

TRIBUNALE DI MATERA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedimento n. 10/2025 R.G.E.

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

ai sensi degli artt. 568 e 569 c.p.c. e art. 173-bis disp. att. c.p.c.

LOTTO UNICO

Terreni agricoli in Scanzano Jonico (MT) - Contrada Recoleta
Catasto Terreni: Foglio 57, particelle 769, 771 e 773

Esperto stimatore: Perito Agrario Domenico Genchi

Debitore esecutato: [REDACTED]

Creditore procedente: [REDACTED]

Data sopralluogo: 30/12/2025



Indice sintetico

- Premessa, incarico e documentazione esaminata
- Operazioni peritali e sopralluogo
- Controllo preliminare ex art. 567, comma 2, c.p.c.
- Risposte ai quesiti n. 1-14
- Valutazione estimativa e proposta di prezzo base
- Schema sintetico descrittivo del lotto
- Documentazione fotografica

1. Premessa, incarico e documentazione esaminata

La presente relazione viene predisposta in qualità di elaborato estimativo relativo al procedimento esecutivo immobiliare n. 10/2025 R.G.E. pendente innanzi al Tribunale di Matera dal sottoscritto P.A. Domenico Genchi, iscritto all'Albo dei Periti Agrari e Periti Agrari laureati della provincia di Matera al n.497. L'incarico conferito impone risposta separata ai quesiti formulati dal Giudice dell'Esecuzione, con particolare riguardo all'identificazione dei beni, alla verifica catastale, alla descrizione materiale, allo stato di possesso, ai vincoli e alla determinazione del valore di mercato e del prezzo base d'asta.

La stima ha per oggetto un compendio agricolo sito nel Comune di Scanzano Jonico (MT), località/contrada Recoleta, costituito da tre particelle catastali censite al Catasto Terreni al foglio 57, particelle 769, 771 e 773, formalmente qualificate come agrumeto.

2. Operazioni peritali e sopralluogo

L'accesso al fondo, risultante dal verbale di accesso del custode giudiziario dott. Pietro Rossetti, è stato effettuato in data 30/12/2025, unitamente al sottoscritto C.T.U. P.A. Domenico Genchi, che si è recato in Scanzano Jonico (MT), contrada Recoleta, presso i terreni censiti al Catasto Terreni al foglio 57, particelle 769, 771 e 773. Il sopralluogo è iniziato alle ore 15:10 e si è concluso alle ore 16:20.

Nel corso dell'accesso era presente [REDACTED], il quale ha consentito l'accesso e le operazioni peritali e ha dichiarato che i terreni risultano occupati da lui stesso. Tale dato viene considerato quale elemento documentale sullo stato di possesso, come effettivamente verificato in loco.

Trattasi di un fondo agricolo pianeggiante, ordinato in filari arborei regolari, con interfile inerbite, tubazioni irrigue in materiale plastico, ristagni idrici localizzati e presenza di infrastrutture elettriche aeree in prossimità dell'area. Al momento del sopralluogo le piante apparivano in fase di riposo vegetativo, con chioma spoglia e struttura riconducibile a coltura arborea a foglia caduca, frutteto di drupacee, verosimilmente pescheto/nettarineto, e non come riportato nella qualità catastale "agrumeto", in quanto lo stesso conserva vegetazione persistente anche in periodo invernale. Le mappe catastali confermano inoltre la forma allungata delle particelle e la disposizione non compatta del compendio.



Documentazione fotografica



Foto 1 - Accesso/viabilità interpoderale e presenza di ristagni; ai margini sono visibili alberi di agrume e tubazioni irrigue.



Foto 2 - Filari arborei e terreno pianeggiante; visibile inerbimento dell'interfila e linea elettrica aerea.





Foto 3 - Particolare delle piante: chioma spoglia, branche adulte frutteto di drupacee.



Foto 4 - Vista longitudinale dei filari, con vegetazione spontanea nell'interfila e regolarità dell'impianto.





Foto 5 - Ulteriore vista dei filari arborei.



