



TRIBUNALE ORDINARIO DI MATERA

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE
RGE N. 15/2023

GIUDICE
dott.ssa Valeria La Battaglia

PROCEDURA PROMOSSA DA:

- [REDACTED]

DEBITORI:

- [REDACTED]

CUSTODE GIUDIZIARIO
avv. Ferdinando Forte

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA
LOTTO UNICO
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 _____ | “ | 7 |
| QUESITO N.3: identificazione catastale del bene pignorato _____ | “ | 20 |
| QUESITO N.4: schema sintetico descrittivo del lotto _____ | “ | 34 |
| QUESITO N.5: ricostruzione passaggi di proprietà del bene pignorato _____ | “ | 37 |
| QUESITO N.6: regolarità edilizia ed urbanistica _____ | “ | 37 |
| QUESITO N.7: stato di possesso attuale dell’immobile _____ | “ | 40 |
| QUESITO N.8: vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene _____ | “ | 40 |
| QUESITO N.9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale _____ | “ | 42 |
| QUESITO N.10: verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo _____ | “ | 43 |
| QUESITO N.11: spese di gestione ed eventuali procedimenti in corso _____ | “ | 43 |
| QUESITO N.12: valutazione dei beni _____ | “ | 44 |
| QUESITO N.13: valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per sola quota _____ | “ | 48 |
| QUESITO N.14: certificazioni Stato Civile, Anagrafe e Regime patrimoniale dell’esecutato _____ | “ | 48 |
| NOTA CONCLUSIVA DEL CTU _____ | “ | 49 |
| OSSERVAZIONI DELLE PARTI _____ | “ | 49 |



PREMESSA

Il G.E. dott.ssa Valeria La Battaglia, con provvedimento in data 28/02/2024, fissava al 22/10/2024 la data dell'udienza per la procedura esecutiva REI 15/2023; 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), è in scadenza alla data del 07/09/2024.

In esecuzione dell'incarico ricevuto e previa notifica alle parti, sono stati esperiti n. 2 sopralluoghi (cfr.: ALL_27) e sono stati eseguiti i necessari accessi agli atti presso l'Ufficio dello Stato Civile, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Scanzano Jonico 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 07/02/2023, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Matera in data 24/02/2023 al n. 1790 Registro Generale e n. 1394 registro Particolare (cfr.: ALL_26).



CONTROLLO PRELIMINARE

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

CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE

relativa alle unità immobiliari oggetto del pignoramento ed ubicate nel Comune di Scanzano Jonico (MT) (cfr.: ALL_28).

- ☐ La certificazione sostitutiva delle iscrizioni e delle trascrizioni certifica la provenienza ventennale.
- ☐ Il creditore precedente ha depositato gli estratti catastali storici e attuali datati 16-3-2023.
- ☐ La certificazione notarile sostitutiva riporta i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.
- ☐ Il creditore precedente non ha depositato i Certificati di Stato Civile degli esecutati; a tal fine lo scrivente ha provveduto alla loro acquisizione ed i relativi dati sono:

[REDACTED] (cfr.: ALL_29, ALL_30, ALL_31)

- codice fiscale: [REDACTED]

- Annotazioni: NESSUNA.

- Annotazioni: NESSUNA.



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 regime di Comunione dei Beni, in Scanzano Jonico (MT) NCEU Foglio 64 part. 357 sub 1 casa colonica, corrispondente al Catasto Terreni Foglio n. 64 particella n. 357, Località Andriace, rendita € 397,67, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza vani 7, SNC, Piano T-1 (cfr.: ALL_1, 2);
- **PIENA PROPRIETA' 1/1** in regime di Comunione dei Beni, in Scanzano Jonico (MT) NCEU Foglio 64 part. 358 sub 1, deposito, corrispondente al Catasto Terreni Foglio n. 64 particella n. 358, Località Andriace, rendita € 97,74 Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 33 mq., SNC, Piano T (cfr.: ALL_3, 4);
- **PIENA PROPRIETA' 1/1** in regime di Comunione dei Beni, in Scanzano Jonico (MT) NCEU Foglio 64 part. 360 sub 1, box-deposito, corrispondente al Catasto Terreni Foglio n. 64 particella n. 360, Località Andriace, rendita € 112,79 Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 28 mq., SNC, Piano T (cfr.: ALL_5, 6);
- **PIENA PROPRIETA' 1/1** in regime di Comunione dei Beni, in Scanzano Jonico (MT) NCT Foglio 64 part. 192, pascolo cespugliato di 2^a classe, are 5,80 (cfr.: ALL_7);
- **PIENA PROPRIETA' 1/1** in regime di Comunione dei Beni, in Scanzano Jonico (MT) NCT Foglio 64 part. 361, porzione AA, seminativo di 3^a classe, ha 1.95.62; porzione AB, seminativo irriguo di 2^a classe, ha 1.98.80 (cfr.: ALL_8);
- **PIENA PROPRIETA' 1/1** in regime di Comunione dei Beni, in Scanzano Jonico (MT) NCT Foglio 64 part. 362, porzione AA, seminativo di 3^a classe, ha 1.45.38; porzione AB, seminativo irriguo di 2^a classe, ha 1.80.60 (cfr.: ALL_9);
- **PIENA PROPRIETA' 1/1** in regime di Comunione dei Beni, in Scanzano Jonico (MT) NCT Foglio 64 part. 363, seminativo di 3^a classe, are 5,80 (cfr.: ALL_10);
- **PIENA PROPRIETA' 1/1** in regime di Comunione dei Beni, in Scanzano Jonico (MT) NCT Foglio 64 part. 364, seminativo irriguo di 2^a classe, ha 1.45.41 (cfr.: ALL_11);
- **PIENA PROPRIETA' 1/1** in regime di Comunione dei Beni, in Scanzano Jonico (MT) NCT Foglio 64 part. 365, seminativo irriguo di 2^a classe, ha 1.55.29 (cfr.: ALL_12);
- **PIENA PROPRIETA' 1/1** in regime di Comunione dei Beni, in Scanzano Jonico (MT) NCT Foglio 64 part. 366, porzione AA, pascolo cespugliato di 2^a classe, are 78,66 (cfr.: ALL. n.13); porzione AB, seminativo irriguo di 2^a classe, centiare 46 (cfr.: ALL_13);



- **PIENA PROPRIETA' 1/1** in regime di Comunione dei Beni, in Scanzano Jonico (MT) NCT Foglio 64 part. 367, pascolo cespugliato di 2^a classe, ha 1.37.68 (cfr.: ALL_ 14);
- **PIENA PROPRIETA' 1/1** in regime di Comunione dei Beni, in Scanzano Jonico (MT) NCT Foglio 64 part. 368, corte urbana, are 17,34 (cfr.: ALL_ 15);
- **PIENA PROPRIETA' 1/1** in regime di Comunione dei Beni, in Scanzano Jonico (MT) NCT Foglio 64 part. 369, corte urbana, are 6,46 (cfr.: ALL_ 16);
- **PIENA PROPRIETA' 1/1** in regime di Comunione dei Beni, in Scanzano Jonico (MT) NCT Foglio 64 part. 370, corte urbana, are 10,63 (cfr.: ALL_ 17);
- **PIENA PROPRIETA' 1/1** in regime di Comunione dei Beni, in Scanzano Jonico (MT) NCT Foglio 64 part. 372, corte urbana, are 1,62 (cfr.: ALL_ 18);



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



In sede di Accesso agli Atti Catastali, si è riscontrata un'anomala (cfr.: ALL_20) assenza delle Planimetrie Catastali dei fabbricati esegutati, pur risultando quest'ultimi debitamente

certificati. A seguito di ricerche, si è appurato che l'anomalia è insorta in sede di applicazione della Legge n.12 promulgata dalla Regione Basilicata in data 15/07/1974; Legge che istituì il Comune di Scanzano Jonico e che comportò il trasferimento degli immobili di competenza dal Comune Censuario di Montalbano Jonico a quello di Scanzano Jonico. Tale trasferimento comprendeva anche gli immobili esegutati e che di essi se ne trasferirono però, per mero errore, solo le Visure e non anche le Planimetrie. La ricongiunzione tra Visure e Planimetrie degli immobili esegutati è stata poi perseguita da questa CTU con il Deposito presso A.d.E. di apposita "Istanza Mod. Unico" in data 17/05/2024 (cfr. ALL_23). Pertanto, allo stato attuale, non si rilevano difformità tra i dati di identificazione catastale riportati nell'Atto di Pignoramento con quelli risultanti in Catasto. Non risultano attive procedure espropriative per pubblica utilità.





FORMAZIONE LOTTI

Gli immobili oggetto di pignoramento, tenendo conto delle loro caratteristiche, della loro dislocazione ed interconnessione, formano un unico lotto.

QUESITO N. 2

ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI IL LOTTO E PROCEDERE ALLA LORO DESCRIZIONE MATERIALE



CARATTERISTICHE GENERALI DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI ESECUZIONE

CARATTERISTICHE GENERALI DEL TERRITORIO

Le unità immobiliari costituenti il Lotto sono ubicate in Scanzano Jonico (MT), Comune dell'arco Jonico in provincia di Matera di circa ottomila abitanti.

Il territorio comunale, equidistante da Taranto e Matera, è classificato come ZONA 3 a bassa sismicità (Ordinanza PCM n. 3274 del 20/03/2003) ed è facilmente raggiungibile tramite la dorsale Jonica SS. 106 sia dall'autostrada SA – RC (tramite le statali n. 653 "Fondovalle del Sinni", la SS. 598 di "Val D'Agri" e la SS. 407 Basentana), sia dall'autostrada Napoli-Bari tramite la SS. 655 Bradanica e sia dall'autostrada Bologna-Taranto tramite la SS.106.

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

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

Il centro abitato si trova ad un'altitudine di circa 25 m s.l.m., su un'altura che domina la pianura, con vista sul mare Jonio; il territorio comunale è delimitato sul fianco Sud dal fiume Agri, sul fianco Nord dal fiume Cavone, ad Est dal mare Jonio e confina con il Comune di Policoro, Comune di Tursi, Comune di Montalbano Jonico e Comune di Pisticci.

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 (scuole di secondo grado, Poste, Istituti Bancari, bar, ristoranti...ecc.) e dista solo 5 km. dal contiguo Comune di Policoro ove sono presenti un ospedale, gli Uffici INPS, quelli dell’Agenzia delle Entrate, molteplici scuole di secondo grado, banche, porto turistico, ampio ventaglio di attività artigianali e del commercio; notevole anche la ricettività turistica, con numerosi ristoranti, agriturismi, con villaggi turistici e con litorale marino modernamente attrezzato.

CARATTERISTICHE GEOMORFOLOGICHE

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 prendeva 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, di Scanzano Jonico e di Policoro), alternati ai bacini idrografici del Bradano, del Basento e dell’Agri, 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.

I terreni di sedime dei fabbricati oggetto di espropriazione ed i terreni agrari irrigui circostanti sono costituiti dalla coltre di misto granulometrico afferente il terrazzo marino dell’arco jonico e presentano una buona portanza ed una discreta produttività.

