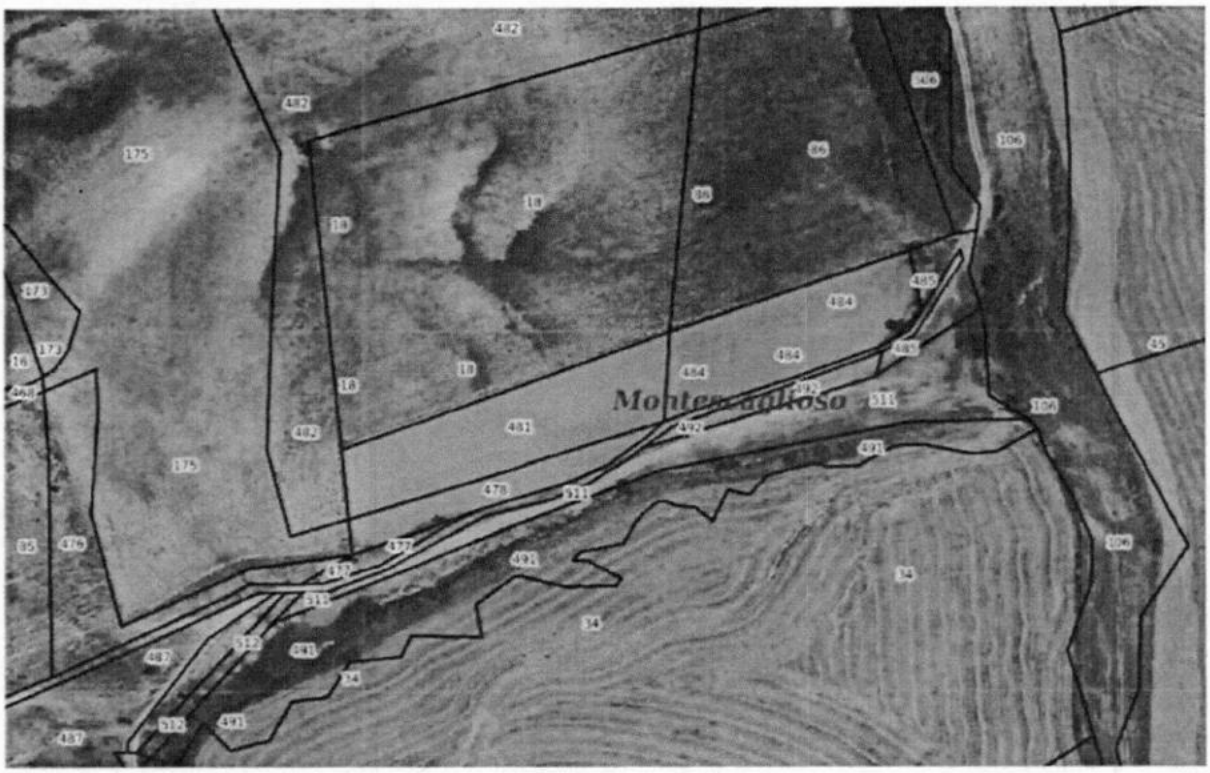
Agenzia Lucana di Sviluppo e di Innovazione in Agricoltura
Via Annunziatella, 64 –75100 MATERA
Tel. 0835/244111- fax: 0835/258000 - http: // www.alsia.it - PEC: alsia@postecert.it

Oggetto: Perizia estimativa di un bene agricolo di proprietà dell'Agenzia Lucana di Sviluppo e di Innovazione in Agricoltura



Agro del comune di Montescaglioso (MT)
Località Difesa della Murgia Foglio 13 particelle 478AA, 478AB, 481 e 484

Villa d'Agri lì 11/06/2026

Il tecnico estimatore
Dott. Mario Campana

RELAZIONE di STIMA

1) PREMESSA

Il bene oggetto di vendita di proprietà dell'Agenzia risulta tra i beni riconsegnati a seguito di determina Dirigenziale n. 6 del 23/01/2026. La perizia di stima ha riguardato immobili siti in agro di MONTESCAGLIOSO - Località Difesa della Murgia- della estensione di Ha 00.75.49, distinti in catasto al foglio 13 particelle 478AA, 478AB, 481e 484 (terreni agricoli). La Provenienza degli immobili è da esproprio in danno di Venezia Gemma D.P.R. n. 948 del 25/06/1952 in Gazzetta Ufficiale n. 173 del 28/07/1952.

2) DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

Il bene oggetto di stima è un terreno agricolo situato in località Difesa della Murgia, in zona agricola del vigente P.R.G. del Comune di Montescaglioso (MT) costituito da tre particelle poste su un versante collinare e con leggera pendenza. Il bene ricade in un comprensorio non asservito da impianto irriguo. Vi si accede tramite una strada sterrata che si collega ad una strada demaniale dopo circa 600 metri. Nei relativi allegati (allegato n.1 documentazione fotografica, allegato n. 2 visure catastali e allegato n. 3 visura di mappa) è possibile cogliere quanto innanzi rappresentato.

3) CALCOLO DEL PREZZO BASE:

Il prezzo base del bene viene determinato ai sensi del comma 6 art. 5 del Regolamento, con la seguente formula:

Prezzo= VAM REALE X 60% X COEFF. MOLT. di TAB. (2) X SUPERFICE

nella quale:

- V.A.M. (Valore Agricolo Medio) vigente al momento della stima, desunto dalle tabelle V.A.M. anno 2021, tutt'ora vigenti, riferito alla regione agraria nella quale ricade il bene oggetto di stima (ovvero regione agraria n. 8 della Provincia di Matera, Pianura di Metaponto), sulla base della coltura rilevata. Tanto si desume dai relativi allegati (allegato n. 4 - Tabella VAM).
- Coefficienti moltiplicatori di tab. (2): sono stati determinati in fase di sopralluogo e, in base ai loro valori, si è ottenuto il coefficiente Medio, riportato nell' allegato n. 5 - tabelle determinazione coefficienti.
- Superficie che risulta essere pari a ha 0.75.49.

In applicazione della formula predetta, sulla base dei parametri innanzi menzionati, si è determinato in Euro il PREZZO base del bene, così come rappresentato nell'allegato n. 6 - tabelle di calcolo.

4) DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA

Il c.d. "prezzo base" innanzi calcolato è suscettibile delle variazioni previste dall'art. 5 comma 9 del regolamento, che recita: - **"i prezzi così determinati, per terreni e fabbricati, in caso di vendita secondo i criteri di cui ai precedenti commi 4 e 5, sono maggiorati del 30% per i terreni e del 10% per i fabbricati"**.
Pertanto al prezzo base ottenuto si è aggiunta la maggiorazione del 30%.
In formula:

Prezzo di vendita = PREZZO BASE +30%

Il **prezzo di vendita** risulta in definitiva determinato in **€ 4.344,00** (ovvero prezzo BASE + maggiorazione 30%), come si evidenzia nell' allegato n. 6 tabella di calcolo.

