



DIPARTIMENTO III
DIREZIONE PATRIMONIO,
ESPROPRI E TPL

Firenze, 1 giugno 2015

*Al Dirigente della Direzione
Patrimonio, Espropri e TPL
Dott.ssa Maria Cecilia Tosi*

OGGETTO: Stima di alcuni terreni posti in località Mondeggi nel Comune di Bagno a Ripoli di proprietà della Società Agricola Mondeggi Lappeggi Srl in liquidazione.

La presente relazione di stima è riferita ad alcuni terreni per i quali il liquidatore Società Agricola Mondeggi Lappeggi Srl in liquidazione ha ricevuto manifestazioni d'interesse all'acquisto.

Trattasi in generale di alcuni terreni di rilevanza marginale e non essenziali per la gestione agronomica dell'intera azienda, la cui alienazione permetterebbe alla Società di ridurre la situazione debitoria e consentirebbe una gestione ordinaria per un certo periodo di tempo senza ricorrere al credito bancario.

Le analisi di mercato relative ai terreni agricoli sono state indirizzate verso quelle fonti in grado di fornire elementi utili come i dati storici delle alienazioni compiute in zona per beni simili, indennità espropriative e offerte di vendita desunte da pubblicazioni specializzate, listini di mercato nonché facendo riferimento ai prezzi di vendita di alcuni terreni alienati dalla Società agricola lo scorso anno.

Per quanto riguarda i terreni agricoli l'Agenzia delle Entrate ha pubblicato i seguenti valori medi unitari determinato dalla Commissione Provinciale - regione agraria n° 5 (che comprende anche il Comune di Bagno a Ripoli):

- uliveto= 3,05 €/mq;
- seminativo= 2,08 €/mq;
- seminativo arborato= 2,85 €/mq;
- bosco misto= 0,54 €/mq;

Il "Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli – Provincia di Firenze – rilevazione anno 2013" edizioni Exeo anno 2014 – (autori: Jovine Antonio, Mastrantonio Claudio) riporta i seguenti valori unitari, relativamente al Comune di Bagno a Ripoli (€/ha):

- Seminativo: Val max 30.500 - Val min 14.500;
- Seminativo arborato: Val max 42.000 - Val min 20.000;
- Seminativo irriguo: Val max 86.000 - Val min 40.500;



- Prato stabile: Val max 21.000 - Val min 10.000;
- Orto: Val max 167.000 - Val min 79.000;
- Vigneto : Val max 33.000 - Val min 21.500;
- Uliveto: Val max 45.000 - Val min 22.500;
- Pascolo: Val max 2.700 - Val min 1.300;
- Bosco alto fusto; Val max 17.000 - Val min 9.500;
- Bosco ceduo: Val max 5.800 - Val min 2.600;
- Bosco misto: Val max 9.600 - Val min 4.500;
- Coltivo abbandonato: Val max 12.000 - Val min 8.000;

Al fine della presente stima i valori sopra riportati sono stati opportunamente omogeneizzati nei rapporti con il terreno da stimare. In particolare sono stati paragonati i fattori rilevanti e rilevabili, come la facilità di lavorazione e di accesso, le colture praticate, la distanza dai centri abitati e le piccole dimensioni dell'appezzamento.

Si precisa che la Società agricola ha venduto nel corso degli ultimi anni alcuni appezzamenti di terreno in parziale contrasto con il PMAA sottoscritto con il Comune di Bagno a Ripoli (rep. 2531 del 10 dicembre 1998) e pertanto, ai sensi dell'art. 76 comma 1 della L.R. Toscana n. 65 del 10/11/2014 (ex art. 46 L.R. 1/2005), è vietata la realizzazione di nuovi edifici rurali per dieci anni successivi al frazionamento e relativo trasferimento di proprietà, su tutti i terreni risultanti dalla vendita.

