



STUDIO TECNICO

PERITO AGRARIO LUIGI CIPRIANO

Progettazioni rurali, divisioni, successioni, consulente gestione della qualità agroalimentare .
Programmi di agricoltura integrata e biologica
CTU del tribunale di Matera .

**Tribunale Ordinario di Matera
Procedura 126/2018**

OSSERVAZIONI ALLA CONSULENZA ESTIMATIVA

c.a. CTU dott. Ing. S. Nardone

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 alla relazione estimativa :

CONSIDERAZIONI GENERALI

Osservazione sulla divisione in lotti

La relazione divide in 4 lotti gli immobili oggetto di causa.
Tale scelta appare non comprensibile, per le stesse considerazioni e conclusioni del CTU.
I beni sono compresi in un unico macro appezzamento cui le particelle sono contigue.
Pertanto probabilmente è opportuno considerare 1 lotto per comune (Rotondella – Pisticci)
Va tenuto conto che il lotto 3 ad esempio rimarrebbe privo di dotazioni strumentali quali fabbricati rurali ,
magazzini scorte e ricoveri macchine e attrezzi e centro lavorazione.

Tale privazione mortificherebbe sensibilmente i terreni posti nel lotto 3.(Di fatto contigui col lotto 2).
Nelle considerazioni estimali un azienda divisa ha potenzialità minori rispetto ad un azienda accorpata.

Si chiede pertanto di voler rivedere tale suddivisione anche al fine di evitare cannibalizzazione dei valori in sede di vendite stragiudiziali.

A giudizio dello scrivente appare opportuno suddividere in due lotti (uno per Comune) al fine anche di ottimizzare, fasi di lavoro, opportune rotazioni colturali, omogeneità e classi di terreno, infrastrutturazione delle reti idriche irrigue, dotazione di fabbricati rurali e viabilità rurale.

Contaminazione territoriale

Tale argomento riveste un importanza particolare che riguarda l'intero compendio sito Nel Comune di Rotodella.

Via Rattazzi 1- 75023 Montalbano J.co
Tel 0835/594019, cell. 3394209074 mail : stlcipriano@gmail.com
pec: cipriano.luigi@pec.it

STUDIO TECNICO

Perito Agrario Luigi Cipriano

Nella trattazione la relazione del CTU prende in esame l'argomento ma manca di puntualizzazioni e considerazioni relativi ai luoghi .

Ad esempio l'ordinanza sindacale 15 Settembre 2007 e 5 del 29/01/2025 del Comune di Rotondella vietano espressamente :

- *"l'emungimento e l'utilizzo delle acque sotteranee per qualunque scopo nelle aree individuate catastalmente ai fogli 55, 61, 62,63 (lotti 1-2-3) "*;
- *La coltivazione all'aperto di ortaggi destinati all'alimentazione umana e animale... tali prodotti potranno essere coltivati esclusivamente se mantenuti in serra per tutto il periodo di coltivazione, fino alla raccolta".*

Tale dato di fatto limita la capacità di coltivazione dei suoli interessati (lotto 1-2-3) a colture da granella o a perdere quali cereali, leguminose, o da sovescio. Vale a dire pur in presenza di potenzialità irrigua benchè consortile, in pieno campo non si possono fare altre colture se non quelle autunno vernine in una normale successione colturale (esempio: Grano, Favino, Orzo, Cece , Maggese) . la redditività di tali terreni è estremamente limitata (il grano ad esempio ha una redditività pari a €285,00/Ha).

Le colture da reddito quali, insalate, lattughe, finocchi, cavolfiori, broccoli etc che normalmente si effettuano in pieno campo non sono possibili.

Pertanto pur considerando i VAM (Valori agricoli medi) come ha fatto il CTU e non la redditività dei terreni nello stato di fatto cui si trovano dovremmo prendere in considerazione la Regione Agraria 7 e i valori relativi a seminativi pari a € 6.000/Ha .

Altresì andrebbero considerati i costi di bonifica dell'intero blocco di terreni di Rotondella (Lotto 1- 2-3) che in maniera sommaria stimiamo in €1.200.000,00 (tra terreni e falda) che diviso gli ettari (294,84) sarebbero da considerare 4.000,00€/Ha.

Spese di impianto

I costi di impianto delle coltivazioni arboree (Oliveto supeintensivo e Cachi a Rotondella e Drupacee a Pisticci sono state eseguite dalla tali spese non sono state considerate dal CTU. Appare opportuno verificarle poiché in un ipotetica vendita possono essere riconosciute alla la quale le ha sostenute.

