

COMUNE DI PIETRAFITTA
PROVINCIA DI COSENZA

OGGETTO: PERIZIA DI STIMA PER ACCERTARE LO STATO DEL SOPRASSUOLO E
IL VALORE DELLA MASSA LEGNOSA DEL BOSCO "SALICE" IN AGRO
DEL COMUNE DI PIETRAFITTA

COMMITTENTE: G.E. Dott. Giuseppe Sicilia Tribunale ordinario di
Cosenza

IL TECNICO
Dott. Agronomo Gabriele Perri



PREMESSA

Ad evasione dell'incarico ricevuto, in data 8-11-2021 dal G.E. Dr. Giuseppe Sicilia della procedura N°72/2006 REI ad integrazione della CTU fornita dall'Ing. Brunosio per rilevare lo stato del soprassuolo e di determinare il più probabile valore di mercato delle formazioni boschive presenti, nel fondo "Salice" sito in agro del comune di Pietrafitta e riportato in catasto in [REDACTED] il sottoscritto Dott. Agr. Gabriele Perri, regolarmente iscritto all'albo degli Agronomi della provincia di Cosenza con il n.233 e avente studio tecnico in Aprigliano alla via San Nicola N° 14, dopo avere effettuato nei giorni 25 e 26 Novembre e 4 e 5 dicembre 2021 i necessari sopralluoghi che hanno permesso di constatare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fondo e dopo aver preso visione delle visure catastali e della cartografia occorrente che hanno consentito di accertare l'entità della superficie e la delimitazione territoriale, espone qui di seguito il risultato del suo lavoro, che per chiarezza divide nei seguenti capitoli:

1. descrizione del capitale fondiario
2. descrizione della conduzione e dell'ordinamento produttivo dell'azienda;
3. scelta del criterio e procedimento di stima;
4. calcolo della massa legnosa complessiva ed utilizzabile;
5. determinazione del più probabile valore di mercato;
6. eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale atte a determinare il valore reale dell'azienda;
7. conclusioni

1) descrizione del capitale fondiario .

Il fondo in oggetto, di medio-grandi dimensioni (Ha 50.52.52) rispetto alla composizione media delle aziende della zona, si trova ubicata in agro del Comune di Pietrafitta nella località denominata "Salice" dal quale dista circa km. 8, è facilmente accessibile in quanto attraversato dalla strada comunale "Cona della Sella" che si collega alla strada provinciale



SP 244 Aprigliano- Quoresima. Il fondo ad unico corpo di forma piuttosto irregolare e con giacitura non sempre uniforme caratterizzata con zone quasi pianeggianti e parti acclivi, in ogni caso la pendenza non supera mai il 30%, è censita nel N.C.T. del Comune di Pietrafitta in [REDACTED] nata [REDACTED]

Individuato per come segue:

COMUNE	F.LIO	P.LLA	QUALITA' CATASTALE	QUALITA' ATTUALE	SUPERFICIE		
					Ha	a.	a
Pietrafitta	3	19	Bosco ceduo	Bosco	0	40	80
//	14	9	Castagneto da frutto	Bosco	1	50	70
//	14	10	Castagneto da frutto	Bosco	2	28	20
//	14	12	Castagneto da frutto	Bosco	7	59	90
//	14	13	Castagneto da frutto	Bosco	5	26	00
//	14	14	Fabbricato Rurale	F.R. coll.	0	00	60
//	14	15	Fabbricato Rurale	F.R. coll	0	04	10
//	14	16	Seminativo arborato irr.	Bosco	2	07	10
//	14	59	Fabbricato Rurale	F.R. coll	0	00	76
//	14	17	Bosco ceduo	Bosco	10	68	80
//	14	29	Bosco ceduo	Bosco	0	31	20
//	14	30	Bosco ceduo	Bosco	6	49	60
//	14	31	Bosco ceduo	Bosco	0	20	00
//	14	32	Bosco ceduo	Bosco	3	78	00
//	14	53	Bosco ceduo	Bosco	1	30	20
//	14	58	Castagneto da frutto	Bosco	1	96	60
//	14	60	Bosco ceduo	Bosco	1	26	30
//	15	13	Castagneto da frutto	Bosco	5	64	70
TOTALE HA.					50	85	56

Nel corso degli anni i terreni di natura agricola che costituivano il fondo, a causa della pratica delle normali cure colturali hanno subito profonde trasformazioni, rispetto a quanto riportato catastalmente i seminativi e tutti i castagneti da frutto sono diventati boschi.