I terreni afferenti alla tenuta di Mondeggi sono stati assoggettati a verifica di interesse culturale (art. 12 D.Lgs. 42/2004).

Il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo – Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana, con nota prot. n. 1022 del 22/01/2014 inviata alla Provincia di Firenze, ha comunicato che i terreni proposti in vendita oggetto della presente stima, non presentando interesse, artistico, storico, archeologico o etno-antropologico, non rientrano fra i beni di cui all'art.10 comma 1 del D.lgs 42/2004 e ss.mm.ii.

Elenco dei beni oggetto della stima

Lotto 1

Appezzamento di terreno agricolo nel Comune di Bagno a Ripoli in località Boscaccio della superficie complessiva di mq. 1.011 circa, identificato catastalmente all'Agenzia delle Entrate, Catasto Terreni del Comune di Bagno a Ripoli, come segue:

- Foglio di mappa n. 42, part. n. 1195 (porzione) – uliveto vigneto classe 3, RD 7,92 RA 6,93.



L'area in questione, esposta a sud, è inserita in un contesto panoramico ed ambientale di pregio all'interno dell'Azienda agricola di Mondeggi-Lappeggi nei pressi dell'abitato di Boscaccio.

I terreni agricoli oggetto di stima hanno una morfologia in costante e lieve declivio e si presentano pressoché incolti sebbene di tipo produttivo.

La forma geometrica dei terreni mostra una buona regolarità dei confini; l'accesso ai terreni può avvenire dalla strada vicinale.

Il Regolamento Urbanistico adottato con Delibera C.C. N.15 del 13/02/2014 individua il terreno in questione ricadente in ambito compreso nella:

PARTE QUARTA: DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI E DELLE FUNZIONI DEL TERRITORIO

Capo II: "Territorio rurale"

Sezione A: "Aree a prevalente funzione agricola" art. da 46 al 48

PARTE TERZA: TUTELA DEI CARATTERI QUALITATIVI DEL TERRITORIO

Titolo secondo: Aree a disciplina speciale

Aree fragili del territorio Rurale Art. 35

Aree esterne ai centri abitati perimetrali ai sensi del Dlgs 285/1992

Al fine della presente stima i valori sopra riportati sono stati opportunamente omogeneizzati nei rapporti con il terreno da stimare. In particolare sono stati paragonati i fattori rilevanti e rilevabili, come la facilità di accesso, la distanza dai centri abitati e le piccole dimensioni dell'appezzamento.

Le indagini di cui sopra, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche sopra descritte, hanno condotto ad adottare il valore unitario del bene in 16,00 €/mq, paragonabile al valore unitario praticato per gli orti urbani in quanto il terreno si trova nelle immediate vicinanze alle abitazioni, è facilmente accessibile dalla strada ed ha una superficie modesta.

Tale importo unitario, rapportato alla consistenza del bene, ne determina il seguente valore complessivo:

- € /mq 16,00 x mq 1.011 = €. 16.176,00

Quindi si stima il più probabile valore di mercato dei terreni in oggetto, liberi da ipoteche (od altri gravami) e non occupati, in. **€. 16.000,00 (euro sedicimila).**

Lotto 2

Appezzamento di terreno agricolo nel Comune di Bagno a Ripoli della superficie complessiva di mq. 9.810 circa, identificato catastalmente all'Agenzia delle Entrate, Catasto Terreni del Comune di Bagno a Ripoli, come segue:

- **Foglio di mappa n. 42, particella n. 135 - uliveto classe 3, RD 17,73 RA 15,20.**

L'area in questione, esposta a sud, è inserita in un contesto panoramico ed ambientale di pregio all'interno dell'Azienda agricola di Mondeggi-Lappeggi nei pressi dell'abitato di Boscaccio.

I terreni agricoli oggetto di stima hanno una morfologia in costante e lieve declivio, sono coltivati a uliveto con sesti radi causa delle gelate e delle malattie che hanno determinato fallanze nell'impianto.

