



TRIBUNALE DI MATERA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N°8/2007 R.G.E.I.
(recante riunite le 6/1982 – 64/1982 - 27/1983 - 139/1989)

RELAZIONE DI STIMA DI UNA PARTE DEL COMPENDIO PIGNORATO

Giudice dell'Esecuzione:

Dott.ssa Valeria LA BATTAGLIA

Custode:

Avv. Francesco CHITA

Matera, 11.03.2026

L'esperto stimatore

Ing. Daniele BECUCCI



1. PREMESSA

In data 04.02.2025 il Giudice dell'Esecuzione, Dr.ssa Valeria La Battaglia, nominava lo scrivente quale perito stimatore nell'ambito della procedura n. 8/2007 R.G.E.I., al fine di provvedere al frazionamento ed adeguamento catastale del Lotto 2 (come identificato nelle precedenti relazioni peritali) ed all'aggiornamento della stima dello stesso. Il suddetto Lotto 2 era composto da n.3 suoli agricoli in agro di Policoro, identificati al Catasto Terreni al Foglio 6, Particelle 29, 31 e 44. La necessità del frazionamento ed adeguamento catastale derivava dalla presenza di fabbricati (alcuni non accatastati) insistenti sulla particella 44, in modo da poterli escludere dalla vendita. A seguito del deposito, da parte dello scrivente ed in data 30.05.2025, di una relazione esplicativa contenente una ipotesi di frazionamento per la quale si chiedeva approvazione, veniva tenuta udienza nel giorno 16.09.2025, in occasione della quale il Giudice, valutata la parziale identità oggettiva, disponeva la riunione del procedimento con le procedure n. 6/1982, 64/1982, 27/1983 e 139/1989, officiando lo scrivente di aggiornare la stima dei beni immobili non ancora venduti nell'ambito delle procedure esecutive riunite e della verifica della perdurante opportunità di procedere al frazionamento di cui sopra, alla luce della riunione disposta. Si precisa che in tale sede il legale dei debitori [REDACTED], [REDACTED], faceva rilevare che alcuni dei beni oggetto di pignoramento (di cui al foglio 6, p.lle 312-313-314) fossero di proprietà della fallita [REDACTED] [REDACTED] e pertanto andassero estromessi dal pignoramento. Il Giudice rinviava quindi all'udienza del 10.02.2026. Lo scrivente provvedeva quindi a reperire ed analizzare il copioso fascicolo telematico delle procedure riunite in oggetto e a dare quindi avvio alle operazioni peritali. In data 06.02.2026 lo scrivente depositava tuttavia una relazione con la quale esponeva l'impossibilità, per quanto sino ad allora indagato, di accertare se i già citati fabbricati siti in Policoro fossero effettivamente nella proprietà dell'esecutato o se fossero invece di proprietà della fallita [REDACTED]. A causa di tale ostacolo, il Giudice disponeva quindi che lo scrivente esperto stimatore procedesse, entro giorni 30, all'aggiornamento della stima dei soli beni siti in Tursi (foglio 66, p.lle 124 e 125), autorizzando al deposito di una relazione parziale circoscritta a tali beni, e che procedesse altresì, entro giorni 90, a proseguire le operazioni sui residui cespiti in Policoro acquisendo da ogni pertinente fonte ogni elemento documentale idoneo a ricostruire l'effettiva titolarità dei fabbricati e la legittimità dei titoli abilitativi sotto il profilo urbanistico ed edilizio.

Il presente lavoro costituisce pertanto la relazione parziale di cui sopra, circoscritta ai soli cespiti in Tursi.

* * * * *

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI E DETERMINAZIONE DEI LOTTI

I beni oggetto della presente relazione di stima sono i seguenti:

- **Corpo A:** Suolo agricolo in agro di Tursi, al Catasto Terreni al Foglio 66, P.Illa 124;
- **Corpo B:** Suolo agricolo in agro di Tursi, al Catasto Terreni al Foglio 66, P.Illa 125;

I suddetti suoli sono oggetto di pignoramento in virtù dei seguenti atti:

- o Atto trascritto ai nn. 625/534 del 29.01.1982, con cui [REDACTED] pignorava ½ dei beni in danno di [REDACTED]; Tale trascrizione è stata quindi rinnovata in data 29.06.2010 da [REDACTED] con nota trascritta ai nn. 6724/4614;
- o Atto trascritto ai nn. 2414/2109 del 30.03.1983, con cui il [REDACTED] pignorava l'altra quota di ½ dei beni in danno di [REDACTED] (moglie di [REDACTED] in regime di separazione di beni); Tale trascrizione è stata quindi rinnovata in data 03.05.2010 da SGA s.p.a. con nota trascritta ai nn. 4744/3264;

Considerate le caratteristiche dei due suoli in oggetto, lo scrivente ha ritenuto opportuna la creazione di un **lotto unico** di vendita (**Lotto 1**).

* * * * *

3. DOCUMENTAZIONE ANAGRAFICA

In data 27.02.2026 lo scrivente ha provveduto ad inoltrare all'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Policoro, apposita richiesta finalizzata a reperire la documentazione anagrafica e di stato civile relativa ai soggetti esecutati. In data 03.03.2026 il suddetto ufficio riscontrava la richiesta (con note prot. 7514 e prot. 7556) trasmettendo la seguente documentazione:

- Certificato di residenza storico di [REDACTED];
- Certificato di stato civile di [REDACTED];
- Certificato di residenza storico di [REDACTED];
- Certificato di stato civile di [REDACTED];
- Certificato di residenza storico di [REDACTED];
- Certificato di stato civile di [REDACTED];
- Certificato di residenza storico di [REDACTED];
- Certificato di stato civile di [REDACTED];
- Estratto per riassunto degli atti di matrimonio tra [REDACTED];
- Stato di famiglia originario di [REDACTED].

Dai suddetti documenti si evince quanto segue:

- [REDACTED] risulta deceduto;

- [REDACTED] è residente in Policoro alla via [REDACTED] per immigrazione dal comune di Matera in data 23.11.1965 (data della nascita) ed è di stato civile libero;
- [REDACTED] è residente in Policoro alla via [REDACTED] per immigrazione dal comune di Montalbano Ionico in data 26.04.1959 (data nascita: 16.11.1949) ed ha contratto matrimonio con [REDACTED] in Tursi il giorno 29.08.1971, in regime di comunione dei beni;
- [REDACTED] è residente in Policoro alla via [REDACTED] per immigrazione dal comune di Castagneto Carducci (LI) in data 27.12.1989 (data nascita: 08.09.1947) ed ha contratto matrimonio con [REDACTED] in Tursi il giorno 29.08.1971, in regime di comunione dei beni;
- [REDACTED] è residente in Policoro alla via C. Colombo n°55 per immigrazione dal comune di Castagneto Carducci (LI) in data 24.12.1990 (data nascita: 09.06.1962) ed è di stato civile libero.

Si rimanda alla visione della suddetta documentazione, allegata alla presente (**Allegato I**).

* * * * *

4. CONTROLLO PRELIMINARE: VERIFICA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

Con riferimento ai beni in oggetto nei fascicoli telematici delle Proc. n. 6/1982 e n. 27/1983 RGEI risultano depositate:

- o Documentazione ipocatastale contenente estratto catastale storico e certificato da cui risultano le iscrizioni e trascrizioni, rilasciato dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera in data 03.11.1982 su richiesta dell'[REDACTED] ed a copertura del periodo 01.01.1960 - 29.01.1982;
- o Visura ipocatastale dal 01.01.1974 al 11.01.2024 richiesta dalla [REDACTED] di Matera, con indicazione delle formalità e delle trascrizioni ed iscrizioni;
- o Ispezioni ipotecarie e visure catastali.

Ad integrazione della suddetta documentazione lo scrivente ha eseguito apposite ispezioni ipotecarie all'attualità, allegate alla presente relazione ed alla quale si rimanda (**Allegato II**).

* * * * *

5. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO, INQUADRAMENTO E CONTESTO

Il lotto in esame è composto da due suoli agricoli (per un totale di quasi 8 ettari) siti in una zona rurale del Comune di Tursi (località *Anglona*), quasi ai confini con il territorio comunale di Policoro. I beni sono in effetti più facilmente raggiungibili da Policoro (che dista solo 5 km) che dal capoluogo comunale Tursi (che dista invece oltre 20 km).

