

N. 69/2008 R. G. E.



TRIBUNALE DI POTENZA

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

INTEGRAZIONE RELAZIONE PERITALE

Procedimento n. 69/2008 R.G.E. (ex Melfi)

Giudice dell'Esecuzione

dott.ssa Annachiara Di Paolo

L'esperto

(Ing. Luciano Gioscia)

Potenza, 02.01.2026



Premesse	pag. 03
1 - Determinazione del canone di locazione	pag. 03
Conclusioni	pag. 05



RELAZIONE PERITALE ESPERTO ESTIMATORE

PREMESSE.

Il sottoscritto ing. Luciano Gioscia, con studio in Potenza alla Via Mazzini n. 17, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Potenza con il n. [REDACTED] iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Potenza in data 28.01.1988 con il n. [REDACTED] nominato esperto nella procedura n. 69/2008 R.G.E., ha depositato la relazione di stima in data 23.09.2025.

Con la presente relazione viene integrata la risposta al quesito n. 7 con la determinazione del canone di locazione.

1 - Determinazione del canone di locazione.

Come indicato nella risposta al quesito n. 7 della relazione depositata, al momento dei sopralluoghi effettuati, [REDACTED] ha riferito che parte del compendio immobiliare è nella disponibilità [REDACTED] in forza del contratto di locazione del 2007 già agli atti della procedura, e si impegna a versare l'indennità di occupazione che sarà determinata, precisando che si occupa di tutta la manutenzione ordinaria e straordinaria dei terreni, delle aree verdi e dei fabbricati.

Inoltre, ha precisato che [REDACTED] utilizza solo i terreni per la coltivazione dei cereali, e che i fabbricati e le stalle sono nella disponibilità della [REDACTED] eseguita.

Pertanto, nel seguito vengono riportati i terreni facenti parte del compendio immobiliare ed utilizzati [REDACTED] per la coltivazione dei cereali ed aventi, quindi, destinazione colturale seminativa

Tali fondi sono così individuati nel Catasto Terreni:

- Fg. 63 part.	3	mq 7.711	qualità seminativo
- Fg. 64 part.	37	mq 13.055	qualità seminativo
- Fg. 64 part.	39	mq 34.226	qualità seminativo
- Fg. 64 part.	43	mq 13.130	qualità seminativo
- Fg. 64 part.	44	mq 8.823	qualità seminativo
- Fg. 66 part.	3	mq 13.754	qualità seminativo
- Fg. 66 part.	4	mq 3.258	qualità seminativo
- Fg. 66 part.	5	mq 79.259	qualità seminativo
- Fg. 66 part.	7	mq 38.180	qualità seminativo
- Fg. 66 part.	85 porz AA	mq 9.600	qualità seminativo
- Fg. 72 part.	26 porz AB	mq 19.079	qualità seminativo
- Fg. 72 part.	27	mq 13.045	qualità seminativo
- Fg. 72 part.	29 porz AB	mq 3.209	qualità seminativo
- Fg. 72 part.	40	mq 28.226	qualità seminativo
- Fg. 72 part.	41 porz AA	mq 37.107	qualità seminativo
- Fg. 72 part.	42	mq 9.668	qualità seminativo
- Fg. 72 part.	43 porz AA	mq 10.267	qualità seminativo
- Fg. 72 part.	53	mq 21.260	qualità seminativo
- Fg. 72 part.	82	mq 1.045	qualità uliveto
- Fg. 72 part.	89 porz AA	mq 5.600	qualità seminativo
- Fg. 72 part.	109 (ex 81)	mq 22.716	qualità seminativo
- Fg. 73 part.	1 porz AA	mq 11.407	qualità seminativo