DESCRIZIONE DELLA LOCALIZZAZIONE

Gli immobili oggetto di esecuzione costituiscono un podere raggiungibile solo dalla strada pubblica Via Aurelia, che svolge un servizio di estremità proprio per detto podere, non sussistendo altri immobili serviti oltre il civico n. 3/A.



Il podere di cui innanzi si rinviene ai margini del territorio comunale di Scanzano Jonico; confina inoltre con il bosco di “Andriace” ed è a ridosso dell’area archeologica di “Termitito”, in cui sono visibili i resti di una villa romana del I° secolo a.c. e, soprattutto, tracce di uno dei primi empori micenei del Sud Italia (XIII – XI secolo a.c.). Il bosco di “Andriace” è un altopiano demaniale naturale di circa 450 Ha (diviso tra i due Comuni di Scanzano e Montalbano Jonico) in splendida posizione panoramica che si affaccia su tutta la pianura metapontina, e rappresenta un esempio unico di “bosco mediterraneo” caratterizzato per la prevalenza di lecci, roverelle e sottobosco di macchia mediterranea che lo rendono un vero e proprio centro di conservazione di germoplasma e biodiversità.

Terra abitata già dagli Elleni, Andriace conserva testimonianze storiche della Magna Grecia: sono stati infatti rinvenuti i resti di una fattoria ellenistica del III sec. a.C. nelle cui adiacenze la Soprintendenza ai beni archeologici ha realizzato una copia fedele, ora affidata in gestione a comune di Montalbano.



DESCRIZIONE DEL PODERE

L’ unità poderale, costituita a seguito degli interventi statali per la redistribuzione delle proprietà dei latifondisti Ex Legge-Stralcio n. 841 del 21/10/1950 (comunemente indicata come “Riforma Agraria”), consta di complessivi ha 12.85.55, comprende anche una palazzina, un deposito ed una stalla ed è servito da rete elettrica pubblica; mentre è privo della rete del gas, della rete idrica e della rete fognante.



AEROFOTOGRAMMETRIA - PERIMETRO DEL PODERE ESECUTATO

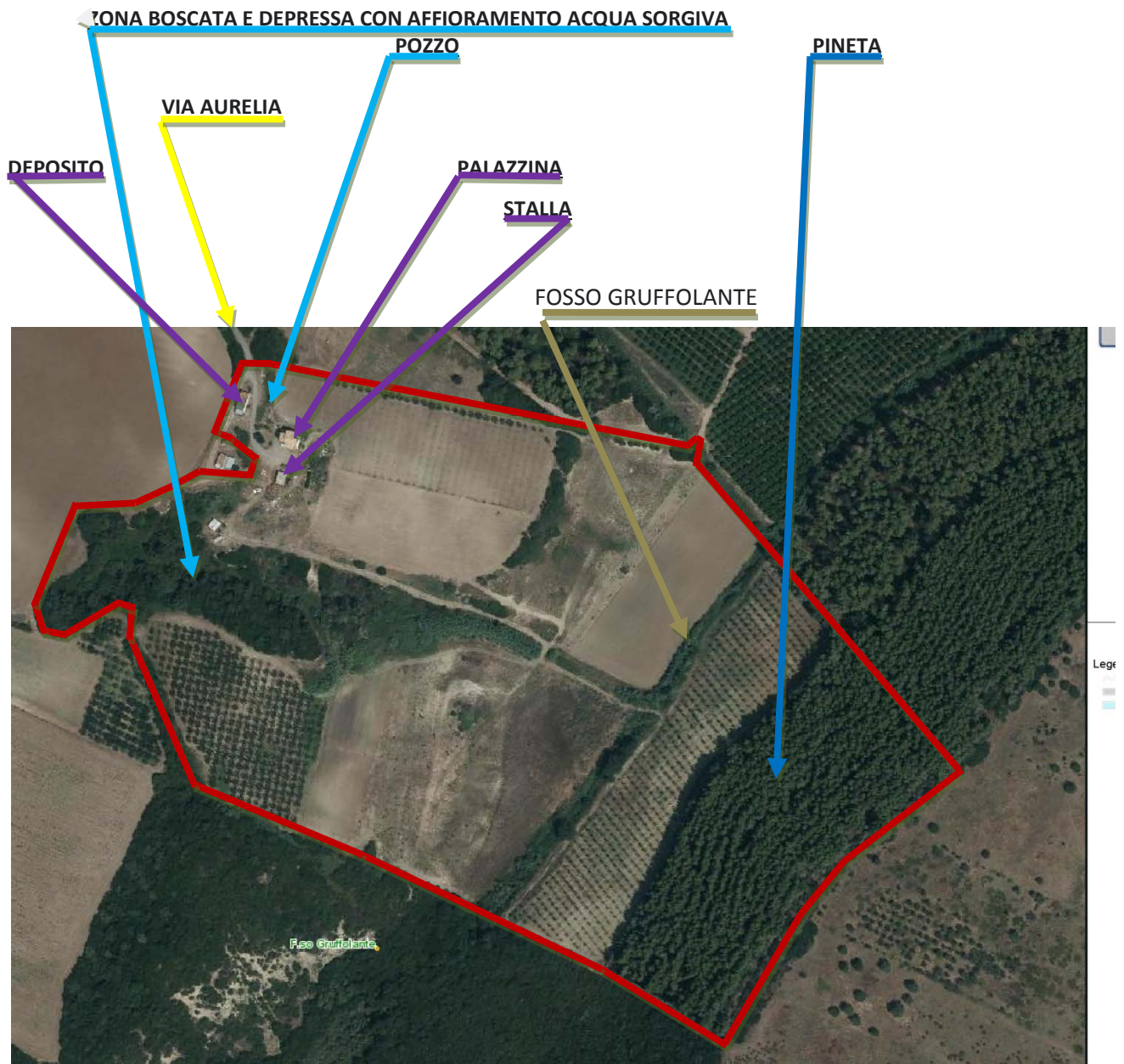
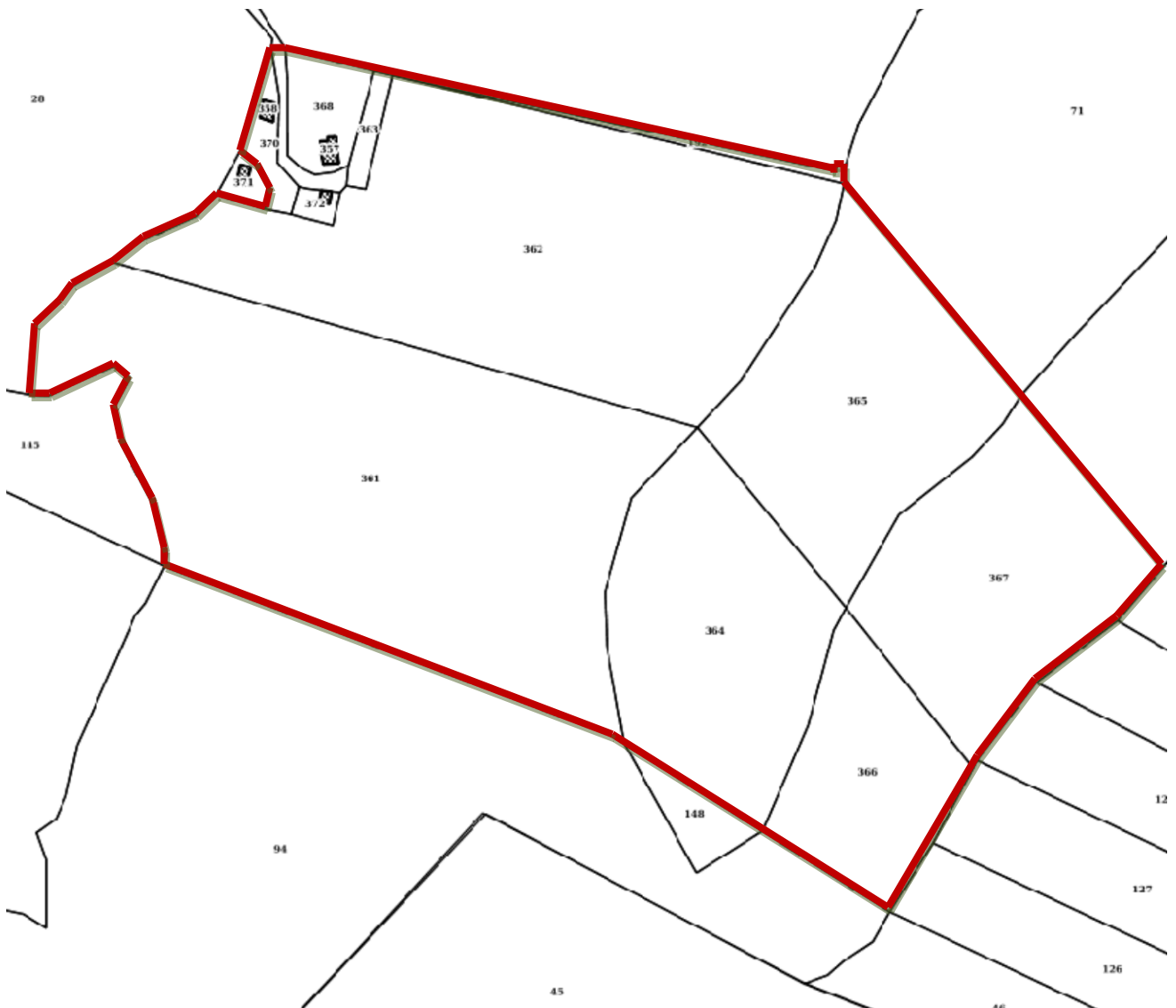


FOTO: PARTE DEPRESSA OVE AFFIORA ACQUA SORGIVA



DELIMITAZIONE DEGLI IMMOBILI ESECUTATI SU MAPPA CATASTALE



ANDAMENTO PLANO-ALTIMETRICO QUALITATIVO DEL PODERE



Confini: a Nord con particella n.92, a Nord-Est con particella n.71, ad Est con particelle n.366 e n. 367, a Sud con particella n.94, a Sud-Ovest con particella n.145, ad Ovest con particella n.28, a Nord-Ovest con Via Aurelia particella n.191.

