



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 3 di 4

TECNICO INCARICATO

ing. Salvatore Nardone

INDICE

PREMESSA	pag.	3
CONTROLLO PRELIMINARE	"	4
QUESITO N. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento	"	5
QUESITO N. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	"	8
QUESITO N.3: identificazione catastale del bene pignorato	"	22
QUESITO N.4: schema sintetico descrittivo del lotto	"	24
QUESITO N.5: ricostruzione passaggi di proprietà del bene pignorato	"	25
QUESITO N.6: regolarità edilizia ed urbanistica	"	31
QUESITO N.7: stato di possesso attuale dell'immobile	"	32
QUESITO N.8: vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene	"	32
QUESITO N.9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	"	36
QUESITO N.10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	"	37
QUESITO N.11: spese di gestione ed eventuali procedimenti in corso	"	37
QUESITO N.12: valutazione dei beni	"	37
QUESITO N.13: valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per sola quota	"	41
QUESITO N.14: certificazioni Stato Civile, Anagrafe e Regime patrimoniale dell'esecutato	"	41
NOTA CONCLUSIVA DEL CTU	"	41
OSSERVAZIONI DELLE PARTI	"	41
CONTRODEDUZIONI	"	42

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 esperiti n. 16 sopralluoghi (cfr.: ALL_5) 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_6).

CONTROLLO PRELIMINARE



L'istanza di vendita del creditore procedente 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_7)

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 procedente 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 procedente 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:

-
- Data costituzione 28/02/2013
 - 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.lla 120 sub 1, cat. C2, pianoT, mq. 309;
- 67) FABBRICATO in contrada San Basilio, Distinto in catasto al foglio 60, p.lla 120 sub 2, cat. C2, pianoT, mq. 428;
- 68) FABBRICATO in contrada San Basilio, Distinto in catasto al foglio 60, p.lla 121 sub 1, cat. A3, pianoT, vani 4,5;
- 69) FABBRICATO in contrada San Basilio, Distinto in catasto al foglio 60, p.lla 121 sub 2, cat. C2, pianoT, mq. 316;
- 70) FABBRICATO in contrada San Basilio, Distinto in catasto al foglio 60, p.lla 121 sub 3, cat. A3, piano1, vani 5;
- 71) FABBRICATO in contrada San Basilio, Distinto in catasto al foglio 60, p.lla 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.lla 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.lla 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 (a Sud), la statale SS. N. 106 Jonica (ad Est) ed il fiume Sinni (a Nord), a confine con la p.lla 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.lla 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 3 DI 4 E PROCEDERE ALLA LORO
DESCRIZIONE MATERIALE**



CARATTERISTICHE GENERALI DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI ESECUZIONE

CARATTERISTICHE GENERALI DEL TERRITORIO

Le unità immobiliari costituenti il LOTTO 3 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 , 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 argillosi-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 tettonicamente 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. 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'importate 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.

Dal punto di vista geomorfologico, l'area d'interesse risulta caratterizzata da condizioni di buona stabilità statica, ma da elevato tasso di erosione sul fronte marino.

DESCRIZIONE DELLA LOCALIZZAZIONE, DELL'AMBIENTE E DEL TERRITORIO

Gli immobili oggetto del "LOTTO 3 di 4" si rinvennero tutti nel Comune di Rotondella (MT), a valle del pianoro occupato dall'indice della linea ferroviaria Reggio Calabria – Metaponto, a confine:

- a Nord verso il fiume Sinni con p.lle 37, 22 e 38;
- ad Ovest con il rilevato della linea ferroviaria Reggio Calabria – Metaponto e con p.lla n. 31 sul lato Sud della linea ferroviaria;
- a Sud con p.lla n. 15 argine del canale di bonifica "Rivolta";
- ad Est con il mare Jonio p.lle n. 22, 39, 40, 41, 70 (tutte in fondo al mare) e con p.lle 56, 75 (vasca di raccolta acque dei canali di bonifica) e p.lla n. 8 in parte sommersa dal mare;
- in direzione Ovest-Est il lotto è tagliato dalla p.lla 29 (argine destro del fiume Sinni) e dalla p.lla 24 contenente la condotta, interrata ai piedi dell'argine suddetto;
- all'interno del LOTTO e nella parte Sud del confine a S-E si rinvennero due fabbricati del Consorzio di Bonifica, riportati in mappa con p.lla n. 48 (stazione di pompaggio) e n. 49 (cabina elettrica) (cfr. All_

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 Lagonegrese 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. 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 alluvionali attuali e recenti del fiume Sinni. In particolare, il settore sud-occidentale 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 eseguite, oggetto del "LOTTO 3 di 4", risultano in diritto di piena proprietà alla società _____, riportate nel Comune Censuario di Rotondella (MT) nel Foglio di Mappa n. 63 p.lle 9, 10, 13, 16, 23, 25 e 40, per una superficie complessiva di ha 160.35.39; in Zona Urbanistica "E" con destinazione per attività agricole esse ricadono in aree sotto vincolo paesaggistico ed a futuro Piano d'Ambito; in parte interessate da elevato rischio di esondazione del fiume Sinni (parte a Nord dell'argine destro del fiume stesso), da erosione marina sul fronte ad Est, da aggressione di salsedine nella fascia perimetrale ad Est e da inquinamento degli acquiferi; il LOTTO 3 di 4 è praticamente isolato: mare ad Est, argine del canale di bonifica "Rivolta" a Sud, rilevato ferroviario ad Ovest e fiume Sinni+Argine-fiume a Nord; ad esso si può accedere:

- da cancello in ferro munito di lucchetto ubicato sul ponticello del Consorzio di Bonifica esistente sul canale Rivolta;
- da un sottopasso al ponte ferroviario sul fiume Sinni (facilmente inaccessibile in occasione di piogge) in corrispondenza dell'argine destro del fiume Sinni;

il ponticello sul canale "Rivolta" è raggiungibile tramite uno sfioccamento della Rotondella-mare che fiancheggia il _____,

appena a valle del sovrappasso ferroviario; detto sfioccamento è una strada che “di fatto” è di uso pubblico da oltre mezzo secolo anche se ricadente in terreno privato, larga circa mt. 4, con piano carrabile in misto stabilizzato; il cancello sul ponticello è gestito dal Consorzio di Bonifica (cfr.: All_3).

