



TRIBUNALE ORDINARIO DI MATERA

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE RGE N. 126/2018

GIUDICE
dott.ssa Valeria La Battaglia

PROCEDURA PROMOSSA DA:

- Patrocinio: avv. Ferdinando Izzo – Policoro (MT) pec: izzo0090@cert.avvmatera.it

DEBITORE:

Costituito nel procedimento con avv. Sebastiano Albanese – Reggio Calabria
pec:avv.sebastianoalbanese@pec.giuffre.it

CUSTODE GIUDIZIARIO
avv. Massimiliano Miglio

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA
LOTTO 1 di 4
TECNICO INCARICATO
ing. Salvatore Nardone

INDICE

PREMESSA	pag.	<u>3</u>
CONTROLLO PRELIMINARE	“	<u>4</u>
QUESITO N. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento	“	<u>5</u>
QUESITO N. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	“	<u>8</u>
QUESITO N.3: identificazione catastale del bene pignorato	“	<u>17</u>
QUESITO N.4: schema sintetico descrittivo del lotto	“	<u>19</u>
QUESITO N.5: ricostruzione passaggi di proprietà del bene pignorato	“	<u>20</u>
QUESITO N.6: regolarità edilizia ed urbanistica	“	<u>25</u>
QUESITO N.7: stato di possesso attuale dell’immobile	“	<u>26</u>
QUESITO N.8: vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene	“	<u>26</u>
QUESITO N.9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	“	<u>29</u>
QUESITO N.10: verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo	“	<u>30</u>
QUESITO N.11: spese di gestione ed eventuali procedimenti in corso	“	<u>30</u>
QUESITO N.12: valutazione dei beni	“	<u>30</u>
QUESITO N.13: valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per sola quota	“	<u>35</u>
QUESITO N.14: certificazioni Stato Civile, Anagrafe e Regime patrimoniale dell’esecutato	“	<u>35</u>
NOTA CONCLUSIVA DEL CTU	“	<u>36</u>
OSSERVAZIONI DELLE PARTI	“	<u>36</u>
CONTRODEDUZIONI	“	<u>36</u>

PREMESSA

Il G.E. dott.ssa Valeria La Battaglia, con provvedimento in data 30/01/2024, fissava al 10/09/2024 la data dell'udienza per la procedura esecutiva REI 40/2022; contestualmente, conferiva allo scrivente l'incarico di Esperto Estimatore per rispondere ai 14 quesiti elencati nella Sez. A del tabulato indicato nel dispositivo dell'incarico; il correlato giuramento è stato prestato per via telematica; il termine per inviare la bozza della perizia alle parti, (pari a giorni 45 prima della data dell'udienza), era in scadenza alla data del 28/07/2024.

In data 10/07/2024 il G.E. autorizzava la proroga di mesi sei chiesta dal CTU; per cui il termine per inviare la bozza della perizia alle parti slittava alla data del 28/01/2025.

In data 14/01/2025 il G.E. autorizzava una ulteriore proroga di giorni 60 per il deposito della relazione peritale, per cui il termine per il deposito della perizia è slittato alla data del 29/03/2025.

In esecuzione dell' incarico ricevuto e previa notifica alle parti, sono stati eseguiti n.16 sopralluoghi (cfr.: ALL_11) e sono stati eseguiti i necessari accessi agli atti presso l' Ufficio dello Camera di Commercio, presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Rotondella e di Pisticci nonché presso l'Agenzia delle Entrate.

Le 14 risposte fornite con la presente relazione seguono strettamente l'ordine dei quesiti riportati nel dispositivo dell'incarico, cui si rinvia.

Le ragioni in forza delle quali si è instaurata la procedura espropriativa sono costituite da:

- Pignoramento immobiliare notificato il 26/11/2018, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Matera in data 17/12/2018 al n. 11262 Registro Generale e n. 8639 registro Particolare (cfr.: ALL_15).

CONTROLLO PRELIMINARE

- L' istanza di vendita del creditore precedente è supportata, ai sensi dell'art.567 comma 2 C.P.C. come modificato dalla Legge 03/08/1998 n. 302 e ss.ii., da

CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE (cfr: All:22)

relativa alle unità immobiliari oggetto del pignoramento, ubicate nel Comune di Rotondella (MT) e Pisticci (MT), rilasciata in data 18/01/2019.

- La certificazione sostitutiva delle iscrizioni e delle trascrizioni certifica la provenienza ventennale.
- Il creditore precedente ha depositato gli estratti catastali storici e attuali, coevi alla data della certificazione notarile.
- La certificazione notarile sostitutiva riporta i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.
- Il creditore precedente ha depositato la Visura Camerale del 06/03/2019; al fine di un aggiornamento dei dati, lo scrivente ha provveduto alla acquisizione di nuova visura Camerale (cfr.: ALL_1) ed i relativi dati sono:

SOCIETA

- Data costituzione
- codice fiscale – iscr. al Registro Imprese – Partita IVA:
- Numero Repertorio Economico (REA):
- Società ATTIVA
- Amministratore Unico:

QUESITO N. 1

***IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI
OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.***



I diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento sono così identificati:

- **PIENA PROPRIETA' 1/1 in *Comune di Rotondella (MT)*:**

- 1) TERRENO, Distinto in catasto al foglio 55, particella 121, di are 24.26;
- 2) TERRENO, Distinto in catasto al foglio 55, particella 137, di are 33.10;
- 3) TERRENO, Distinto in catasto al foglio 62 particella 69 di ha 1.03.74;
- 4) FABBRICATO, contrada Trisaia, Distinto in catasto al foglio 62, particella 70 sub 2, cat. A3 piano T, vani 4;
- 5) FABBRICATO, contrada Trisaia, Distinto in catasto al foglio 62, particella 70 sub 3, cat. A3 piano T, vani 4,5;
- 6) FABBRICATO, contrada Trisaia, Distinto in catasto al foglio 62, particella 70 sub 4, cat. A3 piano 1, vani 4,5;
- 7) FABBRICATO, contrada Trisaia, Distinto in catasto al foglio 62, particella 70 sub 5, cat. A3 piano 1, vani 5,5;
- 8) FABBRICATO, contrada Trisaia, Distinto in catasto al foglio 62, particella 70 sub 6, cat. A3 piano 2, vani 5,5;
- 9) TERRENO, Distinto in catasto al foglio 55 particella 163 di are 16.70;
- 10) TERRENO, Distinto in catasto al foglio 55 particella 168 di are 06.40;
- 11) TERRENO, Distinto in catasto al foglio 55 particella 509 di ha 2.17.70;
- 12) FABBRICATO, contrada Trisaia, Distinto in catasto al foglio 55, particella 510 sub 1, cat. D1, piano T;
- 13) TERRENO, Distinto in catasto al foglio 55 particella 336 di are 44.61;
- 14) FABBRICATO, contrada Trisaia, Distinto in catasto al foglio 62, particella 61 sub 2, cat. D10, piano T-1;
- 15) FABBRICATO, contrada Trisaia, Distinto in catasto al foglio 62, particella 58, cat. D10, piano T;
- 16) TERRENO, Distinto in catasto al foglio 62, particella 2, di ha 13.76.80;
- 17) TERRENO, Distinto in catasto al foglio 62, particella 6, di ha 19.50.20;
- 18) TERRENO, Distinto in catasto al foglio 62, particella 59, di ha 4.02.88;
- 19) TERRENO, Distinto in catasto al foglio 62, particella 12, di are 04.80;
- 20) **TERRENO, Distinto in catasto al foglio 62, particella 13, di ha 08.39.00;**
- 21) TERRENO, Distinto in catasto al foglio 62, particella 31, di ha 2.16.20;
- 22) TERRENO, Distinto in catasto al foglio 62, particella 32, di ha 1.64.40;
- 23) TERRENO, Distinto in catasto al foglio 62, particella 35, di ha 11.78.90;
- 24) TERRENO, Distinto in catasto al foglio 62, particella 36, di are 99.53;
- 25) TERRENO, Distinto in catasto al foglio 62, particella 37, di ha 1.81.00;
- 26) TERRENO, Distinto in catasto al foglio 62, particella 38, di are 19.12;
- 27) TERRENO, Distinto in catasto al foglio 62, particella 72, di ha 20.19.71;
- 28) TERRENO, Distinto in catasto al foglio 62, particella 40, di ha 6.02.13;
- 29) TERRENO, Distinto in catasto al foglio 62, particella 41, di ha 11.65.79;
- 30) TERRENO, Distinto in catasto al foglio 62, particella 42, di ha 9.52.03;
- 31) TERRENO, Distinto in catasto al foglio 62, particella 43, di ha 1.26.50;
- 32) TERRENO, Distinto in catasto al foglio 62, particella 54, di ha 14.67.58;
- 33) TERRENO, Distinto in catasto al foglio 62, particella 71, di ha 1.44.03;
- 34) FABBRICATO, contrada Trisaia, Distinto in catasto al foglio 62, particella 64 sub 2, cat. C6, piano T, mq. 22;
- 35) TERRENO, Distinto in catasto al foglio 62, particella 47, di are 30.30;
- 36) TERRENO, Distinto in catasto al foglio 63, particella 9, di ha 44.84.63;
- 37) **TERRENO, Distinto in catasto al foglio 63, particella 10, di ha 36.56.70;**

- 38) TERRENO, Distinto in catasto al foglio 63, particella 13, di ha 58.21.05;
- 39) TERRENO, Distinto in catasto al foglio 63, particella 16, di ha 8.28.00;
- 40) TERRENO, Distinto in catasto al foglio 63, particella 23, di ha 9.32.75;
- 41) TERRENO, Distinto in catasto al foglio 63, particella 25, di ha 3.34.20;
- 42) TERRENO, Distinto in catasto al foglio 63, particella 40, di are 39.80.

