

Geom. Marco Barontini

51031 AGLIANA (PT)

cod.fisc. BRN MRC 66L30 A071S – part. Iva 01114190471

AGLIANA, li 23 novembre 2020
Viale della Libertà n.c. 5 – Tel fax 0574718004

TRIBUNALE DI PISTOIA

Esecuzione Immobiliare nr. 223/2016

Giudice dott. Sergio Garofalo

- **premesso che in seguito all'udienza del 24 settembre u.s., ho inviato per PEC la bozza integrativa della perizia, alle parti;**
- **considerato che ad oggi non ho avuto risposta e/o osservazioni, deposito la mia perizia integrativa, come di seguito esposta;**

CHIARIMENTI SU AGGIORNAMENTO PERIZIA

richiesti con udienza del 24 settembre u.s.

Il sottoscritto geometra Marco Barontini, nato ad Agliana in data 30 luglio 1966 con studio tecnico in Agliana via della Libertà n. 5;

- Premesso che, la parte esecutata ha depositato in data 23 settembre 2020, una perizia di stima redatta dal Perito Agronomo dott. Natali Roberto, riguardante il progetto di esproprio dei terreni oggetto di esecuzione, in relazione all'esecuzione della terza corsia dell'A11;
- che il GE dott. Garofalo ha chiesto al CTU di “integrare ed aggiornare la perizia di stima dei beni pignorati considerando le circostanze risultanti dalla documentazione che è stata depositata o che sarà acquisita circa il progetto di espansione dell'autostrada”;
- Per quanto sopra premesso;
- la perizia del dott. Natali, rileva che parte dei terreni oggetto di esecuzione, ricadono in area sottoposta ad esproprio da parte della società Autostrade per l'Italia nell'ambito dell'ampliamento della terza corsia dell'A11, per complessivi mq. 14.197; ai succitati terreni, assegna un valore di € 15,00/mq., in quanto ritiene che il valore di mercato per il terreno agricolo ad uso vivaistico nelle nostre zone, possa oscillare fra gli 8 e i 18 €/mq., e quindi con un valore totale di esproprio di € 212.955,00;

- Lo stesso Natali stima anche dei terreni in affitto dalla parte esecutata ma che non sono oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 223/2016, per cui da escludere a priori dalla perizia;
- dai riscontri fatti dal sottoscritto, sia con la Regione Toscana nella persona dell'ing. Marco Masi sia con Autostrade per l'Italia nella persona dell'ing. Carlo Miconi è emerso che i lavori saranno eseguiti da Autostrade per l'Italia e la Regione Toscana sarà soggetto passivo della presa in carico dei vari terreni espropriati da Autostrade per l'Italia;
- è vero che parte dei terreni dell'esecutato ricadono nella futura cassa di espansione connessa all'ampliamento dell'A11 Firenze-Pistoia, come da grafici inviati dall'ing. Masi in data 8 ottobre u.s. (che si allegano alla presente) e più precisamente quelli rappresentati in Catasto Terreni del Comune di Pistoia nel foglio 260 dai mappali 44/p (per circa mq. 5256), 51 (per tutti i mq. 5050), 358 (per tutti i 3460) e 357 (per tutti i mq. 550) e quindi per un totale di mq. 14.316 circa (anche se nei moduli di Autostrade risultano mq. 14.197); restano fuori i terreni distinti al CT dai mappali 16, 17 e parte del 44, sempre del foglio 260;
- per quanto riguarda i prezzi di esproprio, Autostrade per l'Italia mi ha comunicato con PEC del 12 ottobre 2020, che *“una valutazione dell'effettivo valore venale delle singole aree potrà essere determinata in via puntuale solo dopo l'immissione in possesso, la redazione dello stato di consistenza e l'esame dello strumento urbanistico e dei vincoli non espropriativi”* (vedi allegato);
- il sottoscritto ritiene che il prezzo assegnato dal perito Natali sia eccessivo per questa tipologia di terreno, in riferimento soprattutto alla sua ubicazione, alla viabilità di accesso e alla sua esposizione;
- le strade di accesso che si diramano dalla SP1 si presentano strette e a doppio senso di circolazione, cosa che svantaggia sicuramente i mezzi pesanti per il carico/scarico delle merci; tra l'altro l'accesso ai terreni avviene dalla via Lungo Brana e via Mosino, strade, quest'ultime, parzialmente interdette alla viabilità da diverso tempo (vedi foto) e attraversando in parte anche l'aia di pertinenza di un casolare;



