



STUDIO TECNICO
PERITO AGRARIO LUIGI CIPRIANO

PROGETTAZIONI RURALI, STIME, PERIZIE, SUCCESSIONI, DIVISIONI, ACCATASTAMENTI
SPECIALISTA NELLA GESTIONE DELLA QUALITÀ AGROALIMENTARE,
CONSULENTE DEL TRIBUNALE DI MATERA.

All'attenzione del CTU Ing Nardone Procedura R.G.E.I 126/2018

1. Premessa

Io Perito Agrario, Luigi Cipriano, Perito Agrario in Montalbano Jonico (MT) con studio in via Rattazzi 1, iscritto al Collegio dei Periti Agrari della Provincia di Matera al N° 461, incaricato dalla proprietà quale CTP nella procedura R.E.I 126/2018 avendo espletato indagini e sopralluoghi sui fondi oggetto di causa sono ad attenzione al CTU le seguenti osservazioni :

2. Osservazioni inerenti i terreni agrari

Nello svolgere l'incarico ho potuto osservare alcune situazioni che dovranno necessariamente essere considerate nella relazione di consulenza tecnica

I terreni cui trattasi sono orograficamente situati in zone diverse :

2.1 Terreni in agro di Pisticci .

Sono terreni dei terrazzi pianiziali del metapontino franchi mediamente profondi la cui fertilità è fortemente condizionata dalla possibilità di approvvigionamento idrico.

In tali terreni le colture in atto hanno una stagione di fertilità prossima alla senescenza, ai fini di una puntuale stima è opportuno valutare età degli impianti, cultivar e produttività degli stessi allo stato attuale.

L'uliveto è pressoché incolto poiché non raggiungibile con i normali mezzi agricoli a causa di una frana delle strade di accesso che ha impedito le normali lavorazioni e coltivazione degli stessi, nonché la raccolta .

2.2 Terreni in agro di Rotondella.

Tali terreni sono di origine alluvionale (bacino del fiume Sinni) ubicati in prossimità della costa, la quale come è facilmente dimostrabile (vedasi allegato) è arretrata nel corso degli anni sensibilmente.

Vi sono particelle di terreno che oramai sono in buona parte sommerse dal mare, quelle in prossimità hanno una salinità tale da non poter essere annoverate tra terreni coltivabili.

I terreni sul dorso sx sono praticamente a ridosso della sponda destra del fiume Sinni e sono soggetti ad esondazioni dello stesso.

Un'attenzione particolare va prestata a fonti di inquinamento sia di falda freatica superficiale , sia di presenza di metalli pesanti , sia di tipo radiologico collegato alla presenza di impianti e scarichi vs mare di attività di impianto nucleare italiano (ITREC) , situato nel Centro di ricerca ENEA, come riportato da innumerevoli articoli di stampa e da attività di controllo fatte da amministrazioni locali a tal fine si allegano copie della DGR 337 del 18/04/2024 e nota di trasmissione agli enti competenti e notificata alla data 14/05/2024 dal comune di Rotondella protocollo n 3241.)

Altresì le colture presenti su tali terreni ((Vedasi Cachi) sono in stato di abbandono, gli uliveti di tipo superintensivo risentono delle forti umidità (vento prevalente è lo scirocco) che agiscono soprattutto in fase di fioritura e migliatura riducendo sensibilmente la produttività .

Anche le rese delle produzioni effettuate sui seminativi sono fortemente al di sotto di quelle di zona a causa del sopravanzare del mare. L'aumento della salinità, da anni, fa sì che vengono eseguite sui terreni colture autunno vernine- (cereali- foraggiere leguminose – erbai spontanei) al fine di preservare un minimo di fertilità dei suoli.

Inoltre, Si dovrà tener conto delle migliorie apportate dalla

ha apportato ai terreni e agli immobili sugli stessi insistenti o costruiti dopo l'acquisto fatto da Agrifela e che ne hanno accresciuto il valore, tale differenziale in una ipotesi di vendita potrebbe essere chiesto dalla stessa ai sensi della normativa vigente.

3. Osservazione sui Fabbricati

I corpi di fabbrica presenti sui terreni hanno caratteristiche e tipologie di costruzione abbastanza datati

I fabbricati ad uso abitazione sono privi degli elementi essenziali per conferire loro abitabilità, in termini di impianti e servizi .

I magazzini e aree di lavorazione dei prodotti al di là delle metrature e capienze scontano una vetustà e obsolescenza degli impianti e macchinari di condizionamento che necessitano di una profonda e importante ristrutturazione senza la quale non sarebbero utilizzabili.

4. Considerazioni estimali

Dal punto di vista estimativo è indubbio che vi sia una complessità elevata nella valutazione da effettuare.

Va tenuto presente che il valore di mercato degli immobili dipende dal Beneficio Fondiario annuo che spetterebbe all'impresa agraria il quale è influenzato dalla Produzione Lorda Vendibile e dalle quote di reintegro manutenzione e ammortamenti del capitale fondiario, scorte ,macchine etc etc.

La complessità di stima è data anche dalla difficile comparazione con aziende similari in loco date le caratteristiche pedoclimatiche, ambientali e strutturali.

Dal punto di vista operativo pertanto viene offerta al CTU la più ampia collaborazione , pur nel rispetto dei ruoli, al fine di dare ogni evidenza oggettiva per garantire puntualità e veridicità del dato stimato.

Allegati :

- Foto aeree line di costa;
- DGR 337 /24
- Nota di trasmissione a Comune di Rotondella

Montalbano J.co 04/01/2025

IL CTP

Perito Agrario Luigi Cipriano