

*Dottore Agronomo Luca Zolli, iscritto all'O D A F della Provincia di Benevento, al nr.219,
Contrada San Cumano, senza numero civico-Benevento
Cell. 3922919494
e-mail: luca.zolli@yahoo.it – pec: Lzolli@epap.conafpec.it*

Relazione Di Consulenza Tecnica d'Ufficio


Tribunale Ordinario di Benevento

**Processo della Sezione Esecuzioni Immobiliari iscritto al n.
56/2019 R.G.E.**

Giudice dell'Esecuzione

**Ill.mo Dr. Michele Monteleone
subentrato all'
Ill.mo Dr. Michele Cuoco**

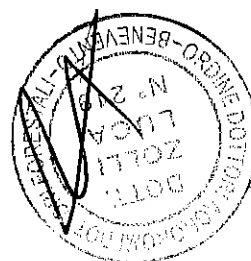
*Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dottore Agronomo Luca Zolli*



*Dottore Agronomo Luca Zolli, iscritto all'O D A F della Provincia di Benevento, al nr.219,
Contrada San Cumano, senza numero civico-Benevento
Cell. 3922919494
e-mail: luca.zolli@yahoo.it – pec: l.zolli@epap.conaspec.it*

Indice

1. Premessa e incarico	pag.3
2. Svolgimento delle operazioni di consulenza.....	pag.3
3. Risposta ai quesiti	pag.4
4. Individuazione dei beni in oggetto	pag.5
5. Descrizione degli immobili	pag.5
6. Determinazione del Beneficio fondiario (Bf) degli immobili	pag.6
7. Valutazione degli immobili.....	pag.10
8. Conclusioni	pag.12



*Dottore Agronomo Luca Zolli, iscritto all'O D A F della Provincia di Benevento, al nr.219,
Contrada San Cumano, senza numero civico-Benevento
Cell. 3922919494
e-mail: luca.zolli@yahoo.it – pec: l.zolli@epap.conafpec.it*



Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

1. Premessa e incarico

Nell'udienza del 23 maggio 2021 io sottoscritto Dottore Agronomo Luca Zolli, con domicilio in Benevento, alla contrada San Cumano, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali di Benevento, al n. 219, venivo nominato dal Giudice dell'esecuzione immobiliare, allora l'Ill.mo Dottore Michele Cuoco, cui poi è subentrato l'Ill.mo Dottore Michele Monteleone, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n. 56/2019 R.G.E. del Tribunale di Benevento: Groupama Assicurazioni S.p.a. creditore procedente nei confronti della debitrice esecutata, il cui legale rappresentante risulta essere il sig.

A seguito della richiesta di poter procedere alla vendita forzata dei beni pignorati della Società, di cui sopra, il Giudice, al fine di ottenere una valutazione del compendio e giungere alla conseguente fissazione del prezzo base di asta, mi ha conferito l'incarico di assolvere ai compiti e di rispondere ai quesiti, per i quali rimando direttamente dall'ordinanza (Allegato 1), che allego, focalizzando di seguito solo quelli che riguardano il caso specifico in oggetto, per la valutazione e tralasciando quelli che, verificate le caratteristiche specifiche dei beni in questione, ineriscono a casistiche diverse.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

In forza del conferimento dell'incarico, ho dato comunicazione alla parte debitrice dell'inizio delle operazioni peritali e acquisita la documentazione depositata in Cancelleria, ho provveduto ad acquisire informazioni sul territorio nel quale ricadono gli immobili e sul tipo di uso cui gli stessi sono destinati, per meglio inquadrare la coltivazione ad Uliveto su di essi praticati.

Successivamente, assieme al Avvocato nominato Custode Giudiziario nel Procedimento, il 18 giugno 2021, mi sono recato in loco per acquisire informazioni di carattere generale sul territorio e per recarci nel centro aziendale della _____ e prendere appuntamento con il diretto interessato, che era assente, ma che abbiamo raggiunto telefonicamente per il tramite del fratello, per un primo accesso agli immobili che è stato assieme fissato per la mattina del giorno 21 seguente.