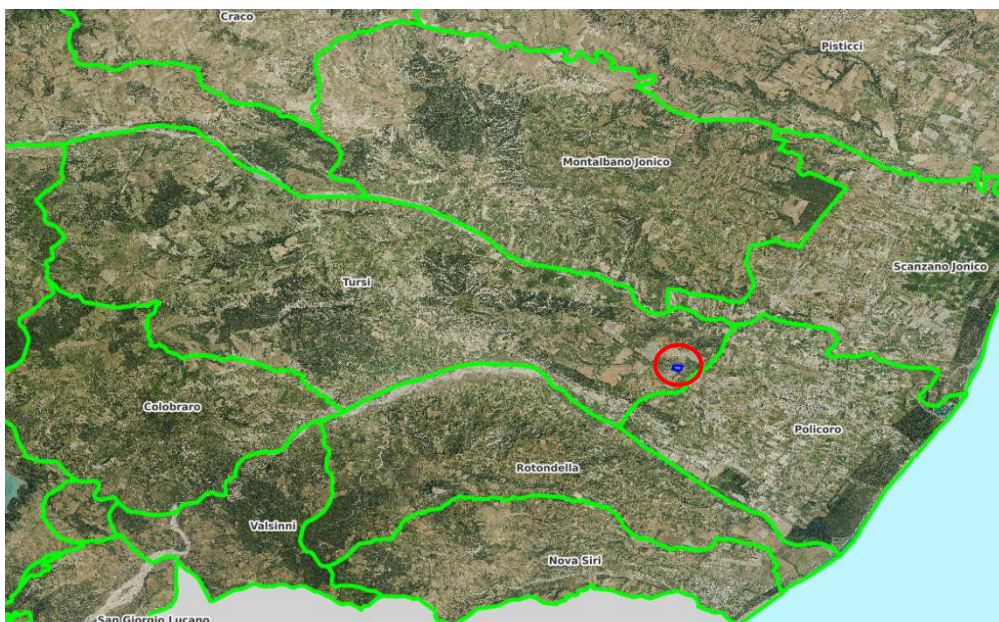


Figura 1 - Individuazione dei beni nel territorio comunale



Figura 2 - Vista della particella 124 da satellite (corpo A)

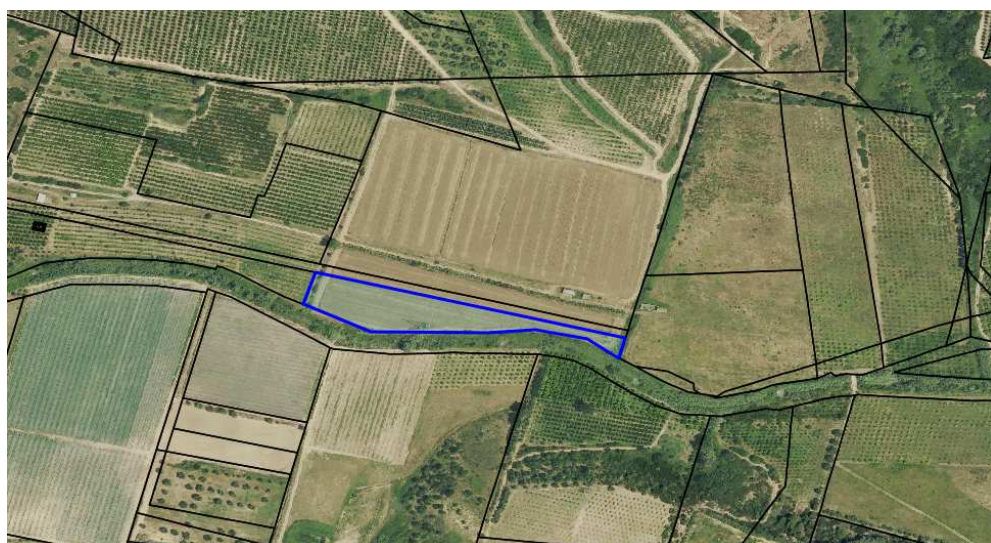


Figura 3 - Vista della particella 125 da satellite (corpo B)

Il contesto geografico è caratterizzato da una morfologia dolcemente declinante verso la pianura del Metapontino, garantendo ai terreni un'ottimale esposizione e un naturale drenaggio idrico.

Il fondo insiste in un areale a fortissima vocazione ortofrutticola intensiva. Il microclima locale, mitigato dalla vicinanza del litorale ionico, e la qualità dei suoli (prevalentemente di medio impasto/argillosi) rendono l'area d'eccellenza per la coltivazione di frutteti d'avanguardia (in particolare drupacee come albicocco e pesco ed agrumeti) e di colture di pregio (Fragola della Basilicata). La zona beneficia della capillare rete irrigua gestita dal Consorzio di Bonifica di Basilicata.

Sotto il profilo economico, il bene è inserito in uno dei distretti agricoli più dinamici del Mezzogiorno. La redditività dei suoli è sostenuta da una logistica integrata: la prossimità alla S.S. 106 "*Jonica*" e alla S.S. 653 "*Sinnica*" permette un rapido collegamento con i principali centri di stoccaggio, lavorazione e distribuzione ortofrutticola di Policoro e Scanzano Jonico. L'immobile si colloca pertanto in un mercato fondiario attivo, caratterizzato da una domanda costante e da un elevato potenziale produttivo, sia per la conduzione diretta che per l'investimento fondiario a lungo termine.

Di contro occorre rilevare, come si dirà meglio nel prosieguo, che i suoli in oggetto non godono di una agevole accessibilità, essendo i percorsi di accesso veicolare caratterizzati da tracciati sconnessi ed articolati.

6. IDENTIFICAZIONE E DATI CATASTALI

6.1 – Dati catastali attuali e storici

Il **Corpo A** è identificato al Catasto Terreni al Foglio 66, Particella 124, come particella di superficie pari a 68.970 mq suddivisa in 2 porzioni (AA, uliveto di 14.100 mq di classe 2 e AB, seminativo di 54.870 mq di classe 3), con reddito dominicale pari a € 206,83 e agrario pari a € 15,40. Risulta intestata, in piena proprietà e per una quota di 1000/1000, a [REDACTED] ([REDACTED]). Gli identificativi catastali risultano quelli sopra indicati sin dall'impianto (13.12.1975).

Il **Corpo B** è identificato al Catasto Terreni al Foglio 66, Particella 125, come particella di superficie pari a 7.890 mq suddivisa in 2 porzioni (AA, uliveto di 38 mq di classe 2 e AB, seminativo di 7.852 mq di classe 3), con reddito dominicale pari a € 22,44 e agrario pari a € 16,33. Risulta intestata, in piena proprietà e per una quota di 1000/1000, a [REDACTED] ([REDACTED]). Gli identificativi catastali risultano quelli indicati sin dall'impianto tuttavia, si rileva che in data 29.01.1982 la particella fu soggetta a verifica straordinaria d'ufficio, a seguito della quale la consistenza variò da 13.120 mq agli attuali 7.890 mq, per generazione della particella 237 (incolto sterile di 5.230 mq), poi soppressa il 29.01.1982.

Si rimanda alla documentazione catastale allegata (**Allegato III**).

6.2 – Corrispondenza con i dati indicati nell'atto di pignoramento

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli effettivi ed attuali. Si precisa che l'estensione della particella 125 è inferiore rispetto a quella indicata nell'atto di pignoramento, come già argomentato nel paragrafo che precede.

6.3 – Coerenza e confini

Il **Corpo A** si presenta come un suolo di grandi dimensioni, di forma esagonale irregolare, avente i seguenti confini:

- A Nord confina con le particelle 575 e 580, appartenenti a terzi;
- A Est confina con le particelle 635 e 636, appartenenti a terzi;
- A Sud è adiacente alla particella 125 (corpo B della presente), ma le due particelle non risultano confinanti per la presenza, nel mezzo, della particella 119, suolo di forma stretta e lunga di proprietà del Comune di Tursi;
- A Ovest confina con le particelle 387 e 122, appartenenti a terzi;

All'interno della consistenza del suolo, in posizione decentrata verso il confine meridionale, sono presenti due corpi di fabbrica in muratura, vecchi fabbricati rurali oggi in stato di abbandono.

Il **Corpo B** si presenta come un suolo di forma irregolare, stretta e lunga, avente i seguenti confini:

- A Nord è adiacente alla particella 124 (corpo A della presente), ma le due particelle non risultano confinanti per la presenza, nel mezzo, della particella 119, suolo di forma stretta e lunga di proprietà del Comune di Tursi;
- A Est confina con la particella 636, appartenente a terzi;
- A Sud confina, lungo tutto lo sviluppo, con un canale di bonifica;
- A Ovest confina con la particella 791, appartenente a terzi;

7. DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI BENI

7.1 – Descrizione generale

Come detto il lotto in esame è costituito da due suoli, la cui continuità e contiguità è interrotta per la presenza di una fascia di terreno di proprietà comunale. L'accessibilità del lotto è mediocre, essendo situato in una posizione raggiungibile attraverso una viabilità sterrata e sconnessa, di non facile percorribilità per i mezzi ordinari. Nello specifico il lotto è raggiungibile, provenendo da Policoro, percorrendo la via Cristoforo Colombo e la S.P. Tursi - Policoro per circa 5 km e quindi imboccando un percorso interpoderale fortemente sconnesso, per qualche centinaio di metri.

Il primo suolo (**corpo A**) è un terreno di circa 6,8 ettari avente una forma in pianta irregolare, nella quale si possono distinguere due differenti porzioni: una a valle di forma regolare, rettangolare, con giacitura sub-pianeggiante (pendenza di circa il 3%, discendente in direzione Ovest-Est e di circa il 7% nel senso trasversale, discendente in direzione Nord-Sud) ed una porzione più a monte, avente forma più irregolare e maggiore pendenza (in direzione Nord-Sud raggiunge il 13%). La tessitura del suolo è moderatamente fine, con granulometria argillosa. La capacità d'uso del suolo è in Classe I. Il suolo è servito dalla rete irrigua consortile e risulta irrigato. Il suolo risulta variamente coltivato, tra ulivi, ortive e drupacee: la porzione più a Nord comprende un uliveto con circa 200 piante ed un albicoccheto di circa 400 piante, mentre la porzione più a valle (per la maggiore estensione, circa 5 ettari) è coltivata ad insalata tipo indivia/scarola. Il fondo è stato ad oggi condotto secondo le buone pratiche agricole. Nulla si riporta in merito allo stato fitosanitario delle essenze arboree e/o eventuali patologie in atto alla data del sopralluogo.

