

Ill.ma Dott.ssa **Francescapatrizia Berloco, G.E.**

La sottoscritta **Dott.ssa Ing. Annalisa Lo Massaro**, nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 30/2016 (incarico conferito il 15 novembre 2017), fa riferimento al verbale di udienza del 11 Febbraio 2020 ed alla ivi contenuta richiesta di verificare la possibilità di definire un numero superiore di lotti per i beni immobiliari oggetto del pignoramento, al fine di renderli di più facile collocazione sul mercato. Al riguardo sottolinea che, è stato possibile creare n. 4 lotti ognuno dei quali identificativo di uno specifico corpo di fabbrica. In particolare:

**LOTTO 001**

**Identificativo corpo: A**

**A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) **€ 65.000,00.**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	130,00	€ 500,00	€ 65.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 65.000,00
Valore corpo			€ 65.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 65.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 65.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	130,00	€ 65.000,00	€ 65.000,00

**LOTTO 002**

**Identificativo corpo: B**

**B. Terreno agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) **€ 103.772,47.**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
AGRUMETO	15.456,00	€ 2,14	€ 32.998,56
AGRUMETO	4.365,00	€ 2,14	€ 9.319,28
AGRUMETO	403,00	€ 2,14	€ 860,41
ULIVETO (PORZ. AA)	1.232,00	€ 1,10	€ 1.355,20
AGRUMETO (PORZ.AB)	2.947,00	€ 2,14	€ 6.291,85
AGRUMETO	14,00	€ 2,14	€ 29,89
ULIVETO (PORZ. AA)	852,00	€ 1,10	€ 937,20

AGRUMETO (PORZ. AB)	1.799,00	€ 2,14	€ 3.840,87
AGRUMETO	100,00	€ 2,14	€ 213,50
ULIVETO (PORZ.AA)	583,00	€ 1,10	€ 641,30
AGRUMETO (PORZ. AB)	210,00	€ 2,14	€ 448,35
ULIVETO (PORZ. AA)	1.189,00	€ 1,10	€ 1.307,90
AGRUMETO (PORZ. AB)	421,00	€ 2,14	€ 898,84
AGRUMETO	2.918,00	€ 2,14	€ 6.229,93
AGRUMETO	1.406,00	€ 2,14	€ 3.001,81
SEMINATIVO IRRIGUO	20.580,00	€ 1,72	€ 35.397,60

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 103.772,47
Valore corpo	€ 103.772,47
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 103.772,47
Valore complessivo diritto e quota	€ 103.772,47

#### Riepilogo:

ID	Immobilie	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B	Terreno agricolo	54.475,00	€ 103.772,47	€ 103.772,47

#### LOTTO 003

##### Identificativo corpo: C

##### C. Magazzini e locali di deposito [C2] con annessa Tettoia

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) **€ 43.100,00.**

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
DEPOSITO	77,00	€ 300,00	€ 23.100,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 23.100,00
Valore corpo	€ 23.100,00
Valore Accessori	€ 20.000,00
Valore complessivo intero	€ 43.100,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 43.100,00

#### Riepilogo:

ID	Immobilie	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
C	Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso Tettoia	77,00	€ 43.100,00	€ 43.100,00

#### LOTTO 004

##### Identificativo corpo: D-E-F-G

##### D. Fabbricati per attività agricole [D10] con annessa Tettoia

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) **€ 1.130.060,00.**

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
MAGAZZINO	1.130,06	€ 1.000,00	€ 1.130.060,00
LAVORAZIONE FRUTTA			

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 1.130.060,00
Valore corpo	€ 1.130.060,00
Valore Accessori	€ 100.000,00
Valore complessivo intero	€ 1.230.060,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 1.230.060,00

#### E. Fabbricati per attività agricole [D10]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) **€ 212.850,00.**

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
UFFICI+SPOGLIATOI (piano terra)	198,72	€ 600,00	€ 119.232,00
UFFICI (piano primo)	130,73	€ 600,00	€ 78.438,00
TERRAZZA	27,60	€ 550,00	€ 15.180,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 212.850,00
Valore corpo	€ 212.850,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 212.850,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 212.850,00

#### F. Fabbricati per attività agricole [D10]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) **€ 67.812,50.**

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
RICOVERO ATTREZZATURE AGRICOLE	271,25	€ 250,00	€ 67.812,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 67.812,50
Valore corpo	€ 67.812,50
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 67.812,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 67.812,50

#### G. Opifici [D1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) **€ 3.312,00.**

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
CABINA ELETTRICA	11,04	€ 300,00	€ 3.312,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 3.312,00
Valore corpo	€ 3.312,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 3.312,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 3.312,00

#### Riepilogo:

ID	Immobilie	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
D	Fabbricati per attività agricole [D10] con annesso Tettoia	1.130,06	€ 1.230.060,00	€ 1.230.060,00
E	Fabbricati per attività agricole [D10]	357,05	€ 212.850,00	€ 212.850,00

F	Fabbricati per attività agricole [D10]	271,25	€ 67.812,50	€ 67.812,50
G	Opifici [D1]	11,04	€ 3.312,00	€ 3.312,00

In virtù dell'attività peritale svolta e delle problematiche riscontrate, si è provveduto ad effettuare un'attenta valutazione del compendio oggetto di pignoramento, facendo riferimento anche al procedimento sintetico che consente di determinare il valore globale del bene come prodotto tra l'entità del parametro adottato (superficie commerciale in mq) e il prezzo riferito a tale unità parametrica. Inoltre, consultando la banca dati relativa ai prezzi di mercato in base all'indagine statistica sui valori immobiliari del Comune di Policoro svolta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nel 1° semestre 2021 e la Tabella dei valori agricoli medi per ettaro espressi in euro dei terreni "Anno 2017" - Valevoli per l'anno 2018, si prende atto che le quotazioni immobiliari dei beni sono rimaste invariate rispetto all'anno in cui è stata effettuata la stima (anno 2017). Pertanto, si conferma il valore dei beni immobiliari assegnato in origine.

Con Osservanza

Matera, 12/01/2021

C.T.U.

Dott. Ing. Annalisa Lo Massaro