TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

141/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[redacted]

DEBITORE:

[redacted]

GIUDICE:

Dott. Francesco GILIBERTI

CUSTODE GIUDIZIALE:

Dott.ssa Alessandra BRUGNOLA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

RELAZIONE RETTIFICATA E INTEGRATA

del 18/09/2026

La presente relazione sostituisce integralmente la relazione di stima depositata in data 18 giugno 2026

TECNICO INCARICATO:

Ing. Maria Rita CARROZZO

[redacted]

PREMESSA

L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Francesco GILIBERTI con provvedimento del 18/11/2025, depositato in Cancelleria in pari data, e trasmesso a mezzo PEC alla scrivente in data 19/11/2025, in riferimento alla procedura esecutiva immobiliare in epigrafe, nominava CTU il sottoscritto Ing. Maria Rita CARROZZO, che con successiva PEC del 20/11/2025 trasmetteva accettazione di incarico e pedissequo giuramento telematico.

La presente relazione, redatta in data 18/09/2026, viene depositata in sostituzione della precedente relazione di stima depositata in data 18 /06/2026, a seguito del riscontro di alcuni meri errori materiali e refusi, nonché della mancata indicazione di una particella catastale facente parte del compendio oggetto di stima.

Dalla nota di trascrizione dell'atto di pignoramento risulta che il [redacted], in qualità di Creditore Procedente, ha promosso una procedura esecutiva nei confronti della [redacted], in persona del legale rappresentante pro tempore, con sede in [redacted] avente ad oggetto **i seguenti immobili**:

LOTTO 1

1 ***Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni – Foglio 174 particella 1 – classe 3 – qualità: uliveto - Superficie catastale Totale: 9.880 mq – Reddito dominicale: Euro 40,82 – Reddito agrario: Euro 33,17 per il diritto di proprietà 10/10.***

2 ***Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 174 particella 3 per il diritto di proprietà 10/10:***

- ***porzione AA classe 2 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 5.167 mq – Reddito dominicale: Euro 30,69 – Reddito agrario: Euro 16,01;***
- ***porzione AB classe 3 – qualità: Vigneto - Superficie catastale Totale: 6.855 mq – Reddito dominicale: Euro 74,35 – Reddito agrario: Euro 46,02;***
- ***porzione AC classe 3 – qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 527 mq – Reddito dominicale: Euro 2,18 – Reddito agrario: Euro 1,77***

3 ***Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 174 particella 4 per il diritto di proprietà 10/10:***

- ***porzione AA classe 2 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 7.400 mq – Reddito dominicale: Euro 43,95 – Reddito agrario: Euro 22,93;***
- ***porzione AB classe 3 – qualità: Vigneto - Superficie catastale Totale: 1.800 mq – Reddito dominicale: Euro 19,52 – Reddito agrario: Euro 12,09;***
- ***porzione AC classe 3 – qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 841 mq – Reddito dominicale: Euro 3,47 – Reddito agrario: Euro 2,82.***

4 ***Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 174 particella 5 per il diritto di proprietà 10/10:***

- ***porzione AA classe 2 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 7.213 mq – Reddito dominicale: Euro 42,84 – Reddito agrario: Euro 22,35;***
- ***porzione AB classe 3 – qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 137 mq – Reddito dominicale: Euro 0,57 – Reddito agrario: Euro 0,46.***

5 ***Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni – Foglio 174 particella 137 – classe 2 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 9.890 mq – Reddito dominicale: Euro 58,74 – Reddito agrario: Euro 30,65 per il diritto di proprietà 10/10.***

6 ***Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni – Foglio 174 particella 138 per il diritto di proprietà 10/10:***

- ***porzione AA classe 3 – qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 1.216 mq – Reddito dominicale: Euro 5,02 – Reddito agrario: Euro 4,08;***
- ***porzione AB classe 3 – qualità: Vigneto - Superficie catastale Totale: 2.176 mq – Reddito dominicale: Euro 23,60 – Reddito agrario: Euro 14,61.***

7 ***Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 174 particella 125 per il diritto di proprietà 10/10:***

- ***porzione AA classe 2 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 1.000 mq – Reddito dominicale: Euro 5,94 – Reddito agrario: Euro 3,10;***
- ***porzione AB classe 3 – qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 200 mq – Reddito dominicale: Euro 0,83 – Reddito agrario: Euro 0,67.***

8 *Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni – Foglio 174 particella 9 – classe 2 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 3.616 mq – Reddito dominicale: Euro 21,48 – Reddito agrario: Euro 11,21 per il diritto di proprietà 10/10.*

9 *Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 174 particella 6 per il diritto di proprietà 10/10:*

- *porzione AA classe 2 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 1.404 mq – Reddito dominicale: Euro 8,34 – Reddito agrario: Euro 4,35;*
- *porzione AB classe 3 – qualità: Vigneto - Superficie catastale Totale: 6.758 mq – Reddito dominicale: Euro 73,29 – Reddito agrario: Euro 45,37.*

10 *Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 174 particella 10 - classe 2 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 1.418 mq – Reddito dominicale: Euro 8,42 – Reddito agrario: Euro 4,39 per il diritto di proprietà 10/10;*

11 *Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 174 particella 11 – classe 2 – qualità: Seminativo – Superficie catastale: 795 mq – Reddito dominicale: Euro 4,72 – Reddito agrario: Euro 2,46 per il diritto di proprietà 10/10.*

12 *Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 174 particella 12 per il diritto di proprietà 10/10:*

- *porzione AA classe 2 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 2.888 mq – Reddito dominicale: Euro 17,15 – Reddito agrario: Euro 8,95;*
- *porzione AB classe 3 – qualità: Vigneto - Superficie catastale Totale: 5.328 mq – Reddito dominicale: Euro 57,79 – Reddito agrario: Euro 35,77.*

13 *Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 174 particella 13 – classe 3 – qualità: Uliveto – Superficie catastale: 19.175 mq – Reddito dominicale: Euro 79,22 – Reddito agrario: Euro 64,37 per il diritto di proprietà 10/10.*

14 *Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 174 particella 99 per il diritto di proprietà 10/10:*

- *porzione AA classe 2 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 13.700 mq – Reddito dominicale: Euro 81,37 – Reddito agrario: Euro 42,45;*
- *porzione AB classe 3 – qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 2.329 mq – Reddito dominicale: Euro 9,62 – Reddito agrario: Euro 7,82;*
- *porzione AC classe 3 – qualità: Vigneto - Superficie catastale Totale:1.525 mq – Reddito dominicale: Euro 16,54 – Reddito agrario: Euro 10,24.*

15 *Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 174 particella 123 per il diritto di proprietà 10/10:*

- *porzione AA classe 2 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 6.000 mq – Reddito dominicale: Euro 35,64 – Reddito agrario: Euro 18,59;*
- *porzione AB classe 3 – qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 1.520 mq – Reddito dominicale: Euro 6,28 – Reddito agrario: Euro 5,10.*

16 *Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 174 particella 126 per il diritto di proprietà 10/10:*

- *porzione AA classe 1 – qualità: Orto - Superficie catastale Totale: 500 mq – Reddito dominicale: Euro 9,04 – Reddito agrario: Euro 5,16;*
- *porzione AB classe 1 – qualità: Pascolo - Superficie catastale Totale: 2.740 mq – Reddito dominicale: Euro 4,25 – Reddito agrario: Euro 2,12.*

17 *Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 174 particella 35 per il diritto di proprietà 10/10:*

- *porzione AA classe U – qualità: Incolto Produttivo - Superficie catastale Totale: 86 mq – Reddito dominicale: Euro 0,02 – Reddito agrario: Euro 0,01;*
- *porzione AB classe 2 – qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 3.132 mq – Reddito dominicale: Euro 16,18 – Reddito agrario: Euro 12,94.*

18 *Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 174 particella 36– classe 2 – qualità: Uliveto – Superficie catastale: 11.455 mq – Reddito dominicale: Euro 59,16 – Reddito agrario: Euro 47,33 per il diritto di proprietà 10/10.*

19 *Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 174 particella 37 per il diritto di proprietà 1/1:*

- *porzione AA classe 2 – qualità: seminativo - Superficie catastale Totale: 2 mq – Reddito dominicale: Euro 0,01 – Reddito agrario: Euro 0,01;*
- *porzione AB classe 1 – qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 14.920 mq – Reddito dominicale: Euro 77,06 – Reddito agrario: Euro 61,64.*

20 *Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 174 particella 38 per il diritto di proprietà 1/1:*

- *porzione AA classe 2 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 286 mq – Reddito dominicale: Euro 1,70 – Reddito agrario: Euro 0,89;*
- *porzione AB classe 2 – qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 6.631 mq – Reddito dominicale: Euro 34,25 – Reddito agrario: Euro 27,40.*

21 ***Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 174 particella 19 per il diritto di proprietà 1/1:***

- ***porzione AA classe 2 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 4.820 mq – Reddito dominicale: Euro 28,63 – Reddito agrario: Euro 14,94;***
- ***porzione AB classe 2 – qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 437 mq – Reddito dominicale: Euro 2,26 – Reddito agrario: Euro 1,81.***

22 ***Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 174 particella 20 – classe U – qualità: Frutteto – Superficie catastale: 5.821 mq – Reddito dominicale: Euro 90,19 – Reddito agrario: Euro 48,10 per il diritto di proprietà 10/10.***

23 ***Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 174 particella 21 per il diritto di proprietà 1/1:***

- ***porzione AA classe 2 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 167 mq – Reddito dominicale: Euro 0,99 – Reddito agrario: Euro 0,52;***
- ***porzione AB classe 2 – qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 6.295 mq – Reddito dominicale: Euro 32,51 – Reddito agrario: Euro 26,01;***
- ***porzione AC classe 3 – qualità: Vigneto - Superficie catastale Totale: 121 mq – Reddito dominicale: Euro 1,31 – Reddito agrario: Euro 0,81;***

24 ***Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 174 particella 22 per il diritto di enfiteusi 1/1:***

- ***porzione AA classe 2 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 370 mq – Reddito dominicale: Euro 2,20 – Reddito agrario: Euro 1,15;***
- ***porzione AB classe 3 – qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 1.309 mq – Reddito dominicale: Euro 5,41 – Reddito agrario: Euro 4,39;***
- ***porzione AC classe 3 – qualità: Vigneto - Superficie catastale Totale: 3.721 mq – Reddito dominicale: Euro 40,36 – Reddito agrario: Euro 24,98;***

25 ***Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 174 particella 24 – classe 2 – qualità: Seminativo – Superficie catastale: 5.242 mq – Reddito dominicale: Euro 31,13 – Reddito agrario: Euro 16,24 per il diritto di proprietà 10/10.***

26 ***Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 174 particella 101 per il diritto di proprietà 1/1:***

- ***porzione AA classe 2 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 992 mq – Reddito dominicale: Euro 5,89 – Reddito agrario: Euro 3,07;***
- ***porzione AB classe 3 – qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 656 mq – Reddito dominicale: Euro 2,71 – Reddito agrario: Euro 2,20;***
- ***porzione AC classe 1 – qualità: Ficheto - Superficie catastale Totale: 172 mq – Reddito dominicale: Euro 1,33 – Reddito agrario: Euro 0,80;***

27 ***Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 174 particella 108 per il diritto di proprietà 1/1:***

- ***porzione AA classe 2 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 541 mq – Reddito dominicale: Euro 3,21 – Reddito agrario: Euro 1,68;***
- ***porzione AB classe 3 – qualità: Vigneto- Superficie catastale Totale: 2.699 mq – Reddito dominicale: Euro 29,27 – Reddito agrario: Euro 18,12.***

28 ***Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Fabbricati – Foglio 174 particella 109 – Superficie catastale : 20 mq – senza reddito.***

29 ***Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 174 particella 110 – classe 2 – qualità: Seminativo – Superficie catastale: 4.731 mq – Reddito dominicale: Euro 28,10 – Reddito agrario: Euro 14,66 per il diritto di proprietà 10/10.***

30 ***Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 174 particella 124 – classe 2 – qualità: Seminativo – Superficie catastale: 516 mq – Reddito dominicale: Euro 3,06 – Reddito agrario: Euro 1,60 per il diritto di proprietà 10/10.***

31 ***Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 174 particella 32 – classe U – qualità: Pescheto – Superficie catastale: 6.873 mq – Reddito dominicale: Euro 106,49 – Reddito agrario: Euro 56,79 per il diritto di proprietà 10/10.***

32 ***Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 174 particella 41 – classe 3 – qualità: Uliveto – Superficie catastale: 8.437 mq – Reddito dominicale: Euro 34,86 – Reddito agrario: Euro 28,32 per il diritto di proprietà 10/10.***

33 ***Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 174 particella 88 – classe U – qualità: Frutteto – Superficie catastale: 8.806 mq – Reddito dominicale: Euro 136,44 – Reddito agrario: Euro 72,77 per il diritto di proprietà 1/1.***

34 ***Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 174 particella 130 per il diritto di proprietà 1/1:***

- ***porzione AA classe 3 – qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 8.737 mq – Reddito dominicale: Euro 36,10 – Reddito agrario: Euro 29,33;***

- *porzione AB classe 1 – qualità: Pascolo- Superficie catastale Totale: 143 mq – Reddito dominicale: Euro 0,22 – Reddito agrario: Euro 0,11.*

35 *Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 175 particella 1 per il diritto di proprietà 10/10:*
- *porzione AA classe 2 – qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 2.299 mq – Reddito dominicale: Euro 11,87 – Reddito agrario: Euro 9,50;*
- *porzione AB classe 2 – qualità: Vigneto - Superficie catastale Totale: 15.332 mq – Reddito dominicale: Euro 324,65 – Reddito agrario: Euro 126,69;*

36 *Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 175 particella 2 per il diritto di proprietà 10/10:*
- *porzione AA classe 1 – qualità: Orto - Superficie catastale Totale: 400 mq – Reddito dominicale: Euro 7,23 – Reddito agrario: Euro 4,13;*
- *porzione AB – qualità: Incolt. Prod - Superficie catastale Totale: 31 mq – Reddito dominicale: Euro 0,01 – Reddito agrario: Euro 0,01.*

37 *Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 175 particella 3 per il diritto di proprietà 10/10:*
- *porzione AA classe 1 – qualità: Orto - Superficie catastale Totale: 6.000 mq – Reddito dominicale: Euro 108,46 – Reddito agrario: Euro 61,97;*
- *porzione AB –classe 3 qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 1.000 mq – Reddito dominicale: Euro 4,65 – Reddito agrario: Euro 2,84.*

38 *Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 175 particella 6 per il diritto di proprietà 10/10: classe 2 – qualità: Vigneto - Superficie catastale Totale: 6.239 mq – Reddito dominicale: Euro 132,11 – Reddito agrario: Euro 51,55 per il diritto di proprietà 10/10.*

39 *Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 175 particella 48 per il diritto di proprietà 10/10:*
- *porzione AA classe 2 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 6 mq – Reddito dominicale: Euro 0.04 – Reddito agrario: Euro 0,02;*
- *porzione AB –classe 2 qualità: Vigneto - Superficie catastale Totale: 8.914 mq – Reddito dominicale: Euro 188,75 – Reddito agrario: Euro 73,66.*

40 *Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 175 particella 55 per il diritto di proprietà 10/10:*
- *porzione AA classe 1 – qualità: Orto - Superficie catastale Totale: 3.000 mq – Reddito dominicale: Euro 54,23 – Reddito agrario: Euro 30,99;*
- *porzione AB classe 2 – qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 1.000 mq – Reddito dominicale: Euro 5,16 – Reddito agrario: Euro 4,13;*
- *porzione AC classe 2 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 680 mq – Reddito dominicale: Euro 4,04 – Reddito agrario: Euro 2,11.*

41 *Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 175 particella 67 per il diritto di proprietà 10/10:*
- *porzione AA classe 1 – qualità: Orto - Superficie catastale Totale: 3.500 mq – Reddito dominicale: Euro 63,27 – Reddito agrario: Euro 36,15;*
- *porzione AB classe 2 – qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 300 mq – Reddito dominicale: Euro 1,55 – Reddito agrario: Euro 1,24;*
- *porzione AC classe 3 – qualità: Vigneto - Superficie catastale Totale: 489 mq – Reddito dominicale: Euro 5,30 – Reddito agrario: Euro 3,28.*

42 *Comune: B180– Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 175 particella 68 – classe 2 – qualità: Vigneto – Superficie catastale: 8.159 mq – Reddito dominicale: Euro 172,76 – Reddito agrario: Euro 67,42 per il diritto di proprietà 10/10.*

43 *Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 175 particella 74 per il diritto di proprietà 10/10:*
- *porzione AA classe 2 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 347 mq – Reddito dominicale: Euro 2,06 – Reddito agrario: Euro 1,08;*
- *porzione AB –classe 3 qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 1.773 mq – Reddito dominicale: Euro 7,33 – Reddito agrario: Euro 5,95.*

44 *Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 175 particella 4 classe 2 – qualità: Uliveto – Superficie catastale: 7.045 mq – Reddito dominicale: Euro 36,38 – Reddito agrario: Euro 29,11 per il diritto di proprietà 1/1.*

45 *Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 175 particella 92 classe 2 – qualità: Seminativo – Superficie catastale: 5.217 mq – Reddito dominicale: Euro 30,99 – Reddito agrario: Euro 16,17 per il diritto di proprietà 1/1.*

46 *Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 175 particella 141 per il diritto di proprietà 10/10:*
- *porzione AA classe 2 – qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 1.100 mq – Reddito dominicale: Euro 5,68 – Reddito agrario: Euro 4,54;*
- *porzione AB –classe 2 qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 7.026 mq – Reddito dominicale: Euro 41,73 – Reddito agrario: Euro 21,77.*

47 *Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 176 particella 11 per il diritto di proprietà 1/1:*

- *porzione AA classe 3 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 1.370 mq – Reddito dominicale: Euro 6,37 – Reddito agrario: Euro 3,89;*
- *porzione AB classe 2 – qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 1,00 mq – Reddito dominicale: Euro 0,01 – Reddito agrario: Euro 0,01;*
- *porzione AC classe 4 – qualità: Vigneto - Superficie catastale Totale: 24.460 mq – Reddito dominicale: Euro 221,07 – Reddito agrario: Euro 145,27;*

48 *Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 176 particella 12 per il diritto di proprietà 1/1:*
- *porzione AA classe 3 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 772 mq – Reddito dominicale: Euro 3,59 – Reddito agrario: Euro 2,19;*
- *porzione AB –classe 4 qualità: Vigneto - Superficie catastale Totale: 10.583 mq – Reddito dominicale: Euro 95,65– Reddito agrario: Euro 62,86;*

49 *Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 176 particella 13 per il diritto di proprietà 10/10:*
- *porzione AA classe 3 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 34 mq – Reddito dominicale: Euro 0,16 – Reddito agrario: Euro 0,10;*
- *porzione AB –classe 2 qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 20.857 mq – Reddito dominicale: Euro 107,72 – Reddito agrario: Euro 86,17.*

50 *Comune: B180– Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 176 particella 4 – classe 4– qualità: Vigneto– Superficie catastale: 8.866 mq – Reddito dominicale: Euro 80,13 – Reddito agrario: Euro 52,66 per il diritto di proprietà 10/10.*

51 *Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 176 particella 8 per il diritto di proprietà 10/10:*
- *porzione AA classe 3 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale:11.644 mq – Reddito dominicale: Euro 54,12 – Reddito agrario: Euro 33,07;*
- *porzione AB –classe 3 qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 153 mq – Reddito dominicale: Euro 0,63 – Reddito agrario: Euro 0,51.*

LOTTO 2

1 *Comune: F152– Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 82 particella 11 – classe 2 – qualità: Seminativo – Superficie catastale: 66 mq – Reddito dominicale: Euro 0,43 – Reddito agrario: Euro 0,19 per il diritto di proprietà 1/1.*

2 *Comune: F152– Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 82 particella 12 – classe 2 – qualità: Seminativo – Superficie catastale: 9.510 mq – Reddito dominicale: Euro 61,39 – Reddito agrario: Euro 27,01 per il diritto di proprietà 1/1.*

3 *Comune: F152– Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 82 particella 15 – classe 2 – qualità: Seminativo – Superficie catastale: 13.698 mq – Reddito dominicale: Euro 88,43 – Reddito agrario: Euro 38,91 per il diritto di proprietà 1/1.*

4 *Comune: F152– Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 82 particella 23 – classe 2 – qualità: Seminativo – Superficie catastale: 8.669 mq – Reddito dominicale: Euro 55,96 – Reddito agrario: Euro 24,62 per il diritto di proprietà 1/1.*

5 *Comune: F152– Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 82 particella 24 – classe 2 – qualità: Seminativo – Superficie catastale: 64 mq – Reddito dominicale: Euro 0,41 – Reddito agrario: Euro 0,18 per il diritto di proprietà 1/1.*

6 *Comune: F152– Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 82 particella 25 per il diritto di proprietà 1/1:*
- *porzione AA classe 2 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 18.360 mq – Reddito dominicale: Euro 118,53 – Reddito agrario: Euro 52,15;*
- *porzione AB –classe 2 qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 270 mq – Reddito dominicale: Euro 1,46 – Reddito agrario: Euro 0,84.*

7 *Comune: F152– Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 82 particella 26 – classe 2 – qualità: Uliveto – Superficie catastale: 50 mq – Reddito dominicale: Euro 0,27 – Reddito agrario: Euro 0,15 per il diritto di proprietà 1/1.*

8 *Comune: F152– Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 82 particella 27 per il diritto di proprietà 1/1:*
- *porzione AA classe 2 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 2.879 mq – Reddito dominicale: Euro 18,79 – Reddito agrario: Euro 8,18;*
- *porzione AB –classe 2 qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 1.292 mq – Reddito dominicale: Euro 7,01 – Reddito agrario: Euro 4,00.*

9 *Comune: F152– Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 82 particella 62 per il diritto di proprietà 10/10:*
- *porzione AA classe 2 – qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 2.157 mq – Reddito dominicale: Euro 11,70 – Reddito agrario: Euro 6.68;*

- *porzione AB –classe 2 qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 4.646 mq – Reddito dominicale: Euro 29,99 – Reddito agrario: Euro 13,20.*

10 *Comune: F152– Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 82 particella 73 – classe 2 – qualità: Seminativo – Superficie catastale: 7.692 mq – Reddito dominicale: Euro 49,66 – Reddito agrario: Euro 21,85 per il diritto di proprietà 1/1.*

11 *Comune: F152– Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 82 particella 75 per il diritto di proprietà 1/1:*

- *porzione AA classe 2 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 3.168 mq – Reddito dominicale: Euro 20,45 – Reddito agrario: Euro 9,00;*
- *porzione AB –classe 2 qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 66 mq – Reddito dominicale: Euro 0,36 – Reddito agrario: Euro 0,20.*

12 *Comune: F152– Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 82 particella 76 per il diritto di proprietà 1/1:*

- *porzione AA classe 2 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 6.809 mq – Reddito dominicale: Euro 43,96 – Reddito agrario: Euro 19,34;*
- *porzione AB –classe 2 qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 85 mq – Reddito dominicale: Euro 0,43 – Reddito agrario: Euro 0,26.*

13 *Comune: F152– Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 82 particella 101 per il diritto di proprietà 1/1:*

- *porzione AA classe 2 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 6.109 mq – Reddito dominicale: Euro 39,44 – Reddito agrario: Euro 17,35;*
- *porzione AB –classe 2 qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 650 mq – Reddito dominicale: Euro 3,52 – Reddito agrario: Euro 2,01.*

14 *Comune: F152– Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 82 particella 175 – classe 2 – qualità: Seminativo – Superficie catastale: 4.827 mq – Reddito dominicale: Euro 31,16 – Reddito agrario: Euro 13,71 per il diritto di proprietà 1/1.*

15 *Comune: F152– Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 82 particella 176 – classe 2 – qualità: Seminativo – Superficie catastale: 236 mq – Reddito dominicale: Euro 1,52 – Reddito agrario: Euro 0,67 per il diritto di proprietà 1/1.*

16 *Comune: F152– Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 82 particella 131 – classe U – qualità: Seminativo Irriguo – Superficie catastale: 14.900 mq – Reddito dominicale: Euro 257,79 – Reddito agrario: Euro 161,60 per il diritto di proprietà 1/1.*

17 *Comune: F152– Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 82 particella 154 – classe 2 – qualità: Seminativo – Superficie catastale: 19.104 mq – Reddito dominicale: Euro 123,33 – Reddito agrario: Euro 54,27 per il diritto di proprietà 1/1.*

18 *Comune: F152– Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 81 particella 111 – classe 3 – qualità: Seminativo – Superficie catastale: 6.617 mq – Reddito dominicale: Euro 34,17 – Reddito agrario: Euro 17,09 per il diritto di proprietà 1/1.*

19 *Comune: F152– Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 81 particella 112 – classe 3 – qualità: Seminativo – Superficie catastale: 10.279 mq – Reddito dominicale: Euro 53,09 – Reddito agrario: Euro 26,54 per il diritto di proprietà 1/1.*

20 *Comune: F152– Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 81 particella 113 – classe 3 – qualità: Seminativo – Superficie catastale: 2.155 mq – Reddito dominicale: Euro 11,13 – Reddito agrario: Euro 5,56per il diritto di proprietà 1/1.*

LOTTO 3

1 *Comune: F152 – Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 68 particella 18 per il diritto di proprietà 1/1:*

- *porzione AA classe 1 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale:1.230 mq – Reddito dominicale: Euro 9,53 – Reddito agrario: Euro 3,81;*
- *porzione AB –classe 3 qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 845 mq – Reddito dominicale: Euro 3,71 – Reddito agrario: Euro 2,18.*

2 *Comune: F152 – Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 68 particella 23 per il diritto di proprietà 1/1:*

- *porzione AA classe 1 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale:800 mq – Reddito dominicale: Euro 6,20 – Reddito agrario: Euro 2,48;*
- *porzione AB –classe 3 qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 3.723 mq – Reddito dominicale: Euro 16,34 – Reddito agrario: Euro 9,61.*

3 *Comune: F152– Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 68 particella 24– classe 2 – qualità: Uliveto – Superficie catastale: 7.609 mq – Reddito dominicale: Euro 41,26 – Reddito agrario: Euro 23,58 per il diritto di proprietà 1/1.*

4 *Comune: F152 – Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 68 particella 35 per il diritto di proprietà 1/1:*

- *porzione AA classe 2 – qualità: Vigneto - Superficie catastale Totale :1500 mq – Reddito dominicale: Euro 30,99 – Reddito agrario: Euro 11,62;*
- *porzione AB –classe 2 qualità: Ficheto - Superficie catastale Totale: 2.107 mq – Reddito dominicale: Euro 16,87 – Reddito agrario: Euro 10,88.*

5 *Comune: F152 – Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 68 particella 38 per il diritto di proprietà 1/1:*
- *porzione AA classe 3 – qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale :1.938 mq – Reddito dominicale: Euro 8,51 – Reddito agrario: Euro 5,00;*
- *porzione AB –classe 1 - qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 3.722 mq – Reddito dominicale: Euro 28,83 – Reddito agrario: Euro 11,53.*

6 *Comune: F152– Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 68 particella 45 per il diritto di proprietà 1/1:*
- *porzione AA classe 1 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 945 mq – Reddito dominicale: Euro 7,32 – Reddito agrario: Euro 2,93;*
- *porzione AB –classe 3 qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 10.111 mq – Reddito dominicale: Euro 44,39 – Reddito agrario: Euro 26,11.*

7 *Comune: F152 – Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 68 particella 66 per il diritto di proprietà 1/1:*
- *porzione AA classe 1 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale:717 mq – Reddito dominicale: Euro 5,55 – Reddito agrario: Euro 2,22;*
- *porzione AB –classe 3 qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 3.003 mq – Reddito dominicale: Euro 13,18 – Reddito agrario: Euro 7,75.*

8 *Comune: F152– Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 68 particella 91(ex 75)– classe 3 – qualità: Uliveto – Superficie catastale: 6.911 mq – Reddito dominicale: Euro 30,34 – Reddito agrario: Euro 17,85 per il diritto di proprietà 1/1.*

9 *Comune: F152– Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 68 particella 92(ex 75)– classe 3 – qualità: Uliveto – Superficie catastale: 100 mq – Reddito dominicale: Euro 0,44 – Reddito agrario: Euro 0,26 per il diritto di proprietà 1/1.*

LOTTO 4

1 *Comune: F152– Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 78 particella 40 – classe 3 – qualità: Seminativo – Superficie catastale: 3.920 mq – Reddito dominicale: Euro 20,25 – Reddito agrario: Euro 10,12 per il diritto di proprietà 1/1.*

2 *Comune: F152– Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 78 particella 41 – classe 3 – qualità: Seminativo – Superficie catastale: 5.695 mq – Reddito dominicale: Euro 29,41 – Reddito agrario: Euro 14,71 per il diritto di proprietà 1/1.*

3 *Comune: F152 – Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 78 particella 42 per il diritto di proprietà 1/1:*
- *porzione AA classe 3 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 5.488mq – Reddito dominicale: Euro 28,34 – Reddito agrario: Euro 14,17;*
- *porzione AB –classe 2 qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 102 mq – Reddito dominicale: Euro 0,55 – Reddito agrario: Euro 0,32;*

4 *Comune: F152 – Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 78 particella 48 per il diritto di proprietà 1/1:*
- *porzione AA classe 3 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 31mq – Reddito dominicale: Euro 0,16 – Reddito agrario: Euro 0,08;*
- *porzione AB –classe 2 qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 15.773 mq – Reddito dominicale: Euro 85,53 – Reddito agrario: Euro 48,88;*

5 *Comune: F152– Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 78 particella 49 – classe 3 – qualità: Seminativo – Superficie catastale: 40 mq – Reddito dominicale: Euro 0,21 – Reddito agrario: Euro 0,10 per il diritto di proprietà 1/1.*

6 *Comune: F152 – Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 78 particella 50 per il diritto di proprietà 1/1:*
- *porzione AA classe 3 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 11.696mq – Reddito dominicale: Euro 60,40 – Reddito agrario: Euro 30,20;*
- *porzione AB –classe 2 qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 104 mq – Reddito dominicale: Euro 0,56 – Reddito agrario: Euro 0,32.*

7 *Comune: F152– Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 78 particella 65 – classe 3 – qualità: Seminativo – Superficie catastale: 5.653 mq – Reddito dominicale: Euro 29,20 – Reddito agrario: Euro 14,60 per il diritto di proprietà 1/1.*

8 *Comune: F152 – Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 78 particella 68 per il diritto di proprietà 1/1:*

- ***porzione AA classe 3 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 4.583mq – Reddito dominicale: Euro 23,67 – Reddito agrario: Euro 11,83;***
- ***porzione AB –classe 2 qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 358 mq – Reddito dominicale: Euro 1,94 – Reddito agrario: Euro 1,11.***

9 Comune: F152 – Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 78 particella 80 per il diritto di proprietà 1/1:

- ***porzione AA classe 3 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 2.985mq – Reddito dominicale: Euro 15,42 – Reddito agrario: Euro 7,71;***
- ***porzione AB –classe 2 qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 35 mq – Reddito dominicale: Euro 0,19 – Reddito agrario: Euro 0,11.***

10 Comune: F152– Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 78 particella 85 – classe 3 – qualità: Seminativo – Superficie catastale: 4.980 mq – Reddito dominicale: Euro 25,72 – Reddito agrario: Euro 12,86 per il diritto di proprietà 1/1.

11 Comune F152: – Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 78 particella 86 – classe 3 – qualità: Seminativo – Superficie catastale: 2.900 mq – Reddito dominicale: Euro 14,98 – Reddito agrario: Euro 7,49 per il diritto di proprietà 1/1.

12 Comune: F152 – Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 78 particella 92 per il diritto di proprietà 1/1:

- ***porzione AA classe 3 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 5.557 mq – Reddito dominicale: Euro 28,70 – Reddito agrario: Euro 14,35.***
- ***porzione AB –classe 2 qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 41 mq – Reddito dominicale: Euro 0,22 – Reddito agrario: Euro 0,13.***

13 Comune: F152– Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 78 particella 93 – classe 3 – qualità: Seminativo – Superficie catastale: 3.500 mq – Reddito dominicale: Euro 18,08 – Reddito agrario: Euro 9,04 per il diritto di proprietà 1/1.

Si precisa che, ai fini dell'espletamento dell'incarico in questione e, in particolare, per l'esecuzione dei sopralluoghi tecnici presso il compendio staggito nonché per gli accessi ai Pubblici Uffici, lo scrivente CTU si è avvalso del proprio mezzo di locomozione.

AL fine di rispondere al quesito estimativo conferito dal Giudice dell'Esecuzione relativamente ai terreni pignorati e di determinare il più probabile valore di mercato, lo scrivente ha eseguito i necessari sopralluoghi del caso, nonché ogni ulteriore attività istruttoria ritenuta utile, procedendo agli accertamenti catastali, ipotecari e amministrativi presso gli Uffici Tecnici dei Comuni di Brindisi e Mesagne e l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Brindisi.

Dall'analisi degli atti della procedura esecutiva è stato possibile verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c. p. c. In particolare, è stato riscontrato il deposito della nota di trascrizione del pignoramento immobiliare, dei certificati ipotecari e delle visure storiche redatte dal Notaio [redacted] in data 10/11/2025.

Effettuato il controllo della documentazione depositata ed esaminati i documenti acquisiti presso gli Enti Pubblici competenti, si espone quanto segue.

In data 28/11/2025, il Custode Giudiziario Dott.ssa Alessandra BRUGNOLA, ha comunicato, a mezzo PEC, alla Società intestataria del compendio pignorato l'avvio delle operazioni peritali, presso i terreni siti in agro di Brindisi, fissandone l'inizio per il 09/12/2025 alle ore 09,00.

Con comunicazione PEC del 04/12/2025, il Sig[redacted], legale rappresentante della [redacted] ha rappresentato la propria temporanea assenza per motivi di lavoro, comunicando il rientro in sede a far data dal 16/12/2025.

Pertanto, il Custode giudiziario, ha disposto il rinvio delle operazioni peritali e dell'immissione in possesso dei beni, fissando l'avvio definitivo per il giorno 22/12/2025 alle ore 09,00.

Nel giorno stabilito, la sottoscritta, unitamente al Custode giudiziario Dott.ssa Alessandra BRUGNOLA, si è recata presso il compendio pignorato, riscontando la presenza del legale rappresentante della Società, il quale ha consentito l'accesso ai beni. ha consentito l'accesso ai beni. procedendo dapprima ai terreni siti in Brindisi e successivamente a quelli siti in Mesagne.

Alle ore 10,50, avendo ultimato le prime operazioni di sopralluogo , è stato redatto apposito, verbale sottoscritto da tutti gli intervenuti.

Tuttavia, in considerazione della complessità e dell'estensione dei beni pignorati, si è reso necessario effettuare ulteriori sopralluoghi per la puntuale verifica dello stato dei luoghi, eseguiti nelle date del 12/01/2026, 15/01/2026, 27/01/2026, 17/02/2026, 05/03/2026, 08/03/2026, 28/04/2026, 08/05/2026.

Tutto quanto premesso e considerato, in ragione della natura, dell'ubicazione e della consistenza dei terreni oggetto di pignoramento, si è proceduto alla formazione dei seguenti Lotti di vendita.

TRIBUNALE ORDINARIO -BRINDISI- ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI N.141/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

Il Lotto è costituito da un compendio di **terreni agricoli** ubicati in agro di Brindisi alla Contrada Barone, della superficie complessiva di **390.503,00 mq** (ha 39.05.03) per la quota di:

- 1/1 di proprietà [redacted] con sede in [redacted].

Trattasi di un corpo fondiario a giacitura pianeggiante, raggiungibile dal Comune di Mesagne percorrendo la Strada provinciale n.82 in direzione San Pietro Vernotico, dopo circa 6,2 Km si svolta a sinistra imboccando la Strada Comunale n.53 e, percorrendo circa 1,0 Km si giunge sui terreni in esame.

Il lotto è caratterizzato da una buona accessibilità viaria, ordinaria ubicazione e agevole lavorabilità dei terreni. Ha superficie di forma irregolare e ricade in un contesto territoriale a prevalente destinazione agricola.

Identificazione catastale:

1 ***Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni – Foglio 174 particella 1 – classe 3 – qualità: uliveto - Superficie catastale Totale: 9.880 mq – Reddito dominicale: Euro 40,82 – Reddito agrario: Euro 33,17 per il diritto di proprietà 10/10.***

2 ***Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 174 particella 3 per il diritto di proprietà 10/10:***

- ***porzione AA classe 2 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 5.167 mq – Reddito dominicale: Euro 30,69 – Reddito agrario: Euro 16,01;***
- ***porzione AB classe 3 – qualità: Vigneto - Superficie catastale Totale: 6.855 mq – Reddito dominicale: Euro 74,35 – Reddito agrario: Euro 46,02;***
- ***porzione AC classe 3 – qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 527 mq – Reddito dominicale: Euro 2,18 – Reddito agrario: Euro 1,77***

3 ***Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 174 particella 4 per il diritto di proprietà 10/10:***

- ***porzione AA classe 2 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 7.400 mq – Reddito dominicale: Euro 43,95 – Reddito agrario: Euro 22,93;***
- ***porzione AB classe 3 – qualità: Vigneto - Superficie catastale Totale: 1.800 mq – Reddito dominicale: Euro 19,52 – Reddito agrario: Euro 12,09;***
- ***porzione AC classe 3 – qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 841 mq – Reddito dominicale: Euro 3,47 – Reddito agrario: Euro 2,82.***

4 ***Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 174 particella 5 per il diritto di proprietà 10/10:***

- ***porzione AA classe 2 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 7.213 mq – Reddito dominicale: Euro 42,84 – Reddito agrario: Euro 22,35;***
- ***porzione AB classe 3 – qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 137 mq – Reddito dominicale: Euro 0,57 – Reddito agrario: Euro 0,46.***

5 ***Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni – Foglio 174 particella 137 – classe 2 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 9.890 mq – Reddito dominicale: Euro 58,74 – Reddito agrario: Euro 30,65 per il diritto di proprietà 10/10.***

6 ***Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni – Foglio 174 particella 138 per il diritto di proprietà 10/10:***

- ***porzione AA classe 3 – qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 1.216 mq – Reddito dominicale: Euro 5,02 – Reddito agrario: Euro 4,08;***
- ***porzione AB classe 3 – qualità: Vigneto - Superficie catastale Totale: 2.176 mq – Reddito dominicale: Euro 23,60 – Reddito agrario: Euro 14,61.***

7 ***Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 174 particella 125 per il diritto di proprietà 10/10:***

- *porzione AA classe 2 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 1.000 mq – Reddito dominicale: Euro 5,94 – Reddito agrario: Euro 3,10;*
- *porzione AB classe 3 – qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 200 mq – Reddito dominicale: Euro 0,83 – Reddito agrario: Euro 0,67.*

8 *Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni – Foglio 174 particella 9 – classe 2 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 3.616 mq – Reddito dominicale: Euro 21,48 – Reddito agrario: Euro 11,21 per il diritto di proprietà 10/10.*

9 *Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 174 particella 6 per il diritto di proprietà 10/10:*

- *porzione AA classe 2 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 1.404 mq – Reddito dominicale: Euro 8,34 – Reddito agrario: Euro 4,35;*
- *porzione AB classe 3 – qualità: Vigneto - Superficie catastale Totale: 6.758 mq – Reddito dominicale: Euro 73,29 – Reddito agrario: Euro 45,37.*

10 *Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 174 particella 10 - classe 2 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 1.418 mq – Reddito dominicale: Euro 8,42 – Reddito agrario: Euro 4,39 per il diritto di proprietà 10/10;*

11 *Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 174 particella 11 – classe 2 – qualità: Seminativo – Superficie catastale: 795 mq – Reddito dominicale: Euro 4,72 – Reddito agrario: Euro 2,46 per il diritto di proprietà 10/10.*

12 *Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 174 particella 12 per il diritto di proprietà 10/10:*

- *porzione AA classe 2 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 2.888 mq – Reddito dominicale: Euro 17,15 – Reddito agrario: Euro 8,95;*
- *porzione AB classe 3 – qualità: Vigneto - Superficie catastale Totale: 5.328 mq – Reddito dominicale: Euro 57,79 – Reddito agrario: Euro 35,77.*

13 *Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 174 particella 13 – classe 3 – qualità: Uliveto – Superficie catastale: 19.175 mq – Reddito dominicale: Euro 79,22 – Reddito agrario: Euro 64,37 per il diritto di proprietà 10/10.*

14 *Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 174 particella 99 per il diritto di proprietà 10/10:*

- *porzione AA classe 2 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 13.700 mq – Reddito dominicale: Euro 81,37 – Reddito agrario: Euro 42,45;*
- *porzione AB classe 3 – qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 2.329 mq – Reddito dominicale: Euro 9,62 – Reddito agrario: Euro 7,82;*
- *porzione AC classe 3 – qualità: Vigneto - Superficie catastale Totale:1.525 mq – Reddito dominicale: Euro 16,54 – Reddito agrario: Euro 10,24.*

15 *Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 174 particella 123 per il diritto di proprietà 10/10:*

- *porzione AA classe 2 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 6.000 mq – Reddito dominicale: Euro 35,64 – Reddito agrario: Euro 18,59;*
- *porzione AB classe 3 – qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 1.520 mq – Reddito dominicale: Euro 6,28 – Reddito agrario: Euro 5,10.*

16 *Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 174 particella 126 per il diritto di proprietà 10/10:*

- *porzione AA classe 1 – qualità: Orto - Superficie catastale Totale: 500 mq – Reddito dominicale: Euro 9,04 – Reddito agrario: Euro 5,16;*
- *porzione AB classe 1 – qualità: Pascolo - Superficie catastale Totale: 2.740 mq – Reddito dominicale: Euro 4,25 – Reddito agrario: Euro 2,12.*

17 *Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 174 particella 35 per il diritto di proprietà 10/10:*

- *porzione AA classe U – qualità: Incolto Produttivo - Superficie catastale Totale: 86 mq – Reddito dominicale: Euro 0,02 – Reddito agrario: Euro 0,01;*
- *porzione AB classe 2 – qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 3.132 mq – Reddito dominicale: Euro 16,18 – Reddito agrario: Euro 12,94.*

18 *Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 174 particella 36– classe 2 – qualità: Uliveto – Superficie catastale: 11.455 mq – Reddito dominicale: Euro 59,16 – Reddito agrario: Euro 47,33 per il diritto di proprietà 10/10.*

19 *Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 174 particella 37 per il diritto di proprietà 1/1:*

- *porzione AA classe 2 – qualità: seminativo - Superficie catastale Totale: 2 mq – Reddito dominicale: Euro 0,01 – Reddito agrario: Euro 0,01;*
- *porzione AB classe 2 – qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 14.920 mq – Reddito dominicale: Euro 77,06 – Reddito agrario: Euro 61,64.*

20 *Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 174 particella 38 per il diritto di proprietà 1/1:*

- *porzione AA classe 2 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 286 mq – Reddito dominicale: Euro 1,70 – Reddito agrario: Euro 0,89;*

- *porzione AB classe 2 – qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 6.631 mq – Reddito dominicale: Euro 34,25 – Reddito agrario: Euro 27,40.*

21 *Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 174 particella 19 per il diritto di proprietà 1/1:*

- *porzione AA classe 2 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 4.820 mq – Reddito dominicale: Euro 28,63 – Reddito agrario: Euro 14,94;*
- *porzione AB classe 2 – qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 437 mq – Reddito dominicale: Euro 2,26 – Reddito agrario: Euro 1,81.*

22 *Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 174 particella 20 – classe U – qualità: Frutteto – Superficie catastale: 5.821 mq – Reddito dominicale: Euro 90,19 – Reddito agrario: Euro 48,10 per il diritto di proprietà 10/10.*

23 *Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 174 particella 21 per il diritto di proprietà 1/1:*

- *porzione AA classe 2 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 167 mq – Reddito dominicale: Euro 0,99 – Reddito agrario: Euro 0,52;*
- *porzione AB classe 2 – qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 6.295 mq – Reddito dominicale: Euro 32,51 – Reddito agrario: Euro 26,01;*
- *porzione AC classe 3 – qualità: Vigneto - Superficie catastale Totale: 121 mq – Reddito dominicale: Euro 1,31 – Reddito agrario: Euro 0,81;*

24 *Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 174 particella 22 per il diritto di enfiteusi 1/1:*

- *porzione AA classe 2 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 370 mq – Reddito dominicale: Euro 2,20 – Reddito agrario: Euro 1,15;*
- *porzione AB classe 3 – qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 1.309 mq – Reddito dominicale: Euro 5,41 – Reddito agrario: Euro 4,39;*
- *porzione AC classe 3 – qualità: Vigneto - Superficie catastale Totale: 3.721 mq – Reddito dominicale: Euro 40,36 – Reddito agrario: Euro 24,98;*

25 *Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 174 particella 24 – classe 2 – qualità: Seminativo – Superficie catastale: 5.242 mq – Reddito dominicale: Euro 31,13 – Reddito agrario: Euro 16,24 per il diritto di proprietà 10/10.*

26 *Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 174 particella 101 per il diritto di proprietà 1/1:*

- *porzione AA classe 2 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 992 mq – Reddito dominicale: Euro 5,89 – Reddito agrario: Euro 3,07;*
- *porzione AB classe 3 – qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 656 mq – Reddito dominicale: Euro 2,71 – Reddito agrario: Euro 2,20;*
- *porzione AC classe 1 – qualità: Ficheto - Superficie catastale Totale: 172 mq – Reddito dominicale: Euro 1,33 – Reddito agrario: Euro 0,80;*

27 *Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 174 particella 108 per il diritto di proprietà 1/1:*

- *porzione AA classe 2 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 541 mq – Reddito dominicale: Euro 3,21 – Reddito agrario: Euro 1,68;*
- *porzione AB classe 3 – qualità: Vigneto- Superficie catastale Totale: 2.699 mq – Reddito dominicale: Euro 29,27 – Reddito agrario: Euro 18,12.*

28 *Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Fabbricati – Foglio 174 particella 109 – Superficie catastale : 20 mq – senza reddito.*

29 *Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 174 particella 110 – classe 2 – qualità: Seminativo – Superficie catastale: 4.731 mq – Reddito dominicale: Euro 28,10 – Reddito agrario: Euro 14,66 per il diritto di proprietà 10/10.*

30 *Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 174 particella 124 – classe 2 – qualità: Seminativo – Superficie catastale: 516 mq – Reddito dominicale: Euro 3,06 – Reddito agrario: Euro 1,60 per il diritto di proprietà 10/10.*

31 *Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 174 particella 32 – classe U – qualità: Pescheto – Superficie catastale: 6.873 mq – Reddito dominicale: Euro 106,49 – Reddito agrario: Euro 56,79 per il diritto di proprietà 10/10.*

32 *Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 174 particella 41 – classe 3 – qualità: Uliveto – Superficie catastale: 8.437 mq – Reddito dominicale: Euro 34,86 – Reddito agrario: Euro 28,32 per il diritto di proprietà 10/10.*

33 *Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 174 particella 88 – classe U – qualità: Frutteto – Superficie catastale: 8.806 mq – Reddito dominicale: Euro 136,44 – Reddito agrario: Euro 72,77 per il diritto di proprietà 1/1.*

34 *Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 174 particella 130 per il diritto di proprietà 1/1:*

- *porzione AA classe 3 – qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 8.737 mq – Reddito dominicale: Euro 36,10 – Reddito agrario: Euro 29,33;*
- *porzione AB classe 1 – qualità: Pascolo- Superficie catastale Totale: 143 mq – Reddito dominicale: Euro 0,22 – Reddito agrario: Euro 0,11.*

35 *Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 175 particella 1 per il diritto di proprietà 10/10:*
- *porzione AA classe 2 – qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 2.299 mq – Reddito dominicale: Euro 11,87 – Reddito agrario: Euro 9,50;*
- *porzione AB classe 2 – qualità: Vigneto - Superficie catastale Totale: 15.332 mq – Reddito dominicale: Euro 324,65 – Reddito agrario: Euro 126,69;*

36 *Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 175 particella 2 per il diritto di proprietà 10/10:*
- *porzione AA classe 1 – qualità: Orto - Superficie catastale Totale: 400 mq – Reddito dominicale: Euro 7,23 – Reddito agrario: Euro 4,13;*
- *porzione AB – qualità: Incolt. Prod - Superficie catastale Totale: 31 mq – Reddito dominicale: Euro 0,01 – Reddito agrario: Euro 0,01.*

37 *Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 175 particella 3 per il diritto di proprietà 10/10:*
- *porzione AA classe 1 – qualità: Orto - Superficie catastale Totale: 6.000 mq – Reddito dominicale: Euro 108,46 – Reddito agrario: Euro 61,97;*
- *porzione AB –classe 3 qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 1.000 mq – Reddito dominicale: Euro 4,65 – Reddito agrario: Euro 2,84.*

38 *Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 175 particella 6 per il diritto di proprietà 10/10: classe 2 – qualità: Vigneto - Superficie catastale Totale: 6.239 mq – Reddito dominicale: Euro 132,11 – Reddito agrario: Euro 51,55 per il diritto di proprietà 10/10.*

39 *Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 175 particella 48 per il diritto di proprietà 10/10:*
- *porzione AA classe 2 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 6 mq – Reddito dominicale: Euro 0.04 – Reddito agrario: Euro 0,02;*
- *porzione AB –classe 2 qualità: Vigneto - Superficie catastale Totale: 8.914 mq – Reddito dominicale: Euro 188,75 – Reddito agrario: Euro 73,66.*

40 *Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 175 particella 55 per il diritto di proprietà 10/10:*
- *porzione AA classe 1 – qualità: Orto - Superficie catastale Totale: 3.000 mq – Reddito dominicale: Euro 54,23 – Reddito agrario: Euro 30,99;*
- *porzione AB classe 2 – qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 1.000 mq – Reddito dominicale: Euro 5,16 – Reddito agrario: Euro 4,13;*
- *porzione AC classe 2 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 680 mq – Reddito dominicale: Euro 4,04 – Reddito agrario: Euro 2,11.*

41 *Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 175 particella 67 per il diritto di proprietà 10/10:*
- *porzione AA classe 1 – qualità: Orto - Superficie catastale Totale: 3.500 mq – Reddito dominicale: Euro 63,27 – Reddito agrario: Euro 36,15;*
- *porzione AB classe 2 – qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 300 mq – Reddito dominicale: Euro 1,55 – Reddito agrario: Euro 1,24;*
- *porzione AC classe 3 – qualità: Vigneto - Superficie catastale Totale: 489 mq – Reddito dominicale: Euro 5,30 – Reddito agrario: Euro 3,28.*

42 *Comune: B180– Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 175 particella 68 – classe 2 – qualità: Vigneto – Superficie catastale: 8.159 mq – Reddito dominicale: Euro 172,76 – Reddito agrario: Euro 67,42 per il diritto di proprietà 10/10.*

43 *Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 175 particella 74 per il diritto di proprietà 10/10:*
- *porzione AA classe 2 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 347 mq – Reddito dominicale: Euro 2,06 – Reddito agrario: Euro 1,08;*
- *porzione AB –classe 3 qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 1.773 mq – Reddito dominicale: Euro 7,33 – Reddito agrario: Euro 5,95.*

44 *Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 175 particella 4 classe 2 – qualità: Uliveto – Superficie catastale: 7.045 mq – Reddito dominicale: Euro 36,38 – Reddito agrario: Euro 29,11 per il diritto di proprietà 1/1.*

45 *Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 175 particella 92 classe 2 – qualità: Seminativo – Superficie catastale: 5.217 mq – Reddito dominicale: Euro 30,99 – Reddito agrario: Euro 16,17 per il diritto di proprietà 1/1.*

46 *Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 175 particella 141 per il diritto di proprietà 10/10:*
- *porzione AA classe 2 – qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 1.100 mq – Reddito dominicale: Euro 5,68 – Reddito agrario: Euro 4,54;*

- ***porzione AB –classe 2 qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 7.026 mq – Reddito dominicale: Euro 41,73 – Reddito agrario: Euro 21,77.***

47 ***Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 176 particella 11 per il diritto di proprietà 1/1:***

- ***porzione AA classe 3 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 1.370 mq – Reddito dominicale: Euro 6,37 – Reddito agrario: Euro 3,89;***
- ***porzione AB classe 2 – qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 1,00 mq – Reddito dominicale: Euro 0,01 – Reddito agrario: Euro 0,01;***
- ***porzione AC classe 4 – qualità: Vigneto - Superficie catastale Totale: 24.460 mq – Reddito dominicale: Euro 221,07 – Reddito agrario: Euro 145,27;***

48 ***Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 176 particella 12 per il diritto di proprietà 1/1:***

- ***porzione AA classe 3 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 772 mq – Reddito dominicale: Euro 3,59 – Reddito agrario: Euro 2,19;***
- ***porzione AB –classe 4 qualità: Vigneto - Superficie catastale Totale: 10.583 mq – Reddito dominicale: Euro 95,65– Reddito agrario: Euro 62,86;***

49 ***Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 176 particella 13 per il diritto di proprietà 10/10:***

- ***porzione AA classe 3 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 34 mq – Reddito dominicale: Euro 0,16 – Reddito agrario: Euro 0,10;***
- ***porzione AB –classe 2 qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 20.857 mq – Reddito dominicale: Euro 107,72 – Reddito agrario: Euro 86,17.***

50 ***Comune: B180– Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 176 particella 4 – classe 4– qualità: Vigneto– Superficie catastale: 8.866 mq – Reddito dominicale: Euro 80,13 – Reddito agrario: Euro 52,66 per il diritto di proprietà 10/10.***

51 ***Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 176 particella 8 per il diritto di proprietà 10/10:***

- ***porzione AA classe 3 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale:11.644 mq – Reddito dominicale: Euro 54,12 – Reddito agrario: Euro 33,07;***
- ***porzione AB –classe 3 qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 153 mq – Reddito dominicale: Euro 0,63 – Reddito agrario: Euro 0,51.***

*(si veda l'**Allegato n 1–** Atti Catastali*

Le suddette particelle, pur essendo catastalmente distinte, costituiscono un unico lotto ai fini estimativi e di vendita, in quanto contigue e funzionalmente collegate sotto il profilo agricolo.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**390.733,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€ 748.925,60**
Valore di vendita giudiziaria nello stato di fatto e di diritto in cui si trova **:**	**€ 636.550,00**
Data della valutazione:	**18/06/2026**

Nota: La consistenza complessiva sopra indicata è stata rettificata a seguito della correzione di refusi presenti nella relazione originaria e dell'integrazione della particella catastale precedentemente omessa.

Il conseguente valore complessivo di mercato del Lotto 1 è stato rideterminato sulla base della superficie corretta e completa, restando invariati i criteri estimativi adottati, il valore unitario espresso in €/mq e la data di riferimento della valutazione, fissata al 18/06/2026.

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, le particelle costituenti il presente LOTTO 1 risultano nella disponibilità della società esecutata, ad eccezione delle seguenti particelle, concesse in affitto a terzi in forza di contratti di locazione agraria regolarmente registrati:

- **Foglio 174 part.** nn.**5, 6, 12, 22, 24, 99, 123, 108, 110, 123, 124**, **137** e **Foglio 176** part.nn.**4, 11, 12,** che risultano **concesse in affitto all'azienda** [redacted], in forza di contratto di locazione agraria della durata di anni dieci, con decorrenza dal 01/01/2024 e scadenza a 31/12/2033, regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Lecce in data 22/12/2023 al n[redacted]

[redacted]**Foglio 175 part.** nn.**1, 2, 3, 6, 48, 55, 67, 68, 74** che risultano **concesse in affitto all'azienda** [redacted] in forza di contratto di locazione agraria della durata di anni tre, con decorrenza dal 27/06/2024 e

scadenza fine vendemmia 2027, regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Brindisi in data [redacted]

[redacted] **Foglio 176 part.** n.**13** che risulta concessa in affitto a [redacted] in forza di contratto di locazione agraria della durata quinquennale, con decorrenza dal 15/04/2024 e scadenza il 14/04/2029, regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Lecce in data [redacted]

*(si veda l'**Allegato n 3 –** Contratti di Affitto)*

Sui canoni derivanti dai contratti di affitto sopra indicati gravano pignoramenti presso terzi promossi dall'Agenzia delle ENTRATE-RISCOSSIONE e dalla SOGET S.p.A. come meglio specificato nel paragrafo 4.

Si precisa che, con provvedimento dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del 17/03/2026, è stata disposta la riunione della presente Procedura Esecutiva Immobiliare con la Procedura Esattoriale avente ad oggetto il pignoramento dei canoni di affitto.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Come risulta dalle indagini ipotecarie eseguite (si veda Certificato Ipotecario, già in atti e prodotte dal creditore procedente) il compendio pignorato, di cui innanzi, risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli.

Infine, nelle visure catastali, negli atti di provenienza, i beni staggiti non risultano gravati da censi, livelli ed usi civici.

Pertanto, alla data di apertura della presente relazione il compendio oggetto di procedura risulta gravato dalle formalità pregiudizievoli riportate nel successivo capitolo 4.2.

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ***Nessuna.***

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: ***Nessuna.***

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuno.***

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della Procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca Volontaria -concessione a garanzia di mutuo fondiario stipulata il 27/09/2018 Pubblico Ufficiale AGENZIA DEL TERRITORIO ai nn. 3546/2424 di repertorio, iscritta il 02/10/2018 al n.15784 Registro Generale ed al n.2044 Registro Particolare, derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO a favore di [redacted] con sede in MILANO (MI) contro [redacted]

Importo Ipoteca: € [redacted]

Importo Capitale: € [redacted]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento trascritto il 07/10/2025 a Uffici di Pubblicità Immobiliari di Brindisi al n. [redacted] Reg. Generale ed al n. [redacted] Reg. Particolare a favore di [redacted]. con sede in MILANO (MI), derivante da verbale di pignoramento immobili del tribunale di Brindisi del [redacted] da Pubblico Ufficiale UNEP-TRIBUNALE di BRINDISI.

Pignoramento dei fitti o pigioni promosso da AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data [redacted]

Pignoramento dei fitti o pigioni presso terzi promosso da [redacted]

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili :	**€.**	**0,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€.**	**0,00**
Spese consorziali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€.**	**0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO (Foglio 174 *particelle 1, 3, 4, 5, 9, 125, 137, 138, 6, 10, 12, 13, 99, 123, 126, 35, 36 e Foglio 175 particelle 1 – 2 -3 – 6 – 48 – 55 -67 – 68 – 74*)

- [redacted] **per la quota 1/1 di piena proprietà** in virtù di ATTO di COMPRAVENDITA in data 28/03/2003 rogante Dott. [redacted], notaio in Mesagne (BR),n. rep.[redacted]- UR Sede BRINDISI (BR) Registrazione n.[redacted].

6.1.1 PRECEDENTI PROPRIETARI

Dal 20/01/1979 al 18/08/1983

- [redacted] per la **quota 1/2 di piena proprietà** in virtù di **Atto** del 18/08/1983 rogante Dott[redacted], notaio in Mesagne (BR) rep. n.[redacted] – UR Sede BRINDISI (BR) Registrazione n.[redacted] in data [redacted] Voltura n.[redacted] in atti dal [redacted];
- [redacted] nato a Mesagne (BR) **per la quota di 1/2 di piena proprietà** in virtù di **Atto** del [redacted] rogante Dott. [redacted] notaio in Mesagne (BR) rep. n.[redacted] – UR Sede BRINDISI (BR) Registrazione n[redacted] in data 06/09/1983 Voltura n.[redacted] in atti dal [redacted].

6.2 ATTUALE PROPRIETARIO (Foglio 174 *particella 11*)

- [redacted] sede in MESAGNE (BR) [redacted] **per la quota 1/1 di piena proprietà** in virtù di ATTO di COMPRAVENDITA in data [redacted] rogante Dott[redacted], notaio in Mesagne (BR),n. rep.[redacted]- UR Sede BRINDISI (BR) Registrazione n.[redacted] registrato in data [redacted].

6.2.1 PRECEDENTE PROPRIETARIO

Dal 01/01/1978 al 28//03/2003

- [redacted].

6.3. ATTUALE PROPRIETARIO (Foglio 174 *particelle 37-38, Foglio 175 particella 4*)

- [redacted] sede in MESAGNE (BR) [redacted] **per la quota 1/1 di piena proprietà** in virtù di ATTO di COMPRAVENDITA in data [redacted] rogante Dott[redacted], notaio in San Vito dei Normanni (BR),n. rep.[redacted]- Nota presentata con Modello Unico n[redacted] Reparto PI di Brindisi in atti dal [redacted].

6.3.1 PRECEDENTI PROPRIETARI

Dal 22/10/2015 al 14/02/2017

- [redacted] nata a Mesagne (BR) il [redacted] **per la quota 1/3 di piena proprietà** in virtù di DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/10/2015 Pubblico Ufficiale [redacted] sede [redacted]- UU sede di Brindisi registrazione volume [redacted] in data [redacted] SUCCESSIONE [redacted] Voltura n.[redacted] Pratica n.[redacted] in atti dal [redacted].
- [redacted]) nata a Mesagne (BR) il [redacted] **per la quota 1/3 di piena proprietà** in virtù di DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del

[redacted] Pubblico Ufficiale [redacted] sede [redacted]- UU sede di Brindisi registrazione volume 9990 n[redacted] in data [redacted] SUCCESSIONE [redacted] Voltura n.[redacted]- Pratica n.[redacted].

[redacted] nato a Mesagne (BR) il [redacted] **per la quota 1/3 di piena proprietà** in virtù di DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del [redacted] Pubblico Ufficiale [redacted] sede [redacted])- UU sede di Brindisi registrazione volume 9990 n.[redacted] SUCCESSIONE [redacted] Voltura n[redacted]

Dal 08/01/2014 al 22/10/2015

- [redacted]) nato a Mesagne (BR) [redacted] **per la quota 1/1 di piena proprietà** in virtù di ATTO di COMPRAVENDITA del [redacted] rogante dott[redacted], notaio in Mesagne (BR) rep. [redacted]. Nota presentata con Modello Unico n.[redacted] Reparto PI di Brindisi in atti dal [redacted]

Fino al 08/01/2014

- [redacted] nata a Brindisi (BR) il [redacted].

6.4. ATTUALE PROPRIETARIO (Foglio 174 *particelle 19 - 101)*

- [redacted] **per la quota 1/1 di piena proprietà** in virtù di ATTO di COMPRAVENDITA in data [redacted] rogante Dott[redacted] notaio in Mesagne (BR),n. rep[redacted]- Nota presentata con Modello Unico n.[redacted] Reparto PI di BRINDISI in atti dal [redacted].