Per semplificazione di calcolo possono essere adottate le tabelle unità a costi standard (UCS) , largamente diffuse per i piani di sviluppo rurale adottati dalle autorità di gestione regionali per l'esecuzione dei programmi e bandi PSR/CSR .

(Nel caso di frutteti ad esempio , con impianto di irrigazione si calcola 12.810,00€/Ha, nel caso di uliveto superintensivo €12.430/Ha) nel caso di uliveto intensivo € 11.520,00 /ha .

Il totale delle sepesi di impianto sono :

Uliveto superintensivo Ha

CONSIDERAZIONI SUI LOTTI

2. Osservazioni inerenti Il lotto n. 1

Quesito N. 12 Valutazione dei beni Pignorati

Fabbricati .

La stima del CTU prende in esame che le strutture sono in completo stato di abbandono con devastazioni di dotazioni e servizi e opere di finitura, in pessimo stato di manutenzione .

Tale analisi ci trova concordi , di fatto parliamo di unità collabenti.

Tuttavia sarebbe opportuno considerare le diverse crepe sulle mura portanti, l'umidità di risalita, la fatiscente conservazione delle murature e degli intonaci che suggeriscono un probabile abbattimento della struttura e

STUDIO TECNICO

Perito Agrario Luigi Cipriano

cui i materiali di risulta da portare in discarica autorizzata a circa 80 €/mc. da sottrarre alla valutazione di €120/mq.

Dal calcolo eseguito dal CTU nell'ipotesi di abbattimento il valore da sottrarre è pari a € 20.186,00

E pertanto € 70.614,00

Terreni.

Il CTU individua terreni agricoli un'area incolta che è più assimilabile ad un pascolo cespugliato, dalla documentazione fotografica si evince come tali appezzamenti sono privi di qualsiasi traccia di coltivazione agraria.

Ci permettiamo di suggerire al CTU una riformulazione del valore considerando la prossimità al centro ENEA, alla Statale Jonica 106 e allo stato di fatto dei terreni che pur ricadendo in area irrigua non sembrano essere serviti da prese o idranti consortili e dal fatto che nel corso degli anni arbusti, alberi e altra vegetazione spontanea caratterizza l'area a un pascolo cespugliato. Il cui valore non è certo 30000€/Ha. ma si aggira tra i 1200/1500 €/Ha.

Dal ns calcolo il valore del pascolo cespugliato è pari a € 3.868,00

3. Osservazioni inerenti il lotto 2

Quesito N. 2 (elencare ed individuare i beni componenti il lotto 2 e procedere alla loro descrizione materiale)

Fabbricati

1- Foresteria

Il CTU descrive in maniera puntale l'immobile cui trattasi e del fatto che questo corpo di fabbrica ha impianti divelti e privi di allacci a rete elettrica, idrica, fognaria etc. pertanto di fatto una unità collabente non corrispondente a quanto dichiarato in catasto alla categoria A3 classi 1 e 2.

Si ritiene importante ai fini della valutazione che la classificazione sia quella risultante dalla realtà dello stato dei luoghi e non solo dalla verifica ipocatastale che a volte non risulta aggiornata.

2- Corpo A – Capannone

E' opportuno descrivere che le celle frigo, la dotazione strumentale e impianti di refrigerazione non sono solo in stato di abbandono, ma obsoleti, fuori da attuali norme e inservibili in quanto fatiscenti e attaccati da ruggine diffusa. Pertanto sarebbe da valutare anche l'eventuale smantellamento e ripristino allo stato di funzionalità tecnico, normativo e idoneo all'uso cui è asservito (lavorazioni di prodotti agricoli) .

Quesito n. 12 (Valutazione dei beni Pignorati)

Terreni

Il CTU nella valutazione fa riferimento ai VAM rivalutati della regione agraria N. 8 (Metapontino)

A nostro giudizio il valore da considerare è quello riferito alla regione agraria n 7 (cui fanno parte i Comuni di Colobraro, Nova Siri, Rotondella, San Giorgio Lucano, Tursi, Valsinni). Dalla tabella emerge anche Nova Siri al pari di Rotondella ha una pianura simile per caratteristiche orografiche e geomorfologiche, chi ne ha definito la collocazione e redatto i VAM è una commissione Regionale che ha scienza delle peculiarità territoriali.