Il giorno 21 giugno 2021, pertanto, effettuavo l'accesso agli immobili, di cui è Verbale (Allegato 2) e come ivi specificato ho effettuato, in fase di sopralluogo, i rilievi necessari per procedere alla stima degli immobili pignorati, compresi i rilievi fotografici (Allegato 3).

I fondi sono risultati recintati con libero accesso, esclusa la particella 180 che risulta libera da recinzione e con accesso direttamente dalla e alla strada.

Gli olivi, che insistono sui terreni in questione, risultano essere prevalentemente coetanei, con netta preminenza di varietà da olio e con un'età approssimativamente valutata intorno ai 30 anni, soggetti

**Dottore Agronomo Luca Zolli, iscritto all'O D A F della Provincia di Benevento, al nr.219,
Contrada San Cumano, senza numero civico-Benevento
Cell. 3922919494
e-mail: luca.zolli@yahoo.it – pec: l.zolli@epap.conafpec.it**

a potatura presumibilmente biennale. Il sotto-chioma risultava non coltivato. Durante il medesimo sopralluogo, l'Avvocato nominato Custode Giudiziario dettagliava al qualificatosi come legale rappresentante pro tempore, i contenuti dell'informativa scritta che veniva consegnata al diretto interessato unitamente alla comunicazione di nomina.

Nel medesimo sopralluogo, inoltre, preannunciavo che avrei effettuato autonomamente eventuali ulteriori accessi con l'ausilio, ove necessario e previa comunicazione, del Custode Giudiziario, mentre non avrei informato di questi eventuali ulteriori accessi la parte debitrice. Di tutto ciò è – ovviamente - traccia nel Verbale del primo sopralluogo.

In data 5 ottobre 2021, presso l'Agenzia del Territorio di Benevento ho acquisito:

- visura per soggetto degli immobili oggetto di pignoramento (Allegato 4),
- copia dei fogli di mappa, nei quali ricadono i medesimi immobili (Allegato 5).

Nelle settimane successive ho effettuato una serie di sopralluoghi più dettagliati dei beni oggetto del pignoramento allo scopo di accertarne ogni ulteriore elemento, anche del territorio nel quale i beni ricadono, utile per la valutazione richiesta.

Con lo studio degli elementi acquisiti in campo e, più in generale, in loco, per il territorio, ho potuto procedere, in studio, alla consultazione di tutte le banche dati e informazioni necessarie ad integrare e chiarire quanto rilevato.

Alla fine di questo studio ho ritenuto di aver maturato la conoscenza di tutti gli elementi necessari per poter procedere alla valutazione e rispondere ai quesiti richiesti dal Giudice, risposta che di seguito dettaglio.

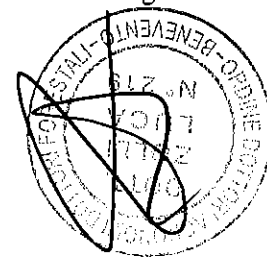
3. Risposta ai quesiti

3.1. Individuazione dei beni in oggetto

Gli immobili oggetto della presente procedura sono costituiti da 3 (tre) particelle di terreno identificate, tramite visura per soggetto aggiornata al 5/10/2021, come immobili siti nel Comune di *Faicchio* (Codice D469) - Catasto terreni, intestate a

In dettaglio le particelle in questione sono le seguenti:

- Foglio 7, particella 180, qualità classe: area rurale, estesa ha 0 aa 01 ca 50 (vedi Allegato 4);
- Foglio 7, particella 634, qualità: uliveto, classe 2, estesa ha 0 aa 61 ca 52 (vedi Allegato 4);
- Foglio 7, particella 184, qualità: uliveto, classe 2, estesa ha 1 aa 49 ca 40 (vedi Allegato 4).



**Dottore Agronomo Luca Zolli, iscritto all'O D A F della Provincia di Benevento, al nr.219,
Contrada San Cumano, senza numero civico-Benevento
Cell. 3922919494
e-mail: luca.zolli@yahoo.it – pec: l.zolli@epap.conafpec.it**

Come si evince dai Fogli di Mappa allegati (vedi Allegato 5) la particella 184 e la particella 634 costituiscono un unico corpo, mentre la particella 180 fa corpo a se stante e si trova a ridosso della Strada dei Monaci sulla quale affaccia ed è separata dal corpo delle altre due da 5 diverse particelle, ma ad una distanza di poco più di 20 metri.