6.4.1 PRECEDENTE PROPRIETARIO

Dal 21/11/1978 al 15/01/2014

- [redacted]) nata a Mesagne (BR) il [redacted] per la **quota 1/1 di piena proprietà** in virtù di **Atto** del [redacted] rogante Dott[redacted], notaio in LATIANO (BR) rep. n.[redacted] UR Sede BRINDISI (BR) Registrazione n.[redacted] in data [redacted] Voltura n.[redacted] in atti dal [redacted];

6.5. ATTUALE PROPRIETARIO (Foglio 174 *particelle 24 – 108 – 109 -110 - 124*)

- [redacted] sede in MESAGNE (BR) [redacted] **per la quota 1/1 di piena proprietà** in virtù di ATTO di COMPRAVENDITA in data [redacted] rogante Dott. [redacted], notaio in Mesagne (BR),n. rep.[redacted] UR Sede BRINDISI (BR) Registrazione n.[redacted] registrato in data [redacted].

6.5.1 PRECEDENTE PROPRIETARIO

Dal 24/05/1999 al 28//03/2003

- [redacted] nata a Mesagne(BR) il [redacted] per la **quota 1/1 di piena proprietà** in virtù di **Atto** del [redacted] rogante Dott. [redacted], notaio in Latiano (BR) n. rep.[redacted] – Voltura n.[redacted] in atti dal [redacted].

6.6. ATTUALE PROPRIETARIO (Foglio 174 *particelle 20 - 21*)

[redacted] sede in MESAGNE (BR) [redacted] **per la quota 1/1 di piena proprietà** in virtù di ATTO di COMPRAVENDITA in data [redacted] rogante Dott. [redacted], notaio in Brindisi (BR),n. rep.[redacted] - Nota presentata con Modello Unico n.[redacted] Reparto PI di BRINDISI in atti dal [redacted]

6.6.1 PRECEDENTE PROPRIETARIO

Dal 19/09/2001 al 09/01/2018

- [redacted] nato a Mesagne (BR) il [redacted] **per la quota di 1/1 di piena proprietà** in virtù di **Voltura d'Ufficio** del [redacted] rogante Dott. [redacted], notaio in Brindisi (BR) - RECUPERO VOLTURA AUTOMATICA [redacted] Voltura n.[redacted] – Pratica n. [redacted] in atti dal [redacted].

6.7. ATTUALE PROPRIETARIO (Foglio 174 *particella 22*)

- [redacted] sede in MESAGNE (BR) [redacted] **per la quota 1/1 del diritto di enfiteuta** in virtù di ATTO tra vivi- COMPRAVENDITA in data [redacted] rogante Dott. [redacted], notaio in Brindisi (BR), n. rep.[redacted] - Nota presentata con Modello Unico n.[redacted] Reparto PI di BRINDISI in atti dal [redacted]

6.7.1 PRECEDENTE PROPRIETARIO

Dal 02/08/1980 al 14/02/2008

- [redacted] nata a Mesagne (BR) il 16/01/1934 **livellario** in virtù di **Atto** del [redacted] rogante Dott. Gaetano PENNETTA, notaio in Latiano (BR) n. rep. 3313 registrato in data [redacted] – voltura n[redacted] in atti dal [redacted].

6.8. ATTUALE PROPRIETARIO (Foglio 174 *particella 41*)

- [redacted] sede in MESAGNE (BR) [redacted] **per la quota 1/1 di piena proprietà** in virtù di ATTO di COMPRAVENDITA in data [redacted] rogante Dott. [redacted], notaio in Bari (BA), n. rep.[redacted] - Nota presentata con Modello Unico n[redacted] Reparto PI di BRINDISI in atti dal [redacted].

6.8.1 PRECEDENTE PROPRIETARIO

Dal 12/11/1975 al 08/09/2015

- [redacted] nata a Mesagne (BR) il [redacted] **per la quota di 1/1 di piena proprietà** in virtù di **Atto** del [redacted] rogante Dott. [redacted], notaio in Campi Salentina (LE) n. rep[redacted] – UR sede Brindisi registrato in data [redacted] – voltura n[redacted] in atti dal [redacted].

6.9. ATTUALE PROPRIETARIO (Foglio 174 *particella 32*)

- [redacted] sede in MESAGNE (BR) [redacted] **per la quota 1/1 di piena proprietà** in virtù di ATTO di COMPRAVENDITA in data [redacted] rogante Dott. [redacted], notaio in Brindisi (BR), n. rep.[redacted] - Nota presentata con Modello Unico n.[redacted] Reparto PI di BRINDISI in atti dal [redacted].

6.9.1 PRECEDENTE PROPRIETARIO

Dal 29/06/2000 al 09/01/2018

- [redacted]) nata a Latiano (BR) il [redacted] **per la quota di 1/2 di piena proprietà** in virtù di **Atto** del [redacted] rogante Dott. [redacted], notaio in Latiano (BR) n. rep. [redacted] – UR sede Brindisi registrato in data [redacted] – voltura [redacted] in atti dal [redacted];
- [redacted] nato a Mesagne (BR) [redacted] **per la quota di 1/2 di piena proprietà** in virtù di **Atto** del [redacted] rogante Dott. [redacted], notaio in Latiano (BR) n. rep. [redacted] – UR sede Brindisi registrato in data [redacted] – voltura [redacted] in atti dal [redacted]

6.10. ATTUALE PROPRIETARIO (Foglio 174 *particella 88*)

- [redacted] sede in MESAGNE (BR) [redacted] **per la quota 1/1 di piena proprietà** in virtù di ATTO di COMPRAVENDITA in data [redacted] rogante Dott[redacted], notaio in Brindisi (BR), n. rep.[redacted] - Nota presentata con Modello Unico n.[redacted] Reparto PI di BRINDISI in atti dal [redacted].

6.10.1 PRECEDENTE PROPRIETARIO

Dal 05/02/1997 al 09/01/2018

[redacted]) nato a Mesagne (BR) [redacted] **per la quota di 1/1 di piena proprietà** per ricongiungimento di USUFRUTTO di [redacted]) nata a Mesagne (BR) il [redacted] – Voltura n.[redacted]

6.11. ATTUALE PROPRIETARIO (Foglio 174 *particella* 130)

[redacted] sede in MESAGNE (BR) [redacted] **per la quota 1/1 di piena proprietà** in virtù di ATTO di COMPRAVENDITA in data [redacted] rogante Dott. [redacted], notaio in Ostuni (BR), n. rep.[redacted] - Nota presentata con Modello Unico n.[redacted] Reparto PI di BRINDISI in atti dal [redacted]

6.11.1 PRECEDENTE PROPRIETARIO

Dal 05/06/1999 al 28/07/2005

- [redacted] nato a Mesagne (BR) il 01/10/1940 **per la quota 1/1 di piena proprietà** per ricongiungimento di USUFRUTTO di [redacted]

6.12. ATTUALE PROPRIETARIO (Foglio 175 *particella 92*)

- [redacted] sede in MESAGNE (BR) [redacted] **per la quota 1/1 di piena proprietà** in virtù di ATTO di COMPRAVENDITA in data [redacted] rogante Dott. [redacted], notaio in BRINDISI (BR), n. rep.[redacted]- Nota presentata con Modello Unico n.[redacted] Reparto PI di BRINDISI in atti [redacted].

6.12.1 PRECEDENTI PROPRIETARI

Dal 26/10/1978 al 09/01/2018

- [redacted] nata a MESAGNE (BR) [redacted] **per la quota 1/2 di piena proprietà** in virtù di **Atto** del [redacted] rogante Dott. [redacted], notaio in Mesagne (BR) rep. n.[redacted] – UR Sede BRINDISI (BR) Registrazione n.[redacted] in data [redacted] Voltura n.[redacted] in atti dal [redacted];
- [redacted] nato a Mesagne (BR) [redacted] **per la quota di 1/2 di piena proprietà** in virtù di **Atto** del [redacted] rogante Dott. [redacted], notaio in Mesagne (BR) rep. [redacted] – UR Sede BRINDISI (BR) Registrazione [redacted] in data [redacted] Voltura n.[redacted] in atti dal [redacted].

6.13. ATTUALE PROPRIETARIO (Foglio 175 *particella 141*)

- [redacted]) sede in MESAGNE (BR) [redacted] **per la quota 1/1 di piena proprietà** in virtù di ATTO di COMPRAVENDITA in data [redacted] rogante Dott. [redacted], notaio in BRINDISI (BR), n. rep.[redacted]- Nota presentata con Modello Unico n.[redacted] Reparto PI di BRINDISI in atti dal [redacted].

6.13.1 PRECEDENTE PROPRIETARIO

Dal 01/10/2001 al 09/01/2018

- [redacted]) nato a MESAGNE (BR) il [redacted] **per la quota 1/1 di piena proprietà** in virtù di RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del [redacted] – IN MORTE DI [redacted] –Voltura n.[redacted] – pratica n. [redacted] in atti dal [redacted].;
  *(si veda l'**Allegato n 1 –** Atti Catastali)*

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

- **PRG** – Piano Regolatore Generale vigente, i terreni costituenti il presente **LOTTO 1** ricadono in "**Zona E - AGRICOLA."-BRINDISI.**

Con riferimento a detta zona, le **NTA del PRG** vigente all'art.48 riportano quanto segue:

- ***ART.48 - ZONA E***

1) La zona E comprende le parti del territorio attualmente destinate ad usi agricoli, per le quali il piano si propone l'obiettivo della tutela e conservazione delle caratteristiche naturali e paesaggistiche, da attuarsi mediante il mantenimento e la ricostruzione di attività agricole compatibili con l'obiettivo medesimo.
2) Le costruzioni ammesse sono le seguenti:
a) abitazioni dei coltivatori diretti, mezzadri o fittavoli addetti alla conduzione del fondo, dei proprietari conduttori del fondo il cui reddito derivi in prevalenza dall'attività in campo agricolo (art.12 legge 9.5.1975 n.153), del personale di custodia o addetto permanentemente alla lavorazione dei fondi o al funzionamento delle relative attrezzature;
b) magazzini per il ricovero di attrezzi e scorte, edifici per la conservazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti (silos, cantine, frigoriferi, caseifici) edifici per allevamenti zootecnici, locali per la vendita diretta dei prodotti, serre e ogni altra costruzione connessa all'esercizio dell'attività agricola delle aziende.
3) In tali aree sono ammesse attività industriali connesse con l'agricoltura con l'allevamento del bestiame e con le industrie estrattive.
4) Lungo la costa, in una fascia compresa fra i 400 m e gli 800 m dal confine del demanio marittimo sono ammesse localizzazioni di campeggi nonchè di strutture ricettive di turismo sociale, previa predisposizione di apposita variante al P.R.G. contenente l'inquadramento generale della ricettività turistica all'aperto nel rispetto delle LL. RR. n.35/79 e n.56/80.
5) Il P.P.A. fisserà particolari caratteristiche ubicazionali e dimensionali per dette attrezzature contestualmente agli indirizzi fissati dal programma pluriennale di attuazione.
6) Negli interventi di restauro o ristrutturazione degli edifici e dei manufatti esistenti, così come nella progettazione di nuove costruzioni, si dovrà prestare particolare attenzione al problema del decoro architettonico, dell'impiego dei materiali, della tutela delle caratteristiche architettoniche e tipologiche della tradizionale edilizia agricola locale anche mediante la creazione di opportune zone di rispetto.
7) Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla presentazione da parte del richiedente, in aggiunta alla documentazione richiesta dal vigente regolamento edilizio di un piano di sviluppo aziendale, o in assenza del piano, di una certificazione dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura attestante la idoneità tecnica e produttiva degli interventi nei termini di cui all'art.2 della L.R. n.66 del 31/10/1979. Tale piano, o la certificazione dell' lspettorato Provinciale dell'Agricoltura, potrà contenere le previsioni di:
- annessi rustici e impianti produttivi agricoli:
- impianti agro-industriali;
- residenze di addetti alla attività agricola.
I termini e le caratteristiche ammissibili delle suindicate tipologie di costruzione sono indicati così di seguito:
a) Annessi rustici e impianti produttivi agricoli.
L'edificazione di annessi rustici e impianti produttivi agricoli per:
- il ricovero di bestiame;
- il deposito e la riparazione di attrezzi e macchinari agricoli;
- fienili, silos e similari;
- attrezzature tecnologiche relative alla conduzione agricola del fondo ed alle attività agricole connesse;
è consentita nei seguenti limiti:

- Area totale minima del lotto:	*20.000 mq*
- Indice fondiario di edificabilità	*0,03 mc/mq.*
- Altezza massima degli edifici:	*7,00 m*
- Altezza massima dei corpi tecnici o maggiori altezze rinvenienti da esigenze tecnologiche:	*10 m*

- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m
- Distanza minima dal filo stradale
- 40 m da superstrade e autostrade;
- 30 m da strade statali;
- 20 m da strade provinciali;
- 10 m da altre strade.
b) Impianti agro-industriali.
L'edificazione di costruzioni destinate alla lavorazione, conservazione e prima trasformazione dei prodotti agricoli o zootecnici è consentita nei seguenti limiti:
- Area totale minima del lotto:30.000 mq
- Indice fondiario di edificabilità da calcolarsi sul complesso dei fondi costituenti l'unità aziendale singola o associata anche mediante conferimento del singoli diritti di edificazione ad un unico lotto: 0,05 mc/mq
- Altezza massima degli edifici: 8,50 m
- Altezza massima dei corpi tecnici o maggiori altezze rinvenienti da esigenze tecnologiche: 10 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m
- Distanza minima dal filo stradale: - 40 m da superstrade e autostrade;
- 30 m da strade statali;
- 20 m da altre strade;
c) Residenze agricole.
Esclusivamente in connessione con le costruzioni di cui ai precedenti artt. a) e b), sono ammesse costruzioni destinate alla abitazione dei lavoratori addetti, purchè nella condizione di cui all'art.9 della L.R. n.66 del 31.10.79 e con le caratteristiche di cui all'art.9 della medesima legge.
Siffatte costruzioni, che si intendono dover far parte di una unità aziendale, devono rispettare i seguenti indici:
- Area minima totale del lotto: 20.000 mq
- Indice fondiario di edificabilità: 0,03 mc/mq
- Altezza massima degli editici: 7,00 m
- Distanza minima dai contini di proprietà: 10 m
- Distanza minima dal filo stradale:
- 40 m da superstrade e autostrade;
- 30 m da strade statali;
- 20 m da strade provinciali;
- 10 m da altre strade.
*(si veda l'**Allegato n 5 –** Certificati di Destinazione Urbanistica)*

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Dalle verifiche effettuate è emerso che alcune particelle costituenti il presente Lotto risultano censite al Catasto Terreni con qualità colturali non corrispondenti all'attuale destinazione agronomica rilevata in sede di sopralluogo.

Le difformità riscontrate sono regolarizzabili mediante presentazione all'Agenzia delle Entrate- Ufficio di Brindisi della denuncia di variazione colturale da redigersi attraverso la procedura DOCTE.

I beni risultano **non conformi , ma regolarizzabili.**
Costi di regolarizzazione:

- **Onere professionale forfettario**: **€ 800,00**.

8.3. CONFORMITÀ AMMINISTRATIVA DEL POZZO IRRIGUO:

Nel compendio pignorato è presente un pozzo destinato all'approvvigionamento idrico per uso irriguo.

Lo scrivente CTU, sulla base della documentazione resa disponibile e degli accertamenti eseguiti, ha riscontrato la presenza di un pozzo irriguo ubicato in agro di Brindisi località "BARONE", censito catastalmente al Foglio 174 particella 12.

Dall'esame degli atti amministrativi acquisiti risulta che la realizzazione del pozzo è stata assentita a seguito di istanza presentata in data 02/09/1983, acquisita al protocollo n. 6806, dalla società "[redacted]", nella persona del sig. [redacted].

In esito a tale istanza, veniva rilasciata, in data 10/06/1984 con protocollo n.5930, autorizzazione alla ricerca di acque sotterranee, cui faceva seguito il rilascio dell'autorizzazione all'emungimento da parte della Regione Puglia – Ufficio del Genio Civile di Brindisi in data 07/09/2006, protocollo n.3493. La predetta autorizzazione veniva rilasciata con validità quinquennale.

Dall'esame della documentazione disponibile non risultano ulteriori provvedimenti di rinnovo della concessione idrica. Pertanto, allo stato attuale, la concessione risulta priva di valido titolo di prosecuzione dell'emungimento e si rende necessario procedere al rinnovo del titolo concessorio presso la PROVINCIA di BRINDISI – Settore Ecologia-Ambiente-Mobilità.

Il pozzo irriguo risulta **non conforme , ma regolarizzabile.**

- **Onere rinnovo Concessione** : **€ 1.500,00 circa.**

8.4. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENE IN BRINDISI (BR) CONTRADA BARONE

di cui al punto **1**

1 **Terreno agricolo** sito in agro di BRINDISI località "Barone", della superficie commerciale di **9.880** mq per la quota di 10/10 di piena proprietà [redacted]) con sede in Mesagne (BR) al [redacted]

Il bene oggetto di stima è costituito da un terreno agricolo ubicato in agro di Brindisi, contrada Barone. L'accesso al fondo avviene da Mesagne percorrendo la Strada provinciale n.82 in direzione San Pietro Vernotico; dopo circa 6,2 Km si svolta a sinistra sulla strada Comunale n.53 e, percorrendo quest'ultima per circa 1,0 Km si raggiunge il terreno in esame.

Il fondo presenta una forma pressoché irregolare, ricade in zona urbanistica omogenea "*E – agricola*" ed è caratterizzato da un' orografia sostanzialmente pianeggiante.

Al momento del 1° sopralluogo si presentava in stato di abbandono colturale, con diffusa presenza di vegetazione spontanea ed infestante che ne impediva una compiuta valutazione agronomica. Successivamente, a seguito delle operazioni di sfalcio eseguite a carico della procedura, in occasione del sopralluogo definitivo è risultato libero dalla vegetazione infestante e riconducibile, sotto il profilo colturale, a terreno seminativo privo di colture in atto.

Identificazione catastale:

- ***Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni – Foglio 174 particella 1 – classe 3 – qualità: uliveto - Superficie catastale Totale: 9.880 mq – Reddito dominicale: Euro 40,82 – Reddito agrario: Euro 33,17 per il diritto di proprietà 1/1.***

dati derivati da VARIAZIONE DI QUALITA' SU DICHIARAZIONE DI PARTE del 12/11/2013. Pratica n.BR0136482 in atti dal 12/11/2013 (n.8764.1/2013).

Il terreno risulta attualmente nella disponibilità della società esecutata.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Brindisi - Mesagne). Il traffico nella zona è locale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno di proprietà della Società [redacted] ha una forma irregolare in zona pianeggiante, sviluppa **una superficie di 9.880,00 mq** e vi si accede direttamente dalla strada comunale 53.

Il bene risulta censito catastalmente con qualità colturale "uliveto"; tuttavia, dall'esame dei luoghi è emersa una differente utilizzazione agronomica. La particella presenta infatti una destinazione colturale mista; in particolare, lungo il margine nord-occidentale è presente una **porzione di superficie coperta da vegetazione arborea spontanea** riconducibile a **bosco**, estesa **per circa 1.062 mq**, nettamente distinta dalla restante parte del fondo.

La porzione residua risulta invece costituita da terreno agricolo con caratteristiche proprie del **seminativo**. Tale distinzione colturale trova riscontro anche nel Fascicolo Aziendale, dal quale si evince la presenza delle medesime diverse destinazioni agronomiche, coerenti con lo stato dei luoghi rilevato in sito. In occasione del 1° sopralluogo, la porzione a seminativo si presentava in stato di abbandono colturale, ricoperto da vegetazione spontanea ed infestante; successivamente, a seguito delle operazioni di sfalcio eseguite a carico della procedura, al sopralluogo definitivo l'area è risultata libera dalla vegetazione spontanea e riconducibile a seminativo, ma non interessata da colture agrarie in atto. I confini non sono delimitati da muri a secco o recinzioni.

UBICAZIONE: agro di Brindisi, distante » 7,0 Km dall'abitato;

COLTURA: **copertura arborea riconducibile a bosco per 1.062 mq, mentre la restante parte risulta sfalciata senza colture in atto;**

ESTENSIONE: 9.880,00 mq;

ACCESSIBILITA': Strada Provinciale n. 82 (Mesagne-San Pietro Vernotico) con successivo imbocco della S.C. n.53 _ **latitudine:40.5427522- longitudine 17.886388**

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indici		commerciale
Terreno agricolo	9.880,00	x	100%	=	9.880,00
Totale	**9.880,00**				**9.880,00**

BENE IN BRINDISI (BR) CONTRADA BARONE

di cui al punto **2**

2 **Terreno agricolo** ubicato in agro di BRINDISI, contrada "Barone", della superficie commerciale di **12.549** mq per la quota di 10/10 di piena proprietà [redacted] con sede in Mesagne (BR) al [redacted]

Il bene oggetto di stima è costituito da un terreno agricolo sito in agro di Brindisi, contrada Barone. L'accesso al fondo avviene da Mesagne percorrendo la Strada provinciale n.82 in direzione San Pietro Vernotico; dopo circa 6,2 Km si svolta a sinistra sulla strada Comunale n.53 e, percorrendo quest'ultima per circa 1,0 Km si raggiunge il terreno in esame.

Il fondo presenta forma pressoché trapezoidale, ricade in zona urbanistica omogenea "*E – agricola*"; è caratterizzato da andamento plano-altimetrico regolare e da un'orografia sostanzialmente pianeggiante.

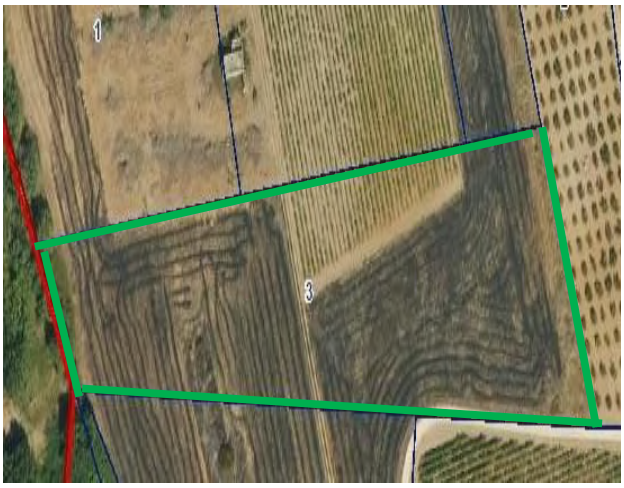
All'atto del sopralluogo il terreno è risultato diviso in due distinte porzioni colturali: una rima porzione destinata a seminativo, recentemente sottoposta a operazioni di sfalcio e priva di colture in atto, e una seconda porzione coltivata a vigneto specializzato di uva della varietà Minutolo, in ordinario stato di coltivazione e manutenzione.

Identificazione catastale:

- ***Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 174 particella 3 per il diritto di proprietà 10/10:***
- ***porzione AA classe 2 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 5.167 mq – Reddito dominicale: Euro 30,69 – Reddito agrario: Euro 16,01;***
- ***porzione AB classe 3 – qualità: Vigneto - Superficie catastale Totale: 6.855 mq – Reddito dominicale: Euro 74,35 – Reddito agrario: Euro 46,02;***
- ***porzione AC classe 3 – qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 527 mq – Reddito dominicale: Euro 2,18 – Reddito agrario: Euro 1,77.***

dati derivati da VARIAZIONE CULTURALE EX D.L. N.262/06 del 07/03/2007– QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE.

Il terreno risulta attualmente nella disponibilità della società esecutata.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno di proprietà della Società [redacted] presenta una forma trapezoidale ed è ubicato in zona pianeggiante; l'accesso avviene dalla Strada Comunale n.53.

Il cespite sviluppa una **superficie complessiva pari a 12.529,00 mq** e, secondo le risultanze catastali, risulta suddiviso in tre porzioni colturali, rispettivamente seminativo per 5.167 mq, vigneto per 6.835 mq e uliveto per 527,00 mq. Il terreno è contiguo alla particella descritta al punto precedente e, allo stato dei luoghi, non presenta delimitazioni fisiche o elementi materiali idonei a individuare con precisione il confine tra i due fondi.

All'esito degli accertamenti svolti e dei sopralluoghi eseguiti, è emersa una situazione una situazione dei luoghi non pienamente corrispondente alle qualità colturali risultanti in catasto. In particolare, il fondo risulta attualmente caratterizzato dalla presenza di una porzione a seminativo e di una **limitata superficie coltivata a vigneto** specializzato della **varietà Minutolo, estesa per complessivi circa 1.500 mq .**

In occasione del primo accesso peritale, **la porzione a seminativo** si presentava in stato di abbandono colturale, con diffusa presenza di vegetazione spontanea e infestante. Nel corso di un successivo sopralluogo, la medesima area è risultata interessata da interventi di sfalcio e pulizia eseguiti a spese della procedura, finalizzati a contenere il progressivo degrado del fondo e preservarne le caratteristiche agronomiche e produttive.

UBICAZIONE: agro di Brindisi distante circa 9,0 Km dall'abitato;

COLTURA: **seminativo attualmente sfalciato e vigneto**.

ESTENSIONE: **12.549,00 mq**;

ACCESSIBILITA': Strada Provinciale n. 82 (Mesagne-San Pietro Vernotico) con successivo imbocco della S.C. n.53 _ **latitudine:40.5420773- longitudine 17.8675479**

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indici		commerciale
Fg 174 p.lla3 (vigneto)	1.500,00	x	100%	=	1.500,00
Fg 174 p.ll 3 (seminativo)	11.049,00	x	100%	=	11.049,00
Totale	**12.549,00**				**12.549,00**

BENE IN BRINDISI (BR) CONTRADA BARONE

di cui al punto **3**

3 **Terreno agricolo** ubicato in agro di BRINDISI, contrada "Barone", della superficie commerciale di **10.041** mq per la quota di 10/10 di piena proprietà [redacted] con sede in Mesagne (BR) al [redacted]

Il bene oggetto di stima è costituito da un terreno agricolo sito in agro di Brindisi, contrada Barone. L'accesso al fondo avviene da Mesagne percorrendo la Strada provinciale n.82 in direzione San Pietro Vernotico; dopo circa 6,2 Km si svolta a sinistra sulla strada Comunale n.53 e, percorrendo quest'ultima per circa 1,0 Km si raggiunge il terreno in esame.

Il fondo ricade in zona urbanistica omogenea *"E-Agricola"*, presenta forma irregolare, è caratterizzato da un'orografia sostanzialmente pianeggiante e da un andamento plano-altimetrico regolare, caratteristiche che consentono un agevole utilizzo ai fini agricoli.

All'atto del sopralluogo, il terreno si presentava come seminativo sfalciato, privo di colture in atto.

Identificazione catastale:

- ***Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 174 particella 4 per il diritto di proprietà 10/10:***
- ***porzione AA classe 2 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 7.400 mq – Reddito dominicale: Euro 43,95 – Reddito agrario: Euro 22,93;***
- ***porzione AB classe 3 – qualità: Vigneto - Superficie catastale Totale: 1.800 mq – Reddito dominicale: Euro 19,52 – Reddito agrario: Euro 12,09;***
- ***porzione AC classe 3 – qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 841 mq – Reddito dominicale: Euro 3,47 – Reddito agrario: Euro 2,82.***
  dati derivati da VARIAZIONE CULTURALE EX D.L. N.262/06 del 07/03/2007– QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE.

Il terreno risulta attualmente nella disponibilità della società esecutata.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Brindisi - Mesagne). Il traffico nella zona è locale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno di proprietà della Società [redacted] presenta forma irregolare ed è ubicato in zona pianeggiante. L'accesso al fondo avviene dalla Strada Comunale 53.

L'appezzamento sviluppa una **superficie complessiva pari a 10.041,00 mq** e catastalmente risulta suddiviso in tre porzioni colturali, rispettivamente seminativo per 7.400 mq, vigneto per 1.800 mq e uliveto per 841,00 mq.

Nel corso dei sopralluoghi eseguiti, lo stato dei luoghi è risultato non pienamente corrispondente alle qualità colturali censite in Catasto Terreni. In particolare, l'intera particella si presenta attualmente come **terreno a seminativo**, recentemente sottoposto a interventi di sfalcio e trinciatura della vegetazione spontanea, e risulta priva di colture agrarie in atto.

All'interno del fondo è inoltre presente una modesta area depressa di origine morfologicamente naturale, configurabile quale superficie improduttiva e non ordinariamente utilizzabile per le attività agricole. Tale **"tara"** stimata in circa 100 mq e chiaramente individuabile dall'esame della documentazione aerofotogrammetrica e ortofotografica disponibile, interessa una porzione marginale dell'appezzamento e non incide in misura significativa sulla complessiva funzionalità e vocazione agricola del fondo. Il terreno non presenta delimitazioni fisiche di confine.

Ai fini estimativi, la superficie effettivamente produttiva del fondo può essere assunta pari a circa 9.941,00 mq, al netto della tara improduttiva sopra descritta.

UBICAZIONE: agro di Brindisi distante circa 9,0 Km dall'abitato;

COLTURA: **seminativo attualmente sfalciato**;

ESTENSIONE: **10.041,00 mq**;

ACCESSIBILITA': Strada Provinciale n. 82 (Mesagne-San Pietro Vernotico) con successivo imbocco della S.C. n.53 _ **latitudine:40.541358- longitudine 17.8671929**

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indici		commerciale
Terreno agricolo	10.041,00	x	100%	=	10.041,00
Totale	**10.041,00**				**10.041,00**

BENE IN BRINDISI (BR) CONTRADA BARONE

di cui al punto **4**

4 **Terreno agricolo** ubicato in agro di BRINDISI contrada "Barone", della superficie commerciale di **7.350** mq per la quota di 10/10 di piena proprietà [redacted]) con sede in Mesagne (BR) al [redacted]

Il bene oggetto di stima è costituito da un terreno agricolo sito in agro di Brindisi, contrada Barone. L'accesso al fondo avviene da Mesagne percorrendo la Strada provinciale n.82 in direzione San Pietro Vernotico; dopo circa 6,2 Km si svolta a sinistra sulla strada Comunale n.53 e, percorrendo quest'ultima per circa 1,0 Km si raggiunge il terreno in esame.

Il fondo ricade in zona urbanistica omogenea *"E-Agricola"*, presenta forma trapezoidale, è caratterizzato da un'orografia sostanzialmente pianeggiante e da un andamento plano-altimetrico regolare, caratteristiche che consentono un agevole utilizzo ai fini agricoli.

All'atto del sopralluogo, il terreno risultava coltivato a vigneto .

Identificazione catastale:

- ***Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 174 particella 5 per il diritto di proprietà 10/10:***
- ***porzione AA classe 2 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 7.213 mq – Reddito dominicale: Euro 42,84 – Reddito agrario: Euro 22,35;***
- ***porzione AB classe 3 – qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 137 mq – Reddito dominicale: Euro 0,57 – Reddito agrario: Euro 0,46.***
  dati derivati da VARIAZIONE CULTURALE EX D.L. N.262/06 del 03/10/2006 e successive modificazioni (ANNO 2013) – QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE.

Il terreno risulta condotto in affitto agrario dall'azienda [redacted], come già indicato nel paragrafo 3, in forza di contratto della durata di anni 10, con decorrenza 01/01/2024 e scadenza 31/12/2033.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno di proprietà della Società [redacted] presenta forma pressoché trapezoidale, giacitura pianeggiante e regolare conformazione morfologica. L'accesso al fondo avviene direttamente dalla Strada Comunale n. 53.

L'appezzamento sviluppa una **superficie di 7.350,00 mq** e, secondo le risultanze catastali, risulta suddiviso nelle seguenti qualità colturali, rispettivamente seminativo per 7.213 mq e uliveto per 137,00 mq.

All'atto del sopralluogo, il fondo si presentava prevalentemente coltivato a **vigneto specializzato**, disposto in filari regolari e caratterizzato da un buono stato di manutenzione agronomica. Una **limitata porzione** dell'appezzamento risultava invece destinata a **seminativo**, privo di colture in atto.

Dagli accertamenti eseguiti è emersa una difformità tra le qualità colturali risultanti dagli atti catastali e l'effettivo stato dei luoghi, atteso che il terreno risulta attualmente interessato in misura prevalente da coltivazione vitivinicola, non corrispondente alle qualità di seminativo e uliveto censite in Catasto Terreni.

UBICAZIONE: agro di Brindisi distante circa 9,0 Km dall'abitato;

COLTURA: **vigneto**;

ESTENSIONE: 7.350,00 mq;

ACCESSIBILITA': Strada Provinciale n. 82 (Mesagne-San Pietro Vernotico) con successivo imbocco della S.C. n.53 _ **latitudine:40.514714 - longitudine 17.86880515**

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indici	commerciale

Terreno agricolo	7.350,00	x	100%	=	7.350,00
Totale	**7.350,00**				**7.350,00**

BENE IN BRINDISI (BR) CONTRADA BARONE

di cui al punto **5**

5 **Terreno agricolo** ubicato in agro di BRINDISI, contrada "Barone", della superficie commerciale di **9.890** mq per la quota di 10/10 di piena proprietà [redacted] con sede in Mesagne (BR) al [redacted]

Il bene oggetto di stima è costituito da un terreno sito in agro di Brindisi, contrada Barone. L'accesso avviene dalla Strada Provinciale n.82; percorrendo tale arteria, si svolta a sinistra immettendosi sulla Strada Comunale n.53, che consente il raggiungimento diretto dell'appezzamento.

Il terreno presenta forma pressoché rettangolare, ricade in zona urbanistica omogenea "*E – agricola*" ed è caratterizzato da. un'orografia sostanzialmente pianeggiante e da un andamento plano-altimetrico regolare.

All'atto del sopralluogo il fondo risultava interamente coltivato a vigneto specializzato, in ordinario stato di manutenzione e conduzione agronomica.

Identificazione catastale:

- ***Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni – Foglio 174 particella 137 – classe 2 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 9.890 mq – Reddito dominicale: Euro 58,74 – Reddito agrario: Euro 30,65 per il diritto di proprietà 10/10.***

  dati derivati da VARIAZIONE DI COLTURA E DI CLASSE- VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL D.L. 03/10/2006 N.262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24/11/2006 N.286 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI (ANNO 2012).

Il terreno risulta condotto in affitto agrario dall'azienda [redacted], come già indicato nel paragrafo 3, in forza di contratto della durata di anni 10, con decorrenza 01/01/2024 e scadenza 31/12/2033.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno di proprietà della Società [redacted] presenta forma pressoché rettangolare ed è ubicato in zona pianeggiante. L'accesso al fondo direttamente dalla Strada comunale n.53.

L'appezzamento sviluppa una **superficie complessiva di 9.890,00 mq** e risulta catastalmente censito come seminativo. Tuttavia, dagli accertamenti eseguiti e dall'esame dello stato dei luoghi è emersa una situazione colturale differente rispetto a quella risultante dagli atti catastali.

In particolare, la superficie risulta attualmente occupata in misura prevalente da un impianto vitivinicolo specializzato, costituito da **vigneto delle varietà** in parte "**Susumaniello**" e **"Minutolo"**, realizzato nell'anno 2018.

L'impianto si presenta in piena fase produttiva, con sesto d'impianto regolare e dotato delle ordinarie strutture di sostegno, evidenziando un soddisfacente stato di manutenzione agronomica. Lungo i margini nord e ovest dell'appezzamento sono presenti limitate fasce di terreno mantenute a seminativo, verosimilmente destinate a spazi di rispetto, aree di manovra e servizio alle attività colturali connesse alla gestione del vigneto.

UBICAZIONE: agro di Brindisi distante circa 9,0 Km dall'abitato;

COLTURA: **vigneto;**

ESTENSIONE: 9.890,00 mq;

ACCESSIBILITA': Strada Provinciale n. 82 (Mesagne-San Pietro Vernotico) con successivo imbocco della S.C. n.53 _ **latitudine:40.54276145- longitudine 17.8676467.**

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indici		commerciale
Terreno agricolo	9.890,00	x	100%	=	9.890,00
Totale	**9.890,00**				**9.890,00**

BENE IN BRINDISI (BR) CONTRADA BARONE

di cui al punto **6**

6 **Terreno agricolo** in agro di BRINDISI contrada "Barone", della superficie commerciale di **3.392** mq per la quota di 10/10 di piena proprietà [redacted] con sede in Mesagne (BR) al [redacted]

Il bene oggetto di stima è costituito da un terreno sito in agro di Brindisi, contrada Barone. L'accesso avviene dalla Strada Provinciale n.82; percorrendo tale arteria, si svolta a sinistra immettendosi sulla Strada Comunale n.53, che consente il raggiungimento diretto dell'appezzamento.

Il terreno presenta forma pressoché rettangolare, ricade in zona urbanistica omogenea "*E – agricola*" ed è caratterizzato da un'orografia sostanzialmente pianeggiante e da un andamento plano-altimetrico regolare.

All'atto del sopralluogo il fondo risultava interessato da interventi di sfalcio e pulizia a cura della procedura e si presentava privo di colture in atto.

Identificazione catastale:

- ***Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni – Foglio 174 particella 138 per il diritto di proprietà 10/10:***
- ***porzione AA classe 3 – qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 1.216 mq – Reddito dominicale: Euro 5,02 – Reddito agrario: Euro 4,08;***
- ***porzione AB classe 3 – qualità: Vigneto - Superficie catastale Totale: 2.176 mq – Reddito dominicale: Euro 23,60 – Reddito agrario: Euro 14,61.***

dati derivati da VARIAZIONE DI COLTURA E DI CLASSE- VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL D.L. 03/10/2006 N.262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24/11/2006 N.286 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI (ANNO 2007).

Il terreno risulta attualmente nella disponibilità della società esecutata.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno di proprietà della Società I GIARDINI DI SAN BIAGIO S.R.L SOCIETA' AGRICOLA presenta forma pressoché rettangolare ed è ubicato in zona pianeggiante. L'accesso al fondo avviene direttamente dalla Strada Comunale n.53.

L'appezzamento sviluppa una **superficie complessiva di 3.392,00 mq** e, secondo le risultanze catastali, risulta suddiviso nelle seguenti qualità colturali, rispettivamente uliveto per 1.216,00 mq e vigneto per 2.176,00 mq.

All'atto del primo sopralluogo il fondo si presentava in stato di abbandono colturale, con diffusa presenza di vegetazione spontanea e assenza di coltivazioni in essere. Successivamente la procedura ha provveduto all'esecuzione di interventi di sfalcio e pulizia, finalizzati al contenimento delle infestanti, al ripristino delle condizioni di sicurezza e alla prevenzione del degrado agronomico del bene.

UBICAZIONE: agro di Brindisi distante circa 9,0 Km dall'abitato;

COLTURA**: seminativo attualmente sfalciato**;

ESTENSIONE: 3.392,00 mq;

ACCESSIBILITA': Strada Provinciale n. 82 (Mesagne-San Pietro Vernotico) con successivo imbocco della S.C. n.53 _ **latitudine:40.5428201 - longitudine 17.86842955.**

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indici		commerciale
Fg 174 p.lla 138 (seminativo incolto)	3.392,00	x	100%	=	3.392,00
Totale	**3.392,00**				**3.392,00**

BENE IN BRINDISI (BR) CONTRADA BARONE

di cui al punto 7

7 **Terreno agricolo** ubicato in agro di BRINDISI, contrada "Barone", della superficie commerciale di **1.200** mq per la quota di 10/10 di piena proprietà [redacted] con sede in Mesagne (BR) al [redacted]

Il bene oggetto di stima è costituito da un terreno agricolo sito in agro di Brindisi di forma pressoché triangolare, ricadente in zona urbanistica "*E – agricola*".

L'accesso avviene dalla Strada Provinciale n.82; da quest'ultima, svoltando a sinistra, si immette sulla Strada Comunale n.53, che consente il raggiungimento diretto dell'appezzamento. Il terreno presenta giacitura pianeggiante e andamento plano-altimetrico regolare.

All'atto del sopralluogo, il fondo si presentava per la maggior parte a seminativo incolto, recentemente sottoposto a interventi di sfalcio, mentre una restante porzione risultava occupata da vegetazione arborea e arbustiva spontanea, assimilabile a formazione di tipo boschivo. La situazione rilevata trova riscontro nella documentazione del fascicolo aziendale.

Identificazione catastale:

- ***Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 174 particella 125 per il diritto di proprietà 10/10:***
- ***porzione AA classe 2 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 1.000 mq – Reddito dominicale: Euro 5,94 – Reddito agrario: Euro 3,10;***
- ***porzione AB classe 3 – qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 200 mq – Reddito dominicale: Euro 0,83 Reddito agrario: Euro 0,67***

dati derivanti da: VARIAZIONE COLTURALE EX D.L. N.262/06_TABELLA DI VARIAZIONE del 07/03/2007.

Il terreno risulta attualmente nella disponibilità della società esecutata.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno di proprietà della Società [redacted] presenta forma triangolare ed è ubicato in zona pianeggiante. L'accesso al fondo avviene direttamente dalla Strada Comunale n.53.

L'appezzamento sviluppa una **superficie di 1.200,00 mq** e, secondo le risultanze catastali, risulta suddiviso nelle seguenti qualità colturali, rispettivamente seminativo per 1.000,00 mq e uliveto per 200,00 mq.

Allo stato attuale, dagli accertamenti eseguiti è emerso che circa **700,00 mq** dell'appezzamento risultano a **seminativo** non coltivato, con presenza di vegetazione erbacea spontanea, recentemente sottoposta ad interventi di sfalcio e pulizia, eseguiti a cura e spese della procedura, al fine del contenimento delle infestanti e della riduzione del degrado del fondo. **La restante porzione**, pari a circa **500,00 mq**, risulta invece caratterizzata dalla presenza di vegetazione arborea e arbustiva spontanea assimilabile a formazione di tipo boschivo. La situazione rilevata trova riscontro nella documentazione contenuta nel fascicolo aziendale.

UBICAZIONE: agro di Brindisi distante circa 9,0 Km dall'abitato;

COLTURA: **seminativo e bosco;**

ESTENSIONE: 1.200,00 mq circa;

ACCESSIBILITA': Strada Provinciale n. 82 (Mesagne-San Pietro Vernotico) con successivo imbocco della S.C. n.53 _ **latitudine:40.5414425 - longitudine 17.86660545.**

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indici		commerciale
Terreno seminativo	700,00	x	100%	=	700,00
Bosco	500,00	x	100%	=	500,00
Totale	**1.200,00**				**1.200,00**

BENE IN BRINDISI (BR) CONTRADA BARONE

di cui al punto **8**

8 **Terreno agricolo** ubicato in agro di BRINDISI, contrada "Barone", della superficie commerciale di **3.616** mq per la quota di 10/10 di piena proprietà [redacted] con sede in Mesagne (BR) al [redacted]

Il bene oggetto di stima è costituito da un terreno sito in agro di Brindisi; ha forma pressoché quadrata ricadente in zona urbanistica "*E – agricola*". L'accesso al fondo avviene dalla Strada Provinciale n.82; da quest'ultima, svoltando a sinistra, si imbocca la Strada Comunale n.53, che consente il raggiungimento diretto dell'appezzamento.

Il terreno presenta un'orografia sostanzialmente pianeggiante e un andamento plano-altimetrico regolare, caratteristiche che ne favoriscono l'utilizzazione agricola. All'atto del sopralluogo il fondo risultava interessato da interventi di sfalcio e pulizia a cura della procedura, finalizzati al contenimento della vegetazione spontanea e al mantenimento delle ordinarie condizioni di conservazione del bene.

Identificazione catastale:

- ***Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni – Foglio 174 particella 9 – classe 2 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 3.616 mq – Reddito dominicale: Euro 21,48 – Reddito agrario: Euro 11,21 per il diritto di proprietà 10/10.***

  dati derivati da: VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL D.L. 03/10/2006 N.262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24/11/2006 N.286 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI (ANNO 2013).

Il terreno risulta attualmente nella disponibilità della società esecutata.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno di proprietà della Società [redacted] presenta una forma pressoché quadrata ed è ubicato in zona pianeggiante. L'accesso avviene dalla Strada Comunale n.53.

Il cespite sviluppa una **superficie complessiva pari a 3.616,00 mq** e catastalmente risulta censito come **seminativo.**

All'esito dei sopralluoghi eseguiti, il terreno si presenta **privo di colture agrarie in atto** e recentemente interessato da interventi di sfalcio e pulizia della vegetazione spontanea, eseguiti a cura e spese della procedura. Lo stato dei luoghi risulta comunque compatibile con la qualità colturale catastalmente attribuita, essendo il fondo riconducibile a seminativo sotto il profilo agronomico.

UBICAZIONE: agro di Brindisi distante circa 9,0 Km dall'abitato;

COLTURA: **seminativo attualmente sfalciato**;

ESTENSIONE: 3.616,00 mq;

ACCESSIBILITA': Strada Provinciale n. 82 (Mesagne-San Pietro Vernotico) con successivo imbocco della S.C. n.53 _ **latitudine:40.54087194503735 - longitudine 17.86742194657934**

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indici		commerciale
Terreno agricolo	3.616,00	x	100%	=	3.616,00
Totale	**3.616,00**				**3.616,00**

BENE IN BRINDISI (BR) CONTRADA BARONE

di cui al punto **9**

9 **Terreno agricolo** ubicato in agro di a BRINDISI, località "Barone", della superficie commerciale di **8.162** mq per la quota di 10/10 di piena proprietà [redacted] con sede in Mesagne (BR) al [redacted]

Il bene oggetto di stima è costituito da un terreno sito in agro di Brindisi, contrada Barone. L'accesso al fondo avviene da Mesagne percorrendo la Strada Provinciale n.82 in direzione San Pietro Vernotico, dopo circa 4,3 Km si svolta a sinistra sulla Strada Comunale n.53 e, percorrendo quest'ultima per circa 550 m, si raggiunge l'appezzamento in esame.

Il terreno presenta forma pressoché rettangolare, ricade in zona urbanistica "*E – agricola*" ed è caratterizzato da un'orografia sostanzialmente pianeggiante e da un andamento plano-altimetrico regolare.

All'atto del sopralluogo il fondo risultava prevalentemente coltivato a vigneto, inserito nel contesto agricolo circostante caratterizzato dalla presenza di colture specializzate. Lo stato manutentivo e colturale appariva complessivamente ordinario e compatibile con la destinazione agricola del bene.

Identificazione catastale:

- ***Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 174 particella 6 per il diritto di proprietà 10/10:***
- ***porzione AA classe 2 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 1.404 mq – Reddito dominicale: Euro 8,34 – Reddito agrario: Euro 4,35;***
- ***porzione AB classe 3 – qualità: Vigneto - Superficie catastale Totale: 6.758 mq – Reddito dominicale: Euro 73,29 – Reddito agrario: Euro 45,37.***

dati derivati da TABELLA DI VARIAZIONE del 06/07/2020 Pratica n.BR0060919 in atti dal 19/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI DENSI DEL DL 03/10/2006 N.262 (n.4013.1/2020).

Il terreno risulta condotto in affitto agrario dall'azienda [redacted], come già indicato nel paragrafo 3, in forza di contratto della durata di anni 10, con decorrenza 01/01/2024 e scadenza 31/12/2033.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno di proprietà della Società [redacted] presenta forma pressoché rettangolare ed è ubicato in zona pianeggiante. L'accesso al fondo avviene direttamente dalla Strada Comunale n.53.

L'appezzamento sviluppa una **superficie di 8.162,00 mq** e, secondo le risultanze catastali, risulta suddiviso nelle seguenti qualità colturali, rispettivamente seminativo per 1.404,00 mq e vigneto per 6.758,00 mq. All'esito dei sopralluoghi eseguiti, il terreno risulta prevalentemente occupato da **un impianto viticolo specializzato** della **varietà** "**Primitivo IGT**", realizzato e ultimato nel luglio 2018, attualmente in piena fase produttiva. Il vigneto è disposto in filari regolari e risulta dotato delle ordinarie strutture di sostegno, presentando un soddisfacente stato di manutenzione agronomica. Una limitata porzione di terreno, di forma triangolare ubicata in prossimità del fronte strada, risulta destinata a seminativo.

Tale superficie è anch'essa condotta dall'azienda [redacted] in forza del contratto agrario già richiamato nella sezione della presente relazione dedicata allo stato di possesso del bene.

UBICAZIONE: agro di Brindisi distante circa 9,0 Km dall'abitato;

COLTURA: **vigneto**;

ESTENSIONE: **8.162,00 mq**;

ACCESSIBILITA': Strada Provinciale n. 82 (Mesagne-San Pietro Vernotico) con successivo imbocco della S.C. n.53 _ **latitudine:40.5410443- longitudine 17.86892095.**

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indici		commerciale
Terreno agricolo	8.162,00	x	100%	=	8.162,00
Totale	**8.162,00**				**8.162,00**

BENE IN BRINDISI (BR) CONTRADA BARONE

di cui al punto **10**

10 Terreno agricolo ubicato in agro di BRINDISI, località "Barone", della superficie commerciale complessiva di **1.418** mq per la quota di 10/10 di piena proprietà [redacted]) con sede in Mesagne (BR) al [redacted]

Il bene oggetto di stima è costituito da un terreno agricolo sito in agro di Brindisi, contrada Barone. L'accesso al fondo avviene da Mesagne percorrendo la Strada Provinciale n.82 in direzione San Pietro Vernotico; dopo circa 4,3 Km si svolta a sinistra sulla Strada Comunale n.53 e, percorrendo quest'ultima per circa 550 m, si raggiunge l'appezzamento in esame, ubicato sul lato destro rispetto al senso di marcia.

Il terreno presenta forma pressoché rettangolare, ricade in zona urbanistica "*E – agricola*" ed è caratterizzato da un'orografia pianeggiante e da un andamento plano-altimetrico regolare.

All'atto del sopralluogo il fondo, classificato catastalmente come seminativo, risultava sottoposto ad intervento di sfalcio e pulizia a cura della procedura.

Identificazione catastale:

- ***Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 174 particella 10 - classe 2 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 1.418 mq – Reddito dominicale: Euro 8,42 – Reddito agrario: Euro 4,39 per il diritto di proprietà 10/10;***
  dati derivati da TABELLA DI VARIAZIONE del 09/08/2024 Pratica n. BR0140188 in atti dal 06/12/2024 TRASMISSIONE DATI AGEA AI DENSI DEL DL 03/10/2006 N.262 (n. 140188.1/2024)

Il terreno risulta attualmente nella disponibilità della società esecutata.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno di proprietà della Società [redacted] presenta forma pressoché rettangolare ed è ubicato in zona pianeggiante.

L'appezzamento sviluppa una superficie complessiva di 1.418,00 mq. L'accesso al fondo avviene direttamente dalla Strada Comunale n.53; il terreno è ubicato sul lato destro rispetto al senso di marcia, a circa 1,0 Km dall'intersezione con la Strada Provinciale n.82.

Secondo le risultanze catastali, il fondo è censito on qualità colturale seminativo. All'esito dei sopralluoghi eseguiti, il terreno si presentava privo di colture agrarie in atto e interessato da interventi di sfalcio e pulizia della vegetazione spontanea, eseguiti a cura della procedura al fine di contenere lo sviluppo delle infestanti e preservare le ordinarie condizioni di conservazione del bene

. Allo stato dei luoghi, i confini della proprietà non risultano materializzati mediante recinzioni, muri a secco o altri elementi fisici permanenti idonei a individuarne con precisione il perimetro. Lo stato dei luoghi risulta sostanzialmente conforme alla qualità colturale catastalmente censita.

UBICAZIONE: agro di Brindisi distante circa 9,0 Km dall'abitato;

COLTURA: **seminativo attualmente sfalciato**;

ESTENSIONE: **1.418,00 mq**;

ACCESSIBILITA': Strada Provinciale n. 82 (Mesagne-San Pietro Vernotico) con successivo imbocco della S.C. n.53 _ **latitudine:40.54047535- longitudine 17.86803775.**

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.13*

descrizione	consistenza		indici		commerciale
Terreno agricolo	1.418,00	x	100%	=	1.418,00
Totale	**1.418,00**				**1.418,00**

BENE IN BRINDISI (BR) CONTRADA BARONE

di cui al punto **11**

11 Terreno agricolo ubicato in agro di BRINDISI, località "Barone", della superficie commerciale complessiva di **795 mq** per la quota di 10/10 di piena proprietà [redacted] con sede in Mesagne (BR) al [redacted]

Il bene oggetto di stima è costituito da un terreno agricolo sito in agro di Brindisi, contrada Barone. L'accesso al fondo avviene da Mesagne percorrendo la Strada Provinciale n.82 in direzione San Pietro Vernotico; dopo circa 4,3 Km si svolta a sinistra sulla Strada Comunale n.53 e, percorrendo quest'ultima per circa 550 m, si raggiunge l'appezzamento in esame.

Il terreno presenta forma pressoché rettangolare, ricade in zona urbanistica "*E – agricola*" ed è caratterizzato da un'orografia pianeggiante e da un andamento plano-altimetrico regolare.

All'atto del sopralluogo il fondo, classificato catastalmente come seminativo, risultava sottoposto ad intervento di sfalcio e pulizia a cura della procedura.

Identificazione catastale:

- ***Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 174 particella 11 - classe 2 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 795 mq – Reddito dominicale: Euro 4,72 – Reddito agrario: Euro 2,46 per il diritto di proprietà 10/10;***

  dati derivati da TABELLA DI VARIAZIONE del 15/05/2013 Pratica n. BR0149453 in atti dal 10/12/2013 TRASMISSIONE DATI AGEA AI DENSI DEL DL 03/10/2006 N.262 (n. 10180.1/2013).

Il terreno risulta attualmente nella disponibilità della società esecutata.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno di proprietà della Società [redacted] presenta forma pressoché rettangolare, è caratterizzato da giacitura pianeggiante e regolare conformazione morfologica.

L'appezzamento sviluppa una **superficie di 795,00 mq**. . L'accesso al fondo avviene direttamente dalla Strada Comunale n. 53.

Secondo le risultanze catastali, il terreno risulta censito con qualità colturale seminativo; tuttavia, all'esito dei sopralluoghi eseguiti, è stata rilevata la presenza di alcuni alberi e arbusti spontanei insistenti sul fondo, senza che ciò ne alteri la prevalente destinazione a **seminativo**. La porzione libera da vegetazione arborea risulta interessata da interventi di sfalcio e pulizia eseguiti a cura della procedura, finalizzati al contenimento della vegetazione infestante e al mantenimento delle ordinarie condizioni di conservazione del bene.

Allo stato dei luoghi, i confini non sono delimitati da muri a secco o recinzioni.

UBICAZIONE: agro di Brindisi distante circa 9,0 Km dall'abitato;

COLTURA: **seminativo senza colture in atto**;

ESTENSIONE: **795,00 mq**;

ACCESSIBILITA': Strada Provinciale n. 82 (Mesagne-San Pietro Vernotico) con successivo imbocco della S.C. n.53 _ **latitudine:40.540542- longitudine 17.8682327.**

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indici		commerciale
Terreno agricolo	795,00	x	100%	=	795,00
Totale	**795,00**				**795,00**

BENE IN BRINDISI (BR) CONTRADA BARONE

di cui al punto **12**

12 **Terreno agricolo** ubicato in agro di BRINDISI, località "Barone", della superficie commerciale di **8.216 mq** per la quota di 10/10 di piena proprietà [redacted] con sede in Mesagne (BR) al [redacted]

Il bene oggetto di stima è costituito da un terreno agricolo sito in agro di Brindisi, contrada Barone. L'accesso al fondo avviene da Mesagne percorrendo la Strada Provinciale n.82 in direzione San Pietro Vernotico; dopo circa 4,3 Km si svolta a sinistra sulla Strada Comunale n.53 e, percorrendo quest'ultima per circa 550 m, si raggiunge l'appezzamento in esame.

Il terreno presenta forma irregolare, ricade in zona urbanistica "*E – agricola*" ed è caratterizzato da un'orografia pianeggiante e da un andamento plano-altimetrico regolare.

All'atto del sopralluogo, il fondo è coltivato a vigneto.

Identificazione catastale:

- ***Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 174 particella 12 per il diritto di proprietà 10/10:***
- ***porzione AA classe 2 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 2.888 mq – Reddito dominicale: Euro 17,15 – Reddito agrario: Euro 8,95;***
- ***porzione AB classe 3 – qualità: Vigneto - Superficie catastale Totale: 5.328 mq – Reddito dominicale: Euro 57,79 – Reddito agrario: Euro 35,77.***

dati derivati da TABELLA DI VARIAZIONE del 06/07/2020 Pratica n.BR0060920 in atti dal 19/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI DENSI DEL DL 03/10/2006 N.262 (n.4014.1/2020.

Il terreno risulta condotto in affitto agrario dall'azienda [redacted], come già indicato nel paragrafo 3, in forza di contratto della durata di anni 10, con decorrenza 01/01/2024 e scadenza 31/12/2033.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno di proprietà della Società [redacted] presenta forma irregolare ed è ubicato in zona pianeggiante.

L'appezzamento sviluppa una **superficie complessiva di 8.216,00 mq**. e l'accesso al fondo avviene direttamente dalla Strada Comunale n.53.

Secondo le risultanze catastali, il terreno risulta suddiviso nelle seguenti qualità colturali: seminativo per 2.888,00 mq e vigneto per 5.328,00 mq.

All'esito dei sopralluoghi eseguiti, lo stato dei luoghi è risultato sostanzialmente conforme alle qualità colturali censiti in catasto, essendo il fondo caratterizzato dalla presenza di una **limitata porzione a seminativo** e di una **porzione** coltivata a **vigneto specializzato**. I confini della proprietà non risultano materializzati mediante muri a secco, recinzioni o altri elementi fisici idonei a individuarne con precisione il perimetro.

All'interno del fondo è presente un **pozzo irriguo identificato con il n. 3224** , realizzato in forza di **autorizzazione alla ricerca n.5930 del 10/06/1984** e successivamente **autorizzazione all'emungimento con provvedimento n.3493 rilasciata dalla Regione Puglia in data 07/09/2006.** La predetta autorizzazione aveva validità quinquennale e, pertanto, risulta scaduta in data 07/09/2011. Dall'esame della documentazione acquisita non risultano successivi provvedimenti di rinnovo della concessione. Pertanto, allo stato dei luoghi, il pozzo non risulta conforme sotto il profilo amministrativo, in quanto privo di titolo di titolo concessionario in corso di validità. La relativa posizione risulta tuttavia regolarizzabile mediante rinnovo della concessione presso l'autorità competente. **Il costo per il rinnovo è stimato in circa € 1.500,00.**

UBICAZIONE: agro di Brindisi distante circa 9,0 Km dall'abitato;

COLTURA: **seminativo e vigneto**;

ESTENSIONE: **8.216,00 mq**;

ACCESSIBILITA': Strada Provinciale n. 82 (Mesagne-San Pietro Vernotico) con successivo imbocco della S.C. n.53 _ **latitudine:40.5410443- longitudine 17.86892095.**

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indici		commerciale
Terreno seminativo	2.888,00	x	100%	=	2.888,00
Vigneto	5.328,00	x	100%	=	5.328,00
Totale	**8.216,00**				**8.216,00**

BENE IN BRINDISI (BR) CONTRADA BARONE

di cui al punto **13**

13 **Terreno agricolo** ubicato in agro di BRINDISI, località "Barone", della superficie commerciale complessiva di **19.175** mq per la quota di 10/10 di piena proprietà [redacted] con sede in Mesagne (BR) al [redacted]

Il bene oggetto di stima è costituito da un terreno agricolo sito in agro di Brindisi, contrada Barone. L'accesso al fondo avviene da Mesagne percorrendo la Strada Provinciale n.82 in direzione San Pietro Vernotico per circa 4,3 Km; successivamente si svolta a sinistra sulla Strada Comunale n.53, che viene percorsa per circa 550 m fino al suo termine. Da qui si svolta a destra e percorrendo ulteriori 230 m circa, si raggiunge l'appezzamento in esame.

Il fondo presenta forma pressoché trapezoidale, ricade in zona urbanistica "*E – agricola*" ed è caratterizzato da un'orografia pianeggiante.

Dalle risultanze catastali, risulta come uliveto, allo stato l'impianto olivicolo non è più presente, in quanto gli alberi risultano espiantati e il terreno si presenta privo di colture arboree.

Identificazione catastale:

- ***Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 174 particella 13 - classe 3 – qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 19.175 mq – Reddito dominicale: Euro 79,22 – Reddito agrario: Euro 64,37 per il diritto di proprietà 10/10;***

dati derivanti da Impianto Meccanografico del 01/01/1978.

Il terreno risulta attualmente nella disponibilità della società esecutata.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno di proprietà della Società [redacted] ha una forma pressocché trapezoidale ed è ubicato in zona pianeggiante.

L'appezzamento sviluppa una **superficie complessiva di 19.175,00 mq**. e l'accesso al fondo avviene direttamente dalla Strada Comunale n.53.

Dalle risultanze catastali, il terreno risulta censito con qualità colturale uliveto. Tuttavia, all'esito dei sopralluoghi eseguiti, è stato accertato che l'originario impianto olivicolo non è più presente, essendo gli alberi stati completamente espiantati. Conseguentemente, il fondo ha perso le caratteristiche proprie della coltura arborea specializzata risultante in catasto e si presenta **attualmente libero da colture** permanenti.

Sotto il profilo agronomico, il terreno deve essere considerato **assimilabile a seminativo incolto**, in assenza di impianti arborei produttivi e di colture agrarie in atto Tale situazione trova conferma nel fascicolo aziendale, nel quale la superficie risulta censita come seminativo.

UBICAZIONE: agro di Brindisi distante circa 9,0 Km dall'abitato;

COLTURA: **seminativo incolto**;

ESTENSIONE: **19.175,00 mq**;

ACCESSIBILITA': Strada Provinciale n. 82 (Mesagne-San Pietro Vernotico) con successivo imbocco della S.C. n.53 _ **latitudine:40.53967445- longitudine 17.8692391.**

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	**consistenza**		**indici**		**commerciale**
Terreno agricolo	19.175,00	x	100%	=	19.175,00
Totale	**19.175,00**				**19.175,00**

BENE IN BRINDISI (BR) CONTRADA BARONE

di cui al punto **14**

14 **Terreno agricolo** in agro di BRINDISI, località "Barone ", della superficie commerciale di **17.554** mq per la quota di 10/10 di piena proprietà [redacted] con sede in Mesagne (BR) al [redacted]

Il bene oggetto di stima è costituito da un terreno agricolo sito in agro di Brindisi, contrada Barone. L'accesso al fondo avviene da Mesagne percorrendo la Strada Provinciale n.82 in direzione San Pietro Vernotico per circa 4,3 Km; successivamente si svolta a sinistra sulla Strada Comunale n.53, che viene percorsa per circa 150 m, fino a raggiungere il fondo in esame.