- **PIENA PROPRIETA' 1/1 in Comune di Pisticci (MT):**

- 43) TERRENO, Distinto in catasto al foglio 60, particella 4, di ha 19.02.10;
- 44) TERRENO, Distinto in catasto al foglio 60, particella 6, di ha 5.83.50;
- 45) TERRENO, Distinto in catasto al foglio 60, particella 7, di ha 5.79.10;
- 46) TERRENO, Distinto in catasto al foglio 60, particella 10, di ha 8.52.10;
- 47) TERRENO, Distinto in catasto al foglio 60, particella 11, di ha 4.86.04;
- 48) TERRENO, Distinto in catasto al foglio 60, particella 46, di are 10.50;
- 49) TERRENO, Distinto in catasto al foglio 60, particella 48, di ha 1.45.00;
- 50) TERRENO, Distinto in catasto al foglio 60, particella 55, di are 55.00;
- 51) TERRENO, Distinto in catasto al foglio 60, particella 57, di are 09.60;
- 52) TERRENO, Distinto in catasto al foglio 60, particella 60, di are 12.00;
- 53) TERRENO, Distinto in catasto al foglio 60, particella 85, di ha 14.70.70;
- 54) TERRENO, Distinto in catasto al foglio 60, particella 87, di ha 6.30.22;
- 55) TERRENO, Distinto in catasto al foglio 60, particella 88, di ha 25.71.95;
- 56) TERRENO, Distinto in catasto al foglio 60, particella 89, di are 46.70;
- 57) TERRENO, Distinto in catasto al foglio 60, particella 90, di ha 6.06.45;
- 58) TERRENO, Distinto in catasto al foglio 60, particella 91, di ha 20.95.95;
- 59) TERRENO, Distinto in catasto al foglio 60, particella 93, di ha 11.41.90;
- 60) TERRENO, Distinto in catasto al foglio 60, particella 94, di ha 1.07.24;
- 61) TERRENO, Distinto in catasto al foglio 60, particella 95, di ha 4.08.12;
- 62) TERRENO, Distinto in catasto al foglio 60, particella 96, di ha 1.40.70;
- 63) TERRENO, Distinto in catasto al foglio 60, particella 97, di ha 7.40.34;
- 64) TERRENO, Distinto in catasto al foglio 60, particella 98, di are 12.56;
- 65) TERRENO, Distinto in catasto al foglio 60, particella 99, di ha 1.71.60;
- 66) FABBRICATO in contrada San Basilio, Distinto in catasto al foglio 60, p.la 120 sub 1, cat. C2, pianoT, mq. 309;
- 67) FABBRICATO in contrada San Basilio, Distinto in catasto al foglio 60, p.la 120 sub 2, cat. C2, pianoT, mq. 428;
- 68) FABBRICATO in contrada San Basilio, Distinto in catasto al foglio 60, p.la 121 sub 1, cat. A3, pianoT, vani 4,5;
- 69) FABBRICATO in contrada San Basilio, Distinto in catasto al foglio 60, p.la 121 sub 2, cat. C2, pianoT, mq. 316;
- 70) FABBRICATO in contrada San Basilio, Distinto in catasto al foglio 60, p.la 121 sub 3, cat. A3, piano1, vani 5;
- 71) FABBRICATO in contrada San Basilio, Distinto in catasto al foglio 60, p.la 121 sub 4, cat. A3, piano1, vani 5;
- 72) TERRENO, Distinto in catasto al foglio 60, particella 122, di ha 93.36.55;
- 73) TERRENO, Distinto in catasto al foglio 60, particella 101, di ha 1.16.58;
- 74) TERRENO, Distinto in catasto al foglio 60, particella 102, di ha 2.03.98;
- 75) TERRENO, Distinto in catasto al foglio 60, particella 103, di ha 2.65.40;
- 76) TERRENO, Distinto in catasto al foglio 60, particella 104, di ha 1.19.50.



I diritti reali indicati nell'Atto di Pignoramento corrispondono a quelli riportati nei relativi titoli di proprietà.

Allo stato attuale, non si rilevano difformità tra i dati di identificazione catastale riportati nell'Atto di Pignoramento con quelli risultanti in Catasto, **a meno della p.la n. 13 del**

foglio di mappa n. 62 in Comune di Rotondella per la quale, nel pignoramento, è stata riportata la superficie di "are 8.39" anziché di "Ha 8.39.00", come da Visura Catastale allegata; ed a meno della p.la n. 10 del Foglio di mappa n. 63 in Comune di Rotondella per la quale, nel pignoramento, è stata riportata la superficie di ha 35.94.96 anziché di "Ha 36.56.70", come da Visura Catastale allegata.

Non risultano attive procedure espropriative per pubblica utilità.



FORMAZIONE DEI LOTTI

Considerando le possibilità di utilizzazione degli immobili pignorati, l' omogeneità dell'ubicazione, i diversificati segmenti di mercato intercettabili in forza della estensione dei terreni, sono stati individuati 4 lotti; di questi i primi tre ricadono nel Comune di Rotondella, il quarto nel Comune di Pisticci e sono così costituiti:

LOTTO 1 DI 4: comprende immobili (terreni e fabbricati) contenuti nel foglio di mappa n. 55 del **Comune di Rotondella**, compresi tra il centro (a Sud), la statale SS. N. 106 Jonica (ad Est) ed il fiume Sinni (a Nord), a confine con la p.la n. 83 (ad Ovest) e distinti dai seguenti numeri di particella: 121 (mq. 2.426), 509 (mq. 21.770), 510 sub 1 (la corrispondente p.la 510 = mq. 1.773) e 336 (mq. 4.461),
della superficie complessiva pari a mq. 28.657 = Ha 2.86.57 di terreni oltre i fabbricati.

LOTTO 2 DI 4: comprende immobili (terreni e fabbricati) contenuti nei fogli di mappa n. 55 e 62 del **Comune di Rotondella**, compresi tra la statale SS. N. 106 Jonica ad Ovest, il fiume Sinni a Nord, la linea ferroviaria Taranto-Sibari ad Est ed altrui proprietà sul fronte a Sud, così distinti in mappa:

- **FOGLIO N. 55**, p.lle nn. 137 (mq. 3.310), 163 (mq. 1.670), 168 (mq. 640);
- **FOGLIO N. 62**, p.lle nn. 69 (mq. 10.374), 70 sub 2 (vani 4) + sub 3 (vani 4,5) + sub 4 (vani 4,5) + sub 5 (vani 5,5) + sub 6 (vani 5,5), 61 sub 2 (D10)(mq. 23.274), 58 (D10), 2 (mq. 137.680), 6 (mq. 195.020), 59 (mq. 40.288), 12 (mq. 480), 13 (mq. 83.900), 31 (mq. 21.620), 32 (mq. 16.440), 35 (mq. 117.890), 36 (mq. 9.953), 37 (mq. 18.100), 38 (mq. 1.912), 72 (mq. 201.971), 40 (mq. 60.213), 41 (mq. 116.579), 42 (mq. 95.203), 43 (mq. 12.650), 54 (mq. 146.758), 71 (mq. 14.403), 64 sub 2 (mq.22), 47 (mq. 3.030),
della superficie complessiva di mq. 1.310.084 = Ha 131.00.84 di terreni, oltre i fabbricati.

LOTTO 3 DI 4: comprende immobili (terreni) contenuti nei fogli di mappa n. 63 del **Comune di Rotondella**, compresi tra il fiume Sinni a Nord, la linea ferroviaria Taranto-Sibari ad Ovest, il mare Jonio ad Est ed altrui proprietà sul fronte a Sud, così distinti in mappa:

- **FOGLIO N. 63**, p.lle nn. 9 (mq. 448.463), 10 (mq. 365.670), 13 (mq. 582.105), 16 (mq. 82.800), 23 (mq. 93.275), 25 (mq. 33.420), 40 (mq. 3.980),
della superficie complessiva di mq. 1.609.713= Ha 160.97.13 di terreni.

LOTTO 4 DI 4: comprende immobili (terreni e fabbricati) contenuti nel foglio di mappa n.

60 del Comune di Pisticci in località San Basilio, così distinti in mappa:

- **FOGLIO N. 60**, p.lle nn. 4 (mq. 190.210), 6 (mq. 58.350), 7 (mq. 57.910), 10 (mq. 85.210), 11 (mq. 48.604), 46 (mq. 1.050), 48 (mq. 14.500), 55 (mq. 5.500), 57 (mq. 960), 60 (mq. 1.200), 85 (mq. 147.070), 87 (mq. 63.022), 88 (mq. 257.195), 89 (mq. 4.670), 90 (mq. 60.645), 91 (mq. 209.595), 93 (mq. 114.190), 94 (mq. 10.724), 95 (mq. 40.812), 96 (mq. 14.070), 97 (mq. 74.034), 98 (mq. 1.256), 99 (mq. 17.160), [120 sub 1 (mq. 309), 120 sub 2 (mq. 428)] corrispondenti a 120 (mq. 1.267), [121 sub 1 (vani 4,5), 121 sub 2 (mq. 316), 121 sub 3 (vani 5), 121 sub 4 (vani 5)] corrispondenti a 121 (mq. 430), 122 (mq. 933.655), 101 (mq. 11.658), 102 (mq. 20.398), 103 (mq. 26.540), 104 (mq. 11.950), della superficie complessiva di terreno pari a mq. 2.483.835= Ha 248.38.35 oltre i fabbricati.

QUESITO N. 2

**ELENcare ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI IL
LOTTO 1 DI 4 E PROCEDERE ALLA LORO
DESCRIZIONE MATERIALE**



CARATTERISTICHE GENERALI DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI ESECUZIONE

CARATTERISTICHE GENERALI DEL TERRITORIO

Le unità immobiliari costituenti il LOTTO 1 sono ubicate nel comune di Rotondella, Comune italiano di circa 2.500 abitanti, in provincia di Matera. Esse gravitano nella valle del fiume Sinni, incassate tra il terrazzo-pianoro occupato dall'ENEA, il fiume Sinni e la Statale Jonica n. 106 e distano dal Comune di Nova Siri Scalo km. 3,5, dal Comune di Rotondella km. 18 e km. 5 dal Comune di Policoro.

Il centro urbano di Rotondella sorge sul cucuzzolo di una collina, a 576 m s.l.m. nella zona sud-occidentale della provincia. Il territorio confina a nord con il comune di Tursi (26 km), ad est con il comune di Policoro (22 km), a sud con il comune di Nova Siri (7 km), mentre ad ovest con i territori di Valsinni (14 km) e Colobraro (22 km). Dista 87 km da Matera e 151 km dal capoluogo di regione Potenza. La zona in cui è ubicato l'immobile è a valle del terrazzo marino, nel bacino alluvionale del fiume Sinni.