All'interno della consistenza del suolo si distingue la presenza, a ridosso del confine a Sud, di una stradina sterrata che corre parallelamente ad un filare di alberi di ulivo e, soprattutto, di due manufatti in conci di tufo posti a poca distanza l'uno dall'altro. Tali manufatti, di remota fattura e di natura rurale, versano in pessimo stato manutentivo e sono in stato di abbandono da lungo tempo. Il primo manufatto ha dimensioni in pianta pari a m 5,63 x 11,70 e copertura di tipo piano, posta ad una quota di circa 4,15 metri. Il secondo manufatto (posto a circa 7 metri di distanza dal primo) ha dimensioni in pianta pari a m 4,90 x 6,78, con copertura a falda unica inclinata, con altezza massima pari a m 3,15 e minima pari a m 2,20. Come detto i due beni versano in cattive condizioni manutentive e precarie condizioni statiche. Si rileva infatti la presenza di solai fortemente compromessi, per la presenza di accentuatissimi fenomeni di sfondellamento e di degrado delle parti in cemento armato. Si rileva altresì la presenza di forti elementi di degrado su pavimenti e murature, mentre i serramenti sono in parte assenti ed in parte in pessime condizioni. Si rileva, infine, la presenza in copertura di lastre di cemento-amianto (eternit). I due fabbricati sono pertanto da ritenersi completamente inagibili e richiedono urgenti interventi di messa in sicurezza, sia per possibili problemi di natura strutturale che sanitaria.

Da rilevare, infine, che il suolo è attraversato, in direzione Nord-Sud, da due linee aeree dell'alta tensione, di cui una a ridosso del confine Est e l'altra in posizione più centrale. Sulla particella, tuttavia, non sono presenti pali o tralicci di sostegno dei cavi elettrici.

Il secondo suolo (**corpo B**) è un terreno di circa 8.000 mq di forma stretta e lunga, posto a ridosso di un canale di bonifica, lungo tutto il lato Sud. Il suolo possiede giacitura pianeggiante, tessitura moderatamente fine, con granulometria argillosa. La capacità d'uso del suolo è in Classe I. Il suolo è servito dalla rete irrigua consortile e risulta irrigato. Alla data del sopralluogo risultava coltivato ad

insalata tipo indivia/scarola. Il fondo è stato ad oggi condotto secondo le buone pratiche agricole. Nulla si riporta in merito allo stato fitosanitario delle essenze arboree e/o eventuali patologie in atto alla data del sopralluogo. Da rilevare la presenza di un traliccio della rete aerea Enel di alta tensione.

7.3 – Consistenza

Nel caso di suoli agricoli la consistenza è determinata dalla superficie catastale, espressa in metri quadrati o in ettari e desunta dagli atti catastali, dati che sono stati verificati sul portale RSDI.

Per il **corpo A** la superficie cartografica risulta pari a 68.000 mq (6,8 ettari) mentre la superficie censuaria risulta pari a 68.970 mq. Per il **corpo B** la superficie cartografica risulta pari a 8.973 mq (0,8973 ettari) mentre la superficie censuaria risulta pari a 7.890 mq.

Si lascia a giudizio e onere dell'acquirente l'eventualità di avviare un processo di riconfinamento, e verifica del dato di superficie, coinvolgendo i soggetti confinanti.

Per quanto riguarda i **fabbricati** insistenti sul corpo A, la superficie commerciale è determinata misurando la superficie coperta dell'unità principale, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune. I muri interni, eventuali, quelli perimetrali esterni e i pilastri vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. I muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato. Con tale criterio la superficie commerciale determinata risulta pari a mq 65,20 per il primo manufatto e a mq 33,20 per il secondo.

<i>Corpo A (p.lla 124)</i>	68.970,00 mq
<i>Corpo B (p.lla 125)</i>	7.890,00 mq
<i>Primo manufatto</i>	65,20 mq
<i>Secondo manufatto</i>	33,20 mq

Per una migliore comprensione della conformazione, dimensione e stato di manutenzione dell'unità immobiliare, si riportano nel seguito la sua ricostruzione grafica ed una documentazione fotografica.



Figura 4 e 5 - Viabilità sterrata di accesso al lotto



Figura 6 e 7 - Porzione superiore della particella 124 (corpo A)



Figura 8 e 9 - Porzione a valle della particella 124 (corpo A)



Figura 10, 11, 12 e 13 - Viste esterne dei manufatti insistenti sulla p.lla 124

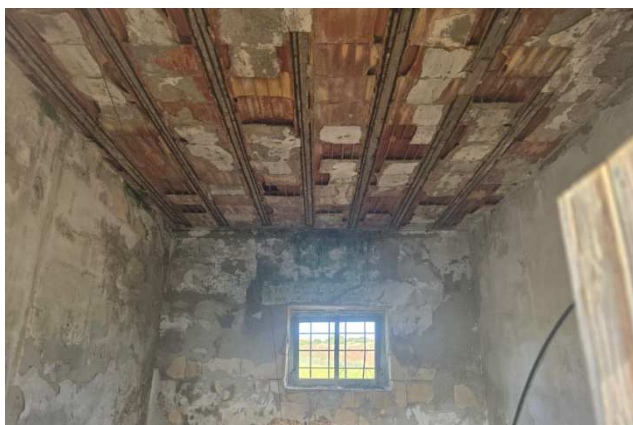


Figura 14, 15, 16, 17, 18 e 19 - Viste degli interni dei due manufatti

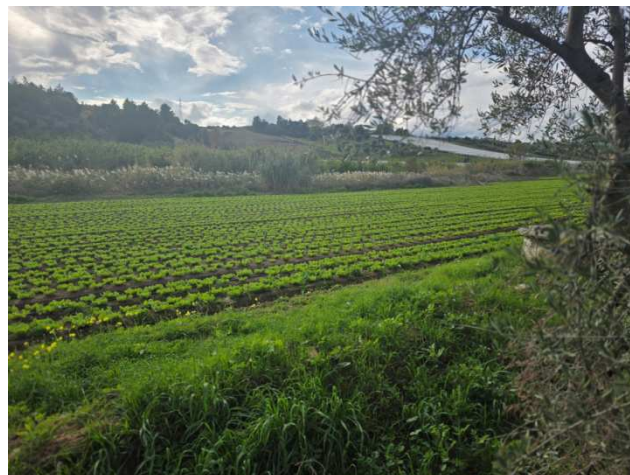


Figura 20 e 21 - Vista della particella 125 (corpo B)

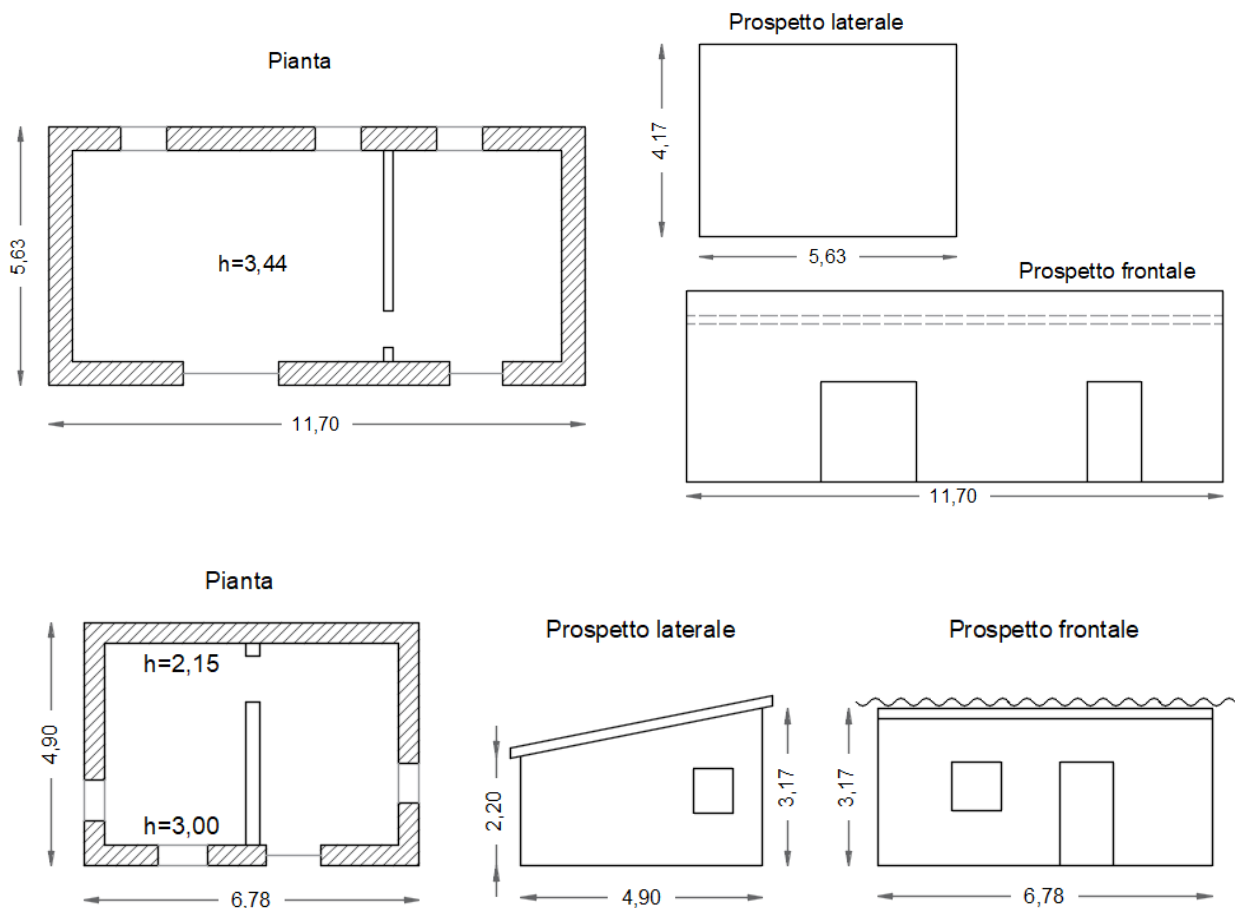


Figura 22 - Rilievo dei manufatti (piante e prospetti)

Si rimanda all'apposito allegato (**Allegato IV**) contenente la planimetria in scala dello stato di fatto inerente i fabbricati.