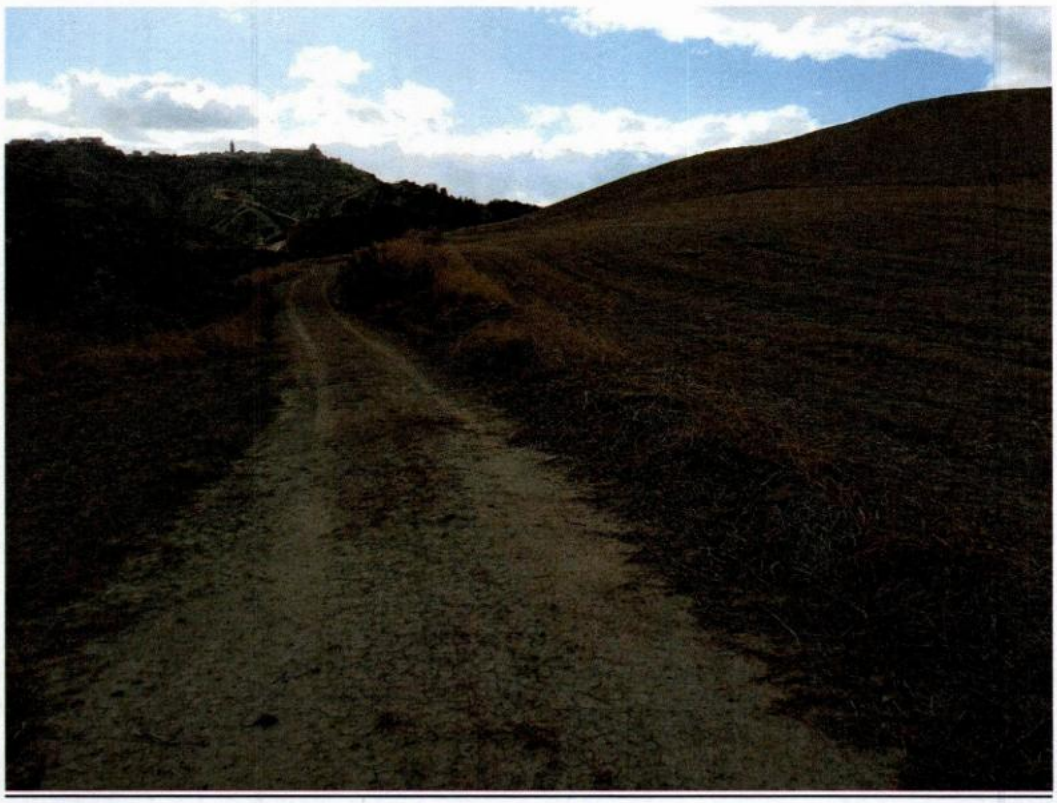
Villa d'Agri 12/06/2026

Il tecnico estimatore

Allegati:

1) Documentazione fotografica;
2) Visure catastali;
3) Visure di mappa;
4) Tabella VAM con indicazione dei valori (euro/ha) utilizzati nel calcolo;
5) Tabelle DETERMINAZIONE COEFFICIENTI MOLTIPLICATORI DI TAB. (2);
6) Tabella di calcolo;

Allegato 1 – Repertorio fotografico



Allegato 2 – VISURE CATASTALI

Situazione attuale per immobile

Aggiornata al 31/03/2026

Stampato il giorno
giovedì, 11 giu 2026 14:00:05

REGIONE BASILICATA

Dati della richiesta	**Comune di MONTESCAGLIOSO (Codice: F637)**
	Provincia di MATERA
Catasto Terreni	**Foglio: 13 - Particella: 478**

Intestatari

N	DATI ANAGRAFICI	TITOLO
1	ENTE DI SVILUPPO AGRICOLO IN BASILICATA	Proprieta` 1000/1000
Dati derivanti	FRAZIONAMENTO del 26/02/1990 frazionamento n.755 5/1990 in atti dal 27/12/1990	

Situazione Immobile dal 16/12/2016 - Efficacia dal 16/12/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO									
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualita	Cl	Superficie (m²)			Deduz.	Reddito		
							ha	are	ca		Dominicale €	Agrario €	Dominicale £	Agrario £
3	13	478		AA	SEMIN IRRIG	00	0	9	69		8,51	4,50		
3	13	478		AB	PASCOLO	02	0	2	31		0,24	0,08		

Notifica	**Partita**
Annotazioni	Variazione colturale eseguita ai sensi del DI 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2016) - Eseguita a seguito di dichiarazione
Dati derivanti da	N.D. del 16/12/2016 tabella di variazione n.4717 1/2016 in atti dal 16/12/2016 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262

Situazione attuale per immobile

Stampato il giorno
giovedì, 11 giu 2026 14:01:02

Aggiornata al 31/03/2026

REGIONE BASILICATA

Dati della richiesta	**Comune di MONTESCAGLIOSO (Codice: F637)**
	Provincia di MATERA
Catasto Terreni	**Foglio: 13 - Particella: 481**