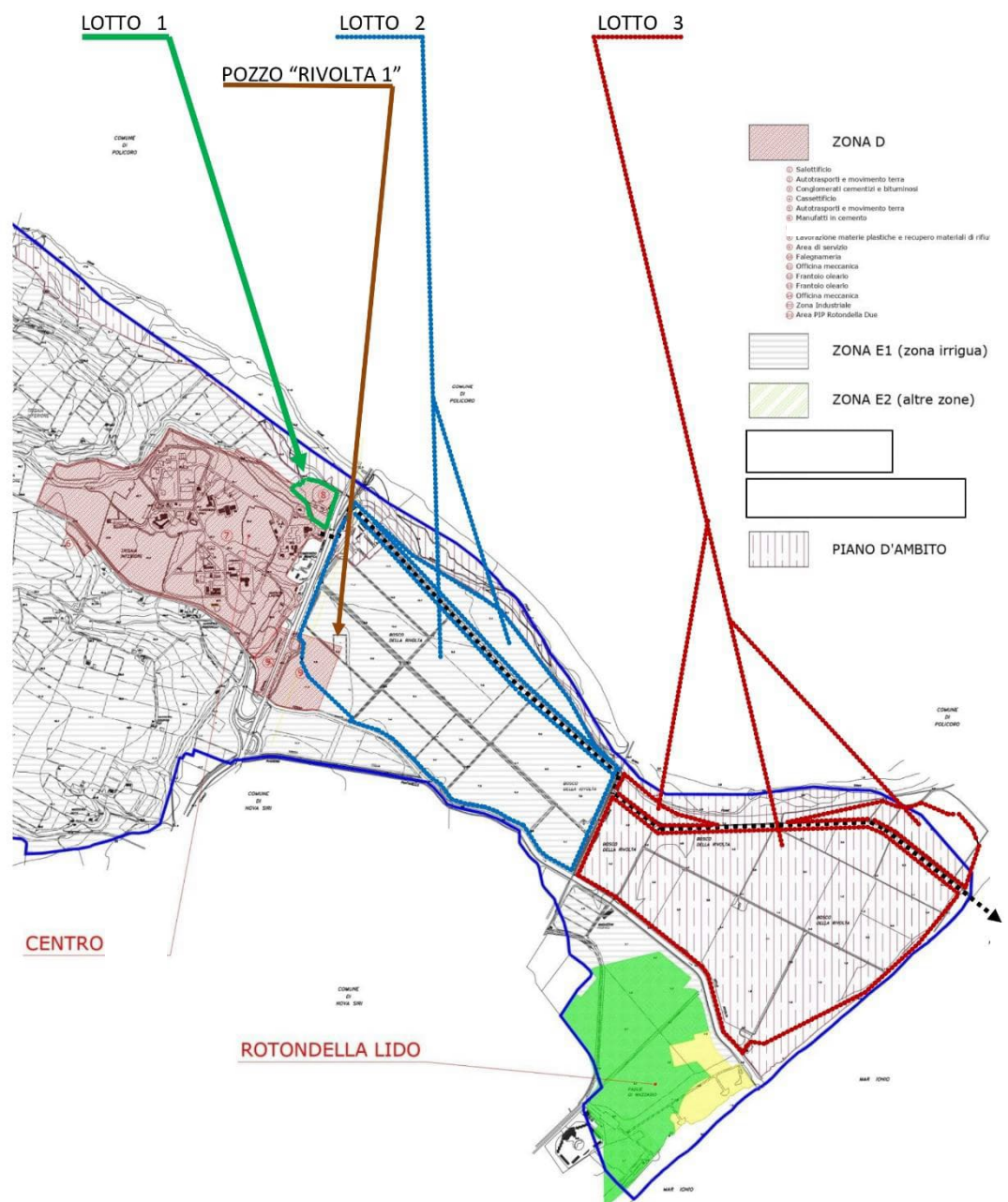
Il lotto è gravato anche da servitù di passaggio di fatto a favore dei terreni residuati tra la foce del Sinni ed il mare.

I terreni costituenti il lotto ricadono nel bacino idrografico del fiume Sinni, sono irrigui e sono interessati dalle seguenti colture:

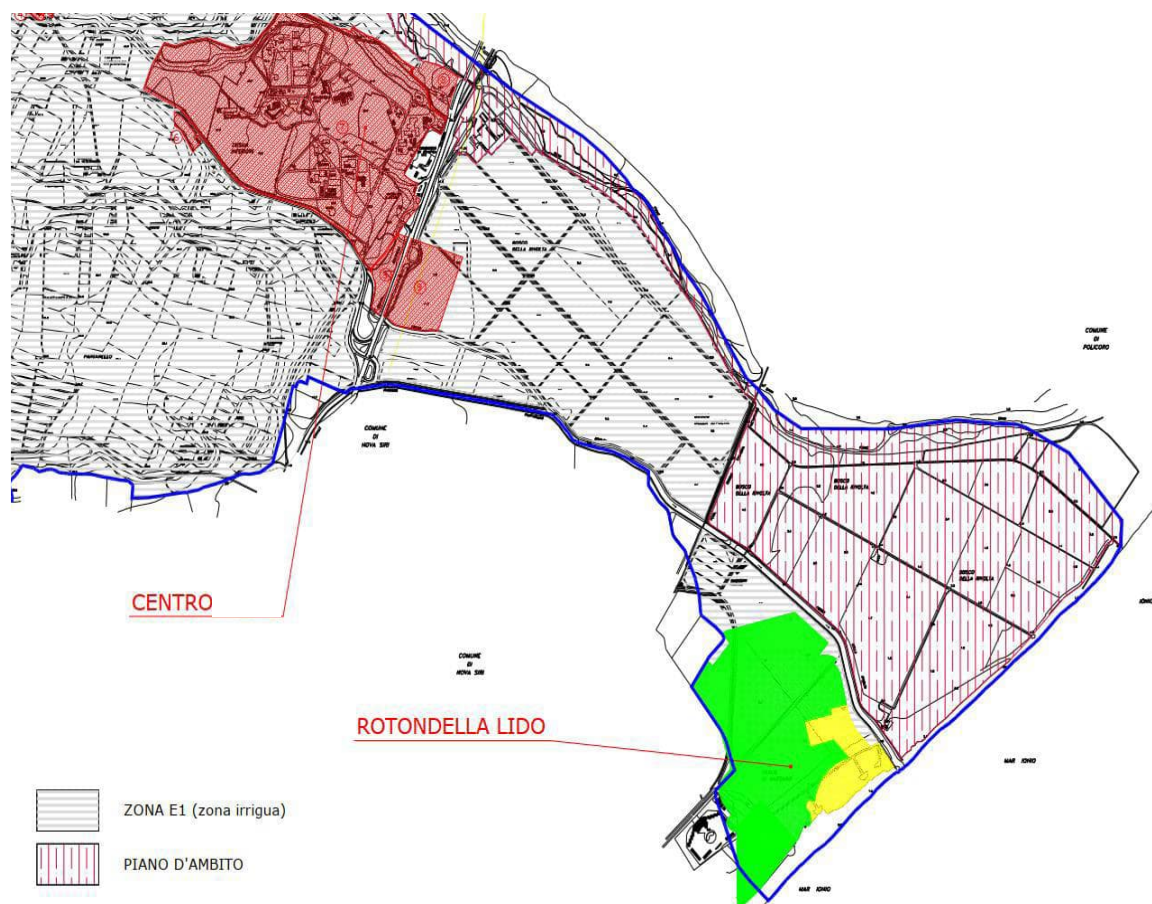
- ORZO: ha 37;
- AVENA: ha 6;
- GRANO: ha 10;
- SEMINATIVO: 71

per un totale di ettari 124; le particelle 10 e 13 sono interessate anche da filari di ulivi frangivento che le impegnano per una superficie complessiva di mq. 6236 + 13511 = mq. 19.747; la restante superficie del LOTTO è incolta e/o impegnata da viabilità interna.

..... CONDOTTA ITREC



ZONIZZAZIONE URBANISTICA



RISCHIO ALLUVIONI



An aerial photograph of the coastal area of Lido di Venezia, Italy. The image shows the Venetian Lagoon, the Adriatic Sea, and the city of Venice. The map includes labels for 'Lido di Venezia' and 'Venezia'. The coastline is visible, with the lagoon on the left and the sea on the right. The city of Venice is located in the upper right corner of the image. The map also shows the Venetian Lagoon and the Adriatic Sea. The coastline is visible, with the lagoon on the left and the sea on the right. The city of Venice is located in the upper right corner of the image. The map also shows the Venetian Lagoon and the Adriatic Sea. The coastline is visible, with the lagoon on the left and the sea on the right. The city of Venice is located in the upper right corner of the image.

SEMIN. HA 3



CONTAMINAZIONE TERRITORIALE

(per la consultazione degli atti, si rinvia ad apposita cartella cfr: All_3)

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

Tenuto conto della delicatezza ed importanza dei 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:

- Nota CTP del 04/01/2025;
- Nota Regione Basilicata prot. 97239/22-4-2024;
- DGR n. 337 del 18-4-2024;
- PIANO DI CARATTERIZZAZIONE _____ – Elaborato NP VA 02011;
- VALUTAZIONI AMBIENTALI: ISTITUTO SUPERIORE DI SANITA’ – COMUNE DI POLICORO in data aprile 2022;
- REFERTS HYDROLAB – _____ ;
- SENTENZA TAR BASILICATA PER RICORSO _____ (POZZO RIVOLTA1);
- RIPARTIZIONE ONERI DEL 10/02/2025 – _____
- PLANIMETRIA PIEZOMETRI;
- TAV. 1 PUNTI MONITORAGGIO;
- TAV. 2 PUNTI INDAGINE _____

In data 10/02/2025 e con l’ausilio del _____ 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 _____ alla SS. 106 fino al mare.