La palazzina è composta da un piano terra munito di termocamino, con altezza interna di mt. 3, destinato a zona giorno e articolato su tre vani: un soggiorno pranzo ed una cucina; da un primo piano con altezza interna variabile, destinato a zona notte, articolato su tre camere da letto, un disimpegno, un bagno e due balconi. La palazzina è dotata di impianto elettrico sottotraccia, di impianto di riscaldamento da termo camino, da rete idrica con alimentazione da pozzo; gli scarichi fognari sono a cielo libero; assenza di utenza idrica potabile e di utenza del gas di città. Le rifiniture sono di tipo economico-popolare, con intonaci civili interni, intonaci civili esterni solo al piano terra (al primo piano l'intonaco esterno si rinviene solo in corrispondenza delle pareti del bagno), con strutture portanti in mattoni pieni a livello di fondazione ed in mattoni forati portanti al piano terra e al primo piano. Gli orizzontamenti sono in latero-cemento, con tetto rivestito da coppi tipo "marsigliesi" e con infissi esterni in alluminio con vetro-camera e persiane pure in alluminio. La strutture sono prive di isolamento termico e le murature presentano diffusi fenomeni di infiltrazione dal tetto di copertura. Si rilevano localizzate lesioni che interessano anche i frontalini dei balconi, con ferri di armatura scoperti e ossidati. Lo stato di manutenzione è scadente e necessitano rilevanti interventi di risanamento sia per le rifiniture (intonaci e pitture) sia per la impermeabilizzazione delle coperture e per la eliminazione dell'umidità nelle murature. In adiacenza sul lato ad Ovest si rinviene il "Deposito1", erroneamente riportato nella planimetria catastale come "Studio" collegato all'abitazione dall'interno; mentre nell'incasso della muratura portante della palazzina, sul fronte a Nord, risulta realizzato il "Deposito2" che è un piccolo vano grossolanamente edificato, privo di pavimento, di intonaci, con



copertura costituita da foglio di plastica ondulata; con un porta non a tenuta, costituita da tavole inchiodate in maniera molto approssimata.

L'edificio è dotato di:

- impianto idrico allacciato a pozzo in falda affiorante;
- impianto elettrico collegato alla rete ENEL;
- assenza di gas metano collegato alla rete urbana;
- assenza di rete fognante dinamica urbana, con scarico delle acque reflue a cielo aperto;
- impianto di riscaldamento con termo camino solo per la palazzina;

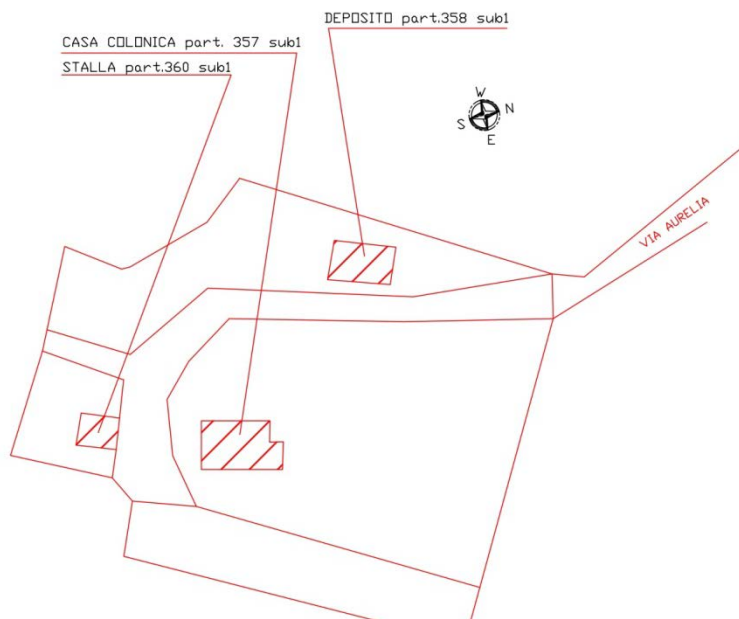
e presenta i seguenti materiali di costruzione:

- strutture portanti in muratura;
- solai latero-cementizi;
- coperture con manto di tegole color cotto;
- tramezzature in mattoni forati;
- parziali intonaci civili su pareti esterne ed interne con malte cementizie;
- tinteggiature interne con idropitture;
- assenza di pitture esterne;
- pavimenti in gres porcellanato – cotto;
- infissi esterni in alluminio con vetro-camera + persiane;
- infissi interni in legno;
- sanitari in porcellana bianca;
- rubinetteria ordinaria in acciaio cromato.

L'immobile è privo del Certificato di Abitabilità, del Certificato di Collaudo e della certificazione di conformità degli impianti.

PLANIMETRIA FABBRICATI SU MAPPA CATASTALE

RAPP.: 1:400

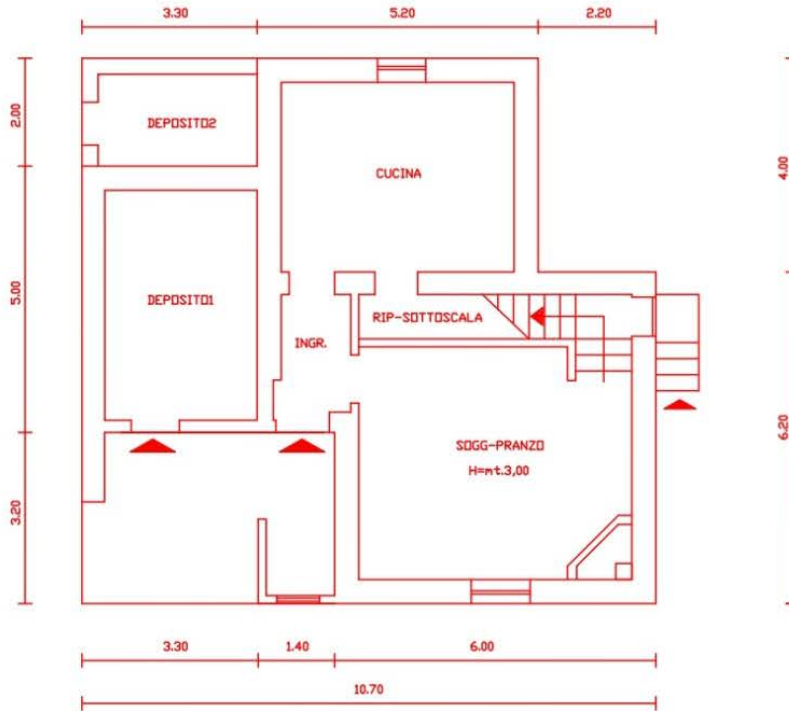


STATO DI FATTO

RAPP.: 1:100

CASA COLONICA

PIANO TERRA



PIANO PRIMO

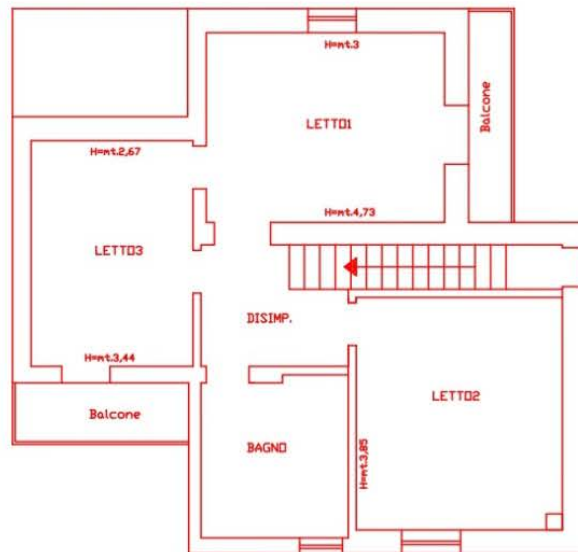


FOTO PALAZZINA

FRONTE SUD-INGRESSO



SPIGOLO A SUD-EST



FRONTE EST



SPIGOLO A S-W



VISTA DA NORD-EST



PARTICOLARE INGRESSO PALAZZINA-DEPOSITO (ex studio catastale)



PRANZO



CUCINA



BAGNO



CAMERA DA LETTO



Il deposito, particella n. 358 sub 1 indicato come “Abitazione-exDeposito” nei disegni, risulta arredato ed attrezzato con suppellettili per uso abitativo, con l’ingresso protetto da una piccola veranda: esso è costituito da un corpo originario articolato in due vani (cucina + letto), privo di disimpegni, con copertura piana; e risulta ampliato sul lato a Nord con un vano ad uso bagno, avente copertura a falda inclinata; è munito di impianto elettrico sottotraccia, di impianto idrico con alimentazione da pozzo, con scarichi a cielo libero; è privo di impianto di riscaldamento, con rifinitura di tipo economico-popolare. Le murature portanti sono parte in tufo e parte in mattoni forati. Sono evidenti sia sulle murature sia a soffitto intense ed estese macchie di umidità causate da infiltrazioni provenienti dalla copertura. Per rendere abitabile il deposito necessitano rilevanti interventi di risanamento sia impiantistico (fogna-pozzo Ihmoff, acqua potabile, riscaldamento) sia per le rifiniture (intonaci, pitture e infissi) sia per la impermeabilizzazione delle coperture e per la eliminazione dell’ umidità nelle murature.

La stalla ha una superficie lorda di mq. 32,80; essa è costituita da un vano sventrato, utilizzato come deposito, con parziali intonaci esterni; privo di infissi, di intonaci interni, di pitture, di pavimenti e di impianti; con copertura costituita da una soletta in c.a. a falda inclinata; con strutture portanti in muratura di tufo; essa versa in uno stato di grave obsolescenza.

L’ attestato di prestazione energetica relativo alla palazzina (cfr.: All_39) è stato redatto dal geom. Sandro Antonio Lo Giudice in data 29/08/2024, su incarico dello scrivente CTU; dal relativo attestato risulta che la palazzina è in CLASSE ENERGETICA “C”

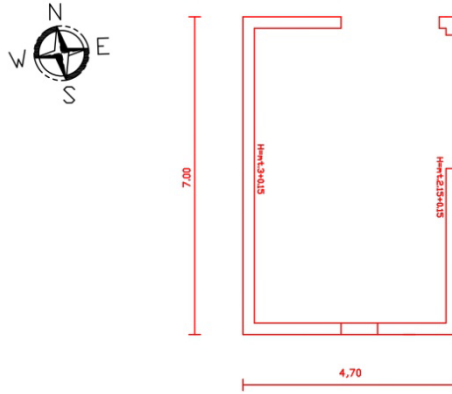
 **74,82 [KWh/m² anno].**



STATO DI FATTO

RAPP.: 1:100

STALLA



ABIT. EX DEP.

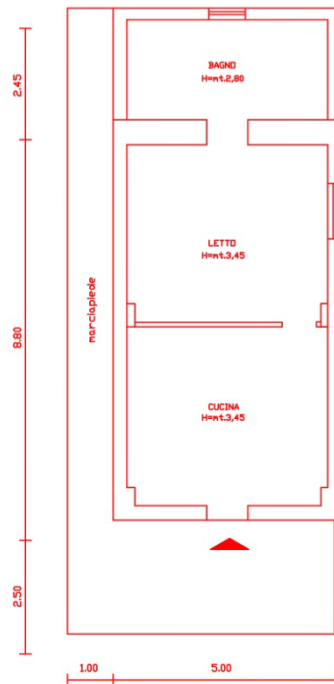


FOTO ABITAZIONE EX DEPOSITO



FOTO STALLA



I terreni agrari costituenti il podere sono irrigui; di essi gran parte (circa ha 8,5) sono notevolmente acclivi, distesi su un versante collinare esposto ad Est, con la parte inferiore degradante verso il fosso “Gruffolante” che va da Sud-Ovest a Nord-Est; oltre detto fosso si rinviene la parte restante della superficie agraria, moderatamente acclive, di cui una parte di circa ha 1,5 è coltivata a mandorleto, e la parte residua di ha 2,16 è impegnata da una pineta. In testa al podere ed a metà circa della larghezza del versante esposto ad Est, vi è un affioramento di acqua sorgiva con circostante vegetazione boscata, da cui deriva un piccolo rigagnolo che scende giù fino al fosso “Gruffolante”.