Il terreno presenta forma pressoché irregolare, ricade in zona urbanistica "*E – agricola*" , è caratterizzato da un'orografia pianeggiante e normale andamento plano-altimetrico.

All'atto del sopralluogo, il fondo è coltivato a vigneto.

Identificazione catastale:

- ***Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 174 particella 99 per il diritto di proprietà 10/10:***
- ***porzione AA classe 2 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 13.700 mq – Reddito dominicale: Euro 81,37 – Reddito agrario: Euro 42,45;***
- ***porzione AB classe 3 – qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 2.329 mq – Reddito dominicale: Euro 9,625 – Reddito agrario: Euro 7,82;***
- ***porzione AC classe 3 – qualità: Vigneto - Superficie catastale Totale: 1.525 mq – Reddito dominicale: Euro 16,54 – Reddito agrario: Euro 10,24.***

Dati derivati da TABELLA DI VARIAZIONE COLTURALE del 12/12/2007 Pratica n.BR0306256 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI DENSI DEL DL 03/10/2006 N.262 (n.29731.1/2007) .

Il terreno risulta condotto in affitto agrario dall'azienda [redacted], come già indicato nel paragrafo 3, in forza di contratto della durata di anni 10, con decorrenza 01/01/2024 e scadenza 31/12/2033.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno di proprietà della Società [redacted] presenta una conformazione planimetrica di tipo irregolare ed è ubicato in zona pianeggiante. . L'accesso avviene dalla Strada Comunale n.53

La **superficie complessiva è pari a 17.554,00 mq**. Dal punto di vista catastale, il fondo risulta suddiviso in tre qualità colturali, rispettivamente seminativo per 13.700,00 mq, uliveto per 2.329,00 mq e vigneto per 1.525,00 mq.

I sopralluoghi effettuati e lo stato attuale dei luoghi evidenziano una situazione difforme rispetto alla classificazione catastale, in quanto l'intera superficie risulta di fatto impiantata a **vigneto specializzato**.

UBICAZIONE: agro di Brindisi distante circa 9,0 Km dall'abitato;

COLTURA: **vigneto;**

ESTENSIONE: **17.554,00 mq**;

ACCESSIBILITA': Strada Provinciale n. 82 (Mesagne-San Pietro Vernotico) con successivo imbocco della S.C. n.53 _ **latitudine:40.53956085- longitudine 17.8664415.**

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indici		commerciale
Terreno agricolo	17.554,00	x	100%	=	17.554,00
Totale	**17.554,00**				**17.554,00**

BENE IN BRINDISI (BR) CONTRADA BARONE

di cui al punto **15**

15 Terreno agricolo ubicato in agro di BRINDISI, località "Barone ", della superficie commerciale di **7.520** mq per la quota di 10/10 di piena proprietà [redacted] con sede in Mesagne (BR) al [redacted]

Il bene oggetto di stima è costituito da un terreno agricolo sito in agro di Brindisi, contrada Barone. L'accesso al fondo avviene da Mesagne percorrendo la Strada Provinciale n.82 in direzione San Pietro Vernotico per circa 4,3 Km; successivamente si svolta a sinistra sulla Strada Comunale n.53, che viene percorsa per circa 140 m, fino a raggiungere il fondo in esame.

Il terreno presenta forma irregolare, ricade in zona urbanistica "*E – agricola*", è caratterizzato da un'orografia pianeggiante e normale andamento plano-altimetrico.

All'atto del sopralluogo, il fondo è coltivato a vigneto.

Identificazione catastale:

- ***Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 174 particella 123 per il diritto di proprietà 10/10:***
- ***porzione AA classe 2 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 6.000 mq – Reddito dominicale: Euro 35,64 – Reddito agrario: Euro 18,59;***
- ***porzione AB classe 3 – qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 1.520 mq – Reddito dominicale: Euro 6,28 – Reddito agrario: Euro 5,10.***

dati derivati da TABELLA DI VARIAZIONE del 12/12/2007 Pratica n.BR0306256 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI DENSI DEL DL 03/10/2006 N.262 (n.29731.1/2007).

Il terreno risulta condotto in affitto agrario dall'azienda [redacted], come già indicato nel paragrafo 3, in forza di contratto della durata di anni 10, con decorrenza 01/01/2024 e scadenza 31/12/2033.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno di proprietà della Società [redacted] una conformazione planimetrica irregolare ed è ubicato in zona pianeggiante. L'accesso avviene dalla Strada Comunale n.53.

La **superficie complessiva è pari a 7.520,00 mq**. Dal punto di vista catastale, il fondo risulta suddiviso in due qualità colturali, rispettivamente 6.000,00 mq classificati come seminativo e 1.520 mq come uliveto.

All'atto dei sopralluoghi eseguiti è stato accertato che lo stato attuale dei luoghi risulta parzialmente difforme rispetto alle risultanze catastali, in quanto la superficie del fondo è occupata prevalentemente da un **impianto viticolo specializzato**. Lungo tre lati del perimetro dell'appezzamento è inoltre presente di una fascia marginale di terreno destinata a seminativo, attualmente priva di colture in atto.

UBICAZIONE: agro di Brindisi distante circa 9,0 Km dall'abitato;

COLTURA: **vigneto**;

ESTENSIONE: **7.520,00 mq**;

ACCESSIBILITA': Strada Provinciale n. 82 (Mesagne-San Pietro Vernotico) con successivo imbocco della S.C. n.53 _ **latitudine:40.53937905- longitudine 17.8664405.**

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indici		commerciale
Terreno agricolo	7.520,00	x	100%	=	7.520,00
Totale	**7.520,00**				**7.520,00**

BENE IN BRINDISI (BR) CONTRADA BARONE

di cui al punto **16**

16 Terreno agricolo a BRINDISI località "Barone ", della superficie commerciale di **3.240** mq per la quota di 10/10 di piena proprietà [redacted] con sede in Mesagne (BR) al [redacted]

Il bene oggetto di stima è costituito da un terreno agricolo sito in agro di Brindisi, contrada Barone. L'accesso al fondo avviene da Mesagne percorrendo la Strada Provinciale n.82 in direzione San Pietro Vernotico per circa 4,3 Km; successivamente si svolta a sinistra sulla Strada Comunale n.53, che viene percorsa per circa 230 m, fino a raggiungere il fondo in esame.

Il terreno presenta una conformazione planimetrica irregolare, caratterizzata da un corpo a sviluppo allungato corrispondente allo stradone di accesso, che prosegue e si amplia nella porzione retrostante assumendo una geometria assimilabile a poligono irregolare.

Il cespite ricade in zona urbanistica "*E – agricola*", è caratterizzato da un'orografia pianeggiante e regolare andamento plano-altimetrico.

Allo stato attuale, a seguito di sopralluogo, si presenta sfalciato con caratteristiche riconducibili a seminativo incolto.

Identificazione catastale:

- ***Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 174 particella 126 per il diritto di proprietà 10/10:***
- ***porzione AA classe 1 – qualità: Orto - Superficie catastale Totale: 500 mq – Reddito dominicale: Euro 9,04 – Reddito agrario: Euro 5,16;***
- ***porzione AB classe 1 – qualità: Pascolo - Superficie catastale Totale: 2.740 mq – Reddito dominicale: Euro 4,25 – Reddito agrario: Euro 2,12;***

dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 07/03/2007 Pratica n.BR0043274 in atti dal 07/0372007. TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 del 3Ottobre 2006 (n.2864.1/2007).

Il terreno risulta attualmente nella disponibilità della società esecutata.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno di proprietà della Società [redacted] presenta una conformazione planimetrica a bandiera, costituita da una fascia di accesso che collega la viabilità pubblica alla porzione principale del fondo ed è ubicato in zona pianeggiante. L'accesso avviene dalla Strada Comunale n.53.

Il fondo sviluppa una **superficie complessiva di 3.240,00 mq** e, secondo le risultanze catastali, risulta suddiviso in due qualità colturali: 500,00 mq classificati come orto e 2.740,00 mq come pascolo.

All'esito dei sopralluoghi eseguiti, lo stato dei luoghi è risultato non pienamente corrispondente alle qualità colturali catastalmente censite. In particolare, l'intera superficie appare assimilabile a **seminativo**, risultando priva di colture agrarie in atto e recentemente interessata da interventi di sfalcio e pulizia della vegetazione spontanea. Lungo i margini dell'appezzamento e in prossimità della viabilità di accesso è presente vegetazione arborea spontanea, tipica delle aree agricole non coltivate.

UBICAZIONE: agro di Brindisi distante circa 9,0 Km dall'abitato;

COLTURA: **seminativo attualmente sfalciato**;

ESTENSIONE: **3.240,00 mq**;

ACCESSIBILITA': Strada Provinciale n. 82 (Mesagne-San Pietro Vernotico) con successivo imbocco della S.C. n.53 _ **latitudine:40.5403239 - longitudine 17.8670218.**

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indici		commerciale
Terreno agricolo	3.240,00	x	100%	=	3.240,00
Totale	**3.240,00**				**3.240,00**

BENE IN BRINDISI (BR) CONTRADA BARONE

di cui al punto **17**

17 Terreno agricolo ubicato in agro di BRINDISI, località "Barone ", della superficie commerciale di **3.218 mq** per la quota di 10/10 di piena proprietà [redacted]) con sede in Mesagne (BR) al [redacted]

Il bene oggetto di stima è costituito da un terreno agricolo sito in agro di Brindisi, contrada Barone. L'accesso avviene da Mesagne percorrendo la Strada Provinciale n.82 in direzione San Pietro Vernotico per circa 5,0 Km; l'appezzamento è ubicato sul lato sinistro rispetto al senso di marcia.

Il terreno presenta forma pressoché triangolare, ricade in zona urbanistica "*E – agricola,* è caratterizzato da un'orografia sostanzialmente pianeggiante e da un andamento plano-altimetrico regolare.

All'atto del sopralluogo il fondo risultava privo di colture agrarie in atto e interessato da una diffusa presenza di vegetazione spontanea erbacea.

Identificazione catastale:

- ***Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 174 particella 35 per il diritto di proprietà 10/10:***
  - ***porzione AA classe U – qualità: Incolto Produttivo - Superficie catastale Totale: 86 mq – Reddito dominicale: Euro 0,02 – Reddito agrario: Euro 0,01;***
  - ***porzione AB classe 2 – qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 3.132 mq – Reddito dominicale: Euro 16,18 – Reddito agrario: Euro 12,94.***

dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 09/08/2024 Pratica n.BR0140385 in atti dal 06/12/2024 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n.140385.1/2024).

Il terreno risulta attualmente nella disponibilità della società esecutata.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno di proprietà della Società [redacted] presenta forma pressoché triangolare ed è ubicato in zona pianeggiante, con affaccio diretto lungo la Strada Provinciale n.82 dalla quale avviene l' accesso al fondo.

L'appezzamento sviluppa una **superficie complessiva di 3.218,00 mq** e, secondo le risultanze catastali, risulta suddiviso nelle seguenti qualità colturali: 86,00 mq classificati come Incolto Produttivo e 3.132,00 mq come pascolo.

All'esito dei sopralluoghi eseguiti, il terreno si presentava assimilabile a **seminativo**, privo di colture agrarie in atto e caratterizzato dalla diffusa presenza di vegetazione spontanea erbacea, riconducibile a uno stato di abbandono colturale.

Allo stato dei luoghi non si rilevano recinzioni, muri a secco o altri elementi permanenti idonei a individuare materialmente i confini della proprietà.

UBICAZIONE: agro di Brindisi distante circa 5,0 Km dall'abitato;

COLTURA: **seminativo incolto**;

ESTENSIONE: **3.218,00 mq**;

ACCESSIBILITA': Strada Provinciale n. 82 (Mesagne-San Pietro Vernotico)_ **latitudine:40.53859955 - longitudine 17.8664415.**

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indici		commerciale
Terreno agricolo	3.218,00	x	100%	=	3.218,00
Totale	**3.218,00**				**3.218,00**

BENE IN BRINDISI (BR) CONTRADA BARONE

di cui al punto **18**

18 Terreno agricolo ubicato in agro di BRINDISI, località "Barone ", della superficie commerciale di **11.455** mq per la quota di 10/10 di piena proprietà [redacted]) con sede in Mesagne (BR) al [redacted]

Il bene oggetto di stima è costituito da un terreno agricolo sito in agro di Brindisi, contrada Barone. L'accesso avviene da Mesagne percorrendo la Strada Provinciale n.82 in direzione San Pietro Vernotico per circa 5,0 Km; l'appezzamento è ubicato sul lato sinistro rispetto al senso di marcia.

Il fondo, di forma trapezoidale, ricade in zona urbanistica "*E – agricola;* presenta giacitura pianeggiante e attualmente risulta non coltivato, con presenza diffusa di vegetazione spontanea.

Identificazione catastale:

- ***Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 174 particella 36– classe 2 – qualità: Uliveto – Superficie catastale: 11.455 mq – Reddito dominicale: Euro 59,16 – Reddito agrario: Euro 47,33 per il diritto di proprietà 10/10***

  dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 25/05/2014 Pratica n.BR0139120 in atti dal 09/12/2014 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n.9055.1/2014).

Il terreno risulta attualmente nella disponibilità della società esecutata.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno di proprietà della Società [redacted] presenta forma pressoché trapezoidale ed è ubicato in zona pianeggiante. L'appezzamento è posto lungo la Strada Provinciale n.82, sul lato sinistro rispetto al senso di marcia in direzione San Pietro Vernotico, e risulta direttamente accessibile dalla medesima viabilità.

Il fondo sviluppa una **superficie complessiva di 11.455 mq** e, secondo le risultanze catastali, risulta censito con qualità colturale uliveto. All'esito dei sopralluoghi eseguiti, il terreno si presenta **privo di colture agrarie** in atto e caratterizzato

dalla diffusa presenza di vegetazione spontanea erbacea e arbustiva, indicativa di uno stato di abbandono colturale. In particolare, non è stata rilevata la presenza di un impianto olivicolo produttivo corrispondente alla qualità catastalmente censita. Si rileva pertanto una difformità tra la qualità colturale risultante dagli atti catastali e l'effettivo stato dei luoghi, essendo il fondo attualmente assimilabile, sotto il profilo agronomico, a terreno incolto privo di colture specializzate.

UBICAZIONE: agro di Brindisi distante circa 5,0 Km dall'abitato;

COLTURA**: seminativo incolto**;

ESTENSIONE: **11.455,00 mq**;

ACCESSIBILITA': Strada Provinciale n. 82 (Mesagne-San Pietro Vernotico)_ **latitudine:40.53838273539669 - longitudine 17.86759219066352.**

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indici		commerciale
Terreno agricolo	11.455,00	x	100%	=	11.455,00
Totale	**11.455,00**				**11.455,00**

BENE IN BRINDISI (BR) CONTRADA BARONE

di cui al punto **19**

19 **Terreno agricolo** ubicato in agro di BRINDISI, località "Barone ", della superficie commerciale di **14.922** mq per la quota di 10/10 di piena proprietà [redacted] con sede in Mesagne (BR) al [redacted]

Il bene oggetto di stima è costituito da un terreno agricolo sito in agro di Brindisi, contrada Barone. L'accesso avviene da Mesagne percorrendo la Strada Provinciale n.82 in direzione San Pietro Vernotico per circa 5,0 Km; l'appezzamento è ubicato sul lato sinistro rispetto al senso di marcia.

Il fondo, di forma rettangolare, ricade in zona urbanistica "*E – agricola", è caratterizzato da* giacitura pianeggiante e normale andamento plano-altimetrico attualmente risulta non coltivato, con presenza diffusa di vegetazione spontanea.

Identificazione catastale:

- ***Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 174 particella 37 per il diritto di proprietà 1/1:***
- ***porzione AA classe 2 – qualità: seminativo - Superficie catastale Totale: 2 mq – Reddito dominicale: Euro 0,01 – Reddito agrario: Euro 0,01;***
- ***porzione AB classe 2 – qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 14.920 mq – Reddito dominicale: Euro 77,06 – Reddito agrario: Euro 61,64.***

dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 06/07/2020 Pratica n.BR0060925 in atti dal 19/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n.4019.1/2020).

Il terreno risulta attualmente nella disponibilità della società esecutata.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno di proprietà della Società [redacted] ha una forma rettangolare in zona pianeggiante. Esso ricade lungo la Strada Provinciale n.82, ma non dispone di accesso diretto dalla stessa, risultando retrostante alla particella n.38, di proprietà della medesima società, dalla quale si accede.

L'appezzamento sviluppa una **superficie complessiva di 14.922,00 mq.** Il terreno è catastalmente suddiviso in due qualità colturali, rispettivamente 2,00 mq classificati come seminativo e 14.920,00 mq come uliveto; tuttavia, allo stato dei luoghi non si rilevano piante di olivo e il fondo si presenta interamente come **seminativo incolto**, con presenza di vegetazione spontanea. Il terreno è attraversato centralmente da un canale che ne interrompe la continuità fisica.

UBICAZIONE: agro di Brindisi distante circa 5,0 Km dall'abitato;

COLTURA: **seminativo incolto**;

ESTENSIONE: **14.922,00 mq**;

ACCESSIBILITA': Strada Provinciale n. 82 (Mesagne-San Pietro Vernotico)_ **latitudine:40.53823515 - longitudine 17.869493.**

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indici		commerciale
Terreno agricolo	14.922,00	x	100%	=	14.922,00
Totale	**14.922,00**				**14.922,00**

BENE IN BRINDISI (BR) CONTRADA BARONE

di cui al punto **20**

20 Terreno agricolo ubicato in agro di BRINDISI, località "Barone ", della superficie commerciale di **6.917** mq per la quota di 10/10 di piena proprietà [redacted]) con sede in Mesagne (BR) al [redacted]

Il bene oggetto di stima è costituito da un terreno agricolo sito in agro di Brindisi, contrada Barone. L'accesso al fondo avviene da Mesagne percorrendo la Strada Provinciale n.82 in direzione San Pietro Vernotico per circa 5,00 Km. L'appezzamento è ubicato sul lato sinistro rispetto al senso di marcia.

Il terreno presenta forma pressoché trapezoidale, ricade in zona urbanistica "*E – agricola,* è caratterizzato da un'orografia sostanzialmente pianeggiante e da un andamento plano-altimetrico regolare.

All'atto del sopralluogo il fondo risultava privo di colture agrarie in atto e caratterizzato dalla diffusa presenza di vegetazione spontanea erbacea e arbustiva, riconducibile a uno stato di abbandono colturale.

Identificazione catastale:

- ***Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 174 particella 38 per il diritto di proprietà 1/1:***
- ***porzione AA classe 2 – qualità: seminativo - Superficie catastale Totale: 286 mq – Reddito dominicale: Euro 1,70 – Reddito agrario: Euro 0,89;***
- ***porzione AB classe 2 – qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 6.631 mq – Reddito dominicale: Euro 34,25 – Reddito agrario: Euro 27,40.***

dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 06/07/2020 Pratica n.BR0060926 in atti dal 19/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n.4020.1/2020).

Il terreno risulta attualmente nella disponibilità della società esecutata.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno di proprietà della Società [redacted] presenta forma trapezoidale ed è ubicato in zona pianeggiante. L'appezzamento è posto lungo la Strada Provinciale n.82, dalla quale gode di accesso diretto.

Il fondo sviluppa una **superficie complessiva di 6.917,00 mq** e, secondo le risultanze catastali, risulta suddiviso in due qualità colturali, rispettivamente 286,00 mq classificati come seminativo e 6.631,00 mq come uliveto.

Il terreno è confinante con la SP 82 ed è interessato dalla prosecuzione del canale già presente nel fondo adiacente, fino a confluire nella canaletta di scolo posta a margine della viabilità provinciale.

Alla data del sopralluogo, il fondo si presentava in **stato di abbandono colturale**, con diffusa presenza di vegetazione spontanea erbacea e arbustiva senza colture agrarie in atto. In particolare, non è stata rilevata la presenza di un impianto olivicolo produttivo riconducibile alla qualità catastale censita.

UBICAZIONE: agro di Brindisi distante circa 5,0 Km dall'abitato;

COLTURA: **seminativo incolto**;

ESTENSIONE: **6.917,00 mq**;

ACCESSIBILITA': Strada Provinciale n. 82 (Mesagne-San Pietro Vernotico)_ **latitudine:40.537204935 - longitudine 17.86950225.**

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indici		commerciale
Terreno agricolo	6.917,00	x	100%	=	6.917,00
Totale	**6.917,00**				**6.917,00**

BENE IN BRINDISI (BR) CONTRADA BARONE

di cui al punto **21**

21 **Terreno agricolo** ubicato in agro di BRINDISI, località "Barone", della superficie commerciale complessiva di **5.257 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted] con sede in Mesagne (BR) al [redacted].

Il bene oggetto di stima è un terreno agricolo sito in agro di Brindisi, contrada Barone. L'accesso al fondo avviene da Mesagne percorrendo la Strada Provinciale n.81 in direzione Tuturano per circa 3,5 Km; successivamente si svolta a destra e si prosegue per circa 280 m, quindi si svolta a sinistra per ulteriori 650 m e, infine, si svolta a destra per 270 m fino a raggiungere l'appezzamento in esame.

Il terreno presenta forma pressoché rettangolare, ricade in zona urbanistica "*E – agricola*", è caratterizzato da un'orografia sostanzialmente pianeggiante e da un andamento plano-altimetrico regolare.

All'atto del sopralluogo il fondo si presentava in stato di abbandono colturale, con diffusa presenza di vegetazione spontanea erbacea e assenza di colture agrarie in essere. Sotto il profilo agronomico, l'appezzamento risulta riconducibile a seminativo incolto. Si rileva inoltre la presenza residuale di qualche esemplare di olivo vetusto. non più in produzione.

Identificazione catastale:

- ***Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 174 particella 19 per il diritto di proprietà 1/1:***
- ***porzione AA classe 2 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 4.820 mq – Reddito dominicale: Euro 28,63 – Reddito agrario: Euro 14,94;***
- ***porzione AB classe 2 – qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 437 mq – Reddito dominicale: Euro 2,26 – Reddito agrario: Euro 1,81.***

  dati derivati da TABELLA DI VARIAZIONE del 06/07/2020 Pratica n.BR0060922 in atti dal 19/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI DENSI DEL DL 03/10/2006 N.262 (n.4016.1/2020.

Il terreno risulta attualmente nella disponibilità della società esecutata.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno di proprietà della Società [redacted] presenta forma pressoché rettangolare ed è ubicato in zona pianeggiante. L'accesso al fondo avviene mediante la viabilità rurale già descritta, con collegamento alla Strada Provinciale n.81 in direzione Tuturano.

L'appezzamento sviluppa una **superficie complessiva di 5.257,00 mq** e, secondo le risultanze catastali, risulta suddiviso in due qualità colturali, rispettivamente 4.820,00 mq classificati come Seminativo e 437,00 mq come uliveto.

All'esito dei sopralluoghi eseguiti, il fondo si presentava in **stato di abbandono colturale**, con diffusa presenza di vegetazione spontanea erbacea e assenza di colture agrarie in atto. In particolare, la porzione censita come uliveto non risulta caratterizzata dalla presenza di un impianto olivicolo produttivo. Sul fondo è stato rilevato solo qualche esemplare residuale di olivo vetusto, privo di capacità produttiva.

Il terreno risulta sostanzialmente assimilabile, sotto il profilo agronomico, a **superficie incolta** con prevalente vocazione seminativa.

UBICAZIONE: agro di Brindisi distante circa 4,5 Km dall'abitato;

COLTURA: **seminativo incolto**;

ESTENSIONE: **5.257,00 mq;**

ACCESSIBILITA': Strada Provinciale n. 81 (Mesagne-Tuturano)_ **latitudine:40.54266075 - longitudine 17.8728014.**

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indici		commerciale
Terreno agricolo	5.257,00	x	100%	=	5.257,00
Totale	**5.257,00**				**5.257,00**

BENE IN BRINDISI (BR) CONTRADA BARONE

di cui al punto **22**

22 **Terreno agricolo** ubicato in agro di BRINDISI, località "Barone", della superficie commerciale di **5.821** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted] con sede in Mesagne (BR) al [redacted]

Il bene oggetto di stima è costituito da un terreno agricolo sito in agro di Brindisi, contrada Barone. L'accesso al fondo avviene da Mesagne percorrendo la Strada Provinciale n.82 in direzione San Pietro Vernotico per circa 4,3 Km; successivamente si svolta a sinistra sulla Strada Comunale n.53, che viene percorsa per circa 600 m fino al suo termine. Da qui, proseguendo leggermente verso sinistra, si raggiunge l'appezzamento in esame, ubicato sul lato destro della viabilità.

Il terreno presenta forma pressoché rettangolare, ricade in zona urbanistica "*E – agricola*" ed è caratterizzato da un'orografia pianeggiante e da un andamento plano-altimetrico regolare.

Secondo le risultanze catastali, risulta censito con qualità colturale uliveto.

Allo stato attuale, a seguito di sopralluogo , è stato rilevato che una porzione di modesta estensione si presenta come seminativo incolto, mentre l'originario impianto olivicolo risulta sostanzialmente rimosso. Sul terreno sono presenti alcuni alberi da frutto di specie diverse.

Identificazione catastale:

- ***Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 174 particella 20 – classe U – qualità: Frutteto – Superficie catastale: 5.821 mq – Reddito dominicale: Euro 90,19 – Reddito agrario: Euro 48,10 per il diritto di proprietà 10/10.***

  dati derivati da TABELLA DI VARIAZIONE del 25/06/2021. Pratica n.BR0075016 in atti dal 09/12/2021 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 03.10.2006 N.262 (n.3664.1/2021).

Il terreno risulta attualmente nella disponibilità della società esecutata.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno di proprietà della Società [redacted] presenta forma pressoché rettangolare ed è ubicato in zona pianeggiante, L'accesso al fondo avviene dalla Strada Comunale n.53.

L'appezzamento sviluppa una **superficie complessiva di 5.821,00 mq** e, secondo le risultanze catastali, risulta interamente censito come frutteto.

All'esito dei sopralluoghi eseguiti è emerso che lo stato dei luoghi non risulta pienamente conforme alla qualità colturale catastalmente attribuita. In particolare, l'originario frutteto risulta in parte rimosso; una limitata porzione si presenta infatti

come seminativo incolto, con presenza di vegetazione spontanea erbacea, mentre sul restante terreno si rileva la presenza sporadica di alberi da frutto di specie diverse.

Si rileva, pertanto, una difformità tra qualità colturale risultante dagli atti catastali e l'effettivo utilizzo del fondo, il quale deve essere considerato, sotto il profilo agronomico, prevalentemente come terreno incolto con presenza residuale di essenze arboree.

UBICAZIONE: agro di Brindisi distante circa 5,00 Km dall'abitato;

COLTURA: **seminativo incolto e alberi da frutto misti**;

ESTENSIONE: **5.821,00 mq**;

ACCESSIBILITA': Strada Provinciale n. 82 (Mesagne-San Pietro Vernotico)_ **latitudine:40.54209 - longitudine 17.87049775.**

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indici		commerciale
Terreno agricolo	5.821,00	x	100%	=	5.821,00
Totale	**5.821,00**				**5.821,00**

BENE IN BRINDISI (BR) CONTRADA BARONE

di cui al punto **23**

23 **Terreno agricolo** ubicato in agro di BRINDISI, località "Barone", della superficie commerciale di **6.583 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted] con sede in Mesagne (BR) al [redacted]

Il bene oggetto di stima è costituito da un terreno agricolo sito in agro di Brindisi, contrada Barone. L'accesso al fondo avviene da Mesagne percorrendo la Strada Provinciale n.82 in direzione San Pietro Vernotico per circa 4,3 Km; successivamente si svolta a sinistra immettendosi sulla Strada Comunale n.53, che viene percorsa per circa 550 m. Giunti in corrispondenza di un bivio, si svolta leggermente a sinistra, fino a raggiungere l'appezzamento in esame, ubicato sul lato destro rispetto di marcia, in posizione interna e non direttamente prospiciente la strada.

Il terreno presenta una conformazione pressoché rettangolare, ricade in zona urbanistica "*E – agricola*" ed è caratterizzato da un'orografia pianeggiante e da un andamento plano-altimetrico regolare.

All'atto del sopralluogo, il terreno risultava occupato da un impianto di alberi di olivo vetusti, interessati da fenomeni di disseccamento riconducibile a Xylella. Le piante si presentano non più produttive e in condizioni vegetative fortemente compromesse.

Identificazione catastale:

- ***Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 174 particella 21 per il diritto di proprietà 1/1:***
- ***porzione AA classe 2 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 167 mq – Reddito dominicale: Euro 0,99 – Reddito agrario: Euro 0,52;***
- ***porzione AB classe 2 – qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 6.295 mq – Reddito dominicale: Euro 32,51 – Reddito agrario: Euro 26,01;***
- ***porzione AC classe 3 – qualità: Vigneto - Superficie catastale Totale: 121 mq – Reddito dominicale: Euro 1,31 – Reddito agrario: Euro 0,81;***

dati derivati da TABELLA DI VARIAZIONE del 25/06/2021 Pratica n.BR0075017 in atti dal 09/12/2021 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 03/10/2006 N.262 (n.3665.1/2021).

Il terreno risulta attualmente nella disponibilità della società esecutata.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno di proprietà della Società [redacted] presenta forma pressoché rettangolare ed è ubicato in zona pianeggiante, L'accesso al fondo avviene dalla Strada Comunale n.53.

L'appezzamento sviluppa una **superficie complessiva di circa 6.583,00 mq** e, dalle risultanze catastali, risulta suddiviso in tre differenti qualità colturali, precisamente: seminativo per 167,00 mq , uliveto per 6.295,00 mq, vigneto per 121,00 mq. Tuttavia, allo stato attuale, la consistenza reale del fondo non risulta coerente le risultanze catastali.

In particolare, non si riscontra la presenza di alcun impianto viticolo e si presenta quindi prevalentemente occupato da alberi di olivo vetusti interessati da disseccamento riconducibile a Xylella, con condizioni vegetative compromesse e conseguente assenza di produzione. compromesse.

UBICAZIONE: agro di Brindisi distante circa 7,00 Km dall'abitato di Mesagne;

COLTURA**: oliveto vetusto**;

ESTENSIONE: **6.583,00 mq**;

ACCESSIBILITA': Strada Provinciale n. 82 (Mesagne-San Pietro Vernotico)_ **latitudine:40.5422515 - longitudine 17.87275045.**

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indici		commerciale
Terreno agricolo	6.583,00	x	100%	=	6.583,00
Totale	**6.583,00**				**6.583,00**

BENE IN BRINDISI (BR) CONTRADA BARONE

di cui al punto **24**

24 Terreno agricolo ubicato in agro di BRINDISI, località "Barone", della superficie commerciale di **5.400** mq .

Dalla visura catastale storica acquisita agli atti risulta che la società agricola [redacted] con sede in Mesagne (BR) al [redacted], è intestataria della quota di 1/1 del diritto di **enfiteusi,** mentre il diritto del concedente risulta intestato al sig. [redacted]

La situazione catastale attuale deriva da atto di compravendita del 14/02/2008, rogato dal Notaio [redacted] Rep. n.[redacted], come indicato nella visura storica. Dalla medesima documentazione risulta inoltre una precedente intestazione del diritto quale "**livellario"**, risalente all'anno 1980, derivante da atto del 09/08/1980, rogato dal Notaio [redacted], Rep. n.[redacted].

Pertanto, sulla particella in esame, il diritto facente capo alla società esecutata non è quello di piena proprietà, bensì il **diritto di enfiteusi per la quota 1/1**, con permanenza del diritto del concedente.

L'accesso avviene da Mesagne percorrendo la Strada provinciale n.82 in direzione San Pietro Vernotico per circa 4,3 Km. Successivamente si svolta a sinistra immettendosi su Strada Comunale n.53, che viene percorsa per circa 550 m; giunti ad un bivio della viabilità rurale il terreno in esame è ubicato frontalmente rispetto alla direzione di percorrenza.

L'appezzamento presenta forma pressoché rettangolare, ricade in zona urbanistica "*E – agricola*" ed è caratterizzato da un'orografia sostanzialmente pianeggiante e da un andamento plano-altimetrico regolare.

All'atto del sopralluogo il fondo risultava prevalentemente coltivato a vigneto.

Identificazione catastale:

- ***Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 174 particella 22 per il diritto di enfiteusi 1/1:***
- ***porzione AA classe 2 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 370 mq – Reddito dominicale: Euro 2,20 – Reddito agrario: Euro 1,15;***
- ***porzione AB classe 3 – qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 1.309 mq – Reddito dominicale: Euro 5,41 – Reddito agrario: Euro 4,39;***
- ***porzione AC classe 3 – qualità: Vigneto - Superficie catastale Totale: 3.721 mq – Reddito dominicale: Euro 40,36 – Reddito agrario: Euro 24,98;***

  dati derivati da TABELLA DI VARIAZIONE del 06/07/2020 Pratica n.BR0060923 in atti dal 19/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 03/10/2006 N.262 (n.4017.1/2020).

Il terreno risulta condotto in affitto agrario dall'azienda [redacted], come già indicato nel paragrafo 3, in forza di contratto della durata di anni 10, con decorrenza 01/01/2024 e scadenza 31/12/2033.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno di proprietà della Società [redacted] presenta forma pressoché rettangolare, ed è ubicato in zona pianeggiante. L'accesso al fondo avviene dalla Strada Comunale n.53.

L'appezzamento sviluppa una superficie complessiva di 5.400,00 mq e, secondo le risultanze catastali, è suddiviso in porzioni a diversa destinazione colturale, e precisamente: 370,00 mq a seminativo, 1.300,00 mq ad uliveto e 3.721,00 mq a vigneto.

All'esito dei sopralluoghi eseguiti, è emerso che l'intera superficie risulta investita a **vigneto**, riconducibile alla qualità "**Susumaniello**", con impianto ultimato nel luglio 2018 e attualmente in piena fase produttiva.

UBICAZIONE: agro di Brindisi distante circa 5,00 Km dall'abitato;

COLTURA: **vigneto**;

ESTENSIONE: **5.400,00 mq**;

ACCESSIBILITA': Strada Provinciale n. 82 (Mesagne-San Pietro Vernotico)_ **latitudine:40.5417817 - longitudine 17.8704401.**

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indici		commerciale
Terreno agricolo	5.400,00	x	100%	=	5.400,00
Totale	**5.400,00**				**5.400,00**

BENE IN BRINDISI (BR) CONTRADA BARONE

di cui al punto **25**

25 terreno agricolo ubicato in agro di BRINDISI, contrada "Barone", della superficie commerciale di **5.242 mq** per la quota di 10/10 di piena proprietà [redacted]) con sede in Mesagne (BR) al [redacted]

Il bene oggetto di stima è un terreno agricolo sito in agro di Brindisi, contrada Barone. L'accesso al fondo avviene da Mesagne percorrendo la Strada Provinciale n.81 in direzione Tuturano per circa 3,5 Km; successivamente si svolta a destra e si prosegue per circa 280 m, quindi si svolta a sinistra percorrendo ulteriori 650 m e, infine, si svolta a destra per 290 m fino a raggiungere l'appezzamento in esame.

Il terreno presenta forma pressoché irregolare ad "L", ricade in zona urbanistica "*E – agricola*", è caratterizzato da un'orografia sostanzialmente pianeggiante e da un andamento plano-altimetrico regolare.

All'atto del sopralluogo il fondo, pur essendo censito catastalmente come seminativo, appariva coltivato interamente a vigneto, evidenziando una difformità tra la qualità colturale risultante dagli atti catastali e l'effettivo stato dei luoghi.

Identificazione catastale:

- ***Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni – Foglio 174 particella 24 – classe 2 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 5.242 mq – Reddito dominicale: Euro 31,13 – Reddito agrario: Euro 16,24 per il diritto di proprietà 10/10.***
  Dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 15/03/1999 Pratica n.108883 in atti dal 21/07/2003\ VARIAZIONE DI COLTURA SU DICHIARAZIONE DI PARTE (n.3748.1/1999).

Il terreno risulta condotto in affitto agrario dall'azienda [redacted], come già indicato nel paragrafo 3, in forza di contratto della durata di anni 10, con decorrenza 01/01/2024 e scadenza 31/12/2033.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno di proprietà della Società [redacted] presenta forma irregolare ed è ubicato in zona pianeggiante.

L'appezzamento sviluppa una superficie complessiva di 5.242,00 mq e, secondo le risultanze catastali, risulta interamente censito con qualità colturale seminativo.

All'esito dei sopralluoghi eseguiti è emerso che lo stato dei luoghi non risulta conforme alla qualità colturale catastalmente attribuita. In particolare, l'intera superficie del fondo è attualmente occupata da un impianto vitivinicolo specializzato, con strutture di sostegno ultimate nel luglio 2018.

L'impianto viticolo si presenta in piena fase produttiva e in buono stato vegetativo e manutentivo.

UBICAZIONE: agro di Brindisi distante circa 6,50 Km dall'abitato di Mesagne;

COLTURA: **vigneto**;

ESTENSIONE: **5.242,00 mq**;

ACCESSIBILITA': Strada Provinciale n. 81 (Mesagne-Tuturano)_ **latitudine:40.541933475- longitudine 17.872726695.**

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indici		commerciale
Terreno agricolo	5.242,00	x	100%	=	5.242,00
Totale	**5.242,00**				**5.242,00**

BENE IN BRINDISI (BR) CONTRADA BARONE

di cui al punto **26**

26 **Terreno agricolo** ubicato in agro di BRINDISI, località "Barone", della superficie commerciale di **1.820 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted] con sede in Mesagne (BR) al [redacted]

Il bene oggetto di stima è un terreno agricolo sito in agro di Brindisi, contrada Barone. L'accesso al fondo avviene da Mesagne percorrendo la Strada provinciale n.82 in direzione San Pietro Vernotico; dopo circa 4,2 Km si svolta a sinistra immettendosi sulla Strada Comunale n.53, che viene percorsa per circa 550 metri. Successivamente si svolta a sinistra e, dopo ulteriori 300 metri circa lungo la viabilità rurale, si raggiunge l'appezzamento in esame.

Il terreno presenta forma pressoché irregolare, è caratterizzato da un'orografia pianeggiante e ricade in zona urbanistica "*E – agricola*".

L'appezzamento è ubicato in posizione interna rispetto alla viabilità principale e non risulta direttamente prospiciente alla strada.

All'atto del sopralluogo si presentava in stato di abbandono colturale. In particolare, sono stati rilevati alcuni alberi di fico e di olivo in evidente stato di disseccamento e privi di capacità produttiva. La restante superficie risultava priva di colture agrarie in atto e interessata dalla diffusa presenza di vegetazione spontanea erbacea.

Identificazione catastale:

- ***Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 174 particella 101 per il diritto di proprietà 1/1:***
- ***porzione AA classe 2 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 992 mq – Reddito dominicale: Euro 5,89 – Reddito agrario: Euro 3,07;***
- ***porzione AB classe 3 – qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 656 mq – Reddito dominicale: Euro 2,71 – Reddito agrario: Euro 2,20;***
- ***porzione AC classe 1 – qualità: Ficheto - Superficie catastale Totale: 172 mq – Reddito dominicale: Euro 1,33 – Reddito agrario: Euro 0,80;***

  dati derivati da TABELLA DI VARIAZIONE del 09/06/2021 Pratica n.BR0075025 in atti dal 09/12/2021 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 03/10/2006 N.262 (n.3673.1/2021).

Il terreno risulta attualmente nella disponibilità della società esecutata.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno di proprietà della Società [redacted] ha una forma pressoché irregolare ed è ubicato in zona pianeggiante.

Il bene sviluppa una superficie complessiva di 1.820,00 mq e, secondo le risultanze catastali, articolato in tre distinte qualità colturali: seminativo per 992,00 mq, uliveto per 656,00 mq e ficheto per 172,00 mq.

All'esito dei sopralluoghi eseguiti è emerso che lo stato dei luoghi è risultato conforme alle qualità colturali censite in catasto. Si rileva tuttavia che gli alberi di olivo e di fico presenti sull'appezzamento versano in condizioni vegetative precarie, con evidenti fenomeni di disseccamento e scarsa produttività, riconducibili al protratto stato di abbandono colturale. La porzione a seminativo si presenta priva di colture in atto ed è interessata dalla presenza di vegetazione spontanea erbacea e arbusti. Il terreno è ubicato in posizione interna rispetto alla viabilità principale, non direttamente prospiciente alla strada ed è caratterizzato da regolare conformazione morfologica.

UBICAZIONE: agro di Brindisi distante circa 6,00 Km dall'abitato di Mesagne;

COLTURA**: oliveto, ficheto e seminativo, tutto in stato di abbandono**;

ESTENSIONE: **1.820,00 mq;**

ACCESSIBILITA': Strada Provinciale n. 82 (Mesagne- San Pietro Vernotico)_ **latitudine:40.5425576- longitudine 17.87139785.**

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indici		commerciale
Terreno agricolo	1.820,00	x	100%	=	1.820,00
Totale	**1.820,00**				**1.820,00**

BENE IN BRINDISI (BR) CONTRADA BARONE

di cui al punto **27**

27 **Terreno agricolo** ubicato in agro di BRINDISI, località "Barone", della superficie commerciale complessiva **3.240 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted] con sede in Mesagne (BR) al [redacted]

Il bene oggetto di stima è un terreno agricolo sito in agro di Brindisi, contrada Barone. L'accesso al fondo avviene da Mesagne percorrendo la Strada provinciale n.82 in direzione San Pietro Vernotico per circa 4,2 Km. Successivamente si svolta a sinistra immettendosi sulla Strada Comunale n.53, che viene percorsa per circa 550 metri; giunti a un bivio della viabilità rurale, il terreno in esame è ubicato frontalmente rispetto alla direzione di percorrenza.

L'appezzamento presenta forma pressocché rettangolare, ricade in zona urbanistica "*E – agricola*", è caratterizzato da un'orografia pianeggiante e normale andamento plano-altimetrico.

Secondo le risultanze catastali, il fondo risulta censito come seminativo per 541,00 e come vigneto per 2.699,00 m. Allo stato attuale è interamente coltivato a vigneto.

Identificazione catastale:

- ***Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 174 particella 108 per il diritto di proprietà 1/1:***
- ***porzione AA classe 2 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 541 mq – Reddito dominicale: Euro 3,21 – Reddito agrario: Euro 1,68;***
- ***porzione AB classe 3 – qualità: Vigneto- Superficie catastale Totale: 2.699 mq – Reddito dominicale: Euro 29,27 – Reddito agrario: Euro 18,12.***

  dati derivati da TABELLA DI VARIAZIONE del 06/07/2020 Pratica n.BR0060939 in atti dal 19/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 03/10/2006 N.262 (n.4033.1/2020).

Il terreno risulta condotto in affitto agrario dall'azienda [redacted], come già indicato nel paragrafo 3, in forza di contratto della durata di anni 10, con decorrenza 01/01/2024 e scadenza 31/12/2033.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno di proprietà della Società [redacted] presenta forma pressoché rettangolare ed è ubicato in zona pianeggiante. L'accesso al fondo avviene mediante la Strada Comunale n.53.

L'appezzamento sviluppa una **superficie complessiva di 3.240,00 mq** e, secondo le risultanze catastali, risulta suddiviso nelle seguenti qualità colturali: seminativo per 541,00 e come vigneto per 2.699,00 mq. All'esito dei sopralluoghi eseguiti è emerso che **l'intera superficie del fondo risulta attualmente occupata da un vigneto**, con impianto e struttura di sostegno ultimati nel luglio 2018. L'impianto viticolo si presenta in piena fase produttiva e in buono stato vegetativo. Si evidenzia pertanto una difformità tra la qualità catastale e la coltura effettivamente praticata.

UBICAZIONE: agro di Brindisi distante circa 6,50 Km dall'abitato di Mesagne;

COLTURA**: vigneto**;

ESTENSIONE: **3.240,00 mq**;

ACCESSIBILITA': Strada Provinciale n. 82 (Mesagne- San Pietro Vernotico)_ **latitudine:40.54153965- longitudine 17.87056675.**

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indici		commerciale
Terreno agricolo	3.240,00	x	100%	=	3.240,00
Totale	**3.240,00**				**3.240,00**

BENE IN BRINDISI (BR) CONTRADA BARONE

di cui al punto **28**

28 **Fabbricato Rurale** ubicato in agro di BRINDISI, località "Barone", della superficie commerciale complessiva **20 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted] con sede in Mesagne (BR) al [redacted]

Identificazione catastale.

- ***Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Fabbricati – Foglio 174 particella 109 – Superficie catastale : 20 mq – senza reddito***

Dati derivanti da ATTO PUBBLICO del 24/05/999 in atti dal 15/07/1999 (n.2729.1/1999).





DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il fabbricato rurale sito a BRINDISI località "Barone", della superficie di circa 20,00 mq, è identificato con autonoma particella n.109 e, pur insistendo planimetricamente in parte sulla particella n.22 e in parte sulla n.108. Il manufatto versa in stato di avanzato degrado e pressoché diroccato; risultano ancora presenti porzioni delle murature perimetrali mentre risulta completamente assente il solaio di copertura.

L'interno del fabbricato si presenta invaso da vegetazione spontanea ed alberature cresciute all'interno del sedime, con evidenti condizioni di abbandono e mancata manutenzione.

Catastalmente risulta privo di reddito e, tenuto conto dell'avanzato stato di degrado e della totale compromissione strutturale, non è suscettibile di autonoma valutazione economica nella presente perizia.

UBICAZIONE: agro di Brindisi distante circa 6,50 Km dall'abitato di Mesagne;

ESTENSIONE: **20,00 mq;**

ACCESSIBILITA': Strada Provinciale n. 82 (Mesagne- San Pietro Vernotico)_ **latitudine:40.541630483983205 - longitudine 17.87069849217579**

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indici		commerciale
Fabbricato rurale	20,00	x	100%	=	20,00
Totale	**20,00**				**20,00**

BENE IN BRINDISI (BR) CONTRADA BARONE

di cui al punto **29**

29 **Terreno agricolo** ubicato in agro di BRINDISI, contrada "Barone", della superficie commerciale di **4.731** mq per la quota di 10/10 di piena proprietà [redacted]) con sede in Mesagne (BR) al [redacted]

Il bene oggetto di stima è un terreno agricolo sito in agro di Brindisi, contrada Barone. L'accesso al fondo avviene da Mesagne percorrendo la Strada Provinciale n.81 in direzione Tuturano per circa 3,5 Km; successivamente si svolta a destra e si prosegue per circa 280 m, quindi si svolta a sinistra percorrendo ulteriori 650 m e, infine, si svolta a destra per 350 m fino a raggiungere l'appezzamento in esame.

L'appezzamento presenta ha forma irregolare, è caratterizzato da un'orografia sostanzialmente pianeggiante e ricade in zona urbanistica "*E – agricola*".

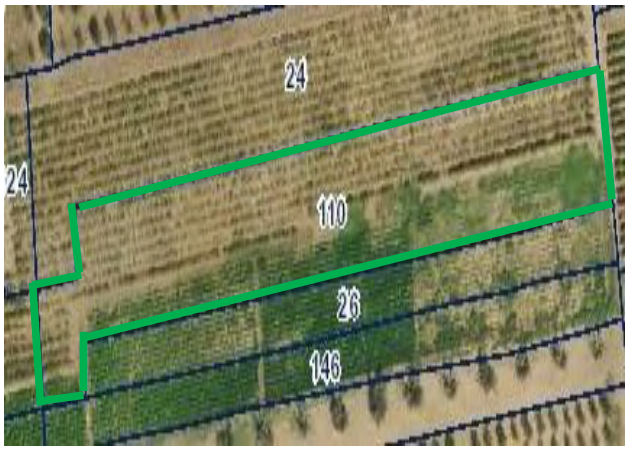
Secondo le risultanze catastali, il fondo risulta censito come seminativo, tuttavia, alla data del sopralluogo è stato rilevato che è interamente coltivato a vigneto.

Identificazione catastale:

- ***Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni – Foglio 174 particella 110 – classe 2 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 4.731 mq – Reddito dominicale: Euro 28,10 – Reddito agrario: Euro 14,66 per il diritto di proprietà 10/10.***

  Dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 15/03/1999 Pratica n.113404 in atti dal 28/07/2003\ VARIAZIONE DI COLTURA SU DICHIARAZIONE DI PARTE (n.3749.1/1999).

Il terreno risulta condotto in affitto agrario dall'azienda [redacted] come già indicato nel paragrafo 3, in forza di contratto della durata di anni 10, con decorrenza 01/01/2024 e scadenza 31/12/2033.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno di proprietà della Società [redacted] presenta forma irregolare ed è ubicato in zona pianeggiante. Il fondo è raggiungibile da Mesagne percorrendo la Strada provinciale n.81 in direzione Tuturano per circa 5,1 Km, quindi proseguendo su strada secondaria con alcune deviazioni fino al raggiungimento dell'appezzamento.

Il terreno sviluppa una superficie complessiva di 4.731 mq e, secondo le risultanze catastali, risulta interamente censito con qualità colturale seminativo.

All'esito dei sopralluoghi eseguiti è stato tuttavia accertato che **l'intera superficie del terreno è attualmente occupata da un impianto vitivinicolo specializzato**, con strutture di sostegno ultimate nel luglio 2018. L'impianto viticolo si presenta in piena fase produttiva con filari regolarmente disposti e in buono stato vegetativo e manutentivo.

Si evidenzia pertanto una difformità tra la qualità colturale risultante dagli atti catastali e l'effettivo stato dei luoghi, essendo il fondo integralmente destinato a coltivazione vitivinicola specializzata anziché a seminativo.

UBICAZIONE: agro di Brindisi distante circa 6,50 Km dall'abitato di Mesagne;

COLTURA: vigneto;

ESTENSIONE: 4.731,00 mq;

ACCESSIBILITA': Strada Provinciale n. 81 (Mesagne- Tuturano)_ **latitudine:40.5417359- longitudine 17.87276895.**

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indici		commerciale
Terreno agricolo	4.731,00	x	100%	=	4.731,00
Totale	**4.731,00**				**4.731,00**

BENE IN BRINDISI (BR) CONTRADA BARONE

di cui al punto **30**

30 **Terreno agricolo** ubicato in agro di BRINDISI, contrada "Barone", della superficie commerciale di **516 mq** per la quota di 10/10 di piena proprietà [redacted]) con sede in Mesagne (BR) al [redacted]

Il bene oggetto di stima è costituito da un terreno agricolo sito in agro di Brindisi, contrada Barone. L'accesso al fondo avviene da Mesagne percorrendo la Strada provinciale n.82 in direzione San Pietro Vernotico per circa 4,2 Km. Successivamente si svolta a sinistra immettendosi sulla Strada Comunale n.53, che viene percorsa per circa 550 metri; giunti a un bivio della viabilità rurale, si svolta a destra e dopo circa 40 metri si giunge sul fondo in esame.

L'appezzamento presenta ha forma pressoché trapezoidale, è caratterizzato da un'orografia sostanzialmente pianeggiante e ricade in zona urbanistica "*E – agricola*".

Secondo le risultanze catastali, il fondo risulta censito come seminativo, tuttavia, alla data del sopralluogo è stato rilevato che è interamente coltivato a vigneto.

Identificazione catastale:

- ***Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni – Foglio 174 particella 124 – classe 2 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 516 mq – Reddito dominicale: Euro 3,06 – Reddito agrario: Euro 1,60 per il diritto di proprietà 10/10.***
  Dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 15/03/1999 Pratica n.114217 in atti dal 29/07/2003\ VARIAZIONE DI COLTURA SU DICHIARAZIONE DI PARTE (n.3748.1/1999)

Il terreno risulta condotto in affitto agrario dall'azienda [redacted], come già indicato nel paragrafo 3, in forza di contratto della durata di anni 10, con decorrenza 01/01/2024 e scadenza 31/12/2033.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno di proprietà della Società [redacted] presenta forma pressoché trapezoidale ed è ubicato in zona pianeggiante. L'accesso al fondo avviene mediante la Strada Comunale n.53.

L'appezzamento, pur risultando servito dalla predetta viabilità, è ubicato in posizione interna rispetto alla stessa e non presenta affaccio diretto sulla strada.

Il fondo sviluppa una **superficie complessiva di 516,00 mq** e, secondo le risultanze catastali, risulta censito come seminativo; tuttavia, all'esito dei sopralluoghi eseguiti è emerso che l'intera area risulta coltivata a **vigneto**, con impianto e struttura di sostegno ultimati nel luglio 2018. L'impianto viticolo si presenta in piena fase produttiva e in buono stato vegetativo. Si evidenzia pertanto una difformità tra la qualità colturale catastalmente censita e la coltura effettivamente praticata sul fondo.

UBICAZIONE: agro di Brindisi distante circa 6,50 Km dall'abitato di Mesagne;

COLTURA: **vigneto;**

ESTENSIONE: **516,00 mq;**

ACCESSIBILITA': Strada Provinciale n. 82 (Mesagne- San Pietro Vernotico)_ **latitudine:40.54184915- longitudine 17.87140595.**

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indici		commerciale
Terreno agricolo	516,00	x	100%	=	516,00
Totale	**516,00**				**516,00**

BENE IN BRINDISI (BR) CONTRADA BARONE

di cui al punto 31

31 Terreno agricolo ubicato in agro di BRINDISI, contrada "Barone", della superficie commerciale di **6.873 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]) con sede in Mesagne (BR) al [redacted]

Il bene oggetto di stima è costituito da un terreno agricolo sito in agro di Brindisi, contrada Barone. L'accesso al fondo avviene da Mesagne percorrendo la Strada provinciale n.82 in direzione San Pietro Vernotico; dopo circa 4,2 chilometri si svolta a sinistra immettendosi sulla Strada Comunale n.53, che viene percorsa per circa 550 metri. Successivamente si svolta a destra e, dopo ulteriori 290 metri circa lungo la viabilità rurale, si raggiunge l'appezzamento in esame.

Il terreno presenta forma pressoché rettangolare, ricade in zona urbanistica "*E – agricola*" ed è caratterizzato da un'orografia sostanzialmente pianeggiante e da un andamento plano-altimetrico regolare. Secondo le risultanze catastali, il fondo risulta censito con qualità colturale "pescheto".

All'esito dei sopralluoghi eseguiti, lo stato dei luoghi è risultato sostanzialmente conforme alla qualità catastalmente attribuita, essendo ancora presente l'impianto frutticolo. Si rileva, tuttavia che il pescheto versa in condizioni di vetustà.

Identificazione catastale:

- ***Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 174 particella 32 – classe U – qualità: Pescheto – Superficie catastale: 6.873 mq – Reddito dominicale: Euro 106,49 – Reddito agrario: Euro 56,79 per il diritto di proprietà 10/10.***
  Dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 09/08/2024. Pratica n. BR0140465 in atti dal 06/12/2024- TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 03.10.2006 N.262 (n.140465.1/2024).

Il terreno risulta attualmente nella disponibilità della società esecutata.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno di proprietà della Società [redacted] presenta forma pressoché rettangolare ed è ubicato in zona pianeggiante. L'accesso al fondo avviene mediante la Strada Comunale n.53.

L'appezzamento sviluppa una **superficie** complessiva di **6.873,00 mq** e, secondo le risultanze catastali, risulta interamente censito con qualità colturale **pescheto**.

All'esito dei sopralluoghi eseguiti, lo stato dei luoghi è risultato sostanzialmente conforme alla qualità colturale catastalmente attribuita, essendo ancora presente l'impianto che caratterizza il fondo. sebbene l'impianto risulti ormai vetusto e in fase avanzata del ciclo produttivo. Si rileva tuttavia che il pescheto versa in condizioni di marcata vetustà e abbandono colturale, con esemplari arborei di età avanzata e in precario stato vegetativo.

UBICAZIONE: agro di Brindisi distante circa 5,50 Km dall'abitato di Mesagne;

COLTURA: **pescheto vetusto**;

ESTENSIONE: **6.873,00 mq**;

ACCESSIBILITA': Strada Provinciale n. 82 (Mesagne- San Pietro Vernotico)_ **latitudine:40.5395357- longitudine 17.87152465.**

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indici		commerciale
Terreno agricolo	6.873,00	x	100%	=	6.873,00
Totale	**6.873,00**				**6.873,00**

BENE IN BRINDISI (BR) CONTRADA BARONE

di cui al punto **32**

32 Terreno agricolo in agri di BRINDISI, contrada "Barone", della superficie commerciale di **8.437** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]) con sede in Mesagne (BR) al [redacted]

Il bene oggetto di stima è costituito da un terreno agricolo sito in agro di Brindisi, contrada Barone. L'accesso al fondo avviene da Mesagne percorrendo la Strada provinciale n.82 in direzione San Pietro Vernotico; dopo circa 4,2 Km si svolta a sinistra immettendosi sulla Strada Comunale n.53, che viene percorsa per circa 550 metri. Successivamente si svolta a destra e, dopo ulteriori 300 metri circa lungo la viabilità rurale, si raggiunge l'appezzamento in esame.

Il terreno presenta forma pressoché rettangolare, ricade in zona urbanistica "*E – agricola*" ed è caratterizzato da un'orografia sostanzialmente pianeggiante e da un andamento plano-altimetrico regolare.

Secondo le risultanze catastali, il fondo risulta censito con qualità colturale uliveto.

All'esito dei sopralluoghi eseguiti, non è stata rilevata la presenza di un impianto olivicolo produttivo; il terreno si presenta infatti in stato di abbandono colturale, con diffusa copertura di vegetazione spontanea ed arbustiva. Lo stato dei luoghi non risulta pertanto conforme alla qualità colturale catastalmente censita, essendo il fondo attualmente assimilabile, sotto il profilo agronomico, a superficie incolta priva delle caratteristiche proprie di un uliveto produttivo.

Identificazione catastale:

- ***Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 174 particella 41 – classe 3 – qualità: Uliveto – Superficie catastale: 8.437 mq – Reddito dominicale: Euro 34,86 – Reddito agrario: Euro 28,32 per il diritto di proprietà 1/1.***
  Dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 18/10/1996 Pratica n.104472 in atti dal 11/07/2003. VARIAZIONE DI COLTURA SU DICHIARAZIONE DI PARTE (n.15365.1/1996).

Il terreno risulta attualmente nella disponibilità della società esecutata.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno di proprietà della Società [redacted] presenta forma pressoché rettangolare ed è ubicato in zona pianeggiante. L'accesso al fondo avviene mediante la Strada Comunale n.53.

L'appezzamento sviluppa una **superficie complessiva di 8.437,00 mq** e, secondo le risultanze catastali, risulta interamente censito con qualità colturale uliveto.

All'esito dei sopralluoghi eseguiti non è stata rilevata la presenza di un impianto olivicolo produttivo riconducibile alla qualità catastalmente censita. Il fondo si presenta infatti in stato di abbandono colturale, con diffusa presenza di vegetazione spontanea erbacea e arbustiva che interessa l'intera superficie.

Lo stato dei luoghi evidenzia pertanto una difformità rispetto alla qualità colturale risultante dagli atti catastali, non essendo attualmente riscontrabili le caratteristiche di un uliveto in esercizio. Pertanto il terreno risulta assimilabile a una superficie incolta, priva di colture produttive in atto.

UBICAZIONE: agro di Brindisi distante circa 5,50 Km dall'abitato di Mesagne;

COLTURA: **seminativo incolto**;

ESTENSIONE: **8.437,00 mq**;

ACCESSIBILITA': Strada Provinciale n. 82 (Mesagne- San Pietro Vernotico)_ **latitudine:40.5383658- longitudine 17.8714453.**

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indici	commerciale

Terreno agricolo	8.437,00	x	100%	=	8.437,00
Totale	**8.437,00**				**8.437,00**

BENE IN BRINDISI (BR) CONTRADA BARONE

di cui al punto **33**

33 Terreno agricolo ubicato in agro di BRINDISI, contrada "Barone", della superficie commerciale di **8.806** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted] con sede in Mesagne (BR) al [redacted]

Il bene oggetto di stima è costituito da un terreno agricolo sito in agro di Brindisi, contrada Barone. L'accesso al fondo avviene da Mesagne percorrendo la Strada provinciale n.82 in direzione San Pietro Vernotico; dopo circa 4,2 Km si svolta a sinistra immettendosi sulla Strada Comunale n.53, che viene percorsa per circa 550 metri. Successivamente, imboccata una viabilità rurale sulla destra, il fondo è raggiungibile dopo 300 m circa.

L'appezzamento presenta una conformazione pressoché rettangolare e ricade in zona urbanistica "*E – agricola*". Dal punto di vista morfologico, il terreno è caratterizzato da giacitura sostanzialmente pianeggiante e da un andamento plano-altimetrico regolare.

Dalle risultanze catastali, il fondo risulta censito con qualità colturale frutteto.

Nel corso dei sopralluoghi effettuati è stata accertata la presenza di un impianto di pesco che, tuttavia, si presenta in condizioni di avanzata maturità vegetativa, risultando ormai prossimo alla conclusione del proprio ciclo produttivo.

Identificazione catastale:

- ***Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 174 particella 88 – classe U – qualità: Frutteto – Superficie catastale: 8.806 mq – Reddito dominicale: Euro 136,44 – Reddito agrario: Euro 72,77 per il diritto di proprietà 1/1.***
  Dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 13/06/2023 Pratica n. BR0104012 in atti dal 30/11/2023. TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL. 3.10.2006 N.262 (n.104012.1/2023).

Il terreno risulta attualmente nella disponibilità della società esecutata.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno di proprietà della Società [redacted] presenta forma pressoché rettangolare ed è ubicato in zona pianeggiante. L'accesso al fondo avviene mediante la Strada Comunale n.53.

L'appezzamento sviluppa una **superficie complessiva di 8.806,00 mq** e, secondo le risultanze catastali, risulta interamente censito con qualità colturale frutteto.

Nel corso dei sopralluoghi effettuati è stata accertata la presenza di un **impianto di pesco** esteso all'intera superficie del fondo, in sostanziale conformità alla qualità colturale risultante dagli atti catastali.

L'impianto si presenta tuttavia in condizioni di avanzata maturità, con esemplari arborei di età elevata e caratteristiche riconducibili a una fase terminale del ciclo economico-produttivo.