8. STATO DI POSSESSO E PASSAGGI DI PROPRIETA'

8.1 – Stato di possesso e disponibilità

Al fine di appurare l'effettivo stato di possesso e disponibilità del bene, lo scrivente ha provveduto a fare richiesta presso l'Agenzia delle Entrate di Matera, in data 09.01.2026, della presenza di eventuali contratti di locazione o comodato registrati. Lo scrivente ha quindi ottenuto riscontro in data 16.01.2026 dal quale è emerso quanto segue.

In data 25.03.2011 risulta essere stato registrato (n. 580, serie 3) un contratto di affitto di fondo rustico tra la sig.ra [REDACTED] (locatrice) e il sig. [REDACTED] (conduttore). L'oggetto del contratto è: "fondo in Tursi – costituito dal podere n. 90 con ogni annesso manufatto, esteso per ha 7.68.60 riportato in catasto al foglio di mappa 66, p.lle 124 e 125, per usi agricoli". La durata dell'affitto veniva stabilita in anni quindici con inizio dal 01.03.2011 e fino al 28.02.2026, per un canone annuale di € 500,00. Tale contratto risulta quindi scaduto in tempi recentissimi.

Prima, tuttavia, della scadenza del precedente contratto, risulta essere stato registrato ulteriore contratto di locazione di natura transitoria, precisamente in data 31.03.2025 ed avente ad oggetto i medesimi suoli. Tale contratto è stato redatto come scrittura privata tra la Procedura Esecutiva Immobiliare n. 6/1982 RGEI, in persona del Custode Avv. Francesco Paolo Chita, promossa in danno di [REDACTED] + altri, previa autorizzazione del G.E. del 29.04.2024 ed in favore del sig. [REDACTED] [REDACTED] (conduttore), in qualità di rappresentante legale dell'omonima azienda agricola. Il contratto prevede una durata di mesi 12 a far data dal 01.04.2025 e sino al 31.03.2026, rinnovabile per un periodo di ulteriori mesi 12 (in caso di mancata aggiudicazione o assegnazione e/o di assenza di ulteriori motivazioni). Il canone di locazione previsto è di € 3.500,00 annui.

Alla data del sopralluogo lo scrivente ha in effetti constatato che i suoli in oggetto risultano nella disponibilità del sig. [REDACTED], il quale vi esercita la propria attività agricola.

Per la visione della documentazione citata si rimanda alla lettura dell'apposito allegato (**Allegato V**).

8.1 – Passaggi di proprietà e continuità delle trascrizioni

Dall'analisi della documentazione disponibile (visure storiche, documentazione ipocatastale depositata, ispezioni ipotecarie) è possibile ricostruire la seguente cronologia:

- Ante 1961 i beni, allora identificati con altri estremi catastali (la 124 con la p.lla 60^f e la 125 con la 60^g e, prima ancora, con la p.lla 14) erano nella proprietà dell'*Ente per lo Sviluppo dell'Irrigazione e la Trasformazione Fondiaria in Puglia e Lucania* per espropriazione Decreto Presidente della Repubblica n. 3393 del 1953 in danno di [REDACTED] (usufruttuaria) e [REDACTED] (proprietario);
- Dal 28.12.1961 al 18.09.1974 i beni risultavano di proprietà di [REDACTED], per acquisto dall'*Ente per lo Sviluppo dell'Irrigazione e la Trasformazione Fondiaria in Puglia e Lucania*, acquisto effettuato con patto di riservato dominio a mezzo di atto di compravendita Rep. n. 13834 del 28.12.1961, registrato a Bari il 10.01.1962 al n. 9908 e trascritto il 25.01.1962;
- Dal 18.09.1974 e sino al 16.07.1979 i beni erano nel possesso, con patto di riservato dominio, di [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]) in virtù di delibera per subentro assegnatario del 18.09.1974 Rep. n. 32399, registrato a Bari il 01.10.1974 al n.50016;
- Dal 16.07.1979 al 02.12.1980 la proprietà in capo a [REDACTED] [REDACTED] diveniva piena, per cessazione del patto di riservato dominio con atto di riscatto del 16.04.1979 Rep. n. 753, registrato in Matera il 04.12.1979 al n.3252 e trascritto il 12.12.1979 ai nn. 7411/642;
- Dal 02.12.1980 al 30.12.1991 i beni erano nella proprietà di [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], in virtù di atto di compravendita del 02.12.1980 Rep. n. 13489 a rogito del notaio

Lacanna in Rotondella, ivi registrato il 18.12.1980 al n. 668 e trascritto il 11.12.1980 ai nn. 8992/799;

- Dal 30.12.1991 all'attualità i beni risultano di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] per atto di compravendita del 30.12.1991 Rep. n. 15048, a rogito del notaio [REDACTED] in [REDACTED], registrato il 20.01.1992 al n. 107 e trascritto il 31.12.1991 ai nn. 8638/7253.

Si evidenzia che l'ultimo atto citato, a favore dell'odierna proprietaria [REDACTED], è stato trascritto in data successiva alla data di trascrizione del pignoramento.

9. VINCOLI, ONERI GIURIDICI, PESI ED ONERI

9.1 – Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Dalla certificazione notarile e dalle ispezioni ipotecarie, risultano le seguenti formalità:

- Ipoteca giudiziale iscritta in favore di [REDACTED], R. Gen. 4890 e R. Part. 253 del 04.08.1981;
- Ipoteca giudiziale iscritta in favore di [REDACTED], R. Gen. 4891 e R. Part. 254 del 05.08.1981;
- Ipoteca giudiziale iscritta in favore di [REDACTED], R. Gen. 4892 e R. Part. 255 del 05.08.1981;
- Ipoteca giudiziale iscritta in favore di [REDACTED]
[REDACTED], R. Gen. 7604 e R. Part. 397 del 27.11.1981;
- Ipoteca iscritta in favore di [REDACTED], R. Gen. 415 e R. Part. 35 del 19.01.1982;
- Ipoteca giudiziale iscritta in favore di [REDACTED], R. Gen. 516 e R. Part. 42 del 22.01.1982;
- Atto di pignoramento immobiliare trascritto a favore di [REDACTED], R. Gen. n.625, R. Part.534 del 29.01.1982;
- Atto di pignoramento immobiliare trascritto a favore di [REDACTED], R.Gen. n.2414, R.Part. 2109 del 30.03.1983;
- Nota di trascrizione in rinnovazione di ipoteca nn. 415/35 del 19.01.1982, R. Gen. 337, R. Part. 24 del 16.01.2002;
- Ipoteca legale iscritta in favore di [REDACTED] contro [REDACTED], Rep. n. 312/2006, R. Gen. 8973, R. Part. 1711 del 08.08.2006;
- Nota di trascrizione in rinnovazione di pignoramento del 30.03.1983 (nn. 2414/2109), R. Gen. 4744, R. Part. 3264 del 03.05.2010, contro [REDACTED] e [REDACTED] e a favore di SGA s.p.a.;
- Nota di trascrizione in rinnovazione di pignoramento del 29.01.1982 (nn. 625/534), R. Gen. 6724, R. Part. 4614 del 29.06.2010, contro [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] e a favore di [REDACTED].

Dalla documentazione ipocatastale in atti si evince la presenza di nota di trascrizione Reg. Gen. n. 3273, Reg. Part. 19902 del 28.04.1976 relativa a Decreto di Occupazione Definitiva (n. 1587) emesso dal Prefetto di Matera a favore del Demanio dello Stato, con beneficiario il Consorzio di Bonifica di Bradano e Metaponto per Lavori di costruzione di opere di sollevamento e irrigazione dei terreni del "Piano Alto di Tursi". Da tale nota si evince che la particella 124 veniva asservita per mq 610, mentre la particella 125 per mq 420.

Dalla documentazione ipocatastale in atti si evince ancora la presenza di nota di trascrizione Reg. Gen. n. 2827, Reg. Part. 2501 del 22.04.1974 relativa ad imposizione permanente di servitù di elettrodotto inamovibile (elettrodotto a 150 kV "Matera-Castrovillari") a favore della *Cementerie Calabro Lucane s.p.a.* La

servitù interessava entrambe le particelle 124 e 125 per complessivi ml 245, con fascia di rispetto di m 25, per una superficie asservita di 6.125 mq.

