



TRIBUNALE ORDINARIO DI MATERA

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

RGE N. 126/2018

GIUDICE

dott.ssa Valeria La Battaglia

PROCEDURA PROMOSSA DA:

I

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

DEBITORE:

I

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

CUSTODE GIUDIZIARIO

avv. Massimiliano Miglio

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

LOTTO 2 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	"	35
QUESITO N.4: schema sintetico descrittivo del lotto	"	43
QUESITO N.5: ricostruzione passaggi di proprietà del bene pignorato	"	47
QUESITO N.6: regolarità edilizia ed urbanistica	"	66
QUESITO N.7: stato di possesso attuale dell'immobile	"	67
QUESITO N.8: vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene	"	67
QUESITO N.9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	"	71
QUESITO N.10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	"	72
QUESITO N.11: spese di gestione ed eventuali procedimenti in corso	"	72
QUESITO N.12: valutazione dei beni	"	72
QUESITO N.13: valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per sola quota	"	78
QUESITO N.14: certificazioni Stato Civile, Anagrafe e Regime patrimoniale dell'esecutato	"	78
NOTA CONCLUSIVA DEL CTU	"	78
OSSERVAZIONI DELLE PARTI	"	78
CONTRODEDUZIONI	"	78

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_21) 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_5).

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

relativa alle unità immobiliari oggetto del pignoramento, ubicate nel Comune di Rotondella (MT) e Pisticci (MT) (cfr.: ALL_4), 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** (stalla 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 2 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 2 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 dal 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 rinvenivano 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 Geomorfológico

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'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 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.

DESCRIZIONE DELLA LOCALIZZAZIONE, DELL'AMBIENTE E DEL TERRITORIO

Gli immobili oggetto del "LOTTO 2 di 4" si rinvengono tutti nel Comune di Rotondella (MT), a valle del pianoro occupato da confine con il fiume Sinni a Nord, con il rilevato della strada statale SS. 106 Jonica ad Ovest, con l'argine sinistro del canale di bonifica "Rivolta" e altra proprietà della a Sud e con la linea ferroviaria Taranto-Sibari ad Est; in direzione Ovest-Est il lotto è tagliato dall'argine destro del fiume Sinni e dalla condotta nterrata ai piedi dello stesso argine.

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 variabile da 9 – 10 m s.l.m. nella parte più vicina alla strada statale 106 Jonica fino ai 5-6 m s.l.m. nella zona più prossima alla linea ferroviaria.

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 la costa.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

TERRENI

Le unità immobiliari eseguite, oggetto del "LOTTO 2 di 4", risultano in diritto di piena proprietà alla società e sono riportate nel Comune Censuario di Rotondella (MT) nel Foglio di Mappa n. 62, per una superficie complessiva di ha 131.00.84 oltre i fabbricati; in Zona Urbanistica "E" con destinazione per attività agricole, esse ricadono in aree sotto vincolo paesaggistico e, in minima parte (quella compresa tra il fiume e l'argine dello stesso) a futuro Piano d'Ambito, con rischio idraulico per possibili esondazioni del fiume, e sono comprese in un territorio più vasto afflitte da inquinamento degli acquiferi; il LOTTO 2 di 4 è praticamente isolato: ferrovia ad Est, argine del canale di bonifica "Rivolta" a Sud, rilevato SS. 106 ad Ovest e fiume Sinni+Argine-fiume a Nord; ad esso si può accedere:

- dalla strada asfaltata che deriva dello svincolo on la SS. 106; strada che poi arriva fino alla proprietà e che, proseguendo all'interno della predetta proprietà, consente l'accesso ai fabbricati, ai terreni, all'argine destro del Sinni ed alla striscia di terreno contenente la condotta di scaric posta ai piedi dell'argine lato Sud;

ESSO CONFINA:

- a Ovest con Foglio di Mappa n. 55 p.lle 233, 167, con "Tratturo Regio TA-R.C. , Foglio n. 62 p.lle 18, 19 e 3;
- a Sud con Foglio n. 62 p.lle n. 3 e n. 10 (fosso-canale Frattalano Pantanello);
- a Est con Foglio n. 62 p.la n. 8 (linea ferroviaria Reggio Calabria-Metaponto);
- a Nord con fiume Sinni e con Foglio di Mappa n. 62 p.lle 27, 28 e 29.

Il lotto è gravato di fatto anche da servitù di passaggio a favore di
sui terreni sotto ferrovia del LOTTO 3 DI 4.

ed a favore dell'avente titolo

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

- ORZO: ha 41;
- ULIVETO SUPER INTERSIVO: ha 12.25.00;
- GRANO: ha 36;
- CACHI: ha 10.00.00
- FAVINO: ha 3.20.00
- A RIPOSO: ha 8.00.00

FABBRICATI

- 1- **Foresteria:** è un fabbricato di vecchia costruzione in muratura di mattoni pieni, in posizione rilevata e panoramica, con interpiani di mt. 3,40, di solida struttura, con orizzontamenti latero-cementizi, in stato di abbandono e di devastazione: gli impianti sono inservibili al pari degli infissi esterni ed interni: le murature sono prive di manutenzione da molto tempo, con intonaci parzialmente ammalorati, pitture sporche e sbiadite; le solette dei balconi presentano i ferri di armatura scoperti e ossidati con distacco di parti di calcestruzzo.

La superficie complessiva è di mq. $[232 (PT) + 246 (P1) + 58 (P2)] = \text{mq. } 536$;

Il volume complessivo è di mc. $[866 (PT) + 910 (P1) + 215 (P2)] = \text{mc. } 1.991$;

La superficie dei balconi è di mq. 21;

La superficie della terrazza è di mq. 95.

- 2- **Corpo "A":** il capannone presenta una struttura prefabbricata in cemento armato precompresso, con pannelli di tompagnatura in cemento armato vibrato e con copertura a shed in copponi di c.a.p. poggianti su capriate in c.a.p.; le membrature si presentano in buone condizioni statiche. A ridosso del capannone, sul lato Sud-Ovest è localizzato, su due livelli, il blocco servizi (mensa, spogliatoi, servizi igienici) e uffici; i due livelli sono interconnessi sia da una scala interna in c.a. sia da una scala esterna aperta in ferro zincato; la struttura servizi+uffici si presenta in discrete condizioni statiche pur con la presenza di alcune lesioni in corrispondenza dei giunti e degli appoggi con il capannone adiacente; le lesioni sono da addebitare a modesti cedimenti differenziali tra le due strutture. Il capannone ospita complessivamente n. 8 celle frigo, di cui n. 4 di superficie mq. 167 circa ciascuna, due di mq. 100 circa ciascuna e due di mq. 294 circa ciascuna.

I parametri edilizi sviluppati dal corpo "A" sono:

a – superficie magazzino mq. 2.989

b – volume magazzino mc. 29.143

c - superfici Celle frigo mq. 1.646

d – volume celle frigo mc. 16.058

e – superficie servizi esterni mq. 207

f - volume servizi esterni mc. 1.858

g - superfici tettoie mq. 649

h – superficie settore uffici + servizi al PT mq. 344

i – superficie settore uffici + servizi al P1 mq. 344

l – volume complessivo settore uffici + servizi mc. $(1135 + 1135) = \text{mc. } 2.270$

m – superficie scala esterna mq $2 \times 16 = \text{mq. } 32$

IL TUTTO IN STATO DI ABBANDONO.

- 3- **Corpo "B"** : trattasi di un capannone per uso deposito, con struttura portante su pilastri di acciaio di sezione 100 x 200, sormontati da archi in profilo scatolare 60 x 140, coperti con portanti profili metallici ad Omega + onduline in eternit; le pareti di testata sono munite di vetrate ad arco, mentre sulle pareti longitudinali sono poste vetrate continue alte circa cm. 60; una trave sospesa sotto la linea di colmo funzione da portacavi elettrici. La pensilina esistente sul lato lungo è coperta con lastre di eternit, mentre la pensilina sul lato corto è costituita da una struttura in cemento armato con n. 4 pilastri 50 x 40, con compagnatura di pannelli prefabbricati solo sui lati corti, con copertura costituita da copponi inc.a. poggianti su due travi di bordo; la struttura presenta una lesione significativa in copertura tra coppone e pannello di compagno.

I parametri edilizi sviluppati dal corpo "B" sono:

- a – superficie deposito mq. 621
- b – volume deposito mc. 4.378
- c - superficie pensilina mq. 674.
- d - superficie volta di copertura mq. 674

IL TUTTO IN STATO DI ABBANDONO.

- 4- **Corpo "C"**: è una tettoia uso parcheggio, con tre lati liberi ed una parete opaca in muratura, con n. 9 pilastri in ferro tipo HE 130 x 140 sul lato aperto, sormontati da travi principali tipo IPE 240 x 130; la copertura è in onduline di eternit. In sufficienti condizioni di stabilità statica, ma versa in uno stato di abbandono di lunga data.

I parametri edilizi sviluppati dal corpo "B" sono:

- a – superficie mq. 401

- 5- **Corpo "D"**: è un capannone ad uso rimessa-officina-deposito, suddiviso in due ambienti grandi di mq. 200 ciascuno, più altri tre ambienti più piccoli. Il capannone è munito di due pensiline sui lati lunghi, coperte con onduline di eternit; si presenta in sufficienti condizioni di stabilità statica, ma versa in uno stato di abbandono.

I parametri edilizi sviluppati dal corpo "B" sono:

- a – superficie capannone mq. 613
- b – volume capannone mc. 3.260
- c - superficie pensilina mq. 380
- d - superficie volta di copertura mq. 665.

- 6- **Corpo "E"** : è il locale per la pesa, costituito da muratura portante con solaio piano latero-cementizio.

I parametri edilizi sviluppati dal corpo "E" sono:

- a – superficie mq. 17
- b – volume mc. 50

- 7- **Corpo "F"**: trattasi di una struttura in c.a., priva di infissi contenente le vasche di raffreddamento e accessibile a quota copertura con scala esterna in ferro.

I parametri edilizi sviluppati dal corpo "F" sono:

- a – superficie mq. 84
- b – volume mc. 396

- 8- **Corpo "G"**: trattasi di un capannone in c.a.p., contiguo e comunicante con il corpo "A", ad uso "sala lavorazione", preceduto da una pensilina sul fronte corto a Nord e contenete n. 3 cabine elettriche al suo

interno. In sufficienti condizioni di stabilità statica, ma versa in uno stato di abbandono di lunga data.

I parametri edilizi sviluppati dal corpo "G" sono:

a – superficie mq. 2.645

b – volume mc. 19.427

a – superficie pensilina mq. 250

- 9- **"Stalla"**: piccolo locale in muratura (mt. 8,65 x 3,50) con copertura a falda inclinata. In sufficienti condizioni di stabilità statica, ma versa in uno stato di abbandono di lunga data.

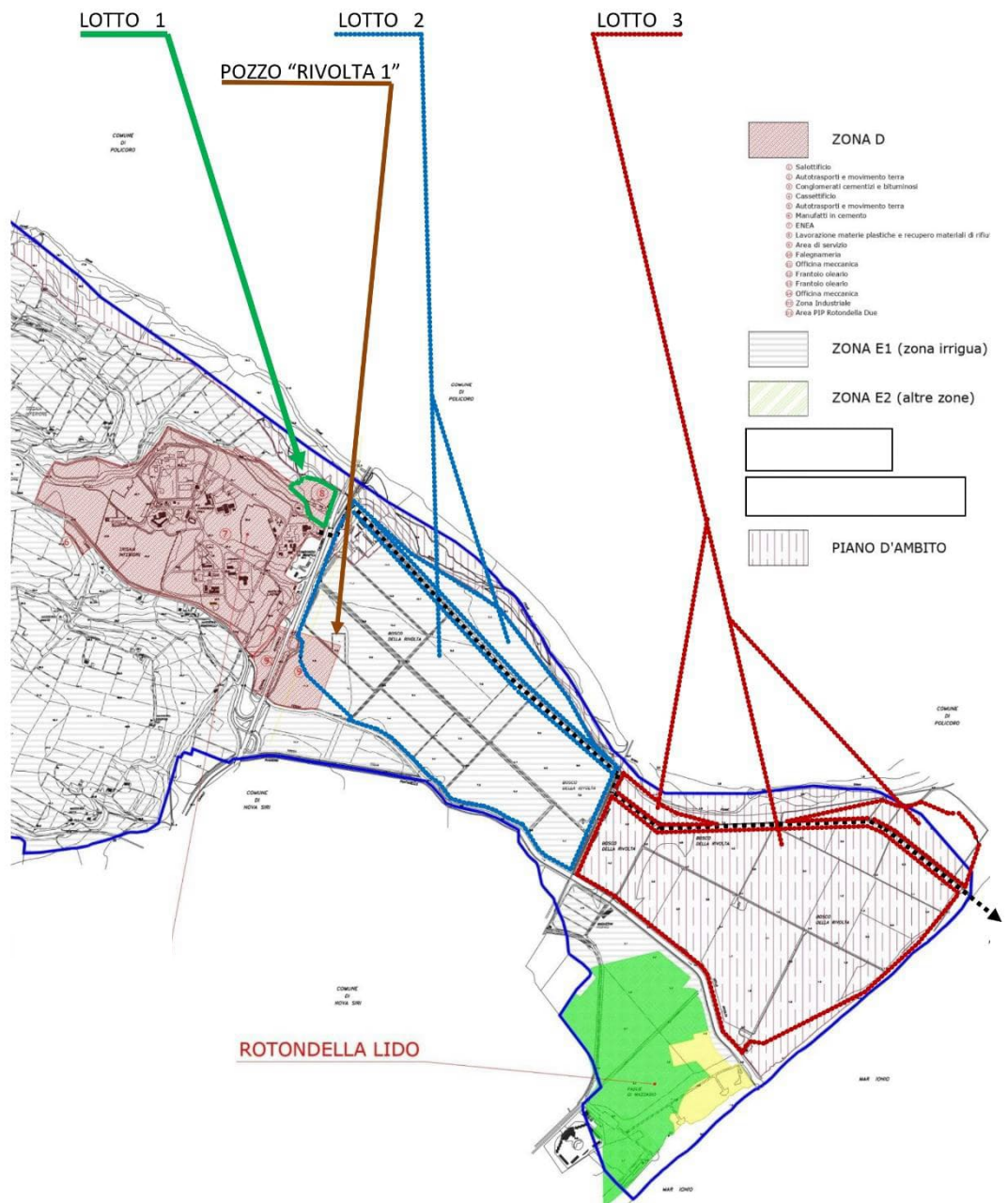
I parametri edilizi sviluppati sono:

a – superficie mq. 30

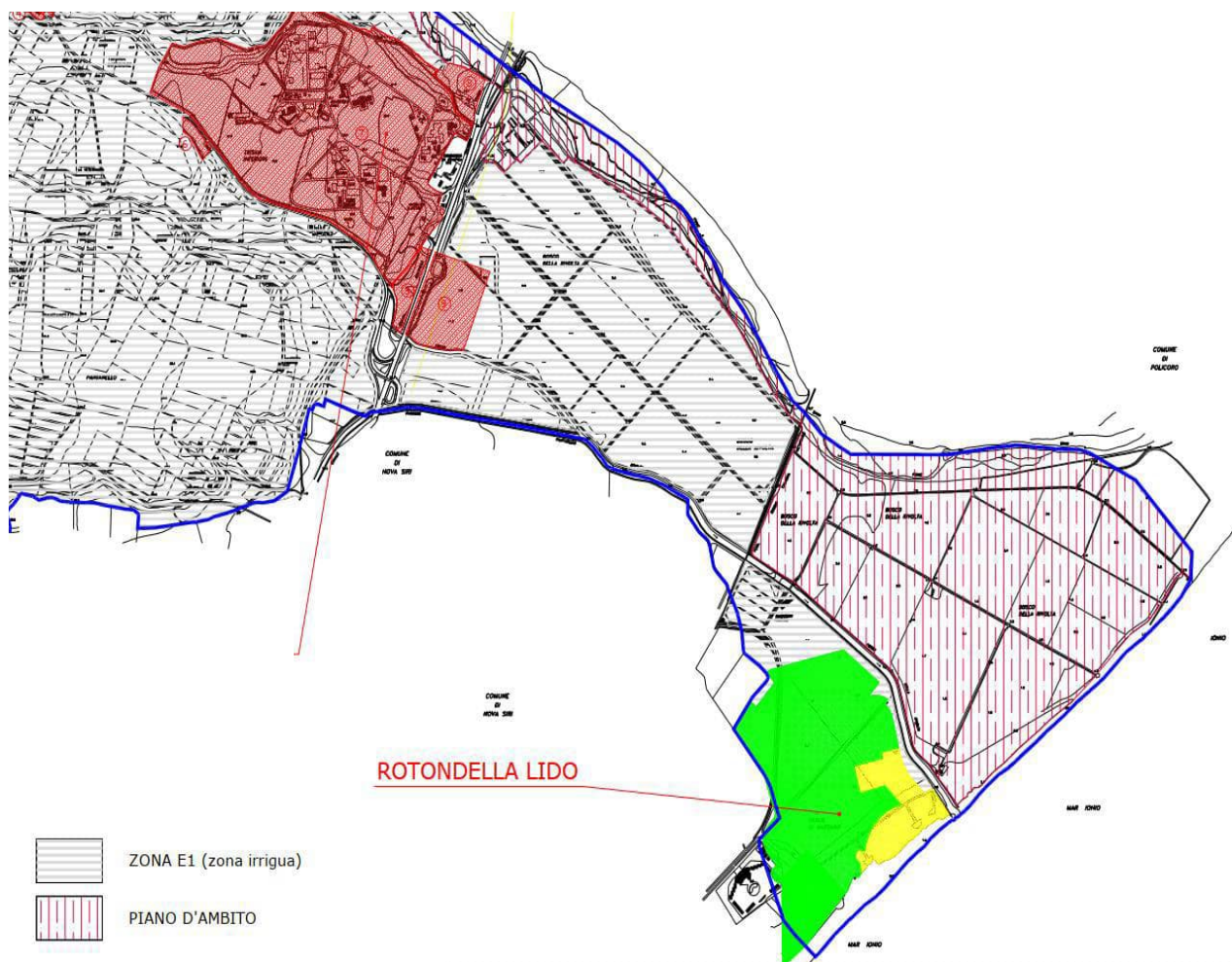
b – volume mc. 76

- 10- **Cabina elettrica** 3,15 x 4.30 priva di componenti elettrici, in discrete condizioni di stabilità statica, ma in uno stato di abbandono di lunga data.
- 11- **Cabina di misura**: piccolo manufatto del Consorzio di Bonifica per la misura delle portate, in stato di abbandono e privo di componenti tecnologici per le misurazioni.
- 12- **Concimaia**: di circa mq. 1.240 con platea in calcestruzzo, in completo disuso, priva di introduzione in mappa e di accatastamento.

..... CONDOTTA ITREC



ZONIZZAZIONE URBANISTICA



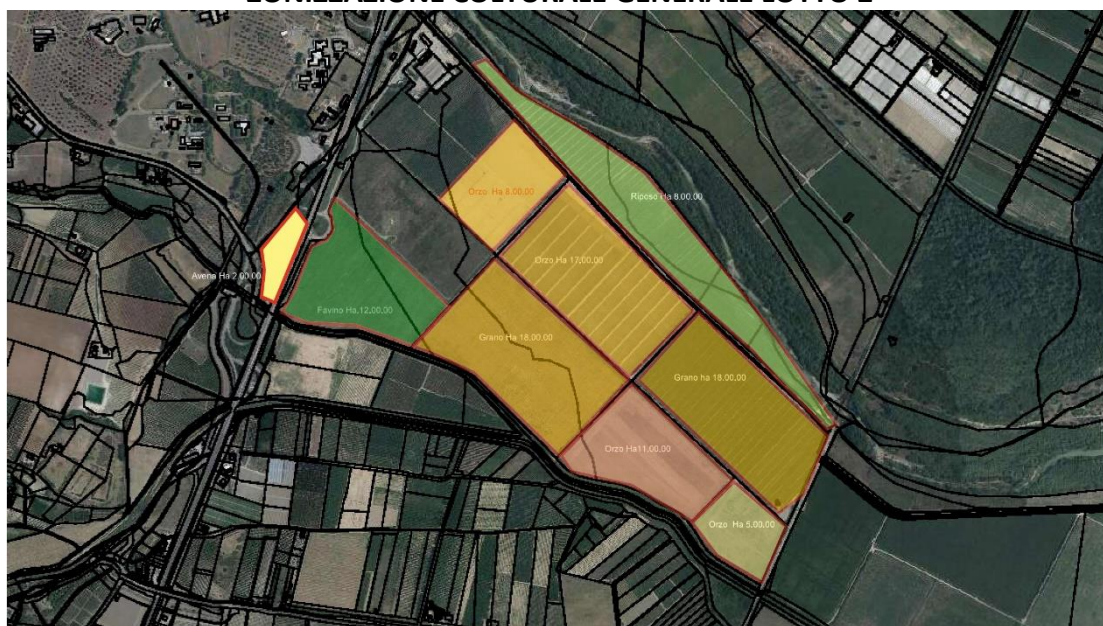
RISCHIO ALLUVIONI



LOTTO 2 di 4 - AEROFOTOGRAMMETRIA GENERALE SU MAPPA CATASTALE



ZONIZZAZIONE CULTURALE GENERALE LOTTO 2



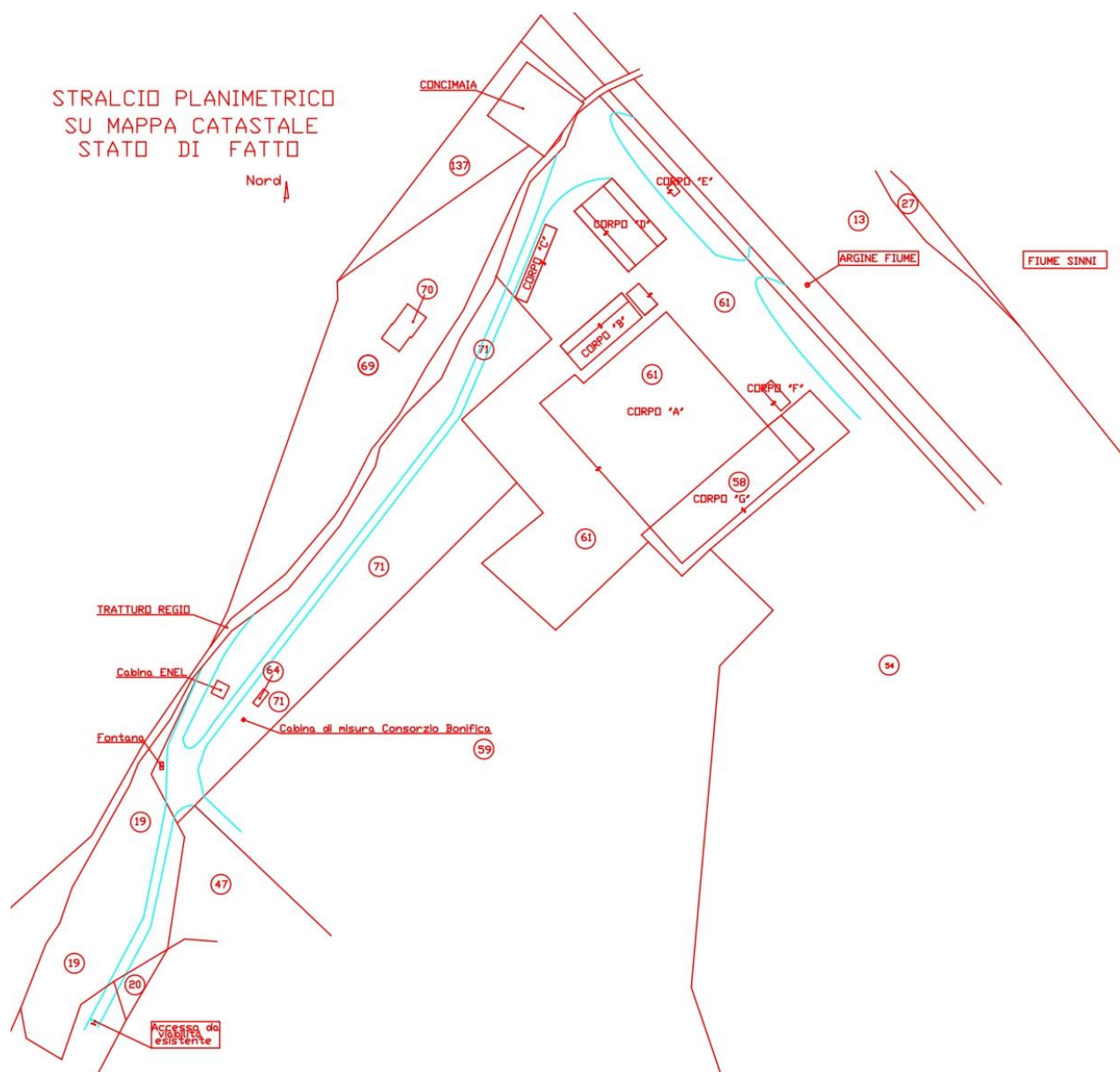
ZONIZZAZIONE CULTURALE (ULIVETO SUPERINTENSIVO)