La particella 184 confina a ovest con la particella 634 e con la 179, a sud con la particella 181 e con la Strada dei Monaci, a est con le particelle numero 186 e 187, a nord con la strada comunale.

La particella 634 confina a ovest con la particella 1145, che è un tratto di strada in terra di campagna, a sud con le particelle 1999 e 181, a est con la particella numero 184 e a nord con la particella 179.

La particella 180, invece, confina a ovest con la Strada dei Monaci, a sud con la particella 1146, a est con le particelle numero 1146 e 1135, a nord con la particella 1135.

Non è opportuno, a parere dello scrivente, ai fini della vendita, creare più lotti per la vendita, che la renderebbero oltretché più difficile, anche economicamente molto meno allettante per chi eventualmente dovesse comprare.

3.2 Descrizione degli immobili

Descrizione della zona

Il territorio in questione si presenta scarsamente popolato, appartiene alla zona altimetrica denominata collina interna e si trova a ridosso di uno degli ambienti naturalistici maggiormente ambiti per il trekking e le escursioni: il Massiccio del Matese.

Come evidenziato, inoltre, negli allegati fotografici, la zona è anche interessata da importanti emergenze e attrattive di tipo religioso: Grotta di San Michele e Convento di San pasquale di Faicchio.

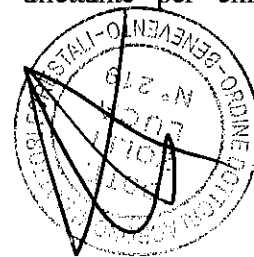
Il centro abitato di riferimento – Faicchio - si trova ad un'altitudine di 175 mt. sul livello del mare (misurato in corrispondenza del Municipio), ma quota massima raggiunta nel territorio è pari a 1325 mt. s.l.m. e la quota minima è di 43 mt. s.l.m. L'intero territorio del comune di Faicchio ha una superficie di 43.98 km².

L'oliveto, invece si trova ad un'altitudine compresa fra i 250 e i 300 mt s.l.m.

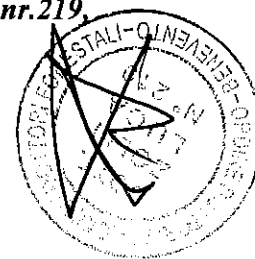
Descrizione degli immobili

Si tratta di un oliveto tradizionale con netta prevalenza di varietà da olio e sesto di impianto piuttosto irregolare, ma tendente al 6x6, con ottima esposizione e accesso, con qualche problema di praticabilità determinato dalla pendenza piuttosto accentuata.

Il suolo, l'esposizione e l'altitudine esaltano – soprattutto in termini di contenuto di polifenoli attivi - la qualità dell'olio che è possibile ricavarne.



**Dottore Agronomo Luca Zolli, iscritto all'O D A F della Provincia di Benevento, al nr.219,
Contrada San Cumano, senza numero civico-Benevento
Cell. 3922919494
e-mail: luca.zolli@yahoo.it – pec: l.zolli@epap.conafpec.it**



La vicinanza, inoltre, di luoghi di pregio da un punto di vista paesaggistico, naturalistico, culturale ed anche religioso ne permettono la valorizzazione e promozione non solo da un punto di vista prettamente agricolo, ma con diverse possibilità di interazione con la fruizione dei servizi ecosistemici di cui il territorio è potenzialmente capace.

3.3. Determinazione del Beneficio fondiario (Bf) degli immobili

L'utilità del Bf, per una corretta valutazione dei beni in questione sta nel poter, una volta determinato, ricorrere ad una valutazione analitica, da confrontare con quella sintetica e diretta.

A tal fine, come anche specificato nei quesiti del Giudice, è stato necessario acquisire ogni informazione utile, in particolare quelle relative ai costi e ai guadagni ritraibili.

Nella elaborazione dei vari dati di costo e produzione sulla coltivazione dell'olivo per la produzione di olio difficilmente si dispone di uno strumento di analisi semplice, efficace e descrittivo dei costi.