Da alcuni anni le olive vengono vendute "sulla pianta" ma non vengono effettuate potature e trattamenti specifici; molte piante risultano attaccate da licheni o parassiti e necessitano di importanti



interventi di potatura, lavorazione della terra, concimazioni e trattamenti antiparassitari per salvaguardare le piante esistenti oltre alla piantumazione delle piante ormai morte o non produttive.

La forma geometrica dei terreni mostra una buona regolarità dei confini per consentire un ordinario uso delle macchine agricole; l'accesso ai terreni può avvenire dalla strada vicinale adiacente.

Il Regolamento Urbanistico adottato con Delibera C.C. N.15 del 13/02/2014 individua il terreno in questione ricadente in ambito compreso nella:

PARTE QUARTA: DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI E DELLE FUNZIONI DEL TERRITORIO

Capo II: "Territorio rurale"

Sezione A: "Aree a prevalente funzione agricola" art. da 46 al 48

PARTE TERZA: TUTELA DEI CARATTERI QUALITATIVI DEL TERRITORIO

Titolo secondo: Aree a disciplina speciale

Aree fragili del territorio Rurale Art. 35

Aree esterne ai centri abitati perimetrali ai sensi del Dlgs 285/1992

Al fine della presente stima i valori sopra riportati sono stati opportunamente omogeneizzati nei rapporti con il terreno da stimare. In particolare sono stati paragonati i fattori rilevanti e rilevabili, come la facilità di accesso, la distanza dai centri abitati e le dimensioni dell'appezzamento.

Le indagini di cui sopra, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche sopra descritte, hanno condotto ad adottare il valore unitario del bene in 4,00 €/mq.

Tale importo unitario, rapportato alla consistenza del bene, ne determina il seguente valore complessivo:

- $\text{€/mq } 4,00 \times \text{mq } 9.810 = \text{€ } 39.240,00$

Quindi si stima il più probabile valore di mercato dei terreni in oggetto, liberi da ipoteche (od altri gravami) e non occupati, in **€ 39.000,00 (euro trentanovemila)**.

Lotto 3

Appezzamenti di terreno agricolo nel Comune di Bagno a Ripoli della superficie complessiva di mq. 11.736 circa, identificati catastalmente all'Agenzia delle Entrate, Catasto Terreni del Comune di Bagno a Ripoli, come segue:

- **Foglio di mappa n. 42, part. n. 158 - uliveto classe 3, RD 16,05 RA 13,76;**
- **Foglio di mappa n. 42, part. n. 978 – area rurale 35 ca;**
- **Foglio di mappa n. 42, part. n. 1.195 (porzione) - uliveto vigneto classe 3, RD 7,92 RA 6,93.**

L'area in questione, esposta a sud, è inserite in un contesto panoramico ed ambientale di pregio all'interno dell'Azienda agricola di Mondeggi-Lappeggi nei presso dell'abitato di Boscaccio.

I terreni agricoli oggetto di stima hanno una morfologia in costante e lieve declivio, sono coltivati a uliveto con sestri radi causa delle gelate e delle malattie che hanno determinato fallanze nell'impianto.

Da alcuni anni le olive vengono vendute "sulla pianta" ma non vengono effettuate potature e trattamenti specifici; molte piante risultano attaccate da licheni o parassiti e necessitano di importanti interventi di potatura, lavorazione della terra, concimazioni e trattamenti antiparassitari per salvaguardare le piante esistenti oltre alla piantumazione delle piante ormai morte o non produttive.



La forma geometrica dei terreni mostra una buona regolarità dei confini per consentire un ordinario uso delle macchine agricole; l'accesso ai terreni può avvenire dalla strada vicinale adiacente.