In tale occasione l’ _____ 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.

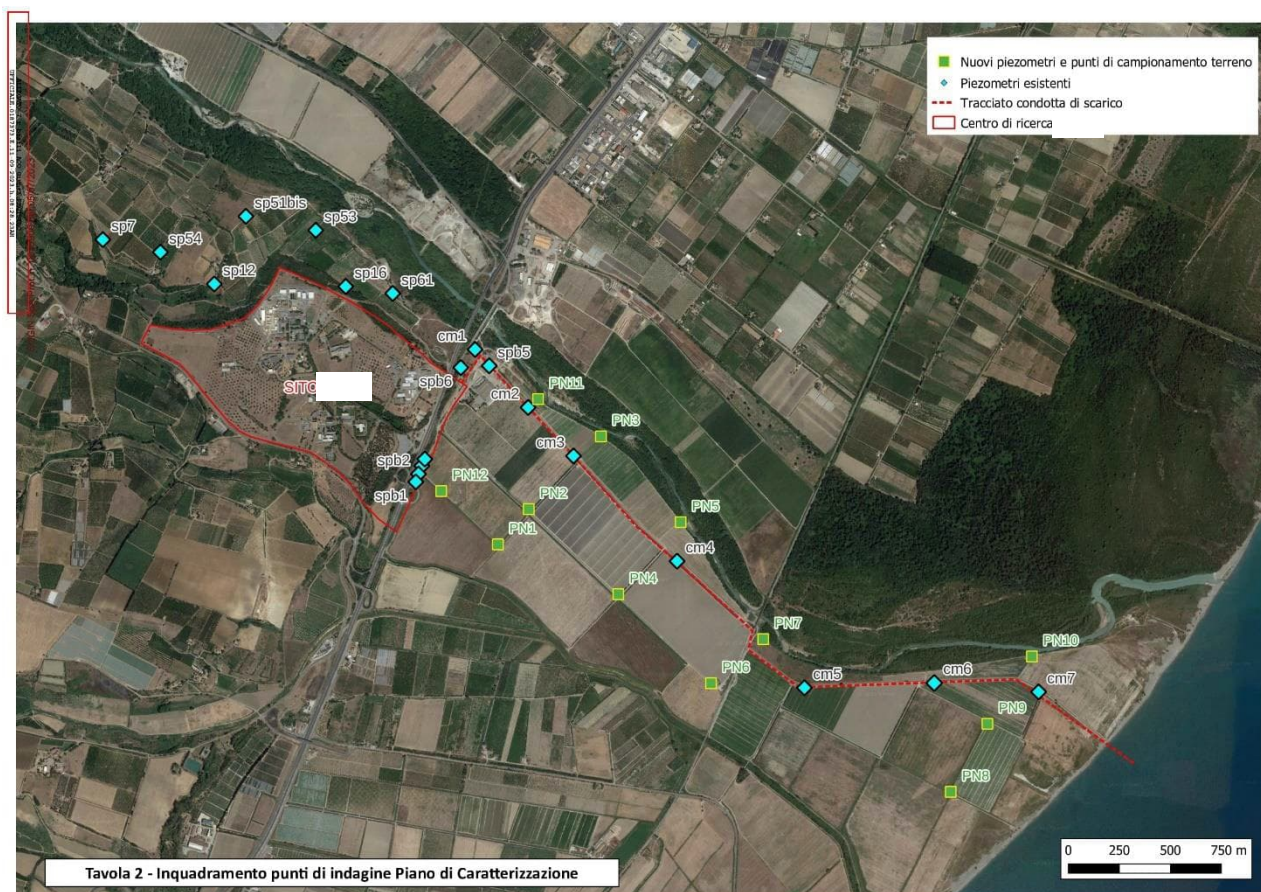
Le due Ordinanze Sindacali in vigore: la N. 28 del 15 settembre 2007 e la N. 5 del 29/01/2025 incidono sugli immobili oggetto di esecuzione e ricadenti nel Comune di Rotondella (LOTTO 1, LOTTO 2, e LOTTO 3); impattando negativamente sulle attività agricole e sulla commercializzazione dei prodotti agricoli, con importanti condizionamenti sul mercato immobiliare; le Ordinanze suindicate, 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 di mappa n. 55 (contenente il LOTTO 1), n. 61, n. 62 (contenente il LOTTO 2) e n. 63 (contenente il 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



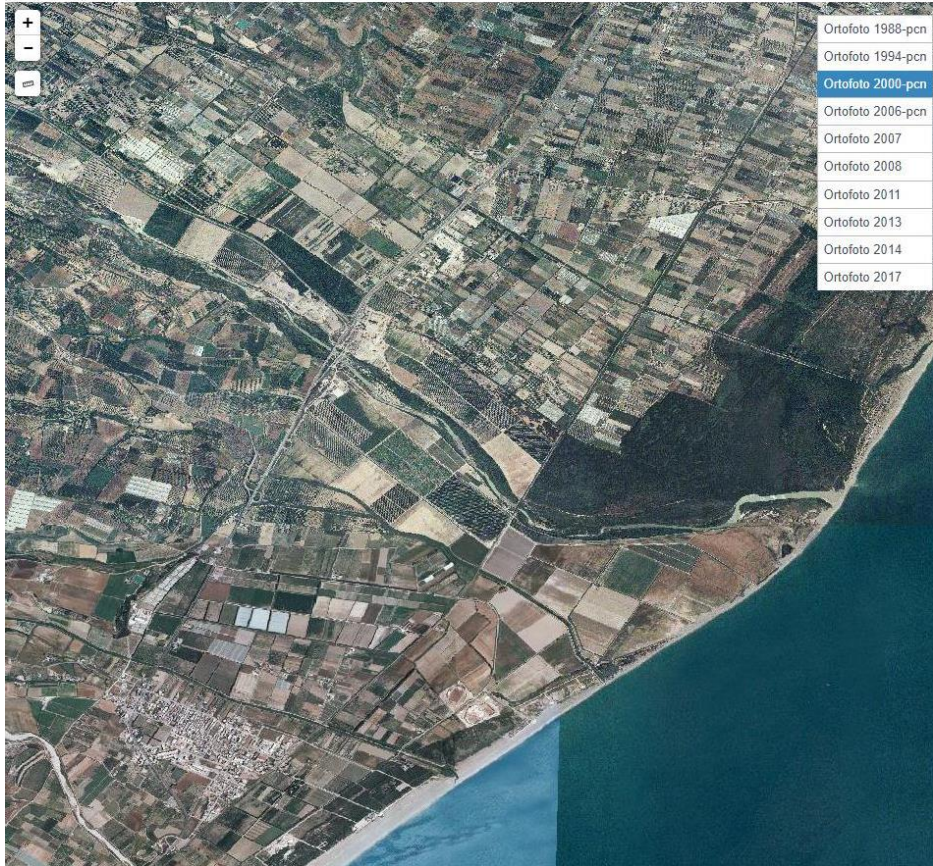
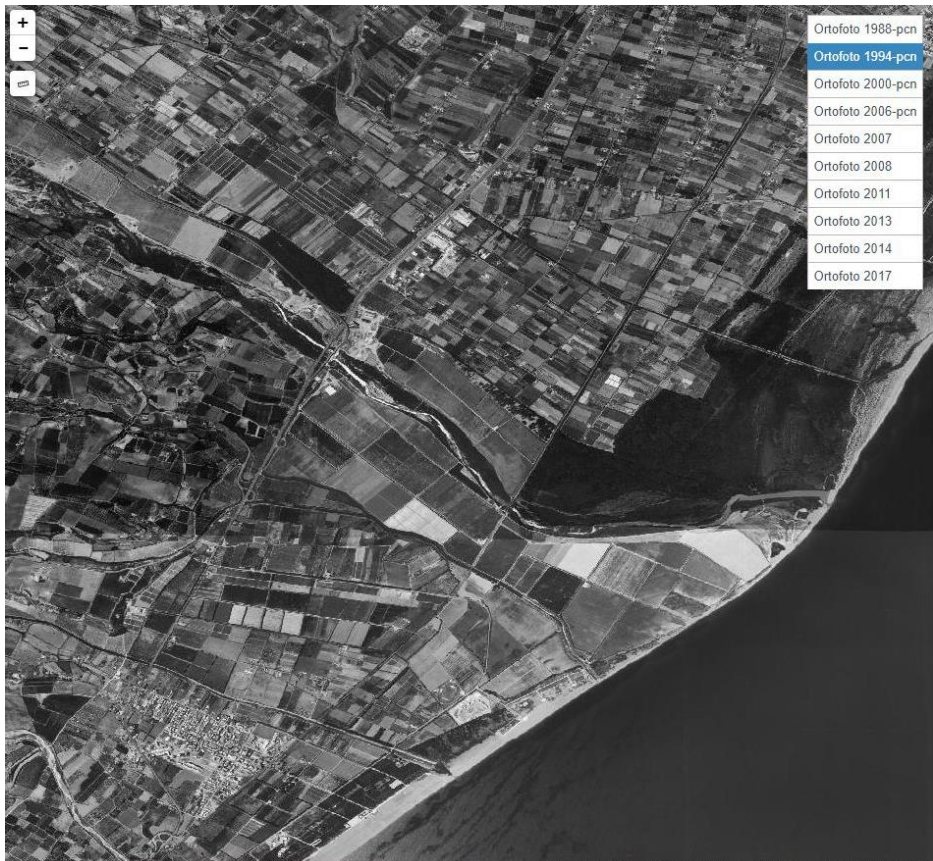
EROSIONE COSTIERA