Complessivamente le superfici agrarie del podere di ha 12.85.55 sono utilizzate:

- a mandorleto per 3 ettari,
- ad albicoccheto della varietà orange rubis per are 70,
- per ha 2,16 a pineta
- il resto incolto, per ha 6.63.50 oltre ha 0.36.05 destinati a corte urbana dei fabbricati; per un totale di ha 6.99.55.

Il contesto complessivo degli immobili da espropriare è dotato di un percettibile ed intenso richiamo naturalistico sia per la riservatezza del sito, sia per l'esposizione e per l'andamento delle superfici acclivi, sia per la presenza di rigagnoli e sorgenti, sia per la presenza di oltre due ettari di pineta e sia per la contiguità con il bosco di Andriace.




QUESITO N. 3

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI



IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL LOTTO

I beni pignorati costituenti il **LOTTO** risultano ubicati tutti nel Comune Censuario di Scanzano Jonico (M256) in seguito a “VARIAZIONE TERRITORIALE” del 15/07/1974 in atti dal 30/10/2008, per effetto della L.R. n. 12 del 15/07/1974; con provenienza dal Comune Censuario di Montalbano Jonico (F399), conservando la stessa identificazione catastale del Comune di provenienza; essi sono così identificati in Catasto:

-  1) **Comune Censuario di SCANZANO JONICO (M256) (MT), Catasto Fabbricati foglio di mappa n. 64 particella n. 357 sub 1**, Via Andriace n SN Categoria A/3, Piano T - 1 Classe 1 CONSISTENZA vani 7 (cfr.: All._1 e 2)

IN DITTA A:

- 



DATI IDENTIFICATIVI:

dal 04/11/2008 immobile attuale Comune di Scanzano Jonico (M256) (MT) Foglio n. 64 Particella 357 sub 1 Costituzione del 04/11/2008 Pratica n. MT0193556 in atti dal 04/11/2008 Costituzione n. 1804.1/2008

INDIRIZZO:

- dal 04/11/2008 al 20/09/2011 Comune di Scanzano Jonico (M256) (MT) Foglio n. 64 Particella 357 sub 1 Località Andriace n. SN Piano T-1;
- dal 20/09/2011 Comune di Scanzano Jonico (M256) (MT) Foglio n. 64 Particella 357 sub 1 Località Andriace n. SN Piano T-1 Variazione Toponomastica del 20/09/2011 pratica n. MT0177523 in atti dal 20/09/2011 richiesta dal Comune n. 23124.1/2011;


DATI DI CLASSAMENTO:



- dal 04/11/2008 Comune di Scanzano Jonico (M256) (MT) Foglio n. 64 Particella 357 sub 1 Rendita € 397,67 Categoria A/3, Classe 1, Consistenza Vani 7

STORIA DEGLI INTESTATI CATASTALI:

- dal 05/07/2005 in ditta a [REDACTED] [REDACTED] diritto di proprietà per 1/1 per atto di compravendita del 05/07/2005 rogato dal notaio Laporta di Pisticci Rep. n. 42914 registrato in data 06/07/2005 n. 548, Voltura n. 6717.1/2008 Pratica n. MT0210723 in atti dal 27/11/2008;
- dal 04/11/2008 al 05/07/2005 in ditta [REDACTED] per Costituzione n. 1804.1/200/ del 04/11/2008 Pratica n. MT0193556 in atti dal 04/11/2008.

-  2) **Comune Censuario di SCANZANO JONICO (M256) (MT), Catasto Fabbricati foglio di mappa n. 64 particella n. 358 sub 1**, Via Andriace n SN Categoria C/2, Piano T Classe 3 CONSISTENZA mq. 33 (cfr.: All._3 e 4)

IN DITTA A:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

DATI IDENTIFICATIVI:

dal 04/11/2008 immobile attuale Comune di Scanzano Jonico (M256) (MT) Foglio n. 64 Particella 358 sub 1 Costituzione del 04/11/2008 Pratica n. MT0193556 in atti dal 04/11/2008 Costituzione n. 1804.1/2008

INDIRIZZO:

- dal 04/11/2008 al 20/09/2011 immobile attuale, Comune di Scanzano Jonico (M256) (MT) Foglio n. 64 Particella 358 sub 1 Località Andriace n. SN Piano T;
- dal 20/09/2011 immobile attuale, Comune di Scanzano Jonico (M256) (MT) Foglio n. 64 Particella 358 sub 1 Località Andriace n. SN Piano T, Variazione Toponomastica del 20/09/2011 pratica n. MT0177522 in atti dal 20/09/2011 richiesta dal Comune n. 23123.1/2011;

DATI DI CLASSAMENTO:

- dal 04/11/2008 immobile attuale Comune di Scanzano Jonico (M256) (MT) Foglio n. 64 Particella 358 sub 1 Rendita € 93,74 Categoria C/2, Classe 3, Consistenza mq. 33;

STORIA DEGLI INTESTATI CATASTALI:

- dal 05/07/2005 in ditta a [REDACTED] [REDACTED] diritto di proprietà per 1/1 per atto di compravendita del



05/07/2005 rogato dal notaio Laporta di Pisticci Rep. n. 42914 registrato in data 06/07/2005 n. 548, Voltura n. 6717.1/2008 Pratica n. MT0210723 in atti dal 27/11/2008;

- dal 04/11/2008 al 05/07/2005 in ditta [REDACTED] per Costituzione n. 1804.1/200/ del 04/11/2008 Pratica n. MT0193556 in atti dal 04/11/2008.

3) **Comune Censuario di SCANZANO JONICO (M256) (MT), Catasto Fabbricati foglio di mappa n. 64 particella n. 360 sub 1**, Via Andriace n SN Categoria C/6, Piano T Classe 3 CONSISTENZA mq.28 (cfr.: All. 5 e 6)

IN DITTA A:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

DATI IDENTIFICATIVI:

dal 04/11/2008 immobile attuale Comune di Scanzano Jonico (M256) (MT) Foglio n. 64 Particella 360 sub 1 Costituzione del 04/11/2008 Pratica n. MT0193556 in atti dal 04/11/2008 Costituzione n. 1804.1/2008

INDIRIZZO:

-
- dal 04/11/2008 al 20/09/2011 immobile attuale Comune di Scanzano Jonico (M256) (MT) Foglio n. 64 Particella 360 sub 1 Località Andriace n. SN Piano T;
- dal 20/09/2011 immobile attuale Comune di Scanzano Jonico (M256) (MT) Foglio n. 64 Particella 360 sub 1 Località Andriace n. SN Piano T, Variazione Toponomastica del 20/09/2011 pratica n. MT0177520 in atti dal 20/09/2011 richiesta dal Comune n. 23121.1/2011;

DATI DI CLASSAMENTO:

- dal 04/11/2008 immobile attuale Comune di Scanzano Jonico (M256) (MT) Foglio n. 64 Particella 360 sub 1 Rendita € 112,79 Categoria C/6, Classe 3, Consistenza mq.28;

STORIA DEGLI INTESTATI CATASTALI:

dal 05/07/2005 in ditta a [REDACTED]
[REDACTED] diritto di proprietà per 1/1 per atto di compravendita del 05/07/2005 rogato dal notaio Laporta di Pisticci Rep. n. 42914 registrato in data 06/07/2005 n. 548, Voltura n. 6717.1/2008 Pratica n. MT0210723 in atti dal 27/11/2008;



- dal 04/11/2008 al 05/07/2005 in ditta [REDACTED] per Costituzione n. 1804.1/200/ del 04/11/2008 Pratica n. MT0193556 in atti dal 04/11/2008.

- 4) **Comune Censuario di SCANZANO JONICO (M256) (MT), Catasto Terreni foglio di mappa n. 64 particella n. 192, Qualità PASCOLO CESPUGLIATO Classe 2 SUPERFICIE mq. 580 (cfr.: All. 7 e 7bis)**

IN DITTA A:

- [REDACTED]
Diritto di PROPRIETA' 1/2, in regime di Comunione dei Beni [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

DATI IDENTIFICATIVI:

dal 30/10/2008 immobile attuale Comune di Scanzano Jonico (M256) (MT) Foglio n. 64 Particella 192 Variazione Territoriale del 15/07/1974 in atti dal 30/10/2008 L.R. n.12, proveniente dal Comune F399 trasferito al Comune M256 (n.38/2008).

DATI DI CLASSAMENTO:

- dal 30/10/2008 immobile attuale Comune di Scanzano Jonico (M256) (MT) Foglio n. 64 Particella 192 Redditi: dominicale € 0,45 agrario € 0,21; Variazione Territoriale del 15/07/1974 in atti dal 30/10/2008 L.R. n.12, proveniente dal Comune F399 trasferito al Comune M256 (n.38/2008).

STORIA DEGLI INTESTATI CATASTALI:

- dal 30/10/2008 in ditta a [REDACTED]
[REDACTED] Diritto di PROPRIETA' 1/2, in regime di Comunione dei Beni con [REDACTED] per atto di compravendita del 05/07/2005 rogato dal notaio Laporta di Pisticci Rep. n. 42914 nota presentata con Modello Unico n. 3996.1/2005 Reparto PI di Matera in atti dal 11/07/2005;
- dal 30/10/2008 in ditta a [REDACTED]
[REDACTED] Diritto di PROPRIETA' 1/2, in regime di Comunione dei Beni con [REDACTED] per atto di compravendita del 05/07/2005 rogato dal notaio Laporta di Pisticci Rep. n. 42914 nota presentata con Modello Unico n. 3996.1/2005 Reparto PI di Matera in atti dal 11/07/2005.



5) **Comune Censuario di SCANZANO JONICO (M256) (MT), Catasto Terreni foglio di mappa n. 64 particella n. 361 Sup. Totale ha 3.94.42 (cfr.: All._8 e 8bis):**

- a) Porzione AA ha 1.95.62 Qualità seminativo Classe 3 Reddito Dominicale € 70,72 Reddito Agrario € 45,46
- b) Porzione AB ha 1.98.80 Qualità seminativo irriguo Classe 2 Reddito Dominicale € 236,14 Reddito Agrario € 102,67

IN DITTA A:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

DATI IDENTIFICATIVI:

dal 30/10/2008 immobile attuale Comune di Scanzano Jonico (M256) (MT) Foglio n. 64 Particella 361 Variazione Territoriale del 15/07/1974 in atti dal 30/10/2008 L.R. n.12, proveniente dal Comune F399 trasferito al Comune M256 (n.38/2008).