Intestatari

N	DATI ANAGRAFICI	TITOLO
1	ENTE DI SVILUPPO AGRICOLO IN BASILICATA	Proprieta` 1000/1000
Dati derivanti	FRAZIONAMENTO del 26/02/1990 frazionamento n.755 5/1990 in atti dal 27/12/1990	

Situazione immobile dal 16/12/2016 - Efficacia dal 16/12/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO								
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualita	Cl	Superficie (m²)			Deduz.	Reddito			
							ha	are	ca		Dominicale €	Agrario €	Dominicale £	Agrario £
2	13	481			SEMIN IRRIG	00	0	33	69		29,58	15,66	57.273	30.321
Notifica							**Partita**							
Annotazioni	Variazione colturale eseguita ai sensi del DI 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2016) - Eseguita a seguito di dichiarazione													
Dati derivanti da	N.D. del 16/12/2016 tabella di variazione n.4718 1/2016 in atti dal 16/12/2016 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262													

Situazione attuale per immobile

Aggiornata al 31/03/2026

Stampato il giorno

giovedì, 11 giu 2026 14:03:42

REGIONE BASILICATA

Dati della richiesta	**Comune di MONTESCAGLIOSO (Codice: F637)**
	Provincia di MATERA
Catasto Terreni	**Foglio: 13 - Particella: 484**

Intestatari

N	DATI ANAGRAFICI	TITOLO
1	ENTE DI SVILUPPO AGRICOLO IN BASILICATA	Proprieta` 1000/1000
Dati derivanti	FRAZIONAMENTO del 26/02/1990 frazionamento n.755 5/1990 in atti dal 27/12/1990	

Situazione Immobile dal 16/12/2016 - Efficacia dal 16/12/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO										
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualita	Cl	Superficie (m²)			Deduz.	Reddito			
							ha	are	ca		Dominicale €	Agrario €	Dominicale £	Agrario £
2	13	484			SEMIN IRRIG	00	0	29	80		26.16	13,85	50.660	26.820
Notifica							Partita							
Annotazioni	Variazione colturale eseguita ai sensi del DI 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2016) - Eseguita a seguito di dichiarazione													
Dati derivanti da	N.D. del 16/12/2016 tabella di variazione n.4719 1/2016 in atti dal 16/12/2016 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262													

Allegato 3 – VISURE DI MAPPA

Regione Basilicata

Montescaglioso

Foglio 13
Particelle 478 -481-484

Legenda

Legenda

- Strade locali
- Strade
- strade_statali
- Autostrade
- Catastale 2012
- Single symbolLimiti comunali

La presente stampa non riveste carattere probatorio ai fini legali, ha uno scopo puramente divulgativo e non assume in nessun caso carattere di ufficialita'.
La Regione Basilicata, inoltre, declina ogni responsabilita' riguardo alla precisione metrica dei dati pubblicati e del loro eventuale utilizzo.

Allegato 4 – TABELLA VAM

REGIONE BASILICATA - PROVINCIA DI MATERA

COMMISSIONE PROVINCIALE PER LA DETERMINAZIONE DELL' INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE E DEL VALORE AGRICOLO MEDIO DEI TERRENI

