



## PERIZIA DI STIMA

**Oggetto:** determinazione del più probabile valore di mercato di terreni agricoli.

**UBICAZIONE immobile :** Comune di Lastra a Signa (FI) – Loc. Quattro Strade.

### DESCRIZIONE IMMOBILE

Trattasi di vari appezzamenti di terreno ad uso agricolo ubicati nella Loc. Quattro strade del Comune di Lastra a Signa , individuabili al Catasto Terreni del Comune de quo nel foglio di mappa n. 27, particelle :

- N. 90 di circa 890 mq qualità vigneto/uliveto, attualmente priva di coltivazioni e ricoperta di vegetazione spontanea in stato di apparente abbandono ;
- N. 91 di circa 3.580 mq qualità seminativo attualmente priva di coltivazioni e ricoperta di vegetazione spontanea in stato di apparente abbandono;
- N. 127 di circa 1.830 mq qualità seminativo arborato attualmente priva di coltivazioni e ricoperta di vegetazione spontanea in stato di apparente abbandono;
- N. 128 di circa 17.320 mq qualità seminativo arborato attualmente priva di coltivazioni e ricoperta di vegetazione spontanea in stato di apparente abbandono sulla quale insiste un manufatto edilizio in muratura realizzato in epoca remota nel quale è installato un quadro elettrico inattivo e probabilmente collegato a delle pompe di aspirazione per scopo irriguo. Il fabbricato è stato realizzato in assenza di titolo edilizio quindi completamente abusivo ;
- N. 273 di circa 1.300 mq qualità seminativo attualmente coltivata ad uliveto priva di manutenzione ;
- N. 274 di circa 60 mq seminativo arborato , tenuta a prato, la cui manutenzione sembra eseguita dai confinanti .

