

OGGETTO: Tribunale Ordinario di Matera - Esecuzioni Immobiliari – **Procedura n°7/2009 + 65/2021 - R.G.E.I.**
– Risposta alle Osservazioni del C.T.P. della parte debitrice,
Dott. P.A. Nicola Di Biase, alla relazione peritale.

A seguito di invio dell'elaborato peritale alle parti, avvenuto da parte dello scrivente C.T.U. in data 23.08.2022, il sottoscritto ha ricevuto in data 14.09.2022, dal C.T.P. di parte debitrice Dott. P.A. Nicola Di Biase, delle osservazioni alla perizia nelle quali viene eccepita la non congruità del valore unitario attribuito ai suoli agricoli, dallo scrivente stimato in 30.000 €/Ha (euro ad ettaro), ritenendo invece congruo un valore unitario pari a 40.000 €/Ha. Con rimando alle suddette osservazioni, che si allegano alla presente, lo scrivente C.T.U. ritiene di dover specificare quanto di seguito esposto.

Il C.T.P. ritiene, in termini generali, che il procedimento estimativo adottato dallo scrivente sia inidoneo a determinare il corretto valore di mercato di suoli agricoli che eccedano le caratteristiche di "ordinarietà", in quanto tale procedimento sarebbe valido esclusivamente per terreni di facile valutazione, principalmente di natura seminativa e scarsamente infrastrutturati. E' parere del C.T.P. che i suoli in oggetto, invece, sarebbero caratterizzati da elementi posizionali, morfologici e chimico-fisici tali da renderli fuori dall'ordinarietà e che, di conseguenza, lo scrivente C.T.U. non abbia colto, e quindi non abbia valutato, tali positive caratteristiche che renderebbero i beni non semplicemente di valore superiore alla media, ma perfino al di fuori dell'ordinarietà.

A tal proposito lo scrivente ritiene doveroso far presente che il principio dell'ordinarietà sia uno dei cardini su cui debba essere basata ogni stima. Il perito infatti non può agire sulla base di particolarismi o singolarità, ma deve sempre fare riferimento a condizioni medie, normali e cioè, appunto, ordinarie. Ciò rende la stima oggettiva e "generalmente valida". Per valore ordinario si intende quanto inizialmente si ottiene comparando il bene oggetto di stima con altri beni simili di cui si conoscono i prezzi di mercato. Il bene da stimare potrà essere perfettamente assimilabile alla media oppure potrà evidenziare delle diversità che lo collocano al di sopra o al di sotto di essa. Alcune di queste differenze potrebbero essere poco significative, oppure potrebbero annullarsi algebricamente (differenze positive = differenze negative), oppure ancora potrebbero essere tali da richiedere una correzione del valore ordinario. Le correzioni del valore ordinario possono essere di due tipi: *comodi-scomodi* e *aggiunte-detrazioni*. I comodi e scomodi sono caratteristiche non modificabili del bene da stimare che lo collocano al di sopra o al di sotto della media dei beni simili presi a confronto, pur nell'ambito della stessa classe omogenea, cioè dello stesso gradino della scala dei prezzi. Nell'assumere il valore ettarale attribuito ai fondi il C.T.U. ha già tenuto conto dei comodi come ad esempio la vicinanza della strada statale 106 Jonica, e degli scomodi quali ad esempio la diversa quota della particella 260 menzionata dal C.T.P. (punto *a* a pagina 1 delle osservazioni alla relazione peritale), che evidentemente rappresenta uno "scomodo" e non un comodo dato che viene interrotta la continuità colturale creandosi condizioni appunto "più scomode" per la continuità delle lavorazioni agronomiche, per continuità degli impianti irrigui etc.

Per quanto riguarda la fertilità dei terreni (punto *b* pagina 1), essa non rappresenta un parametro tale da discostare significativamente il valore assunto dall'ordinarietà, visto che la piana del Metapontino, ed in particolare i fondi lungo la costa Jonica, sono tutti mediamente fertili (con le dovute eccezioni). Per completezza si riporta che, anche in caso di terreni con scarsa fertilità, questi possono essere "corretti" con apporto di sostanza organica e che lo stato vegetazionale e la produttività delle colture è legato alle Buone Pratiche Agricole, tra le quali i piani di concimazione che evidentemente saranno da ripetersi ogni anno durante precise fasi delle coltivazioni agronomiche.



Il C.T.P. asserisce ancora che un ulteriore elemento che renderebbe i beni “non ordinari” sarebbe la vicinanza al mercato ortofrutticolo di Taranto, raggiungibile in circa 30 minuti (pagina 2 punto e). Anche in questo caso lo scrivente ritiene che tale condizione, sicuramente positiva, non sia tale da assegnare ai beni delle caratteristiche di “straordinarietà”, tenuto anche conto del fatto che la maggior parte della produzione agricola dell’area Metapontina è indirizzata verso i mercati ortofrutticoli del Nord Italia.

Infine il C.T.P. riporta, a pagina 2 lettera f delle osservazioni, di avere contezza di recenti compravendite (*atti notarili per Notaio Nobile, Ginosa TA*) di terreni agricoli vicini a quelli in esame, venduti ad un valore unitario medio pari a 35.000 €/Ha. Tale valore, secondo il C.T.P., andrebbe a confermare la tesi di una potenziale sottostima da parte dello scrivente. A tal proposito si ritiene opportuno far presente che il C.T.P. non ha prodotto a supporto alcuna documentazione dalla quale si possa evincere, oltre il prezzo di vendita stesso, tutte quelle informazioni fondamentali che incidono su quest’ultimo, quali: presenza sul compendio immobiliare di fabbricati (i quali aggiungono valore al fondo), distanza dei terreni compravenduti dal fondo oggetto di stima, giacitura del terreno, colture in atto ed età delle stesse (seminativo o fondo trasformato), data del rogito etc. Tenuto infatti conto che, generalmente, i fondi agricoli sono venduti unitariamente ai fabbricati ed annessi agricoli sugli stessi insistenti, il valore desunto da tali atti potrebbe riferirsi all’intero compendio agricolo (fabbricati + terreni). Se così fosse, anche nel caso in esame occorrerebbe riferirsi ad un valore unitario che tenga conto dei beni immobili nel loro complesso, ovvero € 125.832,00 (lotto 1) + € 770.225,25 (lotto 2) = € 896.057,25 valore che, diviso per i circa 21 ettari dell’intero compendio, fornirebbe un valore unitario pari ad oltre 42.000 €/Ha, superiore anche a quello indicato dal C.T.P. stesso.

Per tutto quanto sopra argomentato, lo scrivente C.T.U. ritiene di dover confermare i valori indicati nel proprio elaborato peritale e di non dover quindi apportare alcuna modifica allo stesso, salvo eventuali determinazioni che il Giudice dell’Esecuzione vorrà esprimere nel merito.

Quanto sopra, confidando di aver dato esauriente riscontro alle osservazioni pervenute e di aver bene e fedelmente adempiuto all’incarico ricevuto.

Matera, 14.09.2022

Il Consulente d’Ufficio
Ing. Daniele BECUCCI

