

TRIBUNALE DI PRATO  
Giudice Dott. Enrico Capanna

FALLIMENTO n. 28/13  
VALORE SPA IN LIQUIDAZIONE

PERIZIA ESTIMATIVA TERRENI DELLA SOCIETA' VALORE SPA  
SANT'AGATA SCARPERIA (FIRENZE)  
AGGIORNAMENTO

Il tecnico incaricato  
Prof. Ing. P. Spinelli

Firenze, 7 gennaio 2025

## **INDICE**

<b>1</b>	<b>DESCRIZIONE E STATO DEGLI IMMOBILI.....</b>	<b>3</b>
1.1	PREMESSA.....	3
<b>2</b>	<b>SITUAZIONE CATASTALE.....</b>	<b>3</b>
2.1	SITUAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI.....	3
2.2	DESTINAZIONE URBANISTICA DEGLI IMMOBILI .....	5
<b>3</b>	<b>VALUTAZIONE IMMOBILI .....</b>	<b>19</b>
3.1	CONSIDERAZIONI SUI PREZZI UNITARI .....	19
3.2	STIMA.....	22
<b>4</b>	<b>CONCLUSIONI .....</b>	<b>22</b>
<b>5</b>	<b>ALLEGATI .....</b>	<b>22</b>
5.1	ESTRATTO DI MAPPA.....	22
5.2	VISURE CATASTALI.....	22

## **1 Descrizione e stato degli immobili**

### *1.1 Premessa*

La presente relazione ha per oggetto l'aggiornamento della perizia di stima del 29 novembre 2012 relativa ai terreni siti in Sant'Agata Scarperia (FI) a seguito dell'adozione del Piano Operativo avvenuta con delibera n. 5 del 31 gennaio 2024. Si riporta di seguito una immagine aerea con individuazione in colore rosso dei terreni. Si rimanda all'estratto di mappa per l'individuazione delle singole particelle (Allegato 1).



*Vista aerea del paese di Sant' Agata Scarperia ed in rosso i terreni oggetto di perizia di aggiornamento*

## **2 Situazione catastale**

### *2.1 Situazione catastale degli immobili*

Gli immobili descritti sopra sono registrati al Catasto terreni e fabbricati del Comune di Scarperia e San Piero come riportato sinteticamente nella seguente tabella e per esteso in Allegato 2 alla presente perizia:

Foglio Mappa	P.IIa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
49	143	500	area urbana		22971 mq	
49	302	1	area urbana		45 mq	

Foglio di Mappa	P.IIa	Qualità	Classe	Superficie [mq]	R.D.	R.A.
42	206	sem. arborato	2	100	€ 0,49	€ 0,31
42	212	sem. arborato	2	40	€ 0,20	€ 0,12

Foglio di Mappa	P.IIa	Qualità	Classe	Superficie [mq]	R.D.	R.A.
49	174	uliveto vigneto	2	6230	€ 20,91	€ 20,91
49	189	fabbr. Rurale	-	690	-	-
49	191	cast. Frutto	2	1080	€ 1,39	€ 0,45
49	194	Bosco misto	3	1320	€ 0.41	€ 0.20
49	218	uliveto	3	1030	€ 1,33	€ 2,39
49	219	sem. arborato	3	1900	€ 6,87	€ 4,91
49	220	sem. arborato	3	1150	€ 4,16	€ 2,97
49	222	sem. arborato	3	13730	€ 49,64	€ 35,45
49	235	sem. arborato	3	4260	€ 15,40	€ 11,00
49	253	sem. arborato	3	50	€ 0,18	€ 0,13
49	255	vigneto	U	100	€0.62	€ 0.41
49	269	uliveto	3	5	0.01	0.01
49	270	sem. arborato	3	160	€ 0,58	€ 0,41
49	271	sem. arborato	3	20	€ 0,07	€ 0,05
49	276	Bosco misto	3	2170	€ 0.67	€ 0.34
49	278	sem. arborato	3	5540	€20.03	€14.31
49	279	Sem.	3	210	€ 0.76	€ 0.70
49	280	Bosco alto	1	150	€ 0.35	€ 0.04
49	282	sem. arborato	2	4570	€ 22.42	€ 14.16
49	283	sem. arborato	1	75	€ 0,50	€ 0,27
49	284	sem. arborato	1	35	€ 0,23	€ 0,13
49	285	uliveto	3	30	€ 0,04	€ 0,07
49	287	sem. arborato	3	305	€ 1,10	€ 0,79
49	289	sem. arborato	1	610	€ 4,10	€ 2,21
49	290	sem. arborato	1	170	€ 1,14	€ 0,61
49	291	sem. arborato	1	470	€ 3,16	€ 1,70
49	381	sem. arborato	1	30	€ 0,20	€ 0,11
49	382	sem. arborato	1	50	€ 0,34	€ 0,18
49	405	sem. arborato	3	100	€ 0,36	€ 0,26
49	556	cast. Frutto	2	128	€ 0,17	€ 0,05

Foglio di Mappa	P.IIa	Qualità	Classe	Superficie [mq]	R.D.	R.A.
51	4	bosco alto	1	730	€ 1,70	€ 0,19
51	94	seminat.	3	2130	€ 7,70	€ 7,15
51	95	bosco alto	1	1050	€ 2,44	€ 0,27
51	96	bosco alto	1	1460	€ 3,39	€ 0,38

In totale trattasi di 74.204 mq

## *2.2 Destinazione urbanistica degli immobili*

Rispetto alla “Convenzione per piano di recupero” rep. 34071 del 11.06.20007 stipulata tra il Comune di Scarperia e la società Valore spa (utilizzata nel 2011 nella relazione di stima dei terreni) che prevedeva la realizzazione di un nuovo quartiere abitativo prevedendo circa 140 appartamenti con una volumetria totale di 41.500 mc e una superficie di 16.500 mq, il Piano Operativo Comunale (di seguito P.O.C.) ha ridotto in maniera considerevole la superficie edificabile.

Infatti il Piano Operativo, alla scheda AT-TU 13 – Ex Valore, prevede la possibilità di realizzare 2.100 mq di superficie residenziale .

Si riporta di seguito la scheda del P.O.C. adottato, precisando che alla data di redazione delle presente perizia, non si è ancora concluso l’ iter che porta alla sua approvazione definitiva. La scheda AT-TU 13 – Ex Valore mostra che la particella interessata dalla lottizzazione è la num.143 che ha una superficie catastale di 22.971 mq.

Gli altri terreni, per una superficie di 51.188 mq non sono interessati dal P.O.C.



# PIANO OPERATIVO COMUNALE

## Adozione

**Sindaco**

Federico Ignesti

**Progettista**

Arch. Silvia Viviani

**Assessore urbanistica e edilizia**

Marco Casati

**Collaboratori al progetto**

Arch. Francesca Masi

Arch. Teresa Arrighetti

**Responsabile del procedimento**

Geom. Dante Albisani

**Aspetti geologici, geomorfologici  
e idrologico idraulici**

Geotecno studio associato

**Garante della comunicazione**

Dott.ssa Maria Cristina Cantini

**Aspetti idrologico idraulici**

Cooperativa Civile S.T.P. Soc. Coop.

**Settore servizi tecnici**

Arch. Serena Barlacchi

Geom. Cristian Botta

Geom. Loredana Lo Presti

Antonella Lorenzi

**Allegato 4 alle NTA**

Schede normative e di indirizzo progettuale relative alle  
Aree di trasformazione interne al TU - Aree "AT TU n"

Gennaio  
2024

SANT'AGATA

Residenza

Attrezzature di interesse comune (D.l. 1444/68, art. 3, lett. b)