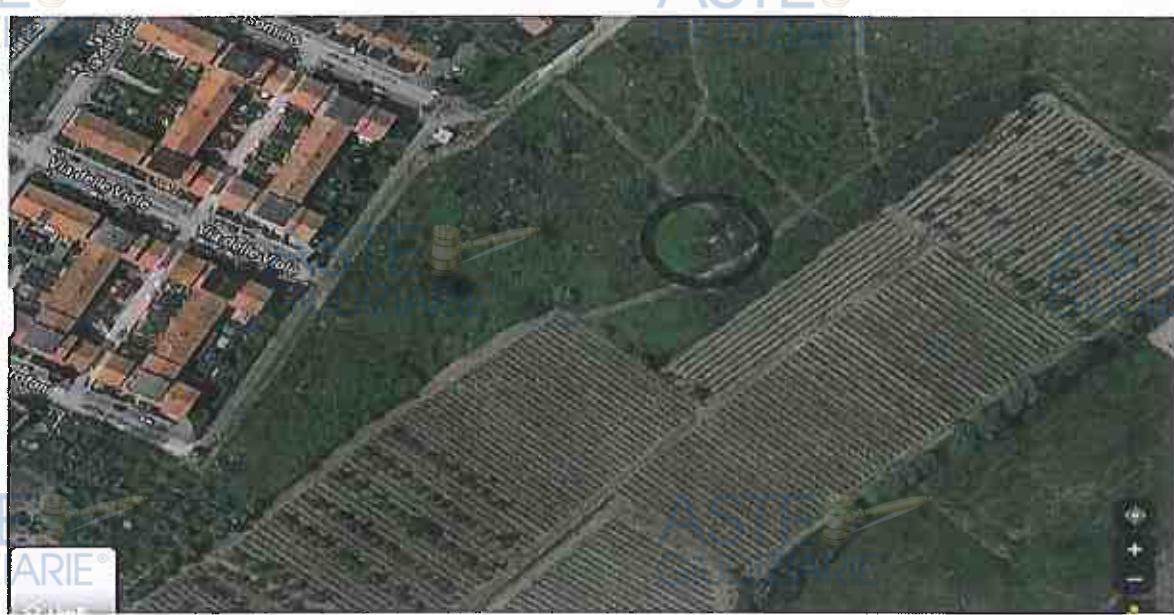
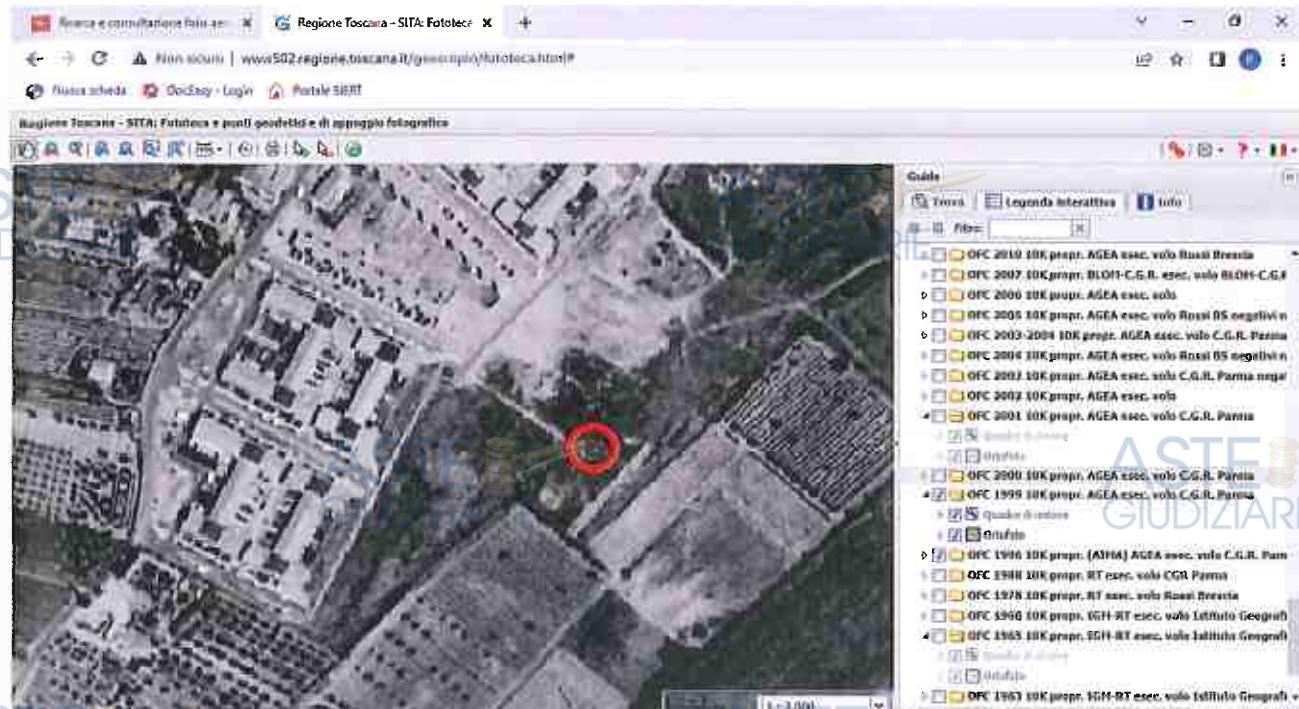
Stato di conservazione : **INSUFFICIENTE**.

Sulla particella n. 128 durante il sopralluogo peritale è stata riscontrata la presenza di un manufatto in muratura nascosto dalla vegetazione : il manufatto non è accessibile a causa degli arbusti , quindi abbiamo potuto eseguire solo una semplice stima visiva delle sue dimensioni senza conoscere cosa c'è al suo interno e le relative rifiniture : abbiamo valutato che la superficie in pianta si aggiri sui 7- 9 mq e la sua altezza in gronda sui 3,00 ml. Per conoscere la natura del manufatto, abbiamo eseguito un accesso documentale presso gli archivi Comunali anche con l'aiuto dei Tecnici dell'Uff. Urbanistica , ma non è emerso nessun atto amministrativo che legittimi la costruzione del piccolo annesso o dia indicazione della sua precedente ed eventuale attuale



utilizzazione.

Abbiamo eseguito altresì delle ricerche negli archivi on line della Regione Toscana per accedere alle foto aereo fotogrammetriche dell'area: la visione delle foto in archivio ci ha reso possibile solo formulare l'ipotesi che il manufatto sia presente sulla particella già dall'epoca del 1999 , anno in cui l'area è stata oggetto di vari interventi edili :



Si precisa che dalle varie ricerche che abbiamo eseguito negli archivi comunali per trovare

riscontri sul manufatto, è emerso che, a seguito della realizzazione delle opere edili inerenti alla realizzazione del nuovo sistema fognario comunale per lo smaltimento delle acque nere del 1° Lotto (Quattro Strade - Ginestra) approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 230 del 01/08/1987, la particella 128 è stata interessata dall'attraversamento di un tratto della nuova tubazione della fognatura comunale per il collegamento degli scarichi di una parte degli insediamenti della Loc. Quattro Strade con il depuratore presente in Loc. Ginestra Fiorentina. Le opere di collegamento hanno interessato anche parte della particella n. 90, come si nota dallo stralcio della tavola dello schema fognario comunale presente negli archivi:



Non abbiamo ritenuto necessario approfondire le ricerche per meglio specificare la natura delle tubazioni di scarico presenti e sulla natura del manufatto edilizio e del suo utilizzo in quanto informazioni non propedeutiche all'incarico ricevuto che attiene solo alla determinazione del più probabile valore di mercato delle particelle nello stato di fatto in cui esse si trovano al momento della visita peritale.