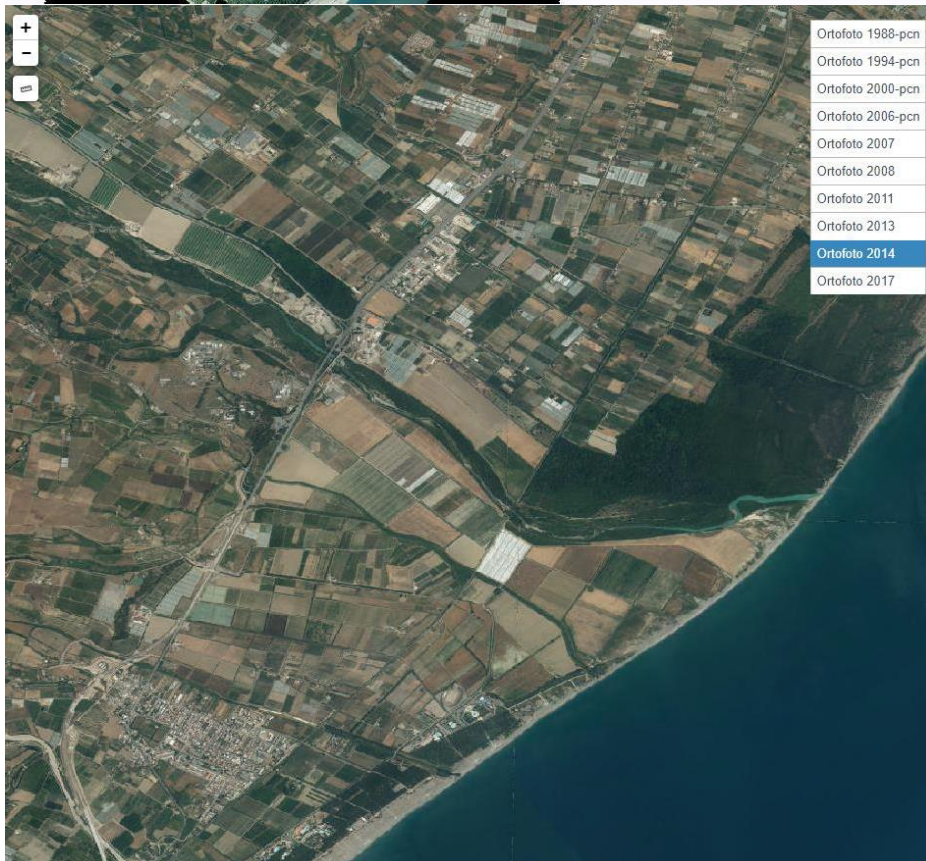
Il LOTTO 3 di 4 confina ad Est-Sud-Est con il mare Jonio; la fascia costiera risulta interessata da un'attiva erosione, sufficientemente documentata dalla letteratura scientifica e dall'analisi comparata delle aerofotogrammetrie satellitari, a partire dalla fine degli anni ottanta del secolo scorso fino al 2020; l'ulteriore arretramento della costa dal 2020 al 2024 è stato documentato con altro rilevamento eseguito con drone in data 10/02/2025, avvalendosi della collaborazione del dr. Giorgio Santoriello.

Il fenomeno è riconducibile sia ad attività antropiche (costruzione della diga di Monte Cotugno e pressochè completa eliminazione dell'apporto di inerti fluviali del Sinni) sia alle naturali dinamiche costiere indotte dalle correnti marine; i valori di arretramento medio della costa, misurato in corrispondenza dell'argine destro del fiume Sinni sono :

- in 26 anni, dal 1994 al 2020, risulta un arretramento complessivo della costa di metri 165, con un trend medio di ingressione del mare nella terraferma pari a 6,35 metri all'anno;
- dal 2020 al 2024 (rilevamento con drone del 10/02/2025) il mare è avanzato di circa altri sedici metri;
- al rilevamento aerofotogrammetrico satellitare del 2020 la superficie catastale invasa dal mare è di ha 10.30.00; allo stato attuale la superficie catastale invasa dal mare viene stimata in ettari 12,5 circa.