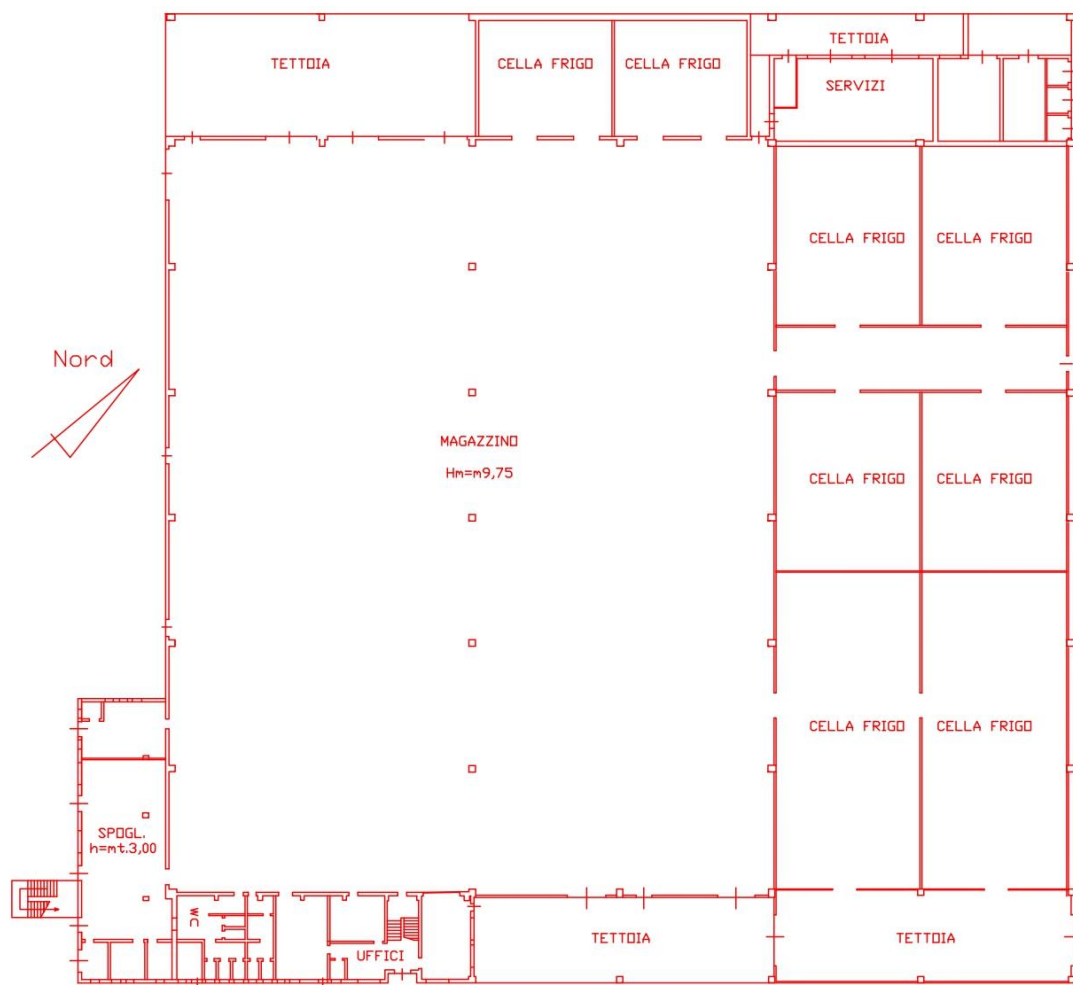


ZONIZZAZIONE CULTURALE (CACHI)



CENTRO AZIENDALE : STRALCIO PLANIMETRICO SU MAPPA CATASTALE





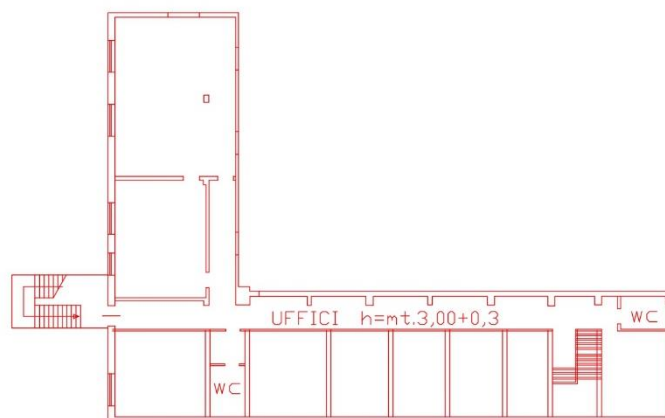
SUP. UFF.-SERV. PIANO T.= mq. 344
VOL. UFF.-SERV. PIANO T. = mc. 1.135
SUP. SCALA EST.= mq. 16

PIANO TERRA CORPO "A"

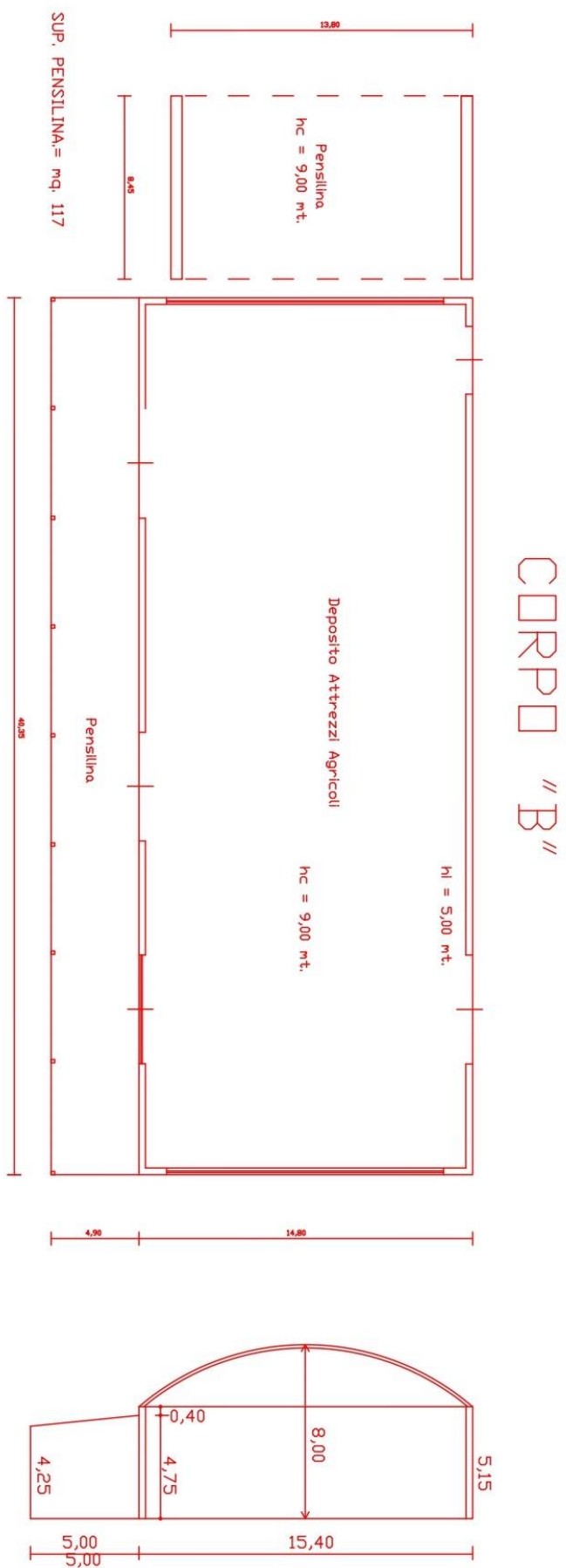
SUP. MAGAZZINO= mq. 2.989
VOL. MAGAZZINO = mc. 29.143
SUP. CELLE FRIGO= mq. 1.646
VOL. CELLE FRIGO = mc. 16.058
SUP. SERVIZI ESTERNI= mq. 207
VOL. SERVIZI ESTERNI = mc. 1.858

SUP. TETTOIE= mq. 649

PIANO PRIMO CORPO "A"

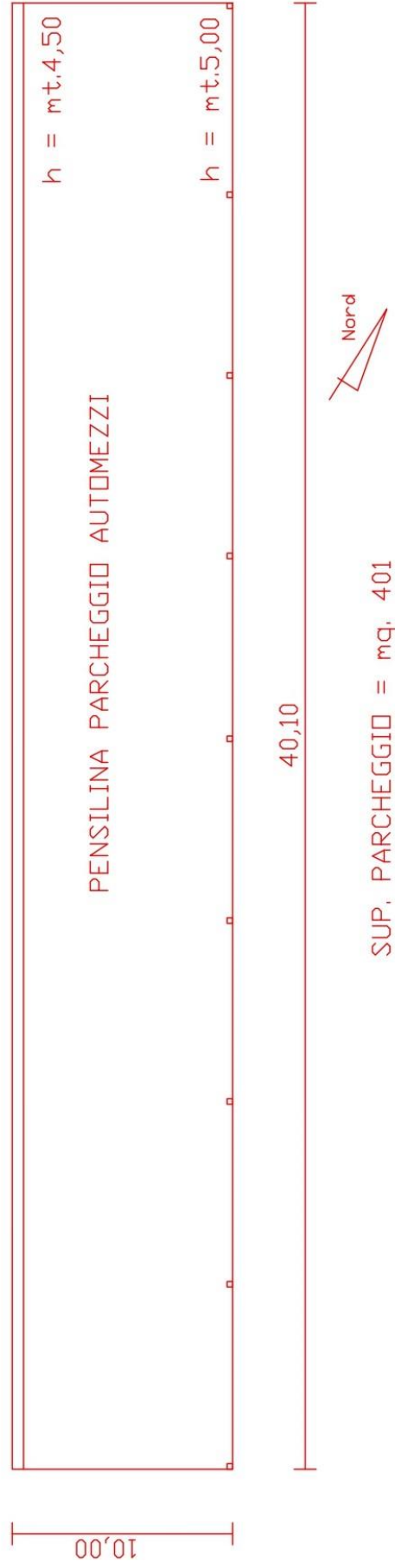


SUP. UFF. I° PIANO = mq. 344
VOL. UFF. I° PIANO = mc. 1.135
SUP. SCALA EST.= mq. 16

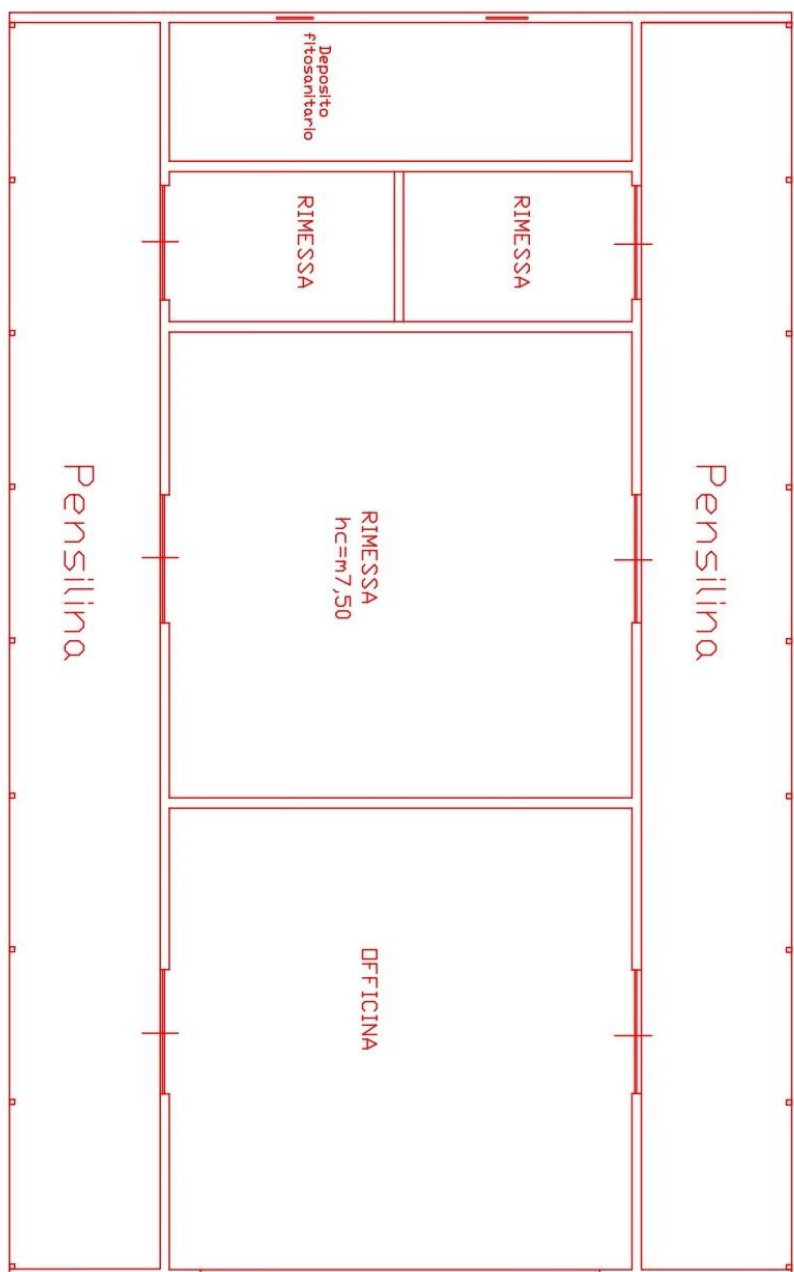


PLANIMETRIA CORPO "C"

Fg. 62 p.lla 61

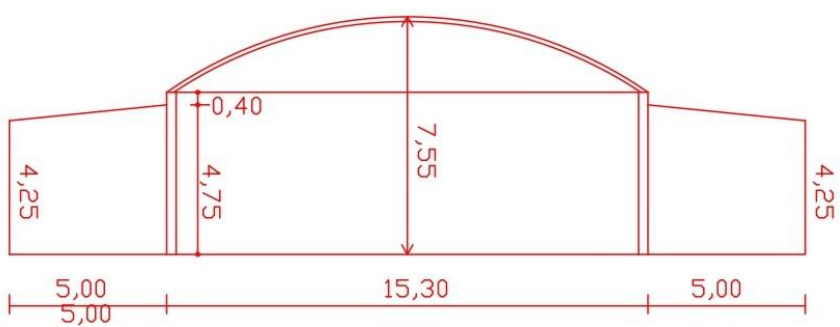


PLANIMETRIA + SEZIONE CORPO "D"