Trova qui il ragionamento fatto nella parte "considerazioni generali" circa *La coltivazione all'aperto di ortaggi destinati all'alimentazione umana e animale... tali prodotti potranno essere coltivati esclusivamente se mantenuti in serra per tutto il periodo di coltivazione, fino alla raccolta*" emanata nella ordinanza Sindacale del Comune di Rotondella n. 5 del 29/01/2025 .

STUDIO TECNICO

Perito Agrario Luigi Cipriano

Come riferito Tale dato di fatto limita la capacità di coltivazione dei suoli interessati a colture da granella o a perdere quali cereali, leguminose, o da sovescio. Esclude la possibilità pur in presenza di risolsa idrica, in pieno campo, di colture da redditi più elevati (Ortaggi) e limita se non quelle autunno vernine in una normale successione colturale (esempio: Grano, Favino, Orzo, Cece, Maggese). Le colture da reddito quali, insalate, lattughe, finocchi, cavolfiori, broccoli etc che normalmente si effettuano in pieno campo non sono possibili.

Ovviamente la redditività di tali terreni è fortemente compromessa e non possiamo parlare di seminativi irrigui ma di fatto di seminativi.

Per cui il valore da considerare sarebbe € 6.000/Ha.

Altresì la zona rientra in quella interessata da bonifica della falda e dei suoli cui ci siamo soffermati nella parte generale.

CACHI

Il CTU attribuisce a questa coltura un valore di 9.205,00 €/Ha, senza considerare lo stato della stessa. Parliamo di un impianto arboreo la cui stazione di produttività è pari a zero. Andrebbe considerato il valore del solo suolo, le spese di espianto e il costo di reimpianto in caso di riutilizzo. nel caso €1.200/Ha per l'espianto e 12.810,00/Ha impianto con impianto irriguo.

Dai calcoli emergono i valori riportati come di seguito :

Terreni seminativi Ha $108.50.84 \times 6000,00 \times 1,132 = 736.989,00$
Terreno a Cachi Ha $10.00.00 \times 9.205 - (1.200,00 \times 10) = 80.000,00$
Terreno a uliveto super intensivo Ha $12.50.00 \times 12.260 = 153.000$
Totale Terreni 969.989

Fabbricati

Foresteria

E' opportuno far osservare come la descrizione dell'immobile fatto al capitolo 2 non è assolutamente in linea con il classamento in A3 CI 1 e 2. Pertanto l'uso della rendita catastale rivalutata non rende oggettiva la valutazione dell'immobile. Stiamo parlando di una unità collabente di fatto.

Il CTU per i fabbricati al lotto n. 1 ha utilizzato un criterio diverso per fabbricati che risultano al pari di questo in totale abbandono e di pessimo stato di conservazione.

Pertanto se utilizziamo lo stesso criterio e le omogeneizzazioni eseguite al Cap 3 la foresteria pur avendo una superficie di mq 570 x 120,00 €/mq dovrebbe attestarsi ad un valore pari a € 68.400,00 e non 110.000,00 rilevati dal CTU.

Centro Aziendale

Il CTU pur evidenziando le criticità dell'immobile e dichiarando (Cap 2) tutto in stato di abbandono considera lo smaltimento delle coperture in eternit 2318 mq. Il peso di un mq di eternit è pari a circa 15 kg pari a 347,7 kg Utilizzando il prezzario regionale oo. pp basilicata 2024 il valore dello smaltimento sarebbe pari a 55.500,00€ circa e non 44.000,00€.

Celle frigo, impianti.

L'obsolescenza la ruggine e fatiscenza degli impianti rifregenerazione sono da considerarsi inservibile e vanno sostituiti come tutta la dotazione impiantistica (quadri elettrici) ormai inservibilee superata da normativa sulla sicurezza.

Tale situazione generale suggerirebbe un deprezzamento del 50% poiché qualsiasi ipotesi di riutilizzo di tali immobili non può prescindere da una profonda ristrutturazione e ammodernamento delle dotazioni e impianti per cui è nato. Lo stato di abbandono e deperimento non può esprimersi in un deprezzamento per vetustà del

STUDIO TECNICO

Perito Agrario Luigi Cipriano

25% ma di almeno 50% per cui il valore attribuito 3.052.000,00 avrebbe un valore di mercato pari a 1.526.000,00€ .

4 Osservazioni al lotto n. 3

La considerazioni avanzate sulla divisione dei terreni in Rotondella vanno svolte anche e soprattutto sul lotto 3 che secondo la lottizzazione del CTU non avrebbero più fabbricati asserviti al fondo .

