

STUDIO TECNICO
Ing. Massimo Brunosio

CONSULENTE DEL GIUDICE - PERIZIE PENALI E CIVILI
ALBO CONSULENTI TECNICI D'UFFICIO DEL TRIBUNALE DI COSENZA AL N°3227

TRIBUNALE DI COSENZA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO INTEGRATIVA

CON INTEGRAZIONE RELATIVA AL SOPRALLUOGO CONGIUNTO DEL 27/04/2022

Esecuzione N. 72/2006 ad istanza

BCC Credito Cooperativo della Pre-Sila-Scigliano ora

Banca di Cosenza Credito Cooperativo Società Cooperativa

in danno di

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Il C. T. U.

Ing. Massimo Brunosio



Massimo Brunosio

INDICE

1- PREMESSA E CONFERIMENTO DELL'INCARICO	Pag. N. 3
2- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	Pag. N. 4
3- DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI DEL COMPENDIO PIGNORATO	Pag. N. 6
4- VALORE COMMERCIALE ATTUALE DEI BENI PIGNORATI	Pag. N. 9
5- CONCLUSIONI	Pag. N. 13

1. PREMESSA E CONFERIMENTO DELL'INCARICO

Il Giudice Esecutore Dott. Giuseppe Sicilia, in relazione all'esecuzione immobiliare n. 72/2006, dava incarico allo scrivente, nell'Udienza del 24/02/2021, di effettuare ulteriori sopralluoghi sugli immobili oggetto della procedura al fine di verificare lo stato dei luoghi e l'aggiornamento della stima effettuata nel 2010.

Nella stessa Udienza il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ha accettato l'incarico si è attivato per l'espletamento dello stesso comunicando formalmente alle parti la del sopralluogo per il giorno 20/03/2021, successivamente rinviata al 27/03/2021 per le avverse condizioni meteo.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente ha iniziato le nuove operazioni peritali in data 27/03/2021, in Pietrafitta alla Località Monte Salice alle ore 13.15, alla presenza di [REDACTED], nella qualità di collaboratore incaricato dal Professionista Delegato e Custode Giudiziario Avv. [REDACTED], e [REDACTED]. E' presente inoltre il Sig. [REDACTED] in qualità di collaboratore del CTU ed operatore drone.

Appena giunti nel Comune di Pietrafitta lo scrivente viene informato che il proprietario è impossibilitato a partecipare al sopralluogo a causa di isolamento fiduciario per sospetto contagio da Covid-19.

Visto che lo stesso proprietario assente, avrebbe dovuto indicare il percorso da seguire per consentire l'accesso alla proprietà mediante sentieri non indicati in mappa, le parti presenti, di comune accordo sulla necessità della presenza dell'esecutato, decidono di rinviare il sopralluogo a sabato 17/04/2020 alle ore 9.30.

Successivamente, visto il protrarsi di avverse condizioni meteo, è stato possibile effettuare il secondo sopralluogo il giorno 04/05/2021, nel quale lo scrivente ha visionato il compendio pignorato, ivi compresi i fabbricati rurali totalmente diruti, dei quali, mediante l'utilizzo del drone, è stato possibile effettuare rilevazioni video e foto, alcune di quest'ultime verranno allegate all'elaborato peritale.

L'Avv. [REDACTED] in qualità di Professionista Delegato e Custode Giudiziario, ha chiesto al CTU se è possibile effettuare una stima anche dell'eventuale legname da poter tagliare relativo agli alberi presenti sul compendio pignorato.

Visto che la richiesta riguarda delle competenze specifiche di agrotecnica, lo scrivente con nota del 29/03/2021 ha chiesto al Giudice la nomina di un Agronomo che lo coadiuvasse in tale lavoro.

Il Giudice chiede allo scrivente tre preventivi di Agronomi e nell'Udienza del 08/11/2021 viene scelto que [REDACTED] in quanto di minor spesa e quindi nominato ausiliare e coadiutore del CTU.

Nella stessa Udienza dell'08/11/2021, il Giudice concede al CTU cinque giorni per la presentazione del preventivo recante le spese relative all'accatastamento e regolarizzazione catastale dei tre fabbricati rurali.

Il CTU con nota del 14/11/2021 ha comunicato al Giudice il preventivo come richiesto.

Con nota del 24/11/2021 l' [REDACTED] l'accettazione dei preventivi di spesa relativi alla nomina dell'agronomo e accatastamento dei fabbricati rurali.