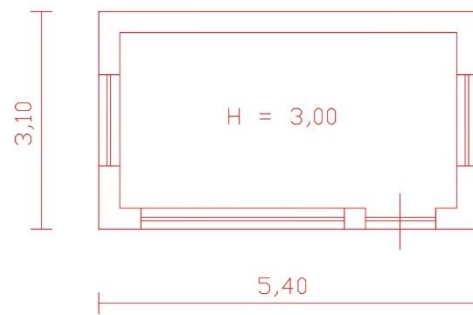


PIANO TERRA

SUP. RIMESSE + DFF + DEP.= mq. 613
 VOL. RIMESSE + DFF + DEP.= mc. 3,260
 SUP. PENSILINE.= mq. 380
 SUP. VOLTA DI COPERTURA . = mq. 665



CORPO "E" - PESA

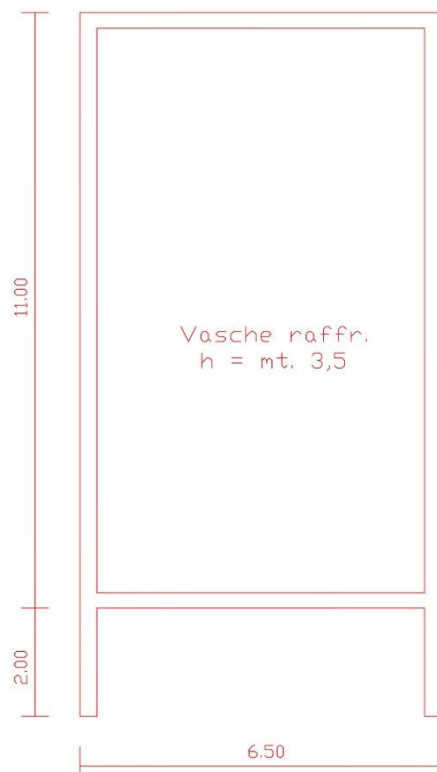


SUP. PESA = mq. 17

VOL. PESA = mc. 50



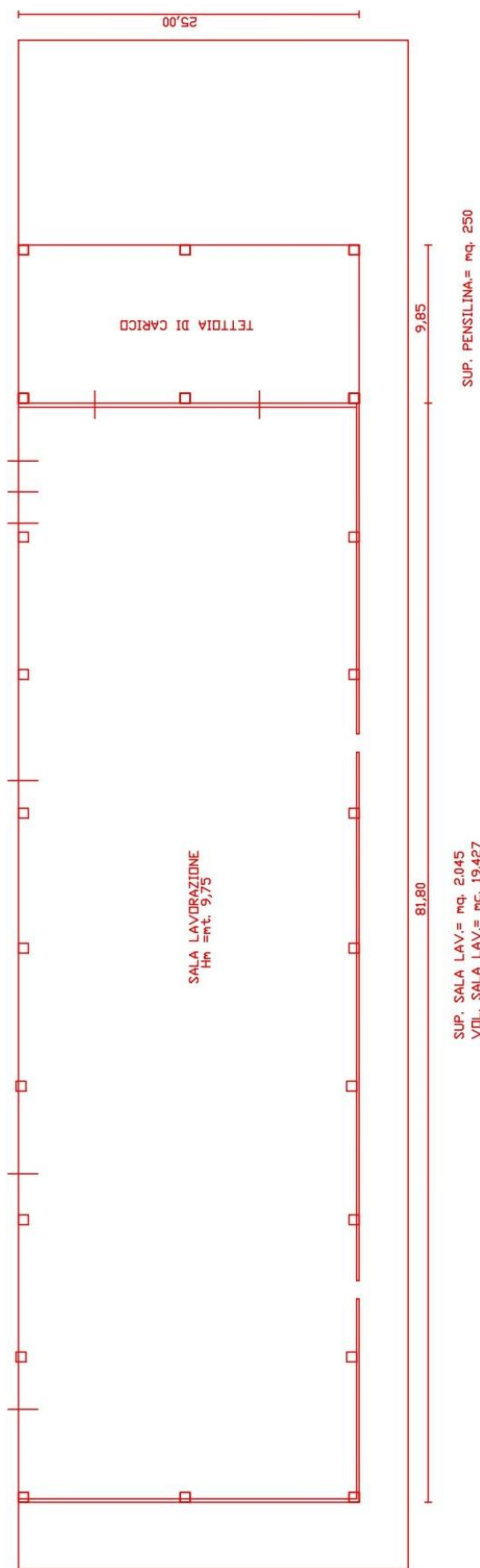
CORPO "F"



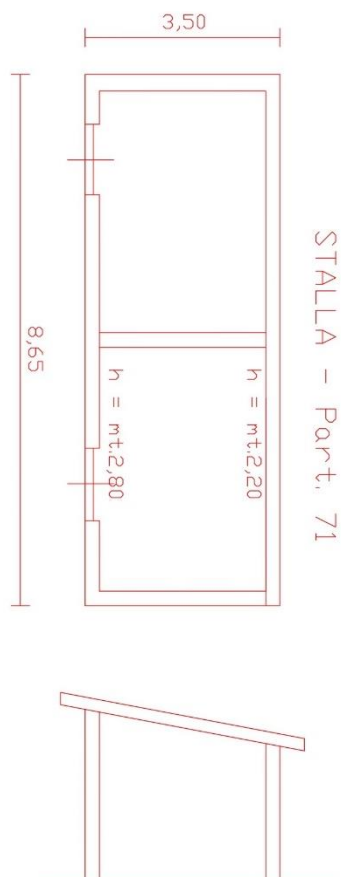
SUP. VASCA = mq. 84

VOL. VASCA RAFFR. = mc. 396

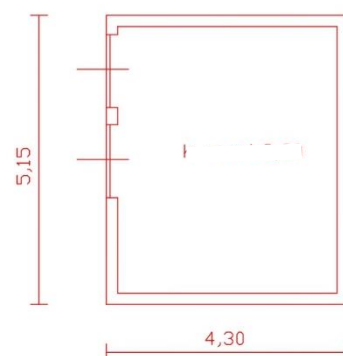
CORPO "G" - SALA LAVORAZIONE



SUP. STALLA = mq. 30
VOL. STALLA = mc. 76

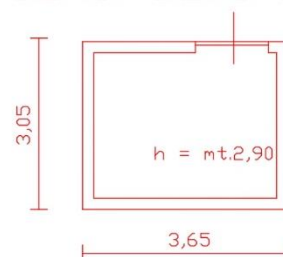


CABINA ENEL



SUP. CABINA ENEL = mq. 22
VOL. CABINA ENEL = mc. 174

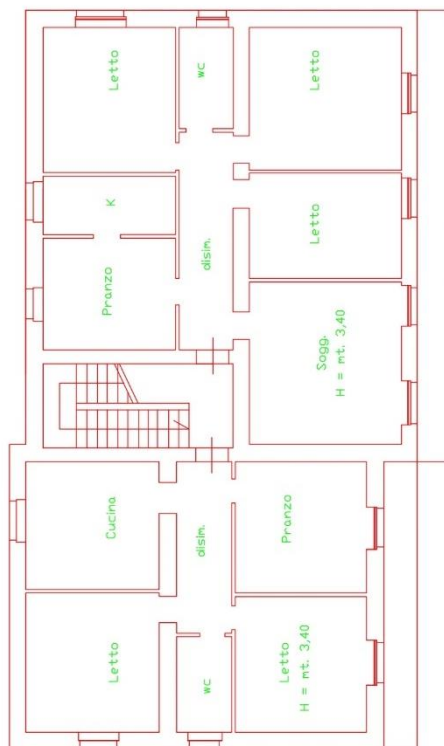
CABINA MISURA CONS. BONIFICA



SUP. CABINA C.B. = mq. 11
VOL. CABINA C.B. = mc. 32

FORESTERIA

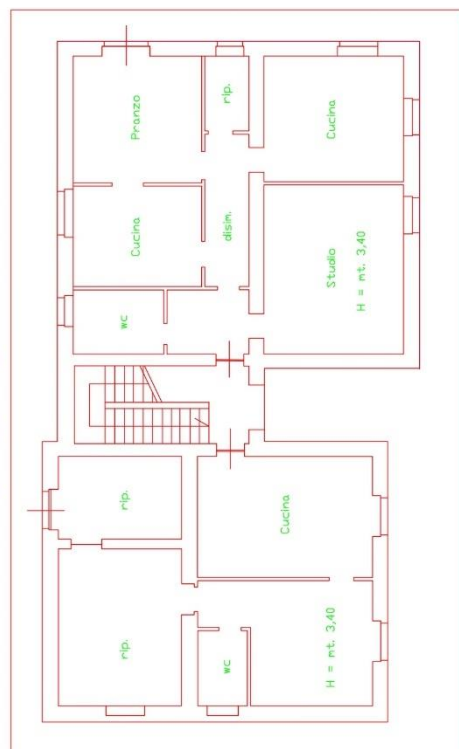
PIANO PRIMO



SUP. LORDA DI PIANO = mq. 246
 VOLUME LORDO DI PIANO = mc. 910
 SUP. BALCONI = mq. 21



PIANO TERRA



SUP. LORDA DI PIANO = mq. 234
 VOLUME LORDO DI PIANO (H=3,70)= mc. 866



PIANO SECONDO

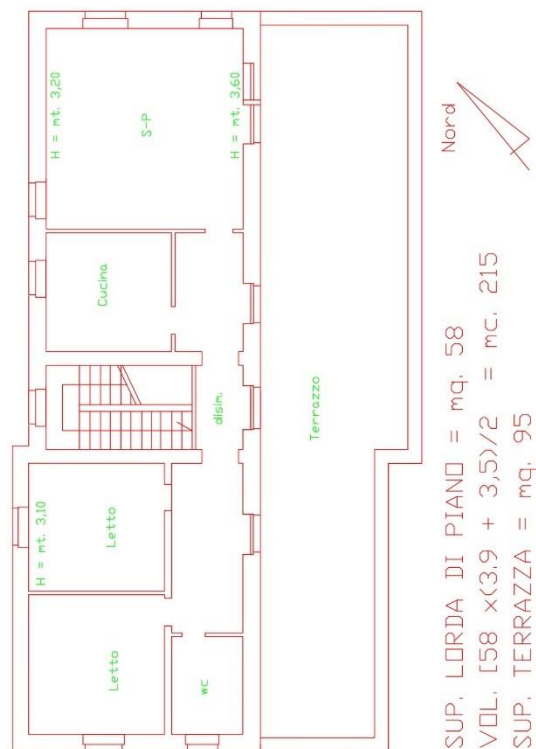


FOTO AEREA CON DRONE



FOTO AEREA CON DRONE

POZZO RIVOLTA1 SVINCOLO SS. 106- SS. 106



FOTO AEREA CON DRONE

POZZO RIVOLTA1 SVINCOLO SS. 106- SS. 106 CENTRO AZIENDALE



FOTO AEREA CON DRONE

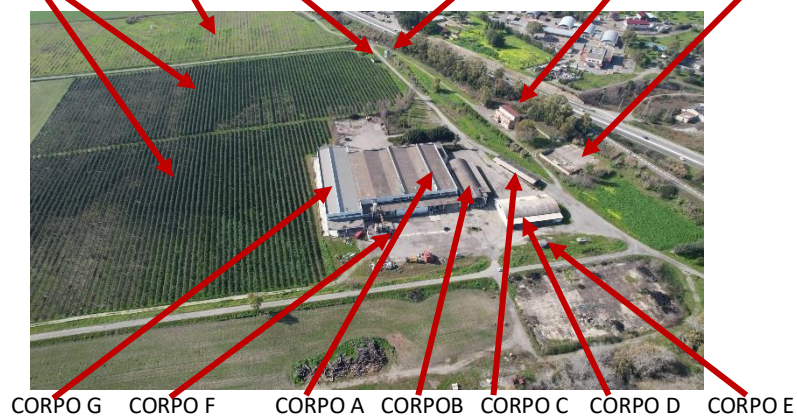
CENTRO AZIENDALE ULIVETO SUPERINT. ARGINE Dx SINNI FIUME SINNI



FOTO AEREA CON DRONE
CENTRO AZIENDALE ULIVETO SUPERINT. ARGINE Dx SINNI FIUME SINNI



FOTO AEREA - CENTRO AZIENDALE
ULIVETO SUPERINT. CACHI STALLA CABINA ENEL FORESTERIA CONCIMAIA



FORESTERIA



FORESTERIA



FORESTERIA



FORESTERIA



PARTE CORPO "A" : SERVIZI AL PT – UFFICI P1



PARTE CORPO "A" : SERVIZI AL PT



INTERNO CORPO "G"



INTERNO CORPO "G"



INTERNO CORPO "A"



INT. CORPO "A" - PARETI SERV. E UFF.



INTERNO CORPO "A"



INTERNO CORPO "A"



TETTOIA CORPO "C"



INTERNO CORPO "D"



INTERNO CORPO "B"



PARTE CORPO "A" : SERVIZI AL PT – UFFICI P1



CONTAMINAZIONE TERRITORIALE

(per la consultazione degli atti, cfr: All_25)

Il centro di ricerca (con al proprio interno il sito per il trattamento e stoccaggio di scorie radioattive), il pozzo "RIVOLTA 1" (privo del gruppo di testa e praticamente inattivo da tempo) 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 _____ o, 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.