Tavole cartografiche

La mappa aerea catastale evidenzia la perimetrazione in rosso delle particelle 769, 771 e 773: la particella 769 costituisce un corpo allungato posto più a nord, mentre le particelle 771 e 773 costituiscono due fasce strette e parallele poste a sud-ovest. L'insieme risulta funzionalmente riconducibile ad un lotto agricolo unico, ma non configura un corpo fondiario compatto e regolare.



Mappa aerea con sovrapposizione catastale e perimetrazione delle particelle 769, 771 e 773.

L'estratto di mappa catastale, foglio 57, consente di individuare le particelle pignorate e le principali particelle confinanti. I confini puntuali sono riportati nei quesiti n. 1, n. 2 e n. 3 della presente relazione.





Estratto di mappa catastale, Comune di Scanzano Jonico, foglio 57, con particelle 769, 771 e 773 e particelle limitrofe.

3. Controllo preliminare ex art. 567, comma 2, c.p.c.

Dalla documentazione prodotta risulta depositata certificazione notarile sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari, con esame ultraventennale a tutto il 20/02/2025. Il pignoramento immobiliare risulta trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Matera - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 20/02/2025 ai nn. 1557 R.G. e 1202 R.P.



La certificazione risale a un atto di acquisto a favore [REDACTED] trascritto in data 21/03/1998, quindi in epoca antecedente di oltre venti anni rispetto alla trascrizione del pignoramento del 20/02/2025. Tale profilo appare conforme al controllo richiesto in sede preliminare.

Sono state tratte visure storiche catastali aggiornate al 30/12/2025 per i tre immobili pignorati.

4. Quesito n. 1 - Diritti reali e beni oggetto del pignoramento

Oggetto del pignoramento è il diritto di piena proprietà per l'intero, pari a 1/1, sui terreni agricoli siti nel Comune di Scanzano Jonico (MT), Catasto Terreni, foglio 57, particelle 769, 771 e 773.

La certificazione notarile e le visure catastali indicano in capo [REDACTED] il diritto di proprietà per 1000/1000 sui beni sopra indicati. Il diritto pignorato risulta pertanto coerente con il diritto risultante dalla documentazione esaminata.

Comune	Catasto	Foglio	Particella	Qualità/Classe	Superficie
Scanzano Jonico (MT)	Terreni	57	769	Agrumeto cl. 2	9.290 m ²
Scanzano Jonico (MT)	Terreni	57	771	Agrumeto cl. 2	4.950 m ²
Scanzano Jonico (MT)	Terreni	57	773	Agrumeto cl. 2	4.050 m ²
Totale					18.290 m² = 1,8290 ha

La formazione del lotto unico è ritenuta opportuna perché le tre particelle, pur non formando un corpo perfettamente compatto, risultano spazialmente prossime e funzionalmente omogenee per destinazione agricola, ordinamento colturale e contesto territoriale. La particella 769 costituisce il corpo settentrionale principale, mentre le particelle 771 e 773 costituiscono due fasce affiancate poste a sud-ovest; la vendita separata produrrebbe lotti agricoli di modesta superficie e ridotta appetibilità.

Confini desunti dall'estratto di mappa catastale: la particella 769 confina, in via principale, con le particelle 770 e 774 a ovest, con le particelle 522, 103 e 523 a est, con viabilità/fascia interpodereale e particelle 767 e 925 verso nord e con le particelle 771/773 e 772 verso sud-sud/ovest. Le particelle 771 e 773, tra loro contigue e parallele, confinano a est con la particella 772, a ovest con area/fondo limitrofo riportato in mappa e verso nord con la zona di raccordo catastale prossima alla particella 769/774; verso sud terminano con andamento rastremato in prossimità di fondi agricoli limitrofi. I confini dovranno essere verificati in sito con eventuale rilievo topografico qualora necessario ai fini del trasferimento.

5. Quesito n. 2 - Descrizione materiale del lotto

Il lotto unico è costituito da terreni agricoli pianeggianti ubicati in agro di Scanzano Jonico, contrada Recoleta, in contesto rurale a prevalente vocazione ortofrutticola del Metapontino. Il compendio risulta costituito da tre particelle allungate con orientamento prevalente nord-sud: la particella 769 è posta nel settore settentrionale; le particelle 771 e 773, strette e parallele, sono poste nel settore meridionale/sud-occidentale.