Osservazioni al Quesito n. 12 valutazione dei beni pignorati.

Come fatto osservare nelle considerazioni generali e rilevato dal CTU i terreni cui trattasi sono terreni in cui vige l'ordinanza sindacale n. 5 del 29/01/2025 che impedisce di coltivare ortaggi in pieno campo come osservato al lotto 2 e sconsigliano problemi di salinità esondazione erosione inquinamento che ha rilevato il CTU.

Il CTU rileva con puntualità le criticità e i rischi erosione e salinizzazione con conseguenza demaniabilità dei suoli .

Come detto in precedenza però non possiamo aderire all'idea di un valore per seminativo irriguo arborato per le limitazioni nelle coltivazioni , sia perché gli alberi presenti non garantiscono al fondo un reddito significativo. Pertanto soprattutto in questa zona i terreni sono considerati alla stregua di seminativi, che per la Regione Agraria 7 dei VAM della Prov di Matera sono pari a € 6.000/ha da cui partire per raggiungere delle quote di mercato attuali e attuabili.

Si ipotizza € 3.420,00/ha per i seminativi, € 2.907,00 per i seminativi rischio idraulico.

L'importanza del fenomeno circa gli effetti negativi della salinizzazione sul suolo sono in prevalenza due: la deflocculazione e l'innalzamento del pH.

Alte concentrazioni di sodio portano ad un suo adsorbimento sulle superfici dei colloidi argillosi ed organici al posto di calcio e magnesio.

Avendo il sodio un'azione deflocculante sulla struttura del terreno favorisce a lungo termine il compattamento.

In tal modo si generano problemi di asfissia radicale, causati dalla minor permeabilità e dal peggior drenaggio; di conseguenza la struttura del terreno che ne scaturisce, favorisce a sua volta l'accumulo di sali, conducendo ad un ulteriore aggravamento del problema.

L'elevata concentrazione di sodio comporta un incremento del pH, cosicché i diversi macro e microelementi si insolubilizzano restando nella soluzione circolante in concentrazioni molto basse e poco disponibili per le piante.

La salinizzazione rallenta la crescita delle piante, in quanto limita la loro capacità di rifornirsi d'acqua, provoca squilibri nutrizionali e induce fenomeni di tossicità.

Tale fenomeno è dovuto all'effetto osmotico esercitato dalla fase liquida del suolo, maggiormente concentrata rispetto alla soluzione presente all'interno della pianta. Questa circostanza costringe la pianta a sprecare energie per poter sopravvivere e la forza a modificare le sue caratteristiche morfologiche (sviluppo e ciclo vegetativo ridotto e minor produzione).

La crescita peggiora anche per sbilanciamento nutrizionale a causa della competizione di Sodio e Cloro con gli altri ioni, per cui si riducono l'assorbimento ed il trasporto alle foglie.

Lo stress salino può condurre a deficienze di altri elementi per la competizione di Cloro con nitrato, solfato, fosfato.

Nel nostro caso parliamo di terreni in prossimità del mare come ha rilevato puntualmente il CTU .

Il valore che conferiamo a tali superfici è pari a 200€/ha .

I valori calcolati

Seminativo Ha $79.99.66 \times 3.420,00 \times 1,132 = 309.702,00$;

seminativo rischio idraulico Ha $5.00.00 \times 2.907,00 \times 1,132 = 16.453,00$

Seminativo salmastro ha $61.50.00 \times 200,00 \times 1,132 = 13.924,00$

Oliveto Ha $1.97.47 \times 6.270,00 = 11.000,00$

Totale valore Terreni Lotto 3 = **351.079,00**

5 Osservazioni al Lotto 4

Osservazioni al Quesito n. 4 schema sintetico - descrittivo del lotto

Terreni

Il CTU non rileva lo stato fitosanitario e vegetativo delle coltivazioni arboree presenti .

Buona parte delle piante sono ormai disseccate e vanno svelte per cui andrebbero considerati i costi di espianto (1200,00€/ha)

Le piante in vita sono ormai senescenti con malattie crittogamiche(Monilia, Bolla e cancri rameali) da non far prevedere una produzione degna di considerazione.

A nostro giudizio gli ettari coltivati a drupacee vanno espianati tutti e reimpiantati.

Gli oliveti sono impraticabili poiché inaccessibili (la strada di accesso è stata interessata a smottamento e non viene valutato un suo ripristino.)