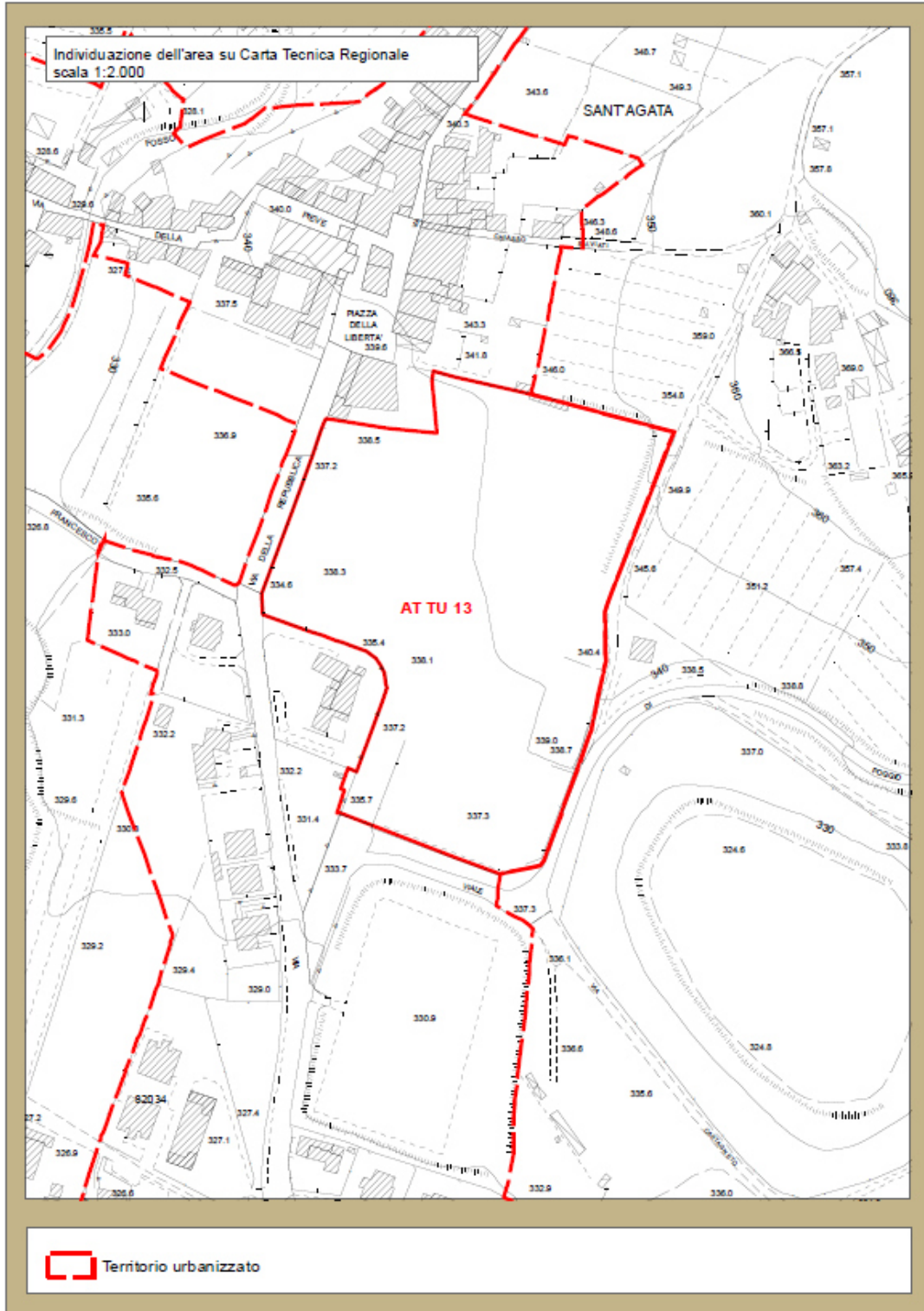
AT-TU 13 – Ex Valore

Descrizione	Intervento di riqualificazione urbana del centro abitato di Sant'Agata di una vasta area ineditata ove sono state già svolte le opere di bonifica e alcune opere pubbliche.
Finalità	La previsione urbanistica persegue un obiettivo prioritario di interesse generale finalizzato a riqualificare il tessuto urbano del centro abitato di Sant'Agata. L'intervento è finalizzato alla riqualificazione del margine urbano attraverso un intervento a destinazione residenziale e la riqualificazione dell'area libera al fine di realizzarvi un parco pubblico.
Destinazione d'uso	- Residenza - Attrezzature di interesse comune (D.l. 1444/68, art. 3, lett. b)
Categorie d'intervento	- Nuova edificazione
Modalità di attuazione	Piano Attuativo
Opere preliminari all'intervento	
Disposizioni generali e particolari	<p>Dati dimensionali: Superficie territoriale: 20.850 mq</p> <p>Dimensionamento edifici di nuova edificazione a destinazione residenziale:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• S.E. 2100 mq (di cui 100 mq da destinarsi a esercizi di vicinato)</li><li>• altezza dei nuovi edifici non superiore a due piani fuori terra, compreso il piano sottotetto;</li><li>• distanza dai confini: non inferiore a 5 m;</li><li>• distanza dalle strade non inferiore a 5 m.</li></ul> <p>Dimensionamento edifici di nuova edificazione per Attrezzature di interesse comune</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• S.E. 100 mq</li><li>• altezza dei nuovi edifici non superiore a due piani fuori terra, compreso il piano sottotetto;</li><li>• distanza dai confini: non inferiore a 5 m;</li><li>• distanza dalle strade non inferiore a 5 m.</li></ul>



	<p><b>Prescrizioni ed indicazioni progettuali:</b></p> <p>L'insediamento residenziale dovrà essere caratterizzato sotto il profilo architettonico e fortemente integrato nel tessuto insediativo adiacente, nel rispetto del dimensionamento sopra specificato.</p> <p>La parte edificabile dovrà essere realizzata nella porzione non interessata dalla presenza del bosco così come riconosciuto dal PSIM. Si evidenzia infatti che l'area risulta abbandonata da meno di quindici anni, non risulta destinata a coltura agraria o pascolo e pertanto dovrà essere verificata l'effettiva presenza di area boscata ai sensi della L.R. n. 39/2000 e del relativo Regolamento 48/2003.</p> <p>In sede di Piano Attuativo qualora il perimetro dell'area boscata, così come individuata negli elaborati cartografici contenenti la <i>'Tutela paesaggistica e ambientale'</i> su base C.T.R. in scala 1:10.000, si dimostrasse inesatto o non aggiornato alla situazione reale, potrà essere prodotta idonea documentazione atta a dimostrare il reale stato dei luoghi e la sussistenza o meno dei presupposti di legge per la tutela paesaggistica. In tal caso la parte edificabile potrà essere individuata anche nella porzione in cui non si dovesse riscontrare la presenza di bosco, con particolare riferimento all'area lungo viale Poggio dei Cavalli.</p> <p><b>Spazi aperti elementi del verde: il parco urbano</b></p> <p>Il recupero dell'area dovrà prevedere un'area verde attrezzata e la realizzazione di percorsi pedo-ciclabili.</p> <p>Per garantire la qualità della progettazione dovranno essere redatti, in sede di piano attuativo, appositi elaborati in relazione a: vegetazione, arredi e illuminazione, viabilità di accesso e distribuzione, forme e materiali del complesso edilizio e dei manufatti di servizio e di arredo.</p> <p>Deve essere assicurata la sistemazione a verde delle parti adiacenti la fascia fluviale della Sieve, tenendo conto dei caratteri paesaggistici e ambientali del contesto, favorendo la salvaguardia di questi ambiti nella loro consistenza vegetazionale ed ecologica, preservandone la vegetazione, e la continuità verde con le aree al di fuori del territorio urbanizzato.</p> <p><b>Accessibilità connessioni e sosta:</b></p> <p>L'area è accessibile sia da Via della Repubblica che da Viale del Poggio dei Cavalli.</p> <p>Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 8 delle NTA.</p> <p>E' prescritto il mantenimento e la manutenzione del parcheggio posto lungo via della Repubblica.</p>
--	--