Il Regolamento Urbanistico adottato con Delibera C.C. N.15 del 13/02/2014 individua i terreni in questione ricadenti in ambito compreso nella:

PARTE QUARTA: DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI E DELLE FUNZIONI DEL TERRITORIO

Capo II: "Territorio rurale"

Sezione A: "Aree a prevalente funzione agricola" art. da 46 al 48

PARTE TERZA: TUTELA DEI CARATTERI QUALITATIVI DEL TERRITORIO

Titolo secondo: Aree a disciplina speciale

Aree fragili del territorio Rurale Art. 35

Aree esterne ai centri abitati perimetrali ai sensi del Dlgs 285/1992

Al fine della presente stima i valori sopra riportati sono stati opportunamente omogeneizzati nei rapporti con il terreno da stimare. In particolare sono stati paragonati i fattori rilevanti e rilevabili, come la facilità di accesso, la distanza dai centri abitati e le dimensioni dell'appezzamento.

Le indagini di cui sopra, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche sopra descritte, hanno condotto ad adottare il valore unitario del bene in 4,00 €/mq.

Tale importo unitario, rapportato alla consistenza del bene, ne determina il seguente valore complessivo:

- €/mq 4,00 x mq 11.736 = €. 46.944,00

Quindi si stima il più probabile valore di mercato dei terreni in oggetto, liberi da ipoteche (od altri gravami) e non occupati, in. **€. 47.000,00 (euro quaratassettemila).**

Lotto 4

Appezzamento di terreno agricolo nel Comune di Bagno a Ripoli della superficie complessiva di mq. 1.160 circa, identificato catastalmente all'Agenzia delle Entrate, Catasto Terreni del Comune di Bagno a Ripoli, come segue:

- **Foglio di mappa n. 59, part. n. 390 (porzione) - seminativo classe 3, RD 85,60 RA 49,93.**

Le aree in questione, tutte esposte a sud, sono inserite in un contesto panoramico ed ambientale di pregio all'interno dell'Azienda agricola di Mondeggi-Lappeggi nei presso dell'abitato di Lappeggi.

I terreni agricoli oggetto di stima hanno una morfologia in costante e lieve declivio e si presentano pressoché incolti sebbene di tipo produttivo.

La forma geometrica dei terreni mostra una buona regolarità dei confini; l'accesso ai terreni può avvenire dalla strada pubblica, nei pressi del parcheggio.

Il Regolamento Urbanistico adottato con Delibera C.C. N.15 del 13/02/2014 individua il terreno in questione ricadente in ambito compreso nella:

PARTE QUARTA: DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI E DELLE FUNZIONI DEL TERRITORIO

Capo II: "Territorio rurale"

Sezione A: "Aree a prevalente funzione agricola" art. da 46 al 48

Borghi rurali art. 49



PARTE TERZA: TUTELA DEI CARATTERI QUALITATIVI DEL TERRITORIO

Titolo secondo: Aree a disciplina speciale

Aree fragili del territorio Rurale Art. 35

Aree esterne ai centri abitati perimetrali ai sensi del Dlgs 285/1992

Fasce di rispetto stradale

Al fine della presente stima, in considerazione anche della vicinanza delle abitazioni viene utilizzato un valore unitario pari a 9 €/mq, in linea con il prezzo medio di acquisto di un terreno adiacente alienato lo scorso anno dalla Società Agricola.

Tale importo unitario, rapportato alla consistenza del bene, ne determina il seguente valore complessivo:

- €/mq 9,00 x mq 1.160 = €. 10.440,00

Quindi si stima il più probabile valore di mercato dei terreni in oggetto, liberi da ipoteche (od altri gravami) e non occupati, in. **€. 10.400,00 (euro diecimilaquattrocento).**

Lotto 5

Appezamento di terreno agricolo nel Comune di Bagno a Ripoli località Caselle della superficie complessiva di mq. 2.860 circa, identificato catastalmente all'Agenzia delle Entrate, Catasto Terreni del Comune di Bagno a Ripoli, come segue:

- **Foglio di mappa n. 59, part. n. 392 (porzione) - seminativo classe 5, RD 17,08 RA 12,81.**

Le aree in questione, tutte esposte a sud, sono inserite in un contesto panoramico ed ambientale di pregio all'interno dell'Azienda agricola di Mondeggi-Lappeggi nei presso dell'abitato di Lappeggi.