#### **DESCRIZIONE CATASTALE**

I terreni de quibus risultano al giusto conto intestata al Catasto Terreni del Comune di Lastra a Signa alla Ditta Catastale Coop. Edificatrice Italia/UNICA SCARL prapr. 1000/1000, e trovano tutte



corrispondenza nel Foglio di mappa n. 27 :

- N. 90 di circa 890 mq qualità vigneto/uliveto di Classe 2 R.D. € 3,68 , R.A. € 2,53;
- N. 91 di circa 3.580 mq qualità seminativo di Classe 3 , R.D. € 12,94, R.A. € 7,40 ;
- N. 127 di circa 1.830 mq qualità seminativo arborato di Classe 3 R.D. € 6,62, R.A. € 3,31;
- N. 128 di circa 17.320 mq qualità seminativo arborato di Classe 3 , R.D. € 62,62, R.A. € 31,3 ;
- N. 273 di circa 1.300 mq qualità seminativo di Classe 3 R.D. € 4,70, R.A. € 2,69;
- N. 274 di circa 60 mq seminativo arborato di Classe 3 , R.D. € 0,22, R.A. € 0,11.

#### ATTO DI PROVENIENZA

I terreni identificati con le particelle n. 90-91-127-128-274 sono pervenuti all'attuale proprietà tramite atto Dott. Notaio Mario Piccini Rep. 33.313/10334 del 22/02/1988 e Registrato a Firenze in data 08/03/1988 al n. di Serie 1993 e Trascritto a Firenze in data 27/02/1988 al n. 4203.

La particella n. 273 è pervenuta alla attuale proprietà con ulteriore atto del Dott. Notaio Mario Piccini Rep. 33314/10335 del 22/02/1988 registrato a Firenze in data 08/03/1988 al n. di serie 1994e Trascritto a Firenze in data 27/02/1988 al n. 4204.

#### SITUAZIONE URBANISTICA

I terreni fanno parte del tessuto urbano del Comune di Lastra a Signa con destinazione "aree periurbane in ambito panoramico , interessate da aree dei crinali" riconducibili alla disciplina degli artt. 18-48-49 e 54 del Piano Operativo in vigore :

- **Art. 48** : Il territorio rurale comprende le aree agricole produttive, le aree boscate, quelle ad elevato grado di naturalità, gli ambiti periurbani, i nuclei storici e rurali, e le ulteriori aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato;
- **Art. 49** - Disposizioni per la qualità del territorio rurale : al fine di garantire la tutela paesaggistica e ambientale ogni intervento nel territorio rurale deve rispettare, oltre alle prescrizioni di cui alla Parte II (Prescrizioni comuni per la qualità del territorio) ;
- **Art. 54** - Interventi sul patrimonio edilizio esistente : sugli immobili nella disponibilità dell'imprenditore agricolo sono realizzabili gli interventi di cui al § 51.3 e 51.4. 2.di cui si annotano alcuni semplici stralci :

- **51.3 Interventi sul patrimonio edilizio esistente in assenza di programma aziendale** : Sugli immobili con destinazione diversa da quella agricola ma nella disponibilità dell'imprenditore agricolo è sempre ammesso il mutamento di destinazione ad agricolo con le limitazioni di cui al §51.4. Gli interventi che eccedano la Conservazione (C) come definita dall'art. 47 sono subordinati al mutamento di destinazione ad agricolo. 2. Sugli immobili di cui all'art. 10 comma 1 del D. Lgs. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) o per i quali sia intervenuta la dichiarazione di interesse culturale di cui all'art. 13 del Codice sono ammessi, in assenza di programma aziendale sempreché non comportino il mutamento della destinazione d'uso agricola, tutti gli interventi di conservazione definiti dall'art. 29 del