Tutti i suddetti oneri, ad eccezione di servitù ed asservimenti, saranno cancellati nel contesto della procedura esecutiva e non resteranno a carico dell'acquirente.

Per la visione della documentazione citata si rimanda alla lettura dell'apposito allegato (**Allegato II**) e della documentazione ipocatastale in atti.

9.2 – Pesi ed oneri di altro tipo

Da quanto lo scrivente ha potuto indagare, non risultano presenti oneri o pesi di altra natura (sequestri, usi civici, livelli o censi, etc.). In particolare lo scrivente ha provveduto a fare richiesta, presso la *Direzione Generale per le Politiche Agricole, Alimentari e Forestali* della Regione Basilicata, della eventuale presenza di usi civici gravanti sui suoli in esame, ricevendo apposita certificazione (prot. n. 14706 del 26.01.2026) con la quale viene attestato che i suoli sono da ritenersi estranei al Demanio Civico Comunale.

Lo scrivente ha inoltre fatto richiesta, al *Consorzio di Bonifica di Basilicata*, per appurare la presenza di eventuali posizioni debitorie nei confronti dell'Ente, relative ai contributi consortili. Con nota prot. n. 26837 del 22.12.2025, il Consorzio ha quindi fatto presente che risultano posizioni debitorie a carico della ditta [REDACTED] per un importo complessivo di € 6.272,48, relativo a cartelle a partire dal 13.06.2011 e che, inoltre, risultano addebitati oneri consortili aventi ad oggetto richieste di fornitura di acqua a scopo irriguo formulate dalla ditta [REDACTED] ed iscritte a ruolo per un importo di € 1.779,54 il cui pagamento, ad oggi, risulta assistito da provvedimento agevolativo di maggior rateizzazione. Tanto si è ritenuto opportuno evidenziare, in quanto il Consorzio precisa che i contributi riferiti alle spese di esecuzione, manutenzione ed esercizio delle opere pubbliche di bonifica costituiscono oneri reali sui fondi dei contribuenti (cfr. art. 21 R.D. 215/33 art. 9 comma 7 L.R. 1/2017).

Si ribadisce la presenza di 2 elettrodotti aerei paralleli che attraversano i suoli in oggetto.

Per la visione della documentazione citata si rimanda alla lettura dell'apposito allegato (**Allegato VI**).

9.3 – Vincoli

I suoli in oggetto risultano soggetti a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004 (area di notevole interesse pubblico) e del Piano Paesaggistico Regionale della Basilicata (BP136_001 *Territorio della fascia costiera del primo entroterra, colline e altipiani*).

Le due particelle sono inoltre soggette a vincolo paesaggistico anche ai sensi dell'art. 142 del suddetto Decreto (aree tutelate per legge), nello specifico:

- la particella 124, nella parte più meridionale, ricade nella zona di buffer di 150 metri da corsi d'acqua (fosso *Cerchiarita*) e per una piccola porzione a monte (verso Nord) ricade nelle aree ricomprese tra foreste e boschi;
- la particella 125 ricade totalmente in zona buffer di 150 metri da corsi d'acqua.

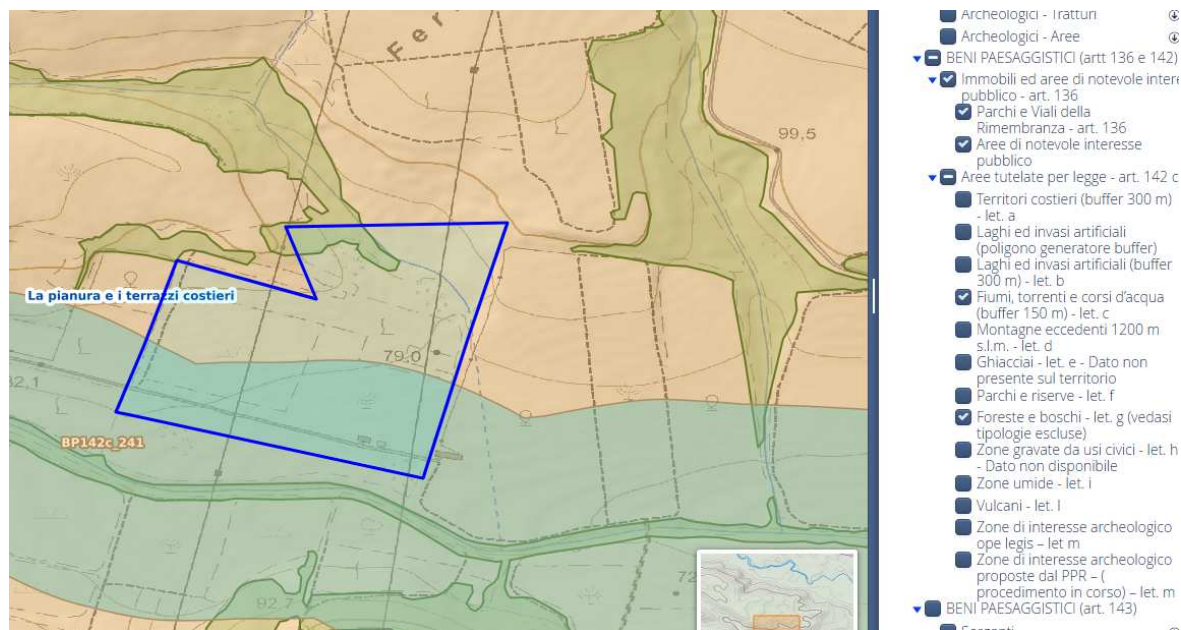


Figura 23 – Estratto da RSDI: in arancio la zona tutelata ex art. 136; in verde scuro la zona tutelata ex art. 142 per buffer 150 m da corsi d'acqua; in verde chiaro la zona tutelata ex art. 142 per foreste e boschi.

I suoli sono inoltre assoggettati anche a vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n. 3267 del 1923 (c.d. *vincolo forestale*).

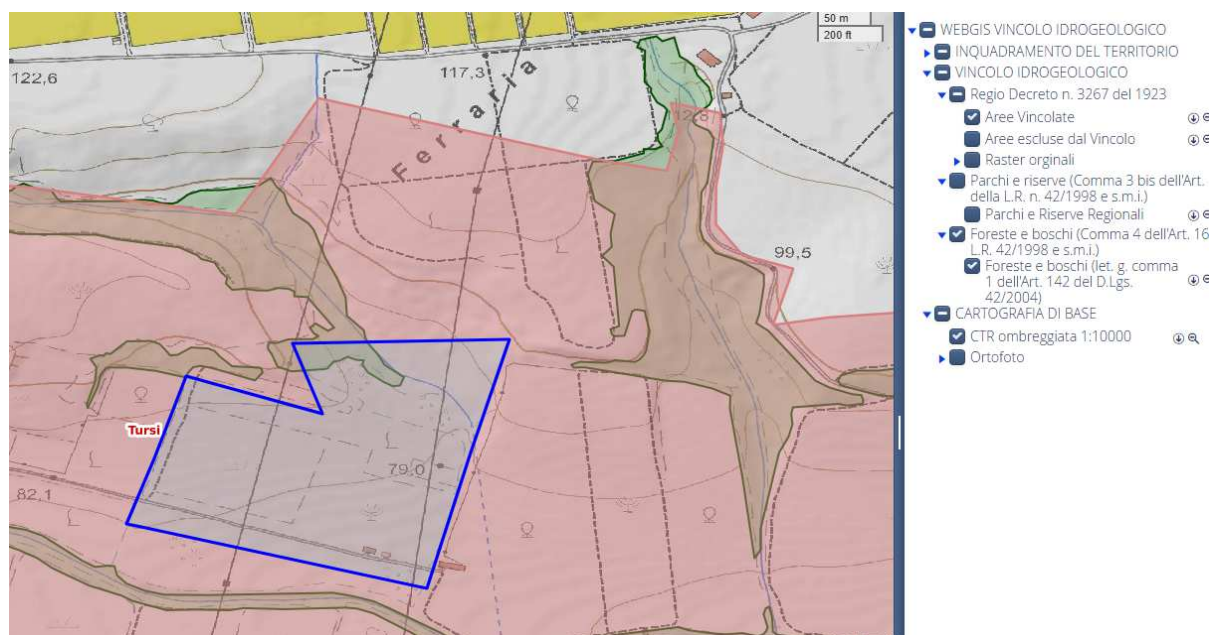


Figura 24 - Estratto da RSDI: in rosa le aree soggette a vincolo forestale ex R.D. 3267/23

I suoli ricadono in area a rischio incendio estremamente elevato, sebbene non risultino inserite nell'elenco del catasto comunale dei soprassuoli percorsi dal fuoco di cui all'art. 10 della L. n. 353/00.

Da rilevare, infine, che un'importante porzione a monte (verso Nord, corrispondente all'incirca all'area coltivata come albicocchetto) della particella 124 è soggetta a rischio idrogeologico (rischio frane) a pericolosità media R2, come da art. 18 delle N.T.A. del Piano Stralcio per la difesa dal rischio idrogeologico (P.A.I.) della Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale.



Figura 25 – Estratto da RSDI, PAI Frane

Tali vincoli limitano la (eventuale) capacità edificatoria del suolo e la subordinano al parere di compatibilità paesaggistica da parte della Regione Basilicata (e della competente Soprintendenza) e soprattutto al parere di compatibilità idrogeologica da parte dell'A.d.B., nel rispetto delle procedure previste dal P.A.I.

