

VALUTAZIONE TECNICO – ESTIMATIVA

Terreni posti in Fucecchio
all'interno del padule



SCHEMA RIASSUNTIVA

Scopo della valutazione:

Epoca di riferimento della valutazione:

Data di ultimazione della valutazione:

Indirizzo:

Descrizione:

Consistenza:

Proprietà:

Attuale uso:

Identificativi catastali:

Proposta:

Acquisizione

Dicembre 2016

Dicembre 2016

Loc. Padule di Fucecchio - Fucecchio (FI)

Terreni posti all'interno del Padule di Fucecchio.

46.417,00 mq

lotto 1 - Giannoni Lia;

lotto 2 - Bianucci Paolo;

lotto 3 - Ceragioli Giovanni;

lotto 4 - Spinelli Vittorio;

lotto 5 - Sorini Simone;

lotto 6 - Rosati Ferrero Alfio.

Terreno palustre

Comune di Fucecchio Foglio 12 p.lle 60, 61, 124, 72, 53, 135 e 136.

Vendita

1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

La Città Metropolitana di Firenze, ha istituito nel Padule di Fucecchio una “Zona di protezione art. 14 LR 3/1994” al cui interno ricadono, interclusi, alcuni appezzamenti di terreno di proprietà privata.

E' stata quindi valutata l'ipotesi di permutare tali terreni privati siti all'interno della Zona di Protezione con altri di proprietà della Città Metropolitana di Firenze aventi superficie simile in modo tale che l'area di protezione istituita ricada su terreni appartenenti all'Ente.

Oggetto della presente stima sono alcuni piccoli appezzamenti palustri ricadenti all'interno del cosiddetto “Padule” in ambito del Comune di Fucecchio al fine di stabilirne il valore venale in ambito di una procedere di permuta con eventuale conguaglio.

2. UBICAZIONE

Il Padule di Fucecchio riveste da sempre una particolare e rilevante importanza ambientale nel territorio provinciale essendo la più importate area paludosa interna italiana. Il Padule ricade sulle Province di Firenze e Pistoia. Nella parte fiorentina (circa 400 ettari sui 1800 complessivi) nel 1997 sono state istituite una Riserva Naturale Provinciale e la relativa Area Contigua. Il Padule oltre alla sua importanza ambientale è oggetto di un fortissimo interesse venatorio essendo tradizionalmente validissima zona di caccia agli acquatici.

I terreni oggetto della stima sono ubicati nella parte centrale del Padule, al confine nord del Comune di Fucecchio, in una zona prevalentemente agricola (*allegato 1 – foto aerea*).

3. DESCRIZIONE

Le aree oggetto della stima sono piccole porzioni di terreno non contigui posti all'interno del Padule di Fucecchio, hanno una giacitura pianeggiante e presentano la crescita di vegetazione spontanea lacustre.

4. PROPRIETÀ

I terreni all'interno del Padule di Fucecchio che verranno acquisiti dalla Città Metropolitana di Firenze sono costituiti da diversi piccoli appezzamenti non contigui intestati a diversi soggetti e più precisamente:

lotto 1 - Giannoni Lia;

lotto 2 - Bianucci Paolo;

lotto 3 - Ceragioli Giovanni;

lotto 4 - Spinelli Vittorio;

lotto 5 - Sorini Simone;

lotto 6 - Rosati Ferrero Alfio.

5. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Urbanisticamente le aree ricadono in ambito definito nell'attuale PRG del Comune di Fucecchio come :

- Zone per attrezzature pubbliche di interesse generale (art. 67 NTA)
- Zona F5 parchi territoriali (art. 72 NTA) Riserva naturale del Padule di Fucecchio (F 5 3)
“Tale zona si riferisce, per la parte compresa all'interno del perimetro comunale, all'ambito geografico costituito dall'area protetta n° 119 - Padule di Fucecchio - di cui alla L.R. 52/82 e successive modifiche e integrazioni. La suddetta zona corrisponde al cratere del Padule, in parte destinata a “Riserva naturale” e per la restante parte destinata ad “Area contigua”, ai sensi della L.R. 49/95.”

