STUDIOSPINA

Via Marino Caracciolo, 78 | 83042 Atripalda (AV), Italia
Telefono: +39 0825 625683 | +39 335 1287571
PEO: luigispinageometra@gmail.com
PEC: luigi.spina@geopec.it
Sito web: www.studiospina-atripalda.it

albo geometri e geometri laureati provincia di avellino n. 2499
tribunale di avellino: albo consulenti tecnici n. 254 • albo periti n. 33
albo ministero degli interni prevenzione incendi legge 818/84 n. AV02499G00293
elenco nazionale dei valutatori immobiliari STIMATRIXCity n. 150 • socio e-valuations n. 1231

Riferimento: **procedura esecutiva Tribunale di Avellino RGE n. 15/2020**
Giudice: **dott. Astianatte de VINCENTIS**
Custode giudiziario: **avv. Stefano Salerno**
Creditore procedente: [redacted]
Debitore esecutato: [redacted]
Creditori intervenuti: [redacted]

Oggetto: **relazione integrativa di stima**

1. INCARICO E QUESITO

All'udienza del 10 marzo 2026, il Giudice dell'esecuzione ha conferito al sottoscritto il seguente incarico:
"Dispone che il CTU proceda a verificare l'incidenza dell'evento indicato dal custode sul valore del bene se del caso procedendo ad una nuova stima dello stesso".

2. ATTIVITÀ SVOLTA

Per l'espletamento dell'incarico il sottoscritto ha esaminato la documentazione agli atti, effettuato sopralluogo in data 10 aprile 2026, rilevato lo stato dei luoghi e delle ceppaie, acquisito informazioni tecniche e colturali relative al castagneto e svolte le necessarie indagini di mercato.

3. DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

L'evento segnalato dal Custode giudiziario consiste nel taglio di n. 4 castagni presenti all'interno del fondo individuato nella procedura de qua come lotto n. 2, costituito da castagneto da frutto della superficie complessiva di 90.489 mq. - nel catasto terreni al foglio 29 particella 210. L'episodio è stato denunciato dall'Amministratore della Società proprietaria in data 05 novembre 2025 presso la locale stazione dei Carabinieri.
Dalle verifiche effettuate in loco è emerso quanto segue:

- il castagneto risulta, per la maggior parte della sua estensione, secco e improduttivo, circostanza già evidenziata nella perizia originaria del 2020;
- nella zona Sud del fondo, a ridosso della strada sterrata, in un'area di circa 300 mq sono presenti n. 4 ceppaie del diametro medio pari a 35 cm, riferibili ad altrettanti castagni integri e produttivi, tagliati a circa 60 cm dal suolo;

Firmato Da: LUIGI SPINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5405942f37fabe9ffc68c959efe6ee71

STUDIOSPINA

Via Marino Caracciolo, 78 | 83042 Atripalda (AV), Italia
Telefono: +39 0825 625683 | +39 335 1287571
PEO: luigispinageometra@gmail.com
PEC: luigi.spina@geopec.it
Sito web: www.studiospina-atripalda.it

- le piante avevano età media di circa 35 anni e altezza media di circa 12 metri (tronchi e chiome abbattuti sono stati lasciati in sito);
- alla base delle ceppaie sono presenti numerosi gusci di ricci, indicativi di una buona produzione al momento del taglio.

Le 4 piante costituivano quindi un modesto residuo nucleo produttivo in un contesto colturale per il resto fortemente degradato.

4. CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI

Considerata la natura da frutto delle piante abbattute, la stima basata sui soli valori legnosi (come nelle tabelle per cedui) sarebbe riduttiva, Pertanto il danno è stato stimato sulla base di:

1. Perdita del reddito futuro derivante dalla mancata produzione di castagne.
2. Perdita del capitale produttivo rappresentato da alberi adulti in piena produzione.
3. Costo di ricostituzione mediante nuovo impianto.

Si adotta il metodo della capitalizzazione del reddito, integrato dal costo di reimpianto.