Si rileva, infine, che la zona è classificata a rischio sismico medio-alto (Zona Sismica 2).

10. VERIFICHE DI CONFORMITA' CATASTALE

10.1 – Corpo A (p.lla 124)

I dati catastali risultano conformi dal punto di vista soggettivo (intestatari, quote, provenienza), mentre da quello oggettivo si riscontra congruenza per quanto riguarda la sola consistenza, infatti si riscontra una difformità colturale tra lo stato di fatto (frutteto/orto/uliveto) e le risultanze catastali (uliveto/seminativo). Il suolo risulta infatti su catasto diviso in 2 porzioni (AA – uliveto e AB – seminativo), ma nei fatti si è riscontrata la presenza di circa 400 piante di albicocco, oltre 200 piante di ulivo e, soprattutto, la maggior parte della superficie della particella è coltivata ad insalata (scarola). Tale difformità è regolarizzabile mediante la presentazione di una denuncia di variazione colturale

(Modello 26, con procedura *DocTE*) presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, pratica esente da diritti erariali e soggetta eventualmente ai soli costi tecnici, stimabili in € 200,00.

Dall'ispezione dei luoghi e dal riscontro con la mappa catastale aggiornata, inoltre, si rileva la presenza di due corpi di fabbrica (rispettivamente di circa 65 mq e 33 mq) non rappresentati graficamente in cartografia né censiti al Catasto Fabbricati. In merito alla mancata dichiarazione storica, si attesta che i manufatti risultano essere stati realizzati in data antecedente al 1° settembre 1967. Tale circostanza è desumibile dalle caratteristiche tipologiche dei materiali costruttivi (muratura portante in pietra/mattoni pieni) e dallo stato di vetustà degli stessi. L'omessa denuncia in catasto è riconducibile alla natura rurale dei manufatti che, all'epoca dell'impianto, non vennero correttamente volturati o inseriti in mappa per mero errore materiale o per le consuetudini del settore agricolo del tempo.

In considerazione delle pessime condizioni manutentive rilevate (quali crolli parziali dei solai, assenza di infissi e impianti, degrado strutturale diffuso), i fabbricati non possiedono allo stato attuale i requisiti per la produzione di reddito autonomo. Pertanto, la procedura di regolarizzazione prevede:

1. Aggiornamento Cartografico (con procedura *Pregeo*): Presentazione di Tipo Mappale per l'inserimento in mappa delle sagome dei fabbricati con l'attribuzione della qualità "Ente Urbano" alla porzione di suolo occupata.
2. Denuncia al Catasto Fabbricati (con procedura *Docfa*): Accatastamento dei manufatti nella categoria fittizia F/2 (Unità Collabenti). Tale categoria è l'unica tecnicamente corretta per edifici che, pur mantenendo la loro volumetria, si trovano in uno stato di rudere tale da non poter essere utilizzati se non previo profondo intervento di ristrutturazione edilizia o attraverso la demolizione e ricostruzione.

Il costo delle due pratiche, da affidare a tecnico abilitato, può essere ragionevolmente stimato in € 1.500,00, comprensivo di oneri tecnici e tributi catastali.

10.2 – Corpo B (p.lla 125)

I dati catastali risultano conformi dal punto di vista soggettivo (intestatari, quote, provenienza), mentre da quello oggettivo si riscontra congruenza per quanto riguarda la sola consistenza, mentre la qualità non corrisponde a quella effettiva. Dall'ispezione dei luoghi si rileva infatti che la particella, attualmente censita al Catasto Terreni con la qualità seminativo (ed in piccolissima parte come uliveto), risulta integralmente destinata alla coltivazione di essenze orticole (nello specifico insalata). Tale destinazione d'uso configura una difformità rispetto alle risultanze della banca dati catastale, rendendo necessario un aggiornamento tramite la procedura di variazione colturale (Modello 26 - *DocTE*). Ai fini della regolarizzazione sarebbe necessario, data la presenza di impianti di irrigazione, il passaggio alla qualità

orto irriguo, variazione che assicurerebbe la corretta determinazione della rendita dominicale, commisurata all'effettiva capacità produttiva e infrastrutturale del fondo. La coltivazione orticola potrebbe tuttavia configurarsi come una rotazione colturale stagionale, in tal caso la qualità seminativo potrebbe considerarsi ancora rappresentativa del fondo, ferma restando la facoltà di aggiornamento in orto per una più puntuale descrizione della destinazione agricola attuale.

A prescindere dalla più corretta interpretazione, che potrà essere valutata solo a seguito di un apposito incarico a tecnico abilitato, in tale sede ci si limita a stimare i costi di aggiornamento, i quali sono riconducibili solo all'eventuale onorario del tecnico, stimabile in circa € 200,00.

Per la visione della documentazione catastale si rimanda alla lettura dell'apposito allegato (**Allegato III**).

11. VERIFICHE DI CONFORMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

11.1 – Inquadramento urbanistico dell'area

Nel Comune di Tursi risulta vigente il Regolamento Urbanistico adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 18 aprile 2007 ed approvato con ulteriore Delibera n. 37 del 16.12.2010. All'interno del R.U. le due particelle ricadono in Zona Agricola, per la quale le relative N.T.A. prevedono:

Norme Generali

...omissis....in via transitoria, fino alla data di approvazione del PSC (o scheda strutturale comunale allegata al PSP), gli interventi consentiti in "zona agricola" (zona E D.M. n. 1444/68), previa dimostrazione della loro funzionalità all'attività agricola, sono sottoposti alle seguenti limitazioni:

- *Densità fondiaria massima residenziale: 0,03 mc/mq;*
- *Densità fondiaria massima per annessi agricoli: 0,07 mc/mq;*
- *Superficie coperta: 1/25 della superficie totale del lotto;*
- *Lotto minimo di 5.000 mq.*

Per le ulteriori prescrizioni di zona e per maggiori dettagli, si rimanda alla lettura dell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica (**Allegato VII**).

11.2 – Corpo A (p.lla 124)

Il suolo risulta destinato alla funzione agricola, coerentemente con le previsioni urbanistiche comunali. Per quanto concerne la presenza dei due manufatti rurali, in stato di forte degrado, essi risultano quasi certamente edificati in data antecedente al 01.09.1967, data di entrata in vigore della Legge n. 765/1967, che ha esteso l'obbligo di licenza edilizia all'intero territorio comunale.

10.3 – Corpo B (p.lla 125)

Il suolo risulta destinato alla funzione agricola, coerentemente con le previsioni urbanistiche comunali, ed è inedificato.

Da quanto argomentato si evince che i suoli risultano urbanisticamente conformi ed avrebbero una certa capacità edificatoria nel rispetto degli indici sopra riportati, della situazione vincolistica presente (vedi § 9.3) e delle servitù ivi gravanti (vedi § 9.1, elettrodotto).

12. VALORIZZAZIONE

12.1 – Criterio e procedimento estimativo e fonti utilizzate

Il criterio di stima adottato si basa sul concetto di "valore di mercato", inteso come punto di incontro tra domanda ed offerta e determinato attraverso una metodologia estimativa basata sulla comparazione diretta. I fondi rustici sono in generale da inquadrare in maniera unitaria, sebbene composti da un elemento principale, che è il terreno, e da una serie di beni accessori, come i fabbricati, questi ultimi inquadrati in un rapporto civilistico di natura pertinenziale. Nella valutazione di fondi rustici, in linea generale, non si procede alla suddivisione dei singoli beni che lo compongono, evitando quindi di effettuare la stima disgiunta dei fabbricati necessari alla conduzione. A tale regola si può venire meno in alcuni casi, quali: *a - fabbricati eccedenti l'ordinarietà; b - fabbricati con alti livelli di fungibilità per utilizzi diversi da quello agricolo; c - agevole divisione del fabbricato dal resto del fondo agricolo, con possibilità di accesso indipendente; d - forte domanda in zona per fabbricati analoghi; f - altri motivi specifici*. Nel caso specifico nessuna delle precedenti condizioni risulta valida, pertanto lo scrivente ritiene opportuno valutare il bene fabbricato nella sua unitarietà con il bene terreno, e ciò tanto più perché trattasi di unità (originariamente) funzionali all'attività produttiva agricola e non esclusivamente alla destinazione abitativa e (oggi) versanti in uno stato manutentivo tale da poterli definire collabenti. Tali tipologie infatti (stalle, magazzini, cantine, depositi) non vanno mai valutati disgiuntamente dal fondo cui sono complementari. Lo stato di conservazione dei beni (solai fortemente sfondellati, assenza di finiture, impianti e serramenti, murature degradate, presenza di cemento-amianto) fa sì che essi non rappresentino un reale valore aggiunto per il suolo, ma piuttosto una passività, a causa dei costi di messa in sicurezza (per lo stato delle componenti strutturali e per la presenza di amianto) o di eventuale completa demolizione.

