

Studio di Consulenza Agraria

dr. agr. Emanuele Demilito

Via T. Fiore 28 - 72023 Mesagne (BR)

Tel. 348 7276932 e-mail: emanueledemilito@gmail.com

C.F. DMLMNL79S14F152Z - P. IVA 02200410740

Relazione di perizia tecnica con giuramento

TERRE DI PUGLIA - LIBERA TERRA - SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE

IN ACROMMO TERRE DI PUGLIA LIBERA TERRA SOC. COOP. SOCIALE

In Liquidazione Coatta Amministrativa

Il sottoscritto dr. agr. Emanuele Demilito, nato a Mesagne il 14/11/1979 ed ivi residente alla via T. Fiore n. 28, iscritto all'albo dei Dottori Agronomi e Forestali della provincia di Brindisi con il n. 213, incaricato professionalmente dal Commissario Liquidatore della TERRE DI PUGLIA LIBERA TERRA SOC. COOP. SOCIALE (C.F. 02197060748), in Liquidazione Coatta Amministrativa per determinare il più probabile valore di mercato dei titoli PAC detenuti, finalizzata alla definizione del valore da porre a base di procedura competitiva di vendita, riporta di seguito le opportune elaborazioni.

1. Inquadramento normativo

I titoli PAC oggetto della presente stima si inseriscono nel quadro normativo della Politica Agricola Comune (PAC) per il periodo di programmazione 2023-2027, disciplinato da fonti europee, nazionali e atti applicativi dell'organismo pagatore.

1.1 Normativa europea

Il riferimento principale è rappresentato dal Regolamento (UE) 2021/2115 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 2 dicembre 2021, dove tale regolamento stabilisce le norme relative ai piani strategici della PAC finanziati dal FEAGA e FEASR disciplina i pagamenti diretti agli agricoltori, tra cui il Sostegno di base al reddito per la sostenibilità (BISS) e prevede che il sostegno sia disaccoppiato dalla produzione e riconosciuto sulla base di diritti all'aiuto (titoli PAC).

In particolare, il pagamento è concesso annualmente per ettaro ammissibile, l'accesso è subordinato al possesso dei requisiti di "agricoltore attivo" ed i titoli rappresentano diritti economici condizionati e trasferibili.

Il regolamento ha inoltre abrogato la precedente disciplina (Reg. (UE) 2013/2013), ridefinendo il sistema dei pagamenti diretti e introducendo un processo di convergenza dei titoli PAC entro il 2026.



1.2 Normativa europea complementare

Il quadro normativo è integrato dal Reg. (UE) 2021/2116 che disciplina finanziamento, controlli e sistema integrato (SIGC) e dai regolamenti delegati ed esecutivi (UE 2022/1172, 2022/1173, ecc.) che regolano: controlli amministrativi, condizionalità e sistema sanzionatorio. Tali disposizioni incidono direttamente sulla validità e mantenimento dei titoli.

1.3 Normativa nazionale

A livello nazionale, il principale riferimento è il Decreto MASAF 23 dicembre 2022 n. 660087 recante le "Disposizioni nazionali di applicazione del Regolamento (UE) 2021/2115 per quanto concerne i pagamenti diretti". Il decreto attua il Piano Strategico PAC italiano 2023–2027 e definisce le modalità di assegnazione e utilizzo dei titoli, criteri di ammissibilità e gli obblighi per gli agricoltori. In particolare, stabilisce che il sostegno di base al reddito è erogato sulla base dei titoli dove ogni titolo ha un valore unitario determinato e soggetto a convergenza. Il pagamento è subordinato alla presentazione della domanda unica annuale ed i titoli devono essere attivati mediante superfici ammissibili nella disponibilità dell'agricoltore.

1.4 Natura giuridica dei titoli PAC

Alla luce del quadro normativo sopra richiamato i titoli PAC sono configurabili come diritti all'aiuto disaccoppiati dalla produzione, trasferibili tra agricoltori attivi e condizionati al rispetto di requisiti oggettivi e soggettivi.

Essi non costituiscono un bene autonomo e permanente, ma un diritto economico subordinato all'utilizzo annuale.

1.5 Condizioni di utilizzo e perdita dei titoli

La normativa nazionale (DM 660087/2022) e le disposizioni AGEA prevedono che i titoli devono essere attivati annualmente mediante domanda unica e devono essere associati a superficie agricola ammissibile ed infine il beneficiario deve possedere i requisiti di agricoltore attivo.

Il mancato utilizzo dei titoli per due annualità consecutive comporta la restituzione alla riserva nazionale e la perdita definitiva del diritto agli aiuti.

Tale principio è confermato anche nelle disposizioni AGEA e nella prassi applicativa del sistema dei pagamenti diretti.

1.6 Trasferibilità dei titoli

I titoli PAC possono essere ceduti definitivamente o temporaneamente ed il trasferimento è soggetto alla registrazione nel Registro Nazionale Titoli ed al rispetto dei requisiti del cessionario.

Il trasferimento non garantisce tuttavia la conservazione del valore: qualora i titoli non vengano utilizzati dal nuovo titolare permane il rischio di perdita.