La superficie catastale complessiva è pari a 18.290 m², corrispondenti a 1,8290 ettari. Come da estratto di mappa e mappa aerea non si evidenziano fabbricati rurali, serre stabili o manufatti edilizi autonomamente censiti all'interno delle particelle pignorate; il compendio è interamente censito al Catasto Terreni e non presenta subalterni catastali.

Le particelle sono formalmente censite come agrumeto di classe 2; tuttavia si è verificato in fase di sopralluogo che la coltura arborea effettivamente presente appare più coerente con un frutteto specializzato di specie caducifoglia, verosimilmente drupacee e, con maggiore probabilità, pesco/nettarino.

Lo stato colturale si qualifica come mediocre, tendente allo scarso per le porzioni osservate, in quanto sono evidenti inerbimento non controllato, necessità di potatura di produzione/riforma, probabile



obsolescenza di parte dell'impianto e condizioni di gestione non pienamente ordinarie. La presenza di tubazioni irrigue lascia presumere l'esistenza di impianto irriguo localizzato, da verificare quanto a efficienza, pressione, fonte di approvvigionamento e titolo di utenza consortile.

Quanto all'accessibilità, si è verificata e si documenta viabilità/capezzagne interpoderali in prossimità del fondo; la mappa aerea evidenzia inoltre tracciati e confini poderali nel contesto circostante.

6. Quesito n. 3 - Identificazione catastale e storia catastale

Le visure storiche per immobile, aggiornate al 30/12/2025, confermano i dati identificativi essenziali: Comune di Scanzano Jonico (M256), Catasto Terreni, foglio 57, particelle 769, 771 e 773. L'estratto di mappa catastale del foglio 57, riporta le medesime particelle e consente di verificarne la sagoma, la collocazione reciproca e i principali confinanti. La qualità catastale è agrumeto, classe 2, con intestazione al debitore esecutato per il diritto di proprietà per 1000/1000.

Le visure riportano, per tutte e tre le particelle, la variazione territoriale del 15/07/1974 in atti dal 30/10/2008, L.R. n. 12, proveniente dal Comune di Montalbano Jonico (F399) e trasferimento al Comune di Scanzano Jonico (M256), senza indicazione nei documenti esaminati di variazioni sostanziali di consistenza successive alla trascrizione del pignoramento.

Il confronto formale tra certificazione notarile, pignoramento indicato nella certificazione, visure catastali attuali ed estratto di mappa non evidenzia difformità quanto a Comune, foglio e particelle. Non sono presenti planimetrie catastali, trattandosi di terreni; per tali beni il documento grafico di riferimento è l'estratto di mappa catastale.

Difformità reale/catastale: si segnala il possibile disallineamento tra qualità catastale "agrumeto" e coltura arborea effettivamente documentata dalle fotografie, più verosimilmente riconducibile a frutteto di drupacee. La qualità catastale non incide sull'identificazione del bene, che resta correttamente individuato mediante Comune, foglio e particelle, ma costituisce elemento da verificare ai fini estimativi e, se del caso, ai fini di eventuale aggiornamento culturale catastale.

7. Quesito n. 4 - Schema sintetico descrittivo del lotto

LOTTO UNICO - Piena proprietà per 1/1 di terreni agricoli ubicati nel Comune di Scanzano Jonico (MT), contrada Recoleta, censiti al Catasto Terreni del medesimo Comune al foglio 57, particelle 769, 771 e 773, qualità catastale agrumeto, classe 2, superficie catastale complessiva 18.290 m², pari a 1,8290 ha. Il compendio, come da estratto di mappa e mappa aerea catastale, è costituito da particelle agricole allungate e non perfettamente compatte: p. 769 a nord, p. 771 e p. 773 a sud-ovest, queste ultime affiancate. Il lotto presenta coltura arborea specializzata verosimilmente riconducibile a frutteto di drupacee e non ad agrumeto in senso stretto. Non risultano fabbricati censiti all'interno del lotto. Il fondo ricade interamente in zona agricola e in area sottoposta a vincolo idrogeologico; eventuali interventi comportanti movimenti di terra, sistemazioni fondiari o trasformazioni del suolo restano subordinati alle autorizzazioni di legge. Stato di possesso: nella disponibilità/occupazione del debitore esecutato senza titoli opponibili di terzi noti, salvo diversa verifica del custode. Prezzo base proposto: euro 44.800,00.