6. DATI CATASTALI

I terreni all'interno del Padule di Fucecchio che verranno acquisiti dalla Città Metropolitana di Firenze di Firenze sono così individuati al catasto terreni del Comune di Fucecchio:

Lotto 1 – Foglio di mappa 12 Part.lla **61** sup. 2.570, R.D. 0,40 Euro, R.A. 0,40 Euro, Incolto produttivo, Classe 2, proprietà GIANNONI LIA per 1/1; dati derivati da strumento 3/5/2016 rep. 8522 rogante Nencioni Fabrizio registrazione 6399.3/2016;

Lotto 2 – Foglio di mappa 12 Part.lla **60** sup. 10.150, R.D. 1,57 Euro, R.A. 1,57 Euro, Incolto produttivo, Classe 2, proprietà BIANUCCI PAOLO per 1000/1000; dati derivanti da COMPRAVENDITA del 05/12/1972 Voltura n. 13975 in atti dal 31/07/1975 Repertorio n. : 58376 Rogante: DONNINI P Sede: ALTOPASCIO Registrazione: UR Sede: LUCCA n: 5764 del 20/12/1972 (precedente voltura d'ufficio a correzione del 12/03/1975 n. 13975);

Lotto 3 - Foglio di mappa 12 Part.lla **124** (derivata da frazionamento della ex 46) sup. 9.857, R.D. 1,53 Euro, R.A. 1,53 Euro, Incolto produttivo, Classe 2, proprietà CERAGIOLI GIOVANNI per 1000/1000, dati derivati da FRAZIONAMENTO del 15/12/2014 n. 200943.1/2014 in atti dal 15/12/2014 (protocollo n. FI0200943) presentato il 12/12/2014. La proprietà è pervenuta in possesso del bene mediante COMPRAVENDITA del 05/10/2011 Nota presentata con Modello Unico n. 12234 .1/2011 in atti dal 02/11/2011 Repertorio n. : 78113 Rogante: POLITI GUIDO Sede: LUCCA Registrazione: COMPRAVENDITA Rettifica la trasc. N. 11697/2011;

Lotto 4 – Foglio di mappa 12 Part.lla **72** sup. 10.250, R.D. 26,47 Euro, R.A. 2,65 Euro, Incolto produttivo, Classe 1, proprietà SPINELLI VITTORIO per 1000/1000, dati derivati da COMPRAVENDITA del 24/11/2009 Nota presentata con Modello Unico n. 14356 .3/2009

in atti dal 03/12/2009 Repertorio n .: 1613 Rogante: NENCIONI FABRIZIO Sede: SAN MARCELLO PISTOIESE Registrazione: Sede: DIVISIONE;

Lotto 5 – Foglio di mappa 12 Part.lla **53** sup. 5.480, R.D. 0,85 Euro, R.A. 0,85 Euro, Incolto produttivo, Classe 2, proprietà SORINI SIMONE per 1000/1000 ; dati derivati da COMPRAVENDITA del 17/10/1997 Voltura n. 1151.1/1998 in atti dal 05/12/1999 Repertorio n.: 4986 Rogante: MIGNONE ALDO Sede: LUCCA;

Lotto 6 – Foglio di mappa 12:

- Part.lla **135** (derivata da frazionamento della ex 52) sup. 1.020, R.D. 0,16 Euro, R.A. 0,16 Euro, Incolto produttivo, Classe 2, proprietà ROSATI FERRERO ALFIO per 1000/1000, dati derivati da FRAZIONAMENTO del 15/12/2014 n. 200943.1/2014 in atti dal 15/12/2014 (protocollo n. FI0200943) presentato il 12/12/2014. La proprietà è pervenuta in possesso del bene mediante COMPREVENDITA del 28/01/2014 Nota presentata con Modello Unico n . 1921 .1/2014 in atti dal 20/02/2014 Repertorio n .: 132392 Rogante: RUTA LEONARDO Sede: FUCECCHIO;
- Part.lla **136** (derivata da frazionamento della ex 52) sup. 7.090, R.D. 1,10 Euro, R.A. 1,10 Euro, Incolto produttivo, Classe 2, proprietà ROSATI FERRERO ALFIO per 1000/1000, dati derivati da FRAZIONAMENTO del 15/12/2014 n. 200943.1/2014 in atti dal 15/12/2014 (protocollo n. FI0200943) presentato il 12/12/2014. La proprietà è pervenuta in possesso del bene mediante COMPREVENDITA del 28/01/2014 Nota presentata con Modello Unico n . 1921 .1/2014 in atti dal 20/02/2014 Repertorio n .: 132392 Rogante: RUTA LEONARDO Sede: FUCECCHIO.

7. CONSISTENZA

Nella tabella sotto riportata la consistenza dei singoli lotti e complessiva delle superfici da acquisire dagli attuali proprietari dei fondi ricadenti all'interno del Padule:

Lotto	Foglio catastale	Particella	Consistenza mq
1	12	61	2.570,00
2	12	60	10.150,00
3	12	124	9.857,00
4	12	72	10.250,00
5	12	53	5.480,00
6	12	135	1.020,00
		136	7.090,00
TOTALE MQ			46.417,00

Nella planimetria allegata (all. 2) sono indicate con campiture colorate le superfici sopra individuate.

8. STATO DI MANUTENZIONE

I terreni oggetto della stima sono attualmente incolti e presentano la crescita di vegetazione spontanea.