Rielaborando un semplice, sintetico ma efficiente bilancio olivicolo si possono trarre utili considerazioni sui costi di produzione e sui punti critici sui quali intervenire per diminuire i costi.

I dati utilizzati per i calcoli sono riferiti alla produzione unitaria di un ettaro.

Volendo fare un bilancio semplificato dei costi di produzione dell'olio di oliva al fine di calcolare il valore di pareggio si considerano i seguenti parametri

X = quantità di olive raccolte in quintali

Cr = costo di raccolta e trasporto delle olive al frantoio espresso in €/quintale,

Fo = costo di frangitura delle olive al frantoio espresso in €/quintali,

Ca = costi agronomici sostenuti nell'anno, potature, lavorazioni del terreno, trattamenti ed altro eventualmente comprensivi di ammortamenti espresso in euro

Ro = Resa percentuale dell'olio ottenuta al frantoio

Vp = Valore di pareggio della vendita dell'olio prodotto da attribuire per compensare i costi di produzione.

Il valore di remunerazione dell'olio, quindi si esprimerà secondo la seguente formula:

Il primo termine esprime ciò che viene definito costo indipendente della produzione di olio di oliva in quanto che io raccolga 1kg o 100 q a ha sotto questo costo non posso scendere.

Solitamente per metodo di raccolta e zona sono noti sia il costo della raccolta che il costo della frangitura come la resa media.

*Dottore Agronomo Luca Zolli, iscritto all'O D A F della Provincia di Benevento, al nr.219,
Contrada San Cumano, senza numero civico-Benevento
Cell. 3922919494
e-mail: luca.zolli@yahoo.it – pec: lzolli@epap.conafpec.it*

Volendo dare un esempio di costo fisso della produzione, per valori di raccolta di $45\text{€}/q+2\text{€}/q$ di trasporto, costo di trasformazione di $17\text{€}/\text{quintale}$ e di resa del 14% questo valore è pari a: $4.17\text{€}/\text{kg}$ di olio prodotto, di seguito con gli stessi dati l'andamento del costo in funzione della produzione. Questo costo è evidentemente strettamente direttamente dipendente dai costi di raccolta e trasformazione. Solo riducendo questi termini si può ridurre il valore o aumentando se possibile resa di olio.

La seconda parte riguarda i costi variabili della produzione unitari.

Questi costi sono la somma dei costi di gestione agronomica dell'oliveto, potature, trinciatura erba, concimazioni e trattamenti fitosanitari, ammortamenti e altro.

Questo costo unitario sul kg di olio prodotto è naturalmente più basso per costi agronomici più bassi, per rese in olio più alte e per il numero di olive maggiore prodotto.

Per rappresentarlo si veda il grafico sotto riportato. La linea orizzontale rappresenta il costo fisso di produzione dell'olio di oliva, la linea rossa è la somma del costo fisso e variabile. Si può osservare come questi costi siano elevatissimi per produzioni limitate a ettaro e come si riducano progressivamente e percentualmente sempre meno per produzioni maggiori o uguali di 35 quintali per ettaro.

Si tenga presente che per questa simulazione è stato impiegato il costo di potatura del metodo "Pittalis", ovvero una potatura semplificata eseguita da terra. La linea azzurra rappresenta il costo del kg di olio di oliva se la raccolta è affidata a cogliitori pagati con 6 kg di olio per quintale di olive raccolte.

Utilizzando come valore della potatura un costo triplo tipica delle potature convenzionali, (questi costi possono essere nella realtà anche maggiori), lo stesso grafico assume il seguente aspetto:

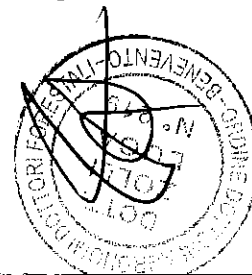
Dove il costo unitario è comunque molto più elevato, partendo da valori di $18\text{€}/\text{kg}$ e concludendo a $6\text{€}/\text{kg}$ e dove i costi di raccolta pagati con 6 kg di olio a quintale di olive pareggiano come costi solo dopo i 20 quintali di olive di produzione e sono inferiori al costo fisso sopra i 60 quintali a ha.