I terreni agricoli oggetto di stima hanno una morfologia in costante e lieve declivio e si presentano pressoché incolti sebbene di tipo produttivo.

La forma geometrica dei terreni mostra una buona regolarità dei confini; il terreno non ha accesso alla strada pubblica.

Il Regolamento Urbanistico adottato con Delibera C.C. N.15 del 13/02/2014 individua il terreno in questione ricadente in ambito compreso nella:

PARTE QUARTA: DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI E DELLE FUNZIONI DEL TERRITORIO

Capo II: "Territorio rurale"

Sezione A: "Aree a prevalente funzione agricola" art. da 46 al 48

PARTE TERZA: TUTELA DEI CARATTERI QUALITATIVI DEL TERRITORIO

Titolo secondo: Aree a disciplina speciale

Aree fragili del territorio Rurale Art. 35

Aree esterne ai centri abitati perimetrali ai sensi del Dlgs 285/1992

Al fine della presente stima, in considerazione anche della vicinanza delle abitazioni viene utilizzato un valore unitario pari a 9 €/mq, in linea con il prezzo medio di acquisto di un terreno adiacente alienato lo scorso anno dalla Società Agricola.

Tale importo unitario, rapportato alla consistenza del bene, ne determina il seguente valore complessivo:



- €/mq 9,00 x mq 2.860 = €. 25.740,00

Quindi si stima il più probabile valore di mercato dei terreni in oggetto, liberi da ipoteche (od altri gravami) e non occupati, in. **€. 25.700,00 (euro venticinquemilasettecento).**

Lotto 6

Appezamento di terreno agricolo nel Comune di Bagno a Ripoli della superficie complessiva di mq. 13.238 circa, identificato catastalmente all'Agenzia delle Entrate, Catasto Terreni del Comune di Bagno a Ripoli, come segue:

- **Foglio 60, part. 115 – pascolo, R.D. 1,96 e R.A. 0,98;**
- **Foglio 60, part. 116 (porzione) - vigneto, classe 2[^], R.D. 29,09 e R.A. 27,56;**
- **Foglio 60, part. 483 (porzione) - seminativo, classe 4[^], R.D. 1,32 e R.A. 0,82;**
- **Foglio 60, part. 480 (porzione) - seminativo, classe 4[^], R.D. 47,01 e R.A. 29,38.**

Il Regolamento Urbanistico adottato con Delibera C.C. N.15 del 13/02/2014 individua i terreni in questione ricadenti in ambito compreso nella:

PARTE QUARTA: DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI E DELLE FUNZIONI DEL TERRITORIO

Capo II: "Territorio rurale"

Sezione A: "Aree a prevalente funzione agricola" art. da 46 al 48

PARTE TERZA: TUTELA DEI CARATTERI QUALITATIVI DEL TERRITORIO

Titolo secondo: Aree a disciplina speciale

Aree fragili del territorio Rurale Art. 35

Aree esterne ai centri abitati perimetrali ai sensi del Dlgs 285/1992

Per quanto riguarda la determinazione del valore di stima del lotto 6 si fa riferimento alla stima redatta dallo scrivente ufficio (prot. 1008 del 30/4/2014) relativa ad un appezzamento di terreno adiacente la colonica di Pulizzano di minore consistenza che non comprendeva le aree attualmente boscate della superficie di circa 4.745 mq (identificate dalla particella 115 e da ulteriore porzione della particella 480). La stima viene fatta quindi come sommatoria tra il valore attribuito al lotto di minore consistenza (60.000 €) e il valore dell'area boscata aggiunta al lotto.