Il CTU comunica tempestivamente all'Agronomo [REDACTED] l'accettazione del preventivo che inizia immediatamente il suo lavoro di ricognizione di dati per l'espletamento dell'incarico affidatogli.

All'udienza del 28/03/2022 il Giudice chiede allo scrivente di eseguire un sopralluogo congiunto con l'agronomo e le parti.

Il CTU, in accordo con il Custode, fissa la data del suddetto sopralluogo congiunto per il 27/04/2022 e ne fa comunicazione alle parti per mezzo pec.

Giorno 27/04/2022 il CTU con l'agronomo [REDACTED] e con la presenza del custode Avv. [REDACTED] per il debitore, e l'agronomo [REDACTED], in qualità di tecnico di parte, si sono recati presso il compendio immobiliare pignorato eseguendo un sopralluogo lungo le varie vie di accesso al fondo.

[REDACTED] di parte hanno evidenziato al CTU la presenza di una vasta frana che interessa una delle vie di accesso al fondo e fondamentale per l'esecuzioni di

tagli e del trasporto del materiale legnoso. Inoltre hanno messo in evidenza la mancanza di manutenzione del bosco e delle vie di accesso allo stesso.

3. DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI DEL COMPENDIO PIGNORATO

3.1 Descrizione, ubicazione e caratteri generali e tipologici, estensione, identificazione catastale, confini e provenienza dei beni pignorati.

L'immobile pignorato consiste in un terreno di natura montana con entro stanti tre fabbricati rurali dirupi facente parte del fondo rustico in agro del Comune di Pietrafitta (CS) di superficie totale **ha 50.85.56**.

Il tutto confinante con stessa proprietà da più parti e con proprietà [REDACTED]rente Cecatella e via Monte Salice.

Il terreno interessato dal pignoramento è identificato al Catasto Terreni del Comune di Pietrafitta (CS) come sintetizzato nella seguente tabella:

Terreno Comune di Pietrafitta (CS)

Foglio N.	Particella N.	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Rendita	
					Dominicale	Agrario
14	9	Castagneto Frutto	3	15.070,00	€ 8,56	€ 7,78
14	10	Castagneto Frutto	1	22.820,00	€ 53,03	€ 15,32
14	12	Castagneto Frutto	3	75.990,00	€ 43,17	€ 39,25
14	13	Castagneto Frutto	2	52.800,00	€ 54,54	€ 35,45
14	14	Area Rurale		60,00	€ 0,00	€ 0,00
14	15	Fabbricato Diruto		410,00	€ 0,00	€ 0,00
14	16	Sem. Irr.Arb.	3	20.710,00	€ 128,35	€ 42,78
14	17	Bosco Ceduo	2	106.880,00	€ 114,40	€ 33,12
14	29	Bosco Ceduo	3	3.120,00	€ 1,61	€ 0,97
14	30	Bosco Ceduo	2	64.960,00	€ 67,10	€ 20,13
14	31	Bosco Ceduo	2	2.000,00	€ 2,07	€ 0,62
14	32	Bosco Ceduo	2	37.800,00	€ 39,04	€ 11,71
14	53	Bosco Ceduo	2	13.020,00	€ 13,45	€ 4,03
14	58	Castagneto Frutto	3	19.660,00	€ 11,17	€ 10,15
14	59	Fab. F/2 in C.d. A.		76,00	0,00	0,00
14	60	Bosco Ceduo	2	12.630,00	€ 13,05	€ 3,91
3	19	Bosco Ceduo	2	4.080,00	€ 4,21	€ 1,26
15	13	Castagneto Frutto	2	56.470,00	€ 58,33	€ 37,91
TOTALE				508.556,00	€ 612,08	€ 264,39

Dallo studio della documentazione in atti si evince che la piena conformità, per quanto riguarda l'identificazione catastale e la loro consistenza, dei dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare con i dati attuali.