Il sito degli immobili eseguiti è direttamente servito, tramite un innesto a raso, dalla dorsale Jonica SS. 106 al km. 419, collegata quest'ultima sia all'autostrada SA – RC tramite le statali n. 653 "Fondovalle del Sinni", la SS. 598 di "Val D'Agri" e la SS. Basentana, sia all'autostrada Napoli-Bari tramite la SS. 655 Bradanica; esso è inoltre contiguo alla "Zona Artigianale" del Comune di Policoro (da essa è

separata solo dal fiume Sinni, con una distanza di un centinaio di metri circa), e si interfaccia con tutta la pianura del Metapontino, densamente urbanizzata, con rilevanti attività nel settore agricolo, artigianale, turistico e di servizio.

Dopo le lotte contadine e le relative leggi di riforma fondiaria, il Metapontino ha dato vita nel tempo ad una molteplicità di piccole e medie proprietà, che rappresentano l'ossatura portante dell'economia agricola, caratterizzata da conduzione prevalentemente di tipo familiare, tecnologicamente avanzata e ad una solida articolazione di attività produttive di tipo artigianali, di servizio e commerciali.

Va sottolineata l'eccellente qualità dei prodotti agricoli della zona che comprende frutta, verdura, e ortaggi.

La struttura economica territoriale è sostenuta oltre che da una ponderosa estensione di terreni agricoli irrigui ad elevata produttività, anche da un rilevante sistema di servizi pubblici e privati (a 5 chilometri su Policoro si rinvengono numerose scuole di secondo grado, Ufficio Agenzia delle Entrate, Poste, Istituti Bancari, Museo Archeologico, bar, ristoranti...ecc.) tra cui l' ospedale a valenza interregionale e da un intenso livello di attività connesse al turismo: il litorale di riferimento è quello di Nova Siri, Rotondella e Policoro modernamente attrezzati con numerosi lidi, con moderni villaggi turistici, dotati di una elevata capacità ricettiva e con una eccellenza di rilievo, degna di menzione, quale il residence Marinagri, costruito sull'acqua e dotato di un ampio porto turistico: per questo detto anche "la Venezia del Sud".

CARATTERISTICHE GEOMORFOLOGICHE GENERALI

Sotto il profilo geologico le stratigrafie del territorio appartengono ai sedimenti pleistocenici delle argille subappenniniche, depositatesi nel bacino sedimentario della "Fossa Bradanica"; denominazione quest'ultima con cui viene indicata un'ampia depressione tettonica che prende da Termoli fino al golfo di Taranto, successivamente colmata da sedimenti argilloso-siltosi e sabbioso-conglomeratici plio-pleistocenici: ad una prima fase caratterizzata da un sostanziale approfondimento del bacino e deposizione di sedimenti pelitici di mare profondo (che in affioramento sono rappresentati dalle argille subappennine), segue, a partire dal Pleistocene medio-inferiore, un graduale sollevamento dell'area con lo spostamento della linea di costa fino alla sua attuale posizione. Come conseguenza si è avuto il colmamento e la parziale emersione del bacino con la deposizione, sui sedimenti pelitici, di depositi sabbioso-conglomeratici costieri e continentali; il tipico paesaggio calanchivo che si sviluppa nei sedimenti argilloso-siltosi (ben visibili sui costoni dei terrazzamenti) è frutto dell'erosione subaerea in un'area con scarsa vegetazione e versanti ripidi dove il clima semi-arido, caratterizzato da periodi caldi e secchi alternati ad eventi di intensa piovosità, favorisce la formazione di incisioni strette e profonde e creste aguzze e sinuose.

Il territorio pertanto si presenta con dorsali collinari corrispondenti alla fase di emersione dei fondali marini del plio-pleistocene a matrice prevalentemente sabbiosa-conglomeratica (abitato di Montescaglioso, di Bernalda, di Pisticci, di Montalbano Jonico e di Policoro, fino alle propaggini della dorsale appenninica), alternati ai bacini idrografici del Bradano, del Basento, dell'Agri e del Sinni, con la formazione di fertili valli la cui coltre superficiale è stata integrata da depositi fluviali con componenti limo argillose. I territori vallivi risultano tectonicamente stabili.

Inquadramento Geomorfologico

L'area è ubicata nella piana del Metaponto, la più estesa pianura alluvionale presente nella Regione Basilicata, chiusa a nord-ovest dalla zona collinare del materano, a sud-ovest dal Lagronegrese e la catena del Pollino che rappresenta la vera montagna lucana (appennino lucano con altezze anche superiori ai 2000 metri) e ad est dalla costa ionica (Golfo di Taranto).

In particolare, l'area è collocata nel settore meridionale della Piana di Metaponto in destra orografica del Fiume Sinni a nord-ovest dalla sua stessa foce. Il territorio circostante l'area si presenta morfologicamente pianeggiante, con una altitudine varia da 8-9 m s.l.m. nella parte più vicina alla strada statale 106 Jonica fino agli 1-2 m s.l.m. nella zona più prossima alla linea di costa.

Le caratteristiche geomorfologiche dell'area in esame sono ricollegabili al tipico paesaggio fluviale di pianura costiera caratterizzata da un'importante corso d'acqua rappresentato in questo caso dal tratto terminale del fiume Sinni. Il fiume Sinni nasce a quota 1.380 m, dalla Serra della Giumenta, sul versante orientale del monte Sirino-Papa e percorre da ovest a est l'estremo settore meridionale della Basilicata. L'assetto geomorfologico dell'area è determinato, oltre che dal disegno del reticolto idrografico, dalla natura litologica del substrato costituito principalmente da depositi terrigeni quaternari (Pleistocene medio – Olocene) di origine marina intercalati a depositi

alluvionale attuali e recenti del fiume Sinni. In particolare, il settore sud orientale della pianura costiera è impostato prevalentemente sull'apparato deltizio del fiume Sinni e sui corsi d'acqua secondari del torrente Canna e del torrente San Nicola. La pianura alluvionale degrada debolmente verso costa ed è separata dalla spiaggia da una serie di cordoni dunari che delimitano una fascia di entroterra bassa e acquitrinosa.

Dal punto di vista geomorfologico, l'area d'interesse risulta caratterizzata da condizioni di buona stabilità.

Il LOTTO 1 di 4 è costituito da quattro particelle di terreno con destinazione urbanistica ad "ATTIVITA' PRODUTTIVE" – ZONA D; su una di esse insistono dei fabbricati ove sono possibili interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di risanamento conservativo.

DESCRIZIONE DELLA LOCALIZZAZIONE, DELL'AMBIENTE E DEL TERRITORIO

Gli immobili oggetto del "LOTTO 1 di 4" si rinvengono tutti a valle del pianoro occupato dall'ENEA verso il fiume Sinni, a confine con detto fiume, con la strada statale Jonica n. 106, in Comune di Rotondella.

I confini sono:

- A Ovest Foglio n. 55 p.la 83 e Demanio delle Acque;
- A Sud Foglio n. 55 p.la n. 83;
- A Est Foglio n. 55 p.lle 227 e 228;
- A Nord con fiume Sinni.

L'area è ubicata nella piana del Metapontino, la più estesa pianura alluvionale presente nella Regione Basilicata, chiusa a nord-ovest dalla zona collinare del materano, a sud-ovest dal Lagronegrese e la catena del Pollino che rappresenta la vera montagna lucana (appennino lucano con altezze anche superiori ai 2000 metri) e ad est dalla costa ionica (Golfo di Taranto).

In particolare, l'area è collocata nel settore meridionale della Piana di Metaponto in destra orografica del Fiume Sinni a nord-ovest dalla sua stessa foce. Il territorio circostante l'area si presenta morfologicamente pianeggiante, con una altitudine varia da 8-9 m s.l.m. nella parte più vicina alla strada statale 106 Jonica fino agli 1-2 m s.l.m. nella zona più prossima alla linea di costa.

Le caratteristiche geomorfologiche dell'area in esame sono ricollegabili al tipico paesaggio fluviale di pianura costiera caratterizzata da un'importante corso d'acqua rappresentato in questo caso dal tratto terminale del fiume Sinni. Il fiume Sinni nasce a quota 1.380 m, dalla Serra della Giumenta, sul versante orientale del monte Sirino-Papa e percorre da ovest a est l'estremo settore meridionale della Basilicata. L'assetto geomorfologico dell'area è determinato, oltre che dal disegno del reticolo idrografico, dalla natura litologica del substrato costituito principalmente da depositi terrigeni quaternari (Pleistocene medio – Olocene) di origine marina intercalati a depositi alluvionale attuali e recenti del fiume Sinni. In particolare, il settore sud-orientale della pianura costiera è impostato prevalentemente sull'apparato deltizio del fiume Sinni e sui corsi d'acqua secondari del torrente Canna e del torrente San Nicola. La pianura alluvionale degrada debolmente verso costa ed è separata dalla spiaggia da una serie di cordoni dunari che delimitano una fascia di entroterra bassa e acquitrinosa.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Le unità immobiliari esecutate, oggetto del "LOTTO 1 di 4", risultano in diritto di piena proprietà alla società riportate nel Comune Censuario di Rotondella (MT) nel Foglio di Mappa n. 55 p.lle 121, 336, 509 e 510; in Zona Urbanistica "D" con destinazione per attività industriali ed artigianali, e ricadono in aree sotto vincolo paesaggistico; esse sono costituite da terreni inculti produttivi (p.lle 121, 336, 509 e 510) per una sup. complessiva di mq. 30.430, ricadenti nel bacino del fiume Sinni, privi di argini di protezione da esondazioni del fiume ma sufficientemente sollevate rispetto all'alveo fluviale, attraversati da due linee elettriche AT; con sovrastanti, sulla p.la 510, la p.la 510 sub 1 cui corrispondono le strutture dell'azienda originaria, in parte prive di copertura, depredate, abbandonate e costituite da:

- locali per lavorazioni e depositi di mq. 540, privi di copertura, essendo presenti, a quota coperture, solo i tralicci metallici

- portanti della copertura stessa;
- locali per uffici e servizi mq. 135 in muratura portante ordinaria con solai latero-cementizi di copertura piana;
 - tettoie in acciaio mq. 149;
 - piazzali ed aree scoperte mq. 868;
 - cabina elettrica di trasformazione mq.21 in c.a.;
 - pozzo mq.6 in c.a., profondo mt. 4.