Al fine di valutare l'area boscata, in considerazione anche della vicinanza delle abitazioni viene utilizzato un valore unitario pari a 0,84 €/mq, in linea con il prezzo medio di acquisto di un terreno boscato.

Tale importo unitario, rapportato alla consistenza delle aree, ne determina il seguente valore complessivo:

- €/mq 0,84 x mq 4.745 = €. 3.985,80 arrotondato a € 4.000.

Quindi si stima il più probabile valore di mercato dei terreni in oggetto, liberi da ipoteche (od altri gravami) e non occupati, come sommatoria tra il valore attribuito al lotto di minore consistenza attorno alla ex casa colonica di Paretaio e l'area boscata aggiunta al lotto in vendita ovvero:

€ 60.000 + € 4.000 = **64.000,00 (sessantaquattromila)**

Lotto 7



Appezziamenti di terreno agricolo nel Comune di Bagno a Ripoli lungo il fosso di Cascianella, identificati catastalmente all'Agenzia delle Entrate, Catasto Terreni del Comune di Bagno a Ripoli, come segue:

Lotto 7/A

Appezzamento di terreno agricolo nel Comune di Bagno a Ripoli in loc. Capannuccia della superficie complessiva di mq.11.896 circa, identificato catastalmente all'Agenzia delle Entrate, Catasto Terreni del Comune di Bagno a Ripoli, come segue:

- **Foglio di mappa 67 part. 513 - seminativo, classe 4[^], R.D. 21,64 e R.A. 13,53;**
- **Foglio di mappa 67 part. 54 - seminativo, classe 4[^], R.D. 2,93 e R.A. 1,83.**

Le aree in questione sono inserite nei presso dell'abitato di Capannuccia lungo il torrente Cascianella.

I terreni agricoli oggetto di stima hanno una morfologia pianeggiante e si presentano pressoché incolti sebbene di tipo produttivo, ad esclusione della particella 54 che risulta boscata; il fabbricato che, dalle mappe catastali, risulta insistere sulla suddetta particella 54 non è presente e presumibilmente è stato demolito.

La forma geometrica dei terreni mostra una buona regolarità dei confini; i terreni non confinano con la strada pubblica.

Il Regolamento Urbanistico adottato con Delibera C.C. N.15 del 13/02/2014 individua i terreni in questione ricadenti in ambito compreso nella:

PARTE QUARTA: DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI E DELLE FUNZIONI DEL TERRITORIO

Capo II: "Territorio rurale"

Sezione A: "Aree a prevalente funzione agricola" art. da 46 al 48

PARTE TERZA: TUTELA DEI CARATTERI QUALITATIVI DEL TERRITORIO

Titolo primo: Risorse naturali e storico-culturali

Boschi art. 24

Aree esterne ai centri abitati perimetrali ai sensi del Dlgs 285/1992

PARTE SECONDA: TUTELA DELL'INTEGRITÀ FISICA DEL TERRITORIO

Ambito di vincolo di pericolosità idraulica I.3 e I.4 Ai sensi del 53R

Al fine della presente stima, in considerazione anche della difficoltà di accesso alle aree vengono considerati i seguenti valori unitari:

- Foglio di mappa 67 part. 513 - € 4,8 al mq;
- Foglio di mappa 67 part. 54 - € 0,60 al mq.