DATI DI CLASSAMENTO:

- dal 30/10/2008 al 10/12/2013 immobile attuale Comune di Scanzano Jonico (M256) (MT) Foglio n. 64 Particella 361 Reddito Dominicale € 142,59 Reddito Agrario € 91,67 Seminativo à Classe 3, Superficie ha 3.94.42; Variazione Territoriale del 15/07/1974 in atti dal 30/10/2008 L.R. n.12, proveniente dal Comune F399 trasferito al Comune M256 (n.38/2008);
- dal 10/12/2013 immobile attuale Comune di Scanzano Jonico (M256) (MT) Foglio n. 64 Particella 361 divisa in due porzioni Reddito Dominicale € 306,86 Reddito Agrario € 148,13:
 - a) Porzione AA ha 1.95.62 Qualità seminativo Classe 3 Reddito Dominicale € 70,72 Reddito Agrario € 45,46;
 - b) Porzione AB ha 1.98.80 Qualità seminativo irriguo Classe 2 Reddito Dominicale € 236,14 Reddito Agrario € 102,67.


STORIA DEGLI INTESSTATI CATASTALI:

- dal 30/10/2008 in ditta a [REDACTED]
[REDACTED] Diritto di PROPRIETA' 1/2, in regime di Comunione dei Beni con [REDACTED] per atto di compravendita del 05/07/2005 rogato dal notaio Laporta di Pisticci Rep. n. 42914 nota presentata con Modello Unico n. 3996.1/2005 Reparto PI di Matera in atti dal 11/07/2005;
- dal 30/10/2008 in ditta a [REDACTED];



[REDACTED] in regime di Comunione dei Beni con SETTEMBRINO FILOMENA, per atto di compravendita del 05/07/2005 rogato dal notaio Laporta di Pisticci Rep. n. 42914 nota presentata con Modello Unico n. 3996.1/2005 Reparto PI di Matera in atti dal 11/07/2005;

- dal 30/10/2008 in ditta a [REDACTED] [REDACTED] Diritto di PROPRIETA' 1/2, in regime di Comunione dei Beni con [REDACTED] [REDACTED] per atto di compravendita del 05/07/2005 rogato dal notaio Laporta di Pisticci Rep. n. 42914 nota presentata con Modello Unico n. 3996.1/2005 Reparto PI di Matera in atti dal 11/07/2005.

 **7) Comune Censuario di SCANZANO JONICO (M256) (MT), Catasto Terreni foglio di mappa n. 64 particella n. 363, Sup. are 05.80 (cfr.: All. _10 e 10bis):**

IN DITTA A:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

DATI IDENTIFICATIVI:

dal 30/10/2008 immobile attuale Comune di Scanzano Jonico (M256) (MT) Foglio n. 64 Particella 363 Variazione Territoriale del 15/07/1974 in atti dal 30/10/2008 L.R. n.12, proveniente dal Comune F399 trasferito al Comune M256 (n.38/2008).

DATI DI CLASSAMENTO:

- dal 30/10/2008 immobile attuale Comune di Scanzano Jonico (M256) (MT) Foglio n. 64 Particella 363 Reddito Dominicale € 2,10 Reddito Agrario € 1,35 Seminativo Classe 3, Superficie ha 0.05.80; Variazione Territoriale del 15/07/1974 in atti dal 30/10/2008 L.R. n.12, proveniente dal Comune F399 trasferito al Comune M256 (n.38/2008);

STORIA DEGLI INTESTATI CATASTALI:

- dal 30/10/2008 in ditta a [REDACTED] [REDACTED] in regime di Comunione dei Beni con [REDACTED] per atto di compravendita del 05/07/2005 rogato dal notaio Laporta di Pisticci Rep. n. 42914 nota presentata con Modello Unico n. 3996.1/2005 Reparto PI di Matera in atti dal 11/07/2005;
- dal 30/10/2008 in ditta a [REDACTED]



[REDACTED] Diritto di PROPRIETA' 1/2, in regime di Comunione dei Beni con MARINO SAVERIO, per atto di compravendita del 05/07/2005 rogato dal notaio Laporta di Pisticci Rep. n. 42914 nota presentata con Modello Unico n. 3996.1/2005 Reparto PI di Matera in atti dal 11/07/2005.

- 8) **Comune Censuario di SCANZANO JONICO (M256) (MT), Catasto Terreni foglio di mappa n. 64 particella n. 364**, Reddito Dominicale € 172,73 Reddito Agrario € 75,10 **Sup. ha 1.45.41** (cfr.: All. _11 e 11bis):

IN DITTA A:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

DATI IDENTIFICATIVI:

dal 30/10/2008 immobile attuale Comune di Scanzano Jonico (M256) (MT) Foglio n. 64 Particella 364 Variazione Territoriale del 15/07/1974 in atti dal 30/10/2008 L.R. n.12, proveniente dal Comune F399 trasferito al Comune M256 (n.38/2008).

DATI DI CLASSAMENTO:

- dal 30/10/2008 al 10/12/2013 immobile attuale Comune di Scanzano Jonico (M256) (MT) Foglio n. 64 Particella 364 Reddito Dominicale € 52,57 Reddito Agrario € 33,79 Seminativo Classe 3, Superficie ha 1.45.41; Variazione Territoriale del 15/07/1974 in atti dal 30/10/2008 L.R. n.12, proveniente dal Comune F399 trasferito al Comune M256 (n.38/2008);
- dal 10/12/2013 immobile attuale Comune di Scanzano Jonico (M256) (MT) Foglio n. 64 Particella 364 Reddito Dominicale € 172,73 Reddito Agrario € 75,10 Seminativo Classe 2, Superficie ha 1.45.41; Tabella di Variazione del 18/05/2013 Pratica n. MT0127635 in atti dal 10/12/2013 Trasmissione dati AGEA ai sensi del D.L. 3.10.2006 n. 262 (n. 6961.1/2013);

STORIA DEGLI INTESTATI CATASTALI:

- dal 30/10/2008 in ditta a [REDACTED]
[REDACTED] Diritto di PROPRIETA' 1/2, in regime di Comunione dei Beni con [REDACTED] per atto di compravendita del 05/07/2005 rogato dal notaio Laporta di Pisticci Rep. n. 42914 nota presentata con Modello Unico n. 3996.1/2005 Reparto PI di Matera in atti dal 11/07/2005;



- dal 30/10/2008 in ditta a [REDACTED]
[REDACTED] Diritto di PROPRIETA' 1/2, in regime di Comunione dei Beni con [REDACTED]
[REDACTED] per atto di compravendita del 05/07/2005 rogato dal notaio Laporta di Pisticci Rep. n. 42914 nota presentata con Modello Unico n. 3996.1/2005 Reparto PI di Matera in atti dal 11/07/2005.

 9) **Comune Censuario di SCANZANO JONICO (M256) (MT), Catasto Terreni foglio di mappa n. 64 particella n. 365** Reddito Dominicale € 184,46 Reddito Agrario € 80,20 **Sup. ha 1.55.29**
(cfr.: All._12 e 12bis):

IN DITTA A:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

DATI IDENTIFICATIVI:

dal 30/10/2008 immobile attuale Comune di Scanzano Jonico (M256) (MT) Foglio n. 64 Particella 365 Variazione Territoriale del 15/07/1974 in atti dal 30/10/2008 L.R. n.12, proveniente dal Comune F399 trasferito al Comune M256 (n.38/2008).

DATI DI CLASSAMENTO:


- dal 30/10/2008 al 10/12/2013 immobile attuale Comune di Scanzano Jonico (M256) (MT) Foglio n. 64 Particella 365 Reddito Dominicale € 56,14 Reddito Agrario € 36,09 Seminativo Classe 3, Superficie ha 1.45.41; Variazione Territoriale del 15/07/1974 in atti dal 30/10/2008 L.R. n.12, proveniente dal Comune F399 trasferito al Comune M256 (n.38/2008);
- dal 10/12/2013 immobile attuale Comune di Scanzano Jonico (M256) (MT) Foglio n. 64 Particella 365 Reddito Dominicale € 184,46 Reddito Agrario € 80,20 Seminativo Irriguo Classe 2, Superficie ha 1.55.29; Tabella di Variazione del 15/05/2013 Pratica n. MT0127636 in atti dal 10/12/2013 Trasmissione dati AGEA ai sensi del D.L. 3.10.2006 n. 262 (n. 6962.1/2013);

STORIA DEGLI INTESSTATI CATASTALI:

- dal 30/10/2008 in ditta a [REDACTED]
[REDACTED] Diritto di PROPRIETA' 1/2, in regime di Comunione dei Beni con [REDACTED]
[REDACTED] per atto di compravendita del 05/07/2005 rogato dal notaio Laporta di Pisticci Rep. n. 42914 nota presentata con Modello Unico n. 3996.1/2005 Reparto PI di Matera in atti dal 11/07/2005;



- dal 30/10/2008 in ditta a [REDACTED]
[REDACTED], Diritto di PROPRIETA' 1/2, in regime di Comunione dei Beni con MARINO SAVERIO, per atto di compravendita del 05/07/2005 rogato dal notaio Laporta di Pisticci Rep. n. 42914 nota presentata con Modello Unico n. 3996.1/2005 Reparto PI di Matera in atti dal 11/07/2005.

 10) **Comune Censuario di SCANZANO JONICO (M256) (MT), Catasto Terreni foglio di mappa n. 64 particella n. 366, Sup. Totale ha 0.79.12 (cfr.: All._13 e 13bis):**

- e) Porzione AA ha 0.78.66 Qualità Pascolo Cespugliato Classe 2 Reddito Dominicale € 6,09 Reddito Agrario € 2,84;
- f) Porzione AB ha 0.00.46 Qualità seminativo irriguo Classe 2 Reddito Dominicale € 0.55 Reddito Agrario € 0.24;

IN DITTA A:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

DATI IDENTIFICATIVI:

dal 30/10/2008 immobile attuale Comune di Scanzano Jonico (M256) (MT) Foglio n. 64 Particella 366 Variazione Territoriale del 15/07/1974 in atti dal 30/10/2008 L.R. n.12, proveniente dal Comune F399 trasferito al Comune M256 (n.38/2008).