UBICAZIONE: agro di Brindisi distante circa 5,50 Km dall'abitato di Mesagne;

COLTURA: **pescheto vetusto**;

ESTENSIONE: **8.806,00 mq**;

ACCESSIBILITA': Strada Provinciale n. 82 (Mesagne- San Pietro Vernotico)_ **latitudine:40.5398671- longitudine 17.8714165.**

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indici		commerciale
Terreno agricolo	8.806,00	x	100%	=	8.806,00
Totale	**8.806,00**				**8.806,00**

BENE IN BRINDISI (BR) CONTRADA BARONE

di cui al punto **34**

34 **Terreno agricolo** ubicato in agro di BRINDISI, contrada "Barone", della superficie commerciale di **8.880 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]) con sede in Mesagne (BR) al [redacted]

Il bene oggetto di stima è costituito da un terreno agricolo sito in agro di Brindisi, contrada Barone. L'accesso al fondo avviene da Mesagne percorrendo la Strada provinciale n.82 in direzione San Pietro Vernotico; dopo circa 4,2 Km si svolta a sinistra immettendosi sulla Strada Comunale n.53, che viene percorsa per circa 550 metri. Successivamente, imboccata una viabilità rurale sulla destra, il fondo è raggiungibile dopo 300 m circa.

L'appezzamento presenta una conformazione pressoché trapezoidale, ricade in zona urbanistica "*E – agricola*" ed è caratterizzato da giacitura sostanzialmente pianeggiante e regolare andamento plano-altimetrico. Secondo le risultanze catastali, il terreno risulta censito nelle qualità colturali uliveto e pascolo.

Nel corso dei sopralluoghi effettuati è stata tuttavia accertata la presenza di un impianto di pesco in condizioni di marcata vetustà unitamente a pochi esemplari di albicocco sparsi. E' stata inoltre riscontrata la permanenza della porzione destinata a pascolo.

Lo stato dei luoghi evidenzia una parziale difformità rispetto alle qualità colturali catastalmente censite, essendo l'originario impianto olivicolo sostituito da un impianto frutticolo ormai vetusto.

Identificazione catastale:

- ***Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 174 particella 130 per il diritto di proprietà 1/1:***
- ***porzione AA classe 3 – qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 8.737 mq – Reddito dominicale: Euro 36,10 – Reddito agrario: Euro 29,33;***
- ***porzione AB classe 1 – qualità: Pascolo- Superficie catastale Totale: 143 mq – Reddito dominicale: Euro 0,22 – Reddito agrario: Euro 0,11.***
  Dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 09/06/2021 Pratica n. BR0075027 in atti dal 09/12/2021. TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL. 3.10.2006 N.262 (n.3675.1/2021)

Il terreno risulta attualmente nella disponibilità della società esecutata.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno di proprietà della Società [redacted] presenta forma pressoché trapezoidale ed è ubicato in zona pianeggiante. L'accesso al fondo avviene mediante la viabilità rurale collegata alla Strada Comunale n.53.

L'appezzamento sviluppa una **superficie complessiva di 8.880,00 mq** e, secondo le risultanze catastali, risulta suddiviso nelle seguenti qualità colturali: uliveto per 8.737,00 mq e pascolo per 143,00 mq.

Nel corso dei sopralluoghi effettuati è stato accertato che la porzione catastalmente censita come uliveto risulta attualmente occupata da un **impianto di pesco**, esteso pressoché all'intera superficie interessata dalla predetta qualità colturale. L'impianto frutticolo si presenta in condizioni di marcata vetustà, con piante di età avanzata e prossime alla conclusione del proprio ciclo economico-produttivo. All'interno del fondo sono stati inoltre rilevati alcuni esemplari isolati di albicocco. La porzione catastalmente classificata come pascolo è risultata sostanzialmente conservata ed è caratterizzata da vegetazione erbosa spontanea.

UBICAZIONE: agro di Brindisi distante circa 6,00 Km dall'abitato di Mesagne;

COLTURA: **pescheto vetusto e pascolo**;

ESTENSIONE: 8.880,00 mq;

ACCESSIBILITA': Strada Provinciale n. 82 (Mesagne- San Pietro Vernotico)_ **latitudine:40.5393655- longitudine 17.87345805.**

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indici		commerciale
Terreno agricolo	8.880,00	x	100%	=	8.880,00
Totale	**8.880,00**				**8.880,00**

BENE IN BRINDISI (BR) CONTRADA BARONE

di cui al punto **35**

35 Terreno agricolo in agro di BRINDISI località "Barone", della superficie commerciale complessiva di **17.631 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted] con sede in Mesagne (BR) al [redacted]

Il bene oggetto di stima è costituito da un terreno sito in agro di Brindisi, contrada Barone. L'accesso al fondo avviene da Mesagne percorrendo la Strada provinciale n.82 in direzione San Pietro Vernotico per circa 5,8 Km; il fondo è ubicato sul lato destro rispetto al senso di marcia.

L'appezzamento presenta forma pressoché trapezoidale, ricade in zona urbanistica "*E – agricola*" ed è caratterizzato da un'orografia pianeggiante e regolare andamento plano-altimetrico.

Secondo le risultanze catastali, il terreno risulta censito nelle qualità colturali uliveto e vigneto. Nel corso dei sopralluoghi effettuati è stato accertato che l'intera superficie risulta attualmente coltivata a vigneto.

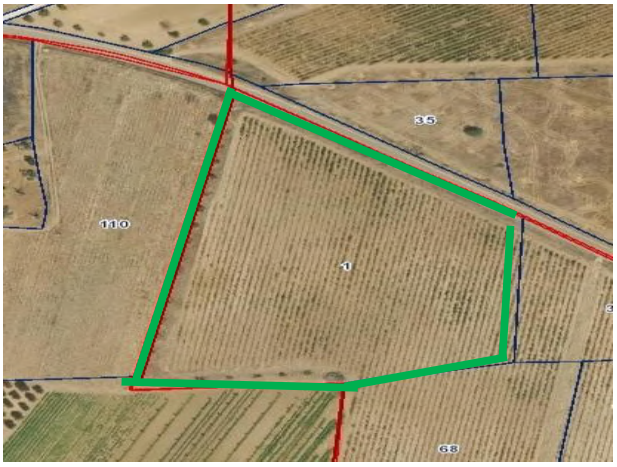
Identificazione catastale:

Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 175 particella 1 per il diritto di proprietà 10/10:

- ***porzione AA classe 2 – qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 2.299 mq – Reddito dominicale: Euro 11,87 – Reddito agrario: Euro 9,50;***
- ***porzione AB classe 2 – qualità: Vigneto - Superficie catastale Totale: 15.332 mq – Reddito dominicale: Euro 324,65 – Reddito agrario: Euro 126,69;***

Dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 25/06/2021 Pratica n. BR0075029 in atti dal 09/12/2021. TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL. 3.10.2006 N.262 (n.3677.1/2021).

Il terreno risulta condotto in affitto agrario dall'azienda [redacted], come già indicato nel paragrafo 3, in forza di contratto della durata di anni 3, con decorrenza 27/06/2024 e scadenza fine vendemmia 2027.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno di proprietà della Società [redacted] presenta forma pressoché trapezoidale ed è ubicato in zona pianeggiante. L'accesso al fondo avviene direttamente dalla Strada Provinciale n.82, lungo la quale l'appezzamento è ubicato sul lato destro rispetto al senso di marcia provenendo da Mesagne in direzione San Pietro Vernotico.

L'appezzamento sviluppa una **superficie complessiva di 17.631,00 mq** e, secondo le risultanze catastali, risulta censito nelle qualità colturali uliveto per 2.299,00 mq e vigneto per 15.332,00 mq,

Nel corso dei sopralluoghi effettuati è stato accertato che l'intera superficie del fondo risulta attualmente occupata da un **impianto vitivinicolo specializzato** della varietà **Primitivo I.G.T.**, L'impianto viticolo è stato realizzato a partire dall'anno 2018 e completato con la posa della struttura di sostegno nel luglio 2019. Lo stesso si presenta in piena fase produttiva, con filari regolarmente disposti e in buono stato vegetativo e manutentivo.

Si rileva, pertanto, una difformità tra le qualità colturali risultanti dalle visure catastali e l'effettivo stato dei luoghi.

UBICAZIONE: agro di Brindisi distante circa 6,00 Km dall'abitato di Mesagne;

COLTURA: **vigneto**;

ESTENSIONE: **17.631,00 mq**;

ACCESSIBILITA': Strada Provinciale n. 82 (Mesagne- San Pietro Vernotico)_ **latitudine:40.53807475- longitudine 17.8661524.**

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indici		commerciale
Terreno agricolo	17.631,00	x	100%	=	17.631,00
Totale	**17.631,00**				**17.631,00**

BENE IN BRINDISI (BR) CONTRADA BARONE

di cui al punto **36**

36 **Terreno agricolo** in agro di BRINDISI, località "Barone", della superficie commerciale complessiva di **431 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]) con sede in Mesagne (BR) al [redacted]

Il bene oggetto di stima è costituito da un terreno agricolo sito in agro di Brindisi, contrada Barone, L'accesso al fondo avviene da Mesagne percorrendo la Strada provinciale n.82 in direzione San Pietro Vernotico per circa 5,8 Km; il fondo è ubicato sul lato destro rispetto al senso di marcia.

L'appezzamento presenta forma irregolare, ricade in zona urbanistica "*E – agricola*" ed è caratterizzato da giacitura pianeggiante e regolare andamento plano-altimetrico.

Secondo le risultanze catastali, il terreno risulta censito nelle qualità colturali orto e incolto produttivo. Nel corso dei sopralluoghi effettuati è stato accertato che l'intera superficie risulta attualmente coltivata a vigneto.

Identificazione catastale:

- ***Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 175 particella 2 per il diritto di proprietà 10/10:***

- ***porzione AA classe 1 – qualità: Orto - Superficie catastale Totale: 400 mq – Reddito dominicale: Euro 7,23 – Reddito agrario: Euro 4,13;***
- ***porzione AB classe U – qualità: Incolt. Prod - Superficie catastale Totale: 31 mq – Reddito dominicale: Euro 0,01 – Reddito agrario: Euro 0,01.***

Dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 07/03/2007 Pratica n. BR0043284 in atti dal 07/03/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL. 3.10.2006 N.262 (n.2870.1/2007).

Il terreno risulta condotto in affitto agrario dall'azienda [redacted], come già indicato nel paragrafo 3, in forza di contratto della durata di anni 3, con decorrenza 27/06/2024 e scadenza fine vendemmia 2027.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno di proprietà della Società [redacted] presenta forma irregolare ed è ubicato in zona pianeggiante. L'accesso al fondo avviene direttamente dalla Strada Provinciale n.82, lungo la quale l'appezzamento è ubicato sul lato destro rispetto al senso di marcia provenendo da Mesagne in direzione San Pietro Vernotico.

L'appezzamento sviluppa una **superficie complessiva di 431,00 mq** e, secondo le risultanze catastali, risulta censito nelle qualità colturali orto per 400,00 mq e incolto produttivo per 31,00 mq,

Nel corso dei sopralluoghi effettuati è stato accertato che l'intera superficie del fondo risulta attualmente occupata da un impianto vitivinicolo specializzato della varietà **Primitivo I.G.T**., L'impianto viticolo è stato realizzato a partire dall'anno 2018 e completato con la posa della struttura di sostegno nel luglio 2019. Lo stesso si presenta in piena fase produttiva, con filari regolarmente disposti e in buono stato vegetativo e manutentivo.

Si rileva, pertanto, una difformità tra le qualità colturali risultanti dalle visure catastali e l'effettivo stato dei luoghi.

UBICAZIONE: agro di Brindisi distante circa 6,00 Km dall'abitato di Mesagne;

COLTURA: **vigneto**;

ESTENSIONE: **431,00 mq;**

ACCESSIBILITA': Strada Provinciale n. 82 (Mesagne- San Pietro Vernotico)_ **latitudine:40.5371668- longitudine 17.86812625.**

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indici		commerciale
Terreno agricolo	431,00	x	100%	=	431,00
Totale	**431,00**				**431,00**

BENE IN BRINDISI (BR) CONTRADA BARONE

di cui al punto **37**

37 **Terreno agricolo** in agro di BRINDISI, località "Barone", della superficie commerciale complessiva di **7.000 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]) con sede in Mesagne (BR) al [redacted]

Il bene oggetto di stima è costituito da un terreno agricolo sito in agro di Brindisi, contrada Barone, L'accesso al fondo avviene da Mesagne percorrendo la Strada provinciale n.82 in direzione San Pietro Vernotico per circa 5,8 Km; il fondo è ubicato sul lato destro rispetto al senso di marcia.

L'appezzamento presenta forma pressoché trapezoidale, ricade in zona urbanistica "*E – agricola*" ed è caratterizzato da un'orografia pianeggiante.

Secondo le risultanze catastali, il terreno risulta censito nelle qualità colturali orto e seminativo. Nel corso dei sopralluoghi effettuati è stato accertato che l'intera superficie risulta attualmente coltivata a vigneto.

Identificazione catastale:

- ***Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 175 particella 3 per il diritto di proprietà 10/10:***
  - ***porzione AA classe 1 – qualità: Orto - Superficie catastale Totale: 6.000 mq – Reddito dominicale: Euro 108,46 – Reddito agrario: Euro 61,97;***
  - ***porzione AB classe 3 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 1.000 mq – Reddito dominicale: Euro 4,65 – Reddito agrario: Euro 2,84.***

Dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 07/03/2007 Pratica n. BR0043284 in atti dal 07/03/2007. TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL. 3.10.2006 N.262 (n.2870.1/2007).

Il terreno risulta condotto in affitto agrario dall'azienda [redacted], come già indicato nel paragrafo 3, in forza di contratto della durata di anni 3, con decorrenza 27/06/2024 e scadenza fine vendemmia 2027.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno di proprietà della Società [redacted] presenta forma pressoché trapezoidale ed è ubicato in zona pianeggiante. L'accesso al fondo avviene direttamente dalla Strada Provinciale n.82, lungo la quale l'appezzamento è ubicato sul lato destro rispetto al senso di marcia provenendo da Mesagne in direzione San Pietro Vernotico.

L'appezzamento sviluppa una **superficie complessiva di 7.000,00 mq** e, secondo le risultanze catastali, risulta censito nelle qualità colturali orto per 6.000,00 mq e seminativo per 1.000,00 mq,

Nel corso dei sopralluoghi effettuati è stato accertato che l'intera superficie del fondo risulta attualmente occupata da un **impianto vitivinicolo** specializzato della **varietà Primitivo I.G.T**., L'impianto viticolo è stato realizzato a partire dall'anno 2018 e completato con la posa della struttura di sostegno nel luglio 2019. Lo stesso si presenta in piena fase produttiva, con filari regolarmente disposti e in buono stato vegetativo e manutentivo.

Si rileva, pertanto, una difformità tra le qualità colturali risultanti dalle visure catastali e l'effettivo stato dei luoghi.

UBICAZIONE: agro di Brindisi distante circa 6,00 Km dall'abitato di Mesagne;

COLTURA: **vigneto**;

ESTENSIONE: **7.000,00 mq**;

ACCESSIBILITA': Strada Provinciale n. 82 (Mesagne- San Pietro Vernotico)_ **latitudine:40.5377516- longitudine 17.86740095.**

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indici		commerciale
Terreno agricolo	7.000,00	x	100%	=	7.000,00
Totale	**7.000,00**				**7.000,00**

BENE IN BRINDISI (BR) CONTRADA BARONE

di cui al punto **38**

38 **Terreno agricolo** in agro di BRINDISI, località "Barone", della superficie commerciale complessiva di **6.239 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]) con sede in Mesagne (BR) al [redacted]

Il bene oggetto di stima è costituito da un terreno agricolo sito in agro di Brindisi, contrada Barone, L'accesso al fondo avviene da Mesagne percorrendo la Strada provinciale n.82 in direzione San Pietro Vernotico per circa 5,8 Km; il fondo è ubicato sul lato destro rispetto al senso di marcia.

L'appezzamento presenta forma pressoché trapezoidale, ricade in zona urbanistica "*E – agricola*" ed è caratterizzato da giacitura pianeggiante e regolare andamento plano-altimetrico.

Secondo le risultanze catastali, il terreno risulta censito con qualità colturale vigneto. All'esito dei sopralluoghi eseguiti , lo stato dei luoghi è risultato conforme alla classificazione catastale, essendo l'intera superficie interessata dalla coltivazione vitivinicola

Identificazione catastale:

- ***Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 175 particella 6 per il diritto di proprietà 10/10: classe – qualità: Vigneto - Superficie catastale Totale: 6.239 mq – Reddito dominicale: Euro 132,11 – Reddito agrario: Euro 51,55 per il diritto di proprietà 10/10.***

  Dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 09/07/2020 Pratica n. BR0060944 in atti dal 19/11/2020. TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL. 3.10.2006 N.262 (n.4038.1/2020).

Il terreno risulta condotto in affitto agrario dall'azienda [redacted], come già indicato nel paragrafo 3, in forza di contratto della durata di anni 3, con decorrenza 27/06/2024 e scadenza fine vendemmia 2027.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno di proprietà della Società [redacted] presenta forma pressoché trapezoidale ed è ubicato in zona pianeggiante. L'accesso al fondo avviene direttamente dalla Strada Provinciale n.82, lungo la quale l'appezzamento è ubicato sul lato destro rispetto al senso di marcia provenendo da Mesagne in direzione San Pietro Vernotico.

L'appezzamento sviluppa una **superficie complessiva di 6.239,00 mq** e, secondo le risultanze catastali, risulta interamente censito con qualità colturale vigneto.

All'esito dei sopralluoghi eseguiti, lo stato dei luoghi è risultato conforme alla classificazione catastale, essendo l'intera superficie occupata da un impianto vitivinicolo specializzato della **varietà Primitivo I.G.T**. L'impianto, realizzato nell'anno 2018 e completato nel luglio 2019, si presenta in piena fase produttiva, con filari regolarmente disposti, strutture di sostegno in buono stato di conservazione e adeguate condizioni manutentive.

UBICAZIONE: agro di Brindisi distante circa 6,00 Km dall'abitato di Mesagne;

COLTURA: **vigneto**;

ESTENSIONE**: 6.239,00 mq**;

ACCESSIBILITA': Strada Provinciale n. 82 (Mesagne- San Pietro Vernotico)_ **latitudine:40.53807475- longitudine 17.8661524.**

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indici		commerciale
Terreno agricolo	6.239,00	x	100%	=	6.239,00
Totale	**6.239,00**				**6.239,00**

BENE IN BRINDISI (BR) CONTRADA BARONE

di cui al punto **39**

39 **Terreno agricolo** in agro di BRINDISI, località "Barone", della superficie commerciale complessiva di **8.920 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]) con sede in Mesagne (BR) al [redacted]

Il bene oggetto di stima è costituito da un terreno agricolo sito in agro di Brindisi, contrada Barone, L'accesso al fondo avviene da Mesagne percorrendo la Strada provinciale n.82 in direzione San Pietro Vernotico per circa 5,8 Km; il fondo è ubicato sul lato destro rispetto al senso di marcia.

L'appezzamento presenta forma irregolare, ricade in zona urbanistica "*E – agricola*" ed è caratterizzato da giacitura pianeggiante e regolare andamento plano-altimetrico.

Secondo le risultanze catastali, il terreno risulta censito nelle qualità colturali seminativo e vigneto. Nel corso dei sopralluoghi effettuati è stato accertato che l'intera superficie risulta attualmente coltivata a vigneto.

Identificazione catastale:

- ***Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 175 particella 48 per il diritto di proprietà 10/10:***
  - ***porzione AA classe 2 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 6 mq – Reddito dominicale: Euro 0.04 – Reddito agrario: Euro 0,02;***
  - ***porzione AB –classe 2 qualità: Vigneto - Superficie catastale Totale: 8.914 mq – Reddito dominicale: Euro 188,75 – Reddito agrario: Euro 73,66.***

Dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 25/06/2021 Pratica n. BR0075035 in atti dal 09/12/2021. TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL. 3.10.2006 N.262 (n.3683.1/2021).

Il terreno risulta condotto in affitto agrario dall'azienda [redacted], come già indicato nel paragrafo 3, in forza di contratto della durata di anni 3, con decorrenza 27/06/2024 e scadenza fine vendemmia 2027.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno di proprietà della Società [redacted] presenta forma irregolare ed è ubicato in zona pianeggiante. L'accesso al fondo avviene direttamente dalla Strada Provinciale n.82, lungo

la quale l'appezzamento è ubicato sul lato destro rispetto al senso di marcia provenendo da Mesagne in direzione San Pietro Vernotico.

L'appezzamento sviluppa una **superficie complessiva di 8.920,00 mq** e, secondo le risultanze catastali, risulta censito nelle qualità colturali seminativo per 6,00 mq e vigneto per 8.914,00 mq,

Nel corso dei sopralluoghi effettuati è stato accertato che l'intera superficie del fondo risulta attualmente occupata da **un impianto vitivinicolo specializzato della varietà Primitivo I.G.T**., L'impianto viticolo è stato realizzato a partire dall'anno 2018 e completato con la posa della struttura di sostegno nel luglio 2019. Lo stesso si presenta in piena fase produttiva, con filari regolarmente disposti e in buono stato vegetativo e manutentivo.

Si rileva, pertanto, una difformità tra le qualità colturali risultanti dalle visure catastali e l'effettivo stato dei luoghi.

UBICAZIONE: agro di Brindisi distante circa 6,00 Km dall'abitato di Mesagne;

COLTURA: **vigneto**;

ESTENSIONE: **8.920,00 mq**;

ACCESSIBILITA': Strada Provinciale n. 82 (Mesagne- San Pietro Vernotico)_ **latitudine:40.5358625- longitudine 17.8662095.**

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indici		commerciale
Terreno agricolo	8.920,00	x	100%	=	8.920,00
Totale	**8.920,00**				**8.920,00**

BENE IN BRINDISI (BR) CONTRADA BARONE

di cui al punto **40**

40 **Terreno agricolo** a BRINDISI località "Barone", della superficie commerciale complessiva di **4.680 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]) con sede in Mesagne (BR) al [redacted]

Il bene oggetto di stima è costituito da un terreno agricolo sito in agro di Brindisi, contrada Barone, L'accesso al fondo avviene da Mesagne percorrendo la Strada provinciale n.82 in direzione San Pietro Vernotico per circa 5,8 Km; il fondo è ubicato sul lato destro rispetto al senso di marcia.

L'appezzamento presenta forma irregolare, ricade in zona urbanistica "*E – agricola*" ed è caratterizzato da giacitura pianeggiante.

Secondo le risultanze catastali, il terreno risulta censito nelle qualità colturali orto, uliveto e seminativo. Nel corso dei sopralluoghi effettuati è stato accertato che l'intera superficie risulta attualmente coltivata a vigneto.

Identificazione catastale:

- ***Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 175 particella 55 per il diritto di proprietà 10/10:***
  - ***porzione AA classe 1 – qualità: Orto - Superficie catastale Totale: 3.000 mq – Reddito dominicale: Euro 54,23 – Reddito agrario: Euro 30,99;***
  - ***porzione AB classe 2 – qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 1.000 mq – Reddito dominicale: Euro 5,16 – Reddito agrario: Euro 4,13;***

- ***porzione AC classe 2 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 680 mq – Reddito dominicale: Euro 4,04 – Reddito agrario: Euro 2,11.***

  Dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 07/03/2007 Pratica n. BR0043284 in atti dal 07/03/2007. TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL. 3.10.2006 N.262 (n.2873.1/2007).

Il terreno risulta condotto in affitto agrario dall'azienda [redacted], come già indicato nel paragrafo 3, in forza di contratto della durata di anni 3, con decorrenza 27/06/2024 e scadenza fine vendemmia 2027.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno di proprietà della Società [redacted] presenta forma irregolare ed è ubicato in zona pianeggiante. L'accesso al fondo avviene direttamente dalla Strada Provinciale n.82, lungo la quale l'appezzamento è ubicato sul lato destro rispetto al senso di marcia provenendo da Mesagne in direzione San Pietro Vernotico.

L'appezzamento sviluppa una **superficie complessiva di 4.680,00 mq** e, secondo le risultanze catastali, risulta censito nelle qualità colturali orto per 3.000,00 mq, uliveto per 1.000,00 mq e seminativo per 680,00 mq,

Nel corso dei sopralluoghi effettuati è stato accertato che l'intera superficie del fondo risulta attualmente occupata da **un impianto vitivinicolo specializzato della varietà Primitivo I.G.T.**, L'impianto viticolo è stato realizzato a partire dall'anno 2018 e completato con la posa della struttura di sostegno nel luglio 2019. Lo stesso si presenta in piena fase produttiva, con filari regolarmente disposti e in buono stato vegetativo e manutentivo.

Si rileva, pertanto, una difformità tra le qualità colturali risultanti dalle visure catastali e l'effettivo stato dei luoghi.

UBICAZIONE: agro di Brindisi distante circa 6,00 Km dall'abitato di Mesagne;

COLTURA: **vigneto**;

ESTENSIONE: **4.680,00 mq**;

ACCESSIBILITA': Strada Provinciale n. 82 (Mesagne- San Pietro Vernotico)_ **latitudine:40.5336187- longitudine 17.867355.**

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indici		commerciale
Terreno agricolo	4.680,00	x	100%	=	4.680,00
Totale	**4.680,00**				**4.680,00**

BENE IN BRINDISI (BR) CONTRADA BARONE

di cui al punto **41**

41 **Terreno agricolo** a BRINDISI località "Barone", della superficie commerciale complessiva di **4,289 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]) con sede in Mesagne (BR) al [redacted]

Il bene oggetto di stima è costituito da un terreno agricolo sito in agro di Brindisi, contrada Barone, L'accesso al fondo avviene da Mesagne percorrendo la Strada provinciale n.82 in direzione San Pietro Vernotico per circa 5,8 Km; il fondo è ubicato sul lato destro rispetto al senso di marcia.

L'appezzamento presenta forma irregolare, ricade in zona urbanistica "*E – agricola*" ed è caratterizzato da giacitura pianeggiante e regolare andamento plano-altimetrico.

Secondo le risultanze catastali, il terreno risulta censito nelle qualità colturali orto, uliveto e vigneto. Nel corso dei sopralluoghi effettuati è stato accertato che l'intera superficie risulta attualmente coltivata a vigneto.

Identificazione catastale:

- ***Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 175 particella 67 per il diritto di proprietà 10/10:***
- ***porzione AA classe 1 – qualità: Orto - Superficie catastale Totale: 3.500 mq – Reddito dominicale: Euro 63,27 – Reddito agrario: Euro 36,15;***
- ***porzione AB classe 2 – qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 300 mq – Reddito dominicale: Euro 1,55 – Reddito agrario: Euro 1,24;***
- ***porzione AC classe 3 – qualità: Vigneto - Superficie catastale Totale: 489 mq – Reddito dominicale: Euro 5,30 – Reddito agrario: Euro 3,28.***

Dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 07/03/2007 Pratica n. BR0043284 in atti dal 07/03/2007. TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL. 3.10.2006 N.262 (n.2873.1/2007).

Il terreno risulta condotto in affitto agrario dall'azienda [redacted], come già indicato nel paragrafo 3, in forza di contratto della durata di anni 3, con decorrenza 27/06/2024 e scadenza fine vendemmia 2027.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno di proprietà della Società I [redacted] presenta forma irregolare ed è ubicato in zona pianeggiante. L'accesso al fondo avviene direttamente dalla Strada Provinciale n.82, lungo la quale l'appezzamento è ubicato sul lato destro rispetto al senso di marcia provenendo da Mesagne in direzione San Pietro Vernotico.

L'appezzamento sviluppa una **superficie complessiva di 4.289,00 mq** e, secondo le risultanze catastali, risulta censito nelle qualità colturali orto per 3.500,00 mq, uliveto per 300,00 mq e vigneto per 489,00 mq,

Nel corso dei sopralluoghi effettuati è stato accertato che l'intera superficie del fondo risulta attualmente occupata da **un impianto vitivinicolo specializzato della varietà Primitivo I.G.T**. L'impianto viticolo è stato realizzato a partire dall'anno 2018 e completato con la posa della struttura di sostegno nel luglio 2019. Lo stesso si presenta in piena fase produttiva, con filari regolarmente disposti e in buono stato vegetativo e manutentivo.

UBICAZIONE: agro di Brindisi distante circa 6,00 Km dall'abitato di Mesagne;

COLTURA: **vigneto**;

ESTENSIONE**: 4.289,00 mq**;

ACCESSIBILITA': Strada Provinciale n. 82 (Mesagne- San Pietro Vernotico)_ **latitudine:40.5368828- longitudine 17.86796875.**

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indici		commerciale
Terreno agricolo	4.289,00	x	100%	=	4.289,00
Totale	**4.289,00**				**4.289,00**

BENE IN BRINDISI (BR) CONTRADA BARONE

di cui al punto **42**

42 **Terreno agricolo** in agro di BRINDISI, località "Barone", della superficie commerciale complessiva di **8.159 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]) con sede in Mesagne (BR) al [redacted]

Il bene oggetto di stima è costituito da un terreno agricolo sito in agro di Brindisi, contrada Barone, L'accesso al fondo avviene da Mesagne percorrendo la Strada provinciale n.82 in direzione San Pietro Vernotico per circa 5,8 Km; il fondo è ubicato sul lato destro rispetto al senso di marcia.

L'appezzamento presenta forma irregolare, ricade in zona urbanistica "*E – agricola*" ed è caratterizzato da un'orografia pianeggiante. Secondo le risultanze catastali, il terreno risulta censito con la qualità colturale vigneto.

Nel corso dei sopralluoghi effettuati è stato accertato che il fondo conserva, per l'intera superficie, l'attuale destinazione e qualità colturale a vigneto, in conformità a quanto risultante dalle visure catastali.

Identificazione catastale:

- **Comune: B180– Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 175 particella 68 – classe 2 – qualità: vigneto– Superficie catastale: 8.159 mq – Reddito dominicale: Euro 172,76 – Reddito agrario: Euro 67,42 per il diritto di proprietà 10/10.**

  Dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 15/06/2019 Pratica n. BR0065026 in atti dal 10/12/2019. TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL. 3.10.2006 N.262 (n.2803.1/2019).

Il terreno risulta condotto in affitto agrario dall'azienda [redacted], come già indicato nel paragrafo 3, in forza di contratto della durata di anni 3, con decorrenza 27/06/2024 e scadenza fine vendemmia 2027.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno di proprietà della Società [redacted] presenta forma irregolare ed è ubicato in zona pianeggiante. L'accesso al fondo avviene direttamente dalla Strada Provinciale n.82, lungo

la quale l'appezzamento è ubicato sul lato destro rispetto al senso di marcia provenendo da Mesagne in direzione San Pietro Vernotico.

L'appezzamento sviluppa una **superficie complessiva di 8.159,00 mq** e, secondo le risultanze catastali, risulta censito con la qualità colturale vigneto.

Nel corso dei sopralluoghi effettuati è stato accertato che l'intera superficie del fondo risulta attualmente occupata da **un impianto vitivinicolo specializzato della varietà Primitivo I.G.T**., L'impianto viticolo è stato realizzato a partire dall'anno 2018 e completato con la posa della struttura di sostegno nel luglio 2019. Lo stesso si presenta in piena fase produttiva, con filari regolarmente disposti e in buono stato vegetativo e manutentivo.

UBICAZIONE: agro di Brindisi distante circa 6,00 Km dall'abitato di Mesagne;

COLTURA: **vigneto**;

ESTENSIONE: **8.159,00 mq**;

ACCESSIBILITA': Strada Provinciale n. 82 (Mesagne- San Pietro Vernotico)_ **latitudine:40.5367821- longitudine 17.8666607.**

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indici		commerciale
Terreno agricolo	8.189,00	x	100%	=	8.189,00
Totale	**8.189,00**				**8.189,00**

BENE IN BRINDISI (BR) CONTRADA BARONE

di cui al punto **43**

43 **Terreno agricolo** in agro di BRINDISI, località "Barone", della superficie commerciale complessiva di **2.120 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]) con sede in Mesagne (BR) al [redacted]

Il bene oggetto di stima è costituito da un terreno agricolo sito in agro di Brindisi, contrada Barone, L'accesso al fondo avviene da Mesagne percorrendo la Strada provinciale n.82 in direzione San Pietro Vernotico per circa 5,8 Km; il fondo è ubicato sul lato destro rispetto al senso di marcia.

L'appezzamento presenta forma irregolare, ricade in zona urbanistica "*E – agricola*" ed è caratterizzato da giacitura pianeggiante e regolare andamento plano-altimetrico.

Secondo le risultanze catastali, il terreno risulta censito nelle qualità colturali seminativo e uliveto. Nel corso dei sopralluoghi effettuati è stato accertato che l'intera superficie risulta attualmente coltivata a vigneto.

Identificazione catastale:

- ***Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 175 particella 74 per il diritto di proprietà 10/10:***
- ***porzione AA classe 2 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 347 mq – Reddito dominicale: Euro 2,06 – Reddito agrario: Euro 1,08;***
- ***porzione AB –classe 3 qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 1.773 mq – Reddito dominicale: Euro 7,33 – Reddito agrario: Euro 5,95.***
  Dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 15/05/2013 Pratica n. BR0149461 in atti dal 10/12/2013. TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL. 3.10.2006 N.262 (n.10188.1/2013).

Il terreno risulta condotto in affitto agrario dall'azienda [redacted], come già indicato nel paragrafo 3, in forza di contratto della durata di anni 3, con decorrenza 27/06/2024 e scadenza fine vendemmia 2027.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno di proprietà della Società [redacted] presenta forma irregolare ed è ubicato in zona pianeggiante. L'accesso al fondo avviene direttamente dalla Strada Provinciale n.82, lungo la quale l'appezzamento è ubicato sul lato destro rispetto al senso di marcia provenendo da Mesagne in direzione San Pietro Vernotico.

L'appezzamento sviluppa una **superficie complessiva di 2.120,00 mq** e, secondo le risultanze catastali, risulta censito nelle qualità colturali seminativo per 347,00 mq e uliveto per 1.773,00 mq,

Nel corso dei sopralluoghi effettuati è stato accertato che l'intera superficie del fondo risulta attualmente occupata da **un impianto vitivinicolo specializzato della varietà Primitivo I.G.T**. L'impianto viticolo è stato realizzato a partire dall'anno 2018 e completato con la posa della struttura di sostegno nel luglio 2019. Lo stesso si presenta in piena fase produttiva, con filari regolarmente disposti e in buono stato vegetativo e manutentivo.

Si rileva, pertanto, una difformità tra le qualità colturali risultanti dalle visure catastali e l'effettivo stato dei luoghi.

UBICAZIONE: agro di Brindisi distante circa 6,00 Km dall'abitato di Mesagne;

COLTURA: **vigneto**;

ESTENSIONE: **2.120,00 mq**;

ACCESSIBILITA': Strada Provinciale n. 82 (Mesagne- San Pietro Vernotico)_ **latitudine:40.5369084- longitudine 17.86857825.**

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indici		commerciale
Terreno agricolo	2.120,00	x	100%	=	2.120,00
Totale	**2.120,00**				**2.120,00**

BENE IN BRINDISI (BR) CONTRADA BARONE

di cui al punto **44**

44 **Terreno agricolo** in agro di BRINDISI, località "Barone", della superficie commerciale complessiva di **7.045** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]) con sede in Mesagne (BR) al [redacted]

Il bene oggetto di stima è costituito da un terreno agricolo sito in agro di Brindisi, contrada Barone, L'accesso al fondo avviene da Mesagne percorrendo la Strada provinciale n.82 in direzione San Pietro Vernotico per circa 5,8 Km; il fondo è ubicato sul lato destro rispetto al senso di marcia.

L'appezzamento presenta forma irregolare, ricade in zona urbanistica "*E – agricola*" ed è caratterizzato da giacitura pianeggiante e regolare andamento plano-altimetrico.

Secondo le risultanze catastali, il terreno risulta censito con qualità colturale uliveto. Tuttavia, a seguito degli accertamenti eseguiti in sito, è stato rilevato che l'intera superficie si presenta attualmente come seminativo incolto, non risultando presenti piante di ulivo né altre colture arboree.

Identificazione catastale:

- ***Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 175 particella 4 classe 2 – qualità: Uliveto – Superficie catastale: 7.045 mq – Reddito dominicale: Euro 36,38 – Reddito agrario: Euro 29,11 per il diritto di proprietà 1/1.***

  Dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 09/08/2024 Pratica n. BR0143849 in atti dal 07/12/2024. TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL. 3.10.2006 N.262 (n.143849.1/2024).

Il terreno risulta attualmente nella disponibilità della società esecutata.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno di proprietà della Società [redacted] presenta forma irregolare ed è ubicato in zona pianeggiante. L'accesso al fondo avviene direttamente dalla Strada Provinciale n.82, lungo la quale l'appezzamento è ubicato sul lato destro rispetto al senso di marcia provenendo da Mesagne in direzione San Pietro Vernotico.

L'appezzamento sviluppa una **superficie complessiva di 7.045,00 mq** e, secondo le risultanze catastali, risulta censito con la qualità colturale **uliveto**.

Nel corso dei sopralluoghi effettuati è stato accertato che l'intera superficie del fondo risulta attualmente costituita da seminativo incolto, non essendo stata rilevata la presenza di alberi di ulivo né di altre essenze arboree.

Si rileva, pertanto, una difformità tra la qualità colturale risultante dalle visure catastali e l'effettivo stato dei luoghi.

UBICAZIONE: agro di Brindisi distante circa 6,00 Km dall'abitato di Mesagne;

COLTURA: **seminativo incolto**;

ESTENSIONE: 7.045,00 mq;

ACCESSIBILITA': Strada Provinciale n. 82 (Mesagne- San Pietro Vernotico)_ **latitudine:40.536501129- longitudine 17.86857825.**

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indici		commerciale
Terreno agricolo	7.045,00	x	100%	=	7.045,00
Totale	**7.045,00**				**7.045,00**

BENE IN BRINDISI (BR) CONTRADA BARONE
di cui al punto **45**

45 **Terreno agricolo** in agro di BRINDISI località "Barone", della superficie commerciale complessiva di **5.217 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]) con sede in Mesagne (BR) al [redacted]

Il bene oggetto di stima è costituito da un terreno agricolo sito in agro di Brindisi, contrada Barone. L'accesso al fondo avviene da Mesagne percorrendo la Strada Provinciale n.82 in direzione San Pietro Vernotico per circa 7,00 chilometri. L'appezzamento è ubicato sul lato destro della predetta viabilità rispetto al senso di marcia.

Il terreno presenta forma pressoché rettangolare, ricade in zona urbanistica "*E – agricola*", è caratterizzato da un'orografia sostanzialmente pianeggiante e da un andamento plano-altimetrico regolare.

Secondo le risultanze catastali, il fondo risulta censito con qualità colturale seminativo. All'esito dei sopralluoghi eseguiti, lo stato dei luoghi è risultato conforme alla classificazione catastale; tuttavia, attualmente l'appezzamento versa in stato di abbandono colturale, con presenza diffusa di vegetazione spontanea di tipo erbaceo e arbustivo.

Identificazione catastale:

- ***Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 175 particella 92 classe 2 – qualità: Seminativo – Superficie catastale: 5.217 mq – Reddito dominicale: Euro 30,99 – Reddito agrario: Euro 16,17 per il diritto di proprietà 1/1.***

  Dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 16/07/2025 Pratica n. BR0131413 in atti dal 22/11/2025. TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL. 3.10.2006 N.262 (n.131413.1/2025).

Il terreno risulta attualmente nella disponibilità della società esecutata.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno di proprietà della Società [redacted] presenta forma rettangolare ed è ubicato in zona pianeggiante. L'accesso al fondo avviene direttamente dalla Strada Provinciale n.82, lungo la quale l'appezzamento è ubicato sul lato destro rispetto al senso di marcia provenendo da Mesagne in direzione San Pietro Vernotico.

L'appezzamento sviluppa una **superficie complessiva di 5.217,00 mq** e, secondo le risultanze catastali, risulta censito con la qualità colturale **seminativo**.

All'esito dei sopralluoghi eseguiti , lo stato dei luoghi è risultato conforme alla classificazione catastale; attualmente si presenta in stato di abbandono colturale, con presenza di vegetazione spontanea erbacea e arbustiva. Sul lato prospiciente la S.P.82 è altresì presente un limitato numero di alberi di ulivo in allineamento caratterizzati da evidenti segni di senescenza vegetativa.

UBICAZIONE: agro di Brindisi distante circa 6,00 Km dall'abitato di Mesagne;

COLTURA: **seminativo incolto, siepi e alberi di ulivo**;

ESTENSIONE: **5.217,00 mq**;

ACCESSIBILITA': Strada Provinciale n. 82 (Mesagne- San Pietro Vernotico)_ **latitudine:40.5369084- longitudine 17.86857825.**

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indici		commerciale
Terreno agricolo	5.217,00	x	100%	=	5.217,00
Totale	**5.217,00**				**5.217,00**

BENE IN BRINDISI (BR) CONTRADA BARONE

di cui al punto **46**

46 **Terreno agricolo** in agro di BRINDISI, località "Barone", della superficie commerciale complessiva di **8.126 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted] con sede in Mesagne (BR) al [redacted]

Il bene oggetto di stima è costituito da un terreno agricolo sito in agro di Brindisi, contrada Barone. L'accesso al fondo avviene da Mesagne percorrendo la Strada Provinciale n.82 in direzione San Pietro Vernotico per circa 7,00 chilometri.

L'appezzamento è ubicato sul lato destro della predetta viabilità rispetto al senso di marcia. Il terreno presenta forma pressoché rettangolare, ricade in zona urbanistica "*E – agricola*", è caratterizzato da un'orografia sostanzialmente pianeggiante e da un andamento plano-altimetrico regolare.

Secondo le risultanze catastali, il fondo risulta censito nelle qualità colturali uliveto e seminativo. All'esito dei sopralluoghi eseguiti, lo stato dei luoghi è risultato riconducibile a seminativo in stato di abbandono colturale, con presenza diffusa di vegetazione spontanea di tipo erbaceo e arbustivo.

Identificazione catastale:

- ***Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 175 particella 141 per il diritto di proprietà 10/10:***
- ***porzione AA classe 2 – qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 1.100 mq – Reddito dominicale: Euro 5,68 – Reddito agrario: Euro 4,54;***
- ***porzione AB –classe 2 qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 7.026 mq – Reddito dominicale: Euro 41,73 – Reddito agrario: Euro 21,77.***

Dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 01/01/2008 Pratica n. BR0191366 in atti dal 28/10/2011. TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL. 3.10.2006 N.262 (n.7297.1/2011).

Il terreno risulta attualmente nella disponibilità della società esecutata.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno di proprietà della Società [redacted] presenta forma rettangolare ed è ubicato in zona pianeggiante. L'accesso al fondo avviene direttamente dalla Strada Provinciale n.82, lungo la quale l'appezzamento è ubicato sul lato destro rispetto al senso di marcia provenendo da Mesagne in direzione San Pietro Vernotico.

L'appezzamento sviluppa una **superficie complessiva di 8.126,00 mq** e, secondo le risultanze catastali, risulta censito nelle qualità colturali seminativo per 7.026,00 mq e uliveto per 1.100,00 mq.

All'esito dei sopralluoghi eseguiti, lo stato dei luoghi per la maggior parte è risultato riconducibile a seminativo in **stato di abbandono colturale**, con presenza di vegetazione spontanea erbacea e arbustiva.

Sul lato prospiciente la S.P.82 è altresì presente un limitato numero di alberi di ulivo caratterizzati da evidenti segni di senescenza vegetativa. Circa in corrispondenza di un terzo della superficie si individua un'area caratterizzata da vegetazione spontanea di tipo arboreo- arbustivo, assimilabile a boscaglia.

UBICAZIONE: agro di Brindisi distante circa 6,00 Km dall'abitato di Mesagne;

COLTURA: **seminativo incolto con fila di alberi di ulivo**;

ESTENSIONE: **8.126,00 mq**;

ACCESSIBILITA': Strada Provinciale n. 82 (Mesagne- San Pietro Vernotico)_ **latitudine:40.53385635- longitudine 17.88044825.**

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indici		commerciale
Terreno agricolo	8.126,00	x	100%	=	8.126,00
Totale	**8.126,00**				**8.126,00**

BENE IN BRINDISI (BR) CONTRADA BARONE

di cui al punto **47**

47 **Terreno agricolo** in agro di BRINDISI, località "Barone", della superficie commerciale complessiva di **25.831 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]) con sede in Mesagne (BR) al [redacted]

Il bene oggetto di stima è costituito da un terreno agricolo sito in agro di Brindisi, contrada Barone. L'accesso al fondo avviene dall'abitato di Mesagne percorrendo la Strada Provinciale n.82 in direzione San Pietro Vernotico per circa 6,50 Km. Successivamente si svolta a destra immettendosi sulla Strada Comunale n.53, che viene percorsa per circa 500 metri fino a raggiungere l'appezzamento in esame.

Il terreno presenta forma pressoché rettangolare, ricade in zona urbanistica "*E – agricola*", è caratterizzato da un'orografia pianeggiante e da un andamento plano-altimetrico regolare.

Secondo le risultanze catastali, il fondo risulta censito nelle qualità colturali seminativo, uliveto e vigneto. Nel corso dei sopralluoghi effettuati è stato accertato che l'intera superficie risulta attualmente coltivata a vigneto.

Lo stato dei luoghi evidenzia pertanto una difformità rispetto alla classificazione catastale, essendo l'appezzamento interessato dalla coltivazione vitivinicola.

Identificazione catastale:

- ***Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 176 particella 11 per il diritto di proprietà 1/1:***

- ***porzione AA classe 3 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 1.370 mq – Reddito dominicale: Euro 6,37 – Reddito agrario: Euro 3,89;***
- ***porzione AB classe 2 – qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 1,00 mq – Reddito dominicale: Euro 0,01 – Reddito agrario: Euro 0,01;***
- ***porzione AC classe 4 – qualità: Vigneto - Superficie catastale Totale: 24.460 mq – Reddito dominicale: Euro 221,07 – Reddito agrario: Euro 145,27;***

Dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 06/07/2020 Pratica n. BR0060958 in atti dal 19/11/2020. TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL. 3.10.2006 N.262 (n.4052.1/2020).

Il terreno risulta condotto in affitto agrario dall'azienda [redacted], come già indicato nel paragrafo 3, in forza di contratto della durata di anni 10, con decorrenza 01/01/2024 e scadenza 31/12/2033.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno di proprietà della Società [redacted] presenta forma pressoché rettangolare ed è ubicato in zona pianeggiante. L'accesso al fondo avviene mediante la Strada Comunale n.53.

L'appezzamento sviluppa una **superficie di 25.831,00 mq** e, secondo le risultanze catastali, risulta suddiviso nelle seguenti qualità colturali: seminativo per 1.370,00 mq, uliveto per 100,00 mq e vigneto per 24.460,00 mq.

Nel corso dei sopralluoghi eseguiti è stato accertato che l'intera superficie del fondo risulta attualmente occupata da un **impianto vitivinicolo specializzato**. L'impianto viticolo si presenta disposto in filari regolari, in buono stato di conservazione e manutenzione, ed interessa l'intera estensione del fondo.

Si rileva pertanto una difformità tra le qualità colturali catastalmente censite e l'effettivo stato dei luoghi.

UBICAZIONE: agro di Brindisi distante circa 7,00 Km dall'abitato di Mesagne;

COLTURA: **vigneto**;

ESTENSIONE**: 25.831,00 mq;**

ACCESSIBILITA': Strada Provinciale n. 82 (Mesagne- San Pietro Vernotico)_ **latitudine:40.5377526- longitudine 17.88270365.**

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indici		commerciale
Terreno agricolo	25.831,00	x	100%	=	25.831,00
Totale	**25.831,00**				**25.831,00**

BENE IN BRINDISI (BR) CONTRADA BARONE

di cui al punto **48**

48 **Terreno agricolo** a BRINDISI località "Barone", della superficie commerciale complessiva di **11.355 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]) con sede in Mesagne (BR) al [redacted]

Il bene oggetto di stima è costituito da un terreno agricolo sito in agro di Brindisi, contrada Barone. L'accesso al fondo avviene dall'abitato di Mesagne percorrendo la Strada Provinciale n.82 in direzione San Pietro Vernotico per circa 6,50 Km. Successivamente si svolta a destra immettendosi sulla Strada Comunale n.53, che viene percorsa per circa 500 metri fino a raggiungere l'appezzamento in esame.

Il terreno presenta forma pressoché rettangolare, ricade in zona urbanistica "*E – agricola*", è caratterizzato da un'orografia pianeggiante e da un andamento plano-altimetrico regolare.

Secondo le risultanze catastali, il fondo risulta censito nelle qualità colturali seminativo e vigneto. Nel corso dei sopralluoghi effettuati è stato accertato che l'intera superficie risulta attualmente coltivata a vigneto.

Lo stato dei luoghi evidenzia pertanto una difformità rispetto alla classificazione catastale, essendo l'appezzamento interessato dalla coltivazione vitivinicola.

Identificazione catastale:

- ***Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 176 particella 12 per il diritto di proprietà 1/1:***
  - ***porzione AA classe 3 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 772 mq – Reddito dominicale: Euro 3,59 – Reddito agrario: Euro 2,19;***
  - ***porzione AB –classe 4 qualità: Vigneto - Superficie catastale Totale: 10.583 mq – Reddito dominicale: Euro 95,65– Reddito agrario: Euro 62,86;***

Dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 06/07/2020 Pratica n. BR0060958 in atti dal 19/11/2020. TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL. 3.10.2006 N.262 (n.4053.1/2020).

Il terreno risulta condotto in affitto agrario dall'azienda [redacted], come già indicato nel paragrafo 3, in forza di contratto della durata di anni 10, con decorrenza 01/01/2024 e scadenza 31/12/2033.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno di proprietà della Società [redacted] ha una forma irregolare in zona pianeggiante. L'accesso al fondo avviene dalla Strada Comunale n.53.

L'appezzamento sviluppa una **superficie complessiva di 11.355,00 mq** e, dalle risultanze catastali risulta censito come seminativo per 772,00 mq e vigneto per 10.583,00 mq.

Nel corso dei sopralluoghi eseguiti è stato accertato che l'intera superficie del fondo risulta attualmente occupata da un **impianto vitivinicolo specializzato**. L'impianto viticolo si presenta disposto in filari regolari, in buono stato di conservazione e manutenzione, ed interessa l'intera estensione del fondo.

Si rileva pertanto una difformità tra le qualità colturali catastalmente censite e l'effettivo stato dei luoghi.

UBICAZIONE: agro di Brindisi distante circa 7,00 Km dall'abitato di Mesagne;

COLTURA: **vigneto**;

ESTENSIONE**: 11.355,00 mq;**

ACCESSIBILITA': Strada Provinciale n. 82 (Mesagne- San Pietro Vernotico)_ **latitudine:40.5385- longitudine 17.88448075**

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indici		commerciale
Terreno agricolo	11.355,00	x	100%	=	11.355,00
Totale	**11.355,00**				**11.355,00**

BENE IN BRINDISI (BR) CONTRADA BARONE

di cui al punto **49**

49 **Terreno agricolo** in agro di BRINDISI, località "Barone", della superficie commerciale complessiva di **20.891** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]) con sede in Mesagne (BR) al [redacted]

Il bene oggetto di stima è un terreno agricolo sito in agro di Brindisi, contrada Barone. L'accesso al fondo avviene dall'abitato di Mesagne percorrendo la Strada Provinciale n.82 in direzione San Pietro Vernotico per circa 6,50 Km. Successivamente si svolta a destra immettendosi sulla Strada Comunale n.53, che viene percorsa per circa 500 metri fino a raggiungere l'appezzamento in esame .

Il terreno presenta una conformazione planimetrica assimilabile a un trapezio rettangolo, ricade in zona urbanistica "*E – agricola*", è caratterizzato da un'orografia pianeggiante e da un andamento plano-altimetrico regolare.

Secondo le risultanze catastali, il fondo risulta censito nelle qualità colturali seminativo e uliveto. Nel corso dei sopralluoghi effettuati, è stato accertato che l'intera superficie del fondo risulta attualmente coltivata a oliveto.

Identificazione catastale:

- ***Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 176 particella 13 per il diritto di proprietà 1/1:***
  - ***porzione AA classe 3 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 34 mq – Reddito dominicale: Euro 0,16 – Reddito agrario: Euro 0,10;***
  - ***porzione AB –classe 2 qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 20.857 mq – Reddito dominicale: Euro 107,72– Reddito agrario: Euro 86,17;***

Dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 14/12/2011 Pratica n. BR0224180 in atti dal 14/12/2011. TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL. 3.10.2006 N.262 (n.13167.1/2020).

Il terreno risulta condotto in affitto agrario da [redacted], come già indicato nel paragrafo 3, in forza di contratto della durata di anni 5, con decorrenza 15/04/2024 e scadenza 14/04/2029.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno di proprietà della Società [redacted] presenta forma pressoché trapezoidale ed è ubicato in zona pianeggiante. L'accesso al fondo avviene dalla Strada Comunale n.53.

L'appezzamento sviluppa una superficie complessiva di 20.891,00 mq e, secondo le risultanze catastali, risulta censito nelle qualità colturali seminativo per 34,00 mq e uliveto per 20.857,00 mq.

Nel corso dei sopralluoghi effettuati è stato accertato che l'intera superficie del fondo risulta attualmente coltivata a oliveto. L'impianto si sviluppa in modo pressoché continuo sull'intera superficie del fondo.

UBICAZIONE: agro di Brindisi distante circa 7,00 Km dall'abitato di Mesagne;

COLTURA: **uliveto**;

ESTENSIONE: 20.891,00 mq;

ACCESSIBILITA': Strada Provinciale n. 82 (Mesagne- San Pietro Vernotico)_ **latitudine:40.53693965- longitudine 17.883038;**

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indici		commerciale
Terreno agricolo	20.891,00	x	100%	=	20.891,00
Totale	**20.891,00**				**20.891,00**

BENE IN BRINDISI (BR) CONTRADA BARONE

di cui al punto **50**

50 **Terreno agricolo** in agro di BRINDISI, località "Barone", della superficie commerciale complessiva di **8.866 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]) con sede in Mesagne (BR) al [redacted]

Il bene oggetto di stima è un terreno agricolo sito in agro di Brindisi, contrada Barone. L'accesso al fondo avviene da Mesagne percorrendo la Strada Provinciale n.82 in direzione San Pietro Vernotico per circa 6,50 Km. Successivamente si svolta a destra immettendosi sulla Strada Comunale n.53, che viene percorsa per circa 500 metri fino a raggiungere l'appezzamento in esame .

Il terreno presenta una conformazione planimetrica assimilabile a un rettangolo, ricade in zona urbanistica "*E – agricola*", è caratterizzato da un'orografia pianeggiante e da un andamento plano-altimetrico regolare. Secondo le risultanze catastali, il fondo risulta censito con la qualità colturale vigneto. Nel corso dei sopralluoghi effettuati, è stato accertato che lo stato dei luoghi risulta conforme alla classificazione catastale, essendo l'intera superficie del fondo coltivata a vigneto.

Identificazione

Identificazione catastale:

- ***Comune: B180– Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 176 particella 4 – classe 4– qualità: Vigneto– Superficie catastale: 8.866 mq – Reddito dominicale: Euro 80,13 – Reddito agrario: Euro 52,66 per il diritto di proprietà 1/1.***

  Dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 12/12/2007 Pratica n. BR0306282 in atti dal 12/12/2007. TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL. 3.10.2006 N.262 (n.29757.1/2007).

Il terreno risulta condotto in affitto agrario dall'azienda [redacted], come già indicato nel paragrafo 3, in forza di contratto della durata di anni 10, con decorrenza 01/01/2024 e scadenza 31/12/2033.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno di proprietà della Società [redacted] presenta conformazione planimetrica assimilabile a un rettangolo ed è ubicato in zona pianeggiante. L'accesso al fondo avviene dalla Strada Comunale n.53.

L'appezzamento sviluppa **una superficie di 8.806 mq** e, secondo le risultanze catastali, risulta interamente censito con qualità colturale vigneto per 8.806,00 mq.

Nel corso dei sopralluoghi effettuati è stato accertato che lo stato dei luoghi risulta conforme alla classificazione catastale, essendo l'intera superficie del fondo occupata da **un impianto viticolo specializzato**. I filari risultano regolarmente disposti e all'atto dell'ispezione il vigneto si presentava in buone condizioni manutentive, con evidenti segni di ordinaria conduzione colturale.

UBICAZIONE: agro di Brindisi distante circa 7,00 Km dall'abitato di Mesagne;

COLTURA: **vigneto;**

ESTENSIONE: **8.806,00 mq**;

ACCESSIBILITA': Strada Provinciale n. 82 (Mesagne- San Pietro Vernotico)_ **latitudine:40.55992585- longitudine 17.8833317**

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indici		commerciale
Terreno agricolo	8.866,00	x	100%	=	8.866,00
Totale	**8.866,00**				**8.866,00**

BENE IN BRINDISI (BR) CONTRADA BARONE

di cui al punto **51**

51 **Terreno agricolo** in agro di BRINDISI, località "Barone", della superficie commerciale complessiva di **11.797 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]) con sede in Mesagne (BR) [redacted].

Il bene oggetto di stima è un terreno agricolo sito in agro di Brindisi, contrada Barone. L'accesso al fondo avviene da Mesagne percorrendo la Strada Provinciale n.82 in direzione San Pietro Vernotico per circa 6,50 Km. Successivamente si svolta a destra immettendosi sulla Strada Comunale n.53, che viene percorsa per circa 500 metri fino a raggiungere l'appezzamento in esame.

Il terreno presenta una conformazione planimetrica assimilabile a un rettangolo, ricade in zona urbanistica "*E – agricola*", è caratterizzato da un'orografia pianeggiante e da un andamento plano-altimetrico regolare.

Secondo le risultanze catastali, il fondo risulta censito nelle qualità colturali seminativo e uliveto.

All'atto del sopralluogo, il terreno si presentava privo di coltivazione produttiva in essere, in stato di abbandono colturale, con copertura di vegetazione spontanea erbacea ed essenze arbustive,

Identificazione catastale:

- ***Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 176 particella 8 per il diritto di proprietà 1/1:***
  - ***porzione AA classe 3 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 11.644 mq – Reddito dominicale: Euro 54,12 – Reddito agrario: Euro 33,07;***
  - ***porzione AB –classe 3 qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 153 mq – Reddito dominicale: Euro 0,63– Reddito agrario: Euro 0,51;***

Dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 15/05/2014 Pratica n. BR0139121 in atti dal 09/12/2014. TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL. 3.10.2006 N.262 (n.9056.1/2020).

Il terreno risulta attualmente nella disponibilità della società esecutata.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno di proprietà della Società [redacted] presenta forma rettangolare ed è ubicato in zona pianeggiante. L'accesso al fondo avviene dalla Strada Comunale n.53.

L'appezzamento sviluppa una **superficie complessiva pari a 11.797,00 mq** e, dalle risultanze catastali, risulta suddiviso nelle qualità colturali rispettivamente seminativo per 11.644,00 mq e uliveto per 153,00 mq.

Nel corso dei sopralluoghi effettuati è stato accertato che **l'intera superficie del fondo** risulta in colturale **stato di abbandono**, priva di coltivazioni agrarie in atto e con presenza diffusa di vegetazione spontanea erbacea e arbustiva.