Per quanto riguarda il procedimento estimativo, lo scrivente ha adottato il metodo comparativo per punti di merito, ove i valori di partenza sono stati desunti dalle ultime quotazioni *Exeo* disponibili (*Osservatorio Valori Agricoli – OVA*). Tali valori sono definiti sulla base di dati di mercato noti o di immediata rilevabilità, rinvenuti in una pluralità di fonti, prevalentemente annunci di vendita (depurati di eventuali ribassi secondo consuetudine), perizie nel contesto di esecuzioni immobiliari, indennità di

espropriazione per pubblica utilità (ragguagliata al valore venale). I valori sono filtrati sulla base dell'esperienza diretta dei collaboratori e dei membri del Comitato Scientifico, e debita attenzione è riposta ai feedback provenienti dagli utilizzatori dei listini, che consentono di approfondire specifiche realtà economiche.

Per quanto riguarda invece i punti di merito, si è tenuto conto di giacitura, accesso, forma, ampiezza ed ubicazione:

Giacitura⁽¹⁾	Pianeggiante: 1,0	Acclive: 0,95	Mediocre: 0,90
Accesso⁽²⁾	Buono: 1,0	Sufficiente: 0,95	Insufficiente: 0,90
Forma⁽³⁾	Regolare: 1,0	Normale: 0,95	Penalizzante: 0,90
Ubicazione⁽⁴⁾	Buona: 1,0	Normale: 0,95	Cattiva: 0,90
Ampiezza⁽⁵⁾	Medio: 1,0	Piccolo: 0,95	Grande: 0,90

(1) **Pianeggiante** se la pendenza è < 5% e non vi sono problemi di deflusso delle acque meteoriche; **Acclive** se la pendenza è compresa tra il 5 e il 20% oppure se la pendenza è anche minore, ma vi sono problemi di deflusso delle acque meteoriche; **Mediocre** in presenza di pendenze superiori al 20% o anche inferiori ma con forti problemi di deflusso delle acque (esempio zone depresse soggette ad allagamenti).

(2) **Buono** se l'accesso al fondo è diretto da strada principale (statale o provinciale), secondaria (comunale) o interpodereale, comunque senza alcuna limitazione per ogni mezzo agricolo; **Sufficiente** se l'accesso avviene nelle condizioni di cui al punto precedente, ma con percorsi/servitù che creino difficoltà provvisorie, facilmente superabili per un tratto superiore a ml 100 (strade sconnesse, strette o soggette a frane/dilavamento); **Insufficiente** quando sia in relazione allo stato dei luoghi sia in relazione alla conformazione planimetrica ed al collegamento viario, l'accesso sia inibito per alcuni mezzi agricoli fondamentali per il tipo di coltura praticata, con pregiudizio per la coltivazione. In particolare il livello sufficiente deve essere utilizzato per le piantagioni arboree site nelle sponde di corsi d'acqua e per i boschi in terreni molto acclivi, rocciosi o franosi.

(3) **Regolare** quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui forma complessiva o di loro porzioni possa essere scomposta in spicchi di forma regolare (quadrangolare o rettangolare); **Normale** quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali disgiunte la cui forma di ciascun appezzamento sia comunque regolare; **Penalizzante** Normale quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali disgiunte la cui forma di ciascun appezzamento sia irregolare (strisciforme o con angoli acuti), con pregiudizio per la coltivazione.

(4) **Buona** quando il terreno è ubicato nel raggio di 5 km dal centro aziendale o dal centro urbano; **Normale** quando il terreno è ubicato in un raggio che va dai 5 ai 10 Km dal centro aziendale o dal centro urbano; **Cattiva** quando il terreno è ubicato oltre i 15 Km dai suddetti centri.

(5) **Medio appezzamento** quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è sufficientemente prossima a quella media della zona; **Piccolo appezzamento** quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è inferiore più del 50% di quella media della zona; **Grande appezzamento** quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è superiore per più del 50% di quella media della zona.

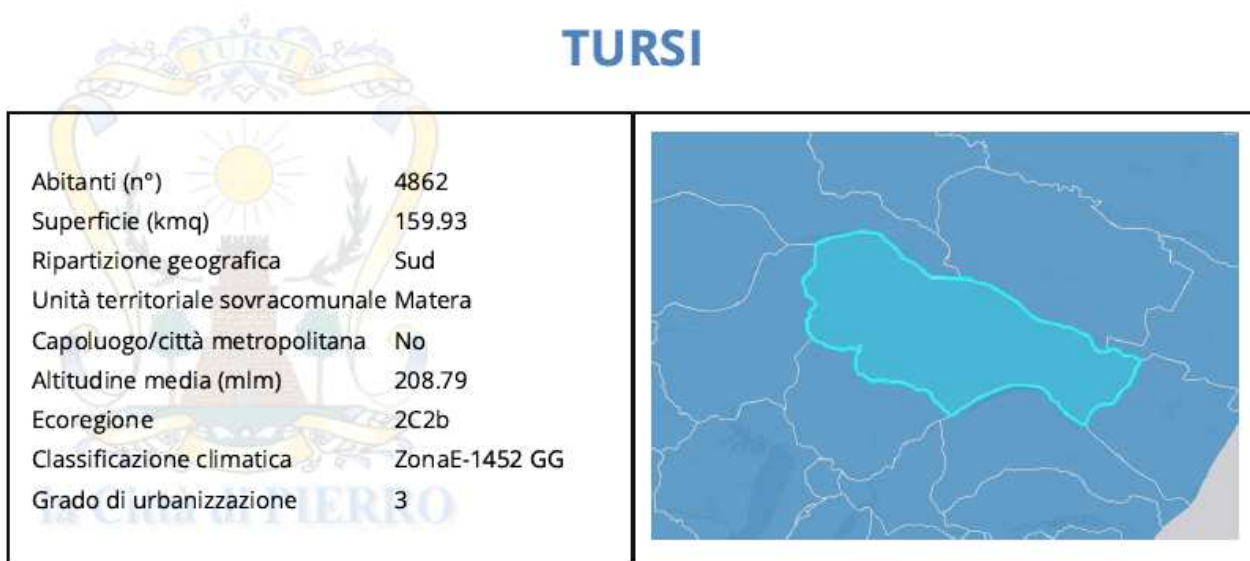
12.2 – Corpo A (p.lla 124)

Tale particella, come detto, è suddivisibile in più porzioni in base alle colture effettivamente presenti, le cui superfici sono state indicativamente stimate dallo scrivente:

- o Seminativo irriguo/Orto irriguo per 52.030 mq;
- o Uliveto per 6.840 mq;
- o Frutteto per 4.100 mq;
- o Pascolo/incolto per 6.000 mq.

Per tali colture le fonti di riferimento forniscono i seguenti valori:

OSSERVATORIO DEI VALORI AGRICOLI - COMUNE DI TURSI - RILEVAZIONE 2025



Centro collinare affianca alla tradizionale agricoltura alcune attività industriali e commerciali. Dista circa 80 km da Matera.

Valorizzazione

Valorizzazioni Zona 1 - Tursi

Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	3.800	8.000
Seminativo irriguo	9.000	20.000
Orto	7.000	15.000
Frutteto	10.000	23.000
Vigneto	11.000	21.000
Uliveto	4.900	13.000
Pascolo	900	1.800
Bosco alto fusto	1.800	5.000
Bosco ceduo	1.000	3.700
Agrumeto	17.000	37.000
Incolto sterile	400	800
Orto irriguo	11.000	24.000
Vigneto D.O.C. o IGP	14.000	28.000

In considerazione della posizione geografica e delle caratteristiche dei beni, molto prossimi ed affini a quelli dell'agro di Policoro, si è tuttavia ritenuto opportuno analizzare anche il mercato di riferimento di quest'ultimo, ove i rispettivi valori sono maggiori mediamente di circa un 20/25%. Per portare in conto tale aspetto, quindi, i valori di riferimento per il territorio di Tursi sono stati incrementati di un fattore pari al 10%.

Prima porzione

Per la prima porzione (coltivata ad insalata) si adotta il valore medio tra i valori massimi riferiti a seminativo irriguo ed orto irriguo, pari a 22.000 €/ha, il quale viene incrementato del 10% in virtù di quanto sopra argomentato. Si stimano quindi i coefficienti di merito:

Giacitura⁽¹⁾	Pianeggiante: 1,0	Acclive: 0,95	Mediocre: 0,90
Accesso⁽²⁾	Buono: 1,0	Sufficiente: 0,95	Insufficiente: 0,90
Forma⁽³⁾	Regolare: 1,0	Normale: 0,95	Penalizzante: 0,90
Ubicazione⁽⁴⁾	Buona: 1,0	Normale: 0,95	Cattiva: 0,90
Ampiezza⁽⁵⁾	Medio: 1,0	Piccolo: 0,95	Grande: 0,90

Moltiplicando i fattori sopra determinati, si ottiene: $1,0 \times 0,95 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 = 0,95$

Applicando tale fattore al valore unitario stimato si ha: $24.200,00 \times 0,95 = 22.990,00$ €/ha

Moltiplicando tale valore per la superficie del suolo si ha: $22.990,00$ €/ha $\times 5,203$ ha = 119.616,97 €

Seconda porzione

Per la seconda porzione (uliveto) si adotta il valore massimo fornito dall'OVA, pari a 13.000 €/ha, anch'esso incrementato del 10%.