Tali importi unitari, rapportati alle consistenze delle particelle, determinano il seguenti valori:

- €/mq 4,80 x mq 10.476 = €. 50.284,40
- €/mq 0,60 x mq 1.420 = €. 852,00
- totale lotto 7/A = 50.284,40 + 852,00 = 51.136,80



Quindi si stima il più probabile valore di mercato dei terreni in oggetto, liberi da ipoteche (od altri gravami) e non occupati, in. **€. 51.100,00 (euro cinquantunomilacentesimo).**

Lotto 7/B

Appezamento di terreno agricolo nel Comune di Bagno a Ripoli in loc. Capannuccia della superficie complessiva di mq. 10.600 circa, identificato catastalmente all'Agenzia delle Entrate, Catasto Terreni del Comune di Bagno a Ripoli, come segue:

- **Foglio di mappa 67 part. 1 - seminativo, classe 4[^], R.D. 0,62 e R.A. 0,39;**
- **Foglio di mappa 67 part. 2 - seminativo, classe 4[^], R.D. 13,30 e R.A. 8,31;**
- **Foglio di mappa 67 part. 3 - seminativo, classe 3[^], R.D. 9,45 e R.A. 5,51;**
- **Foglio di mappa 67 part. 4 – bosco misto, classe 4[^], R.D. 0,59 e R.A. 0,13.**

Le aree in questione sono inserite nei presso dell'abitato di Capannuccia tra la strada comunale di Sant'Andrea a Morgiano e il torrente Cascianella.

I terreni agricoli oggetto di stima hanno una morfologia pianeggiante e si presentano pressoché incolti sebbene di tipo produttivo e sono facilmente raggiungibili dalla strada comunale.

Il Regolamento Urbanistico adottato con Delibera C.C. N.15 del 13/02/2014 individua i terreni in questione ricadenti in ambito compreso nella:

PARTE QUARTA: DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI E DELLE FUNZIONI DEL TERRITORIO

Capo II: "Territorio rurale"

Sezione A: "Aree a prevalente funzione agricola" art. da 46 al 48

PARTE TERZA: TUTELA DEI CARATTERI QUALITATIVI DEL TERRITORIO

Titolo primo: Risorse naturali e storico-culturali

Boschi art. 24

Aree esterne ai centri abitati perimetrali ai sensi del Dlgs 285/1992

PARTE SECONDA: TUTELA DELL'INTEGRITÀ FISICA DEL TERRITORIO

Ambito di vincolo di pericolosità idraulica I.3 e I.4 Ai sensi del 53R

Al fine della presente stima, in considerazione della vicinanza al centro abitato, della forma e dall'accessibilità viene utilizzato un valore unitario pari a 6 €/mq.

Tale importo unitario, rapportato alla consistenza del bene, ne determina il seguente valore complessivo:

- $€/mq\ 6,00 \times mq\ 10.600 = €.\ 63.600,00$

Quindi si stima il più probabile valore di mercato dei terreni in oggetto, liberi da ipoteche (od altri gravami) e non occupati, in. **€. 63.600,00 (euro sessantatremilaseicentesimo).**

Lotto 7/C

Appezamento di terreno agricolo nel Comune di Bagno a Ripoli in loc. Capannuccia della superficie complessiva di mq. 11.610 circa, identificato catastalmente all'Agenzia delle Entrate, Catasto Terreni del Comune di Bagno a Ripoli, come segue:

- **Foglio di mappa 67 part. 5 - bosco misto, classe 2[^], R.D. 0,82 e R.A. 0,18;**



- Foglio di mappa 67 part. 6 - seminativo, classe 4[^], R.D. 14,67 e R.A. 9,17;
- Foglio di mappa 67 part. 131 - seminativo, classe 3[^], R.D. 10,47 e R.A. 6,11.

Le aree in questione sono inserite nei pressi dell'abitato di Capannuccia tra la strada comunale di Sant'Andrea a Morgiano e il torrente Cascianella.

I terreni agricoli oggetto di stima hanno una morfologia pianeggiante e si presentano pressoché incolti sebbene di tipo produttivo e sono facilmente raggiungibili dalla strada comunale.

