

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Sergio Garofalo

3^a Integrazione perizia

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare N. 141/2017 R.G.,

Il sottoscritto **Geom. Gianfranco Angioli**, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pistoia con il n° 1263, con studio tecnico in Pescia (PT), Ruga Degli Orlandi n° 52, C.T.U. nominato nella esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto, in integrazione alla perizia depositata in data 06/08/2019, come richiesto dal G.E. Dott. Sergio Garofalo nella comunicazione del 21/03/2025, ricevuta per PEC in pari data, con il quale veniva richiesto, con riferimento al lotto 9, se era possibile la suddivisione dei terreni in lotti di minori dimensioni che intercettino un maggior interesse del mercato e, in caso positivo, di procedere a depositare perizia integrativa limitatamente ai terreni facenti parte del lotto 9, svolte le necessarie verifiche di fattibilità, tenuto conto delle caratteristiche geomorfologiche del terreno e delle attuali coltivazioni in essere, oltre che dei vari lotti in cui è suddiviso il compendio immobiliare, precisa che il lotto 9 risulta suddivisibile in lotti di minore dimensione.

Nello specifico, il sottoscritto ha ritenuto possibile suddividere il lotto 9 (bene 11), in ulteriori dieci lotti, dal lotto 9-1 al lotto 9-10, o con la numerazione che riterrà più opportuno attribuire il Delegato alla Vendita, funzionali anche ai residui lotti ancora da assegnare e cercando, ove possibile, di non dividere appezzamenti di terreno con uguali colture.

Relativamente al valore da attribuire ai singoli lotti creati, ho ritenuto opportuno valorizzare gli appezzamenti di terreno con un importo unitario a seconda delle varie colture in essere sugli stessi (qualità catastale visibile in visura), pari al 50% di quello attribuito nella perizia iniziale, tenuto conto dei vari tentativi di vendita andati deserti in precedenza, senza però deprezzare troppo gli appezzamenti, riferendosi all'ultimo dispositivo di vendita, considerando la maggior appetibilità degli stessi, sia in funzione della loro minor superficie che della possibilità di annetterli, seppur in modo non vincolante, agli altri lotti ancora da assegnarsi.

Tenuto conto di quanto sopra, i nuovi valori unitari attribuiti alle varie colture sono pari ad €. 2,10 per gli appezzamenti di terreno destinati ad uliveto, €. 1,90 per gli appezzamenti di terreno destinati ad uliveto-vigneto, €. 1,70 per gli appezzamenti di terreno destinati a vigneto, €. 1,25 per gli appezzamenti di terreno destinati a seminativi vari ed €. 0,60 per gli appezzamenti di terreno destinati a bosco ceduo ed altre colture residue.

Alla luce di quanto sopra riportato, i nuovi lotti definiti con i relativi valori attribuiti, sono quelli di seguito riportati, meglio evidenziati nella nuova planimetria generale allegata con la campitura di colore verde, identificativo nuovo lotto con il numero azzurro e identificativo beni con il colore rosso.

Lotto 9-1

Vasto appezzamento di terreno agricolo, prevalentemente destinato a seminativo e vigneto, della superficie catastale complessiva di mq. 74.557, rappresentato dalle particelle 297, 299, 301, 302, 303, 326, 327, 328, 329, 330, 337, 338, 339, 428, 430, 431, funzionale al lotto 1 (bene 1, bene 2 e bene 3), al quale è stato attribuito un valore complessivo, approssimato per difetto, pari a:

Valore complessivo lotto €. 106.800,00 (euro centoseimilaottocento/00)

Lotto 9-2

Vasto appezzamento di terreno agricolo, prevalentemente destinato a uliveto e vigneto, della superficie catastale complessiva di mq. 29.630, rappresentato dalle particelle 254, 282, 284, 386, 387, 419, 426, 427, 473, al quale è stato attribuito un valore complessivo, approssimato per difetto, pari a:

Valore complessivo lotto €. 44.000,00 (euro quarantaquattromila/00)

Lotto 9-3

Vasto appezzamento di terreno agricolo, prevalentemente destinato a uliveto, sul quale insiste il laghetto di "Colle del Lupo", della superficie catastale complessiva di mq. 90.020, rappresentato dalle particelle 252, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 288, 290, 291, 292, 293, 295, 296, 324, 325, 376, 388, 422, 423, 472, oltre ad area di risulta di piccola tettoia con corte annessa, ad oggi crollata (particella 289), della superficie di mq. 76 e destinata ad uliveto, quindi valorizzata come tale destinazione, il tutto funzionale al lotto 3 (bene 5), al quale è stato attribuito un valore complessivo, approssimato per eccesso, pari a:

Valore complessivo lotto €. 151.900,00 (euro centocinquantunomilanovecento/00)

Lotto 9-4

Ampio appezzamento di terreno agricolo, prevalentemente destinato a vigneto, della superficie catastale complessiva di mq. 28.477, rappresentato dalle particelle 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 192, 194, 195, 250, 380, 384, 413, 414, funzionale al lotto 6 (bene 8), al quale è stato attribuito un valore complessivo, approssimato per difetto, pari a:

Valore complessivo lotto €. 46.200,00 (euro quarantaseimiladuecento/00)

Lotto 9-5

Vasto appezzamento di terreno agricolo prevalentemente destinato a seminativo, della superficie catastale complessiva di mq. 29.210, rappresentato dalle particelle 281, 424, 425, 474, 475, al quale è stato attribuito un valore complessivo, approssimato per difetto, pari a:

Valore complessivo lotto €. 36.500,00 (euro trentaseimilacinquecento/00)

Lotto 9-6

Appezzamento di terreno agricolo destinato a seminativo arborato, della superficie catastale di mq. 9.770, rappresentato dalla particella 196, funzionale al lotto 4 (bene 6), al quale è stato attribuito un valore, approssimato per difetto, pari a:

Valore complessivo lotto €. 12.200,00 (euro dodicimiladuecento/00)

Lotto 9-7

Appezzamento di terreno agricolo prevalentemente destinato a seminativo, della superficie catastale complessiva di mq. 10.850, rappresentato dalle particelle 199 e 415, al quale è stato attribuito un valore complessivo, approssimato per difetto, pari a:

Valore complessivo lotto €. 13.800,00 (euro tredicimilaottocento/00)

Lotto 9-8

Appezzamento di terreno agricolo prevalentemente destinato a seminativo, della superficie catastale complessiva di mq. 8.030, rappresentato dalle particelle 200 e 201, al quale è stato attribuito un valore complessivo, approssimato per difetto, pari a:

Valore complessivo lotto €. 11.000,00 (euro undicimila/00)

Lotto 9-9

Appezzamento di terreno agricolo prevalentemente destinato a seminativo, della superficie catastale complessiva di mq. 9.170, rappresentato dalle particelle 148, 149, 151, 152, 153, funzionale al lotto 5 (bene 7), al quale è stato attribuito un valore complessivo, approssimato per difetto, pari a:

Valore complessivo lotto €. 11.600,00 (euro undicimilaseicento/00)

Lotto 9-10

Piccolo appezzamento di terreno agricolo destinato a uliveto, della superficie catastale di mq. 910, rappresentato dalla particella 234, al quale è stato attribuito un valore, approssimato per eccesso, pari a:

Valore complessivo lotto €. 2.000,00 (euro duemila/00)

A disimpegno dell'incarico assunto il C.T.U ritiene, con la presente integrazione, di aver risposto a quanto richiesto dall'Ill.mo Giudice della Esecuzione Immobiliare, rimanendo a disposizione del medesimo per qualsiasi chiarimento in merito.

Pescia, lì 21/05/2025

Il C.T.U.

Geom. Gianfranco Angioli