8. Quesito n. 5 - Passaggi di proprietà

Dalla certificazione notarile sostitutiva emerge che la provenienza in favore del [REDACTED] deriva da donazione accettata, trascritta ai nn. 2018/1678 in data 21/03/1998, in forza di atto notarile pubblico a rogito Notaio Lacanna Vincenzo di Montalbano Jonico del 13/03/1998, rep. n. 47100.

L'atto risulta a favore del debitore esecutato per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni, contro i precedenti titolari [REDACTED], ciascuno per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale.



Il primo atto di provenienza indicato nella certificazione è anteriore di oltre venti anni rispetto alla trascrizione del pignoramento del 20/02/2025; la catena di provenienza ultraventennale, come rappresentata dal notaio certificante, appare quindi idonea ai fini del controllo preliminare, non si ritiene pertanto necessaria l'acquisizione integrale dell'atto di donazione.

9. Quesito n. 6 - Regolarità edilizia e urbanistica

Il compendio oggetto di stima, ricadente in zona agricola E, è costituito da soli terreni agricoli. Dal sopralluogo effettuato, dalla documentazione fotografica, dall'estratto di mappa e dalla mappa aerea non risultano fabbricati, manufatti edilizi, serre stabili o opere edilizie autonomamente censite ricadenti nelle particelle 769, 771 e 773. Non essendovi fabbricati, l'attestato di prestazione energetica non è applicabile.

Dalla verifica della cartografia regionale risulta che il fondo sito in agro di Scanzano Jonico, censito al Catasto Terreni al foglio 57, particelle 769, 771 e 773, ricade in area sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. 30 dicembre 1923 n. 3267.

Il vincolo ha natura pubblicistica e conformativa, finalizzata alla tutela della stabilità dei suoli, alla prevenzione dei fenomeni erosivi e alla regimazione delle acque. Esso non impedisce l'ordinaria utilizzazione agricola del fondo, ma comporta che eventuali interventi di trasformazione del suolo, movimenti terra, rimodellamenti, scassi profondi, opere di regimazione idraulico-agraria, realizzazione di manufatti, sistemazioni fondiari o trasformazioni culturali rilevanti siano subordinati alle autorizzazioni o ai nulla osta previsti dalla normativa vigente e dagli uffici competenti.

Allo stato dei luoghi non sono stati rilevati manufatti edilizi oggetto di autonoma valutazione né opere abusive da sanare. Il vincolo deve comunque essere espressamente segnalato all'aggiudicatario.

10. Quesito n. 7 - Stato di possesso

Il verbale di accesso del custode del 30/12/2025 riporta la presenza del debitore esecutato e la dichiarazione secondo cui i terreni risultano occupati da lui stesso. Non risultano, dai documenti forniti, contratti di affitto agrario, comodato, locazione o altri titoli di godimento opponibili alla procedura.

Pertanto, ai fini della presente relazione, il lotto deve essere indicato come nella disponibilità/occupazione del debitore esecutato, senza evidenza di titoli opponibili di terzi.

11. Quesito n. 8 - Vincoli e oneri giuridici

Dalla certificazione notarile risultano le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sui beni:

- verbale di pignoramento immobiliare trascritto ai nn. 1557/1202 in data 20/02/2025, a favore di [REDACTED] contro il debitore esecutato, per la quota di 1/1;
- verbale di pignoramento immobiliare trascritto ai nn. 6355/5091 in data 28/07/2017, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la quota di 1/1;
- ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario iscritta ai nn. 14253/2613 in data 24/12/2007, per importo totale [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] i, a favore di [REDACTED]

Oneri a carico dell'acquirente: allo stato della documentazione esaminata non risultano domande giudiziali, sequestri, convenzioni matrimoniali opponibili, assegnazioni della casa coniugale o vincoli storico-artistici.