UBICAZIONE: agro di Brindisi distante circa 7,0 Km dall'abitato;

COLTURA: **Seminativo incolto**;

ESTENSIONE: **11.797,00 mq**;

ACCESSIBILITA': Strada Provinciale n. 82 (Mesagne-San Pietro Vernotico)_ **latitudine:40.53895465 - longitudine 17.88334005.**

CONSISTENZA

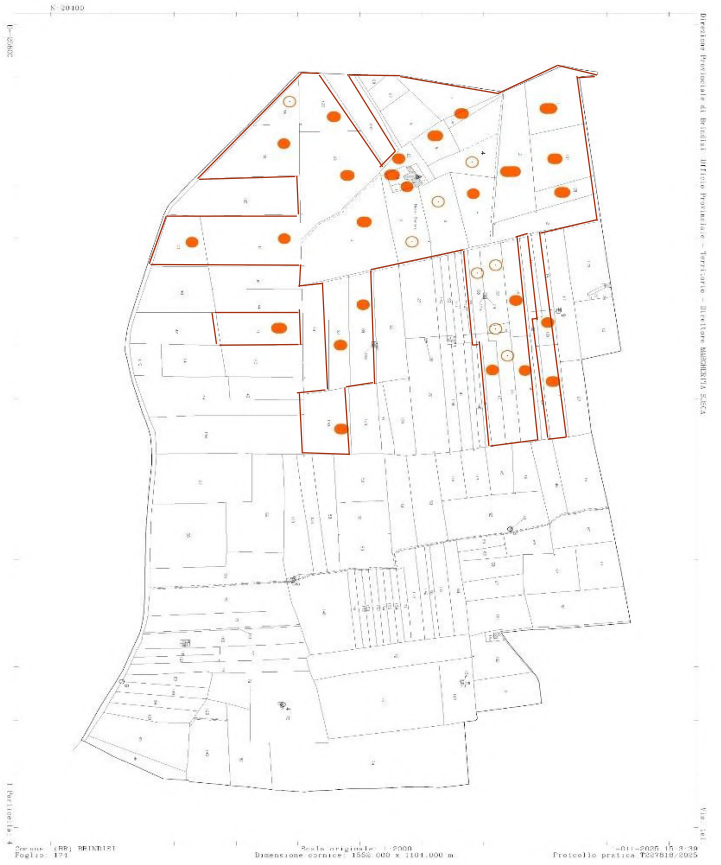
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indici		commerciale
Terreno agricolo	11.797,00	x	100%	=	11.797,00
Totale	**11.797,00**				**11.797,00**

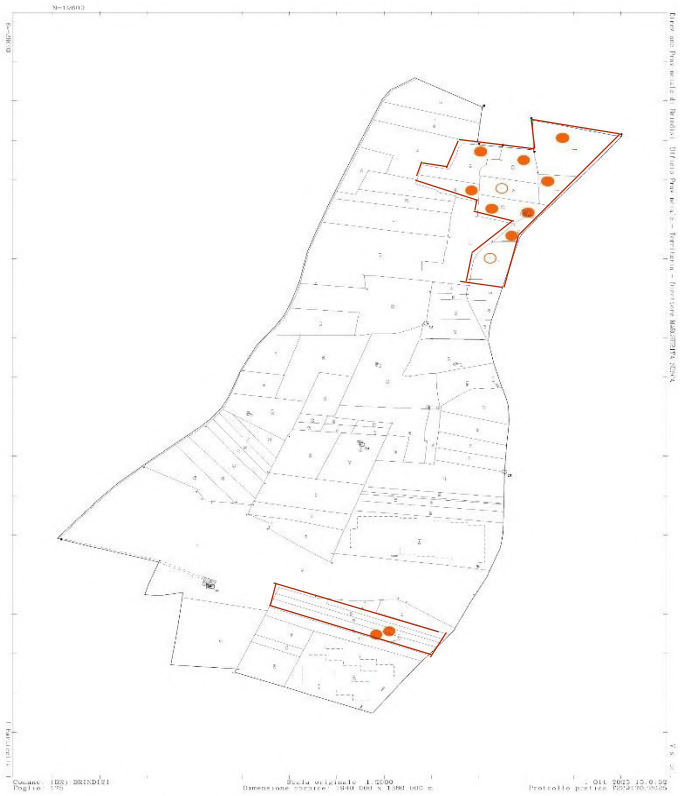
RIEPILOGO DELLA CONSISTENZA DEL LOTTO 1

	descrizione	Superficie (mq)		Indice		Commerciale
1	Fg 174 plla 1(seminativo)	9.880,00	x	100%	=	9.880,00
2	Fg 174 plla 3(seminativo)	11.049,00	x	100%	=	11.049,00
	(vigneto)	1.500,00	x	100%	=	1.500,00
3	Fg 174 plla 4(seminativo)	10.041,00	x	100%	=	10.041,00
4	Fg 174 plla 5(vigneto)	7.350,00	x	100%	=	7.350,00
5	Fg 174 plla 137(vigneto)	9.890,00	x	100%	=	9.890,00
6	Fg 174 plla 138(seminativo)	3.392,00	x	100%	=	3.392,00
7	Fg 174 plla 125(seminativo)	700,00	x	100%	=	700,00
	(bosco)	500,00	x	100%	=	500,00
8	Fg 174 plla 9(seminativo)	3.616,00	x	100%	=	3.616,00

9	Fg 174 plla 6(vigneto)	8.162,00	x	100%	=	8.162,00
10	Fg 174 plla 10(seminativo)	1.418,00	x	100%	=	1.418,00
11	Fg 174 plla 11(seminativo)	795,00	x	100%	=	795,00
12	Fg 174 plla 12(vigneto)	8.216,00	x	100%	=	8.216,00
13	Fg 174 plla 13(seminativo)	19.175,00	x	100%	=	19.175,00
14	Fg 174 plla 99(vigneto)	17.554,00	x	100%	=	17.554,00
15	Fg 174 plla 123(vigneto)	7.520,00	x	100%	=	7.520,00
16	Fg 174 plla 126(seminativo)	3.240,00	x	100%	=	3.240,00
17	Fg 174 plla 35(seminativo)	3.218,00	x	100%	=	3.218,00
18	Fg 174 plla 36(seminativo)	11.455,00	x	100%	=	11.455,00
19	Fg 174 plla 37(seminativo)	14.922,00	x	100%	=	14.922,00
20	Fg 174 plla 38(seminativo)	6.917,00	x	100%	=	6.917,00
21	Fg 174 plla 19(seminativo)	5.257,00	x	100%	=	5.257,00
22	Fg 174 plla 20(seminativo)	5.821,00	x	100%	=	5.821,00
23	Fg 174 plla 21(oliv. vetusto)	6.583,00	x	100%	=	6.583,00
24	Fg 174 plla 22(vigneto)	5.400,00	x	100%	=	5.400,00
25	Fg 174 plla 24(vigneto)	5.242,00	x	100%	=	5.242,00
26	Fg 174 plla 101(seminativo)	1.820,00	x	100%	=	1.820,00
27	Fg 174 plla 108(vigneto.)	3.240,00	x	100%	=	3.240,00
28	Fg 174 plla 109(fabbr.rurale.)	20,00	x	100%	=	20,00
29	Fg 174 plla 110(vigneto)	4.731,00	x	100%	=	4.731,00
30	Fg 174 plla 124(vigneto)	516,00	x	100%	=	516,00
31	Fg 174 plla 32(pescheto vetusto)	6.873,00	x	100%	=	6.873,00
32	Fg 174 plla 41(semimativo)	8.437,00	x	100%	=	8.437,00
33	Fg 174 plla 88(pescheto vetusto)	8.806,00	x	100%	=	8.806,00
34	Fg 174 plla 130(pesch. vetusto)	8.880,00	x	100%	=	8.880,00
35	Fg 175 plla 1(vigneto)	17.631,00	x	100%	=	17.631,00
36	Fg 175 plla 2(vigneto)	431,00	x	100%	=	431,00
37	Fg 175 plla 3(vigneto)	7.000,00	x	100%	=	7.000,00
38	Fg 175 plla 6(vigneto)	6.239,00	x	100%	=	6.239,00
39	Fg 175 plla 48(vigneto)	8.920,00	x	100%	=	8.920,00
40	Fg 175 plla 55(vigneto)	4.680,00	x	100%	=	4.680,00
41	Fg 175 plla 67(vigneto)	4.289,00	x	100%	=	4.289,00
42	Fg 175 plla 68(vigneto)	8.159,00	x	100%	=	8.159,00
43	Fg 175 plla 74(vigneto)	2.120,00	x	100%	=	2.120,00
44	Fg 175 plla 4(seminativo)	7.045,00	x	100%	=	7.045,00
45	Fg 175 plla 92(seminativo)	5.217,00	x	100%	=	5.217,00
46	Fg 175 plla 141(seminativo)	8.126,00	x	100%	=	8.126,00
47	Fg 176 plla 11(vigneto)	25.831,00	x	100%	=	25.831,00
48	Fg 176 plla 12(vigneto)	11.355,00	x	100%	=	11.355,00
49	Fg 176 plla 13(oliveto)	20.891,00	x	100%	=	20.891,00
50	Fg 176 plla 4(vigneto)	8.866,00	x	100%	=	8.866,00
51	Fg 176 plla 8(seminativo)	11.797,00	x	100%	=	11.797,00
Totale		**390.733,00**				**390.733,00**



Estratto di mappa Terreni Agro di Brindisi – Fg. 174



Estratto di mappa Terreni Agro di Brindisi – Fg. 175



Estratto di mappa Terreni Agro di Brindisi – Fg.176

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

I terreni oggetto di stima ricadono nella Regione Agraria n.7403 denominata "Pianura di Brindisi", comprendente il territorio agricolo dell'area brindisina e mesagnese caratterizzato prevalentemente da seminativi, vigneti, uliveti e colture irrigue specializzate.

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato, sono stati assunti quali parametri di riferimento:

- i Valori Agricoli Medi (VAM) approvati per la Provincia di Brindisi relativamente alla Regione Agraria n.7403;
- i dati desunti dalla Banca Dati Valori Fondiari del C.R.E.A.,
- le quotazioni correnti del mercato fondiario agricolo locale;
- i valori rilevabili da atti comparativi relativi a fondi aventi caratteristiche similari.

L'analisi comparativa ha consentito di individuare, per ciascuna qualità colturale, un intervallo di valori ordinariamente praticati nel mercato locale. Pertanto, al fine di pervenire ad un valore congruo si è proceduto alla determinazione di un valore medio unitario ottenuto dalla media ponderata dei parametri CREA, VAM e dei valori correnti di mercato.

In particolare, per i terreni interessati da **seminativo asciutto,** considerato che il valore medio desunto dalle tabelle CREA per l'anno 2025 risulta pari a 12.000,00 €/ha, il corrispondente VAM agricolo è pari a 10.000,00€/ha e che le correnti quotazioni del mercato locale si attestano mediamente intorno a 11.000,00 €/ha , tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni quali la fertilità, la conformazione orografica, la densità, la consistenza fondiaria, nonché del fatto che, pur trattandosi di terreni attualmente non coltivati, gli stessi conservano una residua capacità produttiva e possono essere facilmente reimmessi nel ciclo agricolo con interventi ordinari di lavorazione, si è ritenuto congruo attribuire ai medesimi il valore unitario di **10.000,00 €/ha.**

Alcune **superfici a seminativo sono state considerate irrigue** e valutate con valore unitario pari a **12.000,00 €/ha**, in ragione della presenza di un pozzo artesiano funzionante a servizio del compendio fondiario. La potenzialità irrigua delle predette superfici trova riscontro nell'autorizzazione all'emungimento rilasciata dalla Provincia di Brindisi in data 07/09/2006, nella quale le particelle interessate risultano espressamente individuate quali terreni serviti dal prelievo idrico autorizzato. Si rileva che la relativa concessione necessita di rinnovo.

Per quanto concerne i terreni occupati da **vigneto in produzione,** si rileva che gli stessi risultano attualmente concessi in affitto agrario e regolarmente coltivati, circostanza che consente di attribuire ai fondi una piena capacità produttiva ed una ordinaria redditività agricola. Ai fini estimativi, il valore di mercato tiene conto dell'età delle piante e della fase del ciclo produttivo del vigneto, elementi determinanti ai fini della vita utile dell'impianto e della sua redditività residua. A tal fine bisogna tener conto della durata del ciclo di vita dei vigneti che è divisa in intervalli, corrispondenti alle varie fasi: fino ai 3 anni di vita la pianta è giovane e non è produttiva; dal terzo al quinto anno la pianta è in una fase di produttività crescente; dal quinto/sesto al trentesimo anno di vita si ha il massimo rendimento e dal trentesimo al quarantesimo anno di vita si ha una fase di produttività decrescente. Nel caso specifico è stato accertato che l'installazione degli impianti risale al luglio 2018 e 2019; pertanto si deduce che i vigneti hanno un'età di circa 8 anni e pertanto hanno già superato la fase improduttiva e la fase di produttività crescente ritrovandosi nella condizione di massima resa.

Ai fini estimativi, considerato che il valore medio desunto dalle tabelle CREA per l'anno 2025 risulta pari a 28.000,00 €/ha, il corrispondente VAM agricolo è pari a 25.000,00 €/ha e che le correnti quotazioni del mercato locale si attestano mediamente intorno a 30.000,00 €/ha, si è ritenuto congruo attribuire ai terreni coltivati a vigneto in produzione il valore unitario di **27.000,00 €/ha**.

Per quanto riguarda il **pescheto**, si evidenzia che lo stesso risulta **vetusto** e in fase di progressivo esaurimento produttivo, con conseguente limitata capacità reddituale residua. Tale condizione incide in maniera riduttiva sul valore fondiario, in quanto l'impianto si configura prossimo alla fine ciclo produttivo utile.
Per il pescheto oggetto di stima si è assunto quale riferimento il valore medio dei frutteti specializzati in piena produzione; considerato che il valore secondo le tabelle CREA risulta pari a 30.000,00 €/ha, il corrispondente VAM agricolo è pari a 22.000,00 €/ha e che le correnti quotazioni del mercato locale si attestano mediamente intorno a 25.000,00 €/ha si ritiene che il valore del pescheto in condizioni ordinarie di efficienza produttiva è pari mediamente a 25.000,00€/ha. Tuttavia, nel caso in specie , l'impianto risulta vetusto e caratterizzato da progressivo decadimento vegetativo, con conseguente riduzione della capacità produttiva e della redditività agricola, nonché in prossimità alla fine del ciclo utile delle piante. Tale condizione comporta la necessità di applicare un significativo deprezzamento stimabile in una riduzione pari al70% del valore ordinario dei frutteti specializzati. Ne consegue che il più probabile valore di mercato del pescheto vetusto si ritiene pari a **12.000,00 €/ha**.

Per quanto concerne l'**uliveto** si è fatto riferimento ai valori medi dei terreni investiti ad uliveto specializzato desunti dalle tabelle CREA, dai corrispondenti VAM agricoli e dalle correnti quotazioni del mercato locale del territorio della provincia di Brindisi. In condizioni ordinarie di efficienza produttiva, i valori medi sono: 15.000,00 €/ha (tabelle CREA), 14.000,00 €/ha (VAM agricoli) e 18.000,00 €/ha (mercato locale). Tuttavia, nel caso di specie, **l'impianto olivicolo risulta gravemente compromesso** dalla diffusione del batterio Xylella fastidiosa, che ha determinato un diffuso deperimento vegetativo delle piante fino, in molti casi, alla perdita della funzione produttiva stessa dell'impianto. In ragione di ciò, si ritiene congruo applicare un deprezzamento sostanziale del valore fondiario pari al 50% rispetto al valore ordinario dell'uliveto produttivo, pertanto si ritiene congruo il valore pari a 1**8.000,00 €/ha.**

L'uliveto in ordinaria fase produttiva, invece, rappresenta una coltura arborea permanente con ciclo pluridecennale, in grado di garantire reddito continuativo nel tempo. Il valore di **22.000,00 €/ha** tiene conto dell'impianto esistente, dello stato vegetativo e della capacità produttiva a regime.

Per quanto riguarda la **formazione boschiva** derivante dallo sviluppo di vegetazione spontanea, si è ritenuto opportuno valutarla come bosco spontaneo, tenuto conto della limitata redditività e dell'assenza di interventi colturali, applicando un valore unitario pari a **5.000,00 €/ha**.

Si è proceduto alla suddivisione dei lotti in zone omogenee in base alla coltura rilevata ed è corretto attribuire un valore di mercato pari a:

- 2,70 €/mq per il vigneto;

- 1,00 €/mq per il seminativo asciutto;

- 2,20 €/mq per l'uliveto in fase produttiva;

- 1,80 €/mq per l'uliveto non produttivo o trascurato;

- 1,20 €/mq per il pescheto vecchio;

- 0,50 €/mq per il bosco.

I pignoramenti presso terzi aventi ad oggetto i canoni di affitto non incidono sul valore dei beni immobili, in quanto riguardano esclusivamente i frutti civili degli stessi e non la titolarità dei terreni oggetto di stima.
Pertanto, il valore di mercato è determinato come segue.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

descrizione	Superficie (mq)		Valore di mercato(/mq)		Commerciale
1 Fg 174 plla 1(seminativo)	9.880,00	x	1,20	=	11.856,00
2 Fg 174 plla 3(seminativo)	11.049,00	x	1,20	=	13.258,80
(vigneto)	1.500,00	x	2,70	=	4.050,00

3	Fg 174 plla 4(seminativo irr.)	10.041,00	x	1,20	=	12.049,20
4	Fg 174 plla 5(vigneto)	7.350,00	x	2,70	=	19.845,00
5	Fg 174 plla 137(vigneto)	9.890,00	x	2,70	=	26.703,00
6	Fg 174 plla 138(seminativo irr.)	3.392,00	x	1,20	=	4.070,40
7	Fg 174 plla 125(seminativo irr.)	700,00	x	1,20	=	840,00
	(bosco)	500,00	x	0,50	=	250,00
8	Fg 174 plla 9(seminativo irr.)	3.616,00	x	1,20	=	4.339,20
9	Fg 174 plla 6(vigneto)	8.162,00	x	2,70	=	22.037,40
10	Fg 174 plla 10(seminativo irr.)	1.418,00	x	1,20	=	1.701,60
11	Fg 174 plla 11(seminativo irr.)	795,00	x	1,20	=	954,00
12	Fg 174 plla 12(vigneto)	5.328,00	x	2,70	=	14.385,60
	(seminativo irr.)	2.888,00	x	1,20	=	3.465,60
13	Fg 174 plla 13(seminativo irr.)	19.175,00	x	1,20	=	23.010,00
14	Fg 174 plla 99(vigneto)	17.554,00	x	2,70	=	47.395,80
15	Fg 174 plla 123(vigneto)	7.520,00	x	2,70	=	20.304,00
16	Fg 174 plla 126(seminativo irr.)	3.240,00	x	1,20	=	3.888,00
17	Fg 174 plla 35(seminativo irr.)	3.218,00	x	1,20	=	3.861,60
18	Fg 174 plla 36(seminativo irr.)	11.455,00	x	1,20	=	13.746,00
19	Fg 174 plla 37(seminativo)	14.922,00	x	1,00	=	14.922,00
20	Fg 174 plla 38(seminativo)	6.917,00	x	1,00	=	6.917,00
21	Fg 174 plla 19(seminativo)	5.257,00	x	1,00	=	5.257,00
22	Fg 174 plla 20(seminativo)	5.821,00	x	1,00	=	5.821,00
23	Fg 174 plla 21(oliv vetusto)	6.583,00	x	1,80	=	11.849,40
24	**Fg 174 plla 22(vigneto) ***	**5.400,00**	**x**	**2,70**	**=**	**14.580,00**
25	Fg 174 plla 24(vigneto)	5.242,00	x	2,70	=	14.153,40
26	Fg 174 plla 101(seminativo)	1.820,00	x	1,00	=	1.820,00
27	Fg 174 plla 108(vigneto)	3.240,00	x	2,70	=	8.748,00
28	Fg 174 plla 109(fabbr.rurale.)	20,00	x	1,00	=	20,00
29	Fg 174 plla 110(vigneto)	4.731,00	x	2,70	=	12.773,70
30	Fg 174 plla 124(vigneto)	516,00	x	2,70	=	1.393,20
31	Fg 174 plla 32(pescheto vetusto)	6.873,00	x	1,20	=	8.247,60
32	Fg 174 plla 41(seminativo)	8.437,00	x	1,00	=	8.437,00
33	Fg 174 plla 88(pescheto vetusto)	8.806,00	x	1,20	=	10.567,20
34	Fg 174 plla 130(pesch. vetusto)	8.880,00	x	1,20	=	10.656,00
35	Fg 175 plla 1(vigneto)	17.631,00	x	2,70	=	47.603,70
36	Fg 175 plla 2(vigneto)	431,00	x	2,70	=	1.163,70
37	Fg 175 plla 3(vigneto)	7.000,00	x	2,70	=	18.900,00
38	Fg 175 plla 6(vigneto)	6.239,00	x	2,70	=	16.845,30
39	Fg 175 plla 48(vigneto)	8.920,00	x	2,70	=	24.084,00
40	Fg 175 plla 55(vigneto)	4.680,00	x	2,70	=	12.636,00
41	Fg 175 plla 67(vigneto)	4.289,00	x	2,70	=	11.580,30
42	Fg 175 plla 68(vigneto)	8.159,00	x	2,70	=	22.029,30
43	Fg 175 plla 74(vigneto)	2.120,00	x	2,70	=	5.724,00
44	Fg 175 plla 4(seminativo)	7.045,00	x	1,00	=	7.045,00
45	Fg 175 plla 92(seminativo)	5.217,00	x	1,00	=	5.217,00
46	Fg 175 plla 141(seminativo)	8.126,00	x	1,00	=	8.126,00
47	Fg 176 plla 11(vigneto)	25.831,00	x	2,70	=	69.743,70
48	Fg 176 plla 12(vigneto)	11.355,00	x	2,70	=	30.658,50
49	Fg 176 plla 13(oliveto)	20.891,00	x	2,20	=	45.960,20
50	Fg 176 plla 4(vigneto)	8.866,00	x	2,70	=	23.938,20
51	Fg 176 plla 8(seminativo)	11.797,00	x	1,00	=	11.797,00
		390.733,00				**751.225,60**

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€.751.225,60**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)**:** **€.751.225,60**

*** Nota relativa alla particella n.22 del Fg.174**

La particella 22 del foglio 174 risulta gravata da diritto di enfiteusi per la quota 1/1 in favore della società esecutata, con permanenza del diritto del concedente.

Dalla visura catastale storica risulta che l'attuale titolarità del diritto deriva dall'atto di compravendita del 14/02/2008, mentre la precedente intestazione del diritto risale al 1980.

Il valore risultante dalla Tabella del CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO **(€ 14.580,00)** rappresenta il valore della piena proprietà del fondo, assunto quale riferimento estimativo.

Non essendo stato reperito il titolo costitutivo né il canone enfiteutico, il valore del solo diritto di enfiteusi non è determinabile analiticamente sulla della documentazione disponibile.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la formulazione del giudizio di stima si è adottato il metodo sintetico-analitico basato sulla comparazione dei prezzi praticati sul mercato in una libera contrattazione di compravendita di immobili aventi caratteristiche identiche o similari. Per quanto riguarda i beni da stimare sono stati presi quali elementi determinanti e concorrenti alla determinazione del valore dello stesso l'ubicazione, il tipo di coltura praticata e/o prevalente nella zona, la superficie e l'accessibilità dell'area su cui sorgono. Applicando il metodo di STIMA DIRETTA tramite parametro tecnico di superficie, basato sulla individuazione del Valore agricolo medio ricavato come media dei valori per ettaro di alcuni fondi simili per dimensioni e caratteristiche fondiarie compravenduti negli ultimi anni, si è determinato il valore di riferimento, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo o prevalenti nella zona.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

• la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;

• le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;

• il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;

• il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;

• il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;

• il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI

ID	Descrizione	Sup. Commerciale	Valore intero	Valore diritto
LOTTO 1	**Terreno**	**390.733,00**	**751.225,60**	**751.225,60**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 748.925,60**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 112.338,84**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Diminuzione per arrotondamento: **€ 36,76**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.	**€**	**636.550,00**

il tecnico incaricato

ing. Maria Rita Carrozzo

TRIBUNALE ORDINARIO -BRINDISI- ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI N.141/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

Il Lotto è costituito da un compendio di **terreni agricoli** ubicati in agro di Mesagne alla Contrada Ospedale, della superficie di **144.358,00 mq (ha 14.43.58)** per la quota di:

- 1/1 di proprietà [redacted]) con sede in Mesagne (BR) al [redacted]

Trattasi di un corpo fondiario a giacitura pianeggiante, raggiungibile da Mesagne percorrendo la Strada provinciale n.82 in direzione San Pietro Vernotico, dopo circa 4,00 chilometri si svolta a destra su Strada Comunale n.21, a 750,00 m circa dall'incrocio si giunge sui terreni in esame.

Il lotto è caratterizzato da una buona accessibilità, normale ubicazione, agevole da coltivare. Ha superficie di forma irregolare i cui confini tra le particelle costituenti non sono distinguibili data l'assenza di elementi di identificazione e l'omogeneità di soprassuolo.

Dalla documentazione catastale aggiornata risulta che la **particella 108,** indicata nell'atto di pignoramento, è stata soppressa a seguito di frazionamento in data 16/10/2025, dando origine alle attuali particelle nn.175 e 176. Pertanto, ai fini della presente relazione, si è fatto riferimento alla situazione catastale attuale, ritendo che le particelle derivate rappresentino la continuità del bene oggetto di pignoramento.

Identificazione catastale:

1 ***Comune: F152– Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 82 particella 11 – classe 2 – qualità: Seminativo – Superficie catastale: 66 mq – Reddito dominicale: Euro 0,43 – Reddito agrario: Euro 0,19 per il diritto di proprietà 1/1.***

2 ***Comune: F152– Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 82 particella 12 – classe 2 – qualità: Seminativo – Superficie catastale: 9.510 mq – Reddito dominicale: Euro 61,39 – Reddito agrario: Euro 27,01 per il diritto di proprietà 1/1.***

3 ***Comune: F152– Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 82 particella 15 – classe 2 – qualità: Seminativo – Superficie catastale: 13.698 mq – Reddito dominicale: Euro 88,43 – Reddito agrario: Euro 38,91 per il diritto di proprietà 1/1.***

4 ***Comune: F152– Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 82 particella 23 – classe 2 – qualità: Seminativo – Superficie catastale: 8.669 mq – Reddito dominicale: Euro 55,96 – Reddito agrario: Euro 24,62 per il diritto di proprietà 1/1.***

5 ***Comune: F152– Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 82 particella 24 – classe 2 – qualità: Seminativo – Superficie catastale: 64 mq – Reddito dominicale: Euro 0,41 – Reddito agrario: Euro 0,18 per il diritto di proprietà 1/1.***

6 ***Comune: F152– Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 82 particella 25 per il diritto di proprietà 1/1:***

- ***porzione AA classe 2 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 18.360 mq – Reddito dominicale: Euro 118,53 – Reddito agrario: Euro 52,15;***
- ***porzione AB –classe 2 qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 270 mq – Reddito dominicale: Euro 1,46 – Reddito agrario: Euro 0,84.***

7 ***Comune: F152– Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 82 particella 26 – classe 2 – qualità: Uliveto – Superficie catastale: 50 mq – Reddito dominicale: Euro 0,27 – Reddito agrario: Euro 0,15 per il diritto di proprietà 1/1.***

8 ***Comune: F152– Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 82 particella 27 per il diritto di proprietà 1/1:***

- ***porzione AA classe 2 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 2.879 mq – Reddito dominicale: Euro 18,79 – Reddito agrario: Euro 8,18;***

- ***porzione AB –classe 2 qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 1.292 mq – Reddito dominicale: Euro 7,01 – Reddito agrario: Euro 4,00.***

9 ***Comune: F152– Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 82 particella 62 per il diritto di proprietà 10/10:***

- ***porzione AA classe 2 – qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 2.157 mq – Reddito dominicale: Euro 11,70 – Reddito agrario: Euro 6,68;***
- ***porzione AB –classe 2 qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 4.646 mq – Reddito dominicale: Euro 29,99 – Reddito agrario: Euro 13,20.***

10 ***Comune: F152– Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 82 particella 73 – classe 2 – qualità: Seminativo – Superficie catastale: 7.692 mq – Reddito dominicale: Euro 49,66 – Reddito agrario: Euro 21,85 per il diritto di proprietà 1/1.***

11 ***Comune: F152– Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 82 particella 75 per il diritto di proprietà 1/1:***

- ***porzione AA classe 2 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 3.168 mq – Reddito dominicale: Euro 20,45 – Reddito agrario: Euro 9,00;***
- ***porzione AB –classe 2 qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 66 mq – Reddito dominicale: Euro 0,36 – Reddito agrario: Euro 0,20.***

12 ***Comune: F152– Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 82 particella 76 per il diritto di proprietà 1/1:***

- ***porzione AA classe 2 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 6.809 mq – Reddito dominicale: Euro 43,96 – Reddito agrario: Euro 19,34;***
- ***porzione AB –classe 2 qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 85 mq – Reddito dominicale: Euro 0,43 – Reddito agrario: Euro 0,26.***

13 ***Comune: F152– Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 82 particella 101 per il diritto di proprietà 1/1:***

- ***porzione AA classe 2 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 6.109 mq – Reddito dominicale: Euro 39,44 – Reddito agrario: Euro 17,35;***
- ***porzione AB –classe 2 qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 650 mq – Reddito dominicale: Euro 3,52 – Reddito agrario: Euro 2,01.***

14 ***Comune: F152– Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 82 particella 175 – classe 2 – qualità: Seminativo – Superficie catastale: 4.827 mq – Reddito dominicale: Euro 31,16 – Reddito agrario: Euro 13,71 per il diritto di proprietà 1/1.***

15 ***Comune: F152– Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 82 particella 176 – classe 2 – qualità: Seminativo – Superficie catastale: 236 mq – Reddito dominicale: Euro 1,52 – Reddito agrario: Euro 0,67 per il diritto di proprietà 1/1.***

16 ***Comune: F152– Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 82 particella 131 – classe U – qualità: Seminativo Irriguo – Superficie catastale: 14.900 mq – Reddito dominicale: Euro 257,79 – Reddito agrario: Euro 161,60 per il diritto di proprietà 1/1.***

17 ***Comune: F152– Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 82 particella 154 – classe 2 – qualità: Seminativo – Superficie catastale: 19.104 mq – Reddito dominicale: Euro 123,33 – Reddito agrario: Euro 54,27 per il diritto di proprietà 1/1.***

18 ***Comune: F152– Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 81 particella 111 – classe 3 – qualità: Seminativo – Superficie catastale: 6.617 mq – Reddito dominicale: Euro 34,17 – Reddito agrario: Euro 17,09 per il diritto di proprietà 1/1.***

19 ***Comune: F152– Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 81 particella 112 – classe 3 – qualità: Seminativo – Superficie catastale: 10.279 mq – Reddito dominicale: Euro 53,09 – Reddito agrario: Euro 26,54 per il diritto di proprietà 1/1.***

20 ***Comune: F152– Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 81 particella 113 – classe 3 – qualità: Seminativo – Superficie catastale: 2.155 mq – Reddito dominicale: Euro 11,13 – Reddito agrario: Euro 5,56per il diritto di proprietà 1/1.***

*(si veda l'**Allegato n 1–** Atti Catastali)*

Le suddette particelle, pur essendo catastalmente distinte, costituiscono un unico lotto ai fini estimativi e di vendita, in quanto contigue e funzionalmente collegate sotto il profilo agricolo.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**144.358,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€ 165.169,00**
Valore di vendita giudiziaria nello stato di fatto e di diritto in cui si trova **:**	**€ 140.350,00**
Data della valutazione:	**18/06/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

In data 22/12/2025 veniva eseguito il primo sopralluogo, all'esito del quale i terreni ricompresi nel presente LOTTO risultavano nel possesso della società esecutata e si presentavano quali seminativi incolti, con presenza diffusa di vegetazione spontanea ed infestante.

Successivamente a seguito di richiesta di conduzione in affitto agrario dei medesimi terreni, il Custode giudiziario, Dott.ssa BRUGNOLA Alessandra, valutava la possibilità di concessione in uso degli stessi. In data 17/02/2026, veniva quindi eseguito, unitamente all'Agronomo Dott. Antonio NIGRO, al sottoscritto CTU, al legale rappresentante della Società esecutata e alla Ditta interessata alla conduzione in affitto, un ulteriore sopralluogo finalizzato alla ricognizione e verifica dello stato dei terreni.

Con provvedimento del 09/04/2026, l'Ill.mo Giudice dell'esecuzione dott. Francesco GILIBERTI, autorizzava il Custode giudiziario a procedere alla stipulazione del contratto di affitto agrario con la sig.ra [redacted], Imprenditrice Agricola Professionale con sede in Brindisi, innanzi alle competenti associazioni di categoria.

Il contratto di affitto veniva, pertanto, stipulato in data 17/04/2026 e registrato presso l'AGENZIA delle ENTRATE di BRINDISI in data 24/04/2026; lo stesso prevede espressamente la risoluzione automatica al verificarsi del decreto di trasferimento all'esito della procedura esecutiva.

La durata è stabilita in anni 5, con scadenza al 16/04/2031. *(si veda l'**Allegato n 3** – Contratti di Affitto)*

A seguito dell'intervenuta concessione in affitto dei terreni, in data 28/04/2026 il sottoscritto CTU ha effettuato sopralluogo definitivo per la ricognizione e l'aggiornamento dello stato dei luoghi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Come risulta dalle indagini ipotecarie eseguite (si veda Certificato Ipotecario, già in atti e prodotte dal creditore procedente) il compendio pignorato, di cui innanzi, risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli.

Infine, nelle visure catastali, negli atti di provenienza, i beni staggiti non risultano gravati da censi, livelli ed usi civici.

Pertanto, alla data di apertura della presente relazione il compendio oggetto di procedura risulta gravato dalle formalità pregiudizievoli riportate nel successivo capitolo 4.2.

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ***Nessuna.***

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: ***Nessuna.***

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuno.***

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della Procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca Volontaria -concessione a garanzia di mutuo fondiario stipulata il 27/09/2018 Pubblico Ufficiale AGENZIA DEL TERRITORIO ai nn. 3546/2424 di repertorio, iscritta il 02/10/2018 al n.15784 Registro Generale ed al n.2044 Registro Particolare, derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO a favore di [redacted]. con sede in MILANO (MI) contro [redacted]

Importo Ipoteca: € [redacted]

Importo Capitale: € [redacted]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento trascritto il 07/10/2025 a Uffici di Pubblicità Immobiliari di Brindisi al n. 18859 Reg. Generale ed al n. 15386 Reg. Particolare a favore di [redacted]. con sede in MILANO (MI), derivante da verbale di pignoramento immobili del tribunale di Brindisi del 28/08/2025 rep. n.2920 da Pubblico Ufficiale UNEP-TRIBUNALE di BRINDISI.

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili :	**€.**	**0,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€.**	**0,00**
Spese consorziali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€.**	**0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO (Foglio 82 *particelle 11-12-15-73-131-154 e* Foglio 81 *particelle 111-112-113*)

[redacted]) sede in MESAGNE (BR) [redacted] **per la quota 1/1 di piena proprietà** in virtù di ATTO di COMPRAVENDITA in data [redacted] rogante Dott. [redacted], notaio in San Vito dei Normanni (BR), n. rep.[redacted]- Nota presentata con Modello Unico n.[redacted] Reparto PI di BRINDISI in atti dal [redacted]

6.1.1 PRECEDENTI PROPRIETARI

Dal 05/08/2007 al 22/05/2015

[redacted]) nata a Mesagne (BR) il [redacted] per la **quota 1/1 di piena proprietà** in virtù di **Ricongiungimento di Usufrutto** del 05/08/2007- DONAZIONE Dott. [redacted], notaio in Mesagne (BR) Voltura n.[redacted] – Pratica n. [redacted] in atti [redacted]

Dal 08/04/2005 al 05/08/2007

- [redacted]) nata a Mesagne (BR) il [redacted] per la **quota 1/1 di nuda proprietà** in virtù di ATTO di DONAZIONE del 08/04/2005 rogante Dott[redacted], notaio in Mesagne (BR) rep.[redacted] – UR Sede BRINDISI (BR) Registrazione n.[redacted] in data [redacted] Voltura n.[redacted] – Pratica n. [redacted] in atti dal [redacted];
- [redacted]) nato a Mesagne(BR) per la **quota 1/1 di usufrutto** in virtù di ATTO di DONAZIONE del [redacted] rogante Dott. [redacted], notaio in Mesagne (BR) rep.[redacted] – UR Sede BRINDISI (BR) Registrazione n[redacted] in data [redacted] Voltura n.[redacted] – Pratica n. [redacted]n atti [redacted]

6.2 ATTUALE PROPRIETARIO (Foglio 82 *particelle 23-24- 25*)

- [redacted] sede in MESAGNE (BR) [redacted] **per la quota 1/1 di piena proprietà** in virtù di ATTO di COMPRAVENDITA in data [redacted] rogante Dott. ERRICO Michele, notaio in Brindisi (BR),n. rep.[redacted]- Nota presentata con Modello Unico n.[redacted] Reparto PI di BRINDISI in atti dal [redacted].

6.1.1 PRECEDENTE PROPRIETARIO

Dal 28/02/1986 al 29/08/2014

- [redacted]) nato a Mesagne (BR) il [redacted] per la **quota 1/1 di proprietà** in virtù di ATTO del [redacted] rogante Dott[redacted], notaio in Mesagne(BR) rep. n.[redacted]- UR Sede BRINDISI (BR) Registrazione n.[redacted] in data [redacted] Voltura n.[redacted] in atti dal [redacted]

6.3 ATTUALE PROPRIETARIO (Foglio 82 *particelle 27-75-101-108*)

- [redacted] sede in MESAGNE (BR) [redacted] **per la quota 1/1 di piena proprietà** in virtù di ATTO di COMPRAVENDITA in data [redacted] rogante Dott. [redacted], notaio in Brindisi (BR),n. rep.[redacted]- Nota presentata con Modello Unico n.[redacted] Reparto PI di BRINDISI in atti dal [redacted].

6.1.1 PRECEDENTE PROPRIETARIO

Dal 04/02/1987 al 29/08/2014

[redacted]) nato a Mesagne (BR) il [redacted] per la **quota 1/1 di proprietà** in virtù di ATTO del [redacted] rogante Dott. [redacted], notaio in Mesagne(BR) rep. n.[redacted]- UR Sede BRINDISI (BR) Registrazione n.[redacted] in data [redacted] Voltura n.[redacted] in atti dal [redacted]

6.4 ATTUALE PROPRIETARIO (Foglio 82 *particelle 26-62-73)*

- [redacted]) sede in MESAGNE (BR) [redacted] **per la quota 1/1 di piena proprietà** in virtù di ATTO di COMPRAVENDITA in data [redacted] rogante Dott. [redacted], notaio in Mesagne(BR),n. rep.[redacted]- Nota presentata con Modello Unico n.[redacted] Reparto PI di BRINDISI in atti dal [redacted].

6.1.1 PRECEDENTE PROPRIETARIO

Dal 14/03/1974 al 09/05/2014

- [redacted] nato a Mesagne (BR) il [redacted] per la **quota 1/1 di proprietà** in virtù di ATTO del [redacted] rogante Dott[redacted], notaio in Latiano (BR) rep. n.[redacted]- UR Sede BRINDISI (BR) Registrazione n.[redacted] in data [redacted] Voltura n.[redacted] in atti dal [redacted].

  *(si veda l'**Allegato n 1** – Atti Catastali)*

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

- **PRG** – Piano Regolatore Generale vigente, i terreni costituenti il presente **LOTTO 2** ricadono in **"Zona E1 - AGRICOLA."-MESAGNE.**

Con riferimento a detta zona, le **NTA del PRG** vigente all'art.62 riportano quanto segue:

Art. 62 - Zona omogenea E1: Zona Agricola
Le zone per attività primarie di tipo E1 sono destinate:
A) All'agricoltura ed alla forestazione: in esse sono ammesse attività di agriturismo, attività industriali connesse con l'agricoltura, con l'allevamento non intensivo del bestiame, con indice fondiario di 1mc/mq.
B) Alle industrie estrattive, depositi di carburanti, le reti di telecomunicazione, di trasporto, di energia, di acquedotti e fognature, discariche di rifiuti solidi e simili.
C) Al turismo rurale con attività ricettive, sportive di ristorazione, e del tempo libero.
Nel rispetto delle prescrizioni seguenti:
- per le attività di cui al capo A e B:
Sf - superficie fondiaria minima: mq 5.000;
Iff - indice di fabbricabilità fondiaria:
- residenze: 0,03 mc/mq;
- attività produttive al servizio del fondo: 0,10 mc/mq;
Rc - rapporto di copertura: secondo esigenze derivanti dal piano di sviluppo aziendale e comunque non superiore al 2% della S.f.;
Hm - altezza massima: ml 8,00 salvo costruzioni speciali;
Dc - distanza dai confini: minimo ml 10,00;
Df - distanza tra i fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti;
Ds - distanza dal ciglio delle strade di uso pubblico: minimo ml 20,00;
- per le attività di cui al capo C:
Pag. 15
Sf - superficie fondiaria minima: mq 50.000;
Iff - indice di fabbricabilità fondiaria:
- 2,00 mc/mq;

Rc - rapporto di copertura: secondo esigenze derivanti dal piano di sviluppo aziendale e comunque non superiore al 30% della S.f.;
Hm - altezza massima: ml 8,00 salvo costruzioni speciali;
Dc - distanza dai confini: minimo ml 10,00;
Df - distanza tra i fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti;
Ds - distanza dal ciglio delle strade di uso pubblico: minimo ml 20,00;
P parcheggi 20% della S.f.;
Va verde attrezzato e strade di servizio 50% della S.f.
Nella localizzazione e nella disciplina delle attività estrattive va fatto esplicito riferimento anche ai contenuti della L.R. n. 37 del 22.05.1985, correlando gli stessi con le prescrizioni di tutela che il P.R.G. individua.
Nel caso di interventi ad iniziativa di imprenditori singoli od associati, per attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, ivi compresi caseifici, cantine e frantoi, è ammesso l'accorpamento delle aree di terreni non confinanti, con asservimento delle stesse regolarmente trascritto e registrato a cura e spese del richiedente, purché ricadenti nel territorio comunale.
*In questa zona E è consentita la installazione di serre. Per serre sono da considerarsi impianti stabilmente infissi al suolo prefabbricati o costruiti in opera destinati esclusivamente a determinare specifiche e controllate situazioni microclimatiche funzionali allo sviluppo di particolari colture; possono essere distinte in serre con copertura solo stagionale (tipo A), e serre con copertura permanente (tipo B). Ambedue i tipi, per essere considerati tali e quindi non costruzioni, devono avere le superfici di inviluppo realizzate con materiali che consentano il passaggio della luce ed avere altezze massime a mt. 3,00 in gronda ed a mt 6,00 al culmine se a falda, ed a mt 4,00 se a copertura piana. la loro costruzione è sottoposta al rilascio di autorizzazione edilizia previo parere Ispettorato Agrario. Per le costruzioni preesistenti alla data di adozione delle presenti norme se sprovviste dei servizi (wc, cucine, ecc.) è consentita la realizzazione di un ampliamento nei limiti massimi di 20,00 mq. (si veda l'**Allegato n.5** – Certificati di Destinazione Urbanistica)*

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Dalle verifiche effettuate è emerso che alcune particelle costituenti il presente Lotto risultano censite al Catasto Terreni con qualità colturali non corrispondenti all'attuale destinazione agronomica rilevata in sede di sopralluogo.

Le difformità riscontrate sono regolarizzabili mediante presentazione all'Agenzia delle Entrate- Ufficio di Brindisi della denuncia di variazione colturale da redigersi attraverso la procedura DOCTE.
I beni risultano **non conformi , ma regolarizzabili.**

Costi di regolarizzazione:

- **Onere professionale forfettario**: **€ 600,00**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENE IN MESAGNE (BR) CONTRADA OSPEDALE

di cui al punto **1**

1 **Terreno agricolo** in agro di MESAGNE, località "Ospedale", della superficie commerciale complessiva di **66** mq per la quota di 10/10 di piena proprietà [redacted]) con sede in Mesagne (BR) al [redacted]

Il bene oggetto di stima è un terreno agricolo ubicato in agro di Mesagne, in contrada Ospedale. L'accesso al fondo avviene da Mesagne percorrendo la Strada Provinciale n.82 in direzione San Pietro Vernotico per circa 4,00 Km,

successiva svolta a destra su Strada Comunale n.21 e proseguendo per ulteriori 700,00 metri circa, si raggiunge il fondo in esame.

L'appezzamento presenta forma pressoché rettangolare, ricade in zona urbanistica "*E1 – agricola*" ed è caratterizzato da un'orografia pianeggiante.

Secondo le risultanze catastali, risulta censito con la qualità colturale a seminativo. All'esito dell'ultimo sopralluogo eseguito, risultava lavorato e in condizioni idonee alla coltivazione.

Identificazione catastale:

- ***Comune: F152– Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 82 particella 11 – classe 2 – qualità: Seminativo – Superficie catastale: 66 mq – Reddito dominicale: Euro 0,43 – Reddito agrario: Euro 0,19 per il diritto di proprietà 10/10.***

  dati derivati da TABELLA DI VARIAZIONE del 30/12/1980 Pratica n. BR0107264 in atti dal 24/04/2009 DEMOLIZIONE F.R. (n. 1396.1/2009)

Il terreno risulta condotto in affitto agrario dall'azienda [redacted] con sede in Brindisi, come già indicato nel paragrafo 3, in forza di contratto della durata di anni 5, con decorrenza 16/04/2026 e scadenza 16/04/2031.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno oggetto di stima, di proprietà della Società [redacted], è raggiungibile da Mesagne percorrendo la Strada Provinciale n.82 in direzione San Pietro Vernotico, con successiva deviazione a destra su Strada Comunale n.21; il fondo si colloca sul lato sinistro rispetto al senso di marcia.

L'appezzamento presenta una forma pressoché rettangolare e ricade in zona urbanistica omogenea "*E1 – agricola*". L'area è caratterizzata da morfologia pianeggiante e da buone condizioni di accessibilità.

Sotto il profilo catastale il terreno risulta censito al Catasto Terreni con qualità colturale a seminativo, per una **superficie di 66,00 mq**. Nel corso del sopralluogo non sono state rilevate trasformazioni, modificazioni dello stato dei luoghi né variazioni della destinazione colturale rispetto alle risultanze catastali.

Alla data dell'accertamento peritale il fondo si presentava lavorato, perfettamente livellato e in condizioni idonee all'esercizio dell'attività agricola.

UBICAZIONE: agro di Mesagne distante circa 5,00 Km dall'abitato di Mesagne;

COLTURA: **seminativo**;

ESTENSIONE: 66,00 mq;

ACCESSIBILITA': Strada Provinciale n. 82 (Mesagne- San Pietro Vernotico)_ **latitudine:40.5357846- longitudine 17.8501498.**

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indici		commerciale
Terreno agricolo	66,00	x	100%	=	66,00
Totale	**66,00**				**66,00**

BENE IN MESAGNE (BR) CONTRADA OSPEDALE

di cui al punto **2**

2 Terreno agricolo in agro di MESAGNE, località "Ospedale", della superficie commerciale complessiva di **9.510** mq per la quota di 10/10 di piena proprietà [redacted]) con sede in Mesagne (BR) al [redacted]

Il bene oggetto di stima consiste in un terreno ubicato in agro di Mesagne, in contrada Ospedale. L'accesso al fondo avviene da Mesagne percorrendo la Strada provinciale n.82 in direzione San Pietro Vernotico per circa 4,00 Km quindi svoltando a destra su Strada Comunale n.21 e proseguendo per ulteriori 700,00 metri circa fino al raggiungimento del fondo in esame.

L'appezzamento presenta forma irregolare, ricade in zona urbanistica omogenea "*E1 – agricola*" ed è caratterizzato da. un'orografia pianeggiante.

Secondo le risultanze catastali, il terreno risulta censito con la qualità colturale a seminativo. All'esito dell'ultimo sopralluogo eseguito, risultava lavorato e in condizioni idonee alla coltivazione.

Identificazione catastale:

- ***Comune: F152– Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 82 particella 12 – classe 2 – qualità: Seminativo – Superficie catastale: 9.510 mq – Reddito dominicale: Euro 61,39 – Reddito agrario: Euro 27,01 per il diritto di proprietà 10/10.***

  Dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 30/07/2007. Pratica n. BR0007772 in atti dal 15/01/2009 VARIAZIONE DI COLTURA (n. 104.1/2009).

Il terreno risulta condotto in affitto agrario dall'azienda [redacted] con sede in Brindisi, come già indicato nel paragrafo 3, in forza di contratto della durata di anni 5, con decorrenza 16/04/2026 e scadenza 16/04/2031.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno oggetto di stima, di proprietà della Società [redacted], è raggiungibile da Mesagne percorrendo la Strada Provinciale n.82 in direzione San Pietro Vernotico, con successiva deviazione a destra su Strada Comunale n.21; il fondo si colloca sul lato sinistro rispetto al senso di marcia.

L'appezzamento presenta una forma irregolare e ricade in zona urbanistica omogenea "*E1 – agricola*". L'area è caratterizzata da morfologia pianeggiante e da buone condizioni di accessibilità.

Sotto il profilo catastale il terreno risulta censito al Catasto Terreni con qualità colturale a **seminativo**, per una **superficie di 9.510,00 mq.**

Nel corso del sopralluogo non sono state rilevate trasformazioni, modificazioni dello stato dei luoghi né variazioni della destinazione colturale rispetto alle risultanze catastali. Alla data dell'accertamento peritale il fondo si presentava lavorato, perfettamente livellato e in condizioni idonee all'esercizio dell'attività agricola.

Su tale particella insiste un pozzo artesiano ad uso irriguo, intestato alla precedente proprietaria [redacted], munito di autorizzazione alla ricerca in data 16/10/1987 con prot.7595 ma privo di autorizzazione all'emungimento; allo stato attuale il pozzo risulta franato e pertanto non utilizzabile.

UBICAZIONE: agro di Mesagne distante circa 5,00 Km dall'abitato di Mesagne;

COLTURA: **seminativo;**

ESTENSIONE: 9.510,00 mq;

ACCESSIBILITA': Strada Provinciale n. 82 (Mesagne- San Pietro Vernotico)_ **latitudine:40.53589385- longitudine 17.85335075.**

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indici		commerciale
Terreno agricolo	9.510,00	x	100%	=	9.510 ,00
Totale	**9.510,00**				**9.510,00**

BENE IN MESAGNE (BR) CONTRADA OSPEDALE

di cui al punto **3**

3 Terreno agricolo in agro di MESAGNE, località "Ospedale", della superficie commerciale complessiva di **13.698** mq per la quota di 10/10 di piena proprietà [redacted]) con sede in Mesagne (BR) al [redacted]

Il bene oggetto di stima, consiste in un terreno agricolo ubicato in agro di Mesagne, in contrada Ospedale. L'accesso al fondo avviene da Mesagne percorrendo la Strada Provinciale n.82 per circa 4,00 Km. Successivamente si svolta a destra immettendosi sulla Strada Comunale n.21 e proseguendo per circa 750,00 metri; da tale punto, mediante ulteriore svolta a sinistra, si percorrono circa 400 metri fino al raggiungimento del terreno.

Il fondo presenta forma pressoché rettangolare, ricade in zona urbanistica omogenea "*E1 – agricola*" ed è caratterizzato da un'orografia pianeggiante.

Secondo le risultanze catastali, il terreno risulta censito con la qualità colturale a seminativo. All'esito dell'ultimo sopralluogo eseguito, risultava lavorato e in condizioni idonee alla coltivazione.

Identificazione catastale:

- ***Comune: F152– Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 82 particella 15 – classe 2 – qualità: Seminativo – Superficie catastale: 13.698 mq – Reddito dominicale: Euro 88,43 – Reddito agrario: Euro 38,91 per il diritto di proprietà 10/10.***

  Dati derivanti da VARIAZIONE D'UFFICIO del 05/02/2009. Pratica n. BR0027101 in atti dal 05/02/2009 COLLEGATA CON PROT. 27070/09 (n. 286.1/2009).

Il terreno risulta condotto in affitto agrario dall'azienda [redacted] con sede in Brindisi, come già indicato nel paragrafo 3, in forza di contratto della durata di anni 5, con decorrenza 16/04/2026 e scadenza 16/04/2031.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno oggetto di stima, di proprietà della Società [redacted], è raggiungibile da Mesagne percorrendo la Strada Provinciale n.82 in direzione San Pietro Vernotico, con successiva deviazione a destra su Strada Comunale n.21.

L'appezzamento presenta forma pressoché, ricade in zona urbanistica omogenea "*E1 – agricola*" ed è caratterizzato da morfologia pianeggiante.

Sotto il profilo catastale il terreno risulta censito al Catasto Terreni con qualità colturale a **seminativo**, per una **superficie di 13.698,00 mq.**

Nel corso del sopralluogo non sono state rilevate trasformazioni, modificazioni dello stato dei luoghi né variazioni della destinazione colturale rispetto alle risultanze catastali. Alla data dell'accertamento peritale il fondo si presentava lavorato, perfettamente livellato e in condizioni idonee all'esercizio dell'attività agricola.

UBICAZIONE: agro di Mesagne distante circa 5,50 Km dall'abitato di Mesagne;

COLTURA: **seminativo**;

ESTENSIONE: 13.698,00 mq;

ACCESSIBILITA': Strada Provinciale n. 82 (Mesagne- San Pietro Vernotico)_ **latitudine:40.53511485- longitudine 17.8558674.**

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indici		commerciale
Terreno agricolo	13.698,00	x	100%	=	13.698,00
Totale	**13.698,00**				**13.698,00**

BENE IN MESAGNE (BR) CONTRADA OSPEDALE

di cui al punto **4**

4 Terreno agricolo in agro di MESAGNE, località "Ospedale", della superficie commerciale complessiva di **8.669** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted] con sede in Mesagne (BR) al [redacted].

Il bene oggetto di stima è costituito da un terreno agricolo sito in agro di Mesagne, in contrada Ospedale. L'accesso al fondo avviene dalla Strada Provinciale n.82, dalla quale, a circa 4,00 chilometri dal centro abitato di Mesagne, si imbocca sulla destra la Strada Comunale n.21 percorribile per circa 750,00 metri. Da tale punto, mediante ulteriore svolta a sinistra, si prosegue per circa 400 metri fino a raggiungere il terreno in esame.

L'appezzamento presenta forma trapezoidale, ricade in zona urbanistica omogenea "*E1 – agricola*" ed è caratterizzato da orografia pianeggiante.

Dalle risultanze catastali, il terreno risulta censito con la qualità colturale a seminativo. All'esito dell'ultimo sopralluogo eseguito, risultava lavorato e in condizioni idonee alla coltivazione.

Identificazione catastale:

- ***Comune: F152– Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 82 particella 23 – classe 2 – qualità: Seminativo – Superficie catastale: 8.669 mq – Reddito dominicale: Euro 55,96 – Reddito agrario: Euro 24,62 per il diritto di proprietà 1/1***

  dati derivati da TABELLA DI VARIAZIONE del 24/10/2012 Pratica n. BR0152542 in atti dal 24/10/2012 (n. 3876.1/2012).

Il terreno risulta condotto in affitto agrario dall'azienda [redacted] con sede in Brindisi, come già indicato nel paragrafo 3, in forza di contratto della durata di anni 5, con decorrenza 16/04/2026 e scadenza 16/04/2031.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno di proprietà della Società [redacted] presenta forma trapezoidale in zona pianeggiante. L'accesso al fondo avviene da Mesagne percorrendo la Strada provinciale n.82 e successiva deviazione a destra su Strada Comunale n.21.

Il terreno ricade in zona urbanistica omogenea "*E1 – agricola*" ed è caratterizzato da un'orografia pianeggiante.

L'appezzamento sviluppa una **superficie pari a 8.669,00 mq** e, dalle risultanze catastali, risulta censito con qualità colturale a **seminativo**.

Nel corso dei sopralluoghi eseguiti non sono state rilevate trasformazioni, modificazioni dello stato dei luoghi né variazioni della destinazione colturale rispetto alle risultanze catastali; il fondo risultava lavorato, perfettamente livellato e in condizioni idonee all'esercizio dell'attività agricola.

UBICAZIONE: agro di Mesagne distante circa 5,50 Km dall'abitato di Mesagne;

COLTURA: **seminativo;**

ESTENSIONE: 8.669,00 mq;

ACCESSIBILITA': Strada Provinciale n. 82 (Mesagne- San Pietro Vernotico)_ **latitudine:40.5345563- longitudine 17.851804.**

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indici		commerciale
Terreno agricolo	8.669,00	x	100%	=	8.669,00
Totale	**8.669,00**				**8.669,00**

BENE IN MESAGNE (BR) CONTRADA OSPEDALE

di cui al punto **5**

5 Terreno agricolo in agro di MESAGNE, località "Ospedale", della superficie commerciale complessiva di **64** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted] con sede in Mesagne (BR) al Vico Dei San Biagio n.17.

Il bene oggetto di stima è costituito da un terreno agricolo ubicato in agro di Mesagne, contrada Ospedale. L'accesso al fondo avviene dalla Strada Provinciale n.82; dopo aver percorso circa 4,00 chilometri dal centro abitato di Mesagne, si svolta destra imboccando la Strada Comunale n.21 che viene percorsa per circa 700,00 metri fino a raggiungere l'appezzamento in esame.

Il terreno presenta forma pressoché rettangolare, ricade in zona urbanistica omogenea "*E1 – agricola*" ed è caratterizzato da giacitura pianeggiante e regolare andamento plano-altimetrico.

Secondo le risultanze catastali, il fondo risulta censito con la qualità colturale seminativo.

All'atto dei sopralluoghi eseguiti, il terreno si presentava lavorato e predisposto per le operazioni colturali.

Identificazione catastale:

- ***Comune: F152– Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 82 particella 24 – classe 2 – qualità: Seminativo – Superficie catastale: 64 mq – Reddito dominicale: Euro 0,41 – Reddito agrario: Euro 0,18 per il diritto di proprietà 1/1***
  dati derivati da TABELLA DI VARIAZIONE del 28/02/2011 Pratica n. BR0044317 in atti dal 02/03/2011 DEMOLIZIONE F.R. (n. 4040.1/2011).

Il terreno risulta condotto in affitto agrario dall'azienda [redacted] con sede in Brindisi, come già indicato nel paragrafo 3, in forza di contratto della durata di anni 5, con decorrenza 16/04/2026 e scadenza 16/04/2031.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno di proprietà della Società [redacted] presenta forma rettangolare ed è ubicato in zona pianeggiante. L'accesso avviene mediante la Strada comunale n.21 che serve i terreni circostanti.

L'appezzamento sviluppa una **superficie complessiva di 64,00 mq** e, secondo le risultanze catastali, risulta censito con qualità colturale seminativo.

Si evidenzia tuttavia che la modesta estensione del fondo e la sua collocazione all'interno di una più ampia compagine fondiaria appartenente alla medesima proprietà ne rendono difficoltosa l'autonoma individuazione sul terreno. Tale cespite risulta infatti completamente circondato dagli altri terreni senza elementi fisici che ne consentono la delimitazione.

All'atto dei sopralluoghi il terreno si presentava lavorato e predisposto alle pratiche agricole, compatibili con la destinazione originaria.

UBICAZIONE: agro di Mesagne distante circa 5,00 Km dall'abitato di Mesagne;

COLTURA: **seminativo**;

ESTENSIONE: 64,00 mq;

ACCESSIBILITA': Strada Provinciale n. 82 (Mesagne- San Pietro Vernotico)_ **latitudine:40.5339901- longitudine 17.8529094.**

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indici		commerciale
Terreno agricolo	64,00	x	100%	=	64,00
Totale	**64,00**				**64,00**

BENE IN MESAGNE (BR) CONTRADA OSPEDALE

di cui al punto **6**

6 **Terreno agricolo** in agro di MESAGNE, località "Ospedale", della superficie commerciale complessiva di **18.630** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted] con sede in Mesagne (BR) al [redacted].

Il bene oggetto di stima è costituito da un terreno agricolo ubicato in agro di Mesagne, contrada Ospedale. L'accesso al fondo avviene dalla Strada Provinciale n.82; dopo aver percorso circa 4,00 chilometri dal centro abitato di Mesagne, si svolta destra imboccando la Strada Comunale n.21 che viene percorsa per circa 700,00 metri fino a raggiungere l'appezzamento in esame.

Il terreno presenta forma irregolare ricade in zona urbanistica omogenea "*E1 – agricola*" ed è caratterizzato da giacitura pianeggiante e regolare andamento plano-altimetrico.

Secondo le risultanze catastali, il fondo risulta censito con le qualità colturali seminativo e uliveto. All'atto dei sopralluoghi eseguiti, il terreno si presentava lavorato e predisposto per le operazioni colturali.

Identificazione catastale:

- ***Comune: F152– Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 82 particella 25 per il diritto di proprietà 1/1:***

- ***porzione AA classe 2 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 18.360 mq – Reddito dominicale: Euro 118,53 – Reddito agrario: Euro 52,15;***
- ***porzione AB –classe 2 qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 270 mq – Reddito dominicale: Euro 1,46 – Reddito agrario: Euro 0,84.***

Dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 06/07/2020 Pratica n. BR0070352 in atti dal 23/11/2020. TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL. 3.10.2006 N.262 (n.13063.1/2020).

Il terreno risulta condotto in affitto agrario dall'azienda [redacted] con sede in Brindisi, come già indicato nel paragrafo 3, in forza di contratto della durata di anni 5, con decorrenza 16/04/2026 e scadenza 16/04/2031.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno di proprietà della Società [redacted] presenta forma irregolare ed è ubicato in zona pianeggiante. L'accesso al fondo avviene dalla Strada Comunale n.21.

L'appezzamento sviluppa una **superficie complessiva di mq 18.630,00** e, secondo le risultanze catastali, risulta suddiviso nelle qualità colturali seminativo per 18.360 mq e uliveto per 270,00 mq.

All'atto dei sopralluoghi eseguiti, il terreno si presentava lavorato e predisposto per le operazioni colturali, senza colture arboree in atto. In particolare non è stata rilevatala presenza dell'impianto olivicolo risultante dalle visure catastali, essendo l'intera superficie utilizzata e riconducibile a terreno **seminativo.**

Si rileva pertanto una difformità tra le qualità colturali censite in catasto e lo stato dei luoghi.

UBICAZIONE: agro di Mesagne distante circa 5,00 Km dall'abitato di Mesagne;

COLTURA: **seminativo**;

ESTENSIONE: 18.630,00 mq;

ACCESSIBILITA': Strada Provinciale n. 82 (Mesagne- San Pietro Vernotico)_ **latitudine:40.533448- longitudine 17.851398.**

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	**consistenza**		**indici**		**commerciale**
Terreno agricolo	18.630,00	x	100%	=	18.630,00
Totale	**18.630,00**				**18.630,00**

BENE IN MESAGNE (BR) CONTRADA OSPEDALE

di cui al punto 7

7 **Terreno agricolo** in agro di MESAGNE, località "Ospedale", della superficie commerciale complessiva di **50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]) con sede in Mesagne (BR) al [redacted]

Il bene oggetto di stima è costituito da un terreno agricolo ubicato in agro di Mesagne, contrada Ospedale. L'accesso al fondo avviene dalla Strada Provinciale n.82; dopo aver percorso circa 4,00 chilometri dal centro abitato di Mesagne, si svolta destra imboccando la Strada Comunale n.21 che viene percorsa per circa 700,00 metri fino a raggiungere l'appezzamento in esame.

Il terreno presenta forma pressoché quadrata, ricade in zona urbanistica omogenea "*E1 – agricola*" ed è caratterizzato da giacitura pianeggiante e regolare andamento plano-altimetrico. Secondo le risultanze catastali, il fondo risulta censito con la qualità colturale uliveto.

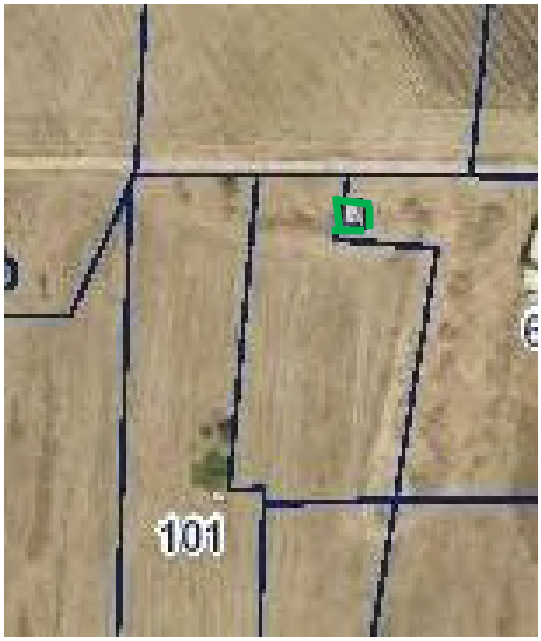
All'atto dei sopralluoghi eseguiti, il terreno si presentava lavorato e predisposto per le operazioni colturali.

Identificazione catastale:

- ***Comune: F152– Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 82 particella 26 – classe 2 – qualità: Uliveto – Superficie catastale: 50 mq – Reddito dominicale: Euro 0,27 – Reddito agrario: Euro 0,15 per il diritto di proprietà 1/1.***

  Dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 21/06/2018 Pratica n. BR0073288 in atti dal 04/12/2018. TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL. 3.10.2006 N.262 (n.5632.1/2018).

Il terreno risulta condotto in affitto agrario dall'azienda [redacted] con sede in Brindisi, come già indicato nel paragrafo 3, in forza di contratto della durata di anni 5, con decorrenza 16/04/2026 e scadenza 16/04/2031.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno di proprietà della Società [redacted] presenta forma pressoché quadrata ed è ubicato in zona pianeggiante. L'accesso avviene mediante la Strada comunale n.21 che serve i terreni circostanti.