VALORI AGRICOLI MEDI PER ETTARO ESPRESSI IN EURO ANNO 2021

TIPI DI COLTURA	REGIONI AGRARIE							
	1	2	3	4	5	6	7	8
	MONTAGNA TRA BASENTO E SAURO	COLLINE DI IRSINA	MEDIO BASENTO	COLLINE MATERANE	COLLINE DEL SAURO E DELLA SALANDRELLA	COLLINE TRA BRADANO E SALANDRELLA	COLLINE DEL BASSO SINNI	PIANURA DI METAPONTO
	Accettura , Cirigliano, Gorgoglione, Oliveto Lucano.	Irsina	Calciano , Garaguso , Grassano , Grottole , Salandra , Tricarico.	Matera	Aliano , Craco , San Mauro Forte , Stigliano.	Ferrandina , Miglionico , Pomarico.	Colobraro , Nova Siri , Rotondella , San Giorgio Lucano , Tursi , Valsinni.	Bernalda , Montalbano Jonico, Montescaglioso, Pisticci , Policoro , Scanzano Jinico
	Valore medi ad Ha	Valori medi ad Ha	Valori medi ad Ha	Valori medi ad Ha	Valori medi ad Ha	Valori medi ad Ha	Valori medi ad Ha	Vaolri medi ad Ha
Seminativo	4.000,00	12.100,00	6.000,00	12.500,00	5.300,00	6.500,00	6.000,00	8.000,00
Seminativo Arborato	3.600,00	12.100,00	6.200,00	12.500,00	5.000,00	6.700,00	6.200,00	8.400,00
Seminativo irriguo	6.500,00	16.200,00	12.500,00	13.900,00	12.000,00	11.600,00	14.500,00	17.200,00
Seminativo arborato irriguo	6.000,00	16.200,00	12.500,00	13.900,00	12.500,00	-	16.300,00	17.600,00
Orto	-	-	-	-	-	-	9.400,00	10.500,00
Orto irriguo	-	15.200,00	12.500,00	13.000,00	10.700,00	14.500,00	14.500,00	17.500,00
Agrumeto	-	-	-	-	14.500,00	-	21.800,00	21.350,00
Agrumeto - uliveto	-	-	-	-	-	-	18.500,00	17.600,00
Frutteto	-	-	-	-	-	-	13.500,00	13.000,00
Frutteto specializzato	-	14.200,00	12.500,00	17.200,00	14.500,00	16.500,00	19.000,00	19.000,00
Vigneto	4.200,00	7.500,00	8.000,00	10.000,00	7.000,00	7.800,00	6.000,00	9.000,00
Vigneto alto intelaiato	-	16.400,00	-	18.100,00	17.600,00	12.800,00	15.000,00	24.000,00
Vigneto - uliveto	4.300,00	8.700,00	7.000,00	9.500,00	6.200,00	8.100,00	-	11.000,00
Uliveto	5.000,00	9.450,00	7.000,00	9.500,00	8.000,00	9.000,00	5.800,00	11.000,00
Uliveto intensivo irriguo	-	-	-	14.100,00	-	-	13.900,00	19.000,00
Castagneto da frutto	-	-	-	-	4.000,00	3.500,00	-	-
Pascolo	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.300,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.500,00
Pascolo arborato	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.500,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.500,00
Pascolo cespugliato	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.500,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.500,00
Incolto produttivo	650,00	650,00	650,00	650,00	650,00	650,00	650,00	650,00
Bosco alto fusto	4.500,00	4.500,00	4.000,00	-	4.500,00	4.500,00	4.000,00	4.500,00
Bosco ceduo	4.000,00	4.000,00	3.000,00	-	4.000,00	4.000,00	3.500,00	3.500,00

ALLEGATO 5 - tabelle DETERMINAZIONE COEFFICIENTI

DETERMINAZIONE COEFFICIENTI moltiplicatori di TAB. (2)

Corpo unico - Agro di Montescaglioso, Località Difesa della Murgia:

a) (fg. 13 particelle 478 AA, 478AB, 481, 484) qualità colturale assegnata: seminativo e pascolo;
b) Grado di fertilità e coltivabilità: natura terreno prevalentemente limo-argilloso, di **media fertilità** (tab. 2 coeff. moltiplicatori 0,96);
c) Sistemazione del fondo: **media** (tab. 2 coeff. moltiplicatore 0,96);
d) Possibilità di cambiamento colturale: **scarsa** (tab.2 coeff. moltiplicatore 0,94), in quanto la zona non è asservita dall'irrigazione;
e) Disponibilità di servizi: **scarsa** (tab. 2 coeff. moltiplicatore 0,94) perché non si possono reperire nelle vicinanze;
f) Commerciabilità del fondo: **scarsa** (tab. 2 coeff. moltiplicatore 0,94), perché è in una zona marginale raggiungibile tramite una strada di proprietà del demanio dello stato (tratturo);
g) L'accesso aziendale: **pessimo** (tab. 2 coeff. moltiplicatore 0,92) perché per accedervi occorre percorrere una stradina sterrata che costeggia un canale naturale di raccolta delle acque piovane che diventa impraticabile in caso di pioggia;
h) Distanza dal centro abitato: **media** (tab .2 coeff. moltiplicatore 0,96) perché dista tra i 3 e 10 chilometri da Montescaglioso (MT). **Punteggio attribuito 0,9457**