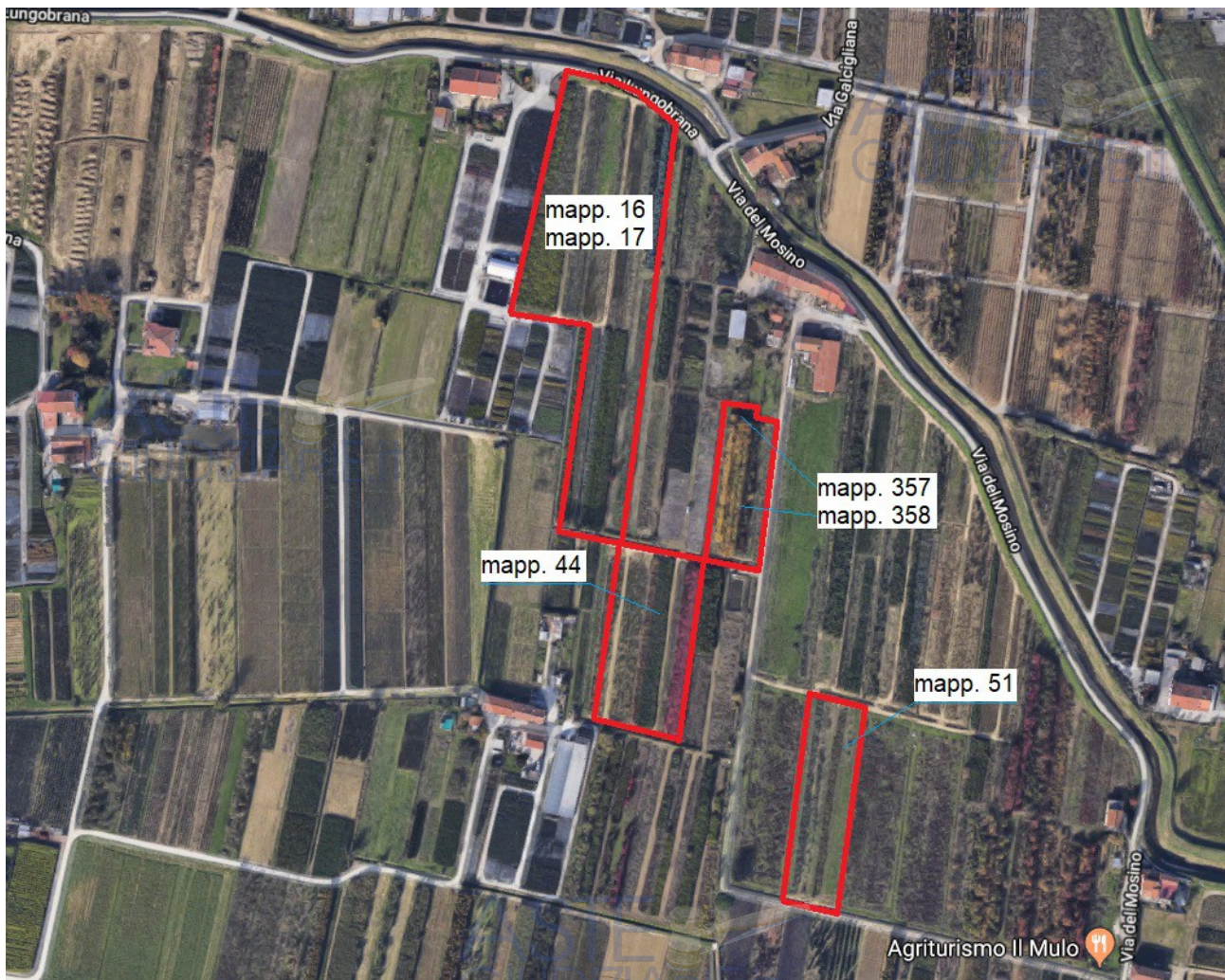
- un terreno stimato € 15/mq., rispetto ad un prezzo massimo di € 18/mq., deve essere un terreno in una zona raggiungibile in modo più agevole rispetto a quelli oggetto dell'esecuzione, senza doverlo paragonare minimamente a quelli lungo la SP1 che hanno una visibilità ed una accessibilità ben diversa e migliore;
 - è vero che negli ultimi tempi il mercato per questa tipologia di immobili è in leggera ripresa - il sottoscritto ne è testimone avendo seguito alcuni clienti nell'acquisto di terreni ad uso vivaistico nella zona di Agliana - ma il prezzo stimato dal dott. Natali non è a mio parere giustificato;
 - il sottoscritto ritiene quindi di riconoscere un prezzo di € 10,00/mq. per i terreni oggetto dell'esecuzione e comunque soggetti in parte ad esproprio dalla società Autostrade per l'Italia, ad eccezione della porzione di terreno costituente l'argine del Torrente Brana.
 - In virtù di quanto sopra i valori dei n. 4 lotti si possono riassumersi nel seguente modo:
- | | | |
|-------------|---|----------------|
| lotto n.1: | € 210,00 + | |
| | € 158.300,00 + € 5.600,00 (soprasuolo)..... | = € 163.900,00 |
| lotto n. 2: | € 77.000,00 + 24.400,00 (soprasuolo)..... | = € 101.400,00 |
| lotto n. 3: | € 50.500,00 | = € 50.500,00 |
| lotto n. 4: | € 40.100,00 | = € 40.100,00 |
| | ----- | |
| | totale | € 355.900,00 |
- che costituisce il valore di stima totale dei beni pignorati.
 - Valore di stima dei terreni ricadenti nella futura cassa di espansione connessa alla realizzazione della terza corsia dell'A11:
 - mq. 14.197 x € 10,00/mq.= € 141.970,00
 - precisando che per il mappale 358 di mq. 3460, pur essendo interessato totalmente dai lavori, nel progetto di fattibilità tecnica ed economica - tavola espropri - di Autostrade per l'Italia - ne vengono riportati mq. 3341.





ASTE
GIUDIZIARIE.it





Il ctu
(geom. Marco Barontini)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