DATI DI CLASSAMENTO:

- dal 30/10/2008 al 10/12/2013 immobile attuale Comune di Scanzano Jonico (M256) (MT) Foglio n. 64 Particella 366 Reddito Dominicale € 6,13 Reddito Agrario € 2,86 Pascolo Cespugliato Classe 2, Superficie ha 0.79.12; Variazione Territoriale del 15/07/1974 in atti dal 30/10/2008 L.R. n.12, proveniente dal Comune F399 trasferito al Comune M256 (n.38/2008);
- dal 10/12/2013 immobile attuale Comune di Scanzano Jonico (M256) (MT) Foglio n. 64 Particella 366 Reddito Dominicale € 6,64 Reddito Agrario € 3,08 Superficie ha 0.79.12 divisa in due porzioni :
 - a) Porzione AA ha 0.78.66 Qualità Pascolo Cespugliato Classe 2 Reddito Dominicale € 6,09 Reddito Agrario € 2,84;
 - b) Porzione AB ha 0.00.46 Qualità seminativo irriguo Classe 2 Reddito Dominicale € 0,55 Reddito Agrario € 0,24;



STORIA DEGLI INTESTATI CATASTALI:

- dal 30/10/2008 in ditta a [REDACTED]
[REDACTED] Diritto di PROPRIETA' 1/2, in regime di Comunione dei Beni con [REDACTED], per atto di compravendita del 05/07/2005 rogato dal notaio Laporta di Pisticci Rep. n. 42914 nota presentata con Modello Unico n. 3996.1/2005 Reparto PI di Matera in atti dal 11/07/2005;
- dal 30/10/2008 in ditta a [REDACTED]
[REDACTED] Diritto di PROPRIETA' 1/2, in regime di Comunione dei Beni con [REDACTED], per atto di compravendita del 05/07/2005 rogato dal notaio Laporta di Pisticci Rep. n. 42914 nota presentata con Modello Unico n. 3996.1/2005 Reparto PI di Matera in atti dal 11/07/2005.

 11) **Comune Censuario di SCANZANO JONICO (M256) (MT), Catasto Terreni foglio di mappa n. 64 particella n. 367**, Reddito Dominicale € 10,67 Reddito Agrario € 4,98 **Sup. ha 1.37.68**
(cfr.: All. _14 e 14bis):

IN DITTA A:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

DATI IDENTIFICATIVI:

dal 30/10/2008 immobile attuale Comune di Scanzano Jonico (M256) (MT) Foglio n. 64 Particella 367 Variazione Territoriale del 15/07/1974 in atti dal 30/10/2008 L.R. n.12, proveniente dal Comune F399 trasferito al Comune M256 (n.38/2008).

DATI DI CLASSAMENTO:

- dal 30/10/2008 immobile attuale Comune di Scanzano Jonico (M256) (MT) Foglio n. 64 Particella 367 Reddito Dominicale € 10,67 Reddito Agrario € 4,98 Qualità Pascolo Cespugliato Classe 2, Superficie ha 1.37.68; Variazione Territoriale del 15/07/1974 in atti dal 30/10/2008 L.R. n.12, proveniente dal Comune F399 trasferito al Comune M256 (n.38/2008);


STORIA DEGLI INTESTATI CATASTALI:

- dal 30/10/2008 in ditta a [REDACTED]
[REDACTED] Diritto di PROPRIETA' 1/2, in regime di Comunione dei Beni con



[REDACTED], per atto di compravendita del 05/07/2005 rogato dal notaio Laporta di Pisticci Rep. n. 42914 nota presentata con Modello Unico n. 3996.1/2005 Reparto PI di Matera in atti dal 11/07/2005;

- dal 30/10/2008 in ditta a [REDACTED]
[REDACTED] Diritto di PROPRIETA' 1/2, in regime di Comunione dei Beni con [REDACTED]
[REDACTED] per atto di compravendita del 05/07/2005 rogato dal notaio Laporta di Pisticci Rep. n. 42914 nota presentata con Modello Unico n. 3996.1/2005 Reparto PI di Matera in atti dal 11/07/2005.

 **12) Comune Censuario di SCANZANO JONICO (M256) (MT), Catasto Terreni foglio di mappa n. 64 particella n. 368, Corte Urbana Sup. ha 0.17.34 (cfr.: All. _15 e 15bis):**

IN DITTA A:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

DATI IDENTIFICATIVI:

dal 30/10/2008 immobile attuale Comune di Scanzano Jonico (M256) (MT) Foglio n. 64 Particella 368 Variazione Territoriale del 15/07/1974 in atti dal 30/10/2008 L.R. n.12, proveniente dal Comune F399 trasferito al Comune M256 (n.38/2008).


DATI DI CLASSAMENTO:

- dal 30/10/2008 immobile attuale Comune di Scanzano Jonico (M256) (MT) Foglio n. 64 Particella 368 Reddito Dominicale € 0,00 Reddito Agrario € 0,00 **Corte Urbana**, Superficie ha 0.17.34; Variazione Territoriale del 15/07/1974 in atti dal 30/10/2008 L.R. n.12, proveniente dal Comune F399 trasferito al Comune M256 (n.38/2008);

STORIA DEGLI INTESTATI CATASTALI:

- dal 30/10/2008 in ditta a [REDACTED]
[REDACTED] Diritto di PROPRIETA' 1/2, in regime di Comunione dei Beni con [REDACTED]
[REDACTED] per atto di compravendita del 05/07/2005 rogato dal notaio Laporta di Pisticci Rep. n. 42914 nota presentata con Modello Unico n. 3996.1/2005 Reparto PI di Matera in atti dal 11/07/2005;
- dal 30/10/2008 in ditta a [REDACTED]
[REDACTED] Diritto di PROPRIETA' 1/2, in regime di Comunione dei Beni con [REDACTED]



-  14) **Comune Censuario di SCANZANO JONICO (M256) (MT), Catasto Terreni foglio di mappa n. 64 particella n. 370, Corte Urbana Sup. ha 0.10.63** (cfr.: All. _17 e 17bis):

IN DITTA A:

-

DATI IDENTIFICATIVI:


dal 30/10/2008 immobile attuale Comune di Scanzano Jonico (M256) (MT) Foglio n. 64 Particella 370 Variazione Territoriale del 15/07/1974 in atti dal 30/10/2008 L.R. n.12, proveniente dal Comune F399 trasferito al Comune M256 (n.38/2008).

DATI DI CLASSAMENTO:

- dal 30/10/2008 immobile attuale Comune di Scanzano Jonico (M256) (MT) Foglio n. 64 Particella 370 Reddito Dominicale € 0,00 Reddito Agrario € 0,00 **Corte Urbana**, Superficie ha 0.10.63; Variazione Territoriale del 15/07/1974 in atti dal 30/10/2008 L.R. n.12, proveniente dal Comune F399 trasferito al Comune M256 (n.38/2008);

STORIA DEGLI INTESTATI CATASTALI:

- dal 30/10/2008 in ditta a [redacted] [redacted] Diritto di PROPRIETA' 1/2, in regime di Comunione dei Beni con [redacted] per atto di compravendita del 05/07/2005 rogato dal notaio Laporta di Pisticci Rep. n. 42914 nota presentata con Modello Unico n. 3996.1/2005 Reparto PI di Matera in atti dal 11/07/2005;
- dal 30/10/2008 in ditta a [redacted] [redacted] Diritto di PROPRIETA' 1/2, in regime di Comunione dei Beni con [redacted] per atto di compravendita del 05/07/2005 rogato dal notaio Laporta di Pisticci Rep. n. 42914 nota presentata con Modello Unico n. 3996.1/2005 Reparto PI di Matera in atti dal 11/07/2005.

-  15) **Comune Censuario di SCANZANO JONICO (M256) (MT), Catasto Terreni foglio di mappa n. 64 particella n. 372, Corte Urbana Sup. ha 0.01.62** (cfr.: All. _18 e 18bis):



IN DITTA A:

-

DATI IDENTIFICATIVI:

dal 30/10/2008 immobile attuale Comune di Scanzano Jonico (M256) (MT) Foglio n. 64 Particella 372 Variazione Territoriale del 15/07/1974 in atti dal 30/10/2008 L.R. n.12, proveniente dal Comune F399 trasferito al Comune M256 (n.38/2008).

DATI DI CLASSAMENTO:

- dal 30/10/2008 immobile attuale Comune di Scanzano Jonico (M256) (MT) Foglio n. 64 Particella 372 Reddito Dominicale € 0,00 Reddito Agrario € 0,00 **Corte Urbana**, Superficie ha 0.01.62; Variazione Territoriale del 15/07/1974 in atti dal 30/10/2008 L.R. n.12, proveniente dal Comune F399 trasferito al Comune M256 (n.38/2008);

STORIA DEGLI INTESTATI CATASTALI:

- dal 30/10/2008 in ditta a [REDACTED] [REDACTED] Diritto di PROPRIETA' 1/2, in regime di Comunione dei Beni con [REDACTED] per atto di compravendita del 05/07/2005 rogato dal notaio Laporta di Pisticci Rep. n. 42914 nota presentata con Modello Unico n. 3996.1/2005 Reparto PI di Matera in atti dal 11/07/2005;
- dal 30/10/2008 in ditta a [REDACTED] [REDACTED] Diritto di PROPRIETA' 1/2, in regime di Comunione dei Beni con [REDACTED] per atto di compravendita del 05/07/2005 rogato dal notaio Laporta di Pisticci Rep. n. 42914 nota presentata con Modello Unico n. 3996.1/2005 Reparto PI di Matera in atti dal 11/07/2005.

QUESITO N. 4

SCHEMA SINTETICO - DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà per 1/1 di podere rurale, ricadente nella "Zona Agricola"



del vigente R.U. del Comune di Scanzano Jonico (MT), località "Andriace", Via Aurelia n. 3/A, esteso ha 12.85.55; sul podere insistono una palazzina ad uso abitativo, un'abitazione-deposito, due locali ad uso deposito ed una stalla.

Esso confina: a Nord con particella n.92, a Nord-Est con particella n.71, ad Est con particelle n.366 e n. 367, a Sud con particella n.94, a Sud-Ovest con particella n.145, ad Ovest con particella n.28, a Nord-Ovest con Via Aurelia particella n.191.

Il podere è così riportato nel Comune Censuario di Scanzano Jonico (MT) nel Foglio di mappa n. 64:

- **NCEU**: particella n. 357 sub 1; particella n. 358 sub 1; particella n. 360sub 1;
- **NCT**: particelle nn. 192, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 372.

Lo stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente alla consistenza catastale, salvo delle rettifiche da apportarsi sulle planimetrie catastali della palazzina, comportanti la produzione presso l'Agenzia delle Entrate di n. 4 planimetrie; non risultano rilasciate licenze/concessioni edilizie in quanto gli interventi edilizi sono eseguiti prima del 1967, allorchè le attività edilizie nelle zone agricole erano libere.

Al podere si accede unicamente tramite la strada pubblica Via Aurelia, con servizio di estremità; lo stesso podere è servito da rete elettrica pubblica, ma è privo della rete idrica pubblica, della rete del gas e della rete fognante.

Il contesto complessivo degli immobili da espropriare è dotato di un percettibile ed intenso richiamo naturalistico sia per la riservatezza del sito, sia per l'esposizione e per l'andamento delle superfici acclivi, sia per la presenza di rigagnoli e sorgenti, sia per la presenza di oltre due ettari di pineta e sia per la contiguità con il bosco di Andriace.