Il fondo ricade interamente in area sottoposta a vincolo idrogeologico. Tale vincolo ha natura amministrativa e conformativa del diritto di proprietà, permane anche dopo il trasferimento del bene e non è suscettibile di cancellazione nell'ambito della procedura esecutiva. L'aggiudicatario dovrà tenerne conto per eventuali interventi futuri comportanti movimenti di terra, sistemazioni fondiari, opere idraulico-



agrarie, realizzazione di manufatti o trasformazioni rilevanti del soprassuolo e del suolo, per i quali dovranno essere richieste le autorizzazioni previste dalla normativa vigente.

Oneri cancellabili o regolarizzati nel contesto della procedura: le iscrizioni ipotecarie e i pignoramenti indicati nella certificazione notarile sono formalità pregiudizievoli destinate alla cancellazione secondo le disposizioni della vendita forzata, senza detrazione del relativo costo dal valore di mercato del bene.

Le iscrizioni ipotecarie e le trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate secondo legge; il vincolo idrogeologico, invece, non costituisce formalità pregiudizievole cancellabile, ma vincolo pubblicistico permanente gravante sull'area.

12. Quesito n. 9 - Suolo demaniale

Dagli atti esaminati non emergono elementi idonei a qualificare i terreni come ricadenti su suolo demaniale.

13. Quesito n. 10 - Censo, livello, uso civico e altri pesi

Dalla documentazione disponibile non si evidenziano gravami di censo, livello o uso civico.

14. Quesito n. 11 - Spese di gestione e procedimenti in corso

Trattandosi di terreni agricoli, non risultano spese condominiali. Possono sussistere ordinari costi di gestione agricola, irrigazione, consorzio di bonifica, manutenzione della viabilità interpodereale e pulizia del fondo, non quantificati nella documentazione fornita. Non risultano procedimenti giudiziari civili relativi al cespite, diversi dalle formalità pregiudizievoli già indicate.

15. Quesito n. 12 - Valutazione dei beni

La determinazione del valore di mercato del bene in oggetto – frutteto irriguo a drupacee, superficie 1,89 ettari, agro di Scanzano Jonico (MT), privo di fabbricati rurali – è effettuata applicando il criterio della comparazione diretta per mercato (Market Comparison Approach), affiancando la stima eseguita mediante i Valori Agricoli Medi (VAM) con una ricognizione documentata del mercato fondiario locale. Le fonti richiamate sono pubblicamente verificabili e citate con i riferimenti necessari alla loro reperibilità.

Il mercato fondiario nazionale nel 2024 ha registrato una crescita media dell'1% dei valori fondiari, confermando il trend positivo avviato dopo la fase post-pandemica (*CREA, Indagine sul Mercato Fondiario in Italia – Rapporto 2024, novembre 2025, ISBN 9788833854601*). Nell'Italia meridionale, la crescita si è concentrata nei terreni di pianura con dotazione irrigua, con un incremento del +2,1%, a fronte della sostanziale stazionarietà dei terreni di collina e montagna interna.

Il prezzo medio dei terreni agricoli nel Meridione si attesta, per la zona di pianura, a € 18.200/ha (*dato aggregato 2024, CREA, Tabella 1 – tutti i tipi di coltura*). Per il Metapontino lucano, zona a vocazione ortofrutticola specializzata, le quotazioni risultano significativamente superiori: fonti CREA riportano valori sino a € 22.000/ha per terreni in pianura irrigua, con la domanda più vivace per i fondi investiti a drupacee e colture orticole (*Gazzetta del Mezzogiorno, 4 settembre 2023, dati CREA*).

