



RELAZIONE INTEGRATIVA

OGGETTO: Rideterminazione del valore del Lotto n. 1 – Procedura R.E.I. N°53/2008

Premesso che in sede di udienza del 18.03.2025, allo scrivente –in qualità di C.T.U. nominato nella procedura esecutiva immobiliare sopra indicata– veniva richiesta una riformulazione del lotto mediante attribuzione di nuovo valore:

“...[OMISSIS]... considerato che occorre autorizzare la vendita del lotto 1 con esclusione della particella 962 del foglio 11 e della particella 209 sub 1 del foglio 11, invita l’esperto stimatore a riformulare il lotto n. 1 attribuendogli il nuovo valore... [OMISSIS]...”;

in ottemperanza a quanto sopra descritto, il sottoscritto provvede alla rideterminazione del valore del Lotto n. 1, come segue:

PREMESSE

Come già esposto nella perizia estimativa del 02.12.2014, il **Lotto 1** era originariamente costituito dalle **Particelle n. 263, 264, 265 e 962** del **Foglio 11**, per una superficie complessiva di **ha 2.59.15** di qualità *seminativo irriguo*, nonché da un’abitazione di categoria catastale A/3 (consistenza 5,5 vani), identificata alla **Particella 209 sub 1** dello stesso **Foglio 11**.

In detta perizia si era evidenziato che il valore attribuito al Lotto in questione era riferito **esclusivamente ai terreni**, in quanto l’abitazione –risultando in stato di inagibilità– non generava già alcun valore venale, bensì soltanto costi per l’eventuale demolizione a carico dell’acquirente.





VALUTAZIONE ORIGINARIA

Con riferimento ai terreni, il valore di mercato stimato era pari a **€ 30.000,00 per ettaro**, in linea con:

- i valori agricoli medi determinati dalla *Commissione Provinciale* di Matera per l'anno 2010;
- atti di compravendita tra privati intervenuti nella stessa zona.

Pertanto, il valore del compendio originario risultava pari a:

$$\text{€ } 30.000,00 \times \text{ha } 2.59.15 = \text{€ } 77.745,00,$$

valore arrotondato a **€ 75.000,00** (settantacinquemila/00).

NUOVA CONFIGURAZIONE DEL LOTTO N. 1

A seguito dell'esclusione delle *Particelle 962 e 209 sub 1* del *Foglio 11*, il **Lotto n. 1** risulta ora composto dalle particelle n. 263, 264 e 265 del foglio 11, per una superficie complessiva di **ha 1.79.52**, sempre di qualità *seminativo irriguo*.

In virtù di questa nuova configurazione, e tenuto conto di:

- fattori estrinseci ed intrinseci;
- confronti con terreni simili nella medesima area;
- aggiornamenti derivanti da ricerche di mercato e valutazioni professionali,

si procede con una rivalutazione del terreno stimando il valore in **€ 35.000,00 per ettaro**.

NUOVA VALUTAZIONE

Il nuovo valore del **Lotto n. 1** risulta pertanto pari a:

$$\text{€ } 35.000,00 \times \text{ha } 1.79.52 = \text{€ } 62.832,00,$$

valore arrotondato a **€ 63.000,00** (sessantatremila/00).





VINCENZO CONTINI
DOTTORE IN AGRARIA

+39 328 71 34 500

PEC: VINCENZO.CONTINI@PEC.ENPAIA.IT MAIL: CONTINI-VINCENZO@VIRGILIO.IT
VIA E. MAJORANA N. 166, 75100 MATERA P.IVA 01233190774

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra, si ritiene di aver ottemperato al quesito posto in sede di udienza del 18.03.2025, restando sin d'ora a disposizione per ogni ulteriore chiarimento o integrazione che l'Ill.mo Giudice riterrà opportuno richiedere.

Si allega alla presente:

~ Estratto di mappa.

Distinti saluti.