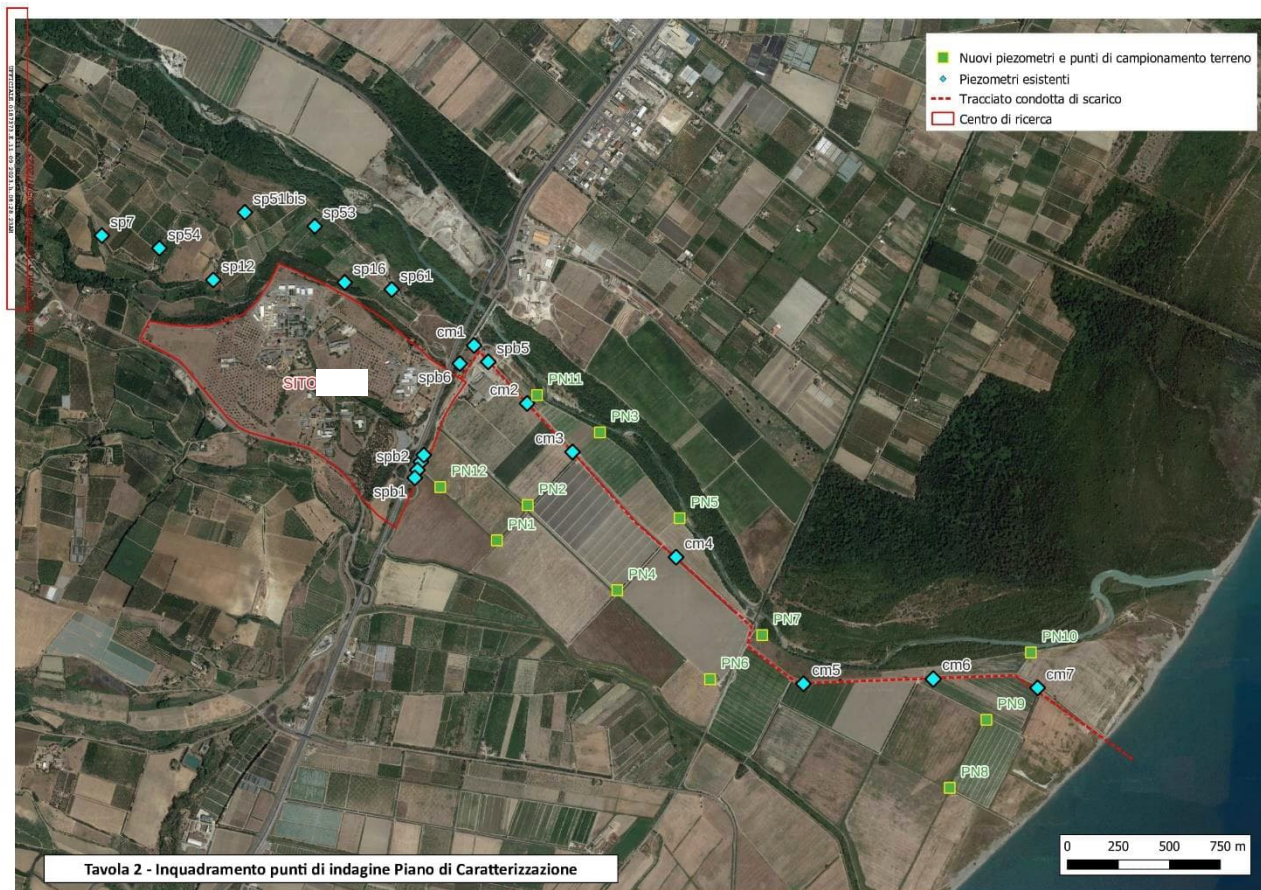
A seguito di tale ultimo provvedimento, lo scrivente ha acquisito copia degli atti presupposti dell'Ordinanza, e cioè la nota del 07/01/2025 (erroneamente datata 07/01/2024) con cui l'ASM di Matera chiede al Sindaco di Rotondella l'emissione di apposita Ordinanza (integrativa della Ordinanza n. 28 del 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.

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 _____



QUESITO N. 3

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI



IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL LOTTO (cfr.: All_2 e 3)

I sette beni pignorati costituenti il **LOTTO 2 di 4** sono ubicati tutti nel **Comune Censuario di Rotondella (MT) (H591)** e sono così identificati in Catasto:



NCEU FOGLIO DI MAPPA n. 55 p.lla n. 137, Superficie mq. 3.310, Reddito Dominicale € 5,56
Reddito Agrario € 3,47; divisa in 2 porzioni:

- **AA** superficie mq. 1.036 - Reddito Dominicale € 3,21 - Reddito Agrario € 2,41 - Sem. - Cl.III;

- **AB** superficie mq. 2.274 - Reddito Dominicale € 2,35 - Reddito Agrario € 1,06 – Pascolo Arb.- Cl.II;

IN DITTA A:

- - Diritto di
 PROPRIETA' per 1/1;



NCT FOGLIO DI MAPPA n. 55 p.lla n. 163, Superficie mq. 1.670, Reddito Dominicale € 1,48
 Reddito Agrario € 0,65; divisa in 2 porzioni:

- **AA** superficie mq. 1.189 - Reddito Dominicale € 0,98 - Reddito Agrario € 0,43 - Pascolo - Cl.II;
- **AB** superficie mq. 481 - Reddito Dominicale € 0,50 - Reddito Agrario € 0,22 – Pascolo Arborato - Cl.II;

IN DITTA A:

- - Diritto di
 PROPRIETA' per 1/1;



NCT FOGLIO DI MAPPA n. 55 p.lla n. 168, Superficie mq. 640, Reddito Dominicale € 5,62
 Reddito Agrario € 2,97 – Seminato irriguo Classe 2

IN DITTA A:

- - Diritto di
 PROPRIETA' per 1/1;



NCT FOGLIO DI MAPPA n. 62 p.lla n. 69, Superficie mq. 10.374, Reddito Dominicale € 28,64
 Reddito Agrario € 20,38; divisa in 4 porzioni:

- **AA** superficie mq. 4.695- Reddito Dominicale € 14,55 - Reddito Agrario € 10,91 - Sem. - Cl.3;
- **AB** superficie mq. 248 - Reddito Dominicale € 2,18 - Reddito Agrario € 1,15 – Sem. irriguo - Cl.2;
- **AC** superficie mq. 2.441- Reddito Dominicale € 8,82 - Reddito Agrario € 6,93 - Uliveto - Cl.2;
- **AD** superficie mq. 2.990 - Reddito Dominicale € 3,09 - Reddito Agrario € 1,39 – Pascolo Arb. - Cl.II;

IN DITTA A:

- - Diritto di
 PROPRIETA' per 1/1;



NCEU FOGLIO DI MAPPA n. 62 p.lla n. 70 sub 2, Categoria A3, Classe 1, Consistenza vani 4,
 Rendita € 202,45 Contrada Trisaia Piano T

IN DITTA A:

- con sede in - Diritto di
 PROPRIETA' per 1/1.



NCEU FOGLIO DI MAPPA n. 62 p.lla n. 70 sub 3, Categoria A3, Classe 1, Consistenza vani 4,5
Rendita € 222,76 Contrada Trisaia Piano T

IN DITTA A:

- - Diritto di
PROPRIETA' per 1/1.



NCEU FOGLIO DI MAPPA n. 62 p.lla n. 70 sub4, Categoria A3, Classe 2, Consistenza vani 4,5
Rendita € 267,27 Contrada Trisaia Piano 1

IN DITTA A:

- Diritto di
PROPRIETA' per 1/1.



NCEU FOGLIO DI MAPPA n. 62 p.lla n. 70 sub 5, Categoria A3, Classe 2, Consistenza vani 5,5
Rendita € 326,66 Contrada Trisaia Piano 1

IN DITTA A:

- - Diritto di
PROPRIETA' per 1/1.



NCEU FOGLIO DI MAPPA n. 62 p.lla n. 70 sub 6, Categoria A3, Classe 2, Consistenza vani 5,5
Rendita € 326,66 Contrada Trisaia Piano 2

IN DITTA A:

- - Diritto di
PROPRIETA' per 1/1.



NCEU FOGLIO DI MAPPA n. 62 p.lla n. 61 sub 2, Categoria D10, Rendita € 48.443,96 Contrada
Trisaia Piano T-1

IN DITTA A:

- - Diritto di
PROPRIETA' per 1/1.



NCT FOGLIO DI MAPPA n. 62 p.lla n. 58, Qualità Ente Urbano, Superficie mq. 3.475 Partita
Speciale 1

IN DITTA A:

- - Diritto di
PROPRIETA' per 1/1.



NCT FOGLIO DI MAPPA n. 62 p.lla n. 2 Superficie mq. 137.680, Reddito Dominicale € 1.571,88
Reddito Agrario € 866,57; divisa in 2 porzioni:

- **AA** superficie mq. 36.884 - Reddito Dominicale € 114,29 - Reddito Agrario € 85,72 - Sem. - Cl.3;
- **AB** superficie mq. 100.796 - Reddito Dominicale € 1.457,59 - Reddito Agrario € 780,85 – Frutteto - Cl.1;

IN DITTA A:

- - Diritto di
PROPRIETA' per 1/1;



NCT FOGLIO DI MAPPA n. 62 p.lla n. 6 Superficie mq. 195.020, Reddito Dominicale € 2.546,20
Reddito Agrario € 1.386,87; divisa in 2 porzioni:

- **AA** superficie mq. 169.762 - Reddito Dominicale € 2.454,89 - Reddito Agrario € 1.315,12 - Frutteto - Cl.1;
- **AB** superficie mq. 25.258 - Reddito Dominicale € 91,31 - Reddito Agrario € 71,75 – Uliveto - Cl.2;

IN DITTA A:

- - Diritto di
PROPRIETA' per 1/1;



NCT FOGLIO DI MAPPA n. 62 p.lla n. 59 Superficie mq. 40.288, Reddito Dominicale € 582,60
Reddito Agrario € 312,11; divisa in 2 porzioni:

- **AA** superficie mq. 2.798 - Reddito Dominicale € 40,46 - Reddito Agrario € 21,68 - Frutteto - Cl.1;
- **AB** superficie mq. 37.490 - Reddito Dominicale € 542,14 - Reddito Agrario € 290,43 – Frutt. irriguo - Cl.U;

IN DITTA A:


- - Diritto di
PROPRIETA' per 1/1;



NCT FOGLIO DI MAPPA n. 62 p.lla n. 12 Superficie mq. 480, Reddito Dominicale € 0,37 Reddito
Agrario € 0,22; Pscolo cespugliato Classe 1;

IN DITTA A:


- Diritto di
PROPRIETA' per 1/1;

 **NCT FOGLIO DI MAPPA n. 62 p.lla n. 13** Superficie mq. 83.900, Reddito Dominicale € 758,06
Reddito Agrario € 403,10; divisa in 2 porzioni:

- **AA** superficie mq. 50.000 - Reddito Dominicale € 723,04 - Reddito Agrario € 387,34 - Frutteto - Cl.1;
- **AB** superficie mq. 33.900 - Reddito Dominicale € 35,02 - Reddito Agrario € 15,76 – Pascolo Arb. - Cl.2;


IN DITTA A:

- Diritto di
PROPRIETA' per 1/1;

 **NCT FOGLIO DI MAPPA n. 62 p.lla n. 31** Superficie mq. 21.620, Reddito Dominicale € 312,64
Reddito Agrario € 167,49; Frutteto Classe 1

IN DITTA A:


- Diritto di
PROPRIETA' per 1/1;

 **NCT FOGLIO DI MAPPA n. 62 p.lla n. 32** Superficie mq. 16.440, Reddito Dominicale € 98,17
Reddito Agrario € 59,58; divisa in 3 porzioni:

- **AA** superficie mq. 10.700 - Reddito Dominicale € 33,16 - Reddito Agrario € 24,87 - Seminativo - Cl.3;
- **AB** superficie mq. 4.400 - Reddito Dominicale € 63,63 - Reddito Agrario € 34,09 – Frutteto - Cl.1;
- **AC** superficie mq. 1.340 - Reddito Dominicale € 1,38 - Reddito Agrario € 0,62 – Pascolo arborato - Cl.2;

IN DITTA A:


- Diritto di
PROPRIETA' per 1/1;

 **NCT FOGLIO DI MAPPA n. 62 p.lla n. 35** Superficie mq. 117.890, Reddito Dominicale € 376,27
Reddito Agrario € 279,09; divisa in 3 porzioni:

- **AA** superficie mq. 1.739 - Reddito Dominicale € 15,27 - Reddito Agrario € 8,08 - Seminativo irrig.- Cl.2;
- **AB** superficie mq. 2.077 - Reddito Dominicale € 7,51 - Reddito Agrario € 5,90 – Uliveto- Cl.2;
- **AC** superficie mq. 114.074 - Reddito Dominicale € 353,49 - Reddito Agrario € 265,11 –Semin. - Cl.3;


IN DITTA A:

- Diritto di
PROPRIETA' per 1/1;

 **NCT FOGLIO DI MAPPA n. 62 p.lla n. 36** Superficie mq. 9.953, Reddito Dominicale € 87,39
Reddito Agrario € 46,26; Seminativo irriguo - Cl.2;

IN DITTA A:


- Diritto di
PROPRIETA' per 1/1;