Considerazioni sui valori dei singoli costi e alcune indicazioni operative

Il costo indicato di $47\text{€}/\text{quintale}$ comprensivo di raccolta e trasporto è un costo di mercato in Campania. Si può pensare di ridurlo a 40 con raccolte con agevolatori o 35 con scuotitori. Al momento non pare possibile scendere ulteriormente. In Spagna su dati trovati in letteratura questo costo è di 20 € a quintale, ottenuto con scuotitori propri. Con 20 € quintale per la raccolta il margine si amplia notevolmente.

Si possono tecnicamente prevedere raccolte rapide che mi salvaguardano la qualità dell'olio estratto, potendo inviare al frantoio quantità di olive in tempi brevi. Lo scuotitore ha una capacità di raccolta unitaria maggiore rispetto a quella degli abbacchiatori: qualche minuto a pianta.

Lo scuotitore indubbiamente non raccoglie tutte le olive, ma le olive che lascio hanno una marginalità così bassa che forse conviene lasciarle sulla pianta, oppure finito il primo giro di raccolta, posso



*Dottore Agronomo Luca Zolli, iscritto all'O D A F della Provincia di Benevento, al nr.219,
Contrada San Cumano, senza numero civico-Benevento
Cell. 3922919494
e-mail: luca.zolli@yahoo.it – pec: l.zolli@epap.conafpec.it*

permettermi di ripassare le piante che hanno ancora olive che per maturazione fisiologica si staccheranno con più facilità, rimanendo in una fascia di convenienza.

Per aziende che hanno molte olive o di terzi deve essere valutata l'opportunità di dotarsi di scuotitore, visto che armare 10 persone con abbacchiatori professionali alla fine costa già 25.000 €.

Di sicuro un cantiere di raccolta con uno scuotitore comporta un'organizzazione differente in quanto sono maggiori i volumi giornalieri da movimentare e lo stesso cantiere deve essere attrezzato con una macchina aspiraolive che abbatta i tempi di raccolta dai teli e rovesciamento nel carrello o i bins, tempi molto alti nei cantieri normali con gli abbacchiatori, circa 20 minuti ogni 100 di raccolta.

Costo di trasformazione delle olive al frantoio espresso in €/quintale

Questo costo è allo stato attuale incompressibile e non dipende dall'imprenditore agricolo, visto che per lo più ci si serve di frantoi privati o cooperativi. Questo costo è variabile da regione a regione, 13€/quintale per olio già filtrato in Campania. 3 € a quintale in Spagna.

I valori spagnoli sono ¼ dei valori più bassi italiani che ho potuto verificare, non c'è competizione possibile sull'olio di massa.

Costi agronomici sostenuti nell'anno, potature, lavorazioni del terreno, trattamenti, ammortamenti
La voce di costo maggiore dei costi agronomici è quella della potatura che nel metodo semplificato rappresenta il 37 % della voce di costo, 1€ pianta per anno e anche meno. Con tali valori si arriva a costi assoluti di 1100 €/ha per anno medi. Qualche anno è necessario più di un trattamento di difesa, qualche anno non sono necessari.

Con potature tradizionali convenzionali il costo percentuale della potatura diventa del 63% con valori assoluti di 1900/ha.

Ritengo che si possa comprimere ancora di più il costo di potatura, limitandosi solo alla eliminazione del secco e all'abbassamento della pianta e a tagli di rinnovazione speditivi, se si opta per lo scuotitore.

Non devono essere ridotti i costi delle concimazioni che devono essere sostenuti in misura almeno uguale alle asportazioni che si hanno con le olive per fosforo e potassio se vi è bisogno e anche con reintegrazioni parziali di azoto soprattutto su oliveti inerbiti che utilizzano azoto organico.

Tutte le considerazioni sopra esposte sono naturalmente valide se ho una produzione media sull'ordine dei 40 quintali ad ha, che ad esempio per oliveti specializzati intensivi con 300 piante a ha sono solo 13 kg di olive a pianta.