9. SITUAZIONE LOCATIVA

Non risultano in essere contratti di locazione.

10. VALUTAZIONE DEI TERRENI

La stima consiste nel determinare il più probabile valore di mercato, da definirsi all'attualità, dei terreni in oggetto. Il Padule di Fucecchio riveste da sempre una particolare e rilevante importanza ambientale nel territorio provinciale essendo la più importate area paludosa interna italiana, pertanto, proprio al fine di ricreare una continuità della Zona di protezione che consenta alla Città Metropolitana di Firenze interventi mirati e più efficaci diventa importante la permuta di cui alla presente stima.

La dottrina estimale indica due diversi procedimenti per la determinazione del valore di mercato: uno diretto o sintetico e uno indiretto o analitico; il procedimento estimale diretto o sintetico, basato sul confronto è un metodo applicabile quando il bene da valutare può trovare validi riscontri in un determinato mercato, ovvero esiste una valida casistica di valori/canoni attraverso la quale è possibile individuare il più probabile valore/canone di mercato.

I terreni oggetto della stima sono collocati in un segmento di mercato in cui non è stato possibile riscontrare contratti di locazione agricola e anche le transazioni di terreni agricoli con caratteristiche simili sono ridotte (trovandosi all'interno di un'area limitata con destinazione particolare quale è appunto il Padule di Fucecchio) e non consentono di utilizzare procedimenti comparativi.

Pertanto, sulla base di tutte le considerazioni precedenti si ritiene opportuno determinare il valore dei terreni da acquisire facendo riferimento ai valori agricoli medi riportati **dall'Agenzia delle Entrate VAM**, rapportato alla consistenza dei terreni e allo stato e della qualità dei luoghi circostanti.

Il valore unitario di mercato applicabile potrebbe essere ottenuto dai valori indicati per terreni aventi destinazione **"incolto produttivo" siti nel Comune di Fucecchio, territorio rurale Regione Agraria n° 9, annualità 2014, pari a 899,00 Euro/ha.**

Per procedere alla corretta valutazione dei beni bisogna specificare che i terreni che verranno acquisiti dalla Città Metropolitana di Firenze sono provvisti di una efficiente rete idraulico agraria, mantenuta nel corso degli anni grazie a continui lavori di ricavatura, ripristino delle arginature e ripulitura dalla vegetazione infestante eseguita negli anni dagli attuali proprietari. I principali canali di portata e di deflusso delle acque, presenti in ognuno degli appezzamenti, sono provvisti in alcuni casi anche di paratoie meccaniche per la regolazione del livello delle acque. All'interno di ogni appezzamento, utilizzati ad esclusivo scopo venatorio, sono presenti *"chiari di caccia"* di ampiezza variabile (da 3.000 a

9.000 metri quadrati), opportunamente scavati rispetto al piano di campagna (30 - 70 cm) al fine di mantenere le acque per periodi più lunghi ed in situazioni di carenza idrica, nonché costantemente liberi dalla cannella palustre (*Phragmites australis*).

I ritiene pertanto opportuno terreni incrementare il valore unitario dei terreni dato dalla tabella VAM del 15% per tener conto delle esigue superficie e dello stato manutentivo delle aree.

Il valore unitario espresso in €/ha dei terreni da acquisire risulta quindi = 899,00 €/ha x +15% = 995,90 €/ha

Il valore dei singoli lotti dei terreni da acquisire risulta quindi:

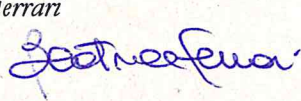
Lotto	Foglio catastale	Particella	Consistenza mq	Valore unitario €/Ha	Parziale	Arrotondato
1	12	61	2.570	€ 995,90	€ 255,95	€ 256,00
2	12	60	10.150	€ 995,90	€ 1.010,84	€ 1.011,00
3	12	124	9.857	€ 995,90	€ 981,66	€ 982,00
4	12	72	10.250	€ 995,90	€ 1.020,80	€ 1.021,00
5	12	53	5.480	€ 995,90	€ 545,75	€ 546,00
6	12	135 - 136	8.110	€ 995,90	€ 807,67	€ 808,00
IMPORTO COMPLESSIVO						€ 4.624,00

Firenze, 9 gennaio 2017

Il tecnico incaricato

Arch. Alberto Baggiani

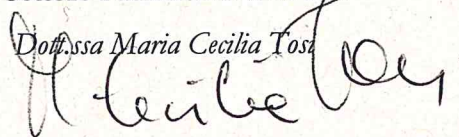
Arch. Beatrice Ferrari

Il Dirigente

Settore Patrimonio e TPL

Dott.ssa Maria Cecilia Tosi



Allegati:

1. foto aerea;
2. estratto di mappa catastale;