- Fg. 73 part. 7	mq	7.301	qualità seminativo
- Fg. 73 part. 13 porz AA	mq	2.000	qualità seminativo
- Fg. 73 part. 18	mq	14.989	qualità seminativo
- Fg. 73 part. 35	mq	72.920	qualità seminativo
- Fg. 73 part. 36	mq	16.440	qualità seminativo
- Fg. 73 part. 37 porz AA	mq	7.748	qualità seminativo
- Fg. 73 part. 38 porz AA	mq	19.555	qualità seminativo
- Fg. 73 part. 40 porz AA	mq	10.367	qualità seminativo
- Fg. 73 part. 43 porz AA	mq	5.514	qualità seminativo
- Fg. 73 part. 55	mq	448	qualità seminativo
- Fg. 73 part. 58	mq	506	qualità seminativo
- Fg. 73 part. 60	mq	812	qualità seminativo
- Fg. 73 part. 81	mq	14.000	qualità seminativo
- Fg. 73 part. 82	mq	11.240	qualità seminativo
- Fg. 73 part. 85	mq	27.721	qualità seminativo
- Fg. 73 part. 89	mq	4.780	qualità seminativo
- Fg. 73 part. 91	mq	8.270	qualità seminativo
- Fg. 73 part. 95	mq	20.196	qualità seminativo
- Fg. 73 part. 105	mq	15.454	qualità seminativo
- Fg. 73 part. 110	mq	16.981	qualità seminativo
- Fg. 73 part. 113	mq	16.760	qualità seminativo
- Fg. 73 part. 117	mq	320	qualità seminativo
- Fg. 73 part. 118	mq	195	qualità seminativo
- Fg. 73 part. 119	mq	144	qualità seminativo
- Fg. 73 part. 155 (ex 2)	mq	36.486	qualità seminativo
- Fg. 73 part. 168 porz AA	mq	18.750	qualità seminativo (ex 3)

La superficie complessiva dei terreni con destinazione colturale a seminativo ed utilizzati [redacted] per la coltivazione dei cereali è di mq 744.766 pari a ha 74,4766.

Per la determinazione del canone di locazione dei terreni si è fatto riferimento ai canoni di affitto annui ricavati dall'Istituto Nazionale di Economia Agraria (INEA, oggi denominata CREA), relativo all'anno 2023, ultimo dato disponibile.

Per le aree interne della provincia di Potenza si ha che i canoni annui variano da un minimo di €/ha 150,00 ad un massimo di €/ha 250,00, e considerata la notevole estensione dei suoli in esame si assume il valore minimo di €/ha 150,00.

Inoltre, per rapportare il valore unitario sopra indicato all'anno 2025, si è applicato un coefficiente di riduzione pari a 0,20 per tener conto dei fattori negativi verificatisi negli ultimi due anni, dovuti all'aumento dei costi di produzione, all'effetto inflattivo ed alle avverse condizioni climatiche che, di fatto, hanno ridotto il margine lordo delle colture.

Di conseguenza il canone annuo unitario da assumere a base della valutazione del bene scaturisce dal seguente conteggio:

- €/ha 150,00 x (1-0,20) = **€/ha 120,00.**

La superficie complessiva dei terreni sopra determinata è pari a **ha 74,4766.**

Quindi il canone di locazione annuo è pari a :

- ha 74,4766 x €/ha 120,00 = (in C.T.) **€ 8.900,00.**

CONCLUSIONI.

Il sottoscritto CTU, con la presente relazione, ritiene di aver assolto all'incarico conferitogli e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi ulteriore chiarimento. La presente relazione viene trasmessa, insieme agli allegati, in via telematica.

ALLEGATI.

Allegato A – Dati INEA



Allegato A – Dati INEA



canoni annui di affitto nel 2023 per tipi di azienda e per qualità di coltura (euro per ettaro)	Canoni annui	
	Minimo	Massimo
Seminativi asciutti nella collina materana (MT)	300	400
Foraggiere nelle colline materane (MT)	300	500
Affitti stagionali per pascoli nella provincia di Potenza	50	100
Affitti stagionali per pascoli nella provincia di Matera	150	200
Affitto stagionale per fragola nel metapontino (MT)	1.500	2.500
Affitto stagionale per ortaggi nel metapontino (MT)	800	1.000
Affitto stagionale per ortaggi nel Vulture (PZ)	600	800
Ortive nelle colline del materano (MT)	500	800
Aree interne della provincia di Potenza	150	250

Firmato Da: GIOSCIA LUCIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 26c172ff8558752