Resa percentuale dell'olio ottenuta al frantoio

La resa percentuale dell'olio media è un valore noto nelle produzioni aziendali ed è in un certo modo funzione delle variabili pedoclimatiche e varietali. E' un valore mediamente stabile, le basse rese in annate di carica sono anche da attribuire ad un minore sostegno in termini di concimi dato alla pianta, potassio e azoto. Più è alta è la resa in olio maggiore è il margine essendo un fattore al denominatore di entrambi i termini.



**Dottore Agronomo Luca Zolli, iscritto all'O D A F della Provincia di Benevento, al nr.219,
Contrada San Cumano, senza numero civico-Benevento
Cell. 3922919494
e-mail: luca.zolli@yahoo.it – pec: l.zolli@epap.conafpec.it**

Le olive all'inizio della maturazione hanno rese inferiori non per il quantitativo assoluto dell'olio nell'oliva, ma per le difficoltà di estrazione. È altrettanto vero che i primi oli sono qualitativamente migliori ed è assolutamente vero il detto: Se vuoi tutte le olive non avrai tutto l'olio e viceversa. Quindi si tratta di bilanciare il momento ottimale di raccolta, al giusto momento della maturazione, in modo da raccogliere la maggior parte delle olive, quelle a terra non danno resa, insieme alla maggiore qualità di olio possibile.

Chi produce oli di qualità venduti a cifre superiori ai 15€ a quintale è meno pressato dalla resa unitaria dell'olio, ma non è un valido motivo per perdere di resa.

Per aumentare la resa in olio, è sicuramente da utilizzare se possibile una buona irrigazione almeno di soccorso, Agosto e Settembre all'aumento del volume della polpa e alla maturazione e nutrire la pianta fornendola di concimazioni di base adeguate di azoto e potassio da affinare con concimazioni fogliari di sostegno di azoto in primavera e di azoto e potassio in estate e autunno soprattutto nelle annate di carica.

Gli olivi devono produrre a costi accettabili. Qual è la produzione necessaria per avere margini di utile nella coltivazione dell'olivo? I grafici sopra esposti sono estremamente significativi, i costi unitari scendono per produzioni medie superiori a 35-40 quintali a ettaro. Considerando un'oliveta di buona intensità 300 piante/ha si tratta di far produrre ad una pianta mediamente 15 kg di olive a pianta.

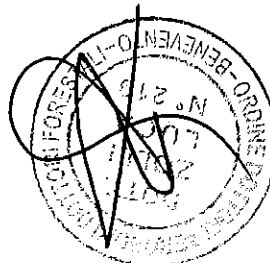
Questo risultato non è impossibile da ottenere, si tenga presente che la produzione media campana è di 5Kg/pianta. Se le piante sono in buono stato vegetativo e hanno una media di 5 kg/pianta vuol dire che si sbaglia la tecnica produttiva, il minimo accettabile è di 10 kg a pianta. Per andare oltre tali valori bisogna potare bene, nutrire le piante di concimazioni almeno a soddisfare i requisiti richiesti come fattori della produzione, rinnovare le piante con tagli di ringiovanimento se necessario, sostituire le piante ormai esaurite.

Per tutto quanto sopra esposto, si evidenzia che con buone pratiche agronomiche e, soprattutto, buone potature, il rendimento ad ettaro, tolte tutte le spese di un Uliveto, nella zona in questione, è pari alla produzione che eccede quella necessaria a coprire i suddetti costi e che si può valutare fra i 13/15 kg a pianta. Tale guadagno, ad ettaro, allora, si attesta sui:

$$5 \times 300 \times 0,15 \times 8 = \underline{1.800 \text{ euro/ha}};$$

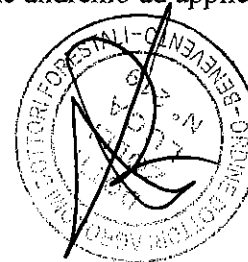
dove:

- 5 sono i kg di olive che possono essere marginalizzati, rispetto ai 13/15 di base per i motivi di cui sopra, con buone pratiche agronomiche – in particolare buona potatura -;
- 300 sono le piante ad ettaro cui dovrebbe essere portato l'uliveto per una efficiente coltivazione di tipo tradizionale;
- 0,15 è la resa media in olio delle varietà presenti;
- 8,00 euro è il prezzo medio al quale è possibile vendere l'olio prodotto in zona, con una buona pubblicizzazione, prestandosi il prodotto di quei territori a fornire performances qualitative davvero notevoli, come un po' tutto il Beneventano.