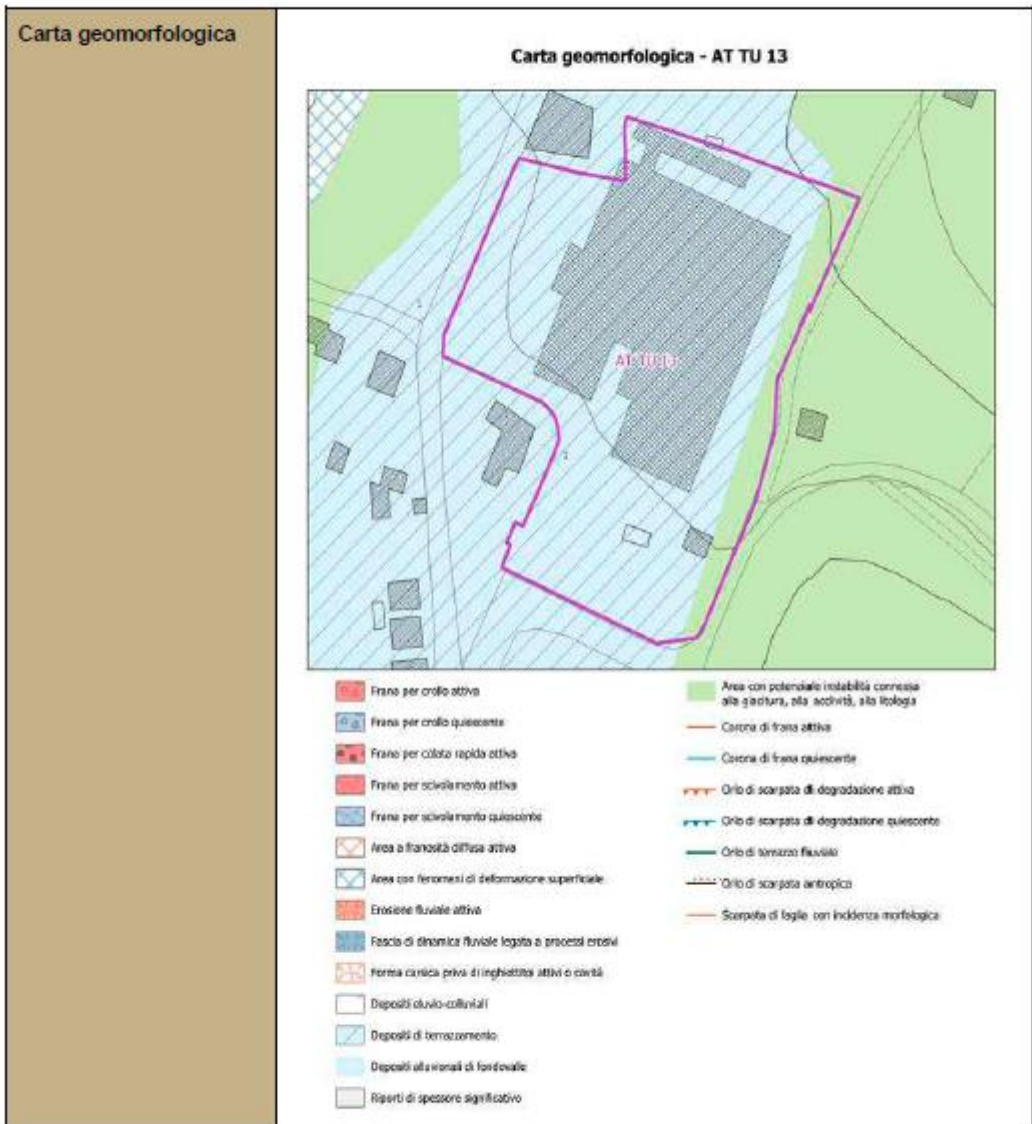




**Disciplina nelle more del rilascio del Titolo edilizio o in caso di scadenza del termine quinquennale.**

In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del presente Piano Operativo senza che sia intervenuto il rilascio del titolo edilizio in applicazione delle disposizioni di cui alla presente scheda, e comunque nelle more di tale adempimento, alla presente area di trasformazione si applicano le disposizioni di cui all'art. 65 delle NTA, Morfotipo puntiforme - "TR5".

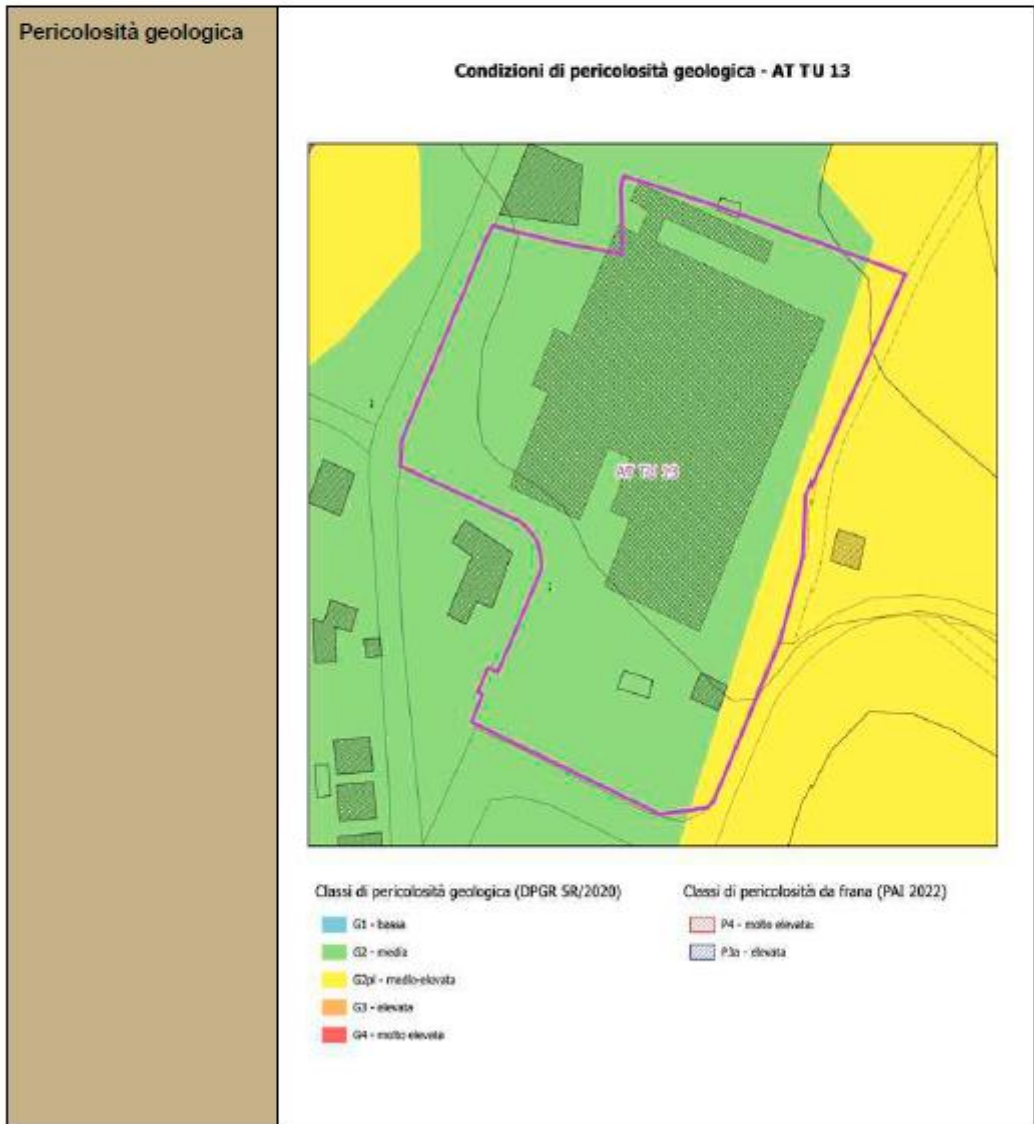
Prescrizioni e mitigazioni ambientali	Per la valutazione ambientale dell'intervento in termini complessivi e per il monitoraggio degli effetti si rinvia all'elaborato VAS - Rapporto Ambientale.
---------------------------------------	---

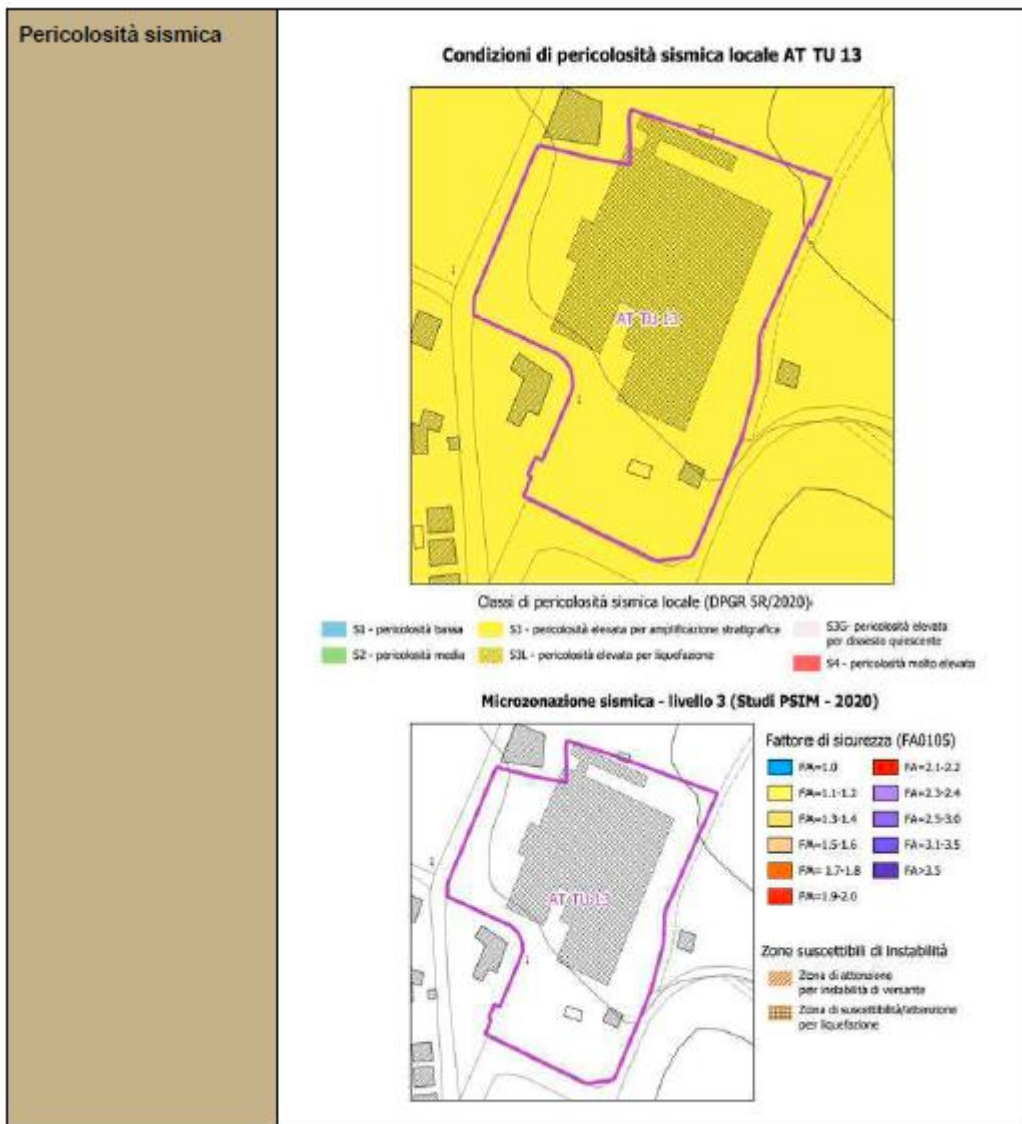


**SINTESI DELLE CONDIZIONI GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE DA QUADRO CONOSCITIVO**

GEOLOGIA E LITOLOGIA	Depositi fluvio lacustri di argille limose con sabbie limose rimaneggiate in superficie (VILa).
----------------------	---

<b>GEOMORFOLOGIA</b>	L'intera area situata alla base di versante presenta attualmente andamento pianeggiante, probabilmente in qualche settore con modifiche artificiali: infatti nelle zone esterne si riconoscono tracce di sbancamenti e riempimenti.
<b>SISMICA</b>	Zona stabile suscettibile di amplificazione di tipo stratigrafico (da studi MS di livello 1), senza determinazione di FA.
<b>IDROGEOLOGIA</b>	Terreni con permeabilità medio bassa contenenti modesti corpi idrici superficiali.