1.7 Implicazioni estimative

Dal quadro normativo emerge pertanto che i titoli PAC hanno durata limitata nel tempo (PAC 2023–2027), il valore dipendente da utilizzo effettivo ed infine hanno elevata esposizione a rischi normativi, pertanto, non

possono essere assimilati a beni patrimoniali stabili, ma devono essere valutati come diritti temporanei e condizionati, soggetti a deperibilità economica.

Il valore economico dei titoli PAC è pertanto intrinsecamente connesso alla loro utilizzabilità nel breve periodo, risultando fortemente influenzato dal rischio di decadenza e dalle condizioni soggettive dell'utilizzatore, elementi che incidono direttamente sulla determinazione del più probabile valore di mercato.

2. Metodologia estimativa adottata

Premessa metodologica

La determinazione del più probabile valore di mercato dei titoli PAC è stata effettuata nel rispetto dei principi dell'estimo agrario e delle linee metodologiche comunemente adottate per la valutazione di diritti immateriali a contenuto economico. In particolare, i titoli PAC sono stati considerati: diritti all'aiuto di natura temporanea condizionati all'utilizzo annuale, privi di autonomia reddituale indipendente dal loro esercizio, pertanto non assimilabili a beni immobili o patrimoniali stabili, ma a flussi economici futuri incerti e limitati nel tempo.

2.1 Metodo adottato

La stima è stata effettuata mediante il "Metodo della capitalizzazione del reddito (Income Approach)". Tale metodo consiste nella determinazione del valore attuale del beneficio economico futuro generato dai titoli, espresso sotto forma di pagamento annuo.

2.2 Parametri di base della stima

Dai dati ufficiali risultano:

Valore unitario medio annuo del titolo: € 145,11

Numero titoli: 85

Valore complessivo annuo: € 12.334,57

2.3 Orizzonte temporale di riferimento

Ai fini estimativi è stato considerato un orizzonte temporale prudenziale e ridotto, in relazione a:

- durata residua del periodo PAC 2023-2027;
- rischio concreto di mancato utilizzo;
- situazione specifica della società in liquidazione;

è stato pertanto assunto un periodo utile di 1-2 annualità.

2.4 Valutazione del rischio

Il valore dei titoli è stato oggetto di significativa riduzione in considerazione dei seguenti fattori di rischio:

- Rischio normativo legato alla disciplina PAC e alla possibile perdita dei titoli.
- Rischio operativo derivante dall'assenza di superfici aziendali utilizzabili.
- Rischio temporale legato alla necessità di utilizzo entro termini precettivi.

- Rischio di mercato connesso alla limitata platea di potenziali acquirenti

2.5 Applicazione dei coefficienti correttivi

In ragione dei fattori sopra esposti, il valore teorico è stato ridotto mediante applicazione di coefficienti prudenziali relativi alla durata residua limitata, all'elevata probabilità di decadenza, alla necessità di vendita in tempi ristretti ed infine alla scarsa liquidità del mercato.

Tali coefficienti riflettono il passaggio dal valore teorico pieno al valore di realizzo in condizioni di vendita sostanzialmente forzata

2.6 Verifica con valori di mercato

La stima è stata confrontata con i valori medi di compravendita dei titoli PAC nell'areale di riferimento e le prassi estimative in ambito di procedure concorsuali.

Da tali riscontri emerge che in condizioni ordinarie i valori risultano superiori, mentre in contesti di urgenza e rischio elevato si registrano riduzioni anche significative.

2.7 Determinazione del valore unitario

Tenuto conto del valore annuo del titolo, del limitato orizzonte temporale, del rischio concreto di perdita delle condizioni di vendita, il valore unitario è stato determinato in:

Dati di base

Numero titoli: 85

Valore unitario medio annuo: € 145,11

Valore complessivo annuo: € 12.334,57

Ipotesi estimative

Orizzonte temporale: 1,5 anni (media tra 1 e 2 annualità)

Rischio complessivo: elevato

Condizioni di vendita: procedura competitiva / liquidazione

Calcolo del valore teorico

€ 145,11 × 1,5 = € 217,66 per titolo

Applicazione riduzione prudenziale

Riduzione per:

rischio perdita titoli

urgenza vendita

limitata platea acquirenti

coefficiente prudenziale ≈ 0,90

€ 217,66 × 0,90 = € 195,89 ≈ € 200,00



Valore finale

Valore unitario stimato: € 200,00

Valore complessivo:
 $85 \times € 200 = € 17.000,00$

Il valore determinato rappresenta il più probabile valore conseguibile in condizioni di mercato attuale, tenuto conto della natura del bene, dei vincoli normativi e delle condizioni straordinarie di vendita, ed è da considerarsi congruo, prudentiale e tecnicamente giustificato.

3. **Conclusioni**

Sulla scorta delle elaborazioni e dei calcoli effettuati, stante la normativa vigente in materia di titoli PAC, della natura giuridica degli stessi quali diritti condizionati e temporanei, della metodologia estimativa adottata (capitalizzazione del reddito), dei fattori di rischio rilevati e delle condizioni specifiche della procedura di liquidazione, lo scrivente ritiene che il più probabile valore di mercato dei titoli PAC oggetto di stima sia pari ad **€ 200,00 per titolo, per un totale di 85 titoli del valore complessivo di € 17.000,00.**

Mesagne, 10.04.2016

Dott. Agr. Emanuele Demilito