Si stimano quindi i coefficienti di merito:

Giacitura⁽¹⁾	Pianeggiante: 1,0	Acclive: 0,95	Mediocre: 0,90
Accesso⁽²⁾	Buono: 1,0	Sufficiente: 0,95	Insufficiente: 0,90
Forma⁽³⁾	Regolare: 1,0	Normale: 0,95	Penalizzante: 0,90
Ubicazione⁽⁴⁾	Buona: 1,0	Normale: 0,95	Cattiva: 0,90
Ampiezza⁽⁵⁾	Medio: 1,0	Piccolo: 0,95	Grande: 0,90

Moltiplicando i fattori sopra determinati, si ottiene: $0,95 \times 0,95 \times 1,0 \times 1,0 \times 0,95 = 0,86$

Applicando tale fattore al valore unitario stimato si ha: $14.300,00 \times 0,86 = 12.298,00$ €/ha

Moltiplicando tale valore per la superficie del suolo si ha: $12.298,00$ €/ha $\times 0,684$ ha = 8.411,83 €

Terza porzione

Per la terza porzione (coltivata ad albicocche) si adotta il valore massimo fornito dall'OVA, pari a 23.000 €/ha, incrementato del 10%. Si stimano quindi i coefficienti di merito:

Giacitura⁽¹⁾	Pianeggiante: 1,0	Acclive: 0,95	Mediocre: 0,90
Accesso⁽²⁾	Buono: 1,0	Sufficiente: 0,95	Insufficiente: 0,90
Forma⁽³⁾	Regolare: 1,0	Normale: 0,95	Penalizzante: 0,90
Ubicazione⁽⁴⁾	Buona: 1,0	Normale: 0,95	Cattiva: 0,90
Ampiezza⁽⁵⁾	Medio: 1,0	Piccolo: 0,95	Grande: 0,90

Moltiplicando i fattori sopra determinati, si ottiene: $0,95 \times 0,95 \times 1,0 \times 1,0 \times 0,95 = 0,86$

Applicando tale fattore al valore unitario stimato si ha: $25.300,00 \times 0,86 = 21.758,00$ €/ha

Moltiplicando tale valore per la superficie del suolo si ha: $21.758,00 \text{ €/ha} \times 0,41 \text{ ha} = 8.920,78 \text{ €}$

Quarta porzione

I circa 6.000 mq occupati da viabilità, canneti ed arbusti viene valutato a $1.800,00 \text{ €/ha}$, per un valore pari a $1.800,00 \text{ €/ha} \times 0,6 \text{ ha} = 1.080,00 \text{ €}$.

Il valore complessivo dell'intero corpo A sarà quindi:

$$119.616,97 \text{ €} + 8.411,83 \text{ €} + 8.920,78 \text{ €} + 1.080,00 \text{ €} = 138.029,58 \text{ €}.$$

Tale importo viene quindi ridotto di un 10% per portare in conto le passività derivanti dalla presenza dei fabbricati collabenti e della presenza degli elettrodotti, come sopra descritto, e di un ulteriore importo pari ai costi di regolarizzazione catastale, ottenendo in definitiva:

$$\text{Valore Corpo A} = (138.029,58 \text{ €} \times 0,90) - 1.700,00 \text{ €} = 122.526,62 \text{ €}, \text{ che si arrotondano a } \mathbf{122.500,00 \text{ €}}.$$

12.2 – Corpo B (p.lla 125)

Tale particella è identificabile come seminativo/orto irriguo (coltivato ad insalata), per 7.890 mq.

Si adotta il valore medio tra i valori massimi riferiti a seminativo irriguo ed orto irriguo, pari a 22.000 €/ha , incrementato del 10%. Si stimano quindi i coefficienti di merito:

Giacitura⁽¹⁾	Pianeggiante: 1,0	Acclive: 0,95	Mediocre: 0,90
Accesso⁽²⁾	Buono: 1,0	Sufficiente: 0,95	Insufficiente: 0,90
Forma⁽³⁾	Regolare: 1,0	Normale: 0,95	Penalizzante: 0,90
Ubicazione⁽⁴⁾	Buona: 1,0	Normale: 0,95	Cattiva: 0,90
Ampiezza⁽⁵⁾	Medio: 1,0	Piccolo: 0,95	Grande: 0,90

Moltiplicando i fattori sopra determinati, si ottiene: $1,00 \times 0,95 \times 1,0 \times 1,0 \times 0,95 = 0,90$

Applicando tale fattore al valore indicato dall'OVA si ha: $24.200,00 \times 0,90 = 21.780,00 \text{ €/ha}$

Moltiplicando tale valore per la superficie del suolo si ha: $21.780,00 \text{ €/ha} \times 0,789 \text{ ha} = 17.184,42 \text{ €}$, valore da cui si detraggono i costi di regolarizzazione catastale:

$$\text{Valore Corpo B} = 17.184,42 \text{ €} - 200,00 \text{ €} = 16.984,42 \text{ €}, \text{ che si arrotondano a } \mathbf{17.000,00 \text{ €}}.$$

Il valore complessivo del lotto unico è quindi pari a:

$$\text{Valore Corpo A} + \text{Valore Corpo B} = 122.500,00 \text{ €} + 17.000,00 \text{ €} = \mathbf{139.500,00 \text{ €}}$$

13. SCHEMA SINTENTICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO 1	
Descrizione	Appezzamento di terreno di superficie pari a 7,7 ha circa, avente giacitura principalmente pianeggiante, ma con porzioni più acclivi, tessitura di tipo fine e granulometria argillosa. L'accessibilità al terreno è mediocre. Capacità d'uso di Classe I. Il suolo è catastalmente identificato come seminativo/uliveto, ma possiede colture ortive (insalata), ulivi (circa 220 piante) e drupacee (albicocchetto, per circa 400 piante). Il suolo è servito dalla rete idrica consortile. All'interno della consistenza del suolo, in posizione decentrata verso il confine meridionale, sono presenti due corpi di fabbrica in muratura, vecchi fabbricati rurali oggi in stato di abbandono.
Ubicazione	L'immobile è ubicato all'interno del territorio comunale di Tursi (MT), in una zona rurale posta ai confini con il comune di Policoro, dal cui centro dista circa 5 km. Le coordinate geografiche sono: 40.220765 , 16.621199.
Diritto reale acquisito	Piena proprietà per una quota pari ad 1/1.
Confini	Il lotto confina a Nord con le particelle 575 e 580, appartenenti a terzi; ad Est confina con le particelle 635 e 636, appartenenti a terzi; a Sud confina, lungo tutto lo sviluppo, con un canale di bonifica; a Ovest confina con le particelle 791, 387 e 122, appartenenti a terzi; Il lotto è diviso in due distinte particelle separate tra loro per la presenza, nel mezzo, della particella 119, suolo di forma stretta e lunga di proprietà del Comune di Tursi;
Dati catastali	Foglio 66, P.lla 124 - Foglio 66, P.lla 125.
Stato di possesso	Il terreno risulta coltivato secondo le buone pratiche agricole da parte di soggetto terzo, in virtù di apposito contratto di locazione stipulato con la procedura esecutiva.
Titolo di provenienza	Atto di compravendita del 30.12.1991 Rep. n. 15048, a rogito del notaio [REDACTED] in [REDACTED], registrato il 20.01.1992 al n. 107 e trascritto il 31.12.1991 ai nn. 8638/7253. Si precisa che l'atto è stato trascritto in data successiva al pignoramento.
Conformità catastale	I dati catastali risultano conformi dal punto di vista soggettivo (intestatari, quote, provenienza). Dal punto di vista oggettivo si riscontrano difformità circa la qualità dichiarata, con necessità di presentazione di apposite pratiche con procedura <i>DocTe</i> , per dichiarazione di modifica culturale. Sulla p.lla 124 gravano 2 manufatti rurali non accatastati, i quali andrebbero introdotti in mappa (con procedure <i>Pregeo</i>) e censiti al Catasto Fabbricati (con procedura <i>Docfa</i>).
Conformità urbanistica	I suoli risultano conformi alle prescrizioni urbanistiche vigenti in zona.
Vincoli, pesi ed oneri	Vincolo paesaggistico ai sensi degli articoli 136 (aree di notevole interesse pubblico) e 142 (aree tutelate per legge) del D.Lgs. 42/2004; Vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n. 3267 del 1923 (vincolo forestale); Rischio idrogeologico medio (R2), per una limitata porzione della particella 124; Il suolo è in area a rischio incendio elevato, ma non risulta inserito nell'elenco del catasto comunale dei soprassuoli percorsi dal fuoco di cui all'art. 10 della L. n. 353/2000 e s.m.i. Zona sismica 2. Risultano debiti verso il Consorzio di Basilicata per contributi consortili non versati.
Valore di mercato	139.500,00 €

14. CONCLUSIONI

Lo scrivente, a seguito delle indagini e degli approfondimenti descritti nei capitoli che precedono, ritiene che il più probabile valore di mercato del compendio fallimentare, costituente un unico Lotto, sia pari a € 139.500,00, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano.

Formano parte della presente relazione i seguenti allegati:

- o *Allegato I*: Documentazione anagrafica e di stato civile;
- o *Allegato II*: Documentazione ipotecaria;
- o *Allegato III*: Documentazione catastale;
- o *Allegato IV*: Stato di fatto dei beni;
- o *Allegato V*: Contratti registrati;
- o *Allegato VI*: Pesi ed oneri;
- o *Allegato VII*: Certificato di destinazione urbanistica;
- o *Allegato VIII*: Verbale di sopralluogo.

* * * * *

Il sottoscritto, ritenendo di aver assolto al gradito incarico ricevuto, ringrazia e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

Matera, 11.03.2026

L'esperto stimatore



(Ing. Daniele Becucci)