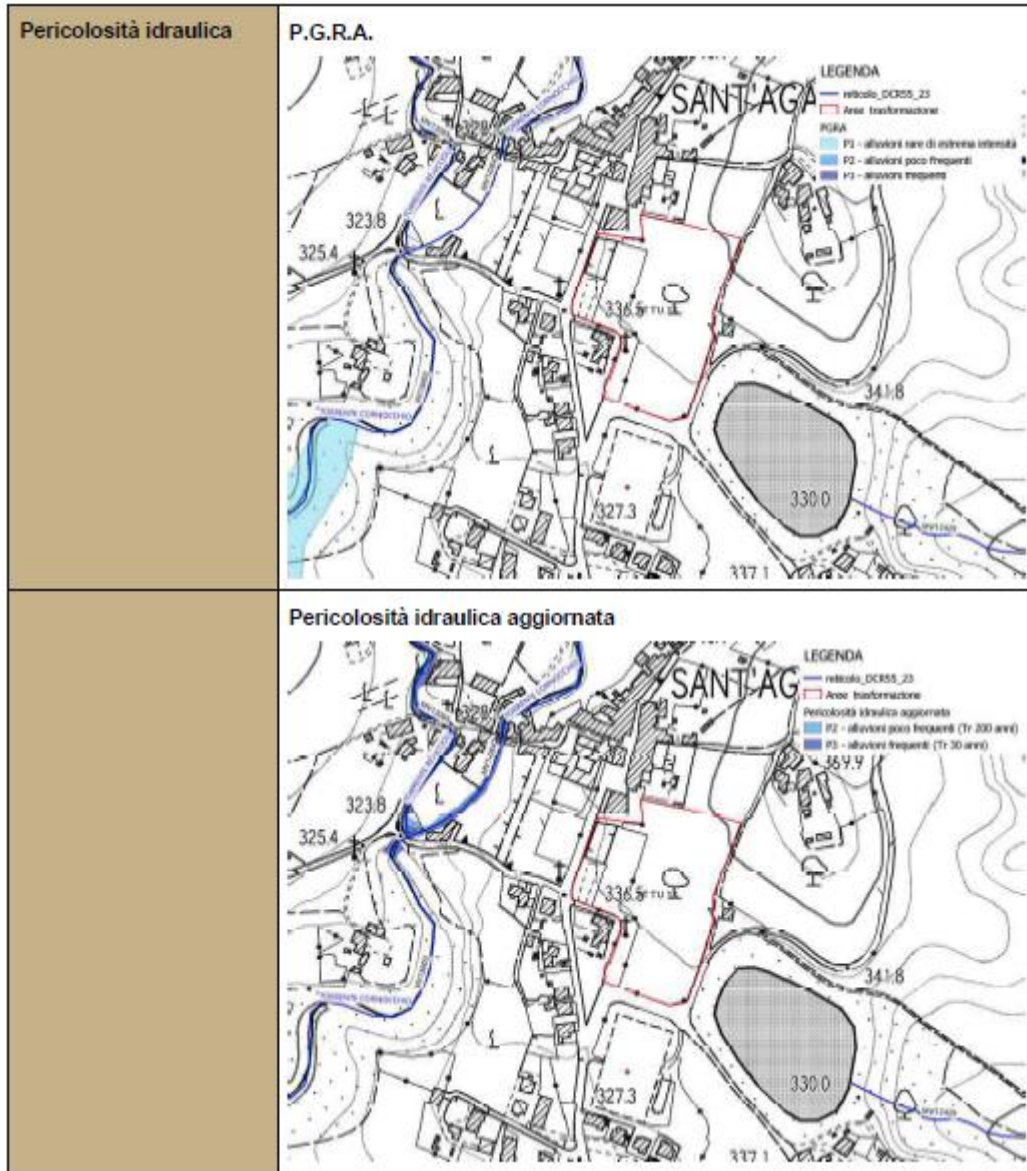
**CLASSIFICAZIONE DI PERICOLISITA'**

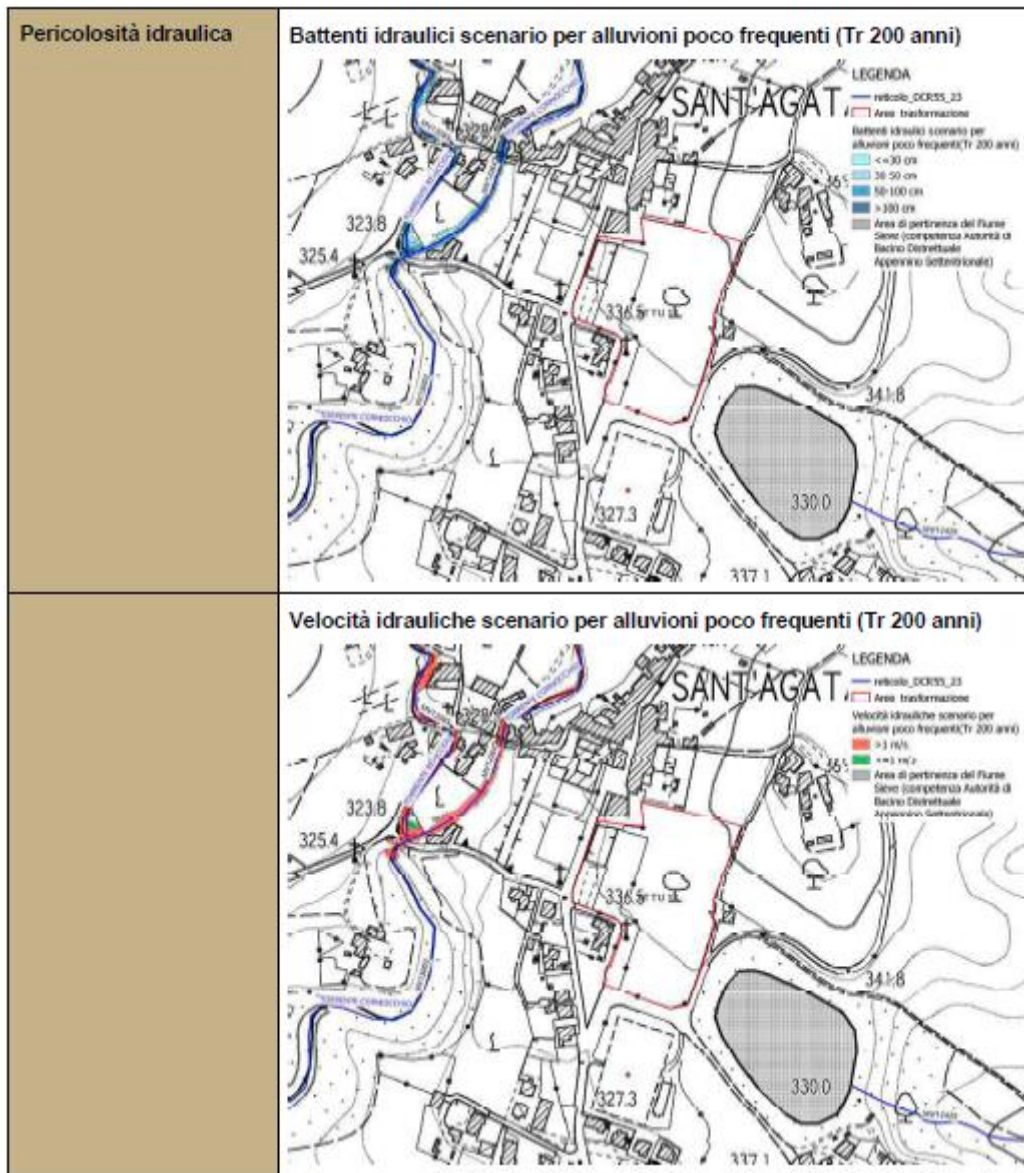
PERICOLOSITA' GEOLOGICA	G2	Pericolosità media: assenza di processi geomorfologici in atto o potenziali.
	G2pl	Pericolosità medio-elevata: per potenziale evoluzione a seguito di errati interventi sul territorio.
PERICOLOSITA' DA ALLUVIONI		
PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE	S3	Pericolosità elevata: zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione non determinato.
PERICOLOSITA' PGRA		