Gli olivi vanno potati con un intervento straordinario (esiste anche una normativa cogente circa l'obbligo di potatura degli olivi) e va effettuata una concimazione straordinaria .

I valori da considerare sono :

- Espianto frutteti 1200,00 €/ha x 72,64 = 87.168,00;
- Reimpianto frutteti €12.810,00€/Ha x 72,64 = 930.518,40
- Potatura straordinaria oliveto € 10,47 a pianta x 5000 piante = 52.350,00
- Concimazione straordinaria oliveto €964,89/ha * 12 = 11.578,68
- Ripristino accesso 200 ml x 3mt x 0,35 = mc 210* 4,64 (voce E.02.007 prezziario OO.PP. Basilicata 2024) = 974,40.

Osservazioni al quesito n 12 Valutazione dei beni pignorati

Terreni

Il CTU prende in esame i VAM e da opportune armonizzazioni calcola un valore di 14.000,00€ /ha per un valore complessivo di € 3.480.000,00

A nostro giudizio vanno sottratti i valori di espianto, reimpianto e potatura straordinaria delle piante di olivo che in una libera compravendita influenzano certamente il prezzo.

Lo stato dei luoghi è tale che vanno considerate potenzialità e negatività proprie dei beni cui trattasi.

Al valore che il CTU attribuisce vanno sottratti i valori degli interventi propedeutici a rendere "funzionale" l'azienda dal punto di vista agronomico e redditivo.

€ 3.480.000,00- 87.168,00- 930.518,40 -52.350,00-11.578,68-974,40= 2.397.411,20 €

Fabbricati

Foresteria

E' opportuno far osservare come la descrizione dell'immobile fatto al capitolo 2 non è assolutamente in linea con il classamento in A3 Pertanto l'uso della rendita catastale rivalutata non rende oggettiva la valutazione dell'immobile . Stiamo parlando di una unità collabente di fatto, così come per altro eccepito al lotto 2 (Rotondella)

Il CTU per i fabbricati al lotto n. 1 ha utilizzato un criterio diverso per fabbricati che risultano al pari di questo in totale abbandono e di pessimo stato di conservazione.

Pertanto se utilizziamo lo stesso criterio la foresteria pur avendo una superficie di mq 626 x120,00 €/mq dovrebbe attestarsi ad un valore pari a € 75.120,00 e non 111.000,00 rilevati dal CTU.

6 Riepilogo

Nel presente paragrafo in tabella, in maniera sintetica si riportano i valori desunti dai calcoli effettuati secondo i parametri considerati :

Descrizione	Riferimento lotto	Immobili	U.M.	Valore unitario €	Quantità	Valore in quota €
Bonifica siti inquinati	1-2-3	Terreni (+ Falda)	Forfettario	1.200.000,00	1	1.200.000,00
Spese impianto frutteti	2-4	Drupacee(Pisticci) e cachi (Rotondella)	€/Ha	12.810,00	82.64.00	1.058.618,00
Spese impianto uliveti	2	Rotondella (superintensivo)	€/Ha	12.430,00	12.50.00	155.375,00
Spese impianto uliveti	4	Pisticci (Intensivo)	€/Ha	11.520	12.00.00	138.240,00
Fabbricato lotto 1	1	Area ex Valplast (previsto abbattimento)	Mq	93.28	757	70.614,00
Terreni a pascolo	1	Terreni non coltivati con essenze arboree spontanee e cespugliose	Ha	1.350,00	2.86.57	3.868,00
Terreni Lotto 2	2	Terreni seminativi sotto ordinanza 5 del 29/01/2025	Ha	6.792,00	108.50.84	736.989,00
"	2	Cachi	Ha	9.205,00	10.00.00	92.000,00
"	2	Cachi costo svelimento	Ha	1.200,00	10.00.00	12.000,00
"	2	Uliveto superintensivo	Ha	12.50	12.260,00	153.000,00
Foresteria lotto 2	2	Unità collabente	Mq	120	570	68.400,00
Centro Aziendale	2	Smaltimento cemento amianto	Mq	24,00	2318	55.000,00
Centro Aziendale stato di abbandono e pessima conservazioe	2	Corpo A-B-C-D-E-F	Rendita catastale rivalutata x 0,50	3.052.000,00	1	1.526.000,00
Capannone	2	Fg 62 P.IIa 58 D10	Rendita Cat riv x 0,15	1.023.000,0	1	869.000,00
Concimaia	2		Mq	25,00	1240	31.000,00
Stalla	2		Mq	166	30	5.000,00
Accatastamento concimaia	2		Forfettario	1.000,00	1	1.000,00
Terreni lotto 3	3	Terreni seminativi sotto ordinanza 5 del 29/01/2025	Ha	3.871,44	79.99.66	309.702,00
"	3	Terreni seminativi sotto ordinanza 5 del 29/01/2025 rischio idraulico	Ha	3.290,72	5.00.00	16.453,00
"	3	Terreni seminativi sotto ordinanza 5 del 29/01/2025 salmastri	Ha	226,40	61.50.00	13.924,00
"	3	Uliveti	Ha	6.270,00	1.97.47	11.000,00
Espianto Frutteti drupacee	4	Pesche albicocche etc	Ha	1.200,00	72.64.00	87.168,00
Potatura straordinaria uliveto lotto 4	4	Uliveto da recuperare	pianta /prezziario regionale oo.pp basilicata	10,47	5000	52.350,00
Concimazione straordinaria uliveto	4	Uliveto da recuperare	Ha / prezziario reg.le oo.pp. basilicata	964,89	12.00.00	11.578,68