Caratteristiche zona: extraurbano normale

Area urbanistica: lotto produttivo in contesto agricolo e di servizi (

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di viabilità extraurbana.

Servizi offerti dalla zona: elettrico, idrico.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole-servizi energetici

Importanti centri limitrofi: Policoro, Matera, Taranto.

Principali collegamenti pubblici: nessuno

CONTAMINAZIONE TERRITORIALE

Il centro di ricerca (integrato al proprio interno dal per il trattamento e stoccaggio di scorie radioattive), il pozzo “RIVOLTA 1” (oltre altri pozzi di estrazione del gas) e la condotta di scarico ITREC ai piedi dell’argine destro del fiume Sinni, interferiscono direttamente con le aree oggetto della presente espropriazione giudiziaria e hanno attivato, nel tempo, numerosi studi, ricerche, prelievi di campioni, analisi e conferenze di servizio istituzionali a livello territoriale, finalizzati a monitorare le potenziali condizioni di pericolo.

Tenuto conto della delicatezza ed importanza dei potenziali condizionamenti delle suddette infrastrutture energetiche ai fini della presente Perizia, questo CTU, su sollecitazione del CTP p.a. Luigi Cipriani, ha condotto un approfondimento del problema; in particolare ha acquisito e valutato i seguenti atti e documenti (cfr: All_29):

- Nota CTP del 04/01/2025 (cfr: All_28);
- Nota Regione Basilicata prot. 97239/22-4-2024;
- DGR n. 337 del 18-4-2024;
- PIANO DI CARATTERIZZAZIONE SOGIN – Elaborato NP VA 02011;
- VALUTAZIONI AMBIENTALI: ISTITUTO SUPERIORE DI SANITA’ – COMUNE DI POLICORO in data aprile 2022;
- REFERTS HYDROLAB –
- SENTENZA TAR BASILICATA PER RICORSO GASPLUS (POZZO RIVOLTA1);
- RIPARTIZIONE ONERI DEL 10/02/2025 – GASPLUS;
- PLANIMETRIA PIEZOMETRI;
- TAV. 1 PUNTI MONITORAGGIO;

- TAV. 2 PUNTI INDAGINE

In data 10/02/2025 e con l'ausilio del dott. Giorgio Santoriello, è stata eseguita una campagna di rilevamento sulla radioattività ambientale a mezzo GEIGER Gamma Scout , strumento con cui è possibile rilevare la presenza di particelle ionizzanti; l'attività è consistita in misurazioni spot della radioattività ambientale a ridosso dei terreni contenenti la condotta interrata dalla SS. 106 fino al mare.

In tale occasione incaricata della ha consegnato a questo CTU una copia dell'Ordinanza N. 5/29-01-2025 del Sindaco di Rotondella.

A seguito di tale ultimo provvedimento, lo scrivente ha acquisito copia degli atti presupposti dell'Ordinanza, e cioè la nota del 07/01/2025 (erroneamente datata 07/01/2024) con cui l'ASM di Matera chiede al Sindaco di Rotondella l'emissione di apposita Ordinanza (integrativa della Ordinanza n. 28 del 15/09/2017, tutt'ora in vigore) e copia dei REFERT delle analisi condotte da ARPA.

Dalla lettura degli atti suindicati, emerge con certezza un livello di inquinamento degli acquiferi e dei terreni, pur a fronte di incertezze sulle responsabilità; dai rilevamenti eseguiti con Geiger Gamma Scout in data 10 febbraio 2025 lungo tutto il fronte dei terreni a confine con quelli contenenti la condotta di scarico su una lunghezza di circa 4 chilometri (LOTTO 2 e LOTTO 3) e sui terreni del LOTTO 1, tutte le misurazioni hanno dato esito normale, collocandosi nel fondo naturale dell'area e senza anomale oscillazioni; consentendo di poter escludere con certezza la presenza in atmosfera di particelle ionizzanti, oltre soglia.

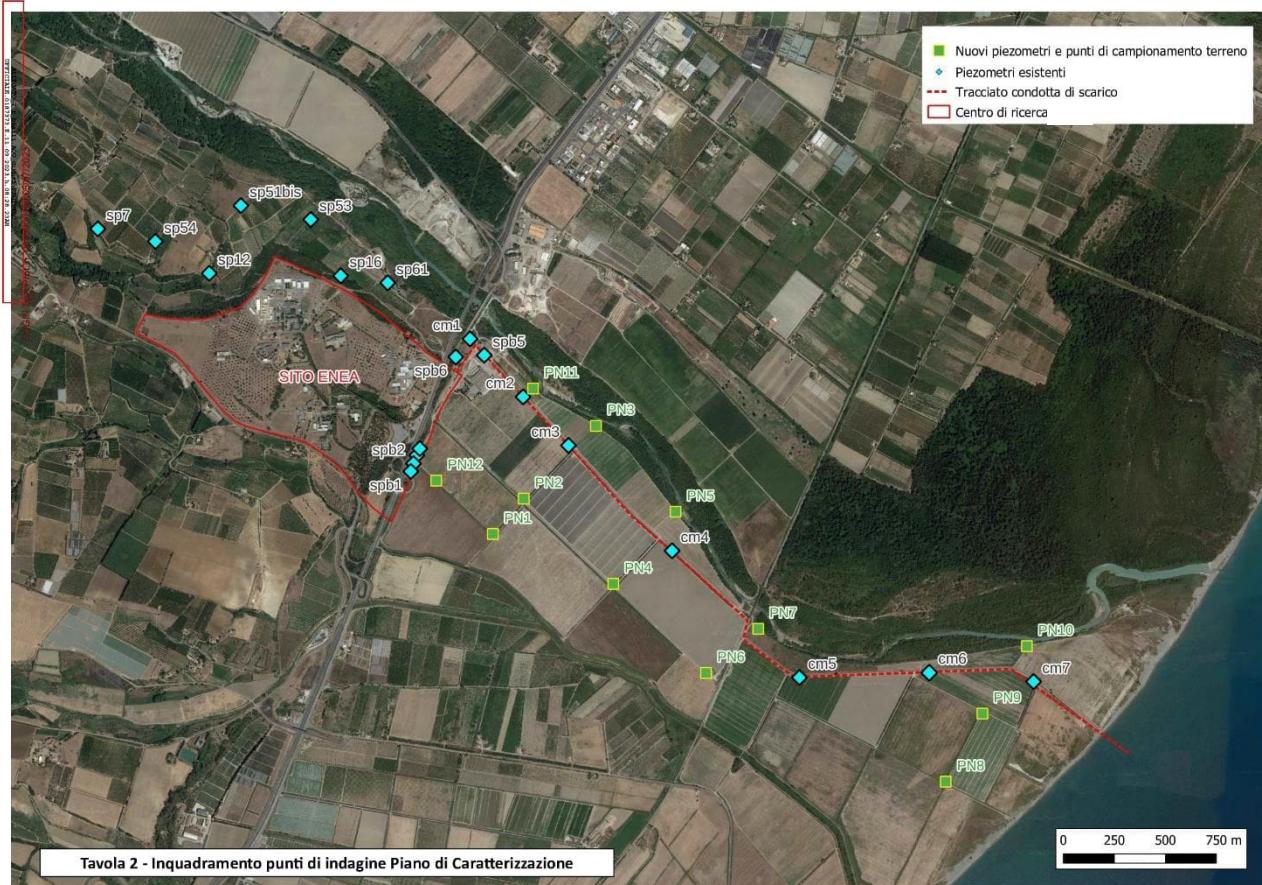
Relativamente a tutti gli immobili oggetto di esecuzione e ricadenti nel Comune di Rotondella (LOTTO 1, LOTTO 2, e LOTTO 3), si registrano notevoli impatti sulle attività agricole e sulla commercializzazione dei prodotti agricoli, con importanti condizionamenti sul mercato immobiliare, determinati dalle due Ordinanze Sindacali in vigore: la N. 28 del 15 settembre 2007 e la N. 5 del 29/01/2025; infatti dette Ordinanze, oltre ad indicare misure cautelative di buona pratica igienico-sanitaria, vietano espressamente:

- *"L'emungimento e l'utilizzo delle acque sotterranee per qualunque scopo nelle aree individuate catastalmente ai fogli 55 (LOTTO 1), 61, 62 (LOTTO 2) e 63 (LOTTO3);*
- *La coltivazione all'aperto di ortaggi destinati all'alimentazione umana e animale ... tali prodotti potranno essere coltivati esclusivamente se costantemente mantenuti in serra, per tutto il periodo di coltivazione, fino alla raccolta".*

Dalle ricerche eseguite da questo CTU e nel merito delle misure di salvaguardia, non sono emersi progetti di risanamento e di bonifica, avendo avuto la disponibilità solo di un Piano di Caratterizzazione predisposto da