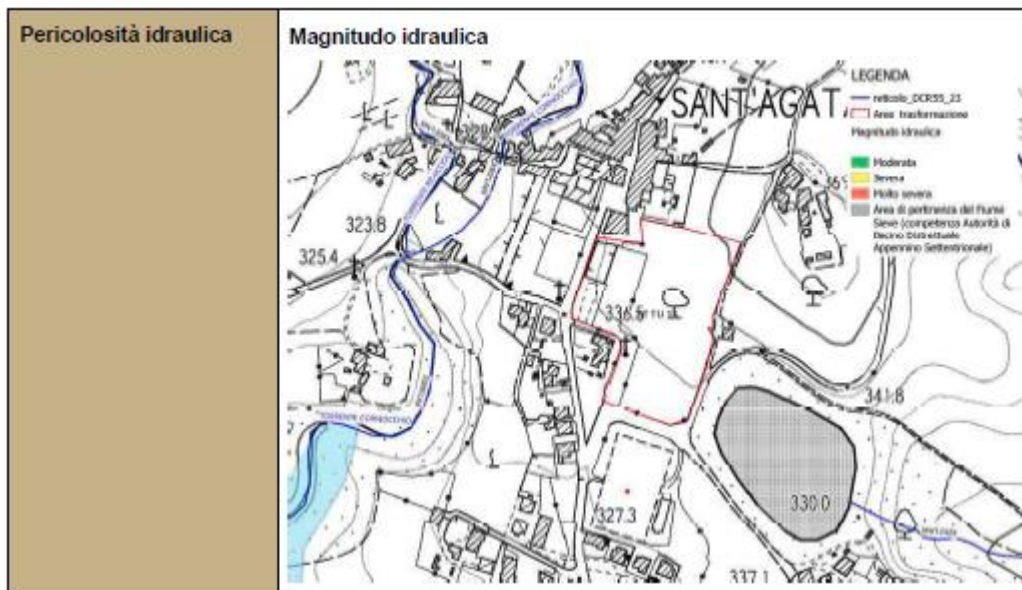
**CONDIZIONI DI FATTIBILITA'**

ASPETTI GEOLOGICI	In fase di piano attuativo l'intervento di nuova costruzione richiede un'indagine geologica e geognostica sull'intera area commisurata alla tipologia e ubicazione delle previsioni, avente lo scopo di individuare eventuali discontinuità nel sottosuolo. L'approvazione del progetto richiede l'applicazione delle norme vigenti in materia: attualmente NTC2018 e DPGR 1R/2022.
RISCHIO DA ALLUVIONI	
ASPETTI SISMICI	<p>La campagna di indagini geofisiche e geognostiche da svolgersi in sede di piano attuativo sarà finalizzata alla definizione dell'amplificazione sismica ai sensi delle NTC 2018, per ricostruire spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti, valutare l'entità del (o dei) contrasti di rigidità sismica tra coperture e bedrock sismico o entro le coperture stesse e verificare l'entità dei cedimenti legati alla presenza di materiali scadenti di origine antropica; tipologie e quantità di indagini potranno essere graduate avvalendosi del modello geologico-tecnico e sismico presente negli studi di MS e di fattibilità geologica, fatto salvo quanto previsto dal DPGR 1R/2022 e dalle NTC 2018 par.6.1.1/6.1.2.</p> <p>In caso di intervento ricadente in classe di indagine IV (DPGR 1R/2022), la valutazione dell'azione sismica in sede di progetto dovrà essere supportata da specifiche analisi di risposta sismica locale.</p>
PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE	Si richiede un'indagine piezometrica anche al fine di valutare eventuali problematiche per la realizzazione di volumi interrati.









<b>Fattibilità idraulica</b>	<p>La previsione urbanistica non interferisce con nessuna asta del Reticolo Idrografico Regionale di cui alla L.R.T. n. 79/2012, aggiornata con DCRT 55/2023, e non interferisce con aree a pericolosità idraulica, grazie alla favorevole collocazione altimetrica.</p> <p>Per quanto riguarda le problematiche idrauliche, non ci sono prescrizioni particolari oltre alla realizzazione di un sistema di raccolta e collettamento delle acque di scorrimento superficiale che eviti la possibilità di insorgenza di fenomeni di ristagno e/o di dilavamento nelle aree adiacenti. Ai fini della mitigazione degli effetti della impermeabilizzazione del suolo e del mantenimento del regolare deflusso delle acque meteoriche e di scorrimento superficiale dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui all'art.10 delle NTA.</p>
------------------------------	---

### **3 Valutazione immobili**

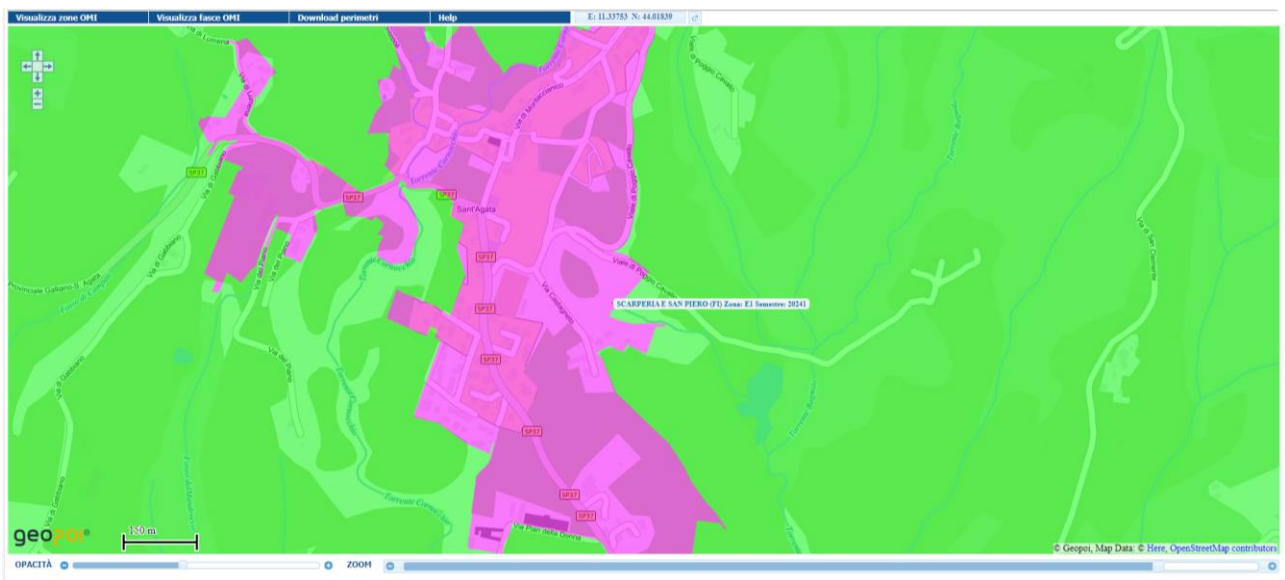
#### *3.1 Considerazioni sui prezzi unitari*

Per la stima dei prezzi unitari si è utilizzata la seguente fonte:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), istituto dell’Agenzia delle Entrate che rileva ed elabora le informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari. Rilevazioni del 1° semestre 2024 per quanto riguarda i fabbricati e rilevazioni 2022 (ultime disponibili) per quanto riguarda i terreni agricoli.

#### Residenze di futura lottizzazione

Dall’ “Osservatorio del Mercato Immobiliare” si ricava per ville e villini, previste nel P.O.C., un prezzo a mq variabile fra 1.400 €/mq e 2.100 €/mq:







Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: FIRENZE

Comune: SCARPERIA E SAN PIERO

Fascia/zona: Suburbana/SANT'AGATA

Codice zona: E1

Microzona: 0

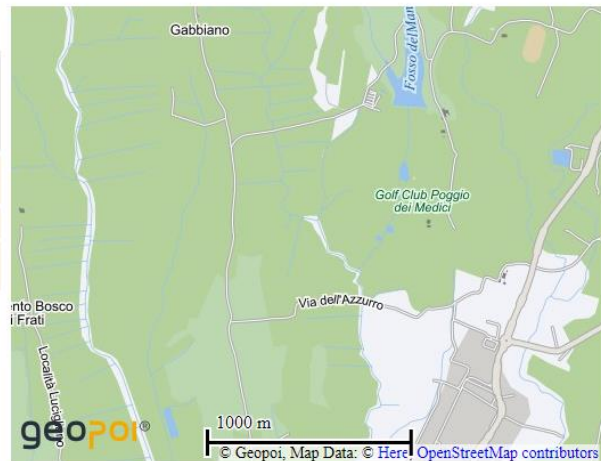
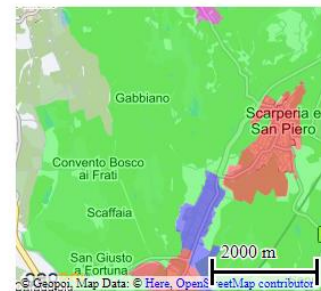
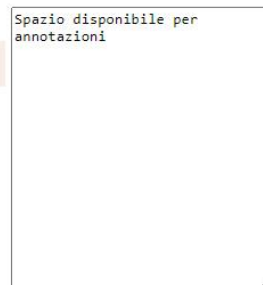
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1150	1550	L	3,9	5,3	L
Box	Normale	600	850	L	2,4	3,4	L
Ville e Villini	Normale	1400	2100	L	4	6	L

Stampa

Legenda



Considerando gli immobili di nuova realizzazione e il contesto di pregio, si assume il valore superiore della forchetta e si incrementa del 20%; il prezzo a mq considerato per le residenze risulta pertanto pari a 2.520 €/mq.

