

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

CHIARIMENTI OSSERVAZIONI UDIENZA DEL 24-10-2022

Esecuzione N. 72/2006 ad istanza

BCC Credito Cooperativo della Pre-Sila-Scigliano ora

Banca di Cosenza Credito Cooperativo Società Cooperativa

in danno di

Sig.ra MARRA Saverina

Sig. STAINÉ Tullio

Sig. MARRA Mario

La C. T. U.

Ing. Massimo Brunosio

Dott. Agronomo Gabriele Perri



Chiarimenti osservazioni udienza del 24-10-2022

I sottoscritti, Ing. Massimo Brunosio CTU nella Procedura N°72/2006 REI e Agronomo.

Gabriele Perri nominato ad integrare la CTU fornita dall'Ing. Brunosio limitatamente al rilievo dello stato del soprassuolo ed a determinare il più probabile valore di mercato delle formazioni boschive presenti, nel fondo "Salice" sito in agro del comune di Pietrafitta ad evasione da quanto richiesto, dal G.E. dottor Giuseppe Sicilia a margine del verbale redatto nell'udienza del 24-10-2022 di chiarimenti sulle proposte avanzate al fine di consentire la vendita del bene pignorato;

nell'udienza veniva chiesto il deposito, da parte della CTU; di relazione di stima nella quale vengano specificati i valori dei singoli lotti di terreno includendo anche il valore del soprassuolo presente.

A tal proposito la CTU fa presente che tale procedura non è praticabile per i seguenti motivi:

- lo sviluppo vegetazionale, essendo un bosco misto di origine naturale, non è uniforme;
- il valore del soprassuolo è stato calcolato sull'intero fondo e non per singolo lotto o particella infatti per la stima del soprassuolo si è proceduto alla realizzazione di aree di saggio, di forma quadrangolare, ognuna di estensione pari a 400 mq. Tali aree sono state scelte individuando in 3 zone di bosco che rappresentassero il più possibile le condizioni medie del popolamento boschivo stesso.
- il valore della terra nuda è stato calcolato, non essendoci nella zona un mercato attivo di beni simili per via analitica, ossia capitalizzando i redditi periodici che l'intero fondo è capace di dare.



Da quanto su esposto se si volesse procedere ad una vendita per lotti con distinzione del valore del suolo e del soprassuolo per lotto sarebbe necessaria una "perimetrazione materiale" dei singoli lotti con successiva valutazione del soprassuolo e del suolo con una spesa notevole di rilievi e competenze tecniche.

Allo stato, per le relazioni di stima elaborate, è possibile procedere alla vendita nei seguenti modi:

- 1) vendita dell'intero fondo comprensivo di suolo e soprassuolo;
- 2) vendita dell'intero bosco su di esso radicato e utilizzabile;
- 3) vendita di un singolo lotto di soprassuolo, previo progetto di taglio comprensivo di stima redatto da tecnici con specifica competenza professionale, abilitati all'esercizio di tale funzione ed iscritti all'albo professionale;
- 4) mentre per la vendita in lotti, con distinzione del suolo e soprassuolo, è necessario, come già detto, un ulteriore lavoro di delimitazione dei singoli lotti e successiva stima specifica per la determinazione del valore del legname utilizzabile per lotto.

Tanto riferiamo dichiarando di aver operato con scienza e coscienza e con l'unico scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Bisignano 05-12-2022

La CTU :

Ing. Massimo Brunosio



ORDINE INGEGNERI COSENZA
ingegnere
MASSIMO
BRUNOSIO
Laurea Specialistica
Sezione: A n. 3020
Sett. Civ. Ambientale - Industriale - dell'Edilizia

Dott. Agronomo Gabriele Perri



ORDINE DOTTORI AGRONOMI COSENZA
Dott.
PERRI
GABRIELE
n. 233
ALBO