L'appezzamento sviluppa una **superficie complessiva di 50,00 mq** e, secondo le risultanze catastali, risulta censito con qualità colturale uliveto. Si evidenzia tuttavia che la modesta estensione del fondo e la sua collocazione all'interno di una più ampia compagine fondiaria appartenente alla medesima proprietà ne rendono difficoltosa l'autonoma individuazione sul terreno. Tale cespite risulta infatti completamente circondato dagli altri terreni senza elementi fisici che ne consentono la delimitazione.

All'atto dei sopralluoghi il terreno si presentava lavorato e predisposto alle pratiche agricole, compatibili con la destinazione di **seminativo.**

UBICAZIONE: agro di Mesagne distante circa 5,00 Km dall'abitato di Mesagne;

COLTURA: **seminativo;**

ESTENSIONE: 50,00 mq;

ACCESSIBILITA': Strada Provinciale n. 82 (Mesagne- San Pietro Vernotico)_ **latitudine:40.53428245- longitudine 17.853002.**

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indici		commerciale
Terreno agricolo	50,00	x	100%	=	50,00
Totale	**50,00**				**50,00**

BENE IN MESAGNE (BR) CONTRADA OSPEDALE

di cui al punto **8**

8 **Terreno agricolo** in agro di MESAGNE, località "Ospedale", della superficie commerciale complessiva di **4.171** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted] con sede in Mesagne (BR) al [redacted]

Il bene oggetto di stima è costituito da un terreno agricolo ubicato in agro di Mesagne, contrada Ospedale. L'accesso al fondo avviene dalla Strada Provinciale n.82; dopo aver percorso circa 4,00 chilometri dal centro abitato di Mesagne, si svolta destra imboccando la Strada Comunale n.21 che viene percorsa per circa 700,00 metri fino a raggiungere l'appezzamento in esame.

Il terreno presenta forma irregolare, ricade in zona urbanistica omogenea "*E1 – agricola*" ed è caratterizzato da giacitura pianeggiante e regolare andamento plano-altimetrico.

Secondo le risultanze catastali, il fondo risulta censito con le qualità colturali seminativo e uliveto.

All'atto dei sopralluoghi eseguiti, il terreno si presentava lavorato e predisposto per le operazioni colturali.

Identificazione catastale:

- ***Comune:F152– Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 82 particella 27 per il diritto di proprietà 1/1:***

- ***porzione AA classe 2 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 2.879 mq – Reddito dominicale: Euro 18,79 – Reddito agrario: Euro 8,18;***
- ***porzione AB –classe 2 qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 1.292 mq – Reddito dominicale: Euro 7,01 – Reddito agrario: Euro 4,00.***

Dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 06/07/2020 Pratica n. BR0070353 in atti dal 23/11/2020. TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL. 3.10.2006 N.262 (n.13064.1/2020).

Il terreno risulta condotto in affitto agrario dall'azienda [redacted] con sede in Brindisi, come già indicato nel paragrafo 3, in forza di contratto della durata di anni 5, con decorrenza 16/04/2026 e scadenza 16/04/2031.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno di proprietà della Società [redacted] presenta forma irregolare ed è ubicato in zona pianeggiante. L'accesso al fondo avviene dalla Strada Comunale n.21.

L'appezzamento sviluppa una **superficie complessiva di 4.171,00 mq** e, secondo le risultanze catastali, risulta suddiviso nelle qualità colturali seminativo per 2.879,00 mq e uliveto per 1.292,00 mq.

All'atto dei sopralluoghi eseguiti, il terreno si presentava lavorato e predisposto per le operazioni colturali, senza colture arboree in atto. In particolare non è stata rilevatala presenza dell'impianto olivicolo risultante dalle visure catastali, essendo l'intera superficie utilizzata e riconducibile a terreno **seminativo**.

Si rileva pertanto una difformità tra le qualità colturali censite in catasto e lo stato dei luoghi.

UBICAZIONE: agro di Mesagne distante circa 5,00 Km dall'abitato di Mesagne;

COLTURA: **seminativo;**

ESTENSIONE: 4.171,00 mq;

ACCESSIBILITA': Strada Provinciale n. 82 (Mesagne- San Pietro Vernotico)_ **latitudine:40.5339901- longitudine 17.8529094**

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indici		commerciale
Terreno agricolo	4.171,00	x	100%	=	4.171,00
Totale	**4.171,00**				**4.171,00**

BENE IN MESAGNE (BR) CONTRADA OSPEDALE

di cui al punto **9**

9 Terreno agricolo a MESAGNE località "Ospedale", della superficie commerciale complessiva di **6.803** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted] con sede in Mesagne (BR) al [redacted]

Il bene oggetto di stima è costituito da un terreno ubicato in agro di Mesagne, contrada Ospedale. L'accesso al fondo avviene dalla Strada Provinciale n.82; dopo aver percorso circa 4,00 Km dal centro abitato di Mesagne, si svolta a destra imboccando la Strada Comunale n.21, che viene percorsa per circa 750,00 metri. Successivamente si svolta a sinistra e si prosegue per ulteriori 550 metri fino a raggiungere l'appezzamento in esame.

Il terreno presenta forma pressoché irregolare ad "L", ricade in zona urbanistica omogenea "*E1 – agricola*" ed è caratterizzato da giacitura pianeggiante e regolare andamento plano-altimetrico.

Secondo le risultanze catastali, il fondo risulta censito con le qualità colturali uliveto e seminativo.

All'atto dei sopralluoghi eseguiti, il terreno si presentava lavorato e predisposto per le operazioni colturali

Identificazione catastale:

- ***Comune: F152– Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 82 particella 62 per il diritto di proprietà 1/1:***
  - ***porzione AA classe 2 – qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 2.157 mq – Reddito dominicale: Euro 11,70 – Reddito agrario: Euro 6,68;***
  - ***porzione AB –classe 2 qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 4.646 mq – Reddito dominicale: Euro 29,99 – Reddito agrario: Euro 13,20.***

  Dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 29/02/2012 Pratica n. BR0028427 in atti dal 29/02/2012. (n.848.1/2012).

Il terreno risulta condotto in affitto agrario dall'azienda [redacted] con sede in Brindisi, come già indicato nel paragrafo 3, in forza di contratto della durata di anni 5, con decorrenza 16/04/2026 e scadenza 16/04/2031.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno di proprietà della Società [redacted] presenta forma irregolare ad "L" ed è ubicato in zona pianeggiante. L'accesso al fondo avviene mediante la viabilità rurale collegata alla Strada Comunale n.21.

L'appezzamento sviluppa una **superficie complessiva di 6.803,00 mq** e, secondo le risultanze catastali, risulta suddiviso nelle qualità colturali: seminativo per 4.646,00 mq e uliveto per 2.157,00 mq. Sulla particella insiste **un impianto a biomassa della potenza nominale di 200 kW**, regolarmente autorizzato dal Comune di Mesagne in data 03/11/2015, occupante una superficie complessiva di circa 1.400,00 mq.

L'impianto è costituito da un'area destinata allo stoccaggio della biomassa, dalla zona impiantistica, da una cabina di consegna, da un fabbricato servizi, da una vasca Imhoff e da una vasca antincendio. Dalla documentazione acquisita agli atti, e in particolare dalla denuncia presentata presso il Commissariato P.S. di Mesagne dal legale rappresentante della società esecutata, risulta che in data 03/07/2022 l'impianto è stato oggetto di furto di n.2 generatori sincroni della potenza di 100 kW ciascuno.

Tale circostanza ha determinato l'impossibilità di esercizio dell'attività produttiva e il conseguente stato di inattività, riscontrato anche in occasione del sopralluogo.

All'atto dei sopralluoghi eseguiti, il terreno si presentava prevalentemente lavorato e predisposto per le operazioni colturali. Non è stata rilevata la presenza dell'impianto olivicolo risultante dalle visure catastali, risultando **la superficie agricola sostanzialmente riconducibile a seminativo.** Si rileva pertanto una difformità tra le qualità colturali censite in catasto e lo stato dei luoghi.

*(si veda l'**Allegato n 4 –** Documentazione Amministrativa Impianto a Biomassa)*

UBICAZIONE: agro di Mesagne distante circa 5,50 Km dall'abitato di Mesagne;

COLTURA**: seminativo**;

ESTENSIONE: 6.803,00 mq;

ACCESSIBILITA': Strada Provinciale n. 82 (Mesagne- San Pietro Vernotico)_ **latitudine:40.53397935- longitudine 17.85357755**

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indici		commerciale
Terreno agricolo	6.803,00	x	100%	=	6.803,00
Totale	**6.803,00**				**6.803,00**

BENE IN MESAGNE (BR) CONTRADA OSPEDALE

di cui al punto **10**

10 Terreno agricolo in agro di MESAGNE, località "Ospedale", della superficie commerciale complessiva di **7.692** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted] con sede in Mesagne (BR) al [redacted].

Il bene oggetto di stima è costituito da un terreno agricolo sito in agro di Mesagne, contrada Ospedale. L'accesso al fondo avviene dalla Strada Provinciale n.82; dopo aver percorso circa 4,00 chilometri dal centro abitato di Mesagne, si svolta a

destra imboccando la Strada Comunale n.21, che viene percorsa per circa 500,00 metri fino a raggiungere il terreno in esame, che si trova sul lato sinistro rispetto al senso di marcia.

L'appezzamento presenta forma irregolare, ricade in zona urbanistica omogenea "*E1 – agricola*" ed è caratterizzato da orografia pianeggiante e regolare andamento plano-altimetrico.

Dalle risultanze catastali, il terreno risulta censito con la qualità colturale a seminativo.

All'esito dell'ultimo sopralluogo eseguito, risultava lavorato e predisposto per le operazioni colturali.

Identificazione catastale:

- ***Comune: F152– Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 82 particella 73 – classe 2 – qualità: Seminativo – Superficie catastale: 7.692 mq – Reddito dominicale: Euro 49,66 – Reddito agrario: Euro 21,85 per il diritto di proprietà 1/1.***

  Dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 08/04/2005 Pratica n. BR0107301in atti dal 24/04/2009 VARIAZIONE DI COLTURA (n.1397.1/2009).

Il terreno risulta condotto in affitto agrario dall'azienda [redacted] con sede in Brindisi, come già indicato nel paragrafo 3, in forza di contratto della durata di anni 5, con decorrenza 16/04/2026 e scadenza 16/04/2031.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno oggetto di stima, di proprietà della Società [redacted], presenta forma irregolare ed è situato in zona pianeggiante. L'accesso al fondo avviene dalla Strada Comunale n.21 e si colloca sul lato sinistro rispetto al senso di marcia.

L'appezzamento presenta una forma irregolare e ricade in zona urbanistica omogenea "*E1 – agricola*". L'area è caratterizzata da morfologia pianeggiante e da buone condizioni di accessibilità.

Sotto il profilo catastale il terreno risulta censito al Catasto Terreni con qualità colturale a **seminativo**, per una **superficie di 7.692,00 mq.**

Nel corso del sopralluogo non sono state rilevate trasformazioni, modificazioni dello stato dei luoghi né variazioni della destinazione colturale rispetto alle risultanze catastali. Alla data dell'accertamento peritale il fondo si presentava lavorato, perfettamente livellato e in condizioni idonee all'esercizio dell'attività agricola.

UBICAZIONE: agro di Mesagne distante circa 5,00 Km dall'abitato di Mesagne;

COLTURA: **seminativ**o;

ESTENSIONE: 7.692,00 mq;

ACCESSIBILITA': Strada Provinciale n. 82 (Mesagne- San Pietro Vernotico)_ **latitudine:40.5355812- longitudine 17.85426325**

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indici		commerciale
Terreno agricolo	7.692,00	x	100%	=	7.692,00
Totale	**7.692,00**				**7.692,00**

BENE IN MESAGNE (BR) CONTRADA OSPEDALE

di cui al punto **11**

11 Terreno agricolo in agro di MESAGNE, località "Ospedale", della superficie commerciale complessiva di **3.234** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted] con sede in Mesagne (BR) al [redacted]

Il bene oggetto di stima è costituito da un terreno agricolo sito in agro di Mesagne, contrada Ospedale. L'accesso al fondo avviene dalla Strada Provinciale n.82; dopo aver percorso circa 4,00 chilometri dal centro abitato di Mesagne, si svolta a destra imboccando la Strada Comunale n.21, che viene percorsa per circa 750,00 metri fino a raggiungere il terreno in esame.

L'appezzamento presenta forma pressoché trapezoidale, ricade in zona urbanistica omogenea "*E1 – agricola*" ed è caratterizzato da orografia pianeggiante e regolare andamento plano-altimetrico.

Dalle risultanze catastali, il terreno risulta censito nelle qualità colturali seminativo e uliveto. All'esito dell'ultimo sopralluogo eseguito, risultava lavorato e predisposto per le operazioni colturali.

Identificazione catastale:

- ***Comune: F152– Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 82 particella 75 per il diritto di proprietà 1/1:***
  - ***porzione AA classe 2 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 3.168 mq – Reddito dominicale: Euro 20,45 – Reddito agrario: Euro 9,00;***
  - ***porzione AB –classe 2 qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 66 mq – Reddito dominicale: Euro 0,36 – Reddito agrario: Euro 0,20.***

Dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 06/07/2020 Pratica n. BR0070358 in atti dal 23/11/2020. TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL. 3.10.2006 N.262 (n.13069.1/2020).

Il terreno risulta condotto in affitto agrario dall'azienda [redacted] con sede in Brindisi, come già indicato nel paragrafo 3, in forza di contratto della durata di anni 5, con decorrenza 16/04/2026 e scadenza 16/04/2031.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno di proprietà della Società [redacted] presenta forma trapezoidale ed è ubicato in zona pianeggiante. L'accesso al fondo avviene dalla Strada Comunale n.21.

L'appezzamento sviluppa una superficie complessiva pari a 3.234,00 mq e, secondo le risultanze catastali, risulta censito nelle qualità colturali seminativo per 3.168,00 mq e uliveto per 66,00 mq.

Nel corso del sopralluogo, tuttavia, l'intera superficie si presentava interessata da lavorazioni agricole proprie del seminativo, risultando lavorata, regolarmente livellata e predisposta per le successive operazioni colturali. Non sono stati rilevati elementi riconducibili alla coltura dell'olivo nella porzione catastalmente censita come uliveto. Si rileva pertanto una difformità tra le qualità colturali censite in catasto e lo stato dei luoghi.

UBICAZIONE: agro di Mesagne distante circa 5,00 Km dall'abitato di Mesagne;

COLTURA: **seminativo;**

ESTENSIONE: 3.234,00 mq;

ACCESSIBILITA': Strada Provinciale n. 82 (Mesagne- San Pietro Vernotico)_ **latitudine:40.53317825- longitudine 17.8528427.**

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indici		commerciale
Terreno agricolo	3.234,00	x	100%	=	3.234,00
Totale	**3.234,00**				**3.234,00**

BENE IN MESAGNE (BR) CONTRADA OSPEDALE

di cui al punto **12**

12 Terreno agricolo in agro di MESAGNE, località "Ospedale", della superficie commerciale complessiva di **6.894** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]) con sede in Mesagne (BR) al [redacted].

Il bene oggetto di stima è costituito da un terreno agricolo sito in agro di Mesagne, contrada Ospedale. L'accesso al fondo avviene dalla Strada Provinciale n.82; dopo aver percorso circa 4,00 chilometri dal centro abitato di Mesagne, si svolta a destra imboccando la Strada Comunale n.21, che viene percorsa per circa 750,00 metri fino a raggiungere il terreno in esame.

L'appezzamento presenta forma pressoché rettangolare, ricade in zona urbanistica omogenea "*E1 – agricola*" ed è caratterizzato da orografia pianeggiante e regolare andamento plano-altimetrico.

Dalle risultanze catastali, il terreno risulta censito nelle qualità colturali seminativo e uliveto. All'esito dell'ultimo sopralluogo eseguito, risultava lavorato e predisposto per le operazioni colturali.

Identificazione catastale:

- ***Comune: F152– Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 82 particella 76 per il diritto di proprietà 1/1:***
- ***porzione AA classe 2 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 6.809 mq – Reddito dominicale: Euro 43,96 – Reddito agrario: Euro 19,34;***
- ***porzione AB –classe 2 qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 85 mq – Reddito dominicale: Euro 0,43 – Reddito agrario: Euro 0,26.***

Dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 09/07/2020 Pratica n. BR0070359 in atti dal 23/11/2020. TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL. 3.10.2006 N.262 (n.13070.1/2020).

Il terreno risulta condotto in affitto agrario dall'azienda [redacted] con sede in Brindisi, come già indicato nel paragrafo 3, in forza di contratto della durata di anni 5, con decorrenza 16/04/2026 e scadenza 16/04/2031.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno di proprietà della Società [redacted] presenta forma trapezoidale ed è ubicato in zona pianeggiante.

L'accesso al fondo avviene dalla Strada Comunale n.21. L'appezzamento sviluppa **una superficie complessiva pari a 6.894,00 mq** e, secondo le risultanze catastali, risulta censito nelle qualità colturali seminativo per 6.809,00 mq e uliveto per 85,00 mq.

Nel corso del sopralluogo, tuttavia, l'intera superficie si presentava interessata da lavorazioni agricole proprie del **seminativo**, risultando lavorata, regolarmente livellata e predisposta per le successive operazioni colturali.

Non sono stati rilevati elementi riconducibili alla coltura dell'olivo nella porzione catastalmente censita come uliveto. Si rileva pertanto una difformità tra le qualità colturali censite in catasto e lo stato dei luoghi.

UBICAZIONE: agro di Mesagne distante circa 5,00 Km dall'abitato di Mesagne;

COLTURA: seminativo;

ESTENSIONE: 6.894,00 mq;

ACCESSIBILITA': Strada Provinciale n. 82 (Mesagne- San Pietro Vernotico)_ **latitudine:40.5331475- longitudine 17.8534351.**

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indici		commerciale
Terreno agricolo	6.894,00	x	100%	=	6.894,00

Totale	**6.894,00**	**6.894,00**

BENE IN MESAGNE (BR) CONTRADA OSPEDALE

di cui al punto **13**

13 Terreno agricolo in agro di MESAGNE, località "Ospedale", della superficie commerciale complessiva di **6.759** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]) con sede in Mesagne (BR) al Vico Dei San Biagio n.17.

Il bene oggetto di stima è costituito da un terreno agricolo sito in agro di Mesagne, contrada Ospedale. L'accesso al fondo avviene dalla Strada Provinciale n.82; dopo aver percorso circa 4,00 chilometri dal centro abitato di Mesagne, si svolta a destra imboccando la Strada Comunale n.21, che viene percorsa per circa 750,00 metri fino a raggiungere il terreno in esame.

L'appezzamento presenta forma irregolare, ricade in zona urbanistica omogenea "*E1 – agricola*" ed è caratterizzato da orografia pianeggiante e regolare andamento plano-altimetrico.

Dalle risultanze catastali, il terreno risulta censito nelle qualità colturali seminativo e uliveto. All'esito dell'ultimo sopralluogo eseguito, risultava lavorato e predisposto per le operazioni colturali.

Identificazione catastale:

- ***Comune: F152– Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 82 particella 101 per il diritto di proprietà 1/1:***
  - ***porzione AA classe 2 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 6.109 mq – Reddito dominicale: Euro 39,44 – Reddito agrario: Euro 17,35;***
  - ***porzione AB –classe 2 qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 650 mq – Reddito dominicale: Euro 3,52 – Reddito agrario: Euro 2,01.***

Dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 06/07/2020 Pratica n. BR0070362 in atti dal 23/11/2020. TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL. 3.10.2006 N.262 (n.13073.1/2020).

Il terreno risulta condotto in affitto agrario dall'azienda [redacted] con sede in Brindisi, come già indicato nel paragrafo 3, in forza di contratto della durata di anni 5, con decorrenza 16/04/2026 e scadenza 16/04/2031.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno di proprietà della Società [redacted] presenta forma pressoché irregolare ad "L" ed è ubicato in zona pianeggiante. L'accesso al fondo avviene dalla Strada Comunale n.21.

L'appezzamento sviluppa **una superficie complessiva pari a 6.759,00 mq** e, secondo le risultanze catastali, risulta censito nelle qualità colturali seminativo per 6.109,00 mq e uliveto per 650,00 mq.

Nel corso del sopralluogo, tuttavia, l'intera superficie si presentava interessata da lavorazioni agricole proprie del **seminativo**, risultando lavorata, regolarmente livellata e predisposta per le successive operazioni colturali.

Non sono stati rilevati elementi riconducibili alla coltura dell'olivo nella porzione catastalmente censita come uliveto. Si rileva pertanto una difformità tra le qualità colturali censite in catasto e lo stato dei luoghi.

UBICAZIONE: agro di Mesagne distante circa 5,00 Km dall'abitato di Mesagne;

COLTURA: **seminativo**;

ESTENSIONE: 6.759,00 mq;

ACCESSIBILITA': Strada Provinciale n. 82 (Mesagne- San Pietro Vernotico)_ **latitudine:40.5335784- longitudine 17.85236165.**

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indici		commerciale
Terreno agricolo	6.759,00	x	100%	=	6.759,00
Totale	**6.759,00**				**6.759,00**

BENE IN MESAGNE (BR) CONTRADA OSPEDALE

di cui al punto **14**

14 **Terreno agricolo** in agro di MESAGNE, località "Ospedale", della superficie commerciale complessiva di **4.827** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]) con sede in Mesagne (BR) al [redacted]

Il bene oggetto di stima è costituito da un terreno agricolo sito in agro di Mesagne, contrada Ospedale. L'accesso al fondo avviene dalla Strada Provinciale n.82; dopo aver percorso circa 4,00 chilometri dal centro abitato di Mesagne, si svolta a destra imboccando la Strada Comunale n.21, che viene percorsa per circa 750,00 metri fino a raggiungere il terreno in esame, che si trova sul lato sinistro rispetto al senso di marcia.

L'appezzamento presenta forma irregolare, ricade in zona urbanistica omogenea "*E1 – agricola*" ed è caratterizzato da orografia pianeggiante e regolare andamento plano-altimetrico.

Dalle risultanze catastali, il terreno risulta censito con la qualità colturale a seminativo. All'esito dell'ultimo sopralluogo eseguito, risultava lavorato e predisposto per le operazioni colturali.

Identificazione catastale:

- ***Comune: F152– Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 82 particella 175 (ex 108) – classe 2 – qualità: Seminativo – Superficie catastale: 4.827 mq – Reddito dominicale: Euro 31,16 – Reddito agrario: Euro 13,71 per il diritto di proprietà 1/1.***

Dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 16/10/2025 Pratica n. BR0111995 in atti dal 16/10/2025 presentato il 16/10/2025 (n.111995.1/2025) Protocollo NSD n. ENTRATE AGEV-STI.REGISTRO UFFICIALE 4393908.16/10/2025.

Il terreno risulta condotto in affitto agrario dall'azienda [redacted] con sede in Brindisi, come già indicato nel paragrafo 3, in forza di contratto della durata di anni 5, con decorrenza 16/04/2026 e scadenza 16/04/2031.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno di proprietà della Società [redacted], presenta forma irregolare ed è situato in zona pianeggiante. L'accesso al fondo avviene dalla Strada Comunale n.21 e si colloca sul lato sinistro rispetto al senso di marcia.

L'appezzamento presenta una forma irregolare e ricade in zona urbanistica omogenea "*E1 – agricola*". L'area è caratterizzata da morfologia pianeggiante e da buone condizioni di accessibilità.

Sotto il profilo catastale il terreno risulta censito al Catasto Terreni con qualità colturale a **seminativo**, per una **superficie di 4.827,00 mq.**

Nel corso del sopralluogo non sono state rilevate trasformazioni, modificazioni dello stato dei luoghi né variazioni della destinazione colturale rispetto alle risultanze catastali. Alla data dell'accertamento peritale il fondo si presentava lavorato, perfettamente livellato e in condizioni idonee all'esercizio dell'attività agricola.

UBICAZIONE: agro di Mesagne distante circa 5,00 Km dall'abitato di Mesagne;

COLTURA: **seminativo**;

ESTENSIONE: 4.827,00 mq;

ACCESSIBILITA': Strada Provinciale n. 82 (Mesagne- San Pietro Vernotico)_ **latitudine:40.53337565- longitudine 17.8501498.**

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indici		commerciale
Terreno agricolo	4.827,00	x	100%	=	4.827,00
Totale	**4.827,00**				**4.827,00**

BENE IN MESAGNE (BR) CONTRADA OSPEDALE

di cui al punto **15**

15 Terreno agricolo in agro di MESAGNE, località "Ospedale", della superficie commerciale complessiva di **236** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]) con sede in Mesagne (BR) al [redacted]

Il bene oggetto di stima è costituito da un terreno agricolo sito in agro di Mesagne, contrada Ospedale. L'accesso al fondo avviene dalla Strada Provinciale n.82; dopo aver percorso circa 4,00 chilometri dal centro abitato di Mesagne, si svolta a destra imboccando la Strada Comunale n.21, che viene percorsa per circa 750,00 metri fino a raggiungere il terreno in esame, che si trova sul lato sinistro rispetto al senso di marcia.

L'appezzamento presenta forma irregolare, ricade in zona urbanistica omogenea "*E1 – agricola*" ed è caratterizzato da orografia pianeggiante e regolare andamento plano-altimetrico.

Dalle risultanze catastali, il terreno risulta censito con la qualità colturale a seminativo. All'esito dell'ultimo sopralluogo eseguito, risultava lavorato e predisposto per le operazioni colturali.

Identificazione catastale:

- ***Comune: F152– Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 82 particella 176 (ex 108) – classe 2 – qualità: Seminativo – Superficie catastale: 236 mq – Reddito dominicale: Euro 1,52 – Reddito agrario: Euro 0,67 per il diritto di proprietà 1/1.***

Dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 16/10/2025 Pratica n. BR0111995 in atti dal 16/10/2025 presentato il 16/10/2025 (n.111995.1/2025) Protocollo NSD n. ENTRATE AGEV-STI.REGISTRO UFFICIALE 4393908.16/10/2025.

Il terreno risulta condotto in affitto agrario dall'azienda [redacted] con sede in Brindisi, come già indicato nel paragrafo 3, in forza di contratto della durata di anni 5, con decorrenza 16/04/2026 e scadenza 16/04/2031.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno di proprietà della Società [redacted], presenta forma irregolare ed è situato in zona pianeggiante. L'accesso al fondo avviene dalla Strada Comunale n.21 e si colloca sul lato sinistro rispetto al senso di marcia.

L'appezzamento presenta una forma irregolare e ricade in zona urbanistica omogenea "*E1 – agricola*". L'area è caratterizzata da morfologia pianeggiante e da buone condizioni di accessibilità. Sotto il profilo catastale il terreno risulta censito al Catasto Terreni con qualità colturale a **seminativo**, per una **superficie di 236,00 mq.**

Nel corso del sopralluogo non sono state rilevate trasformazioni, modificazioni dello stato dei luoghi né variazioni della destinazione colturale rispetto alle risultanze catastali.

Alla data dell'accertamento peritale il fondo si presentava lavorato, perfettamente livellato e in condizioni idonee all'esercizio dell'attività agricola.

circa 5,00 Km dall'abitato di Mesagne;

COLTURA: **seminativo;**

ESTENSIONE: 236,00 mq;

ACCESSIBILITA': Strada Provinciale n. 82 (Mesagne- San Pietro Vernotico)_ **latitudine:40.53337565- longitudine 17.8501498.**

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indici		commerciale
Terreno agricolo	236,00	x	100%	=	236,00
Totale	**236,00**				**236,00**

BENE IN MESAGNE (BR) CONTRADA OSPEDALE

di cui al punto **16**

16 Terreno agricolo in agro di MESAGNE, località "Ospedale", della superficie commerciale complessiva di **14.900** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]) con sede in Mesagne (BR) al [redacted]

Il bene oggetto di stima è costituito da un terreno agricolo sito in agro di Mesagne, contrada Ospedale. L'accesso al fondo avviene dalla Strada Provinciale n.82; dopo aver percorso circa 4,00 chilometri dal centro abitato di Mesagne, si svolta a destra imboccando la Strada Comunale n.21, che viene percorsa per circa 750,00 metri fino a raggiungere il terreno in esame, che si trova sul lato sinistro rispetto al senso di marcia.

L'appezzamento presenta forma pressoché trapezoidale, ricade in zona urbanistica omogenea "*E1 – agricola*" ed è caratterizzato da orografia pianeggiante e regolare andamento plano-altimetrico.

Dalle risultanze catastali, il terreno risulta censito con la qualità colturale seminativo. All'esito dell'ultimo sopralluogo eseguito, risultava lavorato e predisposto per le operazioni colturali.

Identificazione catastale:

- ***Comune: F152– Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 82 particella 131 – classe U – qualità: Seminativo Irriguo – Superficie catastale: 14.900 mq – Reddito dominicale: Euro 257,79 – Reddito agrario: Euro 161,60- per il diritto di proprietà 1/1.***

Dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 14/12/2011 Pratica n. BR0235934 in atti dal 14/12/2011. TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL. 3.10.2006 N.262 (n.24805.1/2011).

Il terreno risulta condotto in affitto agrario dall'azienda [redacted] con sede in Brindisi, come già indicato nel paragrafo 3, in forza di contratto della durata di anni 5, con decorrenza 16/04/2026 e scadenza 16/04/2031.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno di proprietà della Società [redacted], presenta forma pressoché trapezoidale ed è situato in zona pianeggiante. L'accesso al fondo avviene dalla Strada Comunale n.21 e si colloca sul lato sinistro rispetto al senso di marcia.

L'appezzamento presenta una forma irregolare e ricade in zona urbanistica omogenea "*E1 – agricola*". L'area è caratterizzata da morfologia pianeggiante e da buone condizioni di accessibilità.

Sotto il profilo catastale il terreno risulta censito al Catasto Terreni con qualità colturale a **seminativo**, per una **superficie di 14.900,00 mq.**

Nel corso del sopralluogo non sono state rilevate trasformazioni, modificazioni dello stato dei luoghi né variazioni della destinazione colturale rispetto alle risultanze catastali.

Alla data dell'accertamento peritale il fondo si presentava lavorato, perfettamente livellato e in condizioni idonee all'esercizio dell'attività agricola.

UBICAZIONE: agro di Mesagne distante circa 5,00 Km dall'abitato di Mesagne;

COLTURA: **seminativo;**

ESTENSIONE: 14.900,00 mq;

ACCESSIBILITA': Strada Provinciale n. 82 (Mesagne- San Pietro Vernotico)_ **latitudine:40.5350396- longitudine 17.8529269.**

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indici		commerciale
Terreno agricolo	14.900,00	x	100%	=	14.900,00

Totale	**14.900,00**	**14.900,00**

BENE IN MESAGNE (BR) CONTRADA OSPEDALE

di cui al punto **17**

17 Terreno agricolo in agro di MESAGNE, località "Ospedale", della superficie commerciale complessiva di **19.104** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted] con sede in Mesagne (BR) al [redacted].

Il bene oggetto di stima è costituito da un terreno agricolo sito in agro di Mesagne, contrada Ospedale. L'accesso al fondo avviene dalla Strada Provinciale n.82; dopo aver percorso circa 4,00 chilometri dal centro abitato di Mesagne, si svolta a destra imboccando la Strada Comunale n.21, che viene percorsa per circa 750,00 metri fino a raggiungere il terreno in esame.

Il terreno presenta forma irregolare ad "L", ricade in zona urbanistica omogenea "*E1 – agricola*" ed è caratterizzato da giacitura pianeggiante e regolare andamento plano-altimetrico.

Secondo le risultanze catastali, il terreno risulta censito con la qualità colturale seminativo.

All'atto dei sopralluoghi eseguiti, il terreno si presentava lavorato e predisposto per le operazioni colturali.

Identificazione catastale:

- ***Comune: F152– Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 82 particella 154 – classe 2 – qualità: Seminativo – Superficie catastale: 19.104 mq – Reddito dominicale: Euro 123,33 – Reddito agrario: Euro 54,27- per il diritto di proprietà 1/1.***

  Dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 19/05/2015 Pratica n. BR0080122 in atti dal 19/05/2015 presentato il 19/05/2015 (n.80122.1/2015).

Il terreno risulta condotto in affitto agrario dall'azienda [redacted] con sede in Brindisi, come già indicato nel paragrafo 3, in forza di contratto della durata di anni 5, con decorrenza 16/04/2026 e scadenza 16/04/2031.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno di proprietà della Società [redacted], presenta forma irregolare ad "L"\ ed è situato in zona pianeggiante. L'accesso al fondo avviene dalla Strada Comunale n.21 e si colloca sul lato sinistro rispetto al senso di marcia.

L'appezzamento presenta una forma irregolare e ricade in zona urbanistica omogenea "*E1 – agricola*". L'area è caratterizzata da morfologia pianeggiante e da buone condizioni di accessibilità.

Sotto il profilo catastale il terreno risulta censito al Catasto Terreni con qualità colturale a **seminativo**, per una **superficie di 19.104,00 mq.** Nel corso del sopralluogo non sono state rilevate trasformazioni, modificazioni dello stato dei luoghi né variazioni della destinazione colturale rispetto alle risultanze catastali.

Alla data dell'accertamento peritale il fondo si presentava lavorato, e predisposto per le ordinarie operazioni agricole.

UBICAZIONE: agro di Mesagne distante circa 5,00 Km dall'abitato di Mesagne;

COLTURA: **seminativo;**

ESTENSIONE: 19.104,00 mq;

ACCESSIBILITA': Strada Provinciale n. 82 (Mesagne- San Pietro Vernotico)_ **latitudine:40.53488377654215- longitudine 17.85462528204317.**

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indici		commerciale
Terreno agricolo	19.104,00	x	100%	=	19.104,00
Totale	**19.104,00**				**19.104,00**

BENE IN MESAGNE (BR) CONTRADA OSPEDALE

di cui al punto **18**

18 Terreno agricolo in agro di MESAGNE, località "Ospedale", della superficie commerciale complessiva di **6.617** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]) con sede in Mesagne (BR) al [redacted].

Il bene oggetto di stima è costituito da un terreno agricolo sito in agro di Mesagne, contrada Ospedale. L'accesso al fondo avviene dalla Strada Provinciale n.82; dopo aver percorso circa 4,00 chilometri dal centro abitato di Mesagne, si svolta a destra imboccando la Strada Comunale n.21, che viene percorsa per circa 750,00 metri fino a raggiungere il terreno in esame, ubicato sul lato destro rispetto al senso di marcia

L'appezzamento presenta forma pressoché trapezoidale, ricade in zona urbanistica omogenea "*E1 – agricola*" ed è caratterizzato da giacitura pianeggiante e normale andamento plano-altimetrico.

Dalle risultanze catastali, il terreno risulta censito con la qualità colturale seminativo

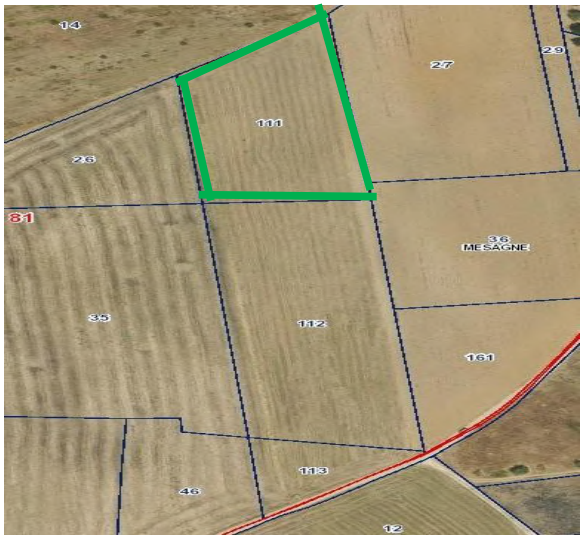
All'atto dei sopralluoghi eseguiti, il terreno si presentava lavorato e predisposto per le operazioni colturali.

Identificazione catastale:

- ***Comune: F152– Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 81 particella 111 – classe 3 – qualità: Seminativo – Superficie catastale: 6.617 mq – Reddito dominicale: Euro 34,17 – Reddito agrario: Euro 17,09 per il diritto di proprietà 1/1.***

Dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 08/04/2005 Pratica n. BR0107342 in atti dal 24/04/2009. VARIAZIONE DI COLTURA (n. 1398.1/2009).

Il terreno risulta condotto in affitto agrario dall'azienda [redacted] con sede in Brindisi, come già indicato nel paragrafo 3, in forza di contratto della durata di anni 5, con decorrenza 16/04/2026 e scadenza 16/04/2031.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno di proprietà della Società [redacted], presenta forma pressoché trapezoidale ed è ubicato in zona pianeggiante. L'accesso al fondo avviene dalla Strada Comunale n.21; l'appezzamento si trova sul lato destro rispetto al senso di marcia.

Il fondo ricade in zona urbanistica omogenea "*E1 – agricola*" ed è caratterizzato da giacitura pianeggiante, regolare conformazione morfologica e buone condizioni di accessibilità.

Secondo le risultanze catastali, il terreno risulta censito al Catasto Terreni con qualità colturale **seminativo**, per una **superficie di 6.617,00 mq.**

Nel corso dei sopralluoghi effettuati, non sono state rilevate trasformazioni dello stato dei luoghi né variazioni della destinazione colturale rispetto alle risultanze catastali.

Alla data dell'accertamento peritale il fondo si presentava lavorato e predisposto per le ordinarie operazioni agricole.

UBICAZIONE: agro di Mesagne distante circa 5,00 Km dall'abitato di Mesagne;

COLTURA: **seminativo;**

ESTENSIONE: 6.617,00 mq;

ACCESSIBILITA': Strada Provinciale n. 82 (Mesagne- San Pietro Vernotico)_ **latitudine:40.53874613978313- longitudine 17.853239358310326.**

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indici		commerciale
Terreno agricolo	6.617,00	x	100%	=	6.617,00
Totale	**6.617,00**				**6.617,00**

BENE IN MESAGNE (BR) CONTRADA OSPEDALE

di cui al punto **19**

19 Terreno agricolo in agro di MESAGNE, località "Ospedale", della superficie commerciale complessiva di **10.279** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]) con sede in Mesagne (BR) al [redacted].

Il bene oggetto di stima è costituito da un terreno agricolo sito in agro di Mesagne, contrada Ospedale. L'accesso al fondo avviene dalla Strada Provinciale n.82; dopo aver percorso circa 4,00 chilometri dal centro abitato di Mesagne, si svolta a destra imboccando la Strada Comunale n.21, che viene percorsa per circa 750,00 metri fino a raggiungere il terreno in esame, posizionato sul lato destro rispetto al senso di marcia.

L'appezzamento presenta forma pressoché rettangolare, ricade in zona urbanistica omogenea "*E1 – agricola*" ed è caratterizzato da giacitura pianeggiante e normale andamento plano-altimetrico.

Dalle risultanze catastali, il terreno risulta censito con la qualità colturale seminativo.

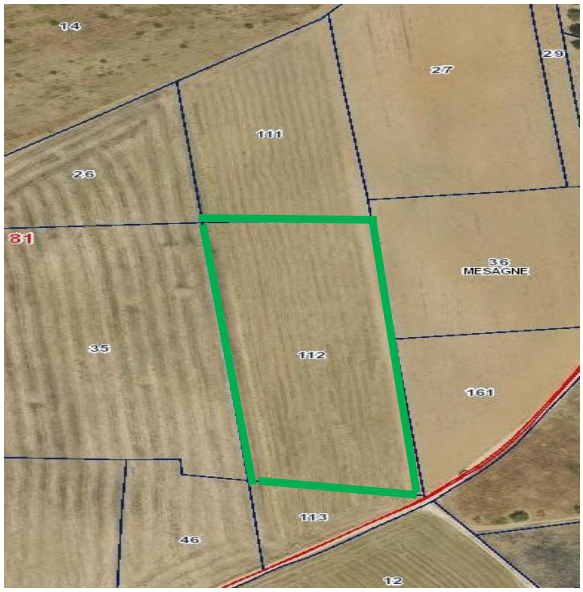
All'atto dei sopralluoghi eseguiti, il terreno si presentava lavorato e predisposto per le operazioni colturali.

Identificazione catastale:

- ***Comune: F152– Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 81 particella 112 – classe 3 – qualità: Seminativo – Superficie catastale: 10.279 mq – Reddito dominicale: Euro 53,09 – Reddito agrario: Euro 26,54 per il diritto di proprietà 1/1.***

  Dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 16/01/2009 Pratica n. BR0011416 in atti dal 20/01/2009. VARIAZIONE DI COLTURA (n. 145.1/2009).

Il terreno risulta condotto in affitto agrario dall'azienda [redacted] con sede in Brindisi, come già indicato nel paragrafo 3, in forza di contratto della durata di anni 5, con decorrenza 16/04/2026 e scadenza 16/04/2031.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno di proprietà della Società [redacted], presenta forma pressoché rettangolare ed è ubicato in zona pianeggiante. L'accesso al fondo avviene dalla Strada Comunale n.21.

L'appezzamento si trova sul lato destro rispetto al senso di marcia. Il fondo ricade in zona urbanistica omogenea "*E1 – agricola*" ed è caratterizzato da giacitura pianeggiante, regolare conformazione morfologica e buone condizioni di accessibilità.

Secondo le risultanze catastali, il terreno risulta censito al Catasto Terreni con qualità colturale **seminativo**, per una **superficie di 10.279,00 mq.**

Nel corso dei sopralluoghi effettuati, non sono state rilevate trasformazioni dello stato dei luoghi né variazioni della destinazione colturale rispetto alle risultanze catastali.

Alla data dell'accertamento peritale il fondo si presentava lavorato e predisposto per le ordinarie operazioni agricole.

UBICAZIONE: agro di Mesagne distante circa 5,00 Km dall'abitato di Mesagne;

COLTURA: **seminativo**;

ESTENSIONE: 10.279,00 mq;

ACCESSIBILITA': Strada Provinciale n. 82 (Mesagne- San Pietro Vernotico)_ **latitudine:40.537450698610456- longitudine 17.85334407565647.**

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indici		commerciale
Terreno agricolo	10.279,00	x	100%	=	10.279,00
Totale	**10.279,00**				**10.279,00**

BENE IN MESAGNE (BR) CONTRADA OSPEDALE

di cui al punto **20**

20 Terreno agricolo in agro di MESAGNE, località "Ospedale", della superficie commerciale complessiva di **2.155** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted] con sede in Mesagne (BR) al [redacted]

Il bene oggetto di stima è costituito da un terreno agricolo sito in agro di Mesagne, contrada Ospedale. L'accesso al fondo avviene dalla Strada Provinciale n.82; dopo aver percorso circa 4,00 chilometri dal centro abitato di Mesagne, si svolta a destra imboccando la Strada Comunale n.21, che viene percorsa per circa 750,00 metri fino a raggiungere il terreno in esame, posizionato sul lato destro rispetto al senso di marcia.

L'appezzamento presenta forma pressoché triangolare, ricade in zona urbanistica omogenea "*E1 – agricola*" ed è caratterizzato da giacitura pianeggiante e normale andamento plano-altimetrico.

Dalle risultanze catastali, il terreno risulta censito con la qualità colturale seminativo.

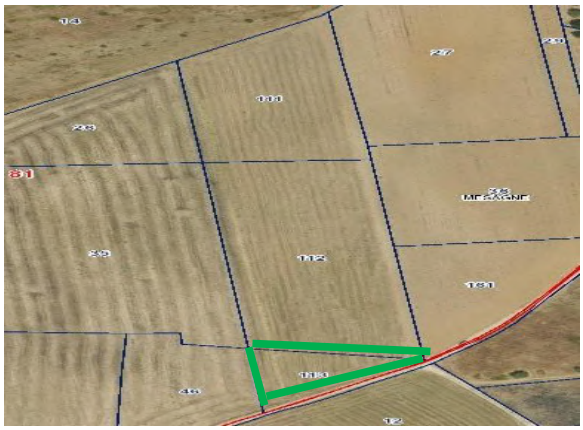
All'atto dei sopralluoghi eseguiti, il terreno si presentava lavorato e predisposto per le operazioni colturali.

Identificazione catastale:

- ***Comune: F152– Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 81 particella 113 – classe 3 – qualità: Seminativo – Superficie catastale: 2.155 mq – Reddito dominicale: Euro 11,13 – Reddito agrario: Euro 5,56 per il diritto di proprietà 1/1.***

Dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 08/04/2005 Pratica n. BR0107342 in atti dal 24/04/2009. VARIAZIONE DI COLTURA (n. 1398.1/2009).

Il terreno risulta condotto in affitto agrario dall'azienda [redacted] con sede in Brindisi, come già indicato nel paragrafo 3, in forza di contratto della durata di anni 5, con decorrenza 16/04/2026 e scadenza 16/04/2031.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno di proprietà della Società [redacted], presenta forma pressoché rettangolare ed è ubicato in zona pianeggiante. L'accesso al fondo avviene dalla Strada Comunale n.21.

L'appezzamento si trova sul lato destro rispetto al senso di marcia. Il fondo ricade in zona urbanistica omogenea "*E1 – agricola*" ed è caratterizzato da giacitura pianeggiante, regolare conformazione morfologica e buone condizioni di accessibilità.

Secondo le risultanze catastali, il terreno risulta censito al Catasto Terreni con qualità colturale **seminativo**, per una **superficie di 2.155,00 mq.**

Nel corso dei sopralluoghi effettuati, non sono state rilevate trasformazioni dello stato dei luoghi né variazioni della destinazione colturale rispetto alle risultanze catastali.

Alla data dell'accertamento peritale il fondo si presentava lavorato e predisposto per le ordinarie operazioni agricole.

UBICAZIONE: agro di Mesagne distante circa 5,00 Km dall'abitato di Mesagne;

COLTURA: **seminativo**;

ESTENSIONE: 2.155,00 mq;

ACCESSIBILITA': Strada Provinciale n. 82 (Mesagne- San Pietro Vernotico)_ **latitudine:40.53874613978313- longitudine 17.853239358310326.**

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indici		commerciale
Terreno agricolo	2.155,00	x	100%	=	2.155,00
Totale	**2.155,00**				**2.155,00**

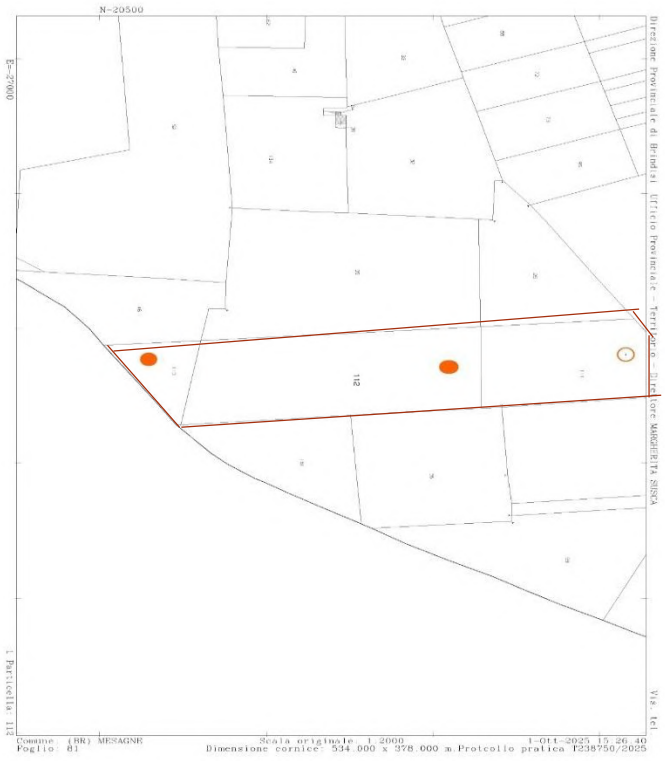
RIEPILOGO DELLA CONSISTENZA DEL LOTTO 2

descrizione	Superficie (mq)	Indice	Commerciale

1	Fg 82 plla 11(seminativo)	66,00	x	100%	=	66,00
2	Fg 82 plla 12(seminativo)	9.510,00	x	100%	=	9.510,00
3	Fg 82 plla 15(seminativo)	13.698,00	x	100%	=	13.698,00
4	Fg 82 plla 23(seminativo)	8.669,00	x	100%	=	8.669,00
5	Fg 82 plla 24(seminativo)	64,00	x	100%	=	64,00
6	Fg 82 plla 25(seminativo)	18.630,00	x	100%	=	18.630,00
7	Fg 82 plla 26(seminativo)	50,00	x	100%	=	50,00
8	Fg 82 plla 27(seminativo)	4.171,00	x	100%	=	4.171,00
9	Fg 82 plla 62(seminativo)	6.803,00	x	100%	=	6.803,00
10	Fg 82 plla 73(seminativo)	7.692,00	x	100%	=	7.692,00
11	Fg 82 plla 75(seminativo)	3.234,00	x	100%	=	3.234,00
12	Fg 82 plla 76(seminativo)	6.894 ,00	x	100%	=	6.894,00
13	Fg 82 plla 101(seminativo)	6.759,00	x	100%	=	6.759,00
14	Fg 82 plla 175(seminativo)	4.827,00	x	100%	=	4.827,00
15	Fg 82 plla 176(seminativo)	236,00	x	100%	=	236,00
16	Fg 82 plla 131(seminativo irriguo)	14.900,00	x	100%	=	14.900,00
17	Fg 82 plla 154(seminativo)	19.104,00	x	100%	=	19.104,00
18	Fg 81 plla 111(seminativo)	6.617,00	x	100%	=	6.617,00
19	Fg 81 plla 112(seminativo)	10.279,00	x	100%	=	10.279,00
20	Fg 81 plla 113(seminativo)	2.155,00	x	100%	=	2.155,00
Totale		**144.358,00**				**144.358,00**



Estratto di mappa Agro di Mesagne – Fg. 82



Estratto di mappa Agro di Mesagne- Fg. 81

VALUTAZIONE

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

I terreni oggetto di stima ricadono nella Regione Agraria n.7403 denominata "Pianura di Brindisi", comprendente il territorio agricolo dell'area mesagnese caratterizzato prevalentemente da seminativi, vigneti, uliveti e colture irrigue specializzate.

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato, sono stati assunti quali parametri di riferimento:

- i Valori Agricoli Medi (VAM) approvati per la Provincia di Brindisi relativamente alla Regione Agraria n.7403;
- i dati desunti dalla Banca Dati Valori Fondiari del C.R.E.A.,
- le quotazioni correnti del mercato fondiario agricolo locale;
- i valori rilevabili da atti comparativi relativi a fondi aventi caratteristiche similari.

L'analisi comparativa ha consentito di individuare, per ciascuna qualità colturale, un intervallo di valori ordinariamente praticati nel mercato locale. Pertanto, al fine di pervenire ad un valore congruo si è proceduto alla determinazione di un valore medio unitario ottenuto dalla media ponderata dei parametri CREA, VAM e dei valori correnti di mercato.

In particolare, per i terreni interessati da **seminativo asciutto,** considerato che il valore medio desunto dalle tabelle CREA per l'anno 2025 risulta pari a 12.000,00 €/ha, il corrispondente VAM agricolo è pari a 10.000,00€/ha e che le correnti quotazioni del mercato locale si attestano mediamente intorno a 11.000,00 €/ha , tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni quali la fertilità, la conformazione orografica, la densità, la consistenza fondiaria, nonché del fatto che, pur trattandosi di terreni attualmente non coltivati, gli stessi conservano una residua capacità

produttiva e possono essere facilmente reimmessi nel ciclo agricolo con interventi ordinari di lavorazione, si è ritenuto congruo attribuire ai medesimi il valore unitario di **10.000,00 €/ha.**

Per i terreni con qualità colturale di **seminativo irriguo** il mercato fondiario locale evidenzia valori unitari medi pari a circa **12.000 €/ha.** Nel caso di specie, pur risultando catastalmente la **particella 131** censita come seminativo irriguo, si è accertata in sede di sopralluogo l'assenza di una funzionale dotazione irrigua, in quanto il pozzo esistente risulta franato e non utilizzabile.

Pertanto, ai fini estimativi, si è ritenuto di ricondurre il fondo alle ordinarie condizioni del seminativo asciutto, con conseguente assunzione di valori coerenti con tale tipologia colturale.

Per quanto riguarda il criterio di valutazione delle opere e degli impianti tecnologici facenti capo all'**impianto a biomassa**, insistente per una superficie di circa 1.400,00 mq **sulla particella 62** ricompresa nel presente compendio fondiario, si rileva che lo stesso versa in condizione di inattività a seguito della sottrazione di componenti essenziali del sistema di produzione energetica. Permangono, tuttavia, le opere edilizie, le infrastrutture tecniche e le aree funzionali a servizio dell'impianto, alle quali è stato attribuito un valore residuo tenuto conto dello stato di conservazione, della vetustà e dell'obsolescenza funzionale.

La stima è stata pertanto sviluppata mediante attribuzione di valori unitari differenziati alle singole componenti, come di seguito specificato:

- opere civili del fabbricato servizi 100,00 €/mq
- aree funzionali degradate 30,00 €/mq
- opere speciali (vasche) 50,00 €/mq
- area funzionale biomassa 60,00 €/mq
- cabina di consegna 100,00 €/mq

Di seguito si riporta lo sviluppo del calcolo del valore dell'impianto a biomassa, determinato mediante l'applicazione dei prezzi unitari suindicati.

- Fabbricato servizi: 49,00 mq x 100,00 €/mq = € 4.900,00
- Aree funzionali degradate: 186,84 mq x 30,00 €/mq = € 5.605,20
- Cabina di consegna: 33,50 mq x 100,00 €/mq = € 3.350,00
- Opere speciali(vasche): 41,68 mq x 50,00 €/mq = € 2.084,00
- Area funzionale biomassa: 91,20 mq x 60,00 €/mq = € 5.472,00

TOTALE IMPIANTO BIOMASSA € 21.411,20

Il valore sopra determinato è riferito esclusivamente alle opere, alle infrastrutture ed alle aree funzionali costituenti l'impianto a biomassa e deve intendersi aggiuntivo rispetto al valore fondiario della particella n.62, già considerato nell'ambito della valutazione agricola del compendio insistenti sul compendio, tenuto conto della condizione di non operatività dell'impianto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

	descrizione	Superficie (mq)		Valore di mercato(mq)		Commerciale
1	Fg 82 plla 11(seminativo)	66,00	x	1,00	=	66,00
2	Fg 82 plla 12(seminativo)	9.510,00	x	1,00	=	9.510,00
3	Fg 82 plla 15(seminativo)	13.698,00	x	1,00	=	13.698,00
4	Fg 82 plla 23(seminativo)	8.669,00	x	1,00	=	8.669,00
5	Fg 82 plla 24(seminativo)	64,00	x	1,00	=	64,00
6	Fg 82 plla 25(seminativo)	18.630,00	x	1,00	=	18.630,00
7	Fg 82 plla 26(seminativo)	50,00	x	1,00	=	50,00
8	Fg 82 plla 27(seminativo)	4.171,00	x	1,00	=	4.171,00

9 Fg 82 plla 62(seminativo) (Impianto a biomassa) vedi paragrafo precedente	6.803,00	x	1,00	=	6.803,00 21.411,00
10 Fg 82 plla 73(seminativo)	7.692,00	x	1,00	=	7.692,00
11 Fg 82 plla 75(seminativo)	3.234,00	x	1,00	=	3.234,00
12 Fg 82 plla 76(seminativo)	6.894 ,00	x	1,00	=	6.894,00
13 Fg 82 plla 101(seminativo)	6.759,00	x	1,00	=	6.759,00
14 Fg 82 plla 175(seminativo)	4.827,00	x	1,00	=	4.827,00
15 Fg 82 plla 176(seminativo)	236,00	x	1,00	=	236,00
16 Fg 82 plla 131(seminativo irriguo)	14.900,00	x	1,00	=	14.900,00
17 Fg 82 plla 154(seminativo)	19.104,00	x	1,00	=	19.104,00
18 Fg 81 plla 111(seminativo)	6.617,00	x	1,00	=	6.617,00
19 Fg 81 plla 112(seminativo)	10.279,00	x	1,00	=	10.279,00
20 Fg 81 plla 113(seminativo)	2.155,00	x	1,00	=	2.155,00
Totale	**144.358,00**				**165.769,00**

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 165.769,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)**:** **€. 165.769,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la formulazione del giudizio di stima si è adottato il metodo sintetico-analitico basato sulla comparazione dei prezzi praticati sul mercato in una libera contrattazione di compravendita di immobili aventi caratteristiche identiche o similari. Per quanto riguarda i beni da stimare sono stati presi quali elementi determinanti e concorrenti alla determinazione del valore dello stesso l'ubicazione, il tipo di coltura praticata e/o prevalente nella zona, la superficie e l'accessibilità dell'area su cui sorgono. Applicando il metodo di STIMA DIRETTA tramite parametro tecnico di superficie, basato sulla individuazione del Valore agricolo medio ricavato come media dei valori per ettaro di alcuni fondi simili per dimensioni e caratteristiche fondiarie compravenduti negli ultimi anni, si è determinato il valore di riferimento, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo o prevalenti nella zona.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI

ID	Descrizione	Sup. Commerciale	Valore intero	Valore diritto
LOTTO 2	**Terreno**	**144.358,00**	**165.769,00**	**165.769,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 165.169,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 24.775,35**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Diminuzione per arrotondamento:	**€**	**43,65**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.	**€**	**140.350,00**

il tecnico incaricato

ing. Maria Rita Carrozzo

TRIBUNALE ORDINARIO -BRINDISI- ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI N.141/2025

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

Il Lotto è costituito da un compendio di **terreni agricoli** ubicati in agro di Mesagne alla Contrada Le Grazie, della superficie di **45.261,00 mq (ha 04.52.61)** per la quota di:

[redacted] 1/1 di proprietà [redacted] con sede in Mesagne (BR) al [redacted]

Il bene in esame è costituito da un corpo fondiario a prevalente giacitura pianeggiante, ubicato nel territorio comunale di Mesagne (BR). L'accesso avviene dalla Strada provinciale n.82 Mesagne - San Pietro Vernotico; percorsi circa 4,00 Km dal centro abitato di Mesagne in direzione San Pietro Vernotico, si imbocca una viabilità poderale sulla sinistra e, dopo ulteriori 400,00 m circa, si raggiungono i terreni oggetto della presente valutazione.

Dalla documentazione catastale aggiornata è emerso che la **particella 75,** originariamente indicata nell'atto di pignoramento, è stata soppressa a seguito di frazionamento catastale in data 19/06/2025, dando origine alle attuali particelle nn.91 e 92. Pertanto, ai fini della presente relazione, si è fatto riferimento alla vigente configurazione catastale, ritenendo che le particelle derivate costituiscano la naturale prosecuzione identificativa e catastale del bene originariamente oggetto di pignoramento, senza alterazione della relativa consistenza fondiaria.

Identificazione catastale:

1 ***Comune: F152 – Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 68 particella 18 per il diritto di proprietà 1/1:***
- ***porzione AA classe 1 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale:1.230 mq – Reddito dominicale: Euro 9,53 – Reddito agrario: Euro 3,81;***
- ***porzione AB –classe 3 qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 845 mq – Reddito dominicale: Euro 3,71 – Reddito agrario: Euro 2,18.***

2 ***Comune: F152 – Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 68 particella 23 per il diritto di proprietà 1/1:***
- ***porzione AA classe 1 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale:800 mq – Reddito dominicale: Euro 6,20 – Reddito agrario: Euro 2,48;***
- ***porzione AB –classe 3 qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 3.723 mq – Reddito dominicale: Euro 16,34 – Reddito agrario: Euro 9,61.***

3 ***Comune: F152– Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 68 particella 24– classe 2 – qualità: Uliveto – Superficie catastale: 7.609 mq – Reddito dominicale: Euro 41,26 – Reddito agrario: Euro 23,58 per il diritto di proprietà 1/1.***

4 ***Comune: F152 – Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 68 particella 35 per il diritto di proprietà 1/1:***
- ***porzione AA classe 2 – qualità: Vigneto - Superficie catastale Totale :1500 mq – Reddito dominicale: Euro 30,99 – Reddito agrario: Euro 11,62;***
- ***porzione AB –classe 2 qualità: Ficheto - Superficie catastale Totale: 2.107 mq – Reddito dominicale: Euro 16,87 – Reddito agrario: Euro 10,88.***

5 ***Comune: F152 – Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 68 particella 38 per il diritto di proprietà 1/1:***
- ***porzione AA classe 3 – qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale :1.938 mq – Reddito dominicale: Euro 8,51 – Reddito agrario: Euro 5,00;***
- ***porzione AB –classe 1 - qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 3.722 mq – Reddito dominicale: Euro 28,83 – Reddito agrario: Euro 11,53.***

6 ***Comune: F152– Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 68 particella 45 per il diritto di proprietà 1/1:***
- ***porzione AA classe 1 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 945 mq – Reddito dominicale: Euro 7,32 – Reddito agrario: Euro 2,93;***
- ***porzione AB –classe 3 qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 10.111 mq – Reddito dominicale: Euro 44,39 – Reddito agrario: Euro 26,11.***

7 ***Comune: F152 – Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 68 particella 66 per il diritto di proprietà 1/1:***

- ***porzione AA classe 1 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale:717 mq – Reddito dominicale: Euro 5,55 – Reddito agrario: Euro 2,22;***
- ***porzione AB –classe 3 qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 3.003 mq – Reddito dominicale: Euro 13,18 – Reddito agrario: Euro 7,75.***

8 ***Comune: F152– Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 68 particella 91(ex 75)– classe 3 – qualità: Uliveto – Superficie catastale: 6.911 mq – Reddito dominicale: Euro 30,34 – Reddito agrario: Euro 17,85 per il diritto di proprietà 1/1.***

9 ***Comune: F152– Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 68 particella 92(ex 75)– classe 3 – qualità: Uliveto – Superficie catastale: 100 mq – Reddito dominicale: Euro 0,44 – Reddito agrario: Euro 0,26 per il diritto di proprietà 1/1.***

*(si veda l'**Allegato n 1 –** Atti Catastali)*

Le suddette particelle, pur essendo catastalmente distinte, costituiscono un unico lotto ai fini estimativi e di vendita, in quanto contigue e funzionalmente collegate sotto il profilo agricolo.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**45.261,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€ 61.348,20**
Valore di vendita giudiziaria nello stato di fatto e di diritto in cui si trova **:**	**€ 52.100,00**
Data della valutazione:	**18/06/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

- Alla data del sopralluogo, i terreni costituenti il presente LOTTO 3 risultano nella disponibilità della società esecutata, ad eccezione delle particelle nn.18, 45 e 66, concesse in affitto a [redacted] in forza di contratto di locazione agraria della durata quinquennale, con decorrenza dal 15/04/2024 e scadenza il 14/04/2029, regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Lecce in data 16/04/2024 al n. [redacted]. *(si veda l'**Allegato n 3 –** Contratti di Affitto)*

Sui canoni di affitto insistono pignoramenti presso terzi promossi dall'Agenzia delle ENTRATE-RISCOSSIONE e dalla SOGET S.p.A. come meglio descritti nel paragrafo 4.