CORPO unico

Foglio	Particella	Qualità colturale	Classe	Superficie condotta ha
13	478AA	SEMINATIVO	00	00.09.69
13	478AB	PASCOLO	02	00.02.31
13	481	SEMINATIVO	00	00.33.69
13	484	SEMINATIVO	00	00.29.80
			Totali	**00.75.49**

Coefficienti Moltiplicatori	**1**	**0,98**	**0,96**	**0,94**	**0,92**	Coefficiente attribuito
Grado di fertilità e coltivabilità	Ottimo	Buono	**Medio**	Scarso	Pessimo	0,96
Sistemazione del fondo	Ottimo	Buono	**Medio**	Scarso	Pessimo	0,96
Possibilità di cambiamento colturale	Ottimo	Buono	Medio	**Scarso**	Pessimo	0,94
Disponibilità di servizi (acqua potabile, energia elettrica, telefono, ecc.)	Ottimo	Buono	Medio	**Scarso**	Pessimo	0,94
Commerciabilità del fondo	Ottimo	Buono	Medio	**Scarso**	Pessimo	0,94
Accesso aziendale	Ottimo	Buono	Medio	Scarso	**Pessimo**	0,92
Distanza dal centro abitato	< 1 km	Tra 1 e 3 km	**Tra 3 e 10 km**	Tra 10 e 20 km	>20km	0,96
					Coefficiente Medio	**0,9457**

Allegato 6 - Tabella di calcolo

Formula da utilizzare nel calcolo, ai sensi dell'art. 5 comma 6 del regolamento

Prezzo= VAM REALE X 60% X COEFF. MOLT. di TAB. (2) x SUPERFICIE

In quanto non si rientra in alcuna delle casistiche previste dall'art. 5 comma 7 del Regolamento

Determinazione del prezzo dei terreni

Comune	Fg.	P.lla	Parte	Sup.	Coltura rilevata	VAM da Coltura reale	60% VAM	Coefficiente moltiplicatore Totale (Tab. 2 del Regolamento)	PREZZO
Montescaglioso	13	478	AA	0.09.69	Seminativo	8.000,00	4.800,00	0,9457	439,86
Montescaglioso	13	478	AB	0.02.31	Pascolo	1.500,00	900,00	0,9457	19,66
Montescaglioso	13	481		0.33.69	Seminativo	8.000,00	4.800,00	0,9457	1.529,30
Montescaglioso	13	484		0.29.80	Seminativo	8.000,00	4.800,00	0,9457	1.352,73
								Tot.	**3.341,55**

PREZZO BASE CALCOLATO

Sulla base delle innanzi indicate considerazioni si è determinato in Euro **3.341,55** il PREZZO base del bene.

"CORREZIONI" AL PREZZO BASE

Ai sensi dell'art. 5 comma 9 del Regolamento - "i prezzi così determinati, per terreni e fabbricati, in caso di vendita secondo i criteri di cui ai precedenti commi 4 e 5, **sono maggiorati del 30% per i terreni** e del 10% per i fabbricati" e pertanto al prezzo di vendita va applicato una maggiorazione del 30%:

Pertanto al prezzo base ottenuto di Euro **3.341,55** va aggiunta la maggiorazione del 30%.
In formula:

Prezzo di vendita = PREZZO BASE +30%

L'importo calcolato della maggiorazione è pari ad **€ 1.002,45**

E pertanto, il **PREZZO FINALE DI VENDITA** con la maggiorazione del 30% risulta determinato in **€ 4.344,00** (ovvero prezzo base con maggiorazione).