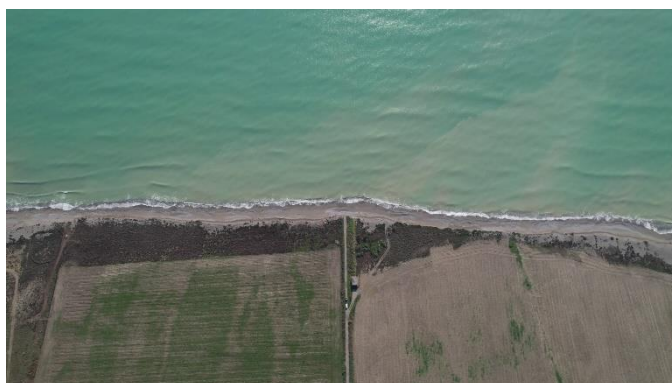




ORTOFOTO 2020



RILEVAMENTO AEREO CON DRONE – FEBBRAIO 2025



RILEVAMENTO AEREO CON DRONE – FEBBRAIO 2025

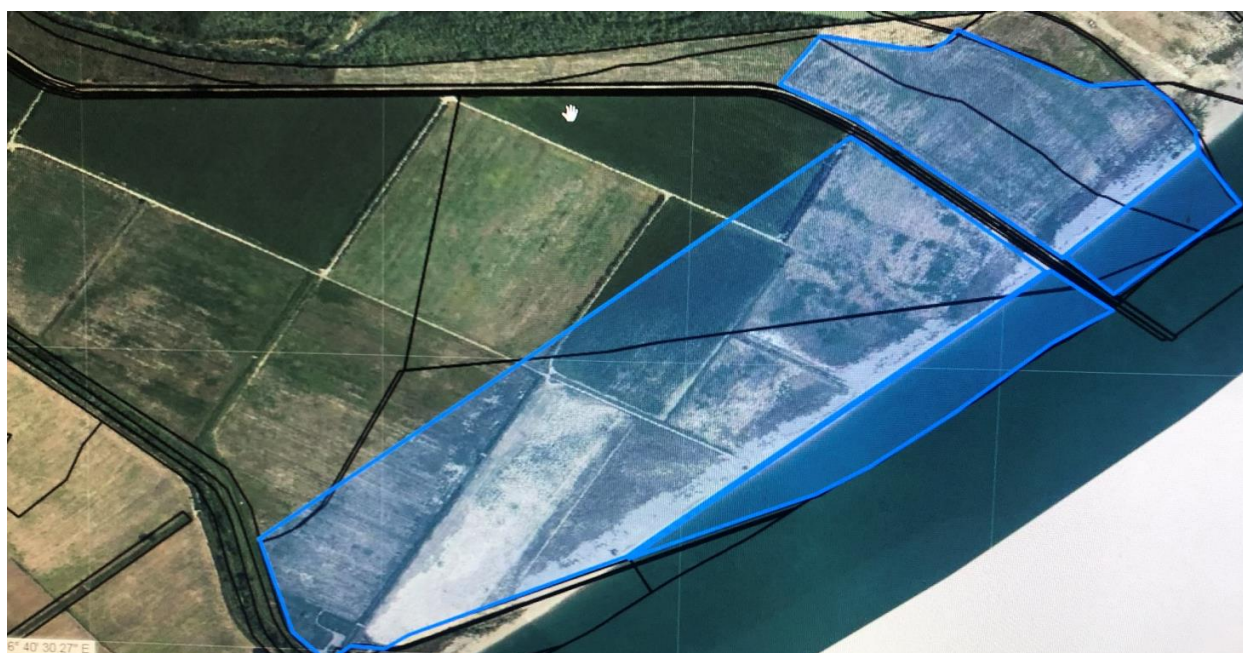
FIUME SINNI - ARGINE DX FIUME SINNI - LINEA DI COSTA



AEROFOTOGRAMMETRIA FRONTE-MARE SU MAPPA CATASTALE:

— AREE AGGREDITE DA SALSEDINE ha 61.50.00

AREE OCCUPATE DAL MARE ha 12.50.00



I terreni sono oggetto di massicce invasioni giornaliere da parte di cinghiali, che apportano vistose escavazioni.

QUESITO N. 3

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI



IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL LOTTO (cfr: All_da 9 a 16)

I sette beni pignorati costituenti il **LOTTO 3 di 4** sono ubicati tutti nel **Comune Censuario di Rotondella (MT) (H591)** e sono così identificati in Catasto:



NCEU FOGLIO DI MAPPA n. 63 p.lla n. 9, Superficie mq. 448.463, Reddito Dominicale € 3.368,18 Reddito Agrario € 1.788,72; divisa in 3 porzioni:

- **AA** superficie mq. 344.036 - Reddito Dominicale € 3.020,56 - Reddito Agrario € 1.599,12 - Sem.Irr. - Cl.II;
- **AB** superficie mq. 36.049 - Reddito Dominicale € 29,79 - Reddito Agrario € 13,03 – Pascolo - Cl.II;
- **AC** superficie mq. 63.378 - Reddito Dominicale € 317,83 - Reddito Agrario € 176,57 – Semin. - Cl.I;

IN DITTA A:

- - Diritto di
PROPRIETA' per 1/1;



NCT FOGLIO DI MAPPA n. 63 p.lla n. 10, Superficie mq. 365.670, Reddito Dominicale € 3.013,65 Reddito Agrario € 1.599,66; divisa in 3 porzioni:

- **AA** superficie mq. 338.733 - Reddito Dominicale € 2974,00 - Reddito Agrario € 1.574,47 - Sem.Irr. - Cl.II;
- **AB** superficie mq. 6.236 - Reddito Dominicale € 22,54 - Reddito Agrario € 17,71 – Uliveto - Cl.II;
- **AC** superficie mq. 20.701 - Reddito Dominicale € 17,11 - Reddito Agrario € 7,48 – Pascolo - Cl.II;

IN DITTA A:

- - Diritto di
PROPRIETA' per 1/1;



NCT FOGLIO DI MAPPA n. 63 p.lla n. 13, Superficie mq. 582.105, Reddito Dominicale € 2.691,73 Reddito Agrario € 1.506,65; divisa in 2 porzioni:

- **AA** superficie mq. 568.594 - Reddito Dominicale € 2.642,89 - Reddito Agrario € 1.468,27 - Sem. - Cl.I;
- **AB** superficie mq. 13.511 - Reddito Dominicale € 48,84 - Reddito Agrario € 38,38 – Uliveto - Cl.II;

IN DITTA A:

- - Diritto di
PROPRIETA' per 1/1;



NCT FOGLIO DI MAPPA n. 63 p.lla n. 16, Superficie mq. 82.800, Reddito Dominicale € 380,16 Reddito Agrario € 211,06; divisa in 2 porzioni:

- **AA** superficie mq. 1.300- Reddito Dominicale € 1,34 - Reddito Agrario € 0,60 - Sem. - Cl.I;
- **AB** superficie mq. 36.049 - Reddito Dominicale € 29,79 - Reddito Agrario € 13,03 – Pascolo Arb. - Cl.II;

IN DITTA A:

- Diritto di
PROPRIETA' per 1/1;



NCT FOGLIO DI MAPPA n. 63 p.lla n. 23, Superficie mq. 93.275, Reddito Dominicale € 579,16 Reddito Agrario € 316,02; divisa in 3 porzioni:

- **AA** superficie mq. 69.007 - Reddito Dominicale € 320,75 - Reddito Agrario € 178,20- Sem. - Cl.I;
- **AB** superficie mq. 17.377 - Reddito Dominicale € 251,29 - Reddito Agrario € 134,62 – Frutteto - Cl.I;
- **AC** superficie mq. 6.891 - Reddito Dominicale € 7,12 - Reddito Agrario € 3,20 – Pascolo Arb. - Cl.II;

IN DITTA A:

- - Diritto di
PROPRIETA' per 1/1.



NCT FOGLIO DI MAPPA n. 63 p.lla n. 25, Superficie mq. 33.420, Reddito Dominicale € 483,28 Reddito Agrario € 258,90 – Frutteto – Classe I;

IN DITTA A:

- Diritto di
PROPRIETA' per 1/1.



NCT FOGLIO DI MAPPA n. 63 p.lla n. 40, Superficie mq. 3.980, Reddito Dominicale € 3,08 Reddito Agrario € 1,85;

IN DITTA A:

- - Diritto di
PROPRIETA' per 1/1.

QUESITO N. 4

SCHEMA SINTETICO – DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO 3 DI 4: piena ed intera proprietà per 1/1 di TERRENO ad uso agricolo per una sup. complessiva di ha 160.97.13 di cui:

- ha 12.50.00 in fondo al mare,
- ha 21.34.75 a rischio idraulico elevato per esondazione del Sinni;
- ha 61.50.00 circa a intensa aggressione salina;

CONFINANTE :

- a Nord verso il fiume Sinni con p.lle 37, 22 e 38;
- ad Ovest con il rilevato della linea ferroviaria Reggio Calabria – Metaponto e con p.lla n. 31 sul lato Sud della linea ferroviaria;
- a Sud con p.lla n. 15 argine del canale di bonifica “Rivolta”;
- ad Est con il mare Jonio p.lle n. 22, 39, 40, 41, 70 (tutte in fondo al mare) e con p.lle 56, 75 (vasca di raccolta acque dei canali di bonifica) e p.lla n. 8 in parte sommersa dal mare;
- in direzione Ovest-Est il lotto è tagliato dalla p.lla 29 (argine destro del fiume Sinni) e dalla p.lla 24 contenente la condotta , interrata ai piedi dell’argine suddetto;
- all’interno del LOTTO e nella parte Sud del confine a S-E si rinvencono due fabbricati del Consorzio di Bonifica, riportati in mappa con p.lla n. 48 (stazione di pompaggio) e n. 49 (cabina elettrica) (cfr. All_

Sul fronte Est, il lotto è interessato da erosione marina con un gradiente storico di mt. 6,35 annuo.