La terra irrigua si conferma, anche a livello nazionale, la tipologia più ricercata: «nel Sud i terreni pianeggianti attrezzati per l'irrigazione vanno forte» (*CREA, Rapporto 2024, cit.*). L'interesse crescente per i fondi irrigabili è ulteriormente evidenziato dal CREA come elemento strutturale del mercato fondiario 2024, in connessione con le criticità legate al cambiamento climatico.

La stima è effettuata con procedimento sintetico-comparativo, assumendo come parametro principale il valore unitario a ettaro di terreni agricoli irrigui con coltura arborea specializzata nel contesto della Pianura di Metaponto, tenuto conto della superficie catastale, della qualità catastale, dello stato culturale



rilevato, della mappa, della forma allungata e non compatta delle particelle, dell'accesso, della presumibile dotazione irrigua e delle condizioni della vendita forzata.

a) Valori Agricoli Medi – Commissione Provinciale Espropri di Matera

Determinati annualmente entro il 31 gennaio ai sensi del D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i., per regioni agrarie e tipologia colturale, con riferimento ai terreni liberi da vincoli contrattuali. Pubblicati sui Bollettini Ufficiali Regionali (BUR Basilicata) e resi disponibili sul portale OMI dell'Agenzia delle Entrate (<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/schede/fabbricatiterreni/omi/banche-dati/valori-agricoli-medi/valori-agricoli-medi-basilicata>). Per il presente elaborato si fa riferimento ai VAM 2021 per la Regione Agraria “Pianura di Metaponto” comprendente anche Scanzano Jonico, il valore agricolo medio dell'agrumeto è pari a euro 21.350/ha, mentre il frutteto specializzato è indicato in euro 19.000/ha.

b) CREA – Banca Dati dei Valori Fondiari

Il Consiglio per la Ricerca in Agricoltura e l'Analisi dell'Economia Agraria (CREA) pubblica annualmente, per il tramite del Centro Politiche e Bioeconomia, la Banca Dati dei Valori Fondiari, organizzata per 794 regioni agrarie e 11 tipologie colturali (incluso frutteto irriguo), con valori medi minimi e massimi. I file sono liberamente scaricabili in formato Excel all'indirizzo: <https://www.crea.gov.it/web/politiche-e-bioeconomia/-/indagine-mercato-fondiaro>. Per la Provincia di Matera – zona di pianura – il valore per frutteto irriguo risultante dalla banca dati 2024 è pari a min 21.500 €/ha – max 26.400 €/ha.

c) OMI – Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate)

Secondo i dati OMI pubblicati nel Rapporto CREA 2024, nel 2024 le superfici di terreni agricoli compravenduti nel Sud Italia ammontano a 36.644 ha (+0,8% rispetto al 2023), confermando la continuità del mercato fondiario nell'area. L'OMI costituisce riferimento ufficiale per la stima della mobilità fondiaria a livello territoriale.

Altre fonti utilizzate: visure catastali e certificazione notarile per consistenza e titolarità; estratto di mappa catastale e mappa aerea per sagoma, collocazione reciproca delle particelle, confinazioni e assetto morfologico. Il VAM non coincide con il valore di mercato, ma costituisce parametro pubblico di riferimento per verificare la ragionevolezza della stima.

Nel caso di specie si assume un valore unitario commerciale lordo pari a euro 26.000/ha, poi corretto per stato colturale mediocre/scarso, forma fondiaria allungata e non compatta, presenza di dotazione irrigua/ubicazione nel comprensorio metapontino.

Calcolo estimativo

Voce	Parametro	Calcolo	Importo
Superficie complessiva	1,8290 ha	18.290 m ² / 10.000	
Valore unitario lordo adottato	€ 26.000/ha	parametro sintetico-comparativo	
Valore lordo		1,8290 × 26.000	€ 47.554,00
Adeguamento per stato colturale mediocre/scarso	-10%	47.554,00 × -10%	- € 4.755,40
Adeguamento per forma fondiaria allungata, non compatta e accesso da verificare	-5%	47.554,00 × -5%	- € 2.387,70
Adeguamento per dotazione irrigua e ubicazione nel comprensorio metapontino	+5%	47.554,00 × 5%	+ € 2.387,70
Valore di mercato stimato		47.554,00 – 4.755,40 – 2.387,70 + 2.387,70	€ 42.798,60
Valore di mercato arrotondato			€ 42.800,00
Riduzione vendita forzata	-15%	42.800,00 × -15%	- € 6.240,00
Prezzo base proposto arrotondato			€ 36.600,00