5. IPOTESI ECONOMICHE - STIMA

In via prudenziale e realistica, per piante di castagno da frutto di 35 anni in piena produzione si assumono i seguenti dati di fatto e di calcolo:

- Numero alberi tagliati: 4 castagni da frutto adulti, in piena produzione
- Produzione media annua per albero: q = 30 kg/albero/anno
- Prezzo medio alla produzione: p = 4,00 €/kg
- Incidenza costi colturali: c = 20%
- Reddito netto annuo per albero: RN = q · p · c = 30 · 4,00 · 0,20 = 96 €/albero/anno
- Reddito netto annuo complessivo (4 alberi): R = 4 · 96 = 384 €/anno
- Vita media utile residua degli alberi: T = 65 anni
- Anni per nuova piena produzione: n = 25 anni
- Tasso di capitalizzazione: i = 2%
- Costo di reimpianto per albero: K = 220 €/albero
- Costo di reimpianto complessivo (4 alberi): Cimpianto = 4 · 220 = 880

Firmato Da: LUIGI SPINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5405942f37fabe9ffc68c959efe6ee71

STUDIOSPINA

Via Marino Caracciolo, 78 | 83042 Atripalda (AV), Italia
Telefono: +39 0825 625683 | +39 335 1287571
PEO: luigispinageometra@gmail.com
PEC: luigi.spina@geopec.it
Sito web: www.studiospina-atripalda.it

5.1. Perdita del reddito futuro da mancata produzione

Si considera la perdita del reddito netto annuo R per il periodo in cui il nuovo impianto non è ancora a piena produzione, pari a n = 25 anni. La perdita è una **rendita annua temporanea attualizzata** al tasso i del 2%, calcolata con la seguente formula:

$$a_{\overline{25}|0,02} = \frac{1-(1+0,02)^{-25}}{0,02} \approx 19,55$$

$$D_1 = R \cdot a_{\overline{25}|0,02} = 384 \cdot 19,55 \approx 7.507\ €$$

5.2. Perdita del capitale produttivo

Si confronta il valore capitalizzato del reddito degli alberi adulti (per l'intera vita residua, assunta in T=65 anni) con il valore del nuovo impianto, che produrrà lo stesso reddito solo dopo n = 25 anni, per i successivi T−n = 40 anni.

Valore capitalizzato degli alberi adulti (rendita temporanea 65 anni)

$$a_{\overline{65}|0,02} \approx 36,20$$

$$V_A = R \cdot a_{\overline{65}|0,02} = 384 \cdot 36,20 \approx 13.901\ €$$

Valore capitalizzato del nuovo impianto

- **Valore capitalizzato del nuovo impianto**
  (stessa rendita R, ma solo dal 26° anno per 40 anni):

$$a_{\overline{40}|0,02} \approx 27,40$$

$$(1+0,02)^{-25} \approx 0,61$$

$$V_N = R \cdot (1+0,02)^{-25} \cdot a_{\overline{40}|0,02} \approx 384 \cdot 0,61 \cdot 27,40 \approx 6.407\ €$$

Perdita di capitale produttivo

D_2= VA – VN ≈ 13.901 − 6.407 ≈ 7.494 €

Firmato Da: LUIGI SPINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5405942f37fabe9ffc68c959efe6ee71

STUDIOSPINA

Via Marino Caracciolo, 78 | 83042 Atripalda (AV), Italia
Telefono: +39 0825 625683 | +39 335 1287571
PEO: luigispinageometra@gmail.com
PEC: luigi.spina@geopec.it
Sito web: www.studiospina-atripalda.it

5.3. Costo di ricostituzione mediante nuovo impianto

Il costo diretto di ricostituzione del patrimonio arboreo (acquisto idonee piantine di castagno da frutto, lavorazioni, buche, concimazioni, messa a dimora e prime cure) è:

$$D3 = Cimpianto = 880 €$$

5.4. Danno economico complessivo

La sommatoria dei tre valori sopra individuati, indica il valore complkessivo del danno.

$$Dtot = D1 + D2 + D3 \approx 7.507 + 7.494 + 880 \approx 15.881 €$$

Alla luce dei dati di fatto accertati e dei criteri estimativi adottati, facendo applicazione del metodo della capitalizzazione del reddito, integrato dal costo di reimpianto, il danno economico conseguente al taglio dei n. 4 castagni da frutto adulti in piena produzione viene stimato, in via prudenziale, in complessivi **€ 15.880,00** (quindicimilaottocentoottanta/00).