 **NCT FOGLIO DI MAPPA n. 62 p.lla n. 37** Superficie mq. 18.100, Reddito Dominicale € 240,24
Reddito Agrario € 130,50; divisa in 2 porzioni:

- **AA** superficie mq. 1.980 - Reddito Dominicale € 7,16 - Reddito Agrario € 5,62 – Uliveto - Cl.2;
- **AB** superficie mq. 16.120 - Reddito Dominicale € 233,11 - Reddito Agrario € 124,88 – Frutteto - Cl.1;

IN DITTA A:


- Diritto di
PROPRIETA' per 1/1;

 **NCT FOGLIO DI MAPPA n. 62 p.lla n. 38** Superficie mq. 1.912, Reddito Dominicale € 11,19
Reddito Agrario € 6,68; divisa in 3 porzioni:

- **AA** superficie mq. 907 - Reddito Dominicale € 7,96 - Reddito Agrario € 6,68 - Seminativo irrig.- Cl.2;
- **AB** superficie mq. 236 - Reddito Dominicale € 0,85 - Reddito Agrario € 0,67 – Uliveto - Cl.2;
- **AC** superficie mq. 769 - Reddito Dominicale € 2,38 - Reddito Agrario € 1,79 –Semin. - Cl.3;

IN DITTA A:

- Diritto di
PROPRIETA' per 1/1;

 **NCT FOGLIO DI MAPPA n. 62 p.lla n. 72** Superficie mq. 201.971, Reddito Dominicale € 1.832,31
Reddito Agrario € 970,99; divisa in 2 porzioni:

- **AA** superficie mq. 191.577 - Reddito Dominicale € 1.682,00 - Reddito Agrario € 890,47 - Seminativo irrig.- Cl.2;
- **AB** superficie mq. 10.394 - Reddito Dominicale € 150,31 - Reddito Agrario € 80,52 – Frutteto irriguo - Cl.U;

IN DITTA A:

- Diritto di
PROPRIETA' per 1/1;



NCT FOGLIO DI MAPPA n. 62 p.lla n. 40 Superficie mq. 60.213, Reddito Dominicale € 528,66
Reddito Agrario € 279,88, Seminativo irriguo Classe 2;

IN DITTA A:

- Diritto di
PROPRIETA' per 1/1;



NCT FOGLIO DI MAPPA n. 62 p.lla n. 41 Superficie mq. 116.579, Reddito Dominicale € 1076,70
Reddito Agrario € 570,88 divisa in 2 porzioni:

- **AA** superficie mq. 9.358 - Reddito Dominicale € 135,32 - Reddito Agrario € 72,50 – Frutteto - Cl.1;
- **AB** superficie mq. 107.221 - Reddito Dominicale € 941,38 - Reddito Agrario € 498,38 – Semin. Irrig. - Cl.2;

IN DITTA A:

- Diritto di
PROPRIETA' per 1/1;



NCT FOGLIO DI MAPPA n. 62 p.lla n. 42 Superficie mq. 95.203, Reddito Dominicale € 298,89
Reddito Agrario € 223,14 divisa in 2 porzioni:

- **AA** superficie mq. 91.562 - Reddito Dominicale € 283,73 - Reddito Agrario € 212,80 – Seminativo - Cl.3;
- **AB** superficie mq. 3.641 - Reddito Dominicale € 13,16 - Reddito Agrario € 10,34 – Uliveto - Cl.2;

IN DITTA A:

- - Diritto di
PROPRIETA' per 1/1;



NCT FOGLIO DI MAPPA n. 62 p.lla n. 43 Superficie mq. 12.650, Reddito Dominicale € 182,93
Reddito Agrario € 98,00 divisa in 2 porzioni:

- **AA** superficie mq. 4.216 - Reddito Dominicale € 60,97 - Reddito Agrario € 32,66 – Frutteto - Cl.1;
- **AB** superficie mq. 8.434 - Reddito Dominicale € 121,96 - Reddito Agrario € 65,34 – Frutteto Irrig. - Cl.U;

IN DITTA A:

- - Diritto di
PROPRIETA' per 1/1;



NCT FOGLIO DI MAPPA n. 62 p.lla n. 54 Superficie mq. 146.758, Reddito Dominicale € 2.078,57

Reddito Agrario € 1.117,16 divisa in 2 porzioni:

- **AA** superficie mq. 142.732 - Reddito Dominicale € 2.064,02 - Reddito Agrario € 1.105,72 – Frutteto - Cl.1;
- **AB** superficie mq. 4.026 - Reddito Dominicale € 14,55 - Reddito Agrario € 11,44 – Uliveto - Cl.2;

IN DITTA A:

- Diritto di
PROPRIETA' per 1/1;



NCT FOGLIO DI MAPPA n. 62 p.lla n. 71 Superficie mq. 14.403, Reddito Dominicale € 171,10

Reddito Agrario € 92,59 divisa in 4 porzioni:

- **AA** superficie mq. 9.128 - Reddito Dominicale € 132,00 - Reddito Agrario € 70,71 – Frutteto - Cl.1;
- **AB** superficie mq. 3.911 - Reddito Dominicale € 34,34 - Reddito Agrario € 18,18 – Semin. Irrig. - Cl.2;
- **AC** superficie mq. 1.290 - Reddito Dominicale € 4,66 - Reddito Agrario € 3,66 – Uliveto - Cl.2;
- **AD** superficie mq. 74 - Reddito Dominicale € 0,10 - Reddito Agrario € 0,04 – Pascolo. - Cl.1;

IN DITTA A:

- - Diritto di
PROPRIETA' per 1/1;



NCEU FOGLIO DI MAPPA n. 62 p.lla n. 64 sub 2 , Categoria C/6, Classe 4, Consistenza mq. 22

Rendita € 56,81 Contrada Trisaia Piano T

IN DITTA A:

- Diritto di
PROPRIETA' per 1/1.



NCT FOGLIO DI MAPPA n. 62 p.lla n. 47 Superficie mq. 3.030, Reddito Dominicale € 43,81

Reddito Agrario € 23,48 divisa in 2 porzioni:

- **AA** superficie mq. 1.684 - Reddito Dominicale € 24,35 - Reddito Agrario € 13,05 – Frutteto - Cl.1;
- **AB** superficie mq. 1.346 - Reddito Dominicale € 19,46 - Reddito Agrario € 10,43 – Frutteto Irrig. - Cl.U;

IN DITTA A:

- - Diritto di
PROPRIETA' per 1/1.

QUESITO N. 4

SCHEMA SINTETICO – DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO 2 DI 4: piena ed intera proprietà per 1/1 di TERRENO ad uso agricolo per una sup. complessiva, oltre i fabbricati, di ha 131.00.84 di cui:

- ha 12.41.10 a rischio idraulico per esondazione del Sinni;
- ha 0.66.00 in locazione alla _____ a tempo indeterminato, fino a quando la società locataria la riterrà necessaria per esigenze minerarie, con importo della locazione versato forfettariamente all'atto del contratto di locazione, senza altre pendenze economiche;
- con servitù di passaggio passiva a favore di _____ per accedere alla condotta interrata _____ e alla stradina sull'argine;
- con servitù di fatto per stazione di pompaggio del Consorzio di Bonifica (Foglio 62 p.la 6).

ESSO CONFINA:

- a Ovest con Foglio di Mappa n. 55 p.lle 233, 167, con "Tratturo Regio TA-R.C. , Foglio n. 62 p.lle 18, 19 e 3;
- a Sud con Foglio n. 62 p.lle n. 3 e n. 10 (fosso-canale Frattalano Pantanello);
- a Est con Foglio n. 62 p.la n. 8 (linea ferroviaria Reggio Calabria-Metaponto);
- a Nord con fiume Sinni e con Foglio di Mappa n. 62 p.lle 27, 28 e 29.

I fabbricati constano essenzialmente di:

- N. 1 fabbricato uso foresteria, con 5 appartamenti, per una superficie complessiva di mq. 536 e per un volume di mc.1991 oltre a mq. 116 per balconi e terrazze;
- Capannoni per uso produttivo, deposito, officina per complessivi mq. 4.223 e volume di mc. 36.781;
- N. 7 celle frigo per una superficie complessiva di mq. 1.646 con un volume di mc. 16.058;
- Locali per servizi e uffici con una superficie complessiva di mq. 875 e con un volume di mc. 4.128;
- Tettoie di superficie complessiva mq. 2.554

oltre altri manufatti minori: stalla, concimaia, cabina elettrica (priva di impianti), camera di manovra per rete irrigua (priva di impianti), pesa, vasche di raffreddamento.

IL TUTTO IN DISUSO, IN STATO DI ABBANDONO E, IN PARTE (foresteria), DEVASTATO E SACCHEGGIATO.

Le coperture dei capannoni Corpo "B" e corpo "D" con relative tettoie ed il corpo "C" ad uso parcheggio hanno coperture di lamiera di eternit con fibre di amianto, soggette a bonifica, per una superficie complessiva di mq. 2.304.

L'intero compendio immobiliare del LOTTO 2 di 4 è sottoposto alla disciplina delle Ordinanze n. 28/2017 e n. 5/2025 emesse dal Sindaco di Rotondella, che limitano e condizionano l'uso del compendio esecutato a tempo indeterminato (per il tempo necessario alla risoluzione della problematica per prevenire pericoli per la salute pubblica); esso è altresì gravato da servitù di passaggio per accedere all'argine del fiume Sinni, alla condotta d ai terreni del LOTTO 2 di 4 posti sotto ferrovia.

Lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

**PREZZO BASE euro € 4.770.000 (diconsi euro
quattromilionisettecentosettantamila)**

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:

CAPANNONI E PENSILINE IN C.A.P. – CORPO “A” + “G”

DESCRIZIONE SUPERFICI	VOL./SUP. REALE MC/MQ	INCIDENZA %	VOL./SUP. EQUIV. MQ	VOL./SUP. COMM. MC.
DEPOSITO/LAVORAZIONE	mc. 48.570	100	48.570	mc. 48.570
SERVIZI E UFFICI	mq. 207+688 = mq.895	100	895	mq. 895
CELLE FRIGO	mc. 16.058	100	16.058	mc.16.058
TETTOIE	mq. 899	100	899	mq. 899
Scala esterna in ferro	mq. 32	100	32	mq. 32

CAPANNONI E TETTOIE IN FERRO – CORPO “B” + “C”+ “D”

DESCRIZIONE SUPERFICI	VOL./SUP. REALE MC/MQ	INCIDENZA %	VOL./SUP. EQUIV. MQ	VOL./SUP. COMM. MC.
DEPOSITO/OFFICINE	mc. 7.638	100	7.638	mc. 7.638
TETTOIE	mq. 1.455	100	1.455	mq. 1.455
COPERTURA IN ETERNIT	mq. 2.304	100	2.304	mq. 2.304

FORESTERIA

DESCRIZIONE SUPERFICI	VOL./SUP. REALE MC/MQ	INCIDENZA %	VOL./SUP. EQUIV. MQ	VOL./SUP. COMM. MC.
ABITAZIONE	mq. 536	100	536	mq. 536
BALCONI	mq. 21	30	6	mq. 6
TERRAZZA	mq. 95	30	28	mq. 28

TOTALE DELLE SUPERFICI OMOGENEIZZATE FORESTERIA mq. 570

CONCIMAIA APERTA IN C.A.

DESCRIZIONE SUPERFICI	VOL./SUP. REALE MC/MQ	INCIDENZA %	VOL./SUP. EQUIV. MQ	VOL./SUP. COMM. MC.
CONCIMAIA	mq. 1.240	100	1.240	mq. 1.240

STALLA IN MURATURA ORDINARIA

DESCRIZIONE SUPERFICI	VOL./SUP. REALE MC/MQ	INCIDENZA %	VOL./SUP. EQUIV. MQ	VOL./SUP. COMM. MC.
STALLA	mq. 30	100	30	mq. 30

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 (cfr: All_2):



FOGLIO DI MAPPA N.55 p.lle n. 137 e n. 163

FOGLIO DI MAPPA N.62 p.lle n. 2, n. 6, n. 12,e n. 13 immobili attuali:

- 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
n 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

n 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.lla n. 168 immobile attuale:

- dall'impianto al 16/02/1982 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;
- n 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 16/02/1982 al 12/04/1974 in ditta a
Vulture d'Ufficio n. 282 del 16/02/1982 in atti dal 03/04/1982;
- dal 17/02/1982 al 27/03/2013 in ditta ad
(MT), 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.62 p.lla n.47 immobile attuale:

- dal 17/06/1995 al 27/03/2013 in ditta a _____ n sede in Pisticci (MT), in diritto di proprietà 1000/1000 per Variazione d'Ufficio Mod. 26 N. 522/90 del 17/06/1995;
- 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.69

A) immobile predecessore part. N. 141:

- dall'impianto al 12/04/1974 in ditta a _____
- dal 12/04/1974 al 17/12/1982 in ditta a _____ 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 22/06/2012 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;

B) immobile predecessore part. N. 67:

- dal 22/06/2012 al 05/07/2012 in ditta ad _____ in diritto di proprietà 1000/1000 per Variazione d'Ufficio del 22/06/2012 – Def. IST. RETTIFICA TERRENI prot. N. 101040/12 per passaggio di particella ad altro FG. Di mappa n. 1962.1/2012 –

Pratica n. MT0101275 in atti dal 22/06/2012;

C) immobile attuale part. N. 69

- dal 05/07/2012 al 27/03/2013 in ditta ad
 , in diritto di proprietà per 1000/1000, per Tabella di Variazione del 05/07/2012 presentato il 05/07/2012 n. 105700.1/2012;
- 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, 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.
- dal 27/03/2013 al 27/03/2013 in ditta ad
 , in diritto di proprietà per 1000/1000, per rettifica di intestazione all'attualità pubblico ufficiale Plasmati di Tursi (MT) rep. N. 1306, Compravendita 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.
- 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. 70 sub 2: immobile attuale:

A) immobile predecessore Fg. 55 part. N. 550 sub1:

- dal 22/11/2011 al 25/07/2012 in ditta ad
 in diritto di proprietà 1000/1000 per Costituzione n. 5574.1/2011 del 22/11/2011 Pratica n. MT0225132 in atti dal 22/11/2011;

B) immobile attuale Fg. 62 part. N. 70 sub 2:

- dal 25/07/2012 al 27/03/2013 in ditta ad
 , in diritto di proprietà 1000/1000 per Variazione n. 5574.1/2011 del 25/07/2012 Pratica n. MT0113920 in atti dal 25/07/2012 Dichiarazione di UIU art. 19 DL. 78/10;
- dal 27/03/2013 al 27/03/2013 in ditta a
 _____ , in diritto di proprietà per 1000/1000, per atto di compravendita

- dal 27/03/2013 al 27/03/2013 in ditta ad
 , in diritto di proprietà per 1000/1000, per rettifica di intestazione all'attualità pubblico ufficiale Plasmati di Tursi (MT) rep. N. 1306, Compravendita 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.