Il valore unitario netto risultante è pari a circa euro 23.400,00 /ha, ossia circa euro 2,34/m². Il prezzo base proposto, dopo riduzione del 15% per le peculiarità della vendita forzata e l'assenza della garanzia ordinaria per vizi, corrisponde a circa euro 1,92/m².

La presenza del vincolo idrogeologico è stata considerata nella valutazione del compendio. Trattandosi di terreno agricolo già in uso agricolo, privo di fabbricati oggetto di stima e non valutato per potenzialità edificatorie, il vincolo non determina, di per sé, perdita dell'attitudine produttiva ordinaria del fondo. Esso incide prevalentemente sulla necessità di acquisire preventive autorizzazioni per eventuali interventi futuri di trasformazione del suolo, movimento terra, sistemazioni fondiari o opere di regimazione.

In assenza di specifiche prescrizioni interdittive, divieti assoluti, ordini di ripristino o limitazioni che impediscano la coltivazione in essere, non si ritiene di applicare una decurtazione autonoma al valore di mercato già stimato. Il vincolo viene comunque indicato tra gli oneri conformativi permanenti a carico dell'acquirente.

La riduzione del 15% è compresa nell'intervallo 10%-20% indicato dall'incarico e appare congrua in considerazione dello stato colturale non ottimale, della necessità di confermare la coltura effettivamente presente, della forma allungata e non compatta dei corpi fondiari e dei tempi ordinari di vendita forzata.

16. Quesito n. 13 - Quota indivisa

Il pignoramento riguarda la piena proprietà per l'intero, pari a 1/1, dei terreni oggetto di stima. Non ricorre quindi l'ipotesi di stima di quota indivisa né la necessità di predisporre progetto di divisione.

17. Quesito n. 14 - Stato civile, residenza e regime patrimoniale

La certificazione notarile indica, con riferimento all'atto di provenienza in favore del debitore, il regime di separazione dei beni.

18. Conclusioni estimative

Alla luce della documentazione esaminata, della consistenza catastale, dello stato dei luoghi, della qualità catastale e dei parametri estimativi sopra esposti, si propone il seguente valore:

- Valore di mercato del lotto unico: euro 42.800,00.
- Adeguamento per vincolo idrogeologico: 0%, in quanto il vincolo non impedisce l'ordinaria conduzione agricola del fondo ed è già coerente con la destinazione agricola dell'area; resta fermo l'obbligo autorizzativo per eventuali interventi futuri.
- Riduzione per vendita forzata: 15%, pari a euro 6.240,00 circa.
- Prezzo base d'asta proposto: euro 36.600,00.

Il valore stimato di € 23.400,00 per ettaro, pari a un valore complessivo del lotto di € 42.800,00, è pertanto supportato da tutte le fonti richiamate e risulta coerente con i valori di riferimento del mercato fondiario locale

19. Appendice fotografica

Le fotografie seguenti, presenti in allegato separato, sono state acquisite in data 30/12/2025 e documentano lo stato dei luoghi, l'accesso, la morfologia del fondo, i filari arborei, l'inerbimento e la presenza di infrastrutture aeree. Le tavole cartografiche acquisite (mappa aerea catastale ed estratto di mappa) documentano la sagoma allungata delle particelle 769, 771 e 773, la loro disposizione reciproca e il contesto agricolo circostante.