STUDIO TECNICO

Perito Agrario Luigi Cipriano

Descrizione	Riferimento lotto	Immobili	U.M.	Valore unitario €	Quantità	Valore in quota €
Valore terreni lotto 4	4	Terreni irrigui	Ha /VAM	14.000,00	248.55.32	3.480.000,00
Foresteria	4	Fabbricato da declassare a collabente	Mq	120,00	626	75.120,00
Deposito	4	p.lfa 120	Mq	123,13	1275	157.000,00
Vasca	4		Mq	182	363	66.000,00

Legenda =

- valori in nero positivi;
- **valori in rosso negativi e a detrarre;**
- **valori in blu da corrispondere alla** per opere eseguite.

Valore immobili (terreni+ fabbricati)€ 7.685.070,00

Valore spese.....€ 1.419.097,00

Valore costi sostenuti da SAM.....€ 1.352.233,00

Valore totale attribuito ai beni pignorati € 4.913.740,00

Nell'ipotesi avanzata di formazione dei due lotti gli stessi sarebbero così composti :

Lotto n. 1 Comune di di Rotondella

Fg 55 p.lle 121 -509-510 sub 1 – 336- 137-163-168

Fg 62 p.lle 69-70 subb 2, 3, 4, 5, 6 – 61 sub 2 (D10) , 58 (D10) -2-6-59-12-13-31-32-35-36-37-38-72-40-41-42-43-54-71-64 sub 2 -47.

Fg 63 p.lle 9-10-13-16-23-25-40.

Valore beni pignorati lotto 1

€ 3.906.950,00 (valore stimato) -1.268.000,00 (spese bonifica espanti) - 283.475,00 (rimborso impianti)
= € 2.355.475,00

Lotto n.2 Comune di Pisticci

Fg 60 p.la 4-6-7-10-11-46-48-55-57-60-85-87-88-89-90-91-93-94-95-96-97-98-99-120 sub 1 sub 2 , 121 sub 1, 2, 3,4 -122-101-102-103-104

Valore beni pignorati lotto 2

3.778.120,00 (Valore stimato) - 151.097,00 (spese per ripristini e espanti)- 1.068.758 (rimborso spese)
= € 2.558.265,00

6 Conclusioni

Dalle evidenze oggettive descritte nelle osservazioni si riscontrano valori differenti da quelli individuati dal CTU. Appare opportuno che vengano riviste alcune valutazioni alla luce di considerazioni che si ritengono importanti al fine di individuare un valore di mercato congruo e che contiene tutte le caratteristiche e le peculiarità degli immobili considerati.

In maniera oggettiva lo stato dei luoghi, i terreni, gli impianti arborei, lo stato di conservazione di fabbricati , gli impianti, al di là di una catalogazione vanno osservati anche per la capacità di produrre reddito .

Nell'offrire al CTU la più ampia collaborazione , come finora fatto per altro, si auspica di voler effettuare in misura congiunta ulteriori sopralluoghi al fine di sviscerare meglio ogni dato e garantire una stima più realistica possibile.

Montalbano J.co 25/03/2025

IL CTP
Perito Agrario Luigi Cipriano

CIPRIANO LUIGI

Firmato digitalmente da
CIPRIANO LUIGI
Data: 2025.03.26 18:22:08 +01'00'