- 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.

A) immobile predecessore Fg. 55 part. N. 550 sub1:

B) immobile attuale Fg. 62 part. N. 70 sub 3:

pag. 51

ufficiale Plasmati di Tursi (MT) rep. N. 1306, Compravendita 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.

- 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.62 p.lla n. 70 sub 4:

A) immobile predecessore Fg. 55 part. N. 550 sub1:

- dal 22/11/2011 al 25/07/2012 in ditta
in diritto di proprietà 1000/1000 per Costituzione n. 5574.1/2011 del 22/11/2011 Pratica n. MT0225132 in atti dal 22/11/2011;

B) immobile attuale Fg. 62 part. N. 70 sub 4:

- dal 25/07/2012 al 27/03/2013 in ditta a
in diritto di proprietà 1000/1000 per Variazione n. 5574.1/2011 del 25/07/2012 Pratica n. MT0113920 in atti dal 25/07/2012 Dichiarazione di UIU art. 19 DL. 78/10;
- 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, 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;
- dal 27/03/2013 al 27/03/2013 in ditta ad
in diritto di proprietà per 1000/1000, per rettifica di intestazione all'attualità pubblico ufficiale Plasmati di Tursi (MT) rep. N. 1306, Compravendita 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.
- 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.62 p.lla n. 70 sub 5:

B) immobile predecessore Fg. 55 part. N. 550 sub1:

- dal 22/11/2011 al 25/07/2012 in ditta ad
in diritto di proprietà 1000/1000 per Costituzione n. 5574.1/2011 del 22/11/2011 Pratica n. MT0225132 in atti dal 22/11/2011;

B) immobile attuale Fg. 62 part. N. 70 sub 5:

- dal 25/07/2012 al 27/03/2013 in ditta ad
in diritto di proprietà 1000/1000 per Variazione n. 5574.1/2011 del 25/07/2012 Pratica n. MT0113920 in atti dal 25/07/2012 Dichiarazione di UIU art. 19 DL. 78/10;
- 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, 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;
- dal 27/03/2013 al 27/03/2013 in ditta ad
in diritto di proprietà per 1000/1000, per rettifica di intestazione all'attualità pubblico ufficiale Plasmati di Tursi (MT) rep. N. 1306, Compravendita 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.
- 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.62 p.lla n. 70 sub 6:

A) immobile predecessore Fg. 55 part. N. 550 sub1:

- dal 22/11/2011 al 25/07/2012 in ditta ad
in diritto di proprietà 1000/1000 per Costituzione n. 5574.1/2011 del 22/11/2011 Pratica n. MT0225132 in atti dal 22/11/2011;

B) immobile attuale Fg. 62 part. N. 70 sub 6:

- dal 25/07/2012 al 27/03/2013 in ditta ad
in diritto di proprietà 1000/1000 per Variazione n. 5574.1/2011 del 25/07/2012 Pratica n. MT0113920 in atti dal 25/07/2012 Dichiarazione di UIU art. 19 DL. 78/10;
- 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, 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;
- dal 27/03/2013 al 27/03/2013 in ditta ad
in diritto di proprietà per 1000/1000, per rettifica di intestazione all'attualità pubblico ufficiale Plasmati di Tursi (MT) rep. N. 1306, Compravendita 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.
- 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.62 p.lla n. 61 sub 2 immobile predecessore:

- dal 25/07/2012 al 27/03/2013 in ditta ad
in diritto di proprietà 1000/1000 per Variazione n. 5574.1/2011 del 25/07/2012 Pratica n. MT0113920 in atti dal 25/07/2012 Dichiarazione di UIU art. 19 DL. 78/10;
- 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, 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;
- dal 27/03/2013 al 27/03/2013 in ditta ad
n diritto di proprietà per 1000/1000, per rettifica di intestazione all'attualità pubblico ufficiale Plasmati di Tursi (MT) rep. N. 1306, Compravendita 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.
- dal 27/03/2013 in ditta a

n 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.62 p.lla n. 58:

A) immobile predecessore Fg. 62 part. 7:

- dall'impianto al 12/04/1974 in ditta a
- dal 12/04/1974 al 17/12/1982 in ditta a
_____ n 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 17/02/2009 in ditta ad

– UR Taranto registrazione n. 365 in data 06/01/1983 – Voltura n. 11783 in atti dal 01/07/1983;

B) immobile predecessore Fg. 62 part. N. 48

- dal 16/02/1996 al 27/12/1999 in ditta ad _____
in diritto di proprietà per 1000/1000, per Variazione d'Ufficio del 16/02/1996 – Mod. 26 n. 702/93 n. 3.3/1996 in atti dal 20/02/1996.



FOGLIO DI MAPPA N.62 p.lla n. 59:

A) immobile predecessore Fg. 62 part. N. 7:

- dall'impianto al 12/04/1974 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 17/02/2009 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;

B) immobile attuale Fg. 62 part. N.59:

- dal 17/02/2009 al 27/03/2013 in ditta ad
in diritto di proprietà 1000/1000 per Variazione n. 27218.1/2009 del 17/02/2009 Pratica n. MT0027218 in atti dal 17/02/2009;
- 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, 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;
- dal 27/03/2013 al 27/03/2013 in ditta ad
in diritto di proprietà per 1000/1000, per rettifica di intestazione all'attualità pubblico ufficiale Plasmati di Tursi (MT) rep. N. 1306, Compravendita 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.
- 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.62 p.lla n. 31:

A) immobile predecessore Fg. 62 part. N. 13:

- dall'impianto al 12/04/1974 in ditta a SPA AGRICOLA JONIA con sede in Napoli;
- 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 29/06/1985 al 27/03/2013 in ditta ad
(MT), in diritto di proprietà 1000/1000 per Variazione d'Ufficio del 29/06/1985 Rep. N. 385 – n. 11086 in atti dal 28/08/1986;
- 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, 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;
- dal 27/03/2013 al 27/03/2013 in ditta ad
in diritto di proprietà per 1000/1000, per rettifica di intestazione all'attualità pubblico ufficiale Plasmati di Tursi (MT) rep. N. 1306, Compravendita 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.
- 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.62 p.lla n. 35 immobile attuale:

- dal 17/06/1995 al 27/03/2013 in ditta ad
(MT), in diritto di proprietà 1000/1000 per Variazione d'Ufficio del 17/06/1995 Mod. 26 n. 522/90 n. 35.1/1995 in atti dal 22/06/1995; in atti dal 28/08/1986;
- 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, 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;
- dal 27/03/2013 al 27/03/2013 in ditta ad
, in diritto di proprietà per 1000/1000, per rettifica di intestazione all'attualità pubblico ufficiale Plasmati di Tursi (MT) rep. N. 1306, Compravendita 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.
- 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.62 p.lla n. 36 immobile attuale:

- dal 17/06/1995 al 27/03/2013 in ditta ad
in diritto di proprietà 1000/1000 per Variazione d'Ufficio del 17/06/1995 Mod. 26 n. 522/90
n. 35.1/1995 in atti dal 22/06/1995; in atti dal 28/08/1986;
- 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.62 p.lla n. 37 immobile attuale:

- dal 17/06/1995 al 27/03/2013 in ditta ad
in diritto di proprietà 1000/1000 per Variazione d'Ufficio del 17/06/1995 Mod. 26 n. 522/90
n. 35.1/1995 in atti dal 22/06/1995; in atti dal 28/08/1986;
- 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, 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;
- dal 27/03/2013 al 27/03/2013 in ditta ad
in diritto di proprietà per 1000/1000, per rettifica di intestazione all'attualità pubblico
ufficiale Plasmati di Tursi (MT) rep. N. 1306, Compravendita 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.
- 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.62 p.lla n. 38 immobile attuale:

- dal 17/06/1995 al 27/03/2013 in ditta ad
in diritto di proprietà 1000/1000 per Variazione d'Ufficio del 17/06/1995 Mod. 26 n. 522/90
n. 35.1/1995 in atti dal 22/06/1995; in atti dal 28/08/1986;
- dal 27/03/2013 al 27/03/2013 in ditta a

n 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;
- dal 27/03/2013 al 27/03/2013 in ditta
in diritto di proprietà per 1000/1000, per rettifica di intestazione all'attualità pubblico
ufficiale Plasmati di Tursi (MT) rep. N. 1306, Compravendita 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.
- 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.62 p.lla n. 72:

A) immobile predecessore fg.62 p.lla 39:

- dal 17/06/1995 al 27/03/2013 in ditta ad
, in diritto di proprietà 1000/1000 per Variazione d'Ufficio del 17/06/1995 Mod. 26 n. 522/90
n. 35.1/1995 in atti dal 22/06/1995; in atti dal 28/08/1986;
- 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, 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;
- dal 27/03/2013 al 27/03/2013 in ditta ad
in diritto di proprietà per 1000/1000, per rettifica di intestazione all'attualità pubblico
ufficiale Plasmati di Tursi (MT) rep. N. 1306, Compravendita 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.

- 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.

B) immobile attuale Fg. 62 p.lla 72:

- in ditta a | per tabella di Variazione del 20/05/2016 presentata il 20/0/2016 per Nuova Costruzione n. 46391.1/2016 Pratica n. MT0046391 in atti dal 20/05/2016.



FOGLIO DI MAPPA N.62 p.lla n. 40 immobile attuale:

- dal 17/06/1995 al 27/03/2013 in ditta ad
in diritto di proprietà 1000/1000 per Variazione d'Ufficio del 17/06/1995 Mod. 26 n. 522/90 n. 35.1/1995 in atti dal 22/06/1995; in atti dal 28/08/1986;
- 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, 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;
- dal 27/03/2013 al 27/03/2013 in ditta ad
in diritto di proprietà per 1000/1000, per rettifica di intestazione all'attualità pubblico ufficiale Plasmati di Tursi (MT) rep. N. 1306, Compravendita 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.
- 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.62 p.lla n. 41 immobile attuale:

- dal 17/06/1995 al 27/03/2013 in ditta ad
in diritto di proprietà 1000/1000 per Variazione d'Ufficio del 17/06/1995 Mod. 26 n. 522/90 n. 35.1/1995 in atti dal 22/06/1995; in atti dal 28/08/1986;
- dal 27/03/2013 al 27/03/2013 in ditta a

n 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;

- dal 27/03/2013 al 27/03/2013 in ditta ad
in diritto di proprietà per 1000/1000, per rettifica di intestazione all'attualità pubblico ufficiale Plasmati di Tursi (MT) rep. N. 1306, Compravendita 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.
- dal 27/03/2013 in ditta a
n 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.62 p.lla n. 42 immobile attuale:

- dal 17/06/1995 al 27/03/2013 in ditta ad
in diritto di proprietà 1000/1000 per Variazione d'Ufficio del 17/06/1995 Mod. 26 n. 522/90 n. 35.1/1995 in atti dal 22/06/1995; in atti dal 28/08/1986;
- 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, 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;
- dal 27/03/2013 al 27/03/2013 in ditta ad
in diritto di proprietà per 1000/1000, per rettifica di intestazione all'attualità pubblico ufficiale Plasmati di Tursi (MT) rep. N. 1306, Compravendita 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.
- 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.62 p.lla n. 43 immobile attuale:

- dal 17/06/1995 al 27/03/2013 in ditta ad
in diritto di proprietà 1000/1000 per Variazione d'Ufficio del 17/06/1995 Mod. 26 n. 522/90 n. 35.1/1995 in atti dal 22/06/1995; in atti dal 28/08/1986;
- 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, 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;
- dal 27/03/2013 al 27/03/2013 in ditta ad
in diritto di proprietà per 1000/1000, per rettifica di intestazione all'attualità pubblico ufficiale Plasmati di Tursi (MT) rep. N. 1306, Compravendita 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.
- 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.62 p.lla n. 54:

A) immobile predecessore Fg. 62 part. N. 44:

- dal 17/06/1995 al 17/02/2009 in ditta ad
in diritto di proprietà 1000/1000 per Variazione d'Ufficio del 17/06/1995 Mod. 26 n. 522/9 n. 35.1/1995 in atti dal 22/06/1995.