L’accesso agli immobili è subordinato a concessione da parte del Consorzio di Bonifica (cfr.: All_3) per l’uso del ponticello sul canale “Rivolta”, mentre le chiavi del cancello posto in corrispondenza del ponticello sono in possesso anche della società esecutata; l’altro accesso è costituito dalla stradina posta in sommità dell’argine destro del fiume Sinni, larga mt. 5 circa e che, in corrispondenza del ponte ferroviario, si abbassa per sottopassarlo; tale accesso è condizionato dalla fanchiglia che si forma in occasione di piogge anche di media intensità; l’argine è raggiungibile attraversando il Lotto 2 con la strada derivata dallo svincolo SS 106 - ; la strada in testa all’argine è in misto stabilizzato (in parte asfaltata) in uso anche ad e, nella parte a valle della ferrovia, anche agli aventi diritto sui terreni prossimi alla foce del fiume.

Lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale:

PREZZO BASE euro € 980.000 (diconsi euro novecentottantamila)

QUESITO N. 5

RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA'

A far tempo dalla data di trascrizione del 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 e andando a ritroso nel tempo, gli immobili pignorati costituenti il LOTTO 3 di 4 risultano così intestati:



FOGLIO DI MAPPA N.63 p.lla n. 9 immobile attuale:

- dall'impianto al 12/04/1974 in ditta a
- dal 12/04/1974 al 17/12/1982 in ditta a
_____ in diritto da verificare, per atto pubblico ufficiale Tozzi sede di Napoli rep. 81626 – UR Napoli Registrazione n. 4592 in data 29/04/1974 – Voltura n. 982 in atti dal 03/04/1982;
- dal 17/12/1982 al 27/03/2013 in ditta ad
_____ in diritto di proprietà 1000/1000 per atto pubblico ufficiale Mobilio sede di Taranto Rep. N. 2293 – UR Taranto registrazione n. 365 in data 06/01/1983 – Voltura n. 11783 in atti dal 01/07/1983;
- dal 27/03/2013 al 27/03/2013 in ditta a
_____ in diritto di proprietà per 1000/1000, per atto di compravendita rogato dal notaio Plasmatis 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
_____ in diritto di proprietà per 1000/1000, per rettifica di intestazione all'attualità del 27/03/2013 pubblico ufficiale Massimo Plasmatis sede di Tursi Rep. N. 1306 – trascrizione n. 3462/2013 Reparti PI di Matera in atti dal 14/05/2013;
- dal 27/03/2013 in ditta a
_____ in diritto di proprietà per 1000/1000, per atto di compravendita rogato dal notaio Plasmatis

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.63 p.lla n. 10 immobile attuale:

- dall'impianto al 12/04/1974 in ditta a
- dal 12/04/1974 al 17/12/1982 in ditta a
_____ in diritto da verificare, per atto pubblico ufficiale Tozzi sede di Napoli rep. 81626 – UR Napoli Registrazione n. 4592 in data 29/04/1974 – Voltura n. 982 in atti dal 03/04/1982;
- dal 17/12/1982 al 27/03/2013 in ditta ad _____
in diritto di proprietà 1000/1000 per atto pubblico ufficiale Mobilio sede di Taranto Rep. N. 2293 – UR Taranto registrazione n. 365 in data 06/01/1983 – Voltura n. 11783 in atti dal 01/07/1983;
- dal 27/03/2013 al 27/03/2013 in ditta a
_____, 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 _____
in diritto di proprietà per 1000/1000, per rettifica di intestazione all'attualità del 27/03/2013 pubblico ufficiale Massimo Plasmati sede di Tursi Rep. N. 1306 – trascrizione n. 3462/2013 Reparti PI di Matera in atti dal 14/05/2013;
- dal 27/03/2013 in ditta a _____
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.63 p.lla n. 13 immobile attuale:

- dall'impianto al 12/04/1974 in ditta a
- dal 12/04/1974 al 17/12/1982 in ditta a
_____ in diritto da verificare, per atto pubblico ufficiale Tozzi sede di Napoli rep. 81626 – UR Napoli Registrazione n. 4592 in data 29/04/1974 – Voltura n. 982 in atti dal 03/04/1982;

- dal 17/12/1982 al 27/03/2013 in ditta ad
 , in diritto di proprietà 1000/1000 per atto pubblico ufficiale Mobilio sede di Taranto Rep. N.
2293 – UR Taranto registrazione n. 365 in data 06/01/1983 – Voltura n. 11783 in atti dal
01/07/1983;
- dal 27/03/2013 al 27/03/2013 in ditta a
 , 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 a
 , in diritto di proprietà per 1000/1000, per rettifica di intestazione all'attualità del 27/03/2013
pubblico ufficiale Massimo Plasmati sede di Tursi Rep. N. 1306 – trascrizione n. 3462/2013 Reparti
PI di Matera in atti dal 14/05/2013;
- dal 27/03/2013 in ditta a
 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.63 p.lla n.16 immobile attuale:

- dall'impianto al 12/04/1974 in ditta a
- dal 12/04/1974 al 17/12/1982 in ditta a

in diritto da verificare, per atto pubblico ufficiale Tozzi sede di
Napoli rep. 81626 – UR Napoli Registrazione n. 4592 in data 29/04/1974 – Voltura n. 982 in
atti dal 03/04/1982;
- dal 17/12/1982 al 27/03/2013 in ditta ad

in diritto di proprietà 1000/1000 per atto pubblico ufficiale Mobilio sede di Taranto Rep. N.
2293 – UR Taranto registrazione n. 365 in data 06/01/1983 – Voltura n. 11783 in atti dal
01/07/1983;
- dal 27/03/2013 al 27/03/2013 in ditta a

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
 , in diritto di proprietà per 1000/1000, per rettifica di intestazione all'attualità del 27/03/2013
 pubblico ufficiale Massimo Plasmati sede di Tursi Rep. N. 1306 – trascrizione n. 3462/2013 Reparti
 PI di Matera in atti dal 14/05/2013;
- dal 27/03/2013 in ditta a
 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.63 p.lla n. 23 immobile attuale:

- dall'impianto al 12/04/1974 in ditta a
- dal 12/04/1974 al 17/12/1982 in ditta a
 _____ in diritto da verificare, per atto pubblico ufficiale Tozzi sede di
 Napoli rep. 81626 – UR Napoli Registrazione n. 4592 in data 29/04/1974 – Voltura n. 982 in
 atti dal 03/04/1982;
- dal 17/12/1982 al 27/03/2013 in ditta ad
 in diritto di proprietà 1000/1000 per atto pubblico ufficiale Mobilio sede di Taranto Rep. N.
 2293 – UR Taranto registrazione n. 365 in data 06/01/1983 – Voltura n. 11783 in atti dal
 01/07/1983;
- dal 27/03/2013 al 27/03/2013 in ditta a
 _____ 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
 in diritto di proprietà per 1000/1000, per rettifica di intestazione all'attualità del 27/03/2013
 pubblico ufficiale Massimo Plasmati sede di Tursi Rep. N. 1306 – trascrizione n. 3462/2013 Reparti
 PI di Matera in atti dal 14/05/2013;
- dal 27/03/2013 in ditta a
 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.63 p.lla n.25 immobile attuale:

- dall'impianto al 12/04/1974 in ditta a
- dal 12/04/1974 al 17/12/1982 in
in diritto da verificare, per atto pubblico ufficiale Tozzi sede di Napoli rep. 81626 – UR Napoli Registrazione n. 4592 in data 29/04/1974 – Voltura n. 982 in atti dal 03/04/1982;
- dal 17/12/1982 al 27/03/2013 in ditta ad
in diritto di proprietà 1000/1000 per atto pubblico ufficiale Mobilio sede di Taranto Rep. N. 2293 – UR Taranto registrazione n. 365 in data 06/01/1983 – Voltura n. 11783 in atti dal 01/07/1983;
- dal 27/03/2013 al 27/03/2013 in ditta a