Codice previa autorizzazione della competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio. 3. Sul patrimonio edilizio esistente classificato come Unità di interesse storico nell'allegato B al Piano strutturale, sono realizzabili gli interventi di cui all'art. 46 delle presenti norme in assenza di programma aziendale sempreché non comportino il mutamento della destinazione d'uso agricola. 4. Sul patrimonio edilizio esistente non appartenenti né alla categoria dei Beni culturali né a quella delle Unità di interesse storico, sono realizzabili in assenza di programma aziendale, qualora gli stessi rientrino tra quelli indicati nell'art. 71 della legge regionale 65/2014 e sempreché non comportino il mutamento della destinazione d'uso agricola, i seguenti interventi, come definiti dall'art. 47 e con le ulteriori condizioni e limitazioni sotto riportate: PO lastra a signa 98 PARTE TERZA Gestione degli insediamenti esistenti 1. Conservazione (C) 2. Trasformazione conservativa (TC) 3. Trasformazione sostitutiva (TS) 4. Demolizione (D) 5. Gli interventi di Trasformazione sostitutiva (TS) sono ammessi limitatamente al tipo TSa (demolizione e fedele ricostruzione). 6. Per gli edifici realizzati dopo il 1/9/1967 e legittimati con provvedimenti di sanatoria edilizia straordinaria di cui alla legge 47/1985, alla legge 724/1994 e alla legge 326/2003 gli interventi di Conservazione (C), quelli di trasformazione conservativa (TC) e quelli di trasformazione sostitutiva (TS) non possono comunque comportare: 1. mutamento della destinazione d'uso urbanisticamente rilevante per introdurre usi diversi da quelli afferenti alla categoria funzionale agricola, fatti salvi i casi in cui la destinazione legittimata dai provvedimenti di sanatoria straordinaria risulti incompatibile con le destinazioni ammesse per l'area in cui l'edificio ricade dalla disciplina di distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui alla Parte quinta delle presenti norme e i casi in cui il mutamento di destinazione d'uso sia finalizzato a introdurre la destinazione agricola non abitativa; 2. introduzione di funzioni abitative, anche rurali, ad eccezione degli edifici che siano già in parte legittimamente destinati a tali funzioni. 7. Alle stesse condizioni sono inoltre realizzabili i seguenti interventi: - esclusivamente per l'imprenditore agricolo professionale gli interventi di addizione volumetrica da eseguire una sola volta fino ad un massimo di 100 metri cubi per ogni abitazione rurale fino al raggiungimento di 110 mq di superficie utile (SU); - esclusivamente per l'imprenditore agricolo professionale, sugli annessi agricoli, gli interventi di addizione volumetrica da eseguire una sola volta fino ad un massimo del 10 per cento del volume esistente e comunque non oltre i 300 metri cubi complessivi; tali interventi sono ammessi esclusivamente per gli annessi agricoli per i quali, ancorché realizzati in forza di un programma aziendale (o di un piano di utilizzazione aziendale), siano scaduti gli impegni assunti con l'atto unilaterale d'obbligo o con la convenzione; - esclusivamente per l'imprenditore agricolo professionale i trasferimenti di volumetrie che non eccedono per singolo edificio aziendale il 20 per cento del volume legittimamente esistente. I volumi trasferiti non si sommano con quelli risultanti dagli interventi di cui ai punti precedenti. 8. Gli interventi di cui ai precedenti commi possono comportare un aumento del numero delle unità residenziali abitative rurali, se già esistenti nell'edificio, ferma restando la destinazione d'uso agricola di tutte le unità risultanti. Tale aumento non può comunque dare luogo a unità abitative di superficie utile (SU) inferiore a 75 metri quadrati di media per le porzioni risultanti. Il frazionamento di unità immobiliari rurali in appartamenti agrituristicci non determina la creazione di nuove unità immobiliari ai fini urbanistici.

**51.4 Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola realizzabili dall'imprenditore agricolo mediante programma aziendale :** Sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola non appartenenti né alla categoria dei Beni culturali né a quella delle Unità di interesse storico, sono realizzabili, previa approvazione del programma aziendale i seguenti interventi: PO lastra a signa PARTE TERZA – Gestione degli insediamenti esistenti 99 - gli interventi di cui al §51.3 c. 7 a opera dell'imprenditore agricolo non professionale; - trasferimenti di volumetrie e interventi di addizione volumetrica che eccedano quelli previsti al § 51.3 c. 7 ad opera dell'imprenditore agricolo professionale; - esclusivamente per l'imprenditore agricolo professionale la trasformazione di annessi agricoli in unità abitative rurali fermo restando quanto indicato al § 51.3 c. 6; il presente intervento non è attuabile sugli annessi per i quali non siano scaduti gli impegni assunti con convenzione o atto unilaterale d'obbligo che ne vincolino la destinazione.