PIANO DI CARATTERIZZAZIONE

– PLANIMETRIA PUNTI DI INDAGINE



— LOTTO 1 DI 4 AEROFOTOGRAMMETRIA SU MAPPA CATASTALE



LOTTO 1 DI 4 – AEROFOTOGRAMMETRIA

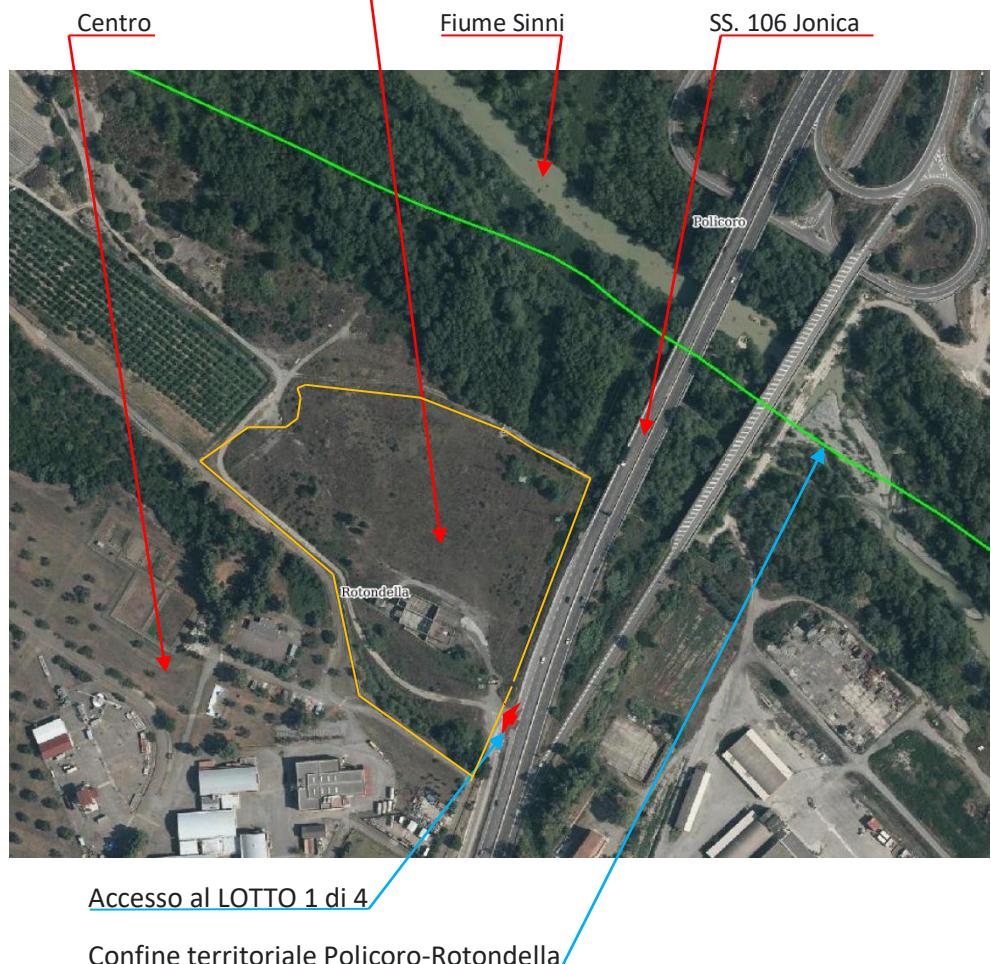


FOTO DALLA SS. 106



FOTO DA EST





FOTO DA SUD



FOTO INTERNI



FOTO INTERNI

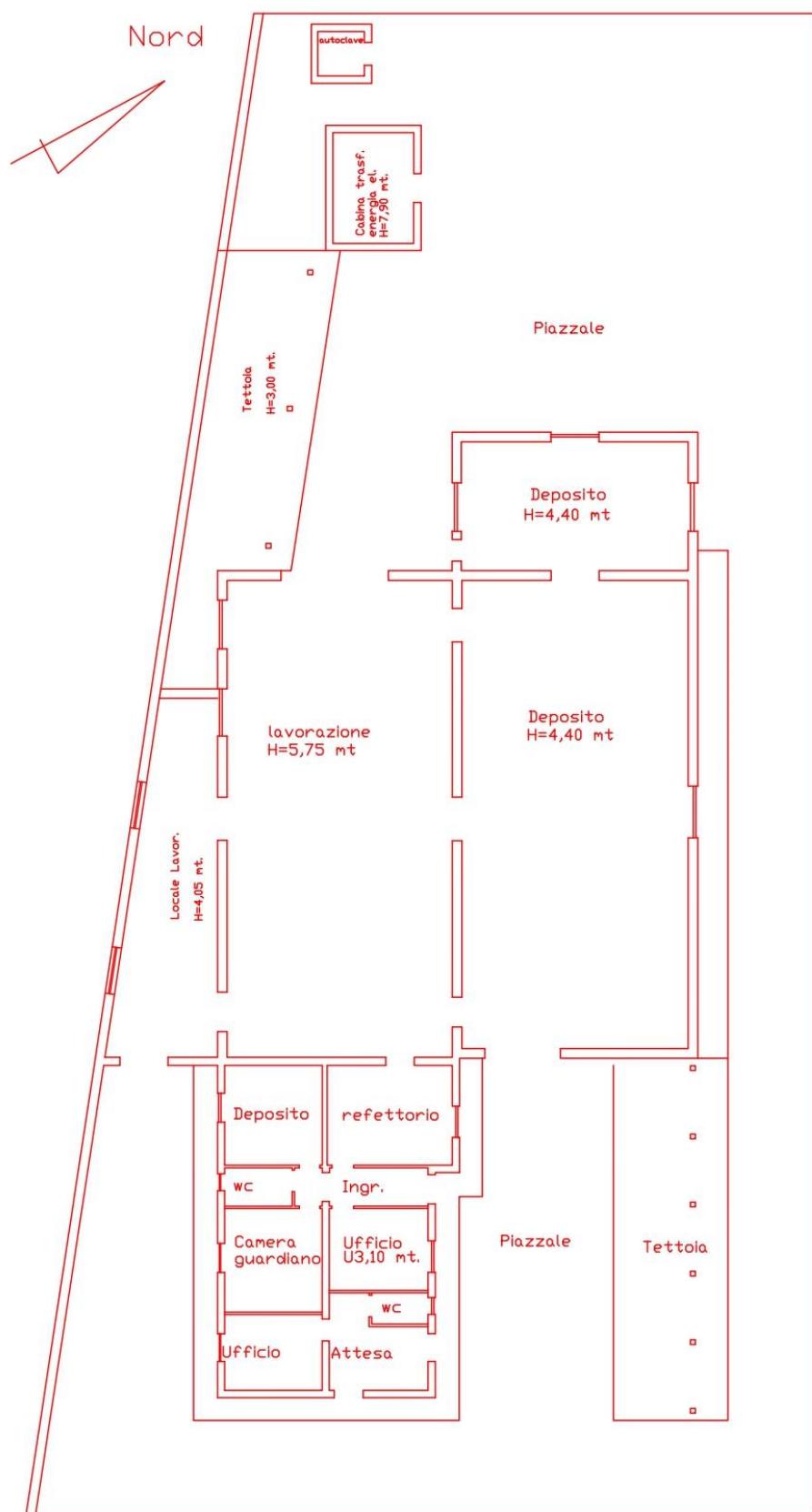


FOTO INTERNI



FALDE DEL TETTO DEI LOCALI DEPOSITO

STATO DI FATTO



Il territorio comunale è facilmente raggiungibile tramite la SS. 106 a sua volta collegata alla rete autostradale dalle fondovalle del Sinni, dell'Agri, del Basento e tramite la statale 655 Bradanica "Basentana", e rientra nei Comuni a media sismicità (Zona Sismica 2 ex Deliberazione del Consiglio Regionale di Basilicata n. 731 del 19/11/2003).

TUTTO IN STATO DI ABBANDONO, DI GRAVE DEVASTAZIONE E VANDALIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI ELETTRICI, DEI SERVIZI IGIENICI, DELLE OPERE DI FINITURA (PITTURE, INTONACI, PAVIMENTI); CON RILEVANTI FENOMENI DI INFILTRAZIONE DALLE COPERTURE, CON GLI AMBIENTI PER DEPOSITO-LAVORAZIONI SCOPERCHIATI, IN PESSIMO STATO DI MANUTENZIONE, CON TERRENI INCOLTI, ATTRAVERSATI DA DUE LINEE ELETTRICHE DI ALTA TENSIONE; CON RISCHIO DI ESONDAZIONE BASSO O NULLO.

QUESITO N. 3

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL LOTTO

I cinque beni pignorati costituenti il **LOTTO 1 di 4** sono ubicati tutti nel **Comune Censuario di Rotondella (MT) (H591)** e sono così identificati in Catasto (cfr: visure storiche da All_2 fino ad All_9):

 **NCEU FOGLIO DI MAPPA n. 55 p.la n. 510 sub 1**, contrada Trisaia Via SS. 106 SNC, Piano Terra, Categoria D/1, Rendita Catastale € 2.410,00

IN DITTA A:

- Diritto di PROPRIETA' per 1/1;

 **NCT FOGLIO DI MAPPA n. 55 p.la n. 121**, contrada Trisaia Via SS. 106 SNC, Seminativo irriguo Classe 2, Superficie mq. 2.426, Reddito Dominicale € 21,30, Reddito Agrario € 11,28

IN DITTA A:

- - Diritto di PROPRIETA' per 1/1;

 **NCT FOGLIO DI MAPPA n. 55 p.la n. 336**, contrada Trisaia Via SS. 106 SNC, Superficie mq. 4.461, Reddito Dominicale € 30,90 Reddito Agrario € 16,17; divisa in 2 porzioni:

- **AA** superficie mq. 1.104 Reddito Dominicale € 1,43 Reddito Agrario € 0,57;
- **AB** superficie mq. 3.357 Reddito Dominicale € 29,47 Reddito Agrario € 15,60;

IN DITTA A:

- - Diritto di PROPRIETA' per 1/1;

 **NCT FOGLIO DI MAPPA n. 55 p.la n. 509**, contrada Trisaia Via SS. 106 SNC, Superficie mq. 21.770, Reddito Dominicale € 161,56 Reddito Agrario € 84,87; divisa in 2 porzioni:

- **AA** superficie mq. 3.950 Reddito Dominicale € 5,10 Reddito Agrario € 2,04;
- **AB** superficie mq. 17.820 Reddito Dominicale € 156,46 Reddito Agrario € 82,83;

IN DITTA A:

- - Diritto di PROPRIETA' per 1/1;

 **NCT FOGLIO DI MAPPA n. 55 p.la n. 510**, contrada Trisaia Via SS. 106 SNC, Area di Enti Urbani e Promiscui, Superficie mq. 1.773, Annotazione di Immobile SR

IN DITTA A:

- - Diritto di PROPRIETA' per 1/1.