L'immobile composto dalle seguenti Particelle:

Catasto Terreni Comune di Pietrafitta (CS)

Foglio N.	Particella N.	Qualità	Classe	Superficie(mq)
14	15	Fabb. Diruto		410,00
14	16	Sem. Irr.Arb.	3	20.710,00
14	17	Bosco Ceduo	2	106.880,00
14	30	Bosco Ceduo	2	64.960,00
14	31	Bosco Ceduo	2	2.000,00
14	32	Bosco Ceduo	2	37.800,00
14	53	Bosco Ceduo	2	13.020,00
14	59	Fab. F/2 in C.d. A		76,00
14	60	Bosco Ceduo	2	12.630,00
3	19	Bosco Ceduo	2	4.080,00

È pervenuto alla

in virtù di Atto di compravendita del Notaio Leucio Gissona del 12/05/1990 trascritto il 28/05/1990 ai nn. 12500 RG e 226379 RS.

Mentre le restanti particelle pignorate:

Terreno Comune di Pietrafitta (CS)

Foglio N.	Particella N.	Qualità	Classe	Superficie(mq)
14	9	Castagneto Frutto	3	15.070,00
14	10	Castagneto Frutto	1	22.820,00
14	12	Castagneto Frutto	3	75.990,00
14	13	Castagneto Frutto	2	52.800,00
14	14	Area rurale		60,00
14	29	Bosco Ceduo	3	3.120,00
14	58	Castagneto Frutto	3	19.660,00
15	13	Castagneto Frutto	2	56.470,00

Sono pervenute alla

in virtù di Atto di compravendita del Notaio Francesco Falsetti del 09/12/1991 trascritto il 27/12/1991 ai nn. 27234 RG e 23062 RS.

3.2 Vincoli locativi, situazione urbanistica, limitazioni legali , ipoteche ecc..

La destinazione urbanistica dei terreni pignorati, riportata nello specifico Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla Dichiarazione Notarile Sostitutiva della Certificazione Storico-Ipotecaria-Catastale della Dott.ssa Francesca Zupi, per singola particella è la seguente:

Terreno Comune di Pietrafitta (CS)		
Foglio N.	Particella N.	Zona Territoriale Omogenea P.R.G.
14	9	Zona Territoriale Omogenea Agricola e rurale "E"
14	10	Zona Territoriale Omogenea Agricola e rurale "E"
14	12	Zona Territoriale Omogenea Agricola e rurale "E"
14	13	Zona Territoriale Omogenea Agricola e rurale "E"
14	14	Zona Territoriale Omogenea Agricola e rurale "E"
14	15	Zona Territoriale Omogenea Agricola e rurale "E"
14	16	Zona Territoriale Omogenea Agricola e rurale "E"
14	17	Zona Territoriale Omogenea Agricola e rurale "E"
14	29	Zona Territoriale Omogenea Agricola e rurale "E"
14	30	Zona Territoriale Omogenea Agricola e rurale "E"
14	31	Zona Territoriale Omogenea Agricola e rurale "E"
14	32	Zona Territoriale Omogenea Agricola e rurale "E"
14	53	Zona Territoriale Omogenea Agricola e rurale "E"
14	58	Zona Territoriale Omogenea Agricola e rurale "E"
14	59	Zona Territoriale Omogenea Agricola e rurale "E"
14	60	Zona Territoriale Omogenea Agricola e rurale "E"
3	19	Zona Territoriale Omogenea Agricola e rurale "E"
15	13	mq 2591,00 ricadenti in Zona di Espansione Turistica "C2"

Per quanto riguarda la Zona di Espansione Turistica, il P.R.G. si attua in tale zone per Piano Particolareggiato (PP) di iniziativa Pubblica o Privata (PL), essendo comunque la superficie pignorata ricadente in Zona "C2" inferiore al valore minimo per poter realizzare una lottizzazione essa viene valutata come terreno agricolo.

Dalla ricognizione effettuata e dall'analisi dei video eseguiti con il drone è emerso che i fabbricati rurali sono totalmente dirupi senza copertura e solai.

4. VALORE COMMERCIALE DEI BENI PIGNORATI

4.1 Determinazione del più probabile valore di mercato per via analitica

Dalla Perizia di Stima dello stato del Soprassuolo, redatta dal [REDACTED] e successiva integrazione, a seguito del sopralluogo del 27/04/2022, trasmessa allo scrivente in data 08/05/2022, nella quale [REDACTED] ridetermina il più probabile valore di mercato alla luce dell'aumento del gasolio, entrambe allegate alla presente, sono state desunte le seguenti superfici ragguagliate del bosco:

-fustaia di pino ha.9.50.00

-ceduo castagno ha 41.00.00

I redditi periodici che le due formazioni boschive riescono a dare all'infinito ogni 12 anni:

-tronchi di pino = 1.363,3 x € 26,82 = € 36.563,00

-biomassa di pino (cippato) = 5.842,53 x € 1,26 = € 7.362,00

Totale valore bosco pino € 43.925,00

-ceduo di castagno cippato ql. 49.200 x € 1.26 = € 61.992,00

Valore complessivo massa legnosa utilizzabile € 105.917,00

Tale valore corrisponde al valore del soprassuolo (Vs)

Valore della terra nuda (Vo)

IL valore del capitale terra può essere calcolato per via sintetica o per via analitica la prima basata su un parametro che di solito è la superficie attribuendo, al suolo nudo, un prezzo ad Ha sulla base dei prezzi praticati in zona per terreni liberi e in condizioni da essere sottoposti ad impianti forestali, la seconda quando il fondo è capace di fornire regolarmente un reddito che si ripete ogni certo numero di anni (turno) per infinite volte, il valore del suolo nudo all'inizio di un turno sarà espresso analiticamente attraverso la formula di capitalizzazione dei redditi poliennali.

$$V_0 = P * \frac{1}{q^n - 1}$$

Nel caso in esame, come già espresso non essendoci nella zona un mercato attivo di compravendita di terreni simili da poter utilizzare come parametro di comparazione in tale circostanza, il procedimento più adatto è risalire al valore del suolo mediante stima analitica come su espresso.

posto quindi:

-periodicità (P) = € 105.927,00.

-numero degli anni del turno (n) =12

- q = (1+r)

- saggio di capitalizzazione (r) = 4,5%

Per cui:

Valore del capitale terra (Vo) = € 105.927,00 x 1,437026 = € **152.205,48**

Pertanto il più probabile valore di mercato complessivo del fondo è dato dal valore del suolo più il valore del soprassuolo secondo la seguente espressione:

valore del fondo (Vm) = valore terra nuda (Vo) + valore soprassuolo (Vs)

valore del fondo (Vm) = € **152.205,48** + € **105.927,00** = € **258.132,48**

Valore per Capitalizzazione del Reddito Attuale arrotondato è pari a 258.000,00 €

4.2 Aggiornamento Lotti

Per poter definire il valore delle singole particelle, atteso che:

- 1) la qualità catastale delle singole particelle non corrisponde all'effettiva natura del fondo;
- 2) l'Agronomo ha definito la qualità attuale di tutte le particelle semplicemente come "bosco"
- 3) I fabbricati rurali presenti, totalmente diruti, non possiedono un valore specifico per cui possono essere valutati alla stregua del solo terreno;
si è proceduto a definire un "valore medio equivalente" del fondo a mq

Il fabbricato rurale, essendo in condizioni di fabbricato collabente (F/2), l'area rurale e il fabbricato diruto, sono stati inglobati nel valore del lotto di terreno che li contiene, inoltre le particelle N. 31 e N. 32 sono state raggruppate in un singolo lotto in quanto la prima è interamente contenuta nella seconda.

Per l'aggiornamento del valore attuale dei lotti:

- Vista la tipologia del bene valutato, cioè bosco, il cui valore dipende quasi esclusivamente dalla sua capacità di produrre legname;
- viste le condizioni attuali dello fondo, rilevate nei vari sopralluoghi effettuati, in relazione all'accessibilità e allo stato di manutenzione delle vie d'accesso, condizione fondamentale per lo sfruttamento a pieno dei tagli e del trasporto;
- considerata la presenza di una grossa frana, che interrompe una delle vie principale d'accesso, e che necessita di preventiva sistemazione per poter procedere allo sfruttamento del legname presente;
- Considerata la scarsa manutenzione delle altre vie d'accesso interne al fondo pignorato;

lo scrivente, per tener conto di quanto qui sopra riportato, ha applicato un deprezzamento al valore del suolo calcolato per via analitica mediante la procedura di capitalizzazione del reddito, pari al 20 %,

$$\mathbf{€ 152.205,48 \times 0,80 = € 121.764,38}$$

per cui il valore attuale è:

valore del fondo attuale = € 121.764,38 + € 105.927,00 = € 227.691,48

arrotondato a 228.000,00€

$V_{mq} (\text{€/mq}) = V_m / \text{Superficie Totale} = 228.000,00 \text{ €} / 508.566,00 \text{ mq} = 0,448 \text{ €/mq}$

si è dunque determinata la seguente tabella riportante N. 14 Lotti:

Lotto N.	Foglio N.	Particella N.	Qualità	Val. per Cap.del Red.	Val. del Lotto per Cap.del Reddito
1	14	9	Bosco	€ 6.751,36	€ 6.751,36
2	14	10	Bosco	€ 10.223,36	€ 10.223,36
3	14	12	Bosco	€ 34.043,52	€ 34.043,52
	14	13	Bosco	€ 23.654,40	
4	14	14	Area Rurale	€ 26,88	€ 23.681,28
	14	15	Fab. Diruto	€ 183,68	
	14	16	Bosco	€ 9.278,08	
5	14	59	Fab. F/2	€ 34,05	€ 9.495,81
6	14	17	Bosco	€ 47.882,24	€ 47.882,24
7	14	29	Bosco	€ 1.397,76	€ 1.397,76
8	14	30	Bosco	€ 29.102,08	€ 29.102,08
	14	31	Bosco	€ 896,00	
9	14	32	Bosco	€ 16.934,40	€ 17.830,40
10	14	53	Bosco	€ 5.832,96	€ 5.832,96
11	14	58	Bosco	€ 8.807,68	€ 8.807,68
12	14	60	Bosco	€ 5.658,24	€ 5.658,24
13	3	19	Bosco	€ 1.827,84	€ 1.827,84
14	15	13	Bosco	€ 25.298,56	€ 25.298,56
				€ 228.000,00	€ 228.000,00
TOTALE				(Arrotondato)	(Arrotondato)

Per quanto concerne il regime fiscale cui verrà assoggettato, l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima, è quello dell'Imposta di Registro essendo l'esecutato una "persona fisica" e non una Società.

6. CONCLUSIONI

In ossequio alla richiesta del Giudice si è determinato il valore di stima dell'immobile che è stato suddiviso per singoli lotti in relazione alla suddivisione in unità immobiliari che identificano il bene pignorato:

Lotto N.	Foglio N.	Particella N.	Qualità	Valore Attuale Lotti
1	14	9	Bosco	€ 6.751,36
2	14	10	Bosco	€ 10.223,36
3	14	12	Bosco	€ 34.043,52
	14	13	Bosco	
4	14	14	Area Rurale	€ 23.681,28
	14	15	Fab. Diruto	
	14	16	Bosco	
5	14	59	Fab. F/2	€ 9.495,81
6	14	17	Bosco	€ 47.882,24
7	14	29	Bosco	€ 1.397,76
8	14	30	Bosco	€ 29.102,08
	14	31	Bosco	
9	14	32	Bosco	€ 17.830,40
10	14	53	Bosco	€ 5.832,96
11	14	58	Bosco	€ 8.807,68
12	14	60	Bosco	€ 5.658,24
13	3	19	Bosco	€ 1.827,84
14	15	13	Bosco	€ 25.298,56
				€ 228.000,00
			TOTALE	(Arrotondato)

In relazione stima dell'eventuale legname da poter tagliare relativo agli alberi presenti sul compendio pignorato, vista l'ultima integrazione dell'elaborato dell'Agronomo allegato si è determinato per via analitica il più probabile valore di mercato della massa legnosa ritraibile e quantizzato in **€ 105.927,00**.

Essendo l'estensione del bosco superiore ai 50 ettari, in base alla Legge Regionale N.45 del 2012 art. 7, non può essere utilizzato in un'unica tagliata ma bisogna predisporre un piano dei tagli con una durata minima di 5 anni, il che vuol dire che possono essere sottoposti a taglio, ogni anno per 5 anni consecutivi, 10 ettari di bosco per un importo mediamente di **21.185,40 €** per ogni lotto.

Il sottoscritto perito rassegna il presente elaborato peritale dichiarando, sotto il vincolo del giuramento prestato, di aver operato con scienza e coscienza e con l'unico scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Si allegano alla presente:

- 1) N. 6 Foto;**
- 2) Verbale redatto nel sopralluogo del 27/03/2021;**
- 3) Verbale redatto nel sopralluogo del 04/05/2021;**
- 4) Verbale redatto nel sopralluogo del 27/04/2022**
- 5) Stima Soprassuolo dell'Agronomo;**
- 6) Integrazione Perizia dell'Agronomo trasmessa giorno 08/05/2022**

Bisignano li, 08/05/2022

Il C.T.U.

Ing. Massimo Brunosio