Al prezzo di vendita andranno sottratti i costi di costruzione (comprensivi anche dell'utile di impresa, delle spese tecniche e degli oneri), stimati in 1.760€/mq come da tabella seguente:

COSTI COSTRUZIONE	
Spese tecniche:	80 €/mq
Costi di costruzione comprensivi di utile impresa	1400 €/mq
Oneri di urbanizzazione:	120 €/mq
Opere di urbanizzazione e sistemazioni esterne:	160 €/mq
<b>TOT</b>	<b>1760 €/mq</b>

Terreni

Dall' "Osservatorio del Mercato Immobiliare" si ricavano i Valori Agricoli Medi, ultimo aggiornamento 2022, suddivisi per tipo di coltivazione interessati:

- Bosco: 2.815 €/ha
- Castagneto: 5.439 €/ha
- Seminatoivo: 11.638 €/ha
- Uliveto vigneto: 18.364 €/ha



Ufficio provinciale di FIRENZE  
Valori Agricoli Medi della provincia

Data: 02/05/2024  
Ora: 11.10.19

Annualità 2022

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale  
n. 1 del 09/02/2022

Pubblicazione sul BUR  
n. 9 del 02/03/2022

COLTURE	REGIONE AGRARIA N°: 3 REGIONE N. 3 Comuni di: BARBERINO DI MUGELLO, BORGO SAN LORENZO, DICOMANO, PONTASSIEVE, RUFINA, SAN PIERO A SIEVE, SCARPERIA, VAGLIA, VICCHIO, SCARPERIA E SAN PIERO				REGIONE AGRARIA N°: 4 REGIONE N. 4 Comuni di: CALENZANO, CAMPI BISENZIO, CAPRAIA E LIMITE, LASTRA A SIGNA, MONTELUPO FIORENTINO, SIGNA, VINCI			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	1704				2746			
BOSCO D'ALTO FUSTO ADULTO	6001			2-NOTA N. 2 ADULTO, CON PIANTE DI ETA PREVALENTE UGUALE O SUPERIORE AI 30 ANNI, GIOVANI INFERIORI A 30 ANNI.	8238			2-NOTA N. 2 ADULTO, CON PIANTE DI ETA PREVALENTE UGUALE O SUPERIORE AI 30 ANNI, GIOVANI INFERIORI A 30 ANNI.
BOSCO D'ALTO FUSTO GIOVANE	4297			2-NOTA N. 2 ADULTO, CON PIANTE DI ETA PREVALENTE UGUALE O SUPERIORE AI 30 ANNI, GIOVANI INFERIORI A 30 ANNI.	5188			2-NOTA N. 2 ADULTO, CON PIANTE DI ETA PREVALENTE UGUALE O SUPERIORE AI 30 ANNI, GIOVANI INFERIORI A 30 ANNI.
BOSCO MISTO	2815				4577			
CANNETO	3152				5118			
CASTAGNETO DA FRUTTO	5439				4788			
COLTURA FLOREALE	43193				66234			
FRUTTETO	35739			4-NOTA N. 4 IL VALORE AGRICOLO MEDIO DEL FRUTTETO INDICATO IN TAB. E RIFERITO ALL IMPIANTO DI ETA PARI O SUPERIORE A 10 ANNI. PER GLI IMPIANTI DI ETA INFERIORE A 10 ANNI, AL VALORE INDICATO SI APPL. UN INCREMENTO A SCALARE DELL 1 PC PER CIASCUN ANNO A PARTIRE DAL 9 ANNO E FINO AL 1 ANNO DI ETA.	47322			4-NOTA N. 4 IL VALORE AGRICOLO MEDIO DEL FRUTTETO INDICATO IN TAB. E RIFERITO ALL IMPIANTO DI ETA PARI O SUPERIORE A 10 ANNI. PER GLI IMPIANTI DI ETA INFERIORE A 10 ANNI, AL VALORE INDICATO SI APPL. UN INCREMENTO A SCALARE DELL 1 PC PER CIASCUN ANNO A PARTIRE DAL 9 ANNO E FINO AL 1 ANNO DI ETA.

COLTURE	REGIONE AGRARIA N°: 3 REGIONE N. 3 Comuni di: BARBERINO DI MUGELLO, BORGO SAN LORENZO, DICOMANO, PONTASSIEVE, RUFINA, SAN PIERO A SIEVE, SCARPERIA, VAGLIA, VICCHIO, SCARPERIA E SAN PIERO				REGIONE AGRARIA N°: 4 REGIONE N. 4 Comuni di: CALENZANO, CAMPI BISENZIO, CAPRAIA E LIMITE, LASTRA A SIGNA, MONTELUPO FIORENTINO, SIGNA, VINCI			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
INCOLTO PRODUTTIVO	665			1-NOTA N. 1 TERRENO NON IDONEO ALLA COLTIVAZIONE CHE, SENZA INTERVENTO DELL'UOMO, DIA UN PRODOTTO ANCHE MINIMO. NON CLASSIFICABILI INCOLTI PRODUTTIVI I TERRENI NON COLTIVATI PER EVIDENTE ABBANDONO O TEMPORANEA DIVERSA DESTINAZIONE.	866			1-NOTA N. 1 TERRENO NON IDONEO ALLA COLTIVAZIONE CHE, SENZA INTERVENTO DELL'UOMO, DIA UN PRODOTTO ANCHE MINIMO. NON CLASSIFICABILI INCOLTI PRODUTTIVI I TERRENI NON COLTIVATI PER EVIDENTE ABBANDONO O TEMPORANEA DIVERSA DESTINAZIONE.
INCOLTO PRODUTTIVO CON PIANTE PALUSTRI	2541				4578			
ORTO	32540				59221			
ORTO IRRIGUO	51381				91548			
PARCO O GIARDINO	70359				91802			
PASCOLO - PASCOLO CESPUGLIATO - PASCOLO ARBORATO	1307				1831			
PRATO STABILE	4406				12961			
SEMINATIVO	10451				20462			
SEMINATIVO ARBORATO	11638				19892			
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO	41019				43673			
SEMINATIVO IRRIGUO	42191				44770			
ULIVETO	20863				23602			
ULIVETO VIGNETO	18364				20498			

### 3.2 Stima

#### Nuova lottizzazione

E' prevista la realizzazione di circa 2.100 mq di superficie residenziale.

Per trovare l'attuale del terreno oggetto di lottizzazione, al prezzo di vendita di 2.520€/mq deve essere sottratto il costo per le opere di costruzione (incluso utile di impresa, spese tecniche e oneri) stimato in 1.760€/mq

$$2.520€/mq - 1.760€/mq = 760€/mq$$

Il valore attuale degli immobili futuri è pertanto: 760€/mq x 2.100mq = € 1.596.000,00

#### Terreni agricoli

Sulla base dei valori indicati da OMI e considerando le singole superfici si ha:

	superficie (mq)	valore (€/mq)	totale
sem. arborato	35705	1,164	41.553,48 €
uliveto/vigneto	7395	1,8364	13.580,18 €
bosco	6880	0,2815	1.936,72 €
cast frutto	1208	0,5439	657,03 €
TOT			57.727,41 €

Il valore dei terreni agricoli è pertanto 57.727,41 arrotondato a € 57.000,00

Il valore dei terreni per la nuova lottizzazione e dei terreni agricoli è pertanto: € 1.596.000,00 + € 57.000,00 = € 1.653.000,00 che viene arrotondato a € 1.650.000,00

## 4 Conclusioni

Alla luce di quanto esposto ai capitoli precedenti, il più probabile valore di mercato dei terreni a Sant'Agata Scarperia è pari a € 1.650.000,00