PREZZO BASE euro € 110.000 (diconsi euro CENTODIECIMILA)



TABELLA DELLE SUPERFICI REALI E COMMERCIALI DEI FABBRICATI

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 dei depositi-stalla sono stati omogeneizzati, con l'uso di opportuni coefficienti correttivi, quali accessori dell'abitazione principale:

| DESCRIZIONE SUPERFICI | SUP. REALE MQ | INCIDENZA % | SUP. EQUIV. MQ | SUP. COMM. MQ |
|--------------------------------|---------------|--------------------------------------|----------------|----------------|
| PIANO TERRA PALAZZINA | 61 | 100 | 61 | 61 |
| PATIO PIANO TERRA PALAZZINA | 5 | 20 | 1 | 1 |
| PIANO PRIMO PALAZZINA | 83 | 100 | 83 | 83 |
| SUP. BALCONI | 7 | 30% fino a mq.25 10% oltre mq. 25 | 2 | 2 |
| TOT.SUP.COMM. PALAZZINA | | | | mq. 147 |
| DEPOSITO1 | 17 | 30 | 5 | 5 |
| DEPOSITO2 | 8 | 10 | 1 | 1 |
| DEP.3/ABIT. | 56 | 50 | 28 | 28 |
| STALLA | 33 | 10 | 3 | 3 |
| TOT. SUP. COMM.C2/C6 | | | | mq. 37 |

TOTALE DELLE SUPERFEICI OMOGENEIZZATE DEI FABBRICATI mq. 184



QUESITO N. 5

RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA'

A far tempo dalla data di trascrizione del pignoramento del 05/05/2022 nn. 4042/3247 e, andando a ritroso nel tempo, tutti gli immobili pignorati costituenti il LOTTO risultano così intestati:

- dal 30/10/2008 in ditta a [REDACTED]
[REDACTED] Diritto di PROPRIETA' 1/2, in regime di Comunione Legale dei Beni, per atto di compravendita del 05/07/2005 rogato dal notaio Laporta di Pisticci Rep. n. 42914/13841, registrato a Pisticci in data 06 luglio 2005 n. 548, contro [REDACTED]
[REDACTED] avente ad oggetto tutti gli immobili oggetto di esecuzione;

- dal 29/03/1967 in ditta a [REDACTED]
[REDACTED] a seguito di atto di **COMPRAVENDITA** (All_38) con Vincolo di Riservato Dominio, trascritto ai nn. 6982/6619 in data 29 marzo 1967, rogato dal dott. Goffredo Nicastro, funzionario statale delegato quale Ufficiale Rogante ai sensi dell'art. 4 della Legge 21/03/1953 n. 224, Proprietà 1/1, [REDACTED]
[REDACTED] avente ad oggetto tutti gli immobili oggetto di esecuzione con identificazione catastale precedente all'attuale; con annotazione a margine di Cancellazione totale di Vincolo.

QUESITO N. 6

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI

I fabbricati principali ricadenti nel potere sono stati realizzati negli anni 1950 e le modifiche intervenute sono state eseguite prima del 1967 (cfr.: Verbale di sopralluogo n. 1 All_27, All_37); di conseguenza le unità immobiliari risultano prive:



- del Certificato di Abitabilità;
- della Dichiarazione di Conformità degli impianti;
- Certificato di Collaudo Statico.

I volumi realizzati sia per abitazione ($144 \times 3 = \text{mc. } 432$) sia per annessi [$32,8 \times (2,3+3,15)/2 + 56,26 \times 3,45 + 17 \times 3 + 8 \times 2,5$]= mc. $89 + 194 + 51 + 20 = \text{mc. } 354$) sono ampiamente compatibili con i volumi ammissibili, previsti dallo strumento urbanistico vigente.

NORMATIVA URBANISTICA

Le aree oggetto della presente espropriazione ricadono nella “ZONA AGRICOLA” (cfr.: All_24) del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Scanzano Jonico; in essa sono consentite l’edificazioni finalizzate alla conduzione del fondo nonché le trasformazioni per gestire attività connesse all’agriturismo ed al turismo rurale, secondo i seguenti parametri:

PER ABITAZIONI RURALI:

- Superficie minima del fondo mq. 5.000;
- $I_{ff} = 0,03 \text{ mc/mq}$;
- Rapporto di copertuta: 1/50 della superficie del fondo;
- $H_{max} = \text{mt. } 7$;
- N. piani: max 2 compreso eventuale seminterrato;
- Distanza dai confini: non inferiore a mt. 5;
- Distanza tra pareti finestrate: non inferiore a mt. 10;
- Distanza dalle strade: come da Codice della Strada.

PER ANNESSI RUSTICI:

- Superficie minima del fondo mq. 5.000;
- $I_{ff} = 0,07 \text{ mc/mq}$;
- Rapporto di copertuta (compreso verande tettoie e porticati): 1/50 della sup. del fondo;
- $H_{max} = \text{mt. } 7$ con esclusione di silos, camini e volumi tecnici;
- N. piani: max 1;
- Distanza dai confini: non inferiore a mt. 5;
- Distanza tra pareti finestrate: non inferiore a mt. 10;
- Distanza dalle strade: come da Codice della Strada.



Dallo Stato di Fatto si rileva che l'edificato originario, risalente alla Riforma Fondiaria degli anni cinquanta, ha subito tre distinti ampliamenti in epoca anteriore al 1967 (cfr.: All_33 e All_35):

- costruzione di un vano bagno in ampliamento al "Deposito" particella n. 358 sub1;
- costruzione del "Deposito2" in adiacenza al "Deposito1" in aderenza alla palazzina;
- ampliamento del vano bagno al primo piano della palazzina.

N.B.: *particella n. 358 sub1, accatastata come "DEPOSITO", risulta di fatto arredata per essere abitata, ma è priva di un requisito fondamentale per essere dichiarata "Abitabile" in quanto è priva di pozzo Ihmoff con lo scarico di fogna a cielo aperto e quindi priva di un requisito igienico necessario; pertanto, alla stato attuale, può essere alienata solo come Deposito, come risulta in catasto.*

Dal confronto dello STATO DI FATTO con i parametri urbanistici in vigore e con le planimetrie catastali (cfr.: All_34); tenuto conto che l'edificazione è anteriore al 1967 e che l'allestimento del Deposito ad uso abitativo non è adeguato per ipotizzare il cambio di destinazione ad abitazione (pur essendo conforme ai parametri di edificabilità urbanistici) in quanto privo di adeguato sistema di smaltimento dei liquami (attualmente scarica a cielo libero), si deduce la conformità edilizia e urbanistica; la conformità catastale è inficiata da una modifica al primo piano della palazzina relativa all'ampliamento del vano bagno e dal "Deposito2" che non è accatastato: la conformità è perseguibile con il deposito presso l'A.d.E. di quattro nuove planimetrie. Pertanto le U.I. oggetto di esecuzione sono così caratterizzate:

| | |
|---|--|
| CONFORMITA' EDILIZIA | CONFORME |
| CONFORMITA' CATASTALE | CONFORME CON ONERI DI RETTIFICA |
| CONFORMITA' URBANISTICA | CONFORME |
| CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTI PROPRIETA' | CONFORME |



QUESITO N. 7

STATO DI POSSESSO ATTUALE DEI BENI PIGNORATI

I beni oggetto del LOTTO sono posseduti dai [REDACTED]

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, non risultano altre procedure esecutive pendenti, né procedimenti giudiziari civili, a meno di:

- ISTANZA DI PARTECIPAZIONE ALLA DISTRIBUZIONE GIUDIZIALE, ex art.499 c.p.c., datata 29/08/2024, presentata dall’Agenzia delle Entrate – Riscossione di Matera per un credito di € 21.776,23 oltre interessi e spese, nei confronti della [REDACTED]
- ISTANZA DI PARTECIPAZIONE ALLA DISTRIBUZIONE GIUDIZIALE, ex art.499 c.p.c., datata 29/08/2024, presentata dall’Agenzia delle Entrate – Riscossione di Matera per un credito di € 14.056,09 oltre interessi e spese, nei confronti del sig. [REDACTED]

L’immobile è privo di vincoli storico-artistici, risultando vincolato quale bene paesaggistico dal Piano Territoriale di Coordinamento del Metapontino in vigore (PPTM), oltre che dal Regolamento Urbanistico del Comune di Scanzano Jonico; le superfici del podere non ricadono in “Aree a Rischio Idrogeologico Elevato” né tra quelle di Interesse Comunitario (Aree SIC) né tra quelle delle Zone



Speciali di Conservazione (Zone ZSC); esso è libero da usi civici.

Le particelle n. 366 e 367 (cfr.: All_24) ricadono, in parte (rispettivamente per mq. 1699 la part. 366 e per mq. 2774 la part. 367), nella “Perimetrazione dei Soprasuoli già Percorsi dal Fuoco” nell’incendio del 21/07/2015 che interessò in parte la pineta e quindi con il vincolo che, per almeno 15anni dalla data dell’incendio, le stesse non possono avere destinazione diversa da quella preesistente all’incendio.



ELENCO FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI OGGETTO DI ESPROPRIO:

- 1) **TRASCRIZIONE** NN. 1790/1394 del 24/02/2023, nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a seguito di atto giudiziario per Ufficiale Giudiziale Tribunale di Matera del 07/02/2023 Rep. N. 134/2023,

A FAVORE di

CONTRO

GRAVANTE su tutti gli immobili oggetto di esecuzione.

- 2) **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** – ruolo - iscritta ai nn. 260/21 in data 13/01/2022 a seguito di atto per Agenzia delle Entrate-Riscossione sede di Roma del 12/01/2022 rep. N. 2041/6722, importo totale € 53.242,66 importo capitale € 26.621,33

A FAVORE di

GRAVANTE su tutti gli immobili oggetto di esecuzione ad eccezione del terreno al Foglio di Mappa n. 64 particelle 192 e 363.



- 3) **IPOTECA VOLONTARIA** per Concessione a Garanzia di Mutuo, iscritta ai nn. 9140/1761 in data 11/08/2006 a seguito di atto notarile per notaio Morano Nicolò Antonio di Policoro (MT) del 10/08/2006 rep. N. 2021, importo totale € 190.000,00 importo capitale € 95.000,00 a favore di

A FAVORE di C [REDACTED]
[REDACTED]

CONTRO [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

GRAVANTE su tutti gli immobili oggetto di esecuzione.

- 4) **IPOTECA VOLONTARIA** per Concessione a Garanzia di Mutuo, iscritta ai nn. 5870/1292 in data 08/07/2005 a seguito di atto notarile per notaio Laporta Eugenio di Pistici (MT) del 05/07/2005 rep. N. 42915, importo totale € 70.000,00 importo capitale € 35.000,00 a favore di

A FAVORE di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

GRAVANTE su tutti gli immobili oggetto di esecuzione.