**Dottore Agronomo Luca Zolli, iscritto all'O D A F della Provincia di Benevento, al nr.219,
Contrada San Cumano, senza numero civico-Benevento
Cell. 3922919494
e-mail: luca.zolli@yahoo.it – pec: l.zolli@epap.conafpec.it**

Questo valore – 1.800,00 euro ad ettaro – ci servirà per i metodi di stima che andremo ad applicare per ottenere valori di stima, poi, da confrontare.



3.4. Valutazione degli immobili

I beni in questione sono disomogenei, per caratteristiche: la particella 180 rientra fra quelle che si definiscono *pezze segregate*, cioè appezzamenti di terreno di così limitata ampiezza da non essere suscettibili di costituire parti di un'azienda agricola organica, autonoma e produttiva. Lo stesso corpo unico costituito dalle particelle 634 e 184, pur superando la dimensione minima di 2 ha, per poter, sicuramente, non essere considerato tale – tra le pezze segregate - pure suggerisce quale **procedimento di stima più affidabile quello sintetico o per valori simili o per confronti diretti con altri appezzamenti simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, che siano state oggetto di recente compravendita.**

Tale procedimento, però, può e, secondo la mia opinione supportata tecnicamente da alcune valutazioni che riporto sinteticamente in seguito, deve essere confrontato con altri metodi di stima: **quello analitico di un arboreto da frutto, quale è l'oliveto, in coltura, appunto, specializzata, con piante, come nel caso in oggetto, coetanee, sistemato a governo poliennale e nell'ipotesi di ritorno all'infinito sullo stesso terreno.** In questo caso è necessario procedere alla determinazione del valore intermedio di suolo più soprassuolo.

Inoltre, pur essendo necessario ricordare che si tratta di terreno agricolo e non di terreno edificatorio, una eventuale valutazione di edificabilità per i terreni in questione, secondo gli indici previsti per i terreni agricoli, nel caso in questione è da ritenersi perseguibile, ma non si configura come un'ipotesi attuale o tale da poter essere presa in considerazione allo stato attuale delle cose, anche se, un certo clima di incertezza generalizzato a livello non solo internazionale, ma planetario, a seguito della recente pandemia di Covid-19 e delle successive crisi belliche, potrebbe, con l'aumento generalizzato dei prezzi che si sta verificando – e come professionista collaboratore dell'Ismea proprio in questo tipo di rilevazione, per il quale sono ingaggiato da un decennio - con crescente intensità, apparentemente inarrestabile, da mesi, investire, in parte, la tendenza a scegliere i grandi centri abitati come luoghi privilegiati nei quali vivere e favorire, in una certa misura, una certa fuga verso centri scarsamente popolati, decentrati e tranquilli, magari ricchi di emergenze naturalistiche di grande interesse e salubrità, come è il territorio in questione. In questo senso, **bisogna, nella stima, tener conto di una possibile aumentata appetibilità di terreni di questo tipo,** con collocazioni simili e, tra l'altro, direttamente accessibili da una strada non minore nella viabilità della zona e in diretto collegamento di un luogo che presenta una certa attrattività sia da un punto di vista naturalistico che salutistico e culturale.

Di conseguenza si ribadisce che a parere dello scrivente il *procedimento di stima* deve essere quello *sintetico per valori tipici o per confronto diretto* con altri appezzamenti simili, che siano stati oggetto di recente compravendita, ma che tale valore va poi confrontato con gli altri due indicati.