QUESITO N. 4

SCHEMA SINTETICO – DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO 1 DI 4: piena ed intera proprietà per 1/1 di TERRENO ad uso produttivo per una sup. complessiva di mq. 28.657, oltre a mq. 1.773 su cui insistono i manufatti della strutture edilizie abbandonate e devastate costituite da:

- locali per lavorazioni e depositi di mq. 540, muniti delle strutture portanti delle coperture in tralicci di acciaio, ma privi delle coperture stesse;
- locali per uffici e servizi mq. 135 in muratura portante ordinaria con solai latero-cementizi di copertura piana;
- tettoie in acciaio mq. 149;
- piazzali ed aree scoperte mq. 868;
- cabina elettrica mq.21 in c.a.;
- pozzo+ autoclave mq.6 in c.a.
- privo di corrente elettrica e di allacciamento idrico potabile, con strutture portanti miste in muratura e acciaio; con altezze interne di mt. 3,10 nella zona uffici e servizi e altezze differenziate nei locali lavorazione e depositi;
- il nucleo produttivo ha una corte pari a mq. $(1773 - 540 - 135 - 149 - 21 - 6) = \text{mq. 928}$.

Il lotto è attraversato da due linee elettriche di alta tensione ed è agevolmente accessibile direttamente dalla statale SS. 106 Ionica al km. 419 e confina a Nord con il fiume Sinni, a Sud con il Centro EST con le particelle n.227 e 228 del Fg. di Mappa n. 55. p.lla 83 del Fg. 55; ad Ovest con Demanio delle Acque; ad

Lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

PREZZO BASE euro 119.000 (diconsi euro centodiciannovemila)

TABELLA DELLE SUPERFICI REALI E COMMERCIALI DEI LOCALI

Le superfici commerciali sono state determinate utilizzando i coefficienti riportati nel Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate, seguendo i criteri contenuti nel DPR 138/98; in particolare le superfici degli accessori sono stati omogeneizzati, con l'uso di opportuni coefficienti correttivi, quali accessori dell'attività produttiva:

DESCRIZIONE SUPERFICI	SUP. REALE MQ	INCIDENZA %	SUP. EQUIV. MQ	SUP. COMM. MQ
DEPOSITO/LAVORAZIONE	540	100	540	540
UFFICI/SERVIZI	135	100	135	135
TETTOIE	149	10	15	15
CABINA ENEL	21	100	21	21
CORTE/PIAZZALE	928	0,05	46	46

TOTALE DELLE SUPERFICI OMOGENEIZZATE **mq. 757**

QUESITO N. 5

RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA'

A far tempo dalla data di trascrizione del Pignoramento immobiliare (cfr: All_15), notificato il 26/11/2018, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Matera in data 17/12/2018 al n. 11262 Registro Generale e n. 8639 registro Particolare e andando a ritroso nel tempo, gli immobili pignorati costituenti il LOTTO 1 DI 4 risultano così intestati:



FOGLIO DI MAPPA N. 55 p.la 121 immobile attuale:

- Dall'impianto meccanografico del 18/10/1976 al 05/03/1982 in ditta a _____
- Dal 05/03/1982 al 06/04/1987 in ditta a _____
- Dal 06/04/1987 al 27/03/2013 in ditta ad con sede in Pisticci (MT), in diritto di proprietà per 1000/1000, per atto notaio Mobilio di Taranto in data 06/04/1987 Rep. N. 5126, registrato a Taranto in data 23/04/1987 al n. 5619 – Voltura n. 9288 in atti dal 18/11/1988;
- Dal 27/03/2013 al 27/03/2013 in ditta a _____ con sede in Bari, in diritto di proprietà per 1000/1000, per atto di compravendita rogato dal notaio Plasmati di Tursi (MT) in data 27/03/2013 rep. N. 1306, rettificata dalla trasc. N. 3462/2013. Nota presentata con Modello Unico n. 3000.1/2013 Reparto PI di Matera in atti dal 24/04/2013;
- Dal 27/03/2013 al 27/03/2013 in ditta ad con sede in Pisticci (MT), in diritto di proprietà per 1000/1000, per rettifica di intestazione all'attualità del notaio Plasmati di Tursi (MT) in data 27/03/2013 rep. N. 1306, trascrizione N. 3462/2013 Reparto PI di Matera in atti dal 14/05/2013;
- Dal 27/03/2013 in ditta a con sede in Bari, in diritto di proprietà per 1000/1000, per atto di compravendita rogato dal notaio Plasmati di Tursi (MT) in data 27/03/2013 rep. N. 1306, rettifica la trasc. N. 3000/2013. Nota presentata con Modello Unico n. 3462.1/2013 Reparto PI di Matera in atti dal 14/05/2013.



FOGLIO DI MAPPA N. 55 p.la 510 sub 1 immobile attuale:

- Dal 28/07/2004 al 27/03/2013 in ditta ad con sede in Rotondella (MT), in diritto di proprietà per 1000/1000 per Costituzione n. 1722.1/2004 del 28/07/2004 pratica n. MT0063918 in atti dal 28/07/2004;
- Dal 27/03/2013 al 27/03/2013 in ditta a con sede in Bari, in diritto di proprietà per 1000/1000, per atto di compravendita rogato dal notaio Plasmati di Tursi (MT) in data 27/03/2013 rep. N. 1306, rettificata dalla trasc. N. 3462/2013. Nota presentata con Modello Unico n. 3000.1/2013 Reparto PI di Matera in atti dal

24/04/2013;

- Dal 27/03/2013 al 27/03/2013 in ditta ad con sede in Rotondella (MT), in diritto di proprietà per 1000/1000, per rettifica di intestazione all'attualità del notaio Plasmati di Tursi (MT) in data 27/03/2013 rep. N. 1306, trascrizione N. 3462/2013 Reparto PI di Matera in atti dal 14/05/2013;
- Dal 27/03/2013 in ditta a con sede in Bari, in diritto di proprietà per 1000/1000, per atto di compravendita rogato dal notaio Plasmati di Tursi (MT) in data 27/03/2013 rep. N. 1306, rettifica la trasc. N. 3000/2013. Nota presentata con Modello Unico n. 3462.1/2013 Reparto PI di Matera in atti dal 14/05/2013.



FOGLIO DI MAPPA N. 55 immobile predecessore p.IIa 120:

- Dall'impianto meccanografico del 18/10/1976 al 05/03/1982 in ditta a _____
- Dal 05/03/1982 al 25/08/1991 in ditta a _____

immobile attuale p.IIa 336:

- Dal 06/04/1987 al 06/04/1987 in ditta a _____ per frazionamento del 06/04/1987 in atti dal 18/11/1988 n. 9288;
- Dal 06/04/1987 al 27/03/2013 in ditta ad con sede in Rotondella (MT), in diritto di proprietà per 1000/1000 per Atto notaio Mobilio sede di Taranto rep. N. 5126 del 06/04/1987 registrato a Taranto al n. 5619 in data 23/04/1987 – Voltura n. 9288 in atti dal 18/11/1988
- _____ con sede in Bari, in diritto di proprietà per 1000/1000, per atto di compravendita rogato dal notaio Plasmati di Tursi (MT) in data 27/03/2013 rep. N. 1306, rettificata dalla trasc. N. 3462/2013. Nota presentata con Modello Unico n. 3000.1/2013 Reparto PI di Matera in atti dal 24/04/2013;
- Dal 27/03/2013 al 27/03/2013 in ditta ad con sede in Pisticci (MT), in diritto di proprietà per 1000/1000, per rettifica di intestazione all'attualità del notaio Plasmati di Tursi (MT) in data 27/03/2013 rep. N. 1306, trascrizione N. 3462/2013 Reparto PI di

Matera in atti dal 14/05/2013;

- Dal 27/03/2013 in ditta a con sede in Bari, in diritto di proprietà per 1000/1000, per atto di compravendita rogato dal notaio Plasmati di Tursi (MT) in data 27/03/2013 rep. N. 1306, rettifica la trasc. N. 3000/2013. Nota presentata con Modello Unico n. 3462.1/2013 Reparto PI di Matera in atti dal 14/05/2013.



FOGLIO DI MAPPA N. 55 immobile predecessore p.IIa 83:

- Dall'impianto meccanografico del 18/10/1976 al 11/01/1982 intestazione mancante;
 - Dall'impianto meccanografico del 18/10/1976 al 05/03/1982 in ditta a
-
- Dal 11/01/1982 al 05/03/1982 in ditta a per Voltura d'ufficio;
 - Dal 05/03/1982 al 25/08/1991 in ditta a
-
- er Decreto del 05/03/1982 Rep. N. 84 Voltura n. 2888 in atti dal 18/11/1988;

immobile predecessore p.IIa 335:

- Dal 06/04/1987 al 06/04/1987 in ditta a per Frazionamento n. 9288 del 06/04/1987 in atti dal 18/11/1988;
- Dal 06/04/1987 al 09/07/2004 in ditta ad con sede in Pisticci (MT), in diritto di proprietà per 1000/1000, per Atto notaio Mobilio sede di Taranto rep. N. 5126 del 06/04/1987 registrato a Taranto al n. 5619 in data 23/04/1987 – Voltura n. 9288 in atti dal 18/11/1988;

immobile attuale p.IIa 509:

- Dal 09/07/2004 al 27/03/2013 in ditta con sede in Pisticci (MT), in diritto di proprietà per 1000/1000, per tabella di variazione n. 59355.1/2004 del 09/07/2004 Pratica n. MT0059355 in atti dal 09/07/2004;
- Dal 27/03/2013 al 27/03/2013 in ditta a con sede in Bari, in diritto di proprietà per 1000/1000, per atto di compravendita rogato dal notaio Plasmati di Tursi (MT) in data 27/03/2013 rep. N. 1306, rettificata dalla trasc. N. 3462/2013 Nota presentata con Modello Unico n. 3000.1/2013 Reparto PI di Matera in atti dal

24/04/2013;

- Dal 27/03/2013 al 27/03/2013 in ditta ad con sede in Pisticci (MT), in diritto di proprietà per 1000/1000, per rettifica di intestazione all'attualità del notaio Plasmati di Tursi (MT) in data 27/03/2013 rep. N. 1306, trascrizione N. 3462/2013 Reparto PI di Matera in atti dal 14/05/2013;
- Dal 27/03/2013 in ditta a n sede in Bari, in diritto di proprietà per 1000/1000, per compravendita del notaio Plasmati di Tursi (MT) in data 27/03/2013 rep. N. 1306, rettifica la trascrizione N. 3000/2013 Nota presentata con Modello Unico n. 3462.1/2013 Reparto PI di Matera in atti dal 14/05/2013.