B) immobile attuale Fg. 62 part. N. 54:

- dal 17/02/2009 al 27/03/2013 in ditta ad
in diritto di proprietà 1000/1000 per Tabella di Variazione del 17/02/2009 n. 27218.1/2009 Pratica n. MT0027218 in atti dal 17/02/2009;
- 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, 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;

- dal 27/03/2013 al 27/03/2013 in ditta ad
in diritto di proprietà per 1000/1000, per rettifica di intestazione all'attualità pubblico ufficiale Plasmati di Tursi (MT) rep. N. 1306, Compravendita 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.
- 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.62 p.lla n. 71:

B) immobile predecessore Fg. 62 part. N. 46:

- dal 17/06/1995 al 05/07/2009 in ditta ad
in diritto di proprietà 1000/1000 per Variazione d'Ufficio del 17/06/1995 Mod. 26 n. 522/90 n. 35.1/1995 in atti dal 22/06/1995.

B) immobile attuale Fg. 62 part. N. 54:

- dal 05/07/2012 al 27/03/2013 in ditta ad
in diritto di proprietà 1000/1000 per Tabella di Variazione del 05/07/2012 presentata il 05/07/2012 n. 105700.1/2012 Pratica n. MT0105700 in atti dal 05/07/2012;
- 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, 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;
- dal 27/03/2013 al 27/03/2013 in ditta ad
in diritto di proprietà per 1000/1000, per rettifica di intestazione all'attualità pubblico ufficiale Plasmati di Tursi (MT) rep. N. 1306, Compravendita 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.
- dal 27/03/2013 in ditta a



C) immobile predecessore Fg. 62 part. N. 64 sub 1:

- B) immobile attuale Fg. 62 part. N. 64 sub 2:**

- pag. 65

QUESITO N. 6

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI

Gli immobili contenuti nel LOTTO 2 di 4 sono costituiti da terreni e fabbricati e, sotto il profilo urbanistico, sono disciplinati dalle seguenti norme (cfr.: All_14):

- 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.

In sede di accesso agli atti, questo CTU ha consultato n. dodici fascicoli relativi alle pratiche edilizie che, nel tempo, hanno autorizzato la costruzione dei fabbricati esistenti nel LOTTO 2 di 4, messi a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune di Rotondella:

- Concessione Edilizia n. 74/1988;
- Concessione Edilizia n. 88/2002;
- Concessione Edilizia n. 39/1982;
- Concessione Edilizia n. 57/1999;

- Concessione Edilizia n. 6/1981;
- Concessione Edilizia n. 8/1881;
- Concessione Edilizia n. 29/1993;
- Concessione Edilizia n. 102/2002;
- Concessione Edilizia n. 61/1979;
- Concessione Edilizia n. 40/1990 ;
- Concessione Edilizia n. 6/1992;
- Concessione Edilizia n. 29/1976.

I parametri edilizi sviluppati dai manufatti in termini di cubatura e di superficie coperta sono ampiamente contenuti nei valori massimi ammissibili dalla normativa vigente nel Comune di Rotondella (MT).

Pertanto 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 2 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 eseguiti sono di piena proprietà e libera disponibilità; una parte dei terreni compresi tra l'argine destro del Sinni ed il fiume stesso sono soggette a "Rischio Idraulico Medio"; sono privi di vincoli storico-artistico, non 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 limitatamente ad una esigua striscia di terreno in prossimità del fiume.

Gli immobili eseguiti sono inoltre vincolati:

- dalle Ordinanze n. 28/2017 e N. 5/2025 emesse dal Sindaco di Rotondella;
- dalla servitù di passaggio per accedere alle aree dell'argine del fiume Sinni, alle aree contenenti la condotta d alle aree agricole del LOTTO 3 di 4, sottostanti la ferrovia (cfr: All-... vendita pag.8)

e sono soggetti alle seguenti formalità (cfr: All_27 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 _____

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 _____

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 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

CONTRO _____

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-PIANO d'AMBITO (da redigersi),
- dei vincoli di cui alle Ordinanze Sindacali n. 28/2017 e N. 5/2025,
- della servitù di passaggio di fatto per accedere alle aree dell'argine destro del fiume Sinni, alle aree contenenti la condotta interrata ITRC e alle aree del LOTTO 3 di 4 sottostanti la linea ferroviaria;
- del contratto di affitto a tempo indeterminato per l'area di mq. 6.600 contenente il pozzo "Rivolta1" (cfr.: All_13).

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 2 di 4, unitamente ad altre condizioni

fortemente limitanti sul piano produttivo-agricolo e sul piano commerciale:

- rischio di esondazione del Sinni sulla parte del compendio compresa tra l'argine ed il fiume;
- servitù di passaggio passiva per accedere alle p.lle nn. 16 e 14 corrispondenti all'argine destro del fiume ed alla condotta di scarico ITREC ai piedi dell'argine stesso.
- la presenza del contratto di affitto a tempo indeterminato per l'area di mq. 6.600 contenente il pozzo "Rivolta1" (cfr.: All_13)
- dei vincoli di cui alle Ordinanze Sindacali n. 28/2017 e N. 5/2025 (cfr: All_25),

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

TERRENI

I riferimenti disponibili sono quelli desumibili dalle compravendite del 17/12/1982 e
del 27/03/2013; in particolare:

- dalla compravendita del 17/12/1982 per il 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, ad eccezione dell'uliveto superintensivo e della piantagione di cachi.

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 arborato (filari di ulivi frangivento): €/ha 17.600 x 1,132 (coeff. ISTAT) = €/ha 19.923;
- uliveto intensivo irriguo: €/ha 19.000 x 1,132 (coeff. ISTAT) = €/ha 21.508;
- frutteto specializzato (cachi) €/ha 19.000; tale valore viene decurtato nella misura ritenuta appropriata del 15%, a causa di un sofferente diffuso stato vegetativo: 19.000 x 0,85 = €/ha 16.150

LE SUPERFICI CONSIDERATE SONO:

SUPERFICIE CATASTALE DEL LOTTO 2 di 4: ha 131.00.84;

SUPERFICIE A ULIVETO INT. IRRIGUO: ha 12.50.00

SUPERFICIE A CACHI: ha 10.00.00;

SUPERFICIE A SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO: ha (131.00.84 – 12.50.00 – 10.00.00) = ha 108.50.84

STIMA DEI COEFFICIENTI CORRETTIVI:

- per servitù di passaggio passiva + affitto dell'area del pozzo "Rivolta1" : - 5%;
- per rischio esondazione: in considerazione della esiguità della striscia di terreno interessata dal possibile fenomeno, del basso valore di probabilità e della vasta estensione della restante superficie agraria, si attribuisce una riduzione pari a zero;
- per estensione ampia dell'intero LOTTO: - 20%
- per inquinamento e limitazioni colturali ex Ordinanze Sindacali: - 25%

VALORI UNITARI DI MERCATO:

- A) **seminativo irriguo arborato:** €/ha 19.923 x 0,80 (estens.ampia) x 0,95 (servitù) x 0,75 (inquinam.) = **€/ha 11.356;**
- B) **cachi:** €/ha 16.150 x 0,80 (estens.ampia) x 0,95 (servitù) x 0,75 (inquinam.) = **€/ha 9.205;**
- C) **uliveto int. Irr.:** €/ha 21.508 x 0,80 (estens.ampia) x 0,95 (servitù) x 0,75 (inquinam.) = **€/ha 12.260.**

**DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI MERCATO DEI TERRENI DEL LOTTO 2 DI 4
SITO IN COMUNE DI ROTONDELLA (MT)**

STIMA SINTETICA COMPARATIVA PARAMETRICA (SEMPLIFICATA) **€ 1.477.000**

DESTINAZIONE	SUP. EQUIV.	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO
Sem.irriguo-arb.	ha 108.50.84	€/ha 11.356	€ 1.232.000
cachi	ha 10.00.00	€/ha 9.205	€ 92.000
uliveto int. Irr.	ha 12.50.00	€/ha 12.260	€ 153.000

FABBRICATI

In assenza di affidabili valori di mercato, si procede alla determinazione del valore dei fabbricati utilizzando le Rendite Catastali e i Valori Unitari del Prontuario edito dall'Agenzia delle Entrate di Matera del dicembre 2018, adeguato all'attualità con i coefficienti ISTAT per le rivalutazioni monetarie (la cabina di misura sulla rete irrigua e la cabina elettrica vengono esclusi da specifica valutazione essendo componenti dei rispettivi impianti e quindi assimilati negli immobili cui sono asservite).

FORESTERIA

(Fig. 62 Part. 70 - le 5 unità immobiliari che compongono la foresteria sono in Categoria "A3")

rendita catastale x coeff. di rivalutazione x coeff. catastale: $€(202,45 + 227,76 + 267,27 + 326,66 + 326,66) \times 1,05 \times 120 = € 1.350,80 \times 126 = € 170.000;$

VALORE CATASTALE QUOTA 1/1: € 170.000

Deprezzamento per vetustà (>76 anni) e stato di conservazione scarso: 35%

PREZZO DI MERCATO QUOTA 1/1: € 170.000 x 0,65 = € 110.000

CENTRO AZIENDALE

(Fig. 62 Part. 61 sub 2 Categoria D/10 – comprendente: Corpo A, B,C, D, E, F)

rendita catastale x coeff. di rivalutazione x coeff. catastale: €48443,96 x 1,05 x 60 = € 3.052.000;

VALORE CATASTALE QUOTA 1/1: € 3.052.000

Deprezzamento per vetustà (tra 15 e 30 anni) e stato di conservazione mediocre: 25%

PREZZO DI MERCATO QUOTA 1/1: € 3052000 X 0,75 = € 2.289.000

CAPANNONE

(Fg. 62 Part. 58 Categoria D/10)

rendita catastale x coeff. di rivalutazione x coeff. catastale: €16.237 x 1,05 x 60 = € 1.023.000;

VALORE CATASTALE QUOTA 1/1: € 1.023.000

Deprezzamento per vetustà (tra 15 e 30 anni) e stato di conservazione buono: 15%

PREZZO DI MERCATO QUOTA 1/1: € 1023000 X 0,85 = € 869.000

CONCIMAIA (aperta in c.a.)

(Prontuario Agenzia Entrate – Prov. MT art. 6.9 – dic. 2018)

Coeff. Rivalutazione ISTAT (dic. 2024 su dic. 2018 = 1,184

mq. 1.240 x €/mq. 25 x 1,184 = € 37.000

VALORE DA PRONTUARIO AGENZIA ENTRATE 1/1: € 37.000

Deprezzamento per vetustà (tra 15 e 30 anni) e stato di conservazione buono: 15%

PREZZO DI MERCATO QUOTA 1/1: € 37000 X 0,85 = € 31.000

STALLA (in muratura +solaio in c.a.)

(Prontuario Agenzia Entrate – Prov. MT art. 6.9 – dic. 2018)

Coeff. Rivalutazione ISTAT (dic. 2024 su dic. 2018 = 1,184

mq. 30 x €/mq. (130 + 250)/2 x 1,184 = € 7.000

VALORE DA PRONTUARIO AGENZIA ENTRATE 1/1: € 7.000

Deprezzamento per vetustà (>76 anni) e stato di conservazione scarso: 35%

PREZZO DI MERCATO QUOTA 1/1: € 7000 X 0,75 = € 5.000

DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI MERCATO DEL LOTTO 2 DI 4 SITO IN COMUNE DI ROTONDELLA (MT)

STIMA SINTETICA COMPARATIVA PARAMETRICA (SEMPLIFICATA) € 4.730.000

DESTINAZIONE	SUP. EQUIV.	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO
Foresteria	mq. 536		€ 110.000
Centro Aziendale p.IIa 61 sub 2			€ 2.289.000
Capannone p.IIa 58			€ 869.000
Concimaia	mq.1.240		€ 31.000
Stalla	mq. 30		€ 5.000
Sem.irriguo-arb.	ha 108.50.84	€/ha 11.356	€ 1.232.000
cachi	ha 10.00.00	€/ha 9.205	€ 92.000
uliveto int. Irr.	ha 12.50.00	€/ha 12.260	€ 153.000

a dedurre oneri per introduzione in mappa ed accatastamento della concimaia € 1.000

a dedurre oneri di bonifica coperture in eternit:

- copertura corpo "B" mq. 674;
- pensilina corpo "B" mq. 198
- parcheggio corpo "C" mq. 401
- copertura corpo "D" mq. 665;
- pensilina corpo "D" mq. 380

TOTALE mq. 2.318 x €/mq. 20 = € 46.000

TOTALE € 4.770.000

STIMA SINTETICA COMPARATIVA PARAMETRICA DEL LOTTO € 4.770.000

VALORE COMPLESSIVO DIRITTO E QUOTA € 4.770.000

VALORE DI MERCATO € 4.770.000



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 **4.770.000** ed il prezzo di vendita del LOTTO 3 di 4 è pari a:

euro € 4.770.000 (diconsi euro quattromilionisettecentosettantamila)

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. 79 pagine, unitamente a 28 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_28).

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