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
in diritto di proprietà per 1000/1000, per rettifica di intestazione all'attualità del 27/03/2013 pubblico ufficiale Massimo Plasmati sede di Tursi Rep. N. 1306 – trascrizione n. 3462/2013 Reparti PI di Matera in atti dal 14/05/2013;
- dal 27/03/2013 in ditta a
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.63 p.lla n. 40 immobile predecessore:

- dall'impianto al 12/04/1974 in ditta a
- dal 12/04/1974 al 17/12/1982 in ditta a

in diritto da verificare, per atto pubblico ufficiale Tozzi sede di Napoli rep. 81626 – UR Napoli Registrazione n. 4592 in data 29/04/1974 – Voltura n. 982 in atti dal 03/04/1982;

- dal 17/12/1982 al 06/04/1987 in ditta ad
(MT), in diritto da verificare per atto pubblico ufficiale Mobilio sede di Taranto Rep. N. 2293 – UR
Taranto registrazione n. 365 in data 06/01/1983 – Voltura n. 11783 in atti dal 01/07/1983;
- dal 06/04/1987 al 25/08/1991 in ditta a

_____ in diritto da
verificare per atto del 06/04/1987 pubblico ufficiale MOBILIO sede di Taranto Rep. 5126 –
UR Taranto Registrazione n. 5619 in data 23/04/1987 – Voltura n. 9288 in atti dal
18/11/1988;

FOGLIO DI MAPPA N.63 p.lla n. 40 immobile attuale:

- dal 06/04/1987 al 27/03/2013 in ditta ad
in diritto di proprietà per 1000/1000, per frazionamento del 06/04/1987 in atti dal
18/11/1988 n. 9288;
- dal 27/03/2013 al 27/03/2013 in ditta a
_____ 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
(MT), in diritto di proprietà per 1000/1000, per rettifica di intestazione all'attualità del 27/03/2013
pubblico ufficiale Massimo Plasmati sede di Tursi Rep. N. 1306 – trascrizione n. 3462/2013 Reparti
PI di Matera in atti dal 14/05/2013;
- dal 27/03/2013 in ditta a
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.

QUESITO N. 6

**REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA
DEI BENI PIGNORATI**

Gli immobili contenuti nel LOTTO 3 di 4 sono costituiti solo da terreni, senza fabbricati.

La disciplina urbanistica in vigore per dette aree è la seguente (cfr.: All_2)

- -Densità fondiaria:
 - abitazione: 0.03 mc. /mq. ,;
 - annessi agricoli: 0,07 mc/mq";
- -Rapporto di copertura per manufatti destinati alle lavorazioni connesse con le attività agricole :
 - zone irrigue o di prossima irrigazione: 1/25 della superficie;
 - altre zone: 1/40 della superficie;
- -Distanza dai confini :
 - abitazione: ml. 5,00 o sul confine;
 - manufatti destinati alle lavorazioni connesse con le attività agricole: ml. 15,00 o sul confine;
- -Distanza dalle strade :
 - abitazione: non inferiore a mt. 10,00 ovvero superiore, secondo quanto stabilito dalle norme del Codice Stradale per le strade di categoria superiore {55 106}";
 - manufatti destinati alle lavorazioni connesse con le attività agricole: distanza dalle strade esistenti o in progetto conforme a quanto disposto nel D. M. 1 Aprile 1968;
- -Altezza massima :
 - abitazione : mt. 9,00 ;
 - manufatti destinati alle lavorazioni connesse con le attività agricole: 9,50;
- che è inoltre fissato l'obbligo di lotto minimo pari a 10.000 mq.;
- che per i fondi inferiori a 10.000 mq, comunque superiori ad un minimo di 3.000 mq, è consentita la realizzazione di un fabbricato, da adibire a deposito, di superficie coperta non superiore a 100 mq e ad un solo livello;
- che per le aziende agricole la cui estensione aziendale complessiva prevede appezzamenti sparsi nel territorio comunale è consentito l'accentramento della volumetria nel centro aziendale.

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

CONFORMITA' EDILIZIA:	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 3 di 4 risultano in possesso della società esecutata

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, gli immobili esecutati sono di piena proprietà e libera disponibilità; essi ricadono in parte in “Aree a Rischio Idraulico Elevato”, sono privi di vincoli storico-artistico, né ricadono tra quelli di Interesse Comunitario (Aree SIC) né tra quelli delle Zone Speciali di Conservazione (Zone ZSC); essi sono liberi da usi civici, risultando vincolati dal Regolamento Urbanistico del Comune di Rotondella e dal vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 157 del 24/03/2006, con previsione di disciplina aggiuntiva in sede di redazione futura del Piano d’Ambito.

Gli immobili esecutati sono inoltre vincolati:

- dalle Ordinanze n. 28/2017 e N. 5/2025 emesse dal Sindaco di Rotondella;
- dalle norme contenute nello Statuto del “CONSORZIO MARINA DI ROTONDELLA” (cfr.: All_20);
- dalla presenza sulla p.lla n. 9 del Foglio 63 di un fabbricato contenente una cabina elettrica (p.lla n. 48) e la stazione di pompaggio (p.lla n. 49), in proprietà al Consorzio di Bonifica di Bradano e Metaponto con sede a Matera;

e sono soggetti alle seguenti formalità (All_19 e 7):



ELENCO FORMALITA’ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

OGGETTO DI ESPROPRIO:

- 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 _____

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 _____

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 siti tutti nel Comune di Pisticci.

- 5) **DOMANDA GIUDIZIALE** (ACCERTAMENTO NULLITA' - ANNULLABILITA' PARZIALE VINCOLO COMPENDIO UNICO) per atto giudiziario del Tribunale di Matera del 29/05/2013 repertorio n. 3590, trascritta ai nn. 4668/3928 in data 06/06/2013;

A FAVORE del _____

GRAVANTE sui terreni siti in Rotondella (MT) e distinti in Catasto al Foglio di mappa n.63 p.lle 9, 10, 13, 16, 23, 25 e 40.

- 6) **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).

- 7) **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 _____

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

QUOTA DI PROPRIETA' 1/1.

- 8) **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.

- 9) **COSTITUZIONE DI VINCOLO** per atto pubblico notaio Nicola Grassano con sede a Montescaglioso (MT) del 28/10/2005 Repertorio n. 29695, trascritta ai nn. 10058/6922 in data 16/11/2005;

A FAVORE del _____

GRAVANTE sui terreni siti in Rotondella (MT) e distinti in Catasto al Foglio di mappa n.63 p.lle 9, 10, 13, 16, 23, 25 e 40.

QUOTA DI PROPRIETA' 1/1.

- 10) **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 _____

GRAVANTE sugli immobili oggetto di esecuzione;

QUOTA DI PROPRIETA' 1/1.

- 11) **DOMANDA GIUDIZIALE REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE** Registro Particolare 3620 Reg. Generale 4741 del 24/05/2019 – Pubblico Ufficiale TRIBUNALE di Matera Rep. 4367/2018 del 15/10/2018

QUESITO N. 9

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

Il Codice Civile art. 822 statuisce che: “appartengono allo Stato e fanno parte del demanio pubblico il lido del mare, la spiaggia, le rade e i porti...”; dovendosi intendere per lido del mare quella zona della riva a contatto diretto con le acque, che si estende all'interno fino al limite massimo delle mareggiate ordinarie; mentre la spiaggia è costituita dalla zona che dal margine interno del lido si estende verso terra senza confini determinati.

Pertanto una fascia indeterminata di litorale oggetto di esproprio è da ritenersi, eo ipso, suscettibile di demanialità.

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-PIANO d'AMBITO (da redigersi),
- dei vincoli di cui alle Ordinanze Sindacali n. 28/2017 e N. 5/2025,
- della servitù di passaggio a favore dei terreni confinanti tra la Foce Sinni-Mare Jonio-Argine Sinni,
- dei vincoli di natura demaniale già indicati in precedenza,
- delle norme contenute nello Statuto del “CONSORZIO MARINA DI ROTONDELLA” (CFR.: All_20),
- della presenza sulla p.lla n. 9 del Foglio 63 di un fabbricato contenente una cabina elettrica e la stazione di pompaggio, in proprietà al Consorzio di Bonifica di Bradano e Metaponto con sede a Matera (cfr.: All_20).