Si ritiene opportuno riportare:
- valore di vendita giudiziaria del lotto indicato nella perizia originaria: **€ 183.380,00**
- prezzo base d'asta nell'avviso di vendita fissata il 9/1/2026: **€ 137.535,00**

Restando a disposizione per qualsivoglia ulteriore chiarimento dovesse necessitare, ringrazio il Giudice e porgo distinti saluti.

Allegati: foto.

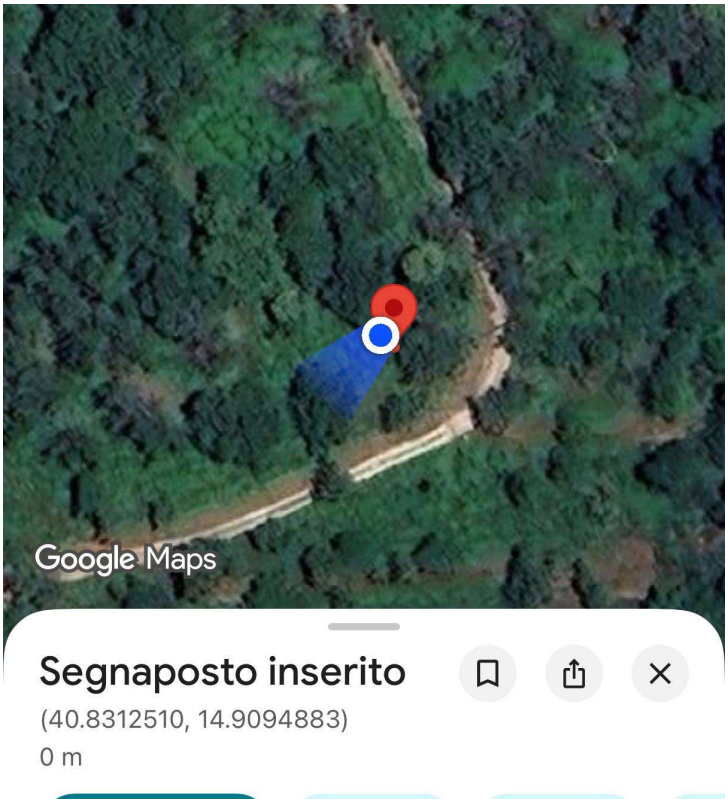
Atripalda, 10 maggio 2026

GEOM. LUIGI SPINA
L'esperto stimatore
F.to digitalmente

Firmato Da: LUIGI SPINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5405942f37fabe9ffc68c959efe6ee71

STUDIOSPINA

Via Marino Caracciolo, 78 | 83042 Atripalda (AV), Italia
Telefono: +39 0825 625683 | +39 335 1287571
PEO: luigispinageometra@gmail.com
PEC: luigi.spina@geopec.it
Sito web: www.studiospina-atripalda.it



Geolocalizzazione area



Vista area interessata

Firmato Da: LUIGI SPINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5405942f37fabe9ffc68c959efe6ee71

STUDIOSPINA

Via Marino Caracciolo, 78 | 83042 Atripalda (AV), Italia
Telefono: +39 0825 625683 | +39 335 1287571
PEO: luigispinageometra@gmail.com
PEC: luigi.spina@geopec.it
Sito web: www.studiospina-atripalda.it



Vista area interessata



Firmato Da: LUIGI SPINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5405942f37fabe9ffc68c959efe6ee71

STUDIOSPINA

Via Marino Caracciolo, 78 | 83042 Atripalda (AV), Italia
Telefono: +39 0825 625683 | +39 335 1287571
PEO: luigispinageometra@gmail.com
PEC: luigi.spina@geopec.it
Sito web: www.studiospina-atripalda.it

Particolari ceppaie e tronchi residuati







Firmato Da: LUIGI SPINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5405942f37fabe9ffc68c959efe6ee71

STUDIOSPINA

Via Marino Caracciolo, 78 | 83042 Atripalda (AV), Italia
Telefono: +39 0825 625683 | +39 335 1287571
PEO: luigispinageometra@gmail.com
PEC: luigi.spina@geopec.it
Sito web: www.studiospina-atripalda.it



luigi spina geometra

Luigi Spina
Certificato n. 01868
Valutatore immobiliare-Livello base

Firmato Da: LUIGI SPINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5405942f37fabe9ffc68c959efe6ee71