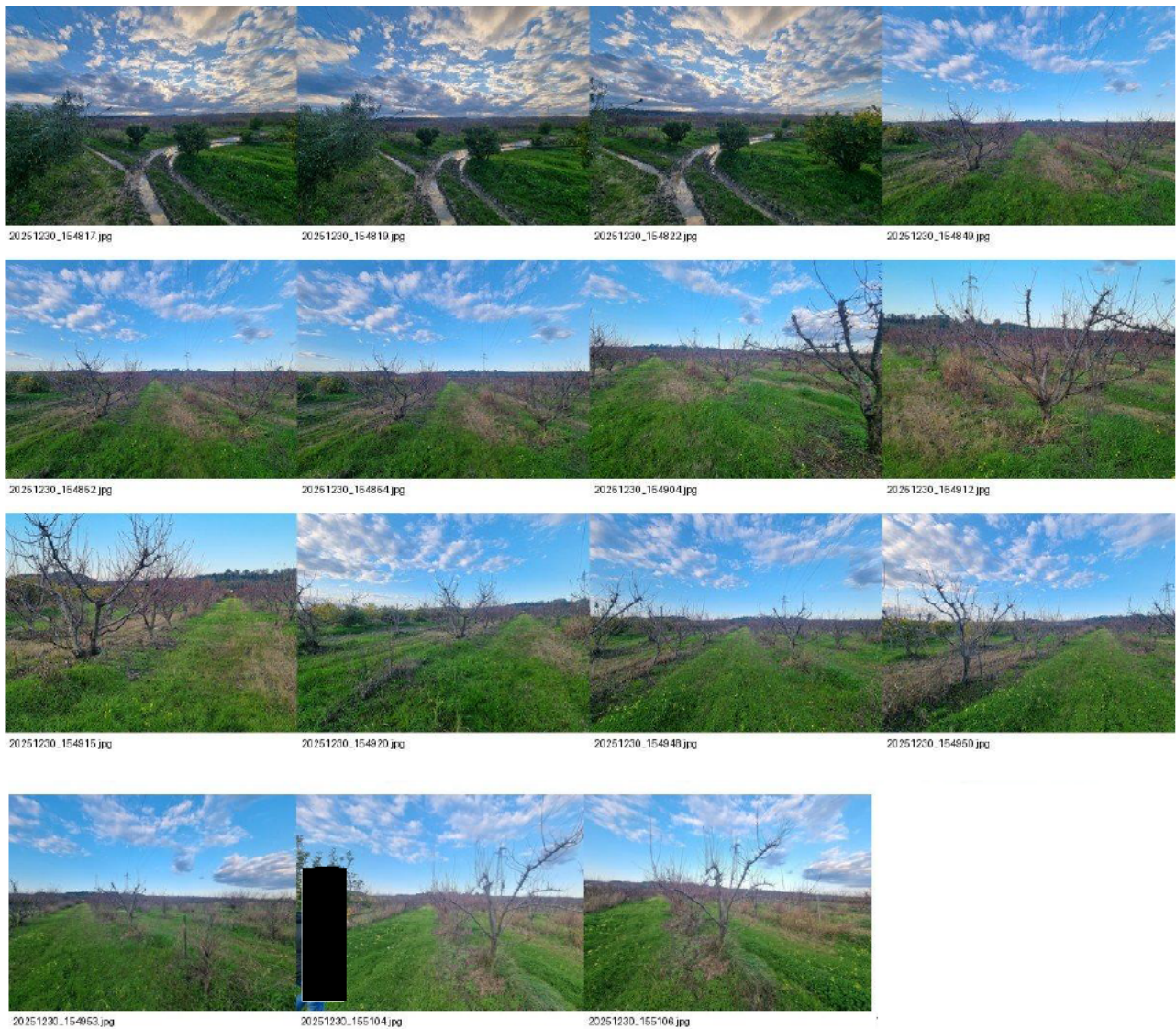


Tavola fotografica riepilogativa del sopralluogo.

21. Elenco allegati

- Certificazione notarile sostitutiva ex art. 567, comma 2, c.p.c.;
- Visure storiche catastali delle particelle 769, 771 e 773;
- Estratto di mappa catastale aggiornato e mappa aerea catastale con perimetrazione;
- Stralcio di mappa vincolo idrogeologico;
- Verbale di accesso del custode;
- Documentazione fotografica;

Matera, 5/6/2026

Il CTU

P. A. Domenico Genchi