Le essenze forestali che hanno colonizzato questi ex coltivi sono il Pino e il castagno.

Allo stato attuale l'intera superficie qualitativamente è così distribuita:

- bosco misto di pino e castagno ha 50.50.00
- tare e incolti ha 0.35.56

INQUADRAMENTO GEOGRAFICO AMMINISTRATIVO E AMBIENTALE

La proprietà oggetto d'intervento ricade all'interno del bacino del fiume Crati ed entro i confini amministrativi del comune di Pietrafitta La quota e' di 850-900 mt. s.l.m ;



l'esposizione prevalente è a Nord– Est, le classi di pendenza più rappresentative sono quelle che variano dal 10 al 30%.

PRECIPITAZIONI

La stazione considerata fornisce i dati di precipitazione per diversi intervalli temporali: Dall'analisi dei dati a disposizione si è rilevato che le precipitazioni si concentrano in prevalenza nel periodo invernale. La precipitazione media mensile assume il valore massimo del mese di dicembre (150.2mm) ed il valore minimo nel mese di luglio (15.3 mm). La precipitazione media mensile risulta di 989.6mm.

TEMPERATURA

La stazione di Cosenza fornisce i dati di temperatura l'intervallo temporale 1984-2018: la temperatura media mensile raggiunge il massimo valore nei mesi di luglio (25.3°C) ed Agosto (25.6°C). il valore minimo, invece, si verifica nel mese di gennaio (8.1°C). La temperatura media annuale è pari a 17 °C.

CLASSIFICAZIONE FITOCLIMATICA

Secondo la classificazione del fitoclima effettuata dal Pavari la zona ricade nella fascia fitoclimatica del Castanetum che nell'Italia centromeridionale comprende quelle zone comprese tra e 800 - 900 m s.l.m. dove le specie arboree più rappresentative sono le il castagno le querce caducifoglie e i boschi misti, nella fascia del castanetum corrisponde alla fascia dei climi temperati–freddi delle aree meridionali ed è caratterizzato da piogge concentrate nel periodo autunno-invernali e siccità estive.

CARATTERISTICHE PEDOLOGICHE.

Trattasi di suoli a pedogenesi alluvionale recente, classificabile secondo la tassonomia internazionale dei suoli SISS come entisuolo, a tessitura franco, dotato di buona struttura, profondità e fertilità. In particolare secondo la LAND CLASSIFICATION U.S.A , si tratta di suoli con reazione inferiore ad un Ph di 7. La produttività potenziale di questo terreno può ritenersi soddisfacente e tale da non richiedere interventi particolari.

capitale fondiario



Il capitale fondiario è costituito esclusivamente dai terreni che come detto in precedenza sono completamente boscati sono presenti tre fabbricati in disuso da diversi anni quindi in cattivo stato di conservazione, alcuni ormai ruderi.

- Boschi

trattasi di bosco di origine naturale, in parte di vecchia costituzione in parte di più recente formazione su terreni ex coltivi, Il soprassuolo allo stato attuale è rappresentato da un bosco misto con la predominanza di essenze di castagno governate a ceduo con all'interno in parte in forma sparsa in parte in raggruppamenti più o meno consistenti piante di pino laricio. La copertura vegetale è uniforme con poche chiarie. Il ceduo di castagno di età variabile dai 15 ai 20 anni presenta un discreto sviluppo vegetativo ed è interamente utilizzabile per la produzione di biomassa. Le piante pino di età che varia da pochi anni ai 50 anni presenta un ottimo sviluppo, queste daranno come assortimenti mercantili tronchi da sega e biomassa dalle ramaglie..

ordinamento produttivo dell'azienda.

La forma di conduzione e' ordinaria per la zona in cui ricade. L'indirizzo produttivo, silvicolo e anch'esso quello tipico della zona.