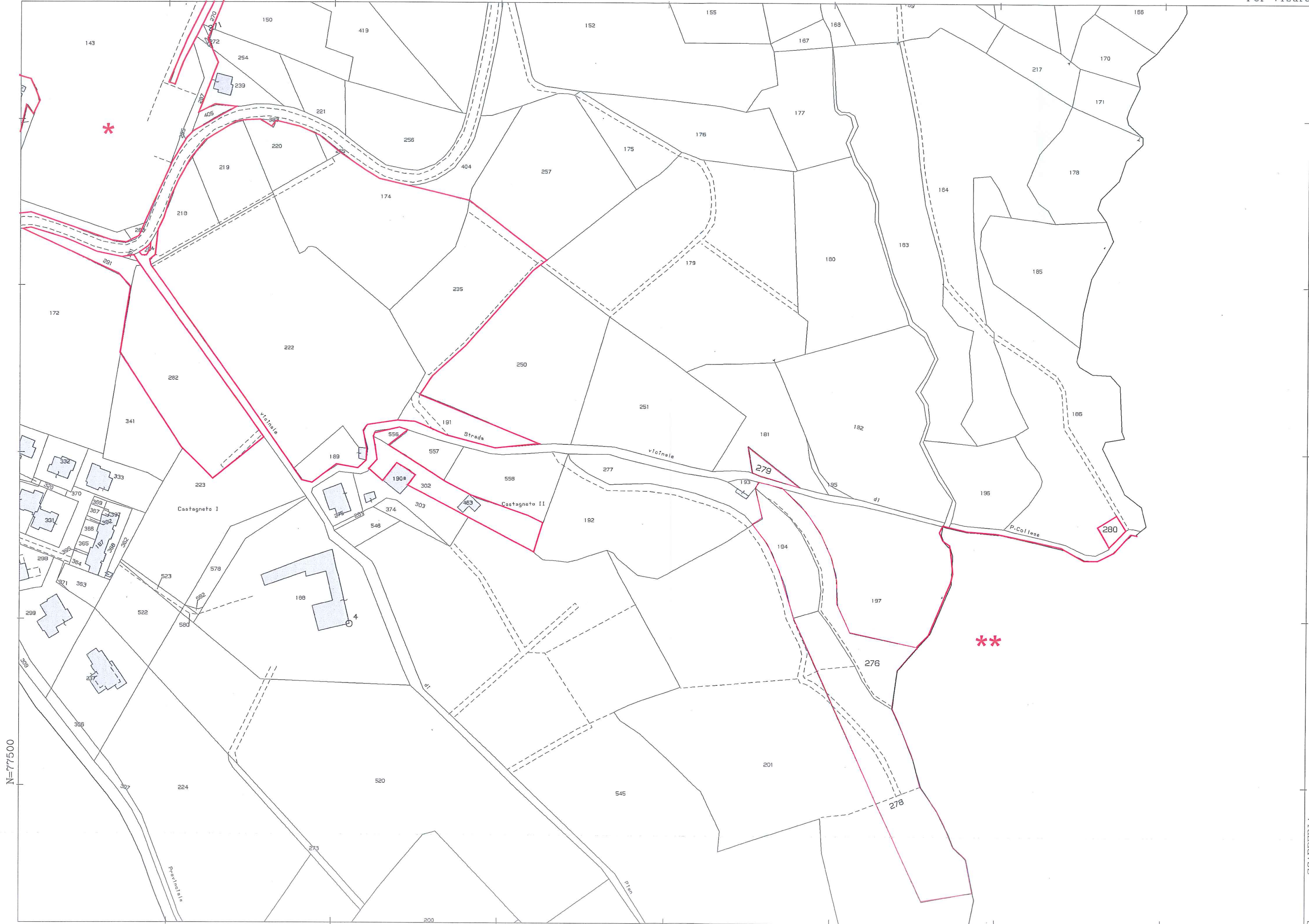
## 5 Allegati

### 5.1 Estratto di mappa

### 5.2 Visure catastali



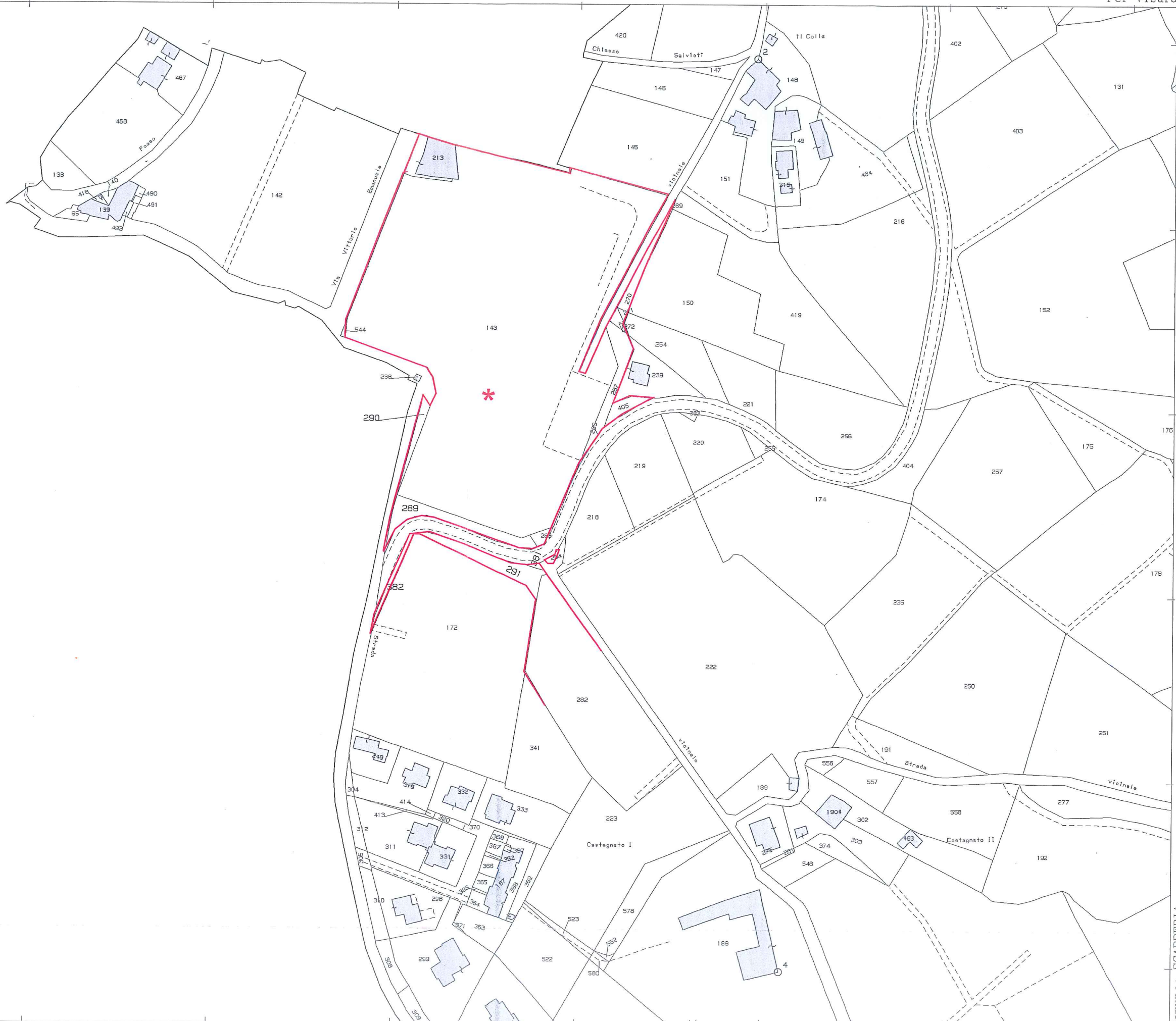
**ALLEGATO 5.1**  
ESTRATTO DI MAPPA



N=77500

E=300

Particelle: 271,276,278,279,280



27-Set-2012 15:34  
Prot. n. T428673/2012

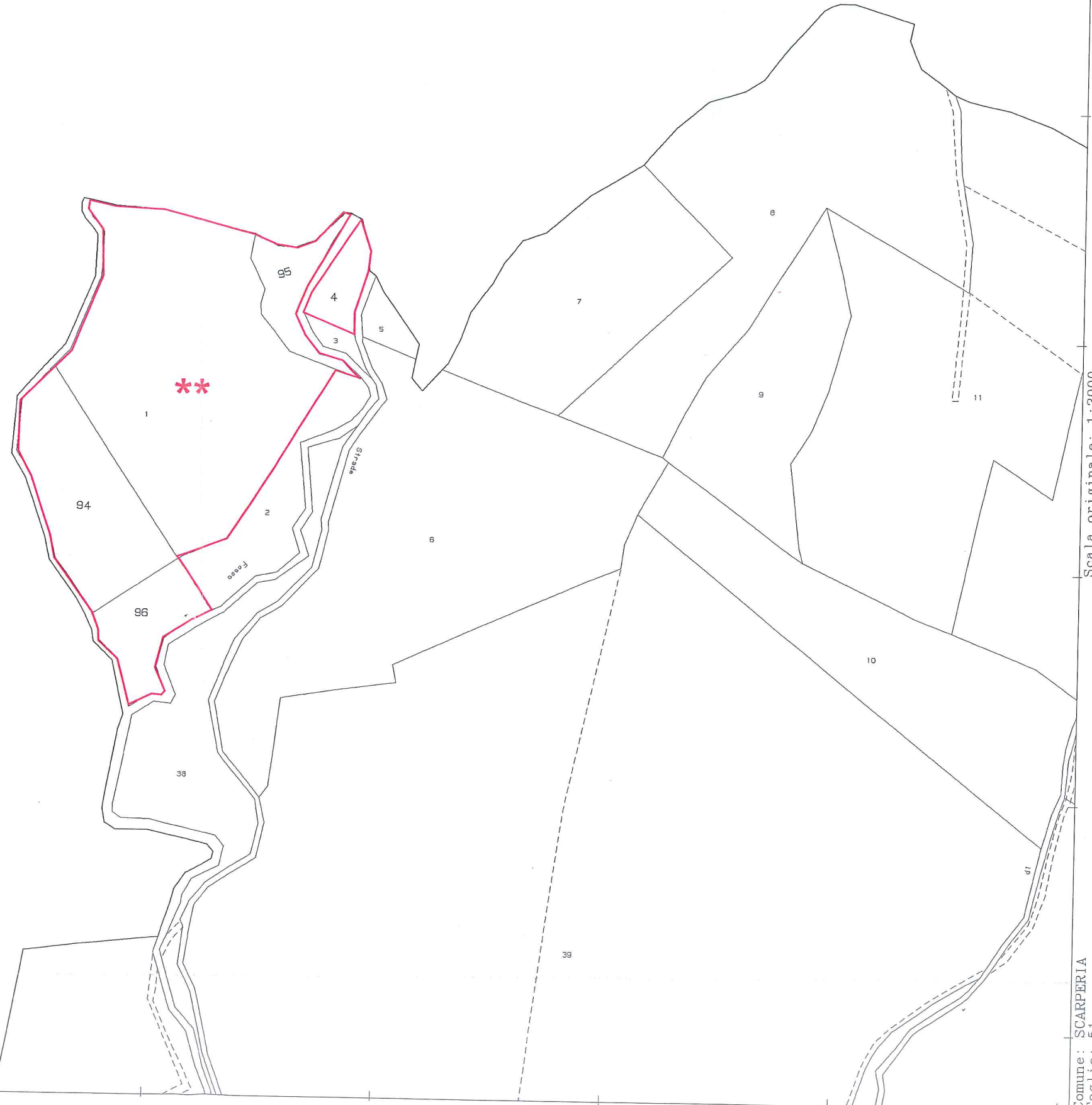
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: SCARPERIA  
Foglio: 49