FOGLIO DI MAPPA N. 55 immobile p.IIa 510 ENTE URBANO:

immobile predecessore p.IIa 83:

- Dall'impianto meccanografico del 18/10/1976 al 11/01/1982 intestazione mancante;
 - Dal 11/01/1982 al 05/03/1982 in ditta a SEDE IN ROMA per Voltura d'Ufficio;
 - Dal 05/03/1982 al 25/08/1991 in ditta a
-
- per Decreto del 05/03/1982 Rep. N. 84 Voltura n. 2888 in atti dal 18/11/1988;

immobile predecessore p.IIa 335:

- Dal 06/04/1987 al 06/04/1987 in ditta a per Frazionamento n. 9288 del 06/04/1987 in atti dal 18/11/1988;
- Dal 06/04/1987 al 09/07/2004 in ditta ad con sede in Pisticci (MT), in diritto di proprietà per 1000/1000, per Atto notaio Mobilio sede di Taranto rep. N. 5126 del 06/04/1987 registrato a Taranto al n. 5619 in data 23/04/1987 – Voltura n. 9288 in atti dal 18/11/1988.

QUESITO N. 6

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI

La costruzione dei fabbricati ricadenti nel LOTTO 1 di 4 risulta autorizzata dalla Licenza Edilizia n. 29 rilasciata dal Comune di Rotondella in data 15/09/1976. Detti fabbricati sono interessati dalla domanda di sanatoria Mod. 47/85 – D, N. PROGRESSIVO 0636619302 prot. com.le n. 9417 del 29/12/1986 (cfr: 23), rimasta ancora inevasa dal Comune di Rotondella; come da allegata nota di chiarimenti inviata dal Settore Urbanistica-Edilizia Privata prot. n. 1095 del 12/02/2025 (cfr.: All_24), per il prosieguo dell'iter procedimentale della domanda di condono edilizio, necessita una integrazione documentale con elaborati grafici e descrittivi, nonché necessita pagare le sanzioni, danno ambientale, oblazioni ed oneri da corrispondere, il cui importo sarà determinato da quell'Ufficio in sede di completamento della pratica. Allo luce di quanto evidenziato e al fine di poter dare indicazioni sul prezzo di vendita, questo CTU ritiene di poter quantificare in euro 2.000 il costo degli adempimenti per l'appontamento dei documenti e dei grafici richiesti, nonché euro 5.000 a titolo di sanzioni, danno ambientale, oblazioni e oneri, fatta salva la determinazione finale del competente Ufficio Tecnico Comunale.

NORMATIVA URBANISTICA

*Le aree oggetto della presente espropriazione ricadono nella “**ZONA D**”- **Attività Produttive esterne al P.I.P. di Rotondella/due- Insediamento Produttivo numero 7 (ENEA)** (cfr.: All_20) del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Rotondella, dove vigono “le seguenti norme:*

- fascia di rispetto pari a mt. 100 lungo il perimetro dell'insediamento (recinzione esistente); in tale fascia di rispetto si applicano le norme di cui all'art. 36 delle NTA per quanto attiene al verde di rispetto, ed in particolare: in dette zone è consentito il mantenimento delle attuali forme di conduzione agricola delle aree, ma è esclusa qualsiasi nuova costruzione; sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria e di risanamento conservativo di fabbricati esistenti, legittimamente realizzati. Inoltre, le potenzialità edificatorie agricole delle aree ricadenti nella fascia di rispetto potranno essere localizzate al di fuori della fascia di rispetto, nell'ambito della stessa proprietà”.*

Dai grafici rilevati si può affermare che vi è conformità sia tra lo STATO REALE e la PLANIMETRIA CATASTALE, sia tra lo STATO REALE ed i grafici della SANATORIA EDILIZIA richiesta. Come rilevabile dal CDU il LOTTO 1 di 4 è conforme sotto il profilo urbanistico.

Per quanto spiegato le U.I. oggetto di esecuzione sono così caratterizzate:

CONFORMITA' EDILIZIA: <i>previo rilascio della Sanatoria ex Legge 47/1985</i>	CONFORME
CONFORMITA' CATASTALE	CONFORME
CONFORMITA' URBANISTICA	CONFORME
CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTI PROPRIETA'	CONFORME

QUESITO N. 7

STATO DI POSSESSO ATTUALE DEI BENI PIGNORATI

I beni oggetto del LOTTO 1 di 4 risultano abbandonati, in possesso della

QUESITO N. 8

***VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI
SUI BENI PIGNORATI***

Da informazioni attinte presso la Cancelleria del Tribunale di Matera e per quanto è stato possibile accertare, l' immobile esegutato è di piena proprietà e libera disponibilità, privo di vincoli storico-artistico, non ricade in "Aree a Rischio Idrogeologico Elevato" né tra quelle di Interesse Comunitario (Aree SIC) né tra quelle delle Zone Speciali di Conservazione (Zone ZSC); esso è libero da usi civici, risultando vincolato dal Regolamento Urbanistico del Comune di Rotondella ed al vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 157 del 24/03/2006; ad eccezione (cfr: All_29)):

- a) dei vincoli imposti dalle Ordinanze n. 28/2017 e N. 5/2025 emesse dal Sindaco di Rotondella (cfr: risposta al quesito n.2);

b) e ad eccezione delle seguenti formalità:

ELENCO FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

OGGETTO DI ESPROPRIOP:

- 1) **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** a seguito di atto dell' Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Matera in data 26/11/2018 Rep. 1708/2018, trascritto ai nn. 11262/8639 in data 17/12/2018;

A FAVORE di _____ con sede a Conegliano (TV) c.f.: 04934510266;

CONTRO _____

QUOTA DI PROPRIETA' 1/1;

GRAVANTE sugli immobili oggetto di esecuzione.

- 2) **DOMANDA GIUDIZIALE (REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE)**, trascritta ai nn. 9252/7070 in data 19/10/2018, a seguito di atto giudiziario del Tribunale di Matera del 24/04/2018 Repertorio n. 64;

A FAVORE di _____ sede di Rotondella (MT) c.f.: 00153180773;

CONTRO _____

QUOTA DI PROPRIETA' 1/1;

GRAVANTE sugli immobili oggetto di esecuzione.

- 3) **IPOTECA VOLONTARIA IN RINNOVAZIONE** (Concessione a garanzia di finanziamento), iscritta ai nn. 1904/229 in data 02/03/2017, a seguito di atto notarile pubblico per notaio Di Sabato Angelo di Matera del 06/03/1997 Repertorio n. 35552, formalità di riferimento numero di registro particolare 180 del 24/03/1997, importo totale euro 5.011.210,14, importo capitale euro 2.505.605,07;

A FAVORE di _____

GRAVANTE sugli immobili oggetto di esecuzione.

- 4) **RETTIFICA COSTITUZIONE DI VINCOLO** per atto pubblico notaio Massimo Plasmati con sede a Tursi (MT) del 04/11/2013 Repertorio n. 1751/1128 (*formalità di riferimento: numero Registro Particolare 3001 del 24/04/2013*), registrata ai nn. 10009/8309 in data 18/12/2013;
-

CONTRO _____

QUOTA DI PROPRIETA' 1/1;

GRAVANTE sugli immobili oggetto di esecuzione.

- 5) **DOMANDA GIUDIZIALE (ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA)** per atto giudiziario del Tribunale di Messina del 03/06/2013 repertorio n. 7219, trascritta ai nn. 4591/3864 in data 04/06/2013;
-

A FAVORE di _____

GRAVANTE sugli immobili oggetto di esecuzione.

(Con tale domanda si chiede di ritenere e dichiarare che la società Agricola Metapontina srl è obbligata, in forza del contratto preliminare di compravendita stipulato dalle parti, a trasferire all'istante i beni immobili).

- 6) **COSTITUZIONE DI VINCOLO** per atto pubblico notaio Massimo Plasmati con sede a Tursi (MT) del 27/03/2013 Repertorio n. 1306/839 (*formalità rettificata con atto trascritto al numero Registro Particolare 8309 del 18/12/2013*), trascritta ai nn. 3573/3001 in data 24/04/2013;
-

CONTRO _____ contro _____

GRAVANTE, tra l'altro, sugli immobili oggetto di esecuzione.

QUOTA DI PROPRIETA' 1/1.

7) **IPOTECA LEGALE** (Ruolo), iscritta ai nn. 4816/751 in data 19/04/2007, a seguito di atto amministrativo per RI.TRI.MAT. sede di Matera del 18/04/2007, Repertorio n. 141/2000, importo totale euro 1.072.338,54, importo capitale euro 536.169,27;

A FAVORE di _____

GRAVANTE sugli immobili oggetto di esecuzione;

QUOTA DI PROPRIETA' 1/1.

8) **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta ai nn. 7527/1162 in data 14/09/1999, a seguito di scrittura privata con sottoscrizione autenticata per notaio Simone Beatrice di Potenza del 06/09/1999, Repertorio n. 36855, importo totale Lire 5.000.000.000;

A FAVORE della _____ on sede in Pescopagano (PZ) c.f.: 01115860767;

CONTRO _____

GRAVANTE sugli immobili oggetto di esecuzione;

QUOTA DI PROPRIETA' 1/1.

QUESITO N. 9

**VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO
SU SUOLO DEMANIALE**

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO N. 10

***VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI ED
ONERI DI ALTRO TIPO***

Per quanto è stato possibile accertare, gli immobili oggetto di espropriazione sono liberi da censi, livelli o usi civici, da vincoli storico artistico, architettonici, archeologici, da diritti di usufrutto, uso/assegnazione a favore di terzi, da domande giudiziali e da giudizi in corso, da sequestri penali ed amministrativi, a meno dei vincoli urbanistici e paesaggistici già indicati nel precedente quesito n. 6 e dei vincoli di cui alle Ordinanze Sindacali n. 28/2017 e N. 5/2025.

QUESITO N. 11

SPESE DI GESTIONE DEI BENI PIGNORATI

Non risultano formalizzate spese di gestione dei beni pignorati.

QUESITO N. 12

VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Criteri di stima

Il metodo di calcolo utilizzato è quello della stima sintetica o per confronto diretto, basato sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni simili e di analoghe caratteristiche dei quali si abbia conoscenza dei prezzi recenti di mercato, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico o economico quale la superficie commerciale.