Si precisa che, con provvedimento dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione in data 17/03/2026, è stata disposta la riunione della presente Procedura Esecutiva Immobiliare con la Procedura Esattoriale relativa al pignoramento dei canoni di affitto.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Come risulta dalle indagini ipotecarie eseguite (si veda Certificato Ipotecario, già in atti e prodotte dal creditore procedente) il compendio pignorato, di cui innanzi, risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli.

Infine, nelle visure catastali, negli atti di provenienza, i beni staggiti non risultano gravati da censi, livelli ed usi civici.

Pertanto, alla data di apertura della presente relazione il compendio oggetto di procedura risulta gravato dalle formalità pregiudizievoli riportate nel successivo capitolo 4.2.

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ***Nessuna.***

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: ***Nessuna.***

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuno.***

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della Procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca Volontaria -concessione a garanzia di mutuo fondiario stipulata il 27/09/2018 Pubblico Ufficiale AGENZIA DEL TERRITORIO ai nn. 3546/2424 di repertorio, iscritta il 02/10/2018 al n.15784 Registro Generale ed al n.2044 Registro Particolare, derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO a favore di [redacted]. con sede in MILANO (MI) contro [redacted]

Importo Ipoteca: € [redacted]

Importo Capitale: € [redacted]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento trascritto il 07/10/2025 a Uffici di Pubblicità Immobiliari di Brindisi al n. 18859 Reg. Generale ed al n. 15386 Reg. Particolare a favore di [redacted]. con sede in MILANO (MI), derivante da verbale di pignoramento immobili del tribunale di Brindisi del 28/08/2025 rep. n.2920 da Pubblico Ufficiale UNEP-TRIBUNALE di BRINDISI.

Pignoramento dei fitti o pigioni promosso da AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 10/07/2025 [redacted].

Pignoramento dei fitti o pigioni presso terzi promosso da SO.GE.T S.p.A. atto n. [redacted]

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili :	**€.**	**0,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€.**	**0,00**
Spese consorziali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€.**	**0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO (Foglio 68 *particelle 18-23-24-45-66-91 (ex 75) - 92 (ex 75))*

- [redacted] sede in MESAGNE (BR) [redacted] **per la quota 1/1 di piena proprietà** in virtù di ATTO di COMPRAVENDITA in data [redacted] rogante Dott. [redacted], notaio in Brindisi (BR), n. rep.[redacted] Nota presentata con Modello Unico n.[redacted] Reparto PI di BRINDISI in atti dal [redacted]

6.1.1 PRECEDENTI PROPRIETARI

Dal 17/09/2008 al 29/10/2015

[redacted] nata a San Vito dei Normanni (BR) il [redacted] per la **quota 1/1 di piena proprietà** in virtù di Atto amministrativo DECRETO TRASFERIMENTO IMMOBILI del TRIBUNALE di BRINDISI del 17/09/2008 Rep. n.[redacted] Trascrizione n.[redacted] Reparto PI di BRINDISI in atti dal [redacted]

Dal 14/06/2002 al 17/09/2008

- [redacted]) nato a Mesagne (BR) il [redacted] per la **quota 1/2 di piena proprietà** in virtù di ATTO di COMPRAVENDITA del [redacted] rogante Dott. [redacted], notaio in Latiano (BR) rep.[redacted] – UR Sede BRINDISI (BR) Trascrizione n. [redacted] Reparto PI di BRINDISI in atti dal [redacted].
- [redacted]) nato a Mesagne (BR) il [redacted] per la **quota 1/2 di piena proprietà** in virtù di ATTO di COMPRAVENDITA del [redacted] rogante Dott. [redacted], notaio in Latiano (BR) rep.[redacted] – UR Sede BRINDISI (BR) Trascrizione n. [redacted] Reparto PI di BRINDISI in atti dal [redacted].

6.2. ATTUALE PROPRIETARIO (Foglio 68 *particella 35*)

- [redacted] sede in MESAGNE (BR) [redacted] **per la quota 1/1 di piena proprietà** in virtù di ATTO di COMPRAVENDITA in data [redacted] rogante Dott. [redacted], notaio in Mesagne (BR), n. rep.[redacted] Nota presentata con Modello Unico n[redacted] Reparto PI di BRINDISI in atti dal [redacted].

6.2.1 PRECEDENTI PROPRIETARI

Dal 28/10/1990 al 17/12/2004

[redacted] nata a Mesagne (BR) il [redacted] per la **quota 1/8 di piena proprietà** in virtù di DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)del [redacted]- UU Sede BRINDISI (BR) Registrazione Volume [redacted] registrato in data [redacted]4 – SUCCESSIONE PER LEGGE di [redacted] Voltura n.[redacted]-Pratica n. [redacted] in atti dal [redacted]

- [redacted]) nata a Mesagne (BR) il [redacted] per la **quota 1/8 di piena proprietà** in virtù di DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)del [redacted]- UU Sede BRINDISI (BR) Registrazione Volume [redacted] registrato in data [redacted] – SUCCESSIONE PER LEGGE di [redacted] Voltura n.[redacted]-Pratica n. [redacted] in atti dal [redacted].
- [redacted]) nata a Mesagne (BR) il [redacted] per la **quota 6/8 di piena proprietà** in virtù di DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)del [redacted]- UU Sede BRINDISI (BR) Registrazione Volume [redacted] registrato in data [redacted] – SUCCESSIONE PER LEGGE di [redacted] Voltura n.[redacted]-Pratica n. [redacted] in atti dal [redacted].

6.3. ATTUALE PROPRIETARIO (Foglio 68 *particella 38*)

- [redacted] sede in MESAGNE (BR) [redacted] **per la quota 1/1 di piena proprietà** in virtù di ATTO di COMPRAVENDITA in data [redacted] rogante Dott. [redacted], notaio in Mesagne (BR), n. rep.[redacted]- Nota presentata con Modello Unico [redacted] Reparto PI di BRINDISI in atti dal [redacted]

6.3.1 PRECEDENTE PROPRIETARIO

Dal 23/10/1979 al 17/12/2004

[redacted] nata a Mesagne (BR) il [redacted] per la **quota 1/1 di piena proprietà** in virtù di Atto del [redacted] rogante Dott. [redacted], notaio in Mesagne (BR), rep. n[redacted] UR Sede BRINDISI (BR) registrazione [redacted] in data [redacted]- Voltura [redacted] in atti dal [redacted]

*(si veda l'**Allegato n 1 –** Atti Catastali)*

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

- **PRG** – Piano Regolatore Generale vigente, i terreni costituenti il presente **LOTTO 3** ricadono in "**Zona E1 - AGRICOLA."-MESAGNE.**

Con riferimento a detta zona, le **NTA del PRG** vigente all'art.62 riportano quanto segue:

Art. 62 - Zona omogenea E1: Zona Agricola
Le zone per attività primarie di tipo E1 sono destinate:
A) All'agricoltura ed alla forestazione: in esse sono ammesse attività di agriturismo, attività industriali connesse con l'agricoltura, con l'allevamento non intensivo del bestiame, con indice fondiario di 1mc/mq.

B) Alle industrie estrattive, depositi di carburanti, le reti di telecomunicazione, di trasporto, di energia, di acquedotti e fognature, discariche di rifiuti solidi e simili.
C) Al turismo rurale con attività ricettive, sportive di ristorazione, e del tempo libero.
Nel rispetto delle prescrizioni seguenti:
- per le attività di cui al capo A e B:
Sf - superficie fondiaria minima: mq 5.000;
Iff - indice di fabbricabilità fondiaria:
- residenze: 0,03 mc/mq;
- attività produttive al servizio del fondo: 0,10 mc/mq;
Rc - rapporto di copertura: secondo esigenze derivanti dal piano di sviluppo aziendale e comunque non superiore al 2% della S.f.;
Hm - altezza massima: ml 8,00 salvo costruzioni speciali;
Dc - distanza dai confini: minimo ml 10,00;
Df - distanza tra i fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti;
Ds - distanza dal ciglio delle strade di uso pubblico: minimo ml 20,00;
- per le attività di cui al capo C:
Pag. 15
Sf - superficie fondiaria minima: mq 50.000;
Iff - indice di fabbricabilità fondiaria:
- 2,00 mc/mq;
Rc - rapporto di copertura: secondo esigenze derivanti dal piano di sviluppo aziendale e comunque non superiore al 30% della S.f.;
Hm - altezza massima: ml 8,00 salvo costruzioni speciali;
Dc - distanza dai confini: minimo ml 10,00;
Df - distanza tra i fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti;
Ds - distanza dal ciglio delle strade di uso pubblico: minimo ml 20,00;
P parcheggi 20% della S.f.;
Va verde attrezzato e strade di servizio 50% della S.f.
Nella localizzazione e nella disciplina delle attività estrattive va fatto esplicito riferimento anche ai contenuti della L.R. n. 37 del 22.05.1985, correlando gli stessi con le prescrizioni di tutela che il P.R.G. individua.
Nel caso di interventi ad iniziativa di imprenditori singoli od associati, per attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, ivi compresi caseifici, cantine e frantoi, è ammesso l'accorpamento delle aree di terreni non confinanti, con asservimento delle stesse regolarmente trascritto e registrato a cura e spese del richiedente, purché ricadenti nel territorio comunale.
*In questa zona E è consentita la installazione di serre. Per serre sono da considerarsi impianti stabilmente infissi al suolo prefabbricati o costruiti in opera destinati esclusivamente a determinare specifiche e controllate situazioni microclimatiche funzionali allo sviluppo di particolari colture; possono essere distinte in serre con copertura solo stagionale (tipo A), e serre con copertura permanente (tipo B). Ambedue i tipi, per essere considerati tali e quindi non costruzioni, devono avere le superfici di inviluppo realizzate con materiali che consentano il passaggio della luce ed avere altezze massime a mt. 3,00 in gronda ed a mt 6,00 al culmine se a falda, ed a mt 4,00 se a copertura piana. la loro costruzione è sottoposta al rilascio di autorizzazione edilizia previo parere Ispettorato Agrario. Per le costruzioni preesistenti alla data di adozione delle presenti norme se sprovviste dei servizi (wc, cucine, ecc.) è consentita la realizzazione di un ampliamento nei limiti massimi di 20,00 mq. (si veda l'**Allegato n.5 –** Certificati di Destinazione Urbanistica)*

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Dalle verifiche effettuate è emerso che alcune particelle del presente Lotto risultano catastalmente censite con qualità colturali non corrispondenti all'attuale destinazione agronomica rilevata in loco.

Le difformità sono regolarizzabili mediante la presentazione all'Agenzia delle Entrate di un'istanza per cambio di coltura da eseguirsi con il programma DOCTE 2.0.

I beni risultano **non conformi , ma regolarizzabili.**

Costi di regolarizzazione:

- **Onere professionale forfettario**: **€ 600,00**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENE IN MESAGNE (BR) CONTRADA LE GRAZIE

di cui al punto **1**

1 Terreno agricolo in agro di MESAGNE, località "Le Grazie", della superficie commerciale complessiva di **2.075** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]) con sede in Mesagne (BR) al [redacted].

Il bene oggetto di stima è costituito da un terreno agricolo sito in agro di Mesagne, contrada "Le Grazie". L'accesso al fondo avviene dalla Strada Provinciale n.82, dalla quale, a circa 4,00 chilometri dal centro abitato di Mesagne, si raggiunge il terreno in esame.

L'appezzamento presenta forma irregolare assimilabile a una forma ad "L", ricade in zona urbanistica omogenea "*E1 – agricola*" ed è caratterizzato da giacitura pianeggiante e normale andamento plano-altimetrico.

Secondo le risultanze catastali, il fondo risulta censito nelle qualità colturali seminativo e uliveto.

All'atto dei sopralluoghi eseguiti, è stato accertato che il terreno risulta in parte occupato da un impianto olivicolo e in parte destinato a seminativo incolto, in sostanziale conformità con le qualità colturali risultanti dagli atti catastali.

Identificazione catastale:

- ***Comune: F152 – Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 68 particella 18 per il diritto di proprietà 10/10:***
  - ***porzione AA classe 1 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale:1.230 mq – Reddito dominicale: Euro 9,53 – Reddito agrario: Euro 3,81;***
  - ***porzione AB –classe 3 qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 845 mq – Reddito dominicale: Euro 3,71 – Reddito agrario: Euro 2,18.***

  Dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 14/12/2011 Pratica n. BR0235729 in atti dal 14/12/2011. TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL. 3.10.2006 N.262 (n.24600.1/2011).

Il terreno risulta condotto in affitto agrario dall'azienda [redacted], come già indicato nel paragrafo 3, in forza di contratto della durata di anni 5, con decorrenza 15/04/2024 e scadenza 14/04/2029 .





DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno di proprietà della Società [redacted] presenta una conformazione planimetrica irregolare assimilabile a una forma a "L" ed è ubicato in zona pianeggiante. L'accesso al fondo avviene dalla Strada Provinciale n.82, l'appezzamento è posto sul lato sinistro rispetto al senso di marcia provenendo da Mesagne.

Il terreno sviluppa una superficie di 2.075,00 mq e, secondo le risultanze catastali, risulta suddiviso nelle qualità colturali seminativo per 1.230,00 mq e uliveto per 845,00 mq.

La conformazione del fondo è caratterizzata con un corpo principale di maggiore estensione, destinato a seminativo, e da una porzione secondaria più allungata e di larghezza contenuta interessata dalla presenza di alberature di ulivo.

Le piante di olivo presenti risultano interessate da fenomeni di disseccamento riconducibili agli effetti della Xylella; tuttavia, alcune di esse manifestano limitati fenomeni di ripresa vegetativa.

UBICAZIONE: agro di Mesagne distante circa 5,00 Km dall'abitato di Mesagne;

COLTURA: **seminativo e oliveto**;

ESTENSIONE: 2.075,00 mq;

ACCESSIBILITA': Strada Provinciale n. 82 (Mesagne- San Pietro Vernotico)_ **latitudine:40.54481575- longitudine 17.8532602.**

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indici		commerciale
Uliveto	2.075,00	x	100%	=	2.075,00
Totale	**2.075,00**				**2.075,00**

BENE IN MESAGNE (BR) CONTRADA LE GRAZIE

di cui al punto **2**

2 Terreno agricolo in agro di MESAGNE, località "Le Grazie", della superficie commerciale complessiva di **4.523** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]) con sede in Mesagne (BR) al [redacted].

Il bene oggetto di stima è costituito da un terreno sito in agro di Mesagne, contrada "Le Grazie". L'accesso al fondo avviene dalla Strada Provinciale n.82; dopo aver percorso circa 4,00 Km dal centro abitato di Mesagne, si svolta a sinistra imboccando una viabilità secondaria che, dopo circa 550 metri, conduce al fondo in esame.

L'appezzamento presenta una conformazione planimetrica irregolare, ricade in zona urbanistica omogenea "*E1 – agricola*", è caratterizzato da giacitura pianeggiante e normale andamento plano-altimetrico.

Secondo le risultanze catastali, il fondo risulta censito nelle qualità colturali seminativo e uliveto.

All'atto dei sopralluoghi eseguiti, è stato accertato che il terreno versa in stato di abbandono colturale, con diffusa presenza di vegetazione spontanea costituita da erbe infestanti e arbusti.

Identificazione catastale:

- ***Comune: F152 – Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 68 particella 23 per il diritto di proprietà 10/10:***

- ***porzione AA classe 1 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale:800 mq – Reddito dominicale: Euro 6,20 – Reddito agrario: Euro 2,48;***
- ***porzione AB –classe 3 qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 3.723 mq – Reddito dominicale: Euro 16,34 – Reddito agrario: Euro 9,61.***
  Dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 14/12/2011 Pratica n. BR0235730 in atti dal 14/12/2011. TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL. 3.10.2006 N.262 (n.24601.1/2011).

Il terreno risulta attualmente nella disponibilità della società esecutata.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno di proprietà della Società [redacted] presenta una conformazione planimetrica irregolare ed è ubicato in zona pianeggiante. L'accesso al fondo avviene mediante la viabilità secondaria che si dirama dalla strada Provinciale n.82 sul lato sinistro rispetto al senso di marcia provenendo da Mesagne.

L'appezzamento sviluppa una **superficie complessiva di 4.523,00 mq** e, secondo le risultanze catastali, risulta suddiviso nelle qualità colturali seminativo per 800,00 mq e uliveto per 3.723,00 mq.

All'atto dei sopralluoghi eseguiti, **il terreno** è risultato interamente in stato di abbandono colturale, con diffusa presenza di vegetazione spontanea costituita da essenze erbacee infestanti e arbustive che interessano tutta la superficie, mentre non si riscontra la presenza di alberi di olivo.

Ne consegue una difformità tra le risultanze catastali e lo stato di fatto, in relazione all'assenza della componente colturale a oliveto.

UBICAZIONE: agro di Mesagne distante circa 5,00 Km dall'abitato di Mesagne;

COLTURA: **seminativo incolto**;

ESTENSIONE: 4.523,00 mq;

ACCESSIBILITA': Strada Provinciale n. 82 (Mesagne- San Pietro Vernotico)_ **latitudine:40.545348334103 85-longitudine 17.85527680269213.**

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indici	commerciale

Terreno	4.523,00	x	100%	=	4.523,00
Totale	**4.523,00**				**4.523,00**

BENE IN MESAGNE (BR) CONTRADA LE GRAZIE

di cui al punto **3**

3 Terreno agricolo in agro di MESAGNE, località "Le Grazie", della superficie commerciale complessiva di **7.609** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]) con sede in Mesagne (BR) al [redacted]

Il bene oggetto di stima è costituito da un terreno sito in agro di Mesagne, contrada "Le Grazie". L'accesso al fondo avviene dalla Strada Provinciale n.82; dopo aver percorso circa 4,00 Km dal centro abitato di Mesagne, si svolta a sinistra imboccando una viabilità secondaria che, dopo circa 400,00 metri, conduce al fondo in esame.

L'appezzamento presenta una conformazione planimetrica rettangolare e, ricade in zona urbanistica omogenea "*E1 – agricola*", è caratterizzato da giacitura pianeggiante e normale andamento plano-altimetrico.

Secondo le risultanze catastali, il fondo risulta censito con la qualità colturale uliveto.

All'atto dei sopralluoghi eseguiti, è stato accertato che il terreno versa in stato di abbandono colturale, con diffusa presenza di vegetazione spontanea costituita da erbe infestanti e arbusti. Non si riscontra la presenza di impianti olivicoli, risultando il terreno di fatto assimilabile a seminativo incolto.

Ne consegue una difformità tra la qualità colturale risultane in catasto e lo stato dei luoghi rilevato in sito.

Identificazione catastale:

- ***Comune: F152– Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 68 particella 24– classe 2 – qualità: Uliveto – Superficie catastale: 7.609 mq – Reddito dominicale: Euro 41,26 – Reddito agrario: Euro 23,58 per il diritto di proprietà 1/1.***

  Dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 16/07/2025 Pratica n. BR0130204 in atti dal 21/11/2025. TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL. 3.10.2006 N.262 (n. 130204.1/2025)

Il terreno risulta attualmente nella disponibilità della società esecutata.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno di proprietà della Società [redacted] presenta una conformazione planimetrica irregolare ed è ubicato in zona pianeggiante. L'accesso al fondo avviene mediante la viabilità secondaria che si dirama dalla strada Provinciale n.82 sul lato sinistro rispetto al senso di marcia provenendo da Mesagne.

L'appezzamento sviluppa una **superficie complessiva di 7.609,00 mq** e, secondo le risultanze catastali, risulta censito con la qualità colturale uliveto.

All'atto dei sopralluoghi eseguiti, si è accertata l'assenza di impianti olivicoli; il terreno è risultato in stato di abbandono colturale, con diffusa presenza di vegetazione spontanea costituita da essenze erbacee infestanti e arbustive che interessa tutta la superficie, con conseguente assimilazione a **seminativo incolto**.

Ne consegue una difformità tra le risultanze catastali e lo stato di fatto, in relazione all'assenza della componente colturale a oliveto.

UBICAZIONE: agro di Mesagne distante circa 5,00 Km dall'abitato di Mesagne;

COLTURA**: seminativo incolto;**

ESTENSIONE: 7.609,00 mq;

ACCESSIBILITA': Strada Provinciale n. 82 (Mesagne- San Pietro Vernotico)_ **latitudine:40.54416519732738- longitudine 17.855087277228318.**

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indici		commerciale
Terreno	7.069,00	x	100%	=	7.069,00
Totale	**7.069,00**				**7.069,00**

BENE IN MESAGNE (BR) CONTRADA LE GRAZIE

di cui al punto **4**

4 **Terreno agricolo** in agro di MESAGNE, località "Le Grazie", della superficie commerciale complessiva di **3.607** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted] con sede in Mesagne (BR) al [redacted]

Il bene oggetto di stima è costituito da un terreno sito in agro di Mesagne, contrada "Le Grazie". L'accesso al fondo avviene dalla Strada Provinciale n.82; dopo aver percorso circa 4,00 Km dal centro abitato di Mesagne, si svolta a sinistra imboccando una viabilità secondaria che, dopo circa 400,00 metri, conduce al fondo in esame.

L'appezzamento presenta una conformazione planimetrica rettangolare e, ricade in zona urbanistica omogenea "*E1 – agricola*", è caratterizzato da giacitura pianeggiante e normale andamento plano-altimetrico.

Secondo le risultanze catastali, il fondo risulta censito nelle qualità colturali vigneto e ficheto. All'atto dei sopralluoghi eseguiti, non è stata accertata la presenza di impianti viticoli né di impianti di specie arboree da frutto; il fondo versa in stato di abbandono colturale, con diffusa presenza di vegetazione spontanea costituita da erbe infestanti e arbusti estesa sull'intera superficie. Il terreno risulta, pertanto, assimilabile a seminativo incolto.

Ne consegue una difformità tra la qualità colturale risultane in catasto e lo stato dei luoghi rilevato in sito.

Identificazione catastale:

- ***Comune: F152 – Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 68 particella 35 per il diritto di proprietà 1/1:***
- ***porzione AA classe 2 – qualità: Vigneto - Superficie catastale Totale :1500 mq – Reddito dominicale: Euro 30,99 – Reddito agrario: Euro 11,62;***
- ***porzione AB –classe 2 qualità: Ficheto - Superficie catastale Totale: 2.107 mq – Reddito dominicale: Euro 16,87 – Reddito agrario: Euro 10,88.***

Dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 13/12/2007 Pratica n. BR0336354 in atti dal 13/12/2007. TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL. 3.10.2006 N.262 (n. 58803.1/2007).

Il terreno risulta attualmente nella disponibilità della società esecutata.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno di proprietà della Società [redacted] presenta una conformazione planimetrica irregolare ed è ubicato in zona pianeggiante. L'accesso al fondo avviene mediante la viabilità secondaria che si dirama dalla strada Provinciale n.82 sul lato sinistro rispetto al senso di marcia provenendo da Mesagne.

L'appezzamento sviluppa una superficie complessiva di 3.607,00 mq e, secondo le risultanze catastali, risulta suddiviso nelle qualità colturali vigneto per 1.500,00 mq e ficheto per 2.107,00 mq.

All'atto dei sopralluoghi eseguiti, è stata accertata l'assenza sia dell' impianto viticolo sia delle alberature da frutto corrispondenti alla qualità catastale di ficheto. Il terreno si presentava interamente in stato di abbandono colturale, con diffusa presenza di vegetazione spontanea costituita da essenze erbacee infestanti e arbustive.

Lo stato dei luoghi risulta pertanto difforme rispetto alle risultanze catastali, non essendo più presenti le colture specializzate censite. Il fondo può essere assimilato a un **seminativo incolto**.

UBICAZIONE: agro di Mesagne distante circa 5,00 Km dall'abitato di Mesagne;

COLTURA: **seminativo incolto**;

ESTENSIONE: 3.607,00 mq;

ACCESSIBILITA': Strada Provinciale n. 82 (Mesagne- San Pietro Vernotico)_ **latitudine:40.545335587814-longitudine 17.855709853310987.**

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indici		commerciale
Terreno	3.607,00	x	100%	=	3.607,00
Totale	**3.607,00**				**3.607,00**

BENE IN MESAGNE (BR) CONTRADA LE GRAZIE

di cui al punto **5**

5 **Terreno agricolo** in agro di MESAGNE, località "Le Grazie", della superficie commerciale complessiva di **5.660** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]) con sede in Mesagne (BR) al [redacted]

Il bene oggetto di stima è costituito da un terreno sito in agro di Mesagne, contrada "Le Grazie". L'accesso al fondo avviene dalla Strada Provinciale n.82; dopo aver percorso circa 4,00 Km dal centro abitato di Mesagne, si svolta a sinistra imboccando una viabilità secondaria che, dopo circa 400 metri, conduce al fondo in esame.

L'appezzamento presenta una conformazione planimetrica rettangolare, ricade in zona urbanistica omogenea "*E1 – agricola*", è caratterizzato da giacitura pianeggiante e normale andamento plano-altimetrico.

Secondo le risultanze catastali, il fondo risulta censito nelle qualità colturali uliveto e seminativo. All'atto dei sopralluoghi eseguiti, è stato accertato che il terreno versa in stato di abbandono colturale, con diffusa presenza di vegetazione spontanea costituita da erbe infestanti e arbusti.

Identificazione catastale:

- ***Comune: F152 – Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 68 particella 38 per il diritto di proprietà 1/1:***
  - ***porzione AA classe 3 – qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale :1.938 mq – Reddito dominicale: Euro 8,51 – Reddito agrario: Euro 5,00;***
  - ***porzione AB –classe 1 - qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 3.722 mq – Reddito dominicale: Euro 28,83 – Reddito agrario: Euro 11,53.***

  Dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 16/07/2025 Pratica n. BR0130519 in atti dal 21/11/2025. TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL. 3.10.2006 N.262 (n. 130519.1/2025).

Il terreno risulta attualmente nella disponibilità della società esecutata.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno di proprietà della Società [redacted] presenta una conformazione planimetrica irregolare ed è ubicato in zona pianeggiante. L'accesso al fondo avviene mediante la viabilità secondaria che si dirama dalla strada Provinciale n.82 sul lato sinistro rispetto al senso di marcia provenendo da Mesagne.

L'appezzamento sviluppa una **superficie complessiva di 5.660,00 mq** e, secondo le risultanze catastali, risulta suddiviso nelle qualità colturali uliveto per 1.938,00 mq e seminativo per 3.722,00 mq.

All'atto dei sopralluoghi eseguiti, è stata accertata l'assenza di impianti olivicoli; il terreno si presentava interamente in stato di **seminativo incolto**, con diffusa presenza di vegetazione spontanea costituita da essenze erbacee infestanti e arbustive.

Ne consegue una difformità tra le risultanze catastali e lo stato di fatto.

UBICAZIONE: agro di Mesagne distante circa 5,00 Km dall'abitato di Mesagne;

COLTURA: **seminativo incolto**;

ESTENSIONE: 5.660,00 mq;

ACCESSIBILITA': Strada Provinciale n. 82 (Mesagne- San Pietro Vernotico)_ **latitudine:40.54412237245536- longitudine 17.85576107129185.**

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indici		commerciale
Terreno	5.660,00	x	100%	=	5.660,00
Totale	**5.660,00**				**5.660,00**

BENE IN MESAGNE (BR) CONTRADA LE GRAZIE

di cui al punto **6**

6 Terreno agricolo in agro di MESAGNE, località "Le Grazie", della superficie commerciale complessiva di **11.056** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted] con sede in Mesagne (BR) al [redacted].

Il bene oggetto di stima è costituito da un terreno sito in agro di Mesagne, contrada "Le Grazie". L'accesso al fondo avviene dalla Strada Provinciale n.82; dopo aver percorso circa 4,00 Km dal centro abitato di Mesagne, si svolta a sinistra imboccando una viabilità secondaria che, dopo circa 400 metri, conduce al fondo in esame.

L'appezzamento presenta una conformazione planimetrica irregolare, ricade in zona urbanistica omogenea "*E1 – agricola*", è caratterizzato da giacitura pianeggiante e normale andamento plano-altimetrico.

Secondo le risultanze catastali, il fondo risulta censito nelle qualità colturali seminativo e uliveto. All'atto dei sopralluoghi eseguiti, è stato accertato che quasi la totalità della superficie risultava coltivata a oliveto, con presenza di impianto olivicolo in produzione.

Identificazione catastale:

- ***Comune: F152– Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 68 particella 45 per il diritto di proprietà 1/1:***
- ***porzione AA classe 1 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 945 mq – Reddito dominicale: Euro 7,32 – Reddito agrario: Euro 2,93;***

- ***porzione AB –classe 3 qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 10.111 mq – Reddito dominicale: Euro 44,39 – Reddito agrario: Euro 26,11.***

  Dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 06/07/2020 Pratica n. BR0070136 in atti dal 23/11/2020. TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL. 3.10.2006 N.262 (n. 12848.1/2020).

Il terreno risulta condotto in affitto agrario dall'azienda [redacted], come già indicato nel paragrafo 3, in forza di contratto della durata di anni 5, con decorrenza 15/04/2024 e scadenza 14/04/2029 .





DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno di proprietà della Società [redacted] presenta una conformazione planimetrica irregolare ed è ubicato in zona pianeggiante. L'accesso al fondo avviene mediante la viabilità secondaria che si dirama dalla strada Provinciale n.82 sul lato sinistro rispetto al senso di marcia provenendo da Mesagne.

L'appezzamento sviluppa una **superficie complessiva di 11.056,00 mq** e, secondo le risultanze catastali, risulta suddiviso nelle seguenti qualità colturali: seminativo per 945,00 mq e uliveto per 10.111,00 mq.

All'atto dei sopralluoghi eseguiti, è stato accertato che la quasi totalità della superficie del fondo risulta occupata da **impianto olivicolo in produzione**, che si presenta in ordinario stato manutentivo. Una limitata porzione in prossimità dell'accesso si presenta libera da alberature e mantenuta a terreno lavorato, risultando compatibile con la qualità catastale di seminativo.

Lo stato dei luoghi risulta pertanto sostanzialmente conforme con le risultanze catastali.

UBICAZIONE: agro di Mesagne distante circa 5,00 Km dall'abitato di Mesagne;

COLTURA**: oliveto**;

ESTENSIONE: 11.056,00 mq;

ACCESSIBILITA': Strada Provinciale n. 82 (Mesagne- San Pietro Vernotico)_ **latitudine:40.544273722739695- longitudine 17.854359233709392.**

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indici		commerciale
Uliveto	11.056,00	x	100%	=	11.056,00
Totale	**11.056,00**				**11.056,00**

BENE IN MESAGNE (BR) CONTRADA MADONNA DELLE GRAZIE

di cui al punto 7

7 **Terreno agricolo** in agro di MESAGNE, località "Le Grazie", della superficie commerciale complessiva di **3.720** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted] con sede in Mesagne (BR) al [redacted]

Il bene oggetto di stima è costituito da un terreno sito in agro di Mesagne, contrada "Le Grazie". L'accesso al fondo avviene dalla Strada Provinciale n.82; dopo aver percorso circa 4,00 Km dal centro abitato di Mesagne, si svolta a sinistra imboccando una viabilità secondaria che, dopo circa 400 metri, conduce al fondo in esame.

L'appezzamento presenta una conformazione planimetrica irregolare, ricade in zona urbanistica omogenea "*E1 – agricola*", è caratterizzato da giacitura pianeggiante e normale andamento plano-altimetrico.

Secondo le risultanze catastali, il fondo risulta censito nelle qualità colturali seminativo e uliveto. All'atto dei sopralluoghi eseguiti, è stato accertato che la parte prevalente della superficie si presenta come seminativo incolto, con presenza di vegetazione spontanea.

La porzione settentrionale del fondo è invece interessata dalla prosecuzione dell'impianto olivicolo insistente sulla particella confinante, appartenente alla medesima proprietà, con la quale forma di fatto un unico corpo coltivato.

Identificazione catastale:

- ***Comune: F152– Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 68 particella 66 per il diritto di proprietà 1/1:***
- ***porzione AA classe 1 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 717 mq – Reddito dominicale: Euro 5,55 – Reddito agrario: Euro 2,22;***
- ***porzione AB –classe 3 qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 3.003 mq – Reddito dominicale: Euro 13,18 – Reddito agrario: Euro 7,75.***

  Dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 14/12/2011 Pratica n. BR0235731 in atti dal 14/12/2011. TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL. 3.10.2006 N.262 (n. 24602.1/2011)

Il terreno risulta condotto in affitto agrario dall'azienda [redacted], come già indicato nel paragrafo 3, in forza di contratto della durata di anni 5, con decorrenza 15/04/2024 e scadenza 14/04/2029 .





DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno di proprietà della Società [redacted] presenta una conformazione planimetrica irregolare ed è ubicato in zona pianeggiante. L'accesso al fondo avviene mediante la viabilità secondaria che si dirama dalla Strada Provinciale n.82 sul lato sinistro rispetto al senso di marcia provenendo da Mesagne.

L'appezzamento sviluppa una **superficie complessiva di 3.720,00 mq**, e, secondo le risultanze catastali, risulta suddiviso nelle seguenti qualità colturali: uliveto per 3.003,00 mq e seminativo per 717,00 mq.

All'atto dei sopralluoghi eseguiti, è stato accertato che la parte prevalente della superficie si presenta come **seminativo incolto**, con diffusa presenza di vegetazione spontanea costituita da essenze erbacee e arbustive.

La porzione settentrionale del fondo, è invece interessata dalla presenza di piante di olivo che costituiscono la naturale prosecuzione **dell'impianto olivicolo** insistente sulla particella confinante, appartenente alla medesima proprietà, con la quale forma di fatto un unico corpo coltivato. Le piante presenti risultano mantenute in condizioni compatibili con l'ordinaria conduzione della coltura.

Lo stato dei luoghi risulta pertanto sostanzialmente coerente con le qualità colturali censite in catasto, pur presentandosi la porzione a seminativo priva di colture in atto al momento del sopralluogo.

UBICAZIONE: agro di Mesagne distante circa 5,00 Km dall'abitato di Mesagne;

COLTURA**: seminativo incolto con porzione limitata di alberi di olivo**;

ESTENSIONE: 3.720,00 mq;

ACCESSIBILITA': Strada Provinciale n. 82 (Mesagne- San Pietro Vernotico)_ **latitudine:40.54442478150922- longitudine 17.8533948396034.**

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indici		commerciale
Uliveto	717,00	x	100%	=	717,00
Seminativo	3.003,00	x	100%	=	3.003,00
Totale	**3.720,00**				**3.720,00**

BENE IN MESAGNE (BR) CONTRADA LE GRAZIE

di cui al punto **8**

8 Terreno agricolo in agro di MESAGNE località "Le Grazie", della superficie commerciale complessiva di **6.911** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted] con sede in Mesagne (BR) al [redacted].

Il bene oggetto di stima è costituito da un terreno sito in agro di Mesagne, contrada "Le Grazie". L'accesso al fondo avviene dalla Strada Provinciale n.82; dopo aver percorso circa 4,00 Km dal centro abitato di Mesagne, si svolta a sinistra imboccando una viabilità secondaria che, dopo circa 400 metri, conduce al fondo in esame.

L'appezzamento presenta una conformazione planimetrica pressoché rettangolare, ricade in zona urbanistica omogenea "*E1 – agricola*", è caratterizzato da giacitura pianeggiante e normale andamento plano-altimetrico.

Secondo le risultanze catastali, il fondo risulta censito con la qualità colturale oliveto.

All'atto dei sopralluoghi eseguiti, è stato accertato che la totalità della superficie risultava coltivata a oliveto, con presenza di fenomeni di disseccamento che interessano parte della chioma e delle branche; tuttavia si rileva la presenza di porzioni ancora vegetanti.

Identificazione catastale:

- ***Comune: F152– Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 68 particella 91(ex 75) – classe 3 – qualità: Uliveto – Superficie catastale: 6.911 mq – Reddito dominicale: Euro 30,34 – Reddito agrario: Euro 17,85 per il diritto di proprietà 1/1.***

  Dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 19/06/2025 Pratica n. BR0072485 in atti dal 19/06/2025 (n. 72485.1/2025).

Il terreno risulta attualmente nella disponibilità della società esecutata.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno di proprietà della Società [redacted] presenta una conformazione planimetrica pressoché rettangolare ed è ubicato in zona pianeggiante. L'accesso al fondo avviene mediante la viabilità secondaria che si dirama dalla Strada Provinciale n.82 sul lato sinistro rispetto al senso di marcia provenendo da Mesagne.

L'appezzamento sviluppa una **superficie complessiva di 6.911,00 mq**, e, secondo le risultanze catastali, risulta censito con qualità colturale oliveto.

Dagli accertamenti catastali eseguiti è emerso che la presente particella deriva dal frazionamento dell'originaria particella n.75, oggetto di pignoramento, avente superficie complessiva di 7.011,00 mq, dalla quale sono state generate le particelle n.91 e n.92. A seguito di tale frazionamento, alla particella oggetto di stima è stata attribuita la superficie di 6.911,00 mq, mentre la residua superficie di 100,00 mq è confluita nella particella n.92. Le operazioni di frazionamento hanno comportato esclusivamente la suddivisione della superficie catastale, senza modificare le qualità colturali censite, che risultano confermate per entrambe le particelle derivate.

All'atto dei sopralluoghi eseguiti, è stato accertato che la totalità della superficie risultava coltivata a oliveto. Le alberature presenti manifestano fenomeni di disseccamento che interessano parte delle chiome e delle branche; tuttavia si rileva la presenza di porzioni ancora vegetanti.

UBICAZIONE: agro di Mesagne distante circa 5,00 Km dall'abitato di Mesagne;

COLTURA: uliveto;

ESTENSIONE: 6.911,00 mq;

ACCESSIBILITA': Strada Provinciale n. 82 (Mesagne- San Pietro Vernotico)_ **latitudine:40.54322522741103- longitudine 17.85466864428352.**

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	**consistenza**		**indici**		**commerciale**
Uliveto	6.911,00	x	100%	=	6.911,00
Totale	**6.911,00**				**6.911,00**

BENE IN MESAGNE (BR) CONTRADA LE GRAZIE

di cui al punto **9**

9 Terreno agricolo in agro di MESAGNE, località "Le Grazie", della superficie commerciale complessiva di **100** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted] con sede in Mesagne (BR) al [redacted]

Il bene oggetto di stima è costituito da un terreno sito in agro di Mesagne, contrada "Le Grazie". L'accesso al fondo avviene dalla Strada Provinciale n.82; dopo aver percorso circa 4,00 Km dal centro abitato di Mesagne, si svolta a sinistra imboccando una viabilità secondaria che, dopo circa 400 metri, conduce al fondo in esame.

L'appezzamento presenta una conformazione planimetrica pressoché rettangolare, ricade in zona urbanistica omogenea "*E1 – agricola*", è caratterizzato da giacitura pianeggiante e normale andamento plano-altimetrico.

Secondo le risultanze catastali, il fondo risulta censito con la qualità colturale oliveto. All'atto dei sopralluoghi eseguiti, è stato accertato che la totalità della superficie risultava coltivata a oliveto, con presenza di fenomeni di disseccamento che interessano parte della chioma e delle branche; tuttavia si rileva la presenza di porzioni ancora vegetanti.

Identificazione catastale:

- ***Comune: F152– Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 68 particella 92(ex 75) – classe 3 – qualità: Uliveto – Superficie catastale: 100 mq – Reddito dominicale: Euro 0,44 – Reddito agrario: Euro 0,26 per il diritto di proprietà 1/1.***

Dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 19/06/2025 Pratica n. BR0072485 in atti dal 19/06/2025 (n. 72485.1/2025)
72485.1/2025)





DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno di proprietà della Società [redacted] presenta una conformazione planimetrica pressoché rettangolare ed è ubicato in zona pianeggiante. L'accesso al fondo avviene mediante la viabilità secondaria che si dirama dalla Strada Provinciale n.82 sul lato sinistro rispetto al senso di marcia provenendo da Mesagne.

L'appezzamento sviluppa una **superficie complessiva di 100,00 mq**, e, secondo le risultanze catastali, risulta censito con qualità colturale uliveto.

La particella n.92, oggetto della presente stima, deriva dal medesimo frazionamento dell'originaria particella n.75, indicata nell'atto di pignoramento successivamente soppressa con costituzione delle particelle n.91 e n.92, entrambe oggetto della presente stima.

Per dimensioni, ubicazione e caratteristiche colturali, tale particella costituisce di fatto una porzione residuale dell'originario fondo; essa si sviluppa in forma pressoché rettangolare lungo la strada vicinale di accesso e comprende alcune piante di olivo poste a margine della viabilità rurale**, in continuità con l'oliveto esistente** sulla contigua particella 91, appartenente alla medesima proprietà. Le alberature presenti manifestano fenomeni di disseccamento che interessano parte delle chiome e delle branche; tuttavia si rileva la presenza di porzioni ancora vegetanti.

UBICAZIONE: agro di Mesagne distante circa 5,00 Km dall'abitato di Mesagne;

COLTURA**: uliveto**;

ESTENSIONE: 100,00 mq;

ACCESSIBILITA': Strada Provinciale n. 82 (Mesagne- San Pietro Vernotico)_ **latitudine:40.54332444956237-longitudine 17.856541908543132.**

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indici		commerciale
Uliveto	100,00	x	100%	=	100,00
Totale	**100,00**				**100,00**

RIEPILOGO DELLA CONSISTENZA DEL LOTTO 3

	descrizione	Superficie (mq)		Indice		Commerciale
1	Fg 68 plla 18(uliveto)	2.075,00	x	100%	=	2.075,00
2	Fg 68 plla 23(incolto)	4.523,00	x	100%	=	4.523,00
3	Fg 68 plla 24(incolto)	7.609,00	x	100%	=	7.609,00
4	Fg 68 plla 35(incolto)	3.607,00	x	100%	=	3.607,00
5	Fg 68 plla 38(incolto)	5.660,00	x	100%	=	5.660,00
6	Fg 68 plla 45(uliveto)	11.056,00	x	100%	=	11.056,00
7	Fg 68 plla 66(incolto)	3.003,00	x	100%	=	3.003,00
	(uliveto)	717,00	x	100%	=	717,00
8	Fg 68 plla 91(uliveto)	6.911,00	x	100%	=	6.911,00
9	Fg 68 plla 92(uliveto)	100,00	x	100%	=	100,00
Totale		**45.261,00**				**45.261,00**



Estratto di mappa Agro di Mesagne – Fg.68

VALUTAZIONE

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1
Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 16/04/2026
Fonte di informazione: IDEALISTA – RO.SA IMMOBILIARE
Descrizione: TERRENI AGRICOLI
Indirizzo: AGRO MESAGNE: Località MONDONUOVO
Superfici principali e secondarie: 15.862,00 mq (Uliveto e alberi da frutto)
Superfici accessorie:
Prezzo: 50.000,00 € pari a 3,15 Euro/mq

COMPARATIVO 2
Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 16/04/2026
Fonte di informazione: IDEALISTA – RO.SA IMMOBILIARE
Descrizione: TERRENI AGRICOLI
Indirizzo: AGRO MESAGNE: S.P. n.82
Superfici principali e secondarie: 9.270,00 mq (Seminativo)
Superfici accessorie:
Prezzo: 12.000,00 € pari a 1,29 Euro/mq

COMPARATIVO 3
Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 07/12/2024
Fonte di informazione: IDEALISTA - PRIVATO
Descrizione: TERRENO AGRICOLO
Indirizzo: AGRO MESAGNE: Località RINELLA
Superfici principali e secondarie: 50000
Superfici accessorie:
Prezzo: 100.000,00 pari a 2,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sulla base dei dati economici rilevati con l'indagine di mercato, dalla posizione occupata e dal tipo di coltura attuale si conviene ad utilizzare il procedimento che segue:

- per la valutazione dei terreni interessati da *Seminativo*, viste le peculiarità mostrate dagli stessi e visti i dati reperiti attraverso la procedura, si sono utilizzati quali riferimento le schede dei Valori Agricoli Medi disponibili sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Nelle operazioni di stima dei terreni agricoli è importante acquisire le informazioni di mercato e svolgere indagini in forma sistematica, raccogliendo accuratamente, oltre i dati relativi ai valori di mercato e quelli di consistenza, anche quelli concernenti tutte le altre caratteristiche atte a descrivere in forma completa la natura, la qualità, l'età. A tal proposito l'Osservatorio del Mercato Immobiliare offre un valore di base, che con opportune analisi estimali può essere adattato alla finalità della stima, che per la valutazione degli uliveti e dei seminativi è sembrato attendibile.

Il valore attribuito al **seminativo incolto** è stato determinato considerando che, pur trattandosi di terreno non attualmente coltivato e coperto da vegetazione spontanea, lo stesso conserva potenzialità produttiva e può essere facilmente reimmesso nel ciclo agricolo con interventi ordinari di lavorazione. A tal proposito si è ritenuto congruo attribuire il valore di **10.000,00 €/ha.**

L'uliveto in ordinaria fase produttiva, rappresenta una coltura arborea permanente con ciclo pluridecennale, in grado di garantire reddito continuativo nel tempo. Nel nostro caso, pur risultando in fase produttiva, si presenta in condizioni di parziale trascuratezza colturale; tale circostanza comporta una ridotta capacità produttiva e giustifica l'applicazione di un valore unitario inferiore rispetto a quello di un uliveto in ordinaria efficienza. Il valore di **18.000,00 €/ha** tiene conto dell'impianto esistente, dello stato vegetativo e della capacità produttiva a regime.

I pignoramenti presso terzi aventi ad oggetto i canoni di affitto non incidono sul valore dei beni immobili, in quanto riguardano esclusivamente i frutti civili degli stessi e non la titolarità dei terreni oggetto di stima.

Pertanto, il valore di mercato è determinato come segue.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

descrizione	Superficie (mq)		Valore di mercato(/mq)		Commerciale
1 Fg 68 plla 18(uliveto)	2.075,00	x	1,80	=	3.735,00
2 Fg 68 plla 23(incolto)	4.523,00	x	1,00	=	4.523,00
3 Fg 68 plla 24(incolto)	7.609,00	x	1,00	=	7.609,00
4 Fg 68 plla 35(incolto)	3.607,00	x	1,00	=	3.607,00
5 Fg 68 plla 38(incolto)	5.660,00	x	1,00	=	5.660,00
6 Fg 68 plla 45(uliveto)	11.056,00	x	1,80	=	19.900,80
7 Fg 68 plla 66(incolto)	3.003,00	x	1,00	=	3.003,00
(uliveto)	717,00	x	1,80	=	1.290,60
8 Fg 68 plla 91(uliveto)	6.911,00	x	1,80	=	12.439,80
9 Fg 68 plla 92(uliveto)	100,00	x	1,80	=	180,00
Totale	**45.261,00**				**61.948,20**

7.920

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 61.948,20**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)**:** **€. 61.948,20**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la formulazione del giudizio di stima si è adottato il metodo sintetico-analitico basato sulla comparazione dei prezzi praticati sul mercato in una libera contrattazione di compravendita di immobili aventi caratteristiche identiche o similari. Per quanto riguarda i beni da stimare sono stati presi quali elementi determinanti e concorrenti alla determinazione del valore dello stesso l'ubicazione, il tipo di coltura praticata e/o prevalente nella zona, la superficie e l'accessibilità dell'area su cui sorgono. Applicando il metodo di STIMA DIRETTA tramite parametro tecnico di superficie, basato sulla individuazione del Valore agricolo medio ricavato come media dei valori per ettaro di alcuni fondi simili per dimensioni e caratteristiche fondiarie compravenduti negli ultimi anni, si è determinato il valore di riferimento, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo o prevalenti nella zona.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

• la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;

• le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;

• il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;

• il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;

• il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;

• il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI

ID	Descrizione	Commerciale	Valore intero	Valore diritto
LOTTO 3	**Terreno**	**45.261,00**	**61.948,20**	**61.948,20**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€.**	**61.348,20**
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):		
Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	**€**	**9.202,20**
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	**€**	**0,00**
Diminuzione per arrotondamento:	**€**	**46,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.	**€**	**52.100,00**

il tecnico incaricato

ing. Maria Rita Carrozzo

TRIBUNALE ORDINARIO -BRINDISI- ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI N.141/2025

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

Il Lotto è costituito da un compendio di **terreni agricoli** sito in agro di Mesagne (BR) località Contrada Rinella, della superficie di **73.441 mq (ha 07.34.41)** per la quota di:

[redacted] 1/1 di proprietà [redacted] con sede in Mesagne (BR) al [redacted]

Trattasi di un corpo fondiario a giacitura sostanzialmente pianeggiante. L'accesso ai terreni avviene dall'abitato di Mesagne percorrendo la viabilità comunale in direzione San Donaci; dopo circa 1,500 km si svolta a destra su strada locale asfaltata e, proseguendo per ulteriori 1,100 Km, si giunge ai terreni oggetto della presente stima.

Identificazione catastale:

1 ***Comune: F152– Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 78 particella 40 – classe 3 – qualità: Seminativo – Superficie catastale: 3.920 mq – Reddito dominicale: Euro 20,25 – Reddito agrario: Euro 10,12 per il diritto di proprietà 1/1.***

2 ***Comune: F152– Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 78 particella 41 – classe 3 – qualità: Seminativo – Superficie catastale: 5.695 mq – Reddito dominicale: Euro 29,41 – Reddito agrario: Euro 14,71 per il diritto di proprietà 1/1.***

3 ***Comune: F152 – Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 78 particella 42 per il diritto di proprietà 1/1:***

- ***porzione AA classe 3 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 5.488mq – Reddito dominicale: Euro 28,34 – Reddito agrario: Euro 14,17;***
- ***porzione AB –classe 2 qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 102 mq – Reddito dominicale: Euro 0,55 – Reddito agrario: Euro 0,32.***

4 ***Comune: F152 – Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 78 particella 48 per il diritto di proprietà 1/1:***

- ***porzione AA classe 3 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 31mq – Reddito dominicale: Euro 0,16 – Reddito agrario: Euro 0,08;***
- ***porzione AB –classe 2 qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 15.773 mq – Reddito dominicale: Euro 85,53 – Reddito agrario: Euro 48,88.***

5 ***Comune: F152– Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 78 particella 49 – classe 3 – qualità: Seminativo – Superficie catastale: 40 mq – Reddito dominicale: Euro 0,21 – Reddito agrario: Euro 0,10 per il diritto di proprietà 1/1.***

6 ***Comune: F152 – Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 78 particella 50 per il diritto di proprietà 1/1:***

- ***porzione AA classe 3 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 11.696mq – Reddito dominicale: Euro 60,40 – Reddito agrario: Euro 30,20;***
- ***porzione AB –classe 2 qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 104 mq – Reddito dominicale: Euro 0,56 – Reddito agrario: Euro 0,32.***

7 ***Comune: F152– Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 78 particella 65 – classe 3 – qualità: Seminativo – Superficie catastale: 5.653 mq – Reddito dominicale: Euro 29,20 – Reddito agrario: Euro 14,60 per il diritto di proprietà 1/1.***

8 ***Comune: F152 – Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 78 particella 68 per il diritto di proprietà 1/1:***

- ***porzione AA classe 3 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 4.583mq – Reddito dominicale: Euro 23,67 – Reddito agrario: Euro 11,83;***
- ***porzione AB –classe 2 qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 358 mq – Reddito dominicale: Euro 1,94 – Reddito agrario: Euro 1,11.***

9 ***Comune: F152 – Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 78 particella 80 per il diritto di proprietà 1/1:***

- ***porzione AA classe 3 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 2.985mq – Reddito dominicale: Euro 15,42 – Reddito agrario: Euro 7,71;***
- ***porzione AB –classe 2 qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 35 mq – Reddito dominicale: Euro 0,19 – Reddito agrario: Euro 0,11.***

10 ***Comune: F152– Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 78 particella 85 – classe 3 – qualità: Seminativo – Superficie catastale: 4.980 mq – Reddito dominicale: Euro 25,72 – Reddito agrario: Euro 12,86 per il diritto di proprietà 1/1.***

11 ***Comune F152: – Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 78 particella 86 – classe 3 – qualità: Seminativo – Superficie catastale: 2.900 mq – Reddito dominicale: Euro 14,98 – Reddito agrario: Euro 7,49 per il diritto di proprietà 1/1.***

12 ***Comune: F152 – Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 78 particella 92 per il diritto di proprietà 1/1:***

- ***porzione AA classe 3 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 5.557 mq – Reddito dominicale: Euro 28,70 – Reddito agrario: Euro 14,35.***
- ***porzione AB –classe 2 qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 41 mq – Reddito dominicale: Euro 0,22 – Reddito agrario: Euro 0,13.***

13 ***Comune: F152– Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 78 particella 93 – classe 3 – qualità: Seminativo – Superficie catastale: 3.500 mq – Reddito dominicale: Euro 18,08 – Reddito agrario: Euro 9,04 per il diritto di proprietà 1/1.***

*(si veda l'**Allegato n 1 –** Atti Catastali)*

Le suddette particelle, pur essendo catastalmente distinte, costituiscono un unico lotto ai fini estimativi e di vendita, in quanto contigue e funzionalmente collegate sotto il profilo agricolo.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**73.441,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€ 95.511,60**
Valore di vendita giudiziaria nello stato di fatto e di diritto in cui si trova **:**	**€ 81.100,00**
Data della valutazione:	**18/06/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, i terreni costituenti il presente LOTTO 4, risultano concessi in affitto a [redacted], in forza di contratto di affitto di fondo rustico della durata di anni cinque, stipulato in data 15/04/2024 con scadenza 14/04/2029.

Il contratto risulta regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Lecce in data 16/04/2024 al n. 003866 – serie 3T. *(si veda l'**Allegato n 3 –** Contratti di Affitto)*

Fa eccezione la particella n.40 che è nella piena disponibilità della società esecutata e non è interessata dal predetto rapporto contrattuale.

Sui canoni di affitto insistono pignoramenti presso terzi promossi dall'Agenzia delle ENTRATE-RISCOSSIONE e dalla SOGET S.p.A. come meglio descritti nel paragrafo 4.

Si precisa che, con provvedimento dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione in data 17/03/2026, è stata disposta la riunione della presente Procedura Esecutiva Immobiliare con la Procedura Esattoriale relativa al pignoramento dei canoni di affitto.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Come risulta dalle indagini ipotecarie eseguite (si veda Certificato Ipotecario, già in atti e prodotte dal creditore procedente) il compendio pignorato, di cui innanzi, risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli.

Infine, nelle visure catastali, negli atti di provenienza, i beni staggiti non risultano gravati da censi, livelli ed usi civici.

Pertanto, alla data di apertura della presente relazione il compendio oggetto di procedura risulta gravato dalle formalità pregiudizievoli riportate nel successivo capitolo 4.2.

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.***

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: ***Nessuna.***

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuno.***

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della Procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca Volontaria -concessione a garanzia di mutuo fondiario stipulata il 27/09/2018 Pubblico Ufficiale AGENZIA DEL TERRITORIO ai nn. 3546/2424 di repertorio, iscritta il 02/10/2018 al n.15784 Registro Generale ed al n.2044 Registro Particolare, derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO a favore di [redacted]. con sede in MILANO (MI) contro [redacted]

Importo Ipoteca: € [redacted]

Importo Capitale: € [redacted]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento trascritto il 07/10/2025 a Uffici di Pubblicità Immobiliari di Brindisi al n. 18859 Reg. Generale ed al n. 15386 Reg. Particolare a favore di [redacted] con sede in MILANO (MI), derivante da verbale di pignoramento immobili del tribunale di Brindisi del [redacted] rep. n.2920 da Pubblico Ufficiale UNEP-TRIBUNALE di BRINDISI.

Pignoramento dei fitti o pigioni promosso da AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 10/07/2025 Fascicolo n[redacted] per l'importo complessivo di €[redacted]

Pignoramento dei fitti o pigioni presso terzi promosso da SO.GE.T S.p.A. atto n[redacted] del [redacted] per l'importo di €[redacted].

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili :	**€.**	**0,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€.**	**0,00**
Spese consorziali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€.**	**0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO (Foglio 78 ***particelle 40 -49- 50 – 68 – 85 – 86 -92-93*** **)**

- [redacted] sede in MESAGNE (BR) [redacted] **per la quota 1/1 di piena proprietà** in virtù di ATTO di COMPRAVENDITA in data [redacted] rogante Dott. [redacted], notaio in Brindisi (BR), n. rep. [redacted] - Nota presentata con Modello Unico n[redacted] Reparto PI di BRINDISI in atti dal [redacted].

6.1.1 PRECEDENTI PROPRIETARI

Dal 09/02/2010 al 09/01/2018

[redacted]) nato a San Pietro Vernotico (BR) il [redacted] per la **quota 1/1 di piena proprietà** in virtù di RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del [redacted] – Voltura n[redacted] – Pratica n.[redacted]

Dal 10/05/2005 al 09/02/2010

- [redacted]) nato a San Pietro Vernotico (BR) il [redacted] per la **quota 1/1 di nuda proprietà** in virtù di ATTO di DONAZIONE del [redacted] rogante Dott.ssa [redacted], notaio in Mesagne (BR) rep.[redacted] – UR Sede BRINDISI (BR) Registrazione n[redacted] in data [redacted] – Voltura n.[redacted] – Pratica n.[redacted] in atti dal [redacted].

- [redacted]) nato a Tricase (Le) il 20/09/1931 per la **quota 1/1 di usufrutto** in virtù di ATTO di DONAZIONE del [redacted] rogante Dott.ssa [redacted], notaio in Mesagne (BR) rep.[redacted] – UR Sede BRINDISI (BR) Registrazione n. [redacted] in data [redacted] – Voltura n.[redacted] – Pratica n.[redacted] in atti dal [redacted].

6.2. ATTUALE PROPRIETARIO (Foglio 78 *particella 41- 80*)

[redacted] sede in MESAGNE (BR) [redacted] **per la quota 1/1 di piena proprietà** in virtù di ATTO di COMPRAVENDITA in data [redacted] rogante Dott. [redacted], notaio in Brindisi (BR), n. rep. [redacted] - Nota presentata con Modello Unico n.[redacted] Reparto PI di BRINDISI in atti [redacted]

6.2.1 PRECEDENTI PROPRIETARI

Dal 15/10/1998 al 09/01/2018

- [redacted] nato a San Pietro Vernotico (BR) il [redacted] per la **quota 1/2 di piena proprietà** in virtù di COMPRAVENDITA del [redacted] rogante dott[redacted], notaio in Mesagne(BR) n. rep. [redacted] – UR Sede BRINDISI (BR) Registrazione n.[redacted] in data [redacted]– Voltura n.[redacted] – Pratica n. [redacted].

[redacted] nata a Mesagne (BR) il [redacted] per la **quota 1/2 di piena proprietà** in virtù di COMPRAVENDITA del [redacted] rogante dott[redacted], notaio in Mesagne(BR) n. rep. [redacted] – UR Sede BRINDISI (BR) Registrazione n.[redacted] in data [redacted]– Voltura n.[redacted] – Pratica n. [redacted]

6.3. ATTUALE PROPRIETARIO (Foglio 78 *particella 42*)

- [redacted] sede in MESAGNE (BR) [redacted] **per la quota 1/1 di piena proprietà** in virtù di ATTO di COMPRAVENDITA in data [redacted] rogante Dott. [redacted], notaio in Brindisi (BR), n. rep. [redacted] **-** Nota presentata con Modello Unico n[redacted] Reparto PI di BRINDISI in atti dal [redacted].

6.3.1 PRECEDENTI PROPRIETARI

Dal 26/01/2001 al 09/01/2018

- [redacted] nato a San Pietro Vernotico (BR) il [redacted] per la **quota 1/2 di piena proprietà** in virtù di COMPRAVENDITA del [redacted] rogante dott ssa [redacted], notaio in Mesagne(BR) n. rep. [redacted] – UR Sede BRINDISI (BR) Registrazione n.[redacted] in data [redacted]– Voltura n.[redacted] – Pratica n. [redacted]
- [redacted]) nata a Mesagne (BR) il [redacted] per la **quota 1/2 di piena proprietà** in virtù di COMPRAVENDITA del [redacted] rogante dott ssa [redacted], notaio in Mesagne(BR) n. rep. [redacted] – UR Sede BRINDISI (BR) Registrazione n[redacted] in data [redacted]– Voltura n.[redacted] – Pratica n. [redacted] in atti dal [redacted].

6.4. ATTUALE PROPRIETARIO (Foglio 78 *particella 48*)

- [redacted] sede in MESAGNE (BR) [redacted] **per la quota 1/1 di piena proprietà** in virtù di ATTO di COMPRAVENDITA in data [redacted] rogante Dott. [redacted], notaio in Brindisi (BR), n. rep. [redacted] - Nota presentata con Modello Unico [redacted] Reparto PI di BRINDISI in atti dal [redacted].