Il Regolamento Urbanistico adottato con Delibera C.C. N.15 del 13/02/2014 individua i terreni in questione ricadenti in ambito compreso nella:

PARTE QUARTA: DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI E DELLE FUNZIONI DEL TERRITORIO

Capo II: "Territorio rurale"

Sezione A: "Aree a prevalente funzione agricola" art. da 46 al 48

PARTE TERZA: TUTELA DEI CARATTERI QUALITATIVI DEL TERRITORIO

Titolo primo: Risorse naturali e storico-culturali

Boschi art. 24

Aree esterne ai centri abitati perimetrali ai sensi del Dlgs 285/1992

PARTE SECONDA: TUTELA DELL'INTEGRITÀ FISICA DEL TERRITORIO

Ambito di vincolo di pericolosità idraulica I.3 e I.4 Ai sensi del 53R

Al fine della presente stima, in considerazione della vicinanza al centro abitato, della forma e dall'accessibilità viene utilizzato un valore unitario pari a 6 €/mq.

Tale importo unitario, rapportato alla consistenza del bene, ne determina il seguente valore complessivo:

- €/mq 6,00 x mq 11.610 = €. 69.700,00

Quindi si stima il più probabile valore di mercato dei terreni in oggetto, liberi da ipoteche (od altri gravami) e non occupati, in. **€. 69.700,00 (euro sessantanovemilasettecento).**

Lotto 7/D

Appezamento di terreno agricolo nel Comune di Bagno a Ripoli in loc. Capannuccia della superficie complessiva di mq. 15.220 circa, identificato catastalmente all'Agenzia delle Entrate, Catasto Terreni del Comune di Bagno a Ripoli, come segue:

- Foglio di mappa 67 part. 7 – bosco misto, classe 2[^], R.D. 25,14 e R.A. 15,71;
- Foglio di mappa 67 part. 8 - seminativo, classe 4[^], R.D. 5,31 e R.A. 3,32;
- Foglio di mappa 67 part. 9 - seminativo, classe 3[^], R.D. 0,997 e R.A. 0,62.

Le aree in questione sono inserite nei pressi dell'abitato di Capannuccia tra la strada comunale di Sant'Andrea a Morgiano e il torrente Cascianella.

I terreni agricoli oggetto di stima hanno una morfologia pianeggiante e si presentano pressoché incolti sebbene di tipo produttivo e sono facilmente raggiungibili dalla strada comunale; le particelle 8 e 9, per una superficie complessiva di circa 3.050 mq risultano boscate.



Il Regolamento Urbanistico adottato con Delibera C.C. N.15 del 13/02/2014 individua i terreni in questione ricadenti in ambito compreso nella:

PARTE QUARTA: DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI E DELLE FUNZIONI DEL TERRITORIO

Capo II: "Territorio rurale"

Sezione A: "Aree a prevalente funzione agricola" art. da 46 al 48

PARTE TERZA: TUTELA DEI CARATTERI QUALITATIVI DEL TERRITORIO

Titolo primo: Risorse naturali e storico-culturali

Boschi art. 24

Aree esterne ai centri abitati perimetrali ai sensi del Dlgs 285/1992

Al fine della presente stima, vengono considerati i seguenti valori unitari:

- Foglio di mappa 67 part. 7 - € 6,00 al mq;
- Foglio di mappa 67 part. 8 e 9 - € 0,60 al mq.

Tali importi unitari, rapportati alle consistenze delle particelle, determinano il seguenti valori:

- €/mq 6,00 x mq 12.170 = €. 73.020
- €/mq 0,60 x mq 3.050 = €. 1.830,00
- totale lotto 7/A = 73.020 + 1.830 = 74.850

Quindi si stima il più probabile valore di mercato dei terreni in oggetto, liberi da ipoteche (od altri gravami) e non occupati, in. **€. 74.900,00 (euro settantaquattromilanovecento).**

*Il tecnico dell'Ufficio Patrimonio
arch. Alberto Baggiani*

*Il tecnico dell'Ufficio Patrimonio
arch. Beatrice Ferrari*

Allegati:

- estratti di mappa;
- planimetria generale.