- Art. 18 - Ambito panoramico :** L'ambito panoramico deriva dalla valutazione dell'areale generato dall'analisi della intervisibilità teorica basata sulle seguenti emergenze territoriali: Nuclei e centri storici , Emergenze storico-architettoniche e naturalistiche, Elementi percettivi puntuali, Elementi percettivi lineari e, come ambito ad elevata sensibilità visiva, è finalizzato ad assicurare che le trasformazioni al suo interno seguano criteri di tutela del valore estetico percettivo riconosciuto salvaguardando la continuità dei sistemi



**di relazione di varia natura**, evitando di occludere o interferire con visuali significative, di entrare in competizione, in contrasto o alterando negativamente gli elementi connotativi di particolare significato.

### **Determinazione del più probabile valore di mercato :**

Per la valutazione del più probabile valore di mercato, abbiamo ritenuto congruo adottare il procedimento comparativo tramite l'analisi dei prezzi presenti nel listini dell'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Firenze "Valori agricoli medi della Provincia" anno 2019 pubblicati sul BUR n. 6 del 06/02/2019 ed applicati in casi similari avendo cura di determinare il valore di ogni singola particella per consentire un'eventuale vendita a stralci .

Per la valutazione economica delle aree , si è ritenuto di non applicare un deprezzamento delle particelle n. 90 e 128 per la presenza del manufatto in muratura e per il passaggio della tubazione della fognatura, applicando per intero il valore del listino :

- N. 90 : 890 mq X €/mq 2,05 = **€ 1.824,50** (milleottocointeventiquattro/50)
- N. 91 : 3.580 mq X €/mq 2,05 = **€ 7.339,00** (settemilatrecentotrentanove/00)
- N. 127 1.830 mq X €/mq 1,98 = **€ 3.623,40** (tremilaseicentoventitre/40)
- N. 128 17.320 mq X €/mq 1,98 = **€ 34.293,60** (trentaquattromiladuecentonovantatre/60)
- N. 273 1.300 mq X €/mq 1,98 = **€ 2.574,00** (duemilacinquecentosettantaquattro/00)
- N. 274 60 mq X €/mq 1,98 = **€ 118,80** (centodiciotto/80)

---

**TOTALE VALORE** **€ 49.733,30** (quarantanovemilasettecentotrentatre/30)

Valore che può essere arrotondato per eccesso a € 50.000,00 (CINQUANTAMILA/00).

#### **Allegati :**

**1. ALLEGATO "A" catastale/provenienza:**

- Estratto di mappa
- Visure ipotecarie
- Atti di provenienza .

**2. Allegato "B" urbanistica :**

- Certificato destinazione urbanistica.

**3. ALLEGATO "C" :**

- Documentazione fotografica.

Sesto Fiorentino, 16/01/2023.



## TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE

### Verbale di asseverazione di perizia

In data 19/01/2023 nella Cancelleria del Tribunale Ordinario di Firenze, avanti al sottoscritto Funzionario, è personalmente comparso

VASSALE PIETRO

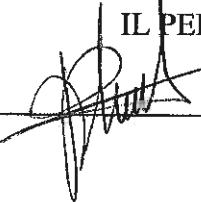
identificato con documento CARTA D'IDENTITA' n° CA46516MV  
rilasciato da COMUNE DI SESTO FIORENTINO

eventualmente iscritto/a all'Albo del Tribunale con i seguenti riferimenti  
COLLEGIO DEI GEOMETRI al n. 3867/12

Per asseverare la perizia nei confronti di  
UNICA SOC. COOP. DI ABITAZIONE IN LCA

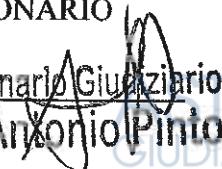
La persona comparente, ammonita ai sensi dell'art. 193 c.p.c. e dell'art. 483 c.p., presta il giuramento ripetendo le parole: **"giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità"**. Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto

IL PERITO  


TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE

IL FUNZIONARIO

  
Il Funzionario Giudiziario  
Dott. Antonio Pinto

Numero di registro  
  
1044/2023

Nota bene

L'Ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.