6.4.1 PRECEDENTI PROPRIETARI

Dal 26/10/1984 al 09/01/2018

[redacted]) nato a San Pietro Vernotico (BR) il [redacted] per la **quota 1/2 di piena proprietà** in virtù di COMPRAVENDITA del [redacted] rogante dott [redacted],

notaio in Mesagne(BR) n. rep. [redacted] – UR Sede BRINDISI (BR) Registrazione n.[redacted] in data [redacted] – Voltura n.[redacted] – Pratica n. [redacted] in atti dal [redacted]

- [redacted]) nata a Mesagne (BR) il [redacted] per la **quota 1/2 di piena proprietà** in virtù di COMPRAVENDITA [redacted] rogante dott [redacted], notaio in Mesagne(BR) n. rep. [redacted] – UR Sede BRINDISI (BR) Registrazione n.[redacted] in data [redacted] – Voltura n.[redacted] – Pratica n. [redacted] in atti dal [redacted]

6.5. ATTUALE PROPRIETARIO (Foglio 78 *particella 65*)

- [redacted]) sede in MESAGNE (BR) [redacted] **per la quota 1/1 di piena proprietà** in virtù di ATTO di COMPRAVENDITA in data [redacted] rogante Dott. [redacted], notaio in Brindisi (BR), n. rep. [redacted] - Nota presentata con Modello Unico n.[redacted] Reparto PI di BRINDISI in atti dal [redacted]

6.2.1 PRECEDENTI PROPRIETARI

Dal 17/02/2000 al 09/01/2018

[redacted] nato a San Pietro Vernotico (BR) il [redacted] per la **quota 1/2 di piena proprietà** in virtù di COMPRAVENDITA del [redacted] rogante dott ssa [redacted], notaio in Mesagne(BR) n. rep. 10861 – UR Sede BRINDISI (BR) Registrazione n.[redacted] in data [redacted] – Voltura n.[redacted] in atti dal [redacted]

- [redacted]) nata a Mesagne (BR) il [redacted] per la **quota 1/2 di piena proprietà** in virtù di COMPRAVENDITA del [redacted] rogante dott. ssa [redacted], notaio in Mesagne(BR) n. rep. [redacted] – UR Sede BRINDISI (BR) Registrazione n.[redacted] in data [redacted] – Voltura n.[redacted]

*(si veda l'**Allegato n 1 –** Atti Catastali)*

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

- **PRG** – Piano Regolatore Generale vigente, i terreni costituenti il presente **LOTTO 4** ricadono in "**Zona E1 - AGRICOLA."-MESAGNE.**

Con riferimento a detta zona, le **NTA del PRG** vigente all'art.62 riportano quanto segue:

Art. 62 - Zona omogenea E1: Zona Agricola
Le zone per attività primarie di tipo E1 sono destinate:
A) All'agricoltura ed alla forestazione: in esse sono ammesse attività di agriturismo, attività industriali connesse con l'agricoltura, con l'allevamento non intensivo del bestiame, con indice fondiario di 1mc/mq.
B) Alle industrie estrattive, depositi di carburanti, le reti di telecomunicazione, di trasporto, di energia, di acquedotti e fognature, discariche di rifiuti solidi e simili.
C) Al turismo rurale con attività ricettive, sportive di ristorazione, e del tempo libero.
Nel rispetto delle prescrizioni seguenti:
- per le attività di cui al capo A e B:
Sf - superficie fondiaria minima: mq 5.000;
Iff - indice di fabbricabilità fondiaria:
- residenze: 0,03 mc/mq;
- attività produttive al servizio del fondo: 0,10 mc/mq;
Rc - rapporto di copertura: secondo esigenze derivanti dal piano di sviluppo aziendale e comunque non superiore al 2% della S.f.;
Hm - altezza massima: ml 8,00 salvo costruzioni speciali;
Dc - distanza dai confini: minimo ml 10,00;
Df - distanza tra i fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti;
Ds - distanza dal ciglio delle strade di uso pubblico: minimo ml 20,00;

- per le attività di cui al capo C:
Pag. 15
Sf - superficie fondiaria minima: mq 50.000;
Iff - indice di fabbricabilità fondiaria:
- 2,00 mc/mq;
Rc - rapporto di copertura: secondo esigenze derivanti dal piano di sviluppo aziendale e comunque non superiore al 30% della S.f.;
Hm - altezza massima: ml 8,00 salvo costruzioni speciali;
Dc - distanza dai confini: minimo ml 10,00;
Df - distanza tra i fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti;
Ds - distanza dal ciglio delle strade di uso pubblico: minimo ml 20,00;
P parcheggi 20% della S.f.;
Va verde attrezzato e strade di servizio 50% della S.f.
Nella localizzazione e nella disciplina delle attività estrattive va fatto esplicito riferimento anche ai contenuti della L.R. n. 37 del 22.05.1985, correlando gli stessi con le prescrizioni di tutela che il P.R.G. individua.
Nel caso di interventi ad iniziativa di imprenditori singoli od associati, per attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, ivi compresi caseifici, cantine e frantoi, è ammesso l'accorpamento delle aree di terreni non confinanti, con asservimento delle stesse regolarmente trascritto e registrato a cura e spese del richiedente, purché ricadenti nel territorio comunale.
*In questa zona E è consentita la installazione di serre. Per serre sono da considerarsi impianti stabilmente infissi al suolo prefabbricati o costruiti in opera destinati esclusivamente a determinare specifiche e controllate situazioni microclimatiche funzionali allo sviluppo di particolari colture; possono essere distinte in serre con copertura solo stagionale (tipo A), e serre con copertura permanente (tipo B). Ambedue i tipi, per essere considerati tali e quindi non costruzioni, devono avere le superfici di inviluppo realizzate con materiali che consentano il passaggio della luce ed avere altezze massime a mt. 3,00 in gronda ed a mt 6,00 al culmine se a falda, ed a mt 4,00 se a copertura piana. la loro costruzione è sottoposta al rilascio di autorizzazione edilizia previo parere Ispettorato Agrario. Per le costruzioni preesistenti alla data di adozione delle presenti norme se sprovviste dei servizi (wc, cucine, ecc.)è consentita la realizzazione di un ampliamento nei limiti massimi di 20,00 mq. (si veda l'**Allegato n.5** – Certificati di Destinazione Urbanistica)*

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Dalle verifiche effettuate è emerso che alcune particelle del presente Lotto risultano catastalmente censite con qualità colturali non corrispondenti all'attuale destinazione agronomica rilevata in loco.

Le difformità riscontrate sono regolarizzabili mediante presentazione all'Agenzia delle Entrate- Ufficio di Brindisi della denuncia di variazione colturale da redigersi attraverso la procedura DOCTE.
I beni risultano **non conformi , ma regolarizzabili.**

Costi di regolarizzazione:

- **Onere professionale forfettario**: **€ 600,00**.

8.3. CONFORMITÀ AMMINISTRATIVA DEI POZZI:

Nel compendio pignorato è presente un pozzo destinato all'approvvigionamento idrico per uso irriguo.

Lo scrivente CTU, sulla base della documentazione resa disponibile, degli accertamenti eseguiti, ha riscontrato la presenza di un pozzo irriguo ubicato in agro di Mesagne località "RINELLA", censito catastalmente al Foglio 78 particella 68.

Dall'esame degli atti amministrativi acquisiti è emerso che il pozzo è stato realizzato in forza dell'istanza presentata in data 08/11/1994, acquisita al protocollo n. 9995, dalla società "[redacted]", nella persona del sig. [redacted]

In esito a tale istanza, veniva rilasciata, in data 18/11/1994, protocollo n.9995 autorizzazione all'emungimento da parte della Regione Puglia – Ufficio del Genio Civile di Brindisi Tale autorizzazione veniva rilasciata con validità quinquennale.

Dall'esame della documentazione disponibile non risultano ulteriori provvedimenti di rinnovo della concessione idrica. Pertanto, allo stato attuale, la concessione risulta priva di valido titolo di prosecuzione dell'emungimento e si rende necessario procedere al rinnovo del titolo concessorio presso la PROVINCIA di BRINDISI – Settore Ecologia-Ambiente-Mobilità.

Il pozzo irriguo risulta **non conforme , ma regolarizzabile.**

- **Onere rinnovo Concessione** : **€ 1.500,00 circa.**

8.4. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENE IN MESAGNE (BR) CONTRADA RINELLA

di cui al punto **1**

1 Terreno agricolo in agro di MESAGNE, località "Rinella", della superficie commerciale complessiva di **3.920** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]) con sede in Mesagne (BR) al [redacted]

Il bene oggetto di stima è costituito da un terreno ubicato in agro di Mesagne, contrada Rinella. L'accesso al fondo avviene mediante una strada vicinale che si dirama sulla destra della Strada Provinciale Mesagne-San Donaci, a circa 1,5 Km dal centro abitato di Mesagne. Percorrendo tale viabilità per circa 1,1 Km, il terreno si individua sul lato destro rispetto al senso di marcia.

L'appezzamento presenta una conformazione planimetrica pressoché rettangolare; ricade in zona omogenea "*E1 – agricola*" ed è caratterizzato da giacitura pianeggiante e normale andamento plano-altimetrico.

Secondo le risultanze catastali, il fondo risulta censito con la qualità colturale seminativo. All'atto dei sopralluoghi eseguiti è stato accertato che lo stato dei luoghi risulta conforme alla classificazione catastale.

L'intera superficie del fondo è interessata da una coltivazione cerealicola in atto, presumibilmente riconducibile a grano, coerente con la qualità colturale catastale di seminativo.

Identificazione catastale:

- ***Comune: F152 – Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 78 particella 40 – classe 3 – qualità: Seminativo – Superficie catastale: 3.920 mq – Reddito dominicale: Euro 20,25 – Reddito agrario: Euro 10,12- per il diritto di proprietà 1/1.***
  Dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 11/01/2012 Pratica n. BR0003420 in atti dal 11/01/2012. (n. 91.1/2012)

Il terreno risulta attualmente nella disponibilità della società esecutata.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno di proprietà della Società [redacted] presenta una conformazione planimetrica pressoché rettangolare ed è ubicato in zona pianeggiante. L'accesso al fondo avviene mediante la strada vicinale che si dirama sulla destra della Strada Provinciale Mesagne-San Donaci, rispetto al senso di marcia in direzione San Donaci.

L'appezzamento sviluppa una **superficie complessiva di 3.920,00 mq** e, secondo le risultanze catastali, risulta censito con qualità colturale seminativo**.**

All'atto dei sopralluoghi eseguiti, è stato accertato che lo stato dei luoghi risulta conforme alla classificazione catastale.

L'intera superficie del fondo è interessata da una **coltivazione cerealicola** in atto, presumibilmente riconducibile a grano, coerente con la qualità colturale catastale di seminativo. La coltura si presenta uniformemente distribuita sull'appezzamento e in ordinario stato vegetativo.

Il fondo confina direttamente con la viabilità rurale di accesso, avente fondo asfaltato, e non presenta opere di recinzione o altri manufatti di rilievo.

UBICAZIONE: agro di Mesagne distante circa 2,5 Km dall'abitato di Mesagne;

COLTURA: **seminativo**;

ESTENSIONE: 3.920,00 mq;

ACCESSIBILITA': Strada Provinciale Mesagne- San Donaci **latitudine:40.53236967691823- longitudine 17.824341813339075.**

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indici		commerciale
Seminativo	3.920,00	x	100%	=	3.920,00
Totale	**3.920,00**				**3.920,00**

BENE IN MESAGNE (BR) CONTRADA RINELLA

di cui al punto **2**

2 Terreno agricolo a MESAGNE località "Rinella", della superficie commerciale complessiva di **5.695** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]) con sede in Mesagne (BR) al [redacted]

Il bene oggetto di stima è costituito da un terreno ubicato in agro di Mesagne, contrada Rinella. L'accesso al fondo avviene mediante una strada vicinale che si dirama sulla destra della Strada Provinciale Mesagne-San Donaci, a circa 1,5 Km dal centro abitato di Mesagne. Percorrendo tale viabilità per circa 1,1 Km, il terreno si individua sul lato destro rispetto al senso di marcia.

L'appezzamento presenta una conformazione planimetrica pressoché rettangolare; ricade in zona omogenea "*E1 – agricola*" ed è caratterizzato da giacitura pianeggiante e normale andamento plano-altimetrico.

Secondo le risultanze catastali, il fondo risulta censito con la qualità colturale seminativo. All'atto dei sopralluoghi eseguiti è stato accertato che lo stato dei luoghi risulta conforme alla classificazione catastale.

Il terreno è interessato da una coltivazione cerealicola nelle prime fasi di sviluppo vegetativo, coerente con la destinazione catastale a seminativo

Identificazione catastale:

- ***Comune: F152 – Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 78 particella 41 – classe 3 – qualità: Seminativo – Superficie catastale: 5.695 mq – Reddito dominicale: Euro 29,41 – Reddito agrario: Euro 14,71- per il diritto di proprietà 1/1.***
  Dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 13/06/2023 Pratica n. BR0103354 in atti dal 29/11/2023. TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL. 3.10.2006 N.262 (n. 103354.1/2023)

Il terreno risulta condotto in affitto agrario da [redacted], come già indicato nel paragrafo 3, in forza di contratto della durata di anni 5, con decorrenza 15/04/2024 e scadenza 14/04/2029.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno di proprietà della Società [redacted] presenta una conformazione planimetrica pressoché rettangolare ed è ubicato in zona pianeggiante. L'accesso al fondo avviene mediante la strada vicinale che si dirama sulla destra della Strada Provinciale Mesagne-San Donaci, rispetto al senso di marcia in direzione San Donaci.

L'appezzamento sviluppa una **superficie complessiva di 5.695,00 mq** e, secondo le risultanze catastali, risulta censito con qualità colturale seminativo**.**

All'atto dei sopralluoghi eseguiti, è stato accertato che l'intera superficie è interessata da una **coltivazione cerealicola** in atto, verosimilmente riconducibile a grano nelle prime fasi di sviluppo vegetativo e coerente con la qualità colturale catastale di s**eminativ**o.

Il fondo è ubicato in posizione interna rispetto alla viabilità di accesso, tuttavia, risulta facilmente raggiungibile attraverso le aree agricole appartenenti alla medesima proprietà.

UBICAZIONE: agro di Mesagne distante circa 2,5 Km dall'abitato di Mesagne;

COLTURA: **seminativo**;

ESTENSIONE: **5.695,00 mq**;

ACCESSIBILITA': Strada Provinciale Mesagne- San Donaci **latitudine:40.53260018942281- longitudine 17.822938658968518.**

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indici		commerciale
Seminativo	5.695,00	x	100%	=	5.695,00
Totale	**5.695,00**				**5.695,00**

BENE IN MESAGNE (BR) CONTRADA RINELLA

di cui al punto **3**

3 Terreno agricolo a MESAGNE località "Rinella", della superficie commerciale complessiva di **5.590** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted] con sede in Mesagne (BR) al [redacted]

Il bene oggetto di stima è costituito da un terreno ubicato in agro di Mesagne, contrada Rinella. L'accesso al fondo avviene mediante una strada vicinale che si dirama sulla destra della Strada Provinciale Mesagne-San Donaci, a circa 1,5 Km dal centro abitato di Mesagne. Percorrendo tale viabilità per circa 1,1 Km, il terreno si individua sul lato destro rispetto al senso di marcia.

L'appezzamento presenta una conformazione planimetrica pressoché rettangolare; ricade in zona omogenea "*E1 – agricola*" ed è caratterizzato da giacitura pianeggiante e normale andamento plano-altimetrico.

Secondo le risultanze catastali, il fondo risulta suddiviso nelle seguenti qualità colturali: seminativo e uliveto. All'atto dei sopralluoghi eseguiti è stato accertato che non risultano presenti gli alberi di olivo corrispondenti alla qualità catastale di uliveto e il terreno è interessato da una coltivazione cerealicola nelle prime fasi di sviluppo vegetativo, presumibilmente riconducibile a grano.

Lo stato dei luoghi risulta pertanto difforme rispetto alle risultanze catastali, essedo stata riscontrata esclusivamente la qualità colturale seminativo.

Identificazione catastale:

- ***Comune: F152 – Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 78 particella 42 per il diritto di proprietà 1/1:***
- ***porzione AA classe 3 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 5.488 mq – Reddito dominicale: Euro 28,34 – Reddito agrario: Euro 14,17;***
- ***porzione AB –classe 2 qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 102 mq – Reddito dominicale: Euro 0,55 – Reddito agrario: Euro 0,32.***

Dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 13/06/2023 Pratica n. BR0103354 in atti dal 29/11/2023. TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL. 3.10.2006 N.262 (n. 103354.1/2023).

Il terreno risulta condotto in affitto agrario da [redacted], come già indicato nel paragrafo 3, in forza di contratto della durata di anni 5, con decorrenza 15/04/2024 e scadenza 14/04/2029.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno di proprietà della Società [redacted] presenta una conformazione planimetrica pressoché rettangolare ed è ubicato in zona pianeggiante. L'accesso al fondo avviene mediante la strada vicinale che si dirama sulla destra della Strada Provinciale Mesagne-San Donaci, rispetto al senso di marcia in direzione San Donaci.

L'appezzamento sviluppa una **superficie complessiva di 5.590,00 mq** e, secondo le risultanze catastali, risulta suddiviso nelle seguenti qualità colturali : seminativo per 5.488,00 mq e uliveto per 102 mq.

All'atto dei sopralluoghi eseguiti è stato accertato che il terreno è interessato da una coltivazione cerealicola nelle prime fasi di sviluppo vegetativo, presumibilmente riconducibile a grano.

Lo stato dei luoghi risulta pertanto difforme rispetto alle risultanze catastali, essendo stata riscontrata esclusivamente la qualità colturale seminativo.

L'appezzamento si sviluppa in posizione interna rispetto alla viabilità rurale di accesso e risulta raggiungibile attraverso i terreni appartenenti al medesimo compendio agricolo.

UBICAZIONE: agro di Mesagne distante circa 2,5 Km dall'abitato di Mesagne;

COLTURA: **seminativo** ;

ESTENSIONE**: 5.590,00 mq**;

ACCESSIBILITA': Strada Provinciale Mesagne- San Donaci **latitudine:40.531718043888425- longitudine 17.822231157603877.**

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indici		commerciale
Seminativo	5.590,00	x	100%	=	5.590,00
Totale	**5.590,00**				**5.590,00**

BENE IN MESAGNE (BR) CONTRADA RINELLA

di cui al punto **4**

4 Terreno agricolo in agro di MESAGNE, località "Rinella", della superficie commerciale complessiva di **15.804** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]) con sede in Mesagne (BR) al [redacted]

Il bene oggetto di stima è costituito da un terreno ubicato in agro di Mesagne, contrada Rinella. L'accesso al fondo avviene mediante una strada vicinale che si dirama sulla destra della Strada Provinciale Mesagne-San Donaci, a circa 1,5 Km dal centro abitato di Mesagne. Percorrendo tale viabilità per circa 1,1 Km, il terreno si individua sul lato destro rispetto al senso di marcia.

L'appezzamento presenta una conformazione planimetrica pressoché irregolare; ricade in zona omogenea "*E1 – agricola*" ed è caratterizzato da giacitura pianeggiante e normale andamento plano-altimetrico.

Secondo le risultanze catastali, il fondo risulta suddiviso nelle seguenti qualità colturali: seminativo e uliveto. All'atto dei sopralluoghi eseguiti è stato accertato che l'intera superficie è occupata da un impianto olivicolo che si presenta in ordinario stato di coltivazione, con alberature distribuite in modo regolare sull'intera superficie del fondo.

Lo stato dei luoghi risulta pertanto sostanzialmente conforme alle risultanze catastali.

Identificazione catastale:

Comune: F152 – Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 78 particella 48 per il diritto di proprietà 1/1:

- ***porzione AA classe 3 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 31mq – Reddito dominicale: Euro 0,16 – Reddito agrario: Euro 0,08;***
- ***porzione AB –classe 2 qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 15.773 mq – Reddito dominicale: Euro 85,53 – Reddito agrario: Euro 48,88.***

Dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 14/12/2011 Pratica n. BR0235871 in atti dal 14/12/2011. TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL. 3.10.2006 N.262 (n. 24742.1/2011)





DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno di proprietà della Società [redacted] presenta una conformazione planimetrica irregolare ed è ubicato in zona pianeggiante. L'accesso al fondo avviene mediante la strada vicinale che si dirama sulla destra della Strada Provinciale Mesagne-San Donaci, rispetto al senso di marcia in direzione San Donaci.

L'appezzamento sviluppa una **superficie complessiva di 15.804,00 mq** e, secondo le risultanze catastali, risulta suddiviso nelle seguenti qualità colturali : seminativo per 31,00 mq e uliveto per 15.773,00 mq.

All'atto dei sopralluoghi eseguiti, è stato accertato che la quasi totalità della superficie risulta occupata da **un impianto olivicolo**, esteso in modo pressoché continuo sull'intero appezzamento. Le alberature si presentano in ordinario stato di coltivazione e manutenzione.

La limitata porzione catastalmente censita come seminativo è compatibile con lo stato dei luoghi riscontrato e non incide sulla prevalente destinazione olivicola del fondo.

UBICAZIONE: agro di Mesagne distante circa 2,5 Km dall'abitato di Mesagne;

COLTURA: **oliveto** ;

ESTENSIONE: **15.804,00 mq**;

ACCESSIBILITA': Strada Provinciale Mesagne- San Donaci **latitudine:40.53075841981146- longitudine 17.822621227337088.**

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indici		commerciale
Seminativo	15.804,00	x	100%	=	15.804,00
Totale	**15.804,00**				**15.804,00**

BENE IN MESAGNE (BR) CONTRADA RINELLA

di cui al punto **5**

5 Terreno agricolo a MESAGNE località "Rinella", della superficie commerciale complessiva di **40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]) con sede in Mesagne (BR) al [redacted]

Il bene oggetto di stima è costituito da un terreno ubicato in agro di Mesagne, contrada Rinella. L'accesso al fondo avviene mediante una strada vicinale che si dirama sulla destra della Strada Provinciale Mesagne-San Donaci, a circa 1,5 Km dal centro abitato di Mesagne. Percorrendo tale viabilità per circa 1,1 Km, il terreno si individua sul lato destro rispetto al senso di marcia.

L'appezzamento presenta una conformazione planimetrica pressoché rettangolare; ricade in zona omogenea "*E1 – agricola*" ed è caratterizzato da giacitura pianeggiante e normale andamento plano-altimetrico.

Secondo le risultanze catastali, il fondo risulta censito con la qualità colturale seminativo.

All'atto dei sopralluoghi eseguiti è stato accertato che lo stato dei luoghi risulta conforme alla classificazione catastale. Il terreno è interessato da una coltivazione cerealicola nelle prime fasi di sviluppo vegetativo, coerente con la destinazione catastale a seminativo

Identificazione catastale:

- ***Comune: F152 – Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 78 particella 49 – classe 3 – qualità: Seminativo – Superficie catastale: 40 mq – Reddito dominicale: Euro 0,21 – Reddito agrario: Euro 0,10- per il diritto di proprietà 1/1.***

  Dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 13/05/2016 Pratica n. BR0035103 in atti dal 13/05/2016. (n. 1693.1/2016).

Il terreno risulta condotto in affitto agrario da [redacted], come già indicato nel paragrafo 3, in forza di contratto della durata di anni 5, con decorrenza 15/04/2024 e scadenza 14/04/2029.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno di proprietà della Società [redacted] presenta una conformazione planimetrica pressoché rettangolare ed è ubicato in zona pianeggiante. L'accesso al fondo avviene mediante la strada vicinale che si dirama sulla destra della Strada Provinciale Mesagne-San Donaci, rispetto al senso di marcia in direzione San Donaci.

L'appezzamento sviluppa una **superficie complessiva di 40,00 mq** e, secondo le risultanze catastali, risulta censito con qualità colturale **seminativo.**

All'atto dei sopralluoghi eseguiti, è stato accertato che il terreno risulta interessato da una coltivazione cerealicola in atto, verosimilmente riconducibile a grano e coerente con la qualità colturale catastale di seminativo. Si rileva, inoltre, che la limitata estensione del fondo e la sua continuità con i terreni circostanti appartenenti alla medesima proprietà rendono difficoltosa l'esatta individuazione dei confini sul posto in assenza elementi materiali di delimitazione.

Il fondo è ubicato in posizione interna rispetto alla viabilità di accesso, tuttavia, risulta facilmente raggiungibile attraverso le aree agricole appartenenti alla medesima proprietà.

Non sono state rilevate trasformazioni dello stato dei luoghi né variazioni della destinazione colturale rispetto alle risultanze catastali.

UBICAZIONE: agro di Mesagne distante circa 2,5 Km dall'abitato di Mesagne;

COLTURA: **seminativo** ;

ESTENSIONE: **40,00 mq**;

ACCESSIBILITA': Strada Provinciale Mesagne- San Donaci **latitudine:40.53152839536049- longitudine 17.824465817612868.**

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indici		commerciale
Seminativo	40,00	x	100%	=	40,00
Totale	**40,00**				**40,00**

BENE IN MESAGNE (BR) CONTRADA RINELLA

di cui al punto **6**

6 Terreno agricolo in agro di MESAGN,E località "Rinella", della superficie commerciale complessiva di **11.800** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]) con sede in Mesagne (BR) al [redacted].

Il bene oggetto di stima è costituito da un terreno ubicato in agro di Mesagne, contrada Rinella. L'accesso al fondo avviene mediante una strada vicinale che si dirama sulla destra della Strada Provinciale Mesagne-San Donaci, a circa 1,5 Km dal centro abitato di Mesagne. Percorrendo tale viabilità per circa 1,1 Km, il terreno si individua sul lato destro rispetto al senso di marcia.

L'appezzamento presenta una conformazione planimetrica pressoché rettangolare; ricade in zona urbanistica omogenea "*E1 – agricola*" ed è caratterizzato da giacitura pianeggiante e normale andamento plano-altimetrico.

Secondo le risultanze catastali, il fondo risulta suddiviso nelle seguenti qualità colturali: seminativo e uliveto.

All'atto dei sopralluoghi eseguiti è stato accertato che lo stato dei luoghi risulta conforme alla classificazione catastale. La porzione prevalente della superficie si presenta come seminativo, interessato da una coltivazione cerealicola in atto, nelle prime fasi di sviluppo vegetativo, verosimilmente riconducibile a grano.

Con riferimento alla limitata porzione catastalmente censita come uliveto, non è stata rilevata la presenza di alberi di olivo.

Identificazione catastale:

- ***Comune: F152 – Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 78 particella 50 per il diritto di proprietà 1/1:***
  - ***porzione AA classe 3 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 11.696 mq – Reddito dominicale: Euro 60,40 – Reddito agrario: Euro 30,20;***
  - ***porzione AB –classe 2 qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 104 mq – Reddito dominicale: Euro 0,56 – Reddito agrario: Euro 0,32.***

Dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 13/06/2023 Pratica n. BR0104134 in atti dal 30/11/2023. TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL. 3.10.2006 N.262 (n. 104134.1/2023).

Il terreno risulta condotto in affitto agrario da [redacted], come già indicato nel paragrafo 3, in forza di contratto della durata di anni 5, con decorrenza 15/04/2024 e scadenza 14/04/2029.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno di proprietà della Società [redacted] presenta una conformazione planimetrica pressoché rettangolare ed è ubicato in zona pianeggiante. L'accesso al fondo avviene mediante la strada vicinale che si dirama sulla destra della Strada Provinciale Mesagne-San Donaci, rispetto al senso di marcia in direzione San Donaci.

L'appezzamento sviluppa una **superficie complessiva di 11.800,00 mq** e, secondo le risultanze catastali, risulta suddiviso nelle seguenti qualità colturali: seminativo per 11.696,00 mq e uliveto per 104,00 mq**.**

All'atto dei sopralluoghi eseguiti è stato accertato che lo stato dei luoghi risulta conforme alla classificazione catastale. La porzione prevalente della superficie si presenta come seminativo, interessato da una coltivazione cerealicola in atto, nelle prime fasi di sviluppo vegetativo, verosimilmente riconducibile a grano.

Con riferimento alla limitata porzione catastalmente censita come uliveto, non è stata rilevata la presenza di alberi di olivo.

Il fondo confina direttamente con la viabilità rurale di accesso, dotata di pavimentazione asfaltata. Lungo il fronte strada è presente una recinzione costituita da paletti metallici collegati tra loro mediante fili di ferro, realizzata in continuità con quella che delimita gli altri terreni appartenenti alla medesima proprietà prospicienti la viabilità.

UBICAZIONE: agro di Mesagne distante circa 2,5 Km dall'abitato di Mesagne;

COLTURA: **seminativo** ;

ESTENSIONE: **11.800,00 mq**;

ACCESSIBILITA': Strada Provinciale Mesagne- San Donaci **latitudine:40.531132525752746- longitudine 17.824250679933957.**

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indici		commerciale
Seminativo	5.590,00	x	100%	=	5.590,00
Totale	**5.590,00**				**5.590,00**

BENE IN MESAGNE (BR) CONTRADA RINELLA

di cui al punto **7**

7 Terreno agricolo in agro di MESAGNE, località "Rinella", della superficie commerciale complessiva di **5.653** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]) con sede in Mesagne (BR) al [redacted]

Il bene oggetto di stima è costituito da un terreno ubicato in agro di Mesagne, contrada Rinella. L'accesso al fondo avviene mediante una strada vicinale che si dirama sulla destra della Strada Provinciale Mesagne-San Donaci, a circa 1,5 Km dal centro abitato di Mesagne. Percorrendo tale viabilità per circa 1,1 Km, il terreno si individua sul lato destro rispetto al senso di marcia.

L'appezzamento presenta una conformazione planimetrica pressoché rettangolare; ricade in zona omogenea "*E1 – agricola*" ed è caratterizzato da giacitura pianeggiante e normale andamento plano-altimetrico.

Secondo le risultanze catastali, il fondo risulta censito con la qualità colturale seminativo. All'atto dei sopralluoghi eseguiti è stato accertato che lo stato dei luoghi risulta conforme alla classificazione catastale. Il terreno è interessato da una coltivazione cerealicola in atto, riconducibile a grano, nelle prime fasi di sviluppo vegetativo.

Identificazione catastale:

- ***Comune: F152 – Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 78 particella 65 – classe 3 – qualità: Seminativo – Superficie catastale: 5.653 mq – Reddito dominicale: Euro 29,20 – Reddito agrario: Euro 14,60- per il diritto di proprietà 1/1.***

  Dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 26/06/1997 Pratica n.122552 in atti dal 26/08/2003.(n. 8282.1/1997).

Il terreno risulta condotto in affitto agrario da [redacted], come già indicato nel paragrafo 3, in forza di contratto della durata di anni 5, con decorrenza 15/04/2024 e scadenza 14/04/2029.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno di proprietà della Società [redacted] presenta una conformazione planimetrica pressoché rettangolare ed è ubicato in zona pianeggiante. L'accesso al fondo avviene mediante la strada vicinale che si dirama sulla destra della Strada Provinciale Mesagne-San Donaci, rispetto al senso di marcia in direzione San Donaci.

L'appezzamento sviluppa una **superficie complessiva di 5.653,00 mq** e, secondo le risultanze catastali, risulta censito con qualità colturale **seminativo.**

All'atto dei sopralluoghi eseguiti, è stato accertato che il terreno è destinato a **seminativo** ed interessato da una coltivazione cerealicola in atto, riconducibile a grano. Al momento dell'accertamento peritale la coltura si trovava nelle prime fasi di sviluppo vegetativo.

Il fondo confina direttamente con la viabilità rurale di accesso, avente fondo asfaltato. Lungo il fronte strada è presente una recinzione costituita da paletti metallici collegati tra loro mediante fili di ferro, realizzata in continuità con quella che delimita gli altri terreni appartenenti alla medesima proprietà prospicienti la viabilità.

UBICAZIONE: agro di Mesagne distante circa 2,5 Km dall'abitato di Mesagne;

COLTURA: **seminativo**;

ESTENSIONE**: 5.653,00 mq**;

ACCESSIBILITA': Strada Provinciale Mesagne- San Donaci **latitudine:40.53307549580168 - longitudine 17.824250679933357.**

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indici		commerciale
Seminativo	5.653,00	x	100%	=	5.653,00
Totale	**5.653,00**				**5.653,00**

BENE IN MESAGNE (BR) CONTRADA RINELLA

di cui al punto **8**

8 **Terreno agricolo** in agro di MESAGNE, località "Rinella", della superficie commerciale complessiva di **4.941** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]) con sede in Mesagne (BR) al [redacted]

Il bene oggetto di stima è costituito da un terreno ubicato in agro di Mesagne, contrada Rinella. L'accesso al fondo avviene mediante una strada vicinale che si dirama sulla destra della Strada Provinciale Mesagne-San Donaci, a circa 1,5 Km dal centro abitato di Mesagne. Percorrendo tale viabilità per circa 1,1 Km, il terreno si individua sul lato destro rispetto al senso di marcia.

L'appezzamento presenta una conformazione planimetrica pressoché rettangolare; ricade in zona urbanistica omogenea "*E1 – agricola*" ed è caratterizzato da giacitura pianeggiante e normale andamento plano-altimetrico.

Secondo le risultanze catastali, il fondo risulta suddiviso nelle qualità colturale: seminativo e uliveto.

All'atto dei sopralluoghi eseguiti è stato accertato che la porzione prevalente della superficie è interessata da una coltivazione cerealicola in atto, verosimilmente riconducibile a grano, nelle prime fasi di sviluppo vegetativo. Con riferimento alla porzione censita come uliveto, si rileva la presenza di alcuni alberi completamente disseccati ubicati lungo il confine con la particella n.50, la cui specie non è identificabile con certezza in ragione del loro stato vegetativo. In prossimità del fronte strada è inoltre presente un esemplare di pino di alto fusto.

Identificazione catastale:

- ***Comune: F152 – Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 78 particella 68 per il diritto di proprietà 1/1:***
- ***porzione AA classe 3 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 4.583mq – Reddito dominicale: Euro 23,67 – Reddito agrario: Euro 11,83;***
- ***porzione AB –classe 2 qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 358 mq – Reddito dominicale: Euro 1,94 – Reddito agrario: Euro 1,11.***

Dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 13/06/2023 Pratica n. BR0102174 in atti dal 29/11/2023. TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL. 3.10.2006 N.262 (n. 102174.1/2023).

Il terreno risulta condotto in affitto agrario da [redacted], come già indicato nel paragrafo 3, in forza di contratto della durata di anni 5, con decorrenza 15/04/2024 e scadenza 14/04/2029.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno di proprietà della Società [redacted] presenta una conformazione planimetrica pressoché rettangolare ed è ubicato in zona pianeggiante . L'accesso al fondo avviene mediante la strada vicinale che si dirama sulla destra della Strada Provinciale Mesagne-San Donaci, rispetto al senso di marcia in direzione San Donaci.

L'appezzamento sviluppa una **superficie complessiva pari a 4.931,00 mq** e, secondo le risultanze catastali, risulta suddiviso nelle seguenti qualità colturali: **seminativo** per 4.583,00 mq e **uliveto** per 358,00 mq.

All'atto dei sopralluoghi eseguiti, è stato accertato che la porzione prevalente della superficie è interessata da una coltivazione cerealicola in atto, verosimilmente riconducibile a grano, nelle prime fasi di sviluppo vegetativo. Con riferimento alla porzione censita come uliveto, nel corso si rileva la presenza di alcuni alberi completamente disseccati ubicati lungo il confine con la particella n.50, la cui specie non è identificabile con certezza in ragione del loro stato vegetativo. In prossimità del fronte strada è inoltre presente un esemplare di pino di alto fusto.

Alla luce di quanto rilevato, lo stato dei luoghi non consente di verificare con certezza la corrispondenza della porzione censita come uliveto alle risultanze catastali.

All'interno del fondo e, precisamente, nelle immediate vicinanze del piccolo fabbricato rurale ivi insistente, è presente un **pozzo irriguo** identificato con il **n.7867**, intestato alla società [redacted]., nella persona di [redacted].

Per il predetto pozzo risultano rilasciate l'**autorizzazione alla ricerca n. 9995 del 08/11/1994** e l'**autorizzazione all'emungimento di acque sotterranee n. 9995 rilasciata in data 18/11/1994.** Dalla documentazione acquisita risulta che la **concessione,** avendo validità quinquennale, è venuta a **scadenza in data 18/11/1999.** Alla data della presente relazione non essendo stata esibita documentazione attestante l'avvenuto rinnovo della concessione, l'eventuale utilizzo del pozzo deve ritenersi subordinato all'ottenimento del relativo titolo autorizzativo presso gli enti competenti.

Ai fini estimativi, si ritiene congruo considerare un costo per la regolarizzazione e il rinnovo della concessione pari a **€ 1.500,00,** comprensivo delle spese amministrative, dei diritti istruttori e degli oneri tecnici necessari per la predisposizione della relativa pratica.

UBICAZIONE: agro di Mesagne distante circa 2,5 Km dall'abitato di Mesagne;

COLTURA: **seminativo** ;

ESTENSIONE**: 4.941,00 mq**;

ACCESSIBILITA': Strada Provinciale Mesagne- San Donaci **latitudine:40.53185260974475- longitudine 17.824769820257.**

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indici		commerciale
Seminativo	4.941,00	x	100%	=	4.941,00
Totale	**4.941,00**				**4.941,00**

BENE IN MESAGNE (BR) CONTRADA RINELLA

di cui al punto **9**

9 Terreno agricolo in agro di MESAGNE, località "Rinella", della superficie commerciale complessiva di **3.020** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]) con sede in Mesagne (BR) al [redacted]

Il bene oggetto di stima è costituito da un terreno ubicato in agro di Mesagne, contrada Rinella. L'accesso al fondo avviene mediante una strada vicinale che si dirama sulla destra della Strada Provinciale Mesagne-San Donaci, a circa 1,5 Km dal centro abitato di Mesagne. Percorrendo tale viabilità per circa 1,1 Km, il terreno si individua sul lato destro rispetto al senso di marcia.

L'appezzamento presenta una conformazione planimetrica pressoché rettangolare; ricade in zona omogenea "*E1 – agricola*" ed è caratterizzato da giacitura pianeggiante e normale andamento plano-altimetrico.

Secondo le risultanze catastali, il fondo risulta suddiviso nelle seguenti qualità colturali: seminativo e uliveto. All'atto dei sopralluoghi eseguiti è stato accertato che la porzione prevalente della superficie è interessata da una coltivazione cerealicola in atto, verosimilmente riconducibile a grano, nelle prime fasi di sviluppo vegetativo.

Con riferimento alla limitata porzione censita come uliveto, nel corso del sopralluogo non sono stati osservati, a distanza, alberi di ulivo. In assenza di elementi fisici di delimitazione dei confini o di altri riferimenti univoci sul posto, non è stato possibile individuare eventuali esemplari di olivo appartenenti alla particella in esame.

Identificazione catastale:

- ***Comune: F152 – Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 78 particella 80 per il diritto di proprietà 1/1:***
- ***porzione AA classe 3 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 2.985 mq – Reddito dominicale: Euro 15,42 – Reddito agrario: Euro 7,71;***
- ***porzione AB –classe 2 qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 35 mq – Reddito dominicale: Euro 0,19 – Reddito agrario: Euro 0,11.***

Dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 02/07/2025 Pratica n. BR0130631 in atti dal 22/11/2025. TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL. 3.10.2006 N.262 (n. 130631.1/2025).

Il terreno risulta condotto in affitto agrario da [redacted], come già indicato nel paragrafo 3, in forza di contratto della durata di anni 5, con decorrenza 15/04/2024 e scadenza 14/04/2029.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno di proprietà della Società [redacted] presenta una conformazione planimetrica rettangolare ed è ubicato in zona pianeggiante. . L'accesso al fondo avviene mediante la strada vicinale che si dirama sulla destra della Strada Provinciale Mesagne-San Donaci, rispetto al senso di marcia in direzione San Donaci.

L'appezzamento sviluppa superficie complessiva pari a 3.020,00 mq e, secondo le risultanze catastali, risulta suddiviso nelle seguenti qualità colturali: seminativo per 2.985,00 mq e uliveto per 35,00 mq.

All'atto dei sopralluoghi eseguiti è stato accertato che la porzione prevalente della superficie è interessata da una coltivazione cerealicola in atto, verosimilmente riconducibile a grano, nelle prime fasi di sviluppo vegetativo

Con riferimento alla limitata estensione della superficie catastalmente classificata come uliveto, non è stata accertata la presenza di esemplari di olivo riconducibili con certezza alla particella in esame; pertanto, non è stato possibile verificarne l'effettiva corrispondenza alle risultanze catastali.

UBICAZIONE: agro di Mesagne distante circa 2,5 Km dall'abitato di Mesagne;

COLTURA: **seminativo** ;

ESTENSIONE: **3.020,00 mq**;

ACCESSIBILITA': Strada Provinciale Mesagne- San Donaci **latitudine:40.53261013424466- longitudine 17.82348785798648.**

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indici		commerciale
Seminativo	3.020,00	x	100%	=	3.020,00
Totale	**3.020,00**				**3.020,00**

BENE IN MESAGNE (BR) CONTRADA RINELLA

di cui al punto **10**

10 **Terreno agricolo** in agro di MESAGNE. località "Rinella", della superficie commerciale complessiva di **4.980** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted] con sede in Mesagne (BR) al [redacted]

Il bene oggetto di stima è costituito da un terreno ubicato in agro di Mesagne, contrada Rinella. L'accesso al fondo avviene mediante una strada vicinale che si dirama sulla destra della Strada Provinciale Mesagne-San Donaci, a circa 1,5 Km dal centro abitato di Mesagne. Percorrendo tale viabilità per circa 1,1 Km, il terreno si individua sul lato destro rispetto al senso di marcia.

L'appezzamento presenta una conformazione planimetrica pressoché rettangolare; ricade in zona omogenea "*E1 – agricola*" ed è caratterizzato da giacitura pianeggiante e normale andamento plano-altimetrico.

Secondo le risultanze catastali, il fondo risulta censito con la qualità colturale seminativo.

All'atto dei sopralluoghi eseguiti è stato accertato che lo stato dei luoghi risulta conforme alla classificazione catastale. Il terreno è interessato da una coltivazione cerealicola in atto, verosimilmente riconducibile a grano, nelle prime fasi di sviluppo vegetativo

Identificazione catastale:

- ***Comune: F152 – Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 78 particella 85 – classe 3 – qualità: Seminativo – Superficie catastale: 4.980 mq – Reddito dominicale: Euro 25,72 – Reddito agrario: Euro 12,86- per il diritto di proprietà 1/1.***

  Dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 11/01/2012 Pratica n.BR0003420 in atti dal 11/01/2012.(n. 91.1/2012).

Il terreno risulta condotto in affitto agrario da [redacted], come già indicato nel paragrafo 3, in forza di contratto della durata di anni 5, con decorrenza 15/04/2024 e scadenza 14/04/2029.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno di proprietà della Società [redacted] presenta una conformazione planimetrica pressoché rettangolare ed è ubicato in zona pianeggiante. L'accesso al fondo avviene

mediante la strada vicinale che si dirama sulla destra della Strada Provinciale Mesagne-San Donaci, rispetto al senso di marcia in direzione San Donaci.

L'appezzamento sviluppa una **superficie complessiva di 4.980,00 mq** e, secondo le risultanze catastali, risulta censito con qualità colturale **seminativo.**

All'atto dei sopralluoghi eseguiti, il terreno è interessato da una coltivazione cerealicola in atto, verosimilmente riconducibile a grano, nelle prime fasi di sviluppo vegetativo. Non sono state rilevate trasformazioni dello stato dei luoghi né variazioni della destinazione colturale rispetto alle risultanze catastali.

Il fondo è ubicato in posizione interna rispetto alla viabilità di accesso, tuttavia, risulta facilmente raggiungibile attraverso le aree agricole appartenenti alla medesima proprietà.

UBICAZIONE: agro di Mesagne distante circa 2,5 Km dall'abitato di Mesagne;

COLTURA: **seminativo**;

ESTENSIONE: **4.980,00 mq**;

ACCESSIBILITA': Strada Provinciale Mesagne- San Donaci **latitudine:40.5318286606963 - longitudine 17.82404497248127.**

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indici		commerciale
Seminativo	4.980,00	x	100%	=	4.980,00
Totale	**4.980,00**				**4.980,00**

BENE IN MESAGNE (BR) CONTRADA RINELLA

di cui al punto **11**

11 Terreno agricolo in agro di MESAGNE, località "Rinella", della superficie commerciale complessiva di **2.900** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]) con sede in Mesagne (BR) al [redacted].

Il bene oggetto di stima è costituito da un terreno ubicato in agro di Mesagne, contrada Rinella. L'accesso al fondo avviene mediante una strada vicinale che si dirama sulla destra della Strada Provinciale Mesagne-San Donaci, a circa 1,5 Km dal centro abitato di Mesagne. Percorrendo tale viabilità per circa 1,1 Km, il terreno si individua sul lato destro rispetto al senso di marcia.

L'appezzamento presenta una conformazione planimetrica pressoché trapezoidale; ricade in zona omogenea "*E1 – agricola*" ed è caratterizzato da giacitura pianeggiante e normale andamento plano-altimetrico.

Secondo le risultanze catastali, il fondo risulta censito con la qualità colturale seminativo.

All'atto dei sopralluoghi eseguiti, il terreno è interessato da una coltivazione cerealicola in atto, verosimilmente riconducibile a grano, nelle prime fasi di sviluppo vegetativo.

Identificazione catastale:

- ***Comune: F152 – Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 78 particella 86 – classe 3 – qualità: Seminativo – Superficie catastale: 2.900 mq – Reddito dominicale: Euro 14,98 – Reddito agrario: Euro 7,49- per il diritto di proprietà 1/1.***

Dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 11/01/2012 Pratica n.BR0003420 in atti dal 11/01/2012.(n. 91.1/2012).

Il terreno risulta condotto in affitto agrario da [redacted], come già indicato nel paragrafo 3, in forza di contratto della durata di anni 5, con decorrenza 15/04/2024 e scadenza 14/04/2029.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno di proprietà della Società [redacted] presenta una conformazione planimetrica pressoché trapezoidale ed è ubicato in zona pianeggiante. L'accesso al fondo avviene mediante la strada vicinale che si dirama sulla destra della Strada Provinciale Mesagne-San Donaci, rispetto al senso di marcia in direzione San Donaci.

L'appezzamento sviluppa una **superficie complessiva di 2.900,00 mq** e, secondo le risultanze catastali, risulta censito con qualità colturale **seminativo.**

All'atto dei sopralluoghi eseguiti, il terreno è interessato da una coltivazione cerealicola in atto, verosimilmente riconducibile a grano, nelle prime fasi di sviluppo vegetativo.

Non sono state rilevate trasformazioni dello stato dei luoghi né variazioni della destinazione colturale rispetto alle risultanze catastali.

Il fondo è ubicato in posizione interna rispetto alla viabilità di accesso, tuttavia, risulta facilmente raggiungibile attraverso le aree agricole appartenenti alla medesima proprietà.

UBICAZIONE: agro di Mesagne distante circa 2,5 Km dall'abitato di Mesagne;

COLTURA: **seminativo**;

ESTENSIONE: **2.900,00 mq**;

ACCESSIBILITA': Strada Provinciale Mesagne- San Donaci **latitudine:40.53179305527776 - longitudine 17.823485519478226.**

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indici		commerciale
Seminativo	2.900,00	x	100%	=	2.900,00
Totale	**2.900,00**				**2.900,00**

BENE IN MESAGNE (BR) CONTRADA RINELLA

di cui al punto **12**

12 Terreno agricolo in agro di MESAGNE, località "Rinella", della superficie commerciale complessiva di **5.598** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]) con sede in Mesagne (BR) al [redacted]

Il bene oggetto di stima è costituito da un terreno ubicato in agro di Mesagne, contrada Rinella. L'accesso al fondo avviene mediante una strada vicinale che si dirama sulla destra della Strada Provinciale Mesagne-San Donaci, a circa 1,5 Km dal centro abitato di Mesagne. Percorrendo tale viabilità per circa 1,1 Km, il terreno si individua sul lato destro rispetto al senso di marcia.

L'appezzamento presenta una conformazione planimetrica pressoché rettangolare; ricade in zona omogenea "*E1 – agricola*" ed è caratterizzato da giacitura pianeggiante e normale andamento plano-altimetrico.

Secondo le risultanze catastali, il fondo risulta suddiviso nelle seguenti qualità colturali: seminativo e uliveto.

All'atto dei sopralluoghi eseguiti, è stato accertato che il terreno si presenta prevalentemente a seminativo, interessato da una coltivazione cerealicola nelle prime fasi di sviluppo vegetativo, verosimilmente riconducibile a grano.

Con riferimento alla porzione catastalmente classificata come uliveto, non è stata rilevata la presenza di alberature riconducibili a tale coltura.

Identificazione catastale:

- ***Comune: F152 – Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 78 particella 92 per il diritto di proprietà 1/1:***
  - ***porzione AA classe 3 – qualità: Seminativo - Superficie catastale Totale: 5.557 mq – Reddito dominicale: Euro 28,70 – Reddito agrario: Euro 14,35;***
  - ***porzione AB –classe 2 qualità: Uliveto - Superficie catastale Totale: 41 mq – Reddito dominicale: Euro 0,22 – Reddito agrario: Euro 0,13.***

Dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 13/06/2023 Pratica n. BR0101816 in atti dal 29/11/2023. TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL. 3.10.2006 N.262 (n. 101816.1/2023).

Il terreno risulta condotto in affitto agrario da [redacted], come già indicato nel paragrafo 3, in forza di contratto della durata di anni 5, con decorrenza 15/04/2024 e scadenza 14/04/2029.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno di proprietà della Società [redacted] presenta una conformazione planimetrica pressoché rettangolare ed è ubicato in zona pianeggiante. L'accesso al fondo avviene mediante la strada vicinale che si dirama sulla destra della Strada Provinciale Mesagne-San Donaci, rispetto al senso di marcia in direzione San Donaci.

L'appezzamento sviluppa una **superficie complessiva di 5.598,00 mq** e, secondo le risultanze catastali, risulta suddiviso nelle seguenti qualità colturali seminativo per 5.557,00 mq e uliveto per 41,00 mq**.**

All'atto dei sopralluoghi eseguiti, è stato accertato che il terreno si presenta prevalentemente a **seminativo**, interessato da una coltivazione cerealicola in atto, verosimilmente riconducibile a grano, nelle prime fasi di sviluppo vegetativo.

Con riferimento alla porzione catastalmente classificata come uliveto, non è stata rilevata la presenza di alberature riconducibili a tale coltura.

UBICAZIONE: agro di Mesagne distante circa 2,5 Km dall'abitato di Mesagne;

COLTURA: **seminativo**;

ESTENSIONE: 5.598,00 mq;

ACCESSIBILITA': Strada Provinciale Mesagne - San Donaci: **latitudine:40.53174813397463 - longitudine 17.822928878671108.**

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indici		commerciale
Seminativo	5.598,00	x	100%	=	5.598,00
Totale	**5.598,00**				**5.598,00**

BENE IN MESAGNE (BR) CONTRADA RINELLA

di cui al punto **13**

13 **Terreno agricolo** a MESAGNE località "Rinella", della superficie commerciale complessiva di **3.500** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted] con sede in Mesagne (BR) al [redacted]

Il bene oggetto di stima è costituito da un terreno ubicato in agro di Mesagne, contrada Rinella. L'accesso al fondo avviene mediante una strada vicinale che si dirama sulla destra della Strada Provinciale Mesagne-San Donaci, a circa 1,5 Km dal centro abitato di Mesagne. Percorrendo tale viabilità per circa 1,1 Km, il terreno si individua sul lato destro rispetto al senso di marcia.

L'appezzamento presenta una conformazione planimetrica pressoché rettangolare; ricade in zona urbanistica omogenea "*E1 – agricola*" ed è caratterizzato da giacitura pianeggiante e normale andamento plano-altimetrico.

Dalle risultanze catastali, il fondo risulta censito con la qualità colturale seminativo.

All'atto dei sopralluoghi eseguiti è stato accertato che lo stato dei luoghi risulta conforme alla classificazione catastale. L'intera superficie del terreno è interessata da una coltivazione cerealicola in atto, verosimilmente riconducibile a grano, nelle prime fasi di sviluppo vegetativo.

Identificazione catastale:

- ***Comune: F152 – Mesagne (BR) – Catasto Terreni– Foglio 78 particella 93 – classe 3 – qualità: Seminativo – Superficie catastale: 3.500 mq – Reddito dominicale: Euro 18,08 – Reddito agrario: Euro 9,04 - per il diritto di proprietà 1/1.***

  Dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 02/07/2025 Pratica n. BR0132494 in atti dal 23/11/2025. TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL. 3.10.2006 N.262 (n. 132494.1/2023).

Il terreno risulta condotto in affitto agrario da [redacted], come già indicato nel paragrafo 3, in forza di contratto della durata di anni 5, con decorrenza 15/04/2024 e scadenza 14/04/2029.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno di proprietà della Società [redacted] presenta una conformazione planimetrica pressoché rettangolare ed è ubicato in zona pianeggiante. L'accesso al fondo avviene mediante la strada vicinale che si dirama sulla destra della Strada Provinciale Mesagne-San Donaci, rispetto al senso di marcia in direzione San Donaci.

L'appezzamento sviluppa una **superficie complessiva di 3.500,00 mq** e, secondo le risultanze catastali, risulta censito con qualità colturale **seminativo.**

All'atto dei sopralluoghi eseguiti, è stato accertato che lo stato dei luoghi risulta conforme alla classificazione catastale, essendo l'intera superficie interessata da una coltivazione cerealicola in atto, verosimilmente riconducibile a grano, nelle prime fasi di sviluppo vegetativo.

Il fondo è ubicato in adiacenza alla viabilità rurale di accesso, sulla quale prospetta direttamente. Lungo il fronte strada è presente una recinzione costituita da paletti metallici collegati tra loro mediante fili di ferro, realizzata in continuità con quella che delimita gli altri terreni appartenenti alla medesima proprietà prospicienti la viabilità.

UBICAZIONE: agro di Mesagne distante circa 2,5 Km dall'abitato di Mesagne;

COLTURA: **seminativo**;

ESTENSIONE: **3.500,00 mq**;

ACCESSIBILITA': Strada Provinciale Mesagne- San Donaci **latitudine:40.532682 - longitudine 17.824294.**

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indici		commerciale
Seminativo	3.500,00	x	100%	=	3.500,00
Totale	**3.500,00**				**3.500,00**

RIEPILOGO DELLA CONSISTENZA DEL LOTTO 4

descrizione		Superficie (mq)		Indice		Commerciale
1	Fg 78 plla 40(semin.)	3.920,00	x	100%	=	3.920,00
2	Fg 78 plla 41(semin.)	5.695,00	x	100%	=	5.695,00
3	Fg 78 plla 42(semin.)	5.590,00	x	100%	=	5.590,00
4	Fg 78 plla 48(uliveto)	15.804,00	x	100%	=	15.804,00
5	Fg 78 plla 49(semin.)	40,00	x	100%	=	40,00
6	Fg 78 plla 50(semin.)	11.800,00	x	100%	=	11.800,00
7	Fg 78 plla 65(semin.)	5.653,00	x	100%	=	5.653,00
8	Fg 78 plla 68(semin.)	4.941,00	x	100%	=	4.941,00
9	Fg 78 plla 80(semin.)	3.020,00	x	100%	=	3.020,00
10	Fg 78 plla 85(semin.)	4.980,00	x	100%	=	4.980,00
11	Fg 78 plla 86(semin.)	2.900,00	x	100%	=	2.900,00
12	Fg 78 plla 92(semin.)	5.598,00	x	100%	=	5.598,00
13	Fg 78 plla 93(semin.)	3.500,00	x	100%	=	3.500,00
Totale		**73.441,00**				**73.441,00**



Estratto di mappa Fg.78

VALUTAZIONE

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1
Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 16/04/2026

Fonte di informazione: IDEALISTA – RO.SA IMMOBILIARE
Descrizione: TERRENI AGRICOLI
Indirizzo: AGRO MESAGNE: Località MONDONUOVO
Superfici principali e secondarie: 15.862,00 mq (Uliveto e alberi da frutto)
Superfici accessorie:
Prezzo: 50.000,00 € pari a 3,15 Euro/mq

COMPARATIVO 2
Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 16/04/2026
Fonte di informazione: IDEALISTA – RO.SA IMMOBILIARE
Descrizione: TERRENI AGRICOLI
Indirizzo: AGRO MESAGNE: S.P. n.82
Superfici principali e secondarie: 9.270,00 mq (Seminativo)
Superfici accessorie:
Prezzo: 12.000,00 € pari a 1,29 Euro/mq

COMPARATIVO 3
Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 07/12/2024
Fonte di informazione: IDEALISTA - PRIVATO
Descrizione: TERRENO AGRICOLO
Indirizzo: AGRO MESAGNE: Località RINELLA
Superfici principali e secondarie: 50000
Superfici accessorie:
Prezzo: 100.000,00 pari a 2,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Valori Agricoli Medi della provincia di Brindisi annualità 2015 Regione Agraria n. 3
Offerta: Valore agricolo €/Ha
Valore Seminativo: 11.450,00
Valore Uliveto: 10.800,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sulla base dei dati economici rilevati mediante indagine di mercato, con riferimento alla localizzazione dei terreni, alle caratteristiche agronomiche degli stessi e alle colture praticate, si è ritenuto opportuno adottare il procedimento estimativo sintetico-comparativo, fondato sull'analisi dei prezzi correntemente praticati per fondi agricoli aventi caratteristiche analoghe.

A tal fine sono state esaminate le quotazioni reperite presso operatori del mercato immobiliare locale, gli annunci di compravendita di terreni agricoli ricadenti nella medesima area geografica e i Valori Agricoli Medi (VAM) della Provincia di Brindisi, assunti quale parametro di riferimento e opportunatamente adattati alle specifiche caratteristiche dei beni oggetto di stima.

La determinazione del più probabile valore di mercato è stata pertanto effettuata tenendo conto non solo dei valori unitari rilevati, ma anche delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fondi, quale la giacitura, l'accessibilità, la qualità colturale, la disponibilità dii risorse idriche, lo stato di manutenzione e la capacità produttiva.

A tal proposito, ai fini della presente stima, si ritiene motivatamente opportuno discostarsi dalla qualificazione catastale di **seminativo asciutto** , in considerazione delle effettive condizioni del compendio fondiario. All'interno dello stesso, infatti, è presente un pozzo ad uso irriguo a servizio delle colture, elemento che incrementa significativamente le potenzialità produttive del terreno e ne accresce l'appetibilità sul mercato agricolo. Pertanto, tenuto conto della disponibilità della risorsa idrica e delle caratteristiche intrinseche del fondo, si ritiene corretto assumere quale parametro di riferimento quello del **seminativo irriguo**.

In coerenza con i valori desunti dalle fonti del dell'Agenzia delle Entrate e con i riscontri dell'indagine di mercato svolta presso operatori del settore, si ritiene congruo attribuire al bene un valore unitario pari a **12.000,00 €/ha (1,20 €/m²),** in luogo del valore di 10.000,00 €/ha (1,00 €/m²) generalmente riferibile ai terreni classificati come seminativo asciutto.

Per quanto riguarda la porzione di terreno investita ad **oliveto**, la valutazione viene effettuata tenendo conto delle caratteristiche dell'impianto arboreo, dell'età delle piante, dello stato vegetativo e delle condizioni colturali riscontrate in sede di sopralluogo. L'oliveto si trova **in ordinaria fase produttiva e** rappresenta pertanto una coltura arborea in grado di garantire una capacità reddituale consolidata nel tempo. Nel nostro caso, pur risultando in fase produttiva, si presenta in condizioni di parziale trascuratezza colturale e tale circostanza comporta una ridotta capacità produttiva rispetto a impianti analoghi condotti secondo l'ordinaria buona pratica agricola.

Alla luce di tali considerazioni, si ritiene congrua l'applicazione di un valore unitario inferiore rispetto a quello di un oliveto in ordinaria efficienza. Il valore assunto di **18.000,00 €/ha** tiene conto dello stato dell'impianto, dello stato vegetativo e della capacità produttiva a regime.

I pignoramenti presso terzi aventi ad oggetto i canoni di affitto non incidono sul valore dei beni immobili, in quanto riguardano esclusivamente i frutti civili degli stessi e non la titolarità dei terreni oggetto di stima.

Pertanto, il valore di mercato è determinato come segue.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

	descrizione	Superficie (mq)		Valore di mercato(/mq)		Commerciale
1	Fg 78 plla 40(semin.)	3.920,00	x	1,20	=	4.704,00
2	Fg 78 plla 41(semin.)	5.695,00	x	1,20	=	6.834,00
3	Fg 78 plla 42(semin.)	5.590,00	x	1,20	=	6.708,00
4	Fg 78 plla 48(uliveto)	15.804,00	x	1,80	=	28.447,20
5	Fg 78 plla 49(semin.)	40,00	x	1,20	=	48,00
6	Fg 78 plla 50(semin.)	11.800,00	x	1,20	=	14.160,00
7	Fg 78 plla 65(semin.)	5.653,00	x	1,20	=	6.783,60
8	Fg 78 plla 68(semin.)	4.941,00	x	1,20	=	5.929,20
9	Fg 78 plla 80(semin.)	3.020,00	x	1,20	=	3.624,00
10	Fg 78 plla 85(semin.)	4.980,00	x	1,20	=	5.976,00
11	Fg 78 plla 86(semin.)	2.900,00	x	1,20	=	3.480,00
12	Fg.78 plla 92(semin.)	5.598,00	x	1,20	=	6.717,60
13	Fg.78 plla 93(semin.)	3.500,00	x	1,20	=	4.200,00
Totale		**73.441,00**				**97.611,60**

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 97.611,60**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)**: €. 97.611,60**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la formulazione del giudizio di stima si è adottato il metodo sintetico-analitico basato sulla comparazione dei prezzi praticati sul mercato in una libera contrattazione di compravendita di immobili aventi caratteristiche identiche o similari. Per quanto riguarda i beni da stimare sono stati presi quali elementi determinanti e concorrenti alla determinazione del valore dello stesso l'ubicazione, il tipo di coltura praticata e/o prevalente nella zona, la superficie e l'accessibilità dell'area su cui sorgono. Applicando il metodo di STIMA DIRETTA tramite parametro tecnico di superficie, basato sulla individuazione del Valore agricolo medio ricavato come media dei valori per ettaro di alcuni fondi simili per dimensioni e caratteristiche fondiarie compravenduti negli ultimi anni, si è determinato il valore di riferimento, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo o prevalenti nella zona.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

• la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;

• le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;

• il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;

• il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;

• il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;

• il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI

ID	Descrizione	Commerciale	Valore intero	Valore diritto
LOTTO 4	**Terreno**	**73.441,00**	**97.611,60**	**97.611,60**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	**€.**	**2.100,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€.**	**95.511,60**
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):		
Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	**€**	**14.326,74**
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	**€**	**0,00**
Diminuzione per arrotondamento:	**€**	**84,86**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.	**€**	**81.100,00**

QUADRO RIEPILOGATIVO DEI VALORI DI STIMA

Al fine di rendere maggiormente leggibile la presente relazione peritale, suddivisa in distinti lotti, si espone di seguito il quadro riepilogativo dei valori di mercato determinati analiticamente per ciascun lotto.

LOTTO	Sup. Fondiaria m^2	Valore di mercato
1	390.733,00	748.925,60 €
2	144.358,00	165.169,00 €
3	45.261,00	61.348,20 €
4	73.441,00	95.511,60 €

Totale Superficie Commerciale: 653.563,00 m^2

Totale valore economico	**1.070.954,40 €**
Riduzione del valore del 15%	**160.643,16 €**
Valore ai fini della vendita giudiziaria	**910.311.24 €**
Valore finale complessivo arrotondato	**910.300,00 €**

il tecnico incaricato

ing. Maria Rita Carrozzo