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

L'estensione rilevante del compendio costituente il LOTTO 3 di 4, unitamente ad altre condizioni fortemente limitanti sul piano produttivo-agricolo e sul piano commerciale:

- azione erosiva del mare sul fronte ad Est;
- accessibilità ridotta per essere tutto il compendio "costretto" tra il rilevato della linea ferroviaria ad Ovest, il fiume Sinni + argine a Nord, l'argine del canale "Rivolta" a Sud ed il mare Jonio ad Est; con accessibilità solo da un ponticello sul canale "Rivolta" e da un sottopasso al ponte ferroviario facilmente immemabile anche in occasione di piogge di moderata intensità (detto sottopasso raccorda l'argine destro del fiume da monte a valle della linea ferroviaria)
- salinità rilevante della fascia di terreni ad Est per affetto della salsedine portata dai venti dei quadranti da Est-Nord-Est a quello Sud-Sud-Est
- rischio di esondazione del Sinni sulla parte del compendio compresa tra l'argine ed il fiume
- servitù di passaggio passiva a favore dei terreni ricadenti tra la foce del Sinni ed il mare Jonio (Foglio n. 63 p.lle 22, 37, 186, 187, 185, 14, 190, 189, 191, 150, 152, e 38)
- incombenza del vincolo di "Demaniaalità" ex art. 822 del Codice Civile su fascia litoranea di profondità indefinita

- incertezza sulla “durabilità” nel tempo della proprietà dei terreni per effetto della attuale progressività della erosione marina;
- vincoli di cui alle Ordinanze Sindacali n. 28/2017 e N. 5/2025,
- presenza di un fabbricato (cabina elettrica+ stazione di pompaggio delle idrovore) di altrui proprietà sulla p.lla n. 9,

pongono il compendio al di fuori delle ordinarie logiche di libero mercato immobiliare, e lo rendono del tutto singolare.

I riferimenti disponibili sono quelli desumibili dalle compravendite

- da _____ controvalore di £ 4.500.000.000, su una superficie complessiva di ettari 336, si rileva una incidenza media di circa 13.400.000 £/ha equivalente a 6.900 €/ha che, rivalutata all’attualità a mezzo dei coefficienti ISTAT, equivale a 26.000 €/ha;
- dalla compravendita _____ del 27/03/2013 per il controvalore di € 4.493.000, su una superficie complessiva di ettari 780.84.40, si rileva una incidenza media di circa 5.700 €/ha che, rivalutata all’attualità a mezzo dei coefficienti ISTAT, equivale a 7.000 €/ha.

Poiché i riferimenti desumibili dalle due compravendite sono fortemente contrastanti, si opta per l’adozione dei “VALORI AGRICOLI MEDI” forniti dall’ Agenzia delle Entrate per l’anno 2021, relativi alla Provincia di Matera – Regione Agraria n. 7 (*COLLINE BASSO SINNI: Colobraro, Nova Siri, Rotondella, San Giorgio Lucano, Tursi, Valsinni*) aggiornati all’attualità con l’applicazione del coefficiente ISTAT per la rivalutazione monetaria che è pari a **1,132** (31/12/2024 su 31/12/2021).

Poiché i terreni oggetto di esecuzione non ricadono affatto in ambito collinare, come quelli della Regione Agraria n. 7, bensì nella fascia marina della pianura metapontina compresa tra Policoro e Nova Siri, si adottano i Valori Agricoli Medi della Regione Agraria n. 8 (*PIANURA DI METAPONTO*) con cui presentano una maggiore affinità.

In considerazione della estensione areale, anche se in presenza di differenti qualità colturali, si ritiene opportuno escludere il criterio della stima analitica basato sulla capitalizzazione del reddito (canone di locazione e conduzione aziendale), ricorrendo al criterio di stima sintetico comparativa, applicato in maniera indifferenziata, ma opportunamente corretto in presenza delle condizioni limitanti innanzi elencate.

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.

In generale, 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 ha) per un valore medio di mercato (espresso in euro/ha) da definirsi in funzione del periodo di riferimento, della zona territoriale, della specifica tensione di mercato nonché del suo stato di conservazione.

LE TIPOLOGIE CULTURALI CONSIDERATE SONO:

- seminativo irriguo: €/ha 17.200 x 1,132 (coeff. ISTAT) = €/ha 19.470;
- uliveto: €/ha 11.000 x 1,132 (coeff. ISTAT) = €/ha 12.450.

LE SUPERFICI CONSIDERATE SONO:

SUPERFICIE CATASTALE DEL LOTTO 3 di 4: ha 160.97.13;

SUPERFICIE EROSA DAL MARE: ha 12.50.00;

SUPERFICIE REALE DEL LOTTO 3 di 4: ha (160.97.13 – 12.50.00 = ha 148.47.13;

SUPERFICIE A ULIVETO: ha 1.97.47;

SUPERFICIE SALMASTRA-“DEMANIABILE”- RISCHIO IDR.: ha 61.50.00;

SUPERFICIE A RISCHIO IDRAULICO: ha 5.00.00;

SUPERFICIE A SEMINATIVO NORMALE: ha (148.47.13 – 61.50.00 – 1.97.47 – 5.00.00) = ha 79.99.66

STIMA DEI COEFFICIENTI CORRETTIVI:

- per accessibilità ridotta - servitù di passaggio passiva -presenza fabbr. Idrovore) : - 5%;
- per rischio esondazione: - 15%;
- per rischio erosione - aggressione salina – “demanibilità” : - 95%;
- per estensione ampia: - 20%
- per inquinamento e limitazioni culturali ex Ordinanze: - 25%

VALORI UNITARI DI MERCATO:

- **seminativo irriguo normale**: €/ha 19.470 x 0,80 (estens.ampia) x 0,95 (accessibilità+servitù) x 0,75 (inquinam.) = **€/ha 11.100**;
- **seminativo irriguo a rischio idraulico**: €/ha 19.470 x 0,80 (estens.ampia) x 0,95 (accessibilità+servitù) x 0,75 (inquinam.) x 0,85 = **€/ha 9.400**;
- **seminativo irriguo salmastro**: €/ha 19.470 x 0,80 (estens.ampia) x 0,95 (accessibilità+serv.) x 0,75 (inquinam.) x 0,05 = **€/ha 550**;

- **uliveto:** €/ha 11.000 x 0,80 (estens.ampia) x 0,95 (accessibilità+serv.) x 0,75 (inquinam.) = **€/ha 6.270.**

DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI MERCATO DEL LOTTO 3 DI 4 SITO IN COMUNE DI ROTONDELLA (MT)

STIMA SINTETICA COMPARATIVA PARAMETRICA (SEMPLIFICATA) **€ 980.000**

DESTINAZIONE	SUP. EQUIV.	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO
Sem.irriguo-normale	ha 79.99.66	€/ha 11.100	€ 888.000
" " - rischio idr.	ha 5.00.00	€/ha 9.400	€ 47.000
" " - salmastro	ha 61.50.00	€/ha 550	€ 34.000
uliveto	ha 1.97.47	€/ha 6.270	€ 11.000
Valore complessivo intero			€ 980.000
Valore complessivo diritto e quota			€ 980.000

STIMA SINTETICA COMPARATIVA PARAMETRICA DEL LOTTO € 980.000
VALORE COMPLESSIVO DIRITTO E QUOTA € 980.000
VALORE DI MERCATO € 980.000



PREZZO DI VENDITA DEL LOTTO 3 di 4

TUTTO QUANTO PREMESSO, il valore del bene esecutato, nello stato di fatto in cui trovasi, è di **€ 980.000** ed il prezzo di vendita del LOTTO 3 di 4 è pari a:

euro € 980.000 (diconsi euro novecentottantamila)

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. 42 pagine, unitamente a 22 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_22).

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 esecutata) 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