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, risultando attive due domande giudiziali (cfr.: All._41):

- ISTANZA DI PARTECIPAZIONE ALLA DISTRIBUZIONE GIUDIZIALE, ex art.499 c.p.c., datata 29/08/2024, presentata dall'Agenzia delle Entrate – Riscossione di Matera per un credito di € 21.776,23 oltre interessi e spese, nei confronti [REDACTED]
- ISTANZA DI PARTECIPAZIONE ALLA DISTRIBUZIONE GIUDIZIALE, ex art.499 c.p.c., datata 29/08/2024, presentata dall'Agenzia delle Entrate – Riscossione di Matera per un credito di € 14.056,09 oltre interessi e spese, nei confronti [REDACTED]

QUESITO N. 11

SPESE DI GESTIONE DEI BENI PIGNORATI

A carico dei coniugi [REDACTED] risulta una debitoria attiva nei confronti dell'A.d.E. – Riscossioni, per mancato pagamento di canoni irrigui, come da istanze di partecipazione alla distribuzione giudiziale già indicate ai precedenti punti 8 e 10 (cfr.: All._41).



QUESITO N. 12

VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Per la valutazione dei beni oggetto di espropriazione sono stati presi i seguenti riferimenti:

1) **ATTO DI COMPRAVENDITA DEL PODERE** in data 05/07/2005 per l'importo di € 115.000,00 (cfr.: All_37, 38 e 40)

- **Coefficiente di rivalutazione ISTAT 2024 su 2005: 1,405;**
- **Importo di acquisto rivalutato: $115.000 \times 1,405 = € 161.575,00$**

VALORE ATTUALE DEL PODERE DA COMPRAVENDITA DEL 2005: € 161.575,00

2) **VALORE CATASTALE:**

a) RENDITE CASTALI FABBRICATI x coeff. di rivalutazione:

- ABITAZIONE A/3 part. 357 sub 1 – Rendita € 397,67 x coeff. riv. 115,5 = € 45.930;
- ABIT/DEP. C/2 Part. 358 sub 1 - Rendita € 93,74 x coeff. riv. 126 = € 11.811;
- STALLA C/6 Part. 358 sub 1 - Rendita € 112,79 x coeff. riv. 126 = € 14.211;

TOTALE VALORE CATASTALE FABBRICATI: € 71.952

b) REDDITE CASTALI TERRENI x coeff. di rivalutazione 112,50:

- Part. 192 Reddito dom. € 0,45 x 112,50 = € 51
- Part. 361 Reddito dom. € 306,86 x 112,50 = € 34.522
- Part. 362 Reddito dom. € 267,09 x 112,50 = € 30.048
- Part. 363 Reddito dom. € 2,10 x 112,50 = € 236
- Part. 364 Reddito dom. € 172,73 x 112,50 = € 19.432
- Part. 365 Reddito dom. € 184,46 x 112,50 = € 20.752
- Part. 366 Reddito dom. € 6,64 x 112,50 = € 747
- Part. 367 Reddito dom. € 10,67 x 112,50 = € 1.200
- Part. 368 Reddito dom. corte urbana € 0,00
- Part. 369 Reddito dom. corte urbana € 0,00



- Part. 192 Reddito dom. corte urbana € 0,00
- Part. 192 Reddito dom. corte urbana € 0,00

TOTALE VALORE CATASTALE TERRENI: € 106.988

TOTALE VALORE CATASTALE DEL PODERE: € 71.952 + 106.988 = € 178.940



3) BANCA DATI delle QUOTAZIONI IMMOBILIARI OMI anno 2023 sem. 2[^] (cfr.: All. 42, 43, 44, 45 e 46):

COMUNE di SCANZANO JONICO - CODICE ZONA E2:

Fascia/zona: Suburbana/BORGO RURALE - **Codice di zona:** E2 - **Tipologia prevalente:** Abitazione - deposito

a) Categoria A3 per civile abitazione:

VALORE DI MERCATO min. 350 max 520 €/mq. (i corrispondenti valori "STIMATRIX" valgono min. 370 max 450 €/mq.):

TENUTO CONTO DELLO STATO MANUTENTIVO, SI RITIENE CONGRUO IL VALORE DI

400 €/mq.; mq. 147 x €/mq. 400 = € 58.800

b) Categoria C/2, C/6:

VALORE DI MERCATO min. 182 max 230 €/mq. (i corrispondenti valori "STIMATRIX" valgono min. 180 max 230 €/mq.):

TENUTO CONTO DELLO STATO MANUTENTIVO, SI RITIENE CONGRUO IL VALORE DI

180 €/mq.; mq. 37 x €/mq. 180 = € 6.700

TOTALE VALORE OMI DEI FABBRICATI: € 58800 + 6700 = € 65.500

Adeguamento del valore dei fabbricati per vetusta' > di 60 anni: coeff. 0,50 (dalla rubrica "Consulente Immobiliare" de "Il Sole 24 Ore" per immobili di oltre 60 anni in stato mediocre):

TOTALE ADEGUATO DEL VALORE OMI DEI FABBRICATI: € 65.500 x 0,5 = 32.750

c) **BANCA DATI VALORI AGRICOLI MEDI** per terreni assimilabili per tipologia areale a quelli collinari della Regione Agraria n. 7 (colline Basso Sinni) più che a quelli pianeggianti della Regione Agraria n. 8 (pianura di Metaponto) - (VAM della Regione Basilicata anno 2022, confrontati con i valori "EXEO") :

- Mandorleto ha 3 (frutteto specializzato: EXEO: 9.000-22.000 €/ha; VAM : 19.000 €/ha); in relazione allo stato di parziale abbandono della coltura si ritiene adeguato il valore di

pag. 45



15.000 €/ha:

$$3 \text{ ha} \times 15.000 \text{ €/ha} = \text{€ } 45.000$$

- Albicoccheto ha 0,7 (frutteto specializzato: EXEO: 9.000-22.000 €/ha; VAM : 19.000 €/ha); in relazione allo stato attuale degli alberi che presentano sensibili segni di sfrondamento e sbrancamento dei rami ad opera di cinghiali selvatici, si ritiene adeguato il valore di 15.000 €/ha:

$$0,7 \text{ ha} \times 15.000 \text{ €/ha} = \text{€ } 10.500$$

- Pineta ha 2,16 (bosco alto fusto: EXEO: 2.100-4.500 €/ha; VAM : 4.000 €/ha); in relazione allo stato della pineta, si ritiene adeguato il valore di 4.000 €/ha:

$$2,16 \text{ ha} \times 4.500 \text{ €/ha} = \text{€ } 9.700$$

- Restante parte incolta ha 6.63.50 (= sup. podere – pineta – mandorleto – albicoccheto – corti urbane) (seminativo irriguo: EXEO: 3.800-8.000 €/ha; VAM : 6.000 €/ha); si ritiene adeguato il valore di 7.000 €/ha:

$$6.63.50 \text{ ha} \times 7.000 \text{ €/ha} = \text{€ } 46.400$$

**IL VALORE DELL'INTERO PODERE DERIVATO DAI DATI O.M.I - V.A.M. – EXEO - STIMATRIX
RISULTA PERCIO' PARI A:**

$$(32.750 + 45.000 + 10.500 + 9.700 + 46.400) = \text{€ } 144.350.$$



- 4) RIFERIMENTI AGENZIE IMMOBILIARI LOCALI:** il tipo di podere in esecuzione non ha riscontri sul mercato di Scanzano Jonico in quanto è uno dei pochissimi poderi aventi caratteristiche collinari.

DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO TRA (1 + 2 + 3)/3 =

$$(161575 + 178940 + 144350)/3 = \text{€ } \underline{161.622}$$

ADEGUAMENTO DEL PREZZO ALLE CONDIZIONI INTRINSECHE DEL PODERE:

- coeff. per giacitura acclive: 0,95 (valori di riferimento: pianeggiante 1 – acclive 0,95 - disagevole 0,90);
- coeff. per forma normale: 0,95 (valori di riferimento: regolare 1 – normale 0,95 – disagevole 0,90);
- coeff. per pezzatura media: 0,95 (valori di riferimento: piccola 1 – media 0,95 – grande 0,90);



- coeff. per fertilità buona: 0,95 (valori di riferimento: ottima 1 – buona 0,95 – discreta 0,90);
- coeff. per distanza dal centro del paese: 0,90 (valori di riferimento: =< 3 km 1 – km. 3-5 0,95 - > 5 km. 0,90);

PERTANTO IL VALORE DI MERCATO SARA' PARI AL VALORE MEDIO COME INNANZI DETERMINATO
RIDOTTO DEL 30 % CHE, IN CIFRA TONDA, E' PARI A:

161.622 x 0,70 = € 113.000

DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI MERCATO DEL PODERE N. 788 IN LOCALITA' "ANDRIACE" DEL COMUNE DI SCANZANO JONICO (MT)

STIMA SINTETICA COMPARATIVA PARAMETRICA (SEMPLIFICATA) € 113.000

| DESTINAZIONE | SUP. EQUIV. | VALORE UNITARIO | VALORE COMPLESSIVO |
|---|--------------------|------------------|--------------------|
| Podere | mq. 128.555 | € 113.000 | € 113.000 |
| Stima sintetica comparativa parametrica | | | € 113.000 |
| Valore abitazione | | | € 113.000 |
| Valore accessori | | | € 0.00 |
| Valore complessivo intero | | | € 113.000 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 113.000 |

STIMA SINTETICA COMPARATIVA PARAMETRICA DEL LOTTO € 113.000
VALORE COMPLESSIVO DIRITTO E QUOTA € 113.000

RIEPILOGO:

| ID | Immobilie | Superficie Comm. Podere mq. | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|-------------------------|---------------|-----------------------------------|----------------------------------|------------------------|
| TERRENI + FABBR. | PODERE | 128.555 | € 113.000 | € 113.000 |



DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI ESPROPRIAZIONE.

IL VALORE COMMERCIALE COMPLESSIVO DEL BENE DA ESPROPRIARE RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' E' IN CIFRA TONDA PARI A:



€ 113.000 – oneri per n. 4 variazioni catastali relative alla palazzina: due per il piano terra e due per il primo piano, stimati congrui in € 3.000

$$113.000 - 3.000 = \text{€ } 110.000 \text{ (euro centodiecimila)}$$



PREZZO DI VENDITA DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO

TUTTO QUANTO PREMESSO, il valore dei beni esecutati, nello stato di fatto in cui trovansi, è di € 110.000 ed il prezzo di vendita del LOTTO è pari a:

euro € 110.000 (diconsi euro centodiecimila)

QUESITO N. 13

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



Gli immobili pignorati sono in regime di comunione dei beni tra i

[REDACTED]

[REDACTED]

QUESITO N. 14

ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE...

Dal certificato dello Stato Civile (cfr.: All_31) ed Estratto di Matrimonio (cfr.: All_30) risulta che:

-

[REDACTED]



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Annotazioni: NESSUNA;

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Annotazioni: 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. 49 pagine, unitamente a 46 ALLEGATI contenuti nella omonima cartella; nella consapevolezza di avere operato in buona fede e coscienza professionale in espletamento dell'incarico ricevuto.

Policoro 02/09/2024

IL C. T. U.
Ing. Salvatore Nardone

OSSERVAZIONI DELLE PARTI

In data 03/09/2024 le parti hanno ricevuto la Bozza della Perizia, con invito a presentare eventuali osservazioni entro il 21/09/2024.

Alla scadenza del periodo assegnato, non è pervenuta alcuna osservazione.

IL C. T. U.