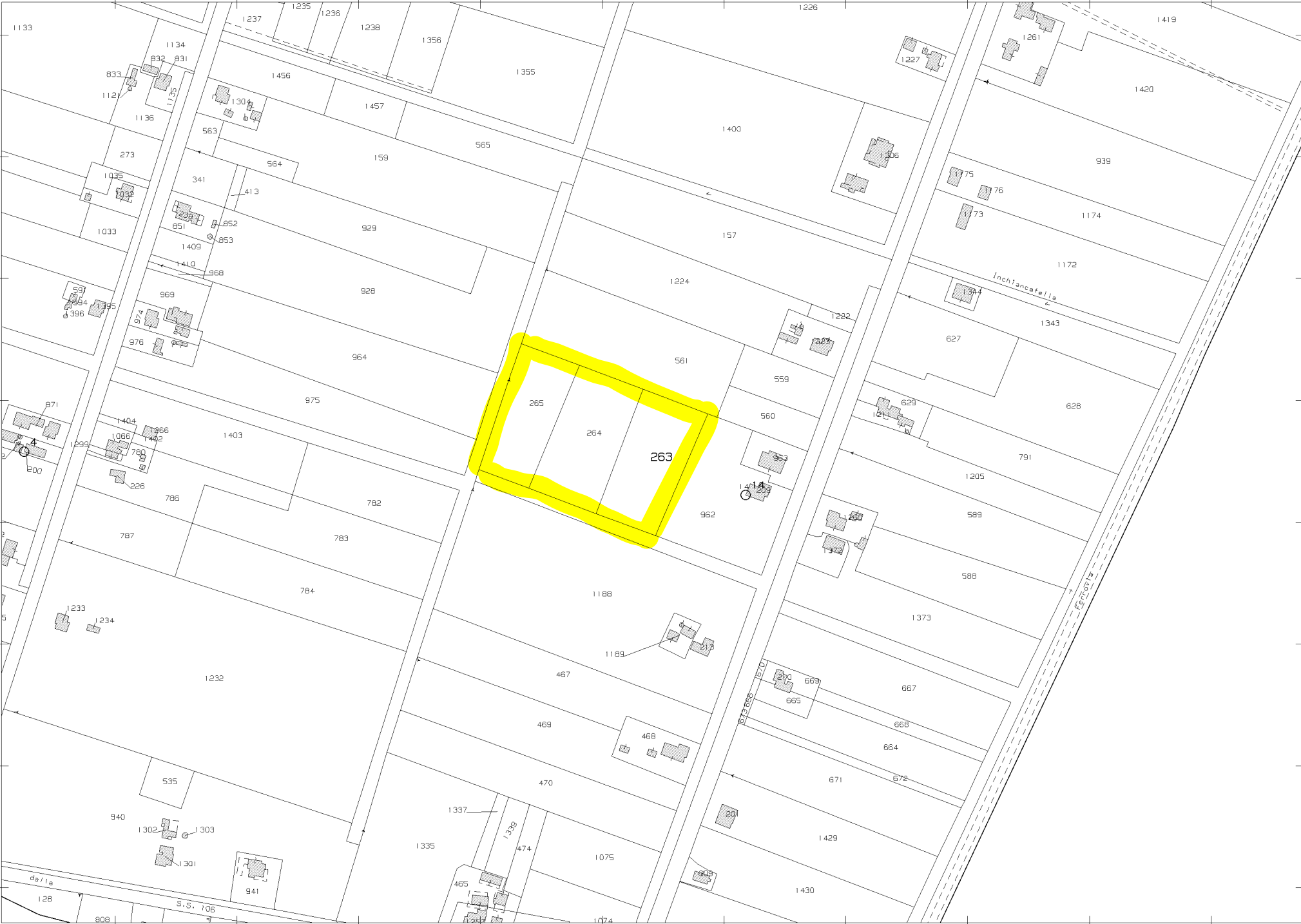
Matera lì 19.06.2025



IL C.T.U.

dr. Vincenzo CONTINI





Comune: (MT) POLICORO
Foglio: 11
Scala originale: 1:4000
Dimensione cornice: 1068.000 x 756.000 m. Protocollo pratica T67578/2025
19-Giu-2025 10:5:12

N=3800

E=42000

1 Particella: 263