3. scelta del criterio e procedimento di stima

Non essendoci nella zona un mercato attivo di beni simili il criterio di stima più rispondente al quesito estimativo è il calcolo del più probabile valore di mercato con procedimento analitico che giunge alla formulazione del giudizio di stima tramite il calcolo del legname retribibile moltiplicato per il prezzo di macchiatico

4. calcolo delle superfici ragguagliate della massa legnosa complessiva e di quella utilizzabile.

Attraverso la formazione di alcune aree di saggio, con l'ausilio di foto aeree e da una attenta analisi visiva si è stabilito dapprima la superficie ragguagliata delle single specie e



successivamente la massa legnosa complessiva e quella utilizzabile, stabilendo quanto segue:

Superfici ragguagliate

-fustaia di pino ha.9.50.00

-ceduo castagno ha 41.00.00

Massa legnosa complessiva

Considerato i parametri dendrometri e produttivi delle essenze forestali in atto:si ha:

-Massa legnosa resinose (pino) mc . 820,00 ad Ha

-massa legnosa latifoglie (castagno) ql 1.200,00 ad Ha

5. determinazione del più probabile valore di mercato della massa utilizzabile.

Secondo quanto regolamentato dal P.M.P.F. della Regione Calabria che per i **boschi di alto fusto** stabilisce una Provvigione minimale di 250 mc/ha, un saggio di utilizzazione massimo del 25% e una percentuale di area basimetrica minore del 20% mentre per i **boschi cedui** stabilisce che su queste formazioni boschive si può effettuare il taglio raso con riserva di matricine che nel caso specifico del castagno sono in numero di 30 per ettaro.e che le piante abbiano una età non inferiore ad anni 12.

Tutto ciò premesso le utilizzazioni che si possono effettuare sono le seguenti:

-Bosco di Pino

Considerato un prelievo del 25% come previsto dal P.M.P.F

si avrà: $mc..820 \times 25\% = mc. 205.0 \times Ha 9.50 = mc. 1.947.5$

questo massa legnosa utilizzabile darà come assortimenti mercantili per il 70% tronchi da sega e per il 30% materiale da tritare (cippato) dato dai cimali e dalle ramaglie.

Per cui si avrà:

-tronchi da sega mc.1.363,3

- materiale da tritare (cippato) mc. 584.25 x 10 (peso /mc.) = ql. 5.842,5

-ceduo di castagno



ql/ha 1.200,00 x Ha 41.00 = ql. 49.200

Il prezzo di macchiatico, dopo una attenta analisi, è risultato di:

- € 29.82 mc.per i tronchi di pino

- € 1.47 q.l. per la biomassa sia del pino che del castagno.

per cui il valore della massa legnosa utilizzabile è:

-tronchi di pino mc. 1363,3 x € 29.82 = € 40.654,00

-biomassa di pino (cippato ql. 5.842,5 x € 1.47= € 8.588,47

Totale valore bosco pino € 49.242,47

-ceduo di castagno cippato ql. 49.200 x €1.47 = € **72.324,00**

Valore complessivo massa legnosa utilizzabile € 121.566,47

6. Conclusioni

In ossequio all'incarico affidatogli lo scrivente ha rilevato che il fondo "Salice" in catasto in XXXXXXXXXX è interamente boscato, le essenze forestali che hanno colonizzato l'area sono il Pino Laricio e il Castagno, entrambi le specie legnose presentano età e sviluppo tali da poter essere utilizzate secondo regolamento Regionale. E' stato determinato per via analitica il più probabile valore di mercato della massa legnosa ritraibile e quantizzato in € **121..566.47** (centoventunocinquecentosessantasei) il valore della stessa.

Essendo l'estensione del bosco, anche se di poco superiore ai 50 ettari, in base alla legge Regionale n°45 del 2012 art 7, non può essere utilizzato in una unica tagliata ma bisogna predisporre un piano dei tagli con una durata minima di 5 anni il che vuol dire, che fatte salve alcune eccezioni, possono essere sottoposti a taglio, ogni anno e per 5 anni consecutivi, 10 ettari di bosco per un importo mediamente di € **24.313.30** per ogni lotto.

il tecnico
Dott. Agronomo Gabriele Perri