Il metodo persegue la determinazione del valore dell'immobile attraverso la relazione:

$$\text{VALORE DEL BENE} = \text{SUP. DELL'IMMOBILE} \times \text{VALORE MEDIO DI MERCATO}$$

ovvero moltiplicando la superficie dell'immobile (espressa in mq.) per un valore medio di mercato (espresso in euro/mq) da definirsi in funzione del periodo di riferimento, della zona territoriale, della tipologia edilizia, della specifica tensione di mercato nonché del suo stato di conservazione.

Per la determinazione del valore medio di mercato, oltre i riferimenti desumibili dalla Rendita Catastale e dai valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, sono state assunte informazioni presso l'agenzia immobiliare "Tecnocasa" di Policoro, da operatori economici del settore e dall'Ufficio Tecnico Comunale, relativamente al più probabile valore di mercato di immobili compravenduti in aree limitrofe (in particolare nella Zona Artigianale di Policoro), con destinazione d'uso equivalenti.

Per la valutazione degli immobili sono stati compiuti i seguenti riferimenti e le seguenti fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate - Catasto di Matera

Conservatoria dei Registri Immobiliari

Ufficio Tecnico del Comune di Rotondella

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare di Policoro

Agenzia delle Entrate – Valori Agricoli Medi per la provincia di Matera

Operatori del settore agricolo-artigianale.

FABBRICATI



1) VALORE CATASTALE:

RENDITE CASTALI FABBRICATI x coeff. di rivalutazione:

- *LABORATORIO D/1* Fg. 55 Part. 510 sub 1 - Rendita € 2.410,00 x coeff. riv. 126 = € 303.660;

TOTALE VALORE CATASTALE DEPOSITO: € 303660/757 = 711 €/mq.

 2) BANCA DATI delle QUOTAZIONI IMMOBILIARI OMI anno 2024 sem. 1[^] (cfr: All_30)

COMUNE di ROTONDELLA - CODICE ZONA E1 – MICROZONA CATASTALE N. 1 :

Fascia/zona: Suburbana/Località Trisaia – Rotondella 2 - **Codice di zona:** E3 - Microzona Catastale n. 3 **Tipologia prevalente:** Capannoni tipici - **destinazione:** produttiva

VALORE MEDIO DI MERCATO per normale stato manutentivo min. 300 max 450

€/mq. : $(300 + 450)/2 =$ **€/mq. 375**

 3) RIFERIMENTI AGENZIA IMMOBILIARE DI POLICORO “TECNOCASA” **€/mq. 400**

 4) RIFERIMENTI attinti presso altri operatori del settore immobiliare: **€/mq. 400/450**

Pertanto, per normali condizioni di uso, il prezzo di riferimento lo si ritiene congruo nel valore medio circa tra quelli innanzi riportanti (escluso quello catastale che risulta palesemente fuori range), pari a: $(375 + 400 + 425) = 400$ €/mq.

Poiché le strutture versano in stato di completo abbandono, di grave devastazione con vandalizzazione degli impianti elettrici, dei servizi igienici, delle opere di finitura (pitture, intonaci, pavimenti); con rilevanti fenomeni di infiltrazione dalle coperture, con gli ambienti per deposito-lavorazioni scoperchiati, in pessimo stato di manutenzione, con terreni inculti, attraversati da due linee elettriche di alta tensione; con rischio di esondazione basso o nullo,

SI RITIENE ADEGUATO IL VALORE DI €/MQ. 120.

TERRENI

 1) VALORE CATASTALE:

REDDITO DOMINICALE Fg. 55 p.lle (121+509+336) x coeff. di rivalutazione:

- Rendita € $(21,3 + 161,56 + 30,90) \times \text{coeff. riv. } 135 = 213,76 \times 135 = € 28.858$;
- Superfici ha. $(0.24.26 + 2.17.70 + 0.44.61) = \text{ha } 2.86.57$

TOTALE VALORE CATASTALE TERRENI: €/ha $28858/2,8657 = 10.070$ €/ha



2) QUOTAZIONE V.A.M. per seminativo irriguo (cfr: All_31):

Poiché i valori VAM più recenti risalgono al 2021, si è proceduto al loro adeguamento all'attualità moltiplicandoli per il coefficiente 1,68; coefficiente coerente con gli indici ISTAT di variazione dei prezzi al consumo.

BANCA DATI delle QUOTAZIONI VAM anno 2021 sem. 1^o coeff. Adeguamento ISTAT 0,168 (dic. 2024 su gennaio 2021)

COMUNE di Rotondella:

€/ha 14.500 x 1,168 = €/ha 16.936

VALORE VAM : €/ha 16.936



3) QUOTAZIONE CORRENTE da OPERATORI DEL SETTORE per lotti di modesta estensione:

si sono riscontrati quotazioni intorno ai 30.000 €/ha;

VALORE CORRENTE: €/ha 30.000

A fronte di una forbice di valori troppo ampia (€/ha 10.070/30.000), per la determinazione del prezzo unitario di mercato del terreno si ritiene di dover escludere i valori troppo bassi, facendo coincidere il prezzo unitario di mercato con il valore corrente di cui al precedente punto 3:

VALORE UNITARIO DI MERCATO: €/ha 30.000

DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI MERCATO DEL LOTTO 1 DI 4 SITO IN VIA SS. 106 DEL COMUNE DI ROTONDELLA (MT)

STIMA SINTETICA COMPARATIVA PARAMETRICA (SEMPLIFICATA) € 78.000

DESTINAZIONE	SUP. EQUIV.	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO
Laboratorio-Servizi	mq. 757	€/mq. 120	€ 90.800
Valore terreni	ha 2.86.57	€/ha 30.000	€ 85.970
Valore accessori			€ 0.00
Valore complessivo intero			€ 176.770
Valore complessivo diritto e quota			€ 176.770

STIMA SINTETICA COMPARATIVA PARAMETRICA DEL LOTTO € 176.770
VALORE COMPLESSIVO DIRITTO E QUOTA € 176.770

RIEPILOGO:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Comm. mq.</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
LABORATORIO-SERV.	PRODUTTIVO	757	€ 90.800	€ 90.800
TERRENO AGRICOLO	PRODUTTIVO	28.657	€ 85.970	€ 85.970
TOTALE				€ 176.770

 **DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI
ESPROPRIAZIONE.**

Gli immobili dei LOTTI 1, 2 e 3 rientrano tutti nel regime di divieti e limitazioni previsti dalle Ordinanze Sindacali N. 5/2025 e N. 28/2017 (divieto di uso delle acque di falda, divieto di coltura di ortaggi all'aperto, oltre ad altre limitazioni minori); di essi il Lotto 1, a differenza dei Lotti 2 e 3, presenta una “caratura commerciale” in quanto, benchè costituito da 2.86.57 di terreni agricoli, si caratterizza per la potenzialità di uso per attività artigianali dei manufatti insistenti sulla p.la 510, di cui i terreni agricoli circostanti rappresentano, di fatto, una potenziale integrazione funzionale. In tale contesto, tenuto conto:

- che il regime dei divieti e limitazioni sono di durata legata ai tempi di eliminazione delle cause inquinanti;
- che la prima Ordinanza, tutt'ora in vigore, risale al 2017 e che la seconda Ordinanza aumenta i divieti e limitazioni della prima;
- che allo stato attuale non è possibile identificare una prospettiva di normalizzazione delle attività agricole, in quanto non esiste una pianificazione di interventi tesi ad eliminare le cause inquinanti;

si ritiene che l'incidenza negativa sul valore di mercato degli immobili del Lotto 1 sia congrua nella misura del 25% del prezzo di mercato.

Tenuto inoltre in conto la nota prot. N. 1095 in data 12/02/2025 inviata a questo CTU dal Comune di Rotondella (cfr.: All_24); in ragione dell'assenza della sanatoria; stante l'incertezza nella determinazione dell'oblazione, delle sanzioni e degli interessi; considerato che la sanatoria non potrà essere rilasciata oltre i termini previsti dalla regione Basilicata, si quantifica un ulteriore deprezzamento del compendio pari al 10%.

PERTANTO IL VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO DEL BENE DA ESPROPRIARE RIFERITO ALLA

PIENA PROPRIETA' E' IN CIFRA TONDA PARI A: $176770 \times 0,75 \times 0,9 = € 119.000$

€ 119.000 (euro centodiciannovemila)



PREZZO DI VENDITA DEL LOTTO 1 di 4

TUTTO QUANTO PREMESSO, il valore del bene esegutato, nello stato di fatto in cui trovasi, è di **€ 119.000** ed il prezzo di vendita del LOTTO 1 di 4 è pari a:

euro 119.000 (diconsi euro centodiciannovemila)

QUESITO N. 13

**PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA
PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA**



Gli immobili pignorati risultano in piena proprietà esclusiva della società

QUESITO N. 14

ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE....

NESSUNA.

NOTA CONCLUSIVA

Nel ringraziare per la fiducia e nel restare a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni, rassegno la presente composta da n. 36 pagine, unitamente a 30 ALLEGATI contenuti nella omonima cartella; nella consapevolezza di avere operato in buona fede e coscienza professionale in espletamento dell'incarico ricevuto.

Policoro 15/03/2025

IL C. T. U.
Ing. Salvatore Nardone

OSSERVAZIONI DELLE PARTI

In data 18/03/2025 le parti hanno ricevuto la Bozza della Perizia, con invito a presentare eventuali osservazioni entro il 27/03/2025. Alla scadenza del periodo assegnato, sono pervenute osservazioni del CTP p.a. Cipriano Luigi (cfr: All_30).

CONTRODEDUZIONI Esaminate le osservazioni, si rileva che i fattori limitanti delle stime ed evidenziati dal CTP (compreso i criteri di suddivisione in 4 lotti dell'intera massa eseguita) sono stati, unitamente ad altri fattori, già considerati soppesati e temperati da questo CTU, al fine di determinare il valore di mercato il più aderente possibile alle condizioni reali. Le predette osservazioni del CTP sono inoltre integrate da giudizi frutto di ottiche estimative non condivisibili.

Pertanto, pur comprendendo l'impegno profuso dal CTP e le sue personali valutazioni, questo CTU conferma integralmente le scelte operate ed i valori di mercato risultanti dalle perizie dei quattro lotti.

Policoro 28/03/2025

IL C. T. U.
Ing. Salvatore Nardone