- I dati riportati nel Pronunciamento della Commissione Provinciale - Ufficio del territorio di Benevento - pubblicato sul BUR n.5 del 25/02/2019 e che fornisce i valori medi per ettaro dei

**Dottore Agronomo Luca Zolli, iscritto all'O D A F della Provincia di Benevento, al nr.219,
Contrada San Cumano, senza numero civico-Benevento
Cell. 3922919494
e-mail: luca.zolli@yahoo.it – pec: l.zolli@epap.conafpec.it**

terreni agrari del beneventano, per zone agrarie omogenee per tipo di coltura, espressi in euro (Legge 590/65 art. 4 e LR 42/82 art. 43) che assegna i seguenti valori per ettaro ai terreni della Provincia di Benevento, ricadenti nella Regione Agraria n.4, che include il Comune di Faicchio e riporta (pag.4, Allegato 6) il valore, per l'Uliveto, di

30.000,00 euro/ha.

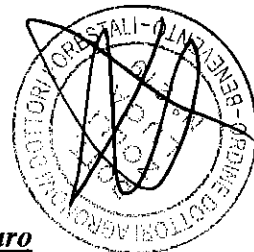
Tale valore, va moltiplicato per la superficie complessiva dei beni – di cui uno: la particella 180, funzionale e strumentale agli altri e in virtù della quale funzione, per il valore complementare, gli si può attribuire il medesimo valore a mq – che è di **2,1242 ha.**

- 1) Pertanto, con questo metodo, il valore totale di tutti i beni oggetto della presente perizia ammonterebbe a **63.726,00 euro.**

Con il metodo, invece, dei redditi futuri, in precedenza richiamato, avremmo:

$$Vm = (Bf*15 + V0) * 1/(1+r)^{n-m}$$

$$(1.800*15+30.000)*1/ (1+0,03)^{15} = 57.000*1/1,56= **36.538,00 euro**$$



- 2) Tale valore moltiplicato per 2,1242 ha da: **77.614,00 euro.**

Con il metodo analitico, alla luce dell'aumento generalizzato dei prezzi, dal 2020 ad oggi, valutabile, mediamente, intorno al + 30%:

$$[1.800*15+(30.000+ 30.000*0,3)] 1/ (1+0,03)^{15} = 66.000*1/1,56= **42.307,00 euro**$$

- 3) Tale valore moltiplicato per 2,1242 ha da: **89.868,52 euro.**

La descrizione dei beni catastali contenuti nell'atto di pignoramento corrisponde alla effettiva loro individuazione catastale.

Non si tratta di unità edilizie.

I terreni in questione sono stati condotti direttamente dal proprietario e non sono quindi concessi in fitto.

*Dottore Agronomo Luca Zolli, iscritto all'O D A F della Provincia di Benevento, al nr.219,
Contrada San Cumano, senza numero civico-Benevento
Cell. 3922919494
e-mail: luca.zolli@yahoo.it – pec: l.zolli@epap.conaspec.it*

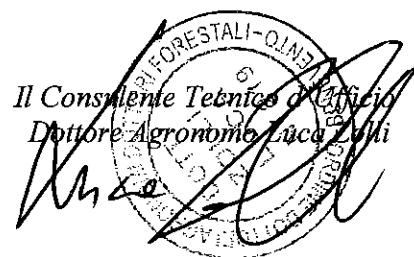
Non appare opportuna la formazione di più lotti per la vendita.

4. Conclusioni.

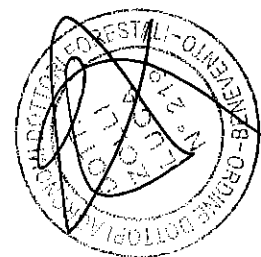
In Conclusione ritengo che il valore dei beni oggetto della presente perizia sia quantificabile ragionevolmente nella media dei tre valori ottenuti pari a = 77.069,50 euro: 77.000,00 euro in cifra tonda.

Benevento, 29 marzo 2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dottore Agronomo Luca Zolli



*Dottore Agronomo Luca Zolli, iscritto all'O D A F della Provincia di Benevento, al nr.219,
Contrada San Cumano, senza numero civico-Benevento
Cell. 3922919494
e-mail: luca.zolli@yahoo.it – pec: Lzolli@epap.conafpec.it*



Elenco allegati

***Allegato 1
Disposizioni e incarico del Giudice***

***Allegato 2
Verbale del primo sopralluogo***

***Allegato 3
Foto***

***Allegato 4
Visure***

***Allegato 5
Fogli di mappa***

***Allegato 6
Valori agricoli medi Benevento 2019***