N=77300

E=500



Comune: SCARPERIA  
Foglio: 51

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

27-Set-2012 15:36  
Prot. n. T430144/2012

Particelle: 4,94,95,96

**ALLEGATO 5.2**  
VISURE CATASTALI

## Visura attuale sintetica per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 29/11/2024

<b>Dati della richiesta</b>	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di FIRENZE
<b>Soggetto individuato</b>	<b>VALORE S.P.A. sede in PRATO (PO) (CF: 01800380972)</b>

#### 1. Immobili siti nel Comune di SCARPERIA E SAN PIERO (Codice M326A) Sezione SCARPERIA Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		49	302	1			F/1		45m <sup>2</sup>			VIALE DI POGGIO CAVALLO n. SNC Piano T  VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2014 in atti dal 22/01/2014 L. REGIONALE N. 67/2013 proveniente dal comune I514; trasferito al comune M326A. (n. 9/2014)	
2		49	143	500			F/1		22.971m <sup>2</sup>			VIA DELLA REPUBBLICA n. 3 Piano T  VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2014 in atti dal 22/01/2014 L. REGIONALE N. 67/2013 proveniente dal comune I514; trasferito al comune M326A. (n. 9/2014)	

**Totale: m<sup>2</sup> 23.016**

#### Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	VALORE S.P.A.	01800380972*	(1) Proprieta' I/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2014 in atti dal 22/01/2014 L. REGIONALE N. 67/2013 proveniente dal comune I514; trasferito al comune M326A. (n. 9/2014)	

## Visura attuale sintetica per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 29/11/2024

#### 2. Immobili siti nel Comune di SCARPERIA E SAN PIERO (Codice M326A) Sezione SCARPERIA Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m <sup>2</sup> )		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
							ha are ca			Dominicale	Agrario		
1	42	206		-	SEMIN ARBOR	02	01	00		Euro 0,49	Euro 0,31	VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2014 in atti dal 22/01/2014 L. REGIONALE N. 67/2013 proveniente dal comune I514; trasferito al comune M326A. (n. 2/2014)	
2	42	212		-	SEMIN ARBOR	02	00	40		Euro 0,20	Euro 0,12	VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2014 in atti dal 22/01/2014 L. REGIONALE N. 67/2013 proveniente dal comune I514; trasferito al comune M326A. (n. 2/2014)	
3	49	174		-	ULIV VIGNET	02	62	30		Euro 20,91	Euro 20,91	VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2014 in atti dal 22/01/2014 L. REGIONALE N. 67/2013 proveniente dal comune I514; trasferito al comune M326A. (n. 2/2014)	
4	49	189		-	COSTR NO AB		06	90				VARIAZIONE D'UFFICIO del 07/04/2017 Pratica n. FI0050182 in atti dal 07/04/2017 BONIFICA FABBRICATI EX RURALI (n. 1705.1/2017)	Annotazione
5	49	191		-	CAST FRUTTO	02	10	80		Euro 1,39	Euro 0,45	VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2014 in atti dal 22/01/2014 L. REGIONALE N. 67/2013 proveniente dal comune I514; trasferito al comune M326A. (n. 2/2014)	
6	49	194		-	BOSCO MISTO	03	13	20		Euro 0,41	Euro 0,20	VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2014 in atti dal 22/01/2014 L. REGIONALE N. 67/2013 proveniente dal comune I514; trasferito al comune M326A. (n. 2/2014)	
7	49	218		-	ULIVETO	03	10	30		Euro 1,33	Euro 2,39	VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2014 in atti dal 22/01/2014 L. REGIONALE N. 67/2013 proveniente dal comune I514; trasferito al comune M326A. (n. 2/2014)	
8	49	219		-	SEMIN ARBOR	03	19	00		Euro 6,87	Euro 4,91	VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2014 in atti dal 22/01/2014 L. REGIONALE N. 67/2013 proveniente dal comune I514; trasferito al comune M326A. (n. 2/2014)	



## Visura attuale sintetica per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 29/11/2024

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori	
9	49	220		-	SEMIN ARBOR	03		11	50			Euro 4,16	Euro 2,97	VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2014 in atti dal 22/01/2014 L. REGIONALE N. 67/2013 proveniente dal comune I514; trasferito al comune M326A. (n. 2/2014)	
10	49	222		-	SEMIN ARBOR	03	1	37	30			Euro 49,64	Euro 35,45	VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2014 in atti dal 22/01/2014 L. REGIONALE N. 67/2013 proveniente dal comune I514; trasferito al comune M326A. (n. 2/2014)	
11	49	235		-	SEMIN ARBOR	03		42	60			Euro 15,40	Euro 11,00	VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2014 in atti dal 22/01/2014 L. REGIONALE N. 67/2013 proveniente dal comune I514; trasferito al comune M326A. (n. 2/2014)	
12	49	253		-	SEMIN ARBOR	03		00	50			Euro 0,18	Euro 0,13	VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2014 in atti dal 22/01/2014 L. REGIONALE N. 67/2013 proveniente dal comune I514; trasferito al comune M326A. (n. 2/2014)	
13	49	255		-	VIGNETO	U		01	00			Euro 0,62	Euro 0,41	VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2014 in atti dal 22/01/2014 L. REGIONALE N. 67/2013 proveniente dal comune I514; trasferito al comune M326A. (n. 2/2014)	
14	49	269		-	ULIVETO	03		00	05			Euro 0,01	Euro 0,01	VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2014 in atti dal 22/01/2014 L. REGIONALE N. 67/2013 proveniente dal comune I514; trasferito al comune M326A. (n. 2/2014)	
15	49	270		-	SEMIN ARBOR	03		01	60			Euro 0,58	Euro 0,41	VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2014 in atti dal 22/01/2014 L. REGIONALE N. 67/2013 proveniente dal comune I514; trasferito al comune M326A. (n. 2/2014)	
16	49	271		-	SEMIN ARBOR	03		00	20			Euro 0,07	Euro 0,05	VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2014 in atti dal 22/01/2014 L. REGIONALE N. 67/2013 proveniente dal comune I514; trasferito al comune M326A. (n. 2/2014)	

## Visura attuale sintetica per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 29/11/2024

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI				
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori	
17	49	276		-	BOSCO MISTO	03		21	70			Euro 0,67	Euro 0,34	VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2014 in atti dal 22/01/2014 L. REGIONALE N. 67/2013 proveniente dal comune I514; trasferito al comune M326A. (n. 2/2014)	
18	49	278		-	SEMIN ARBOR	03		55	40			Euro 20,03	Euro 14,31	VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2014 in atti dal 22/01/2014 L. REGIONALE N. 67/2013 proveniente dal comune I514; trasferito al comune M326A. (n. 2/2014)	
19	49	279		-	SEMINATIVO	03		02	10			Euro 0,76	Euro 0,70	VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2014 in atti dal 22/01/2014 L. REGIONALE N. 67/2013 proveniente dal comune I514; trasferito al comune M326A. (n. 2/2014)	
20	49	280		-	BOSCO ALTO	01		01	50			Euro 0,35	Euro 0,04	VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2014 in atti dal 22/01/2014 L. REGIONALE N. 67/2013 proveniente dal comune I514; trasferito al comune M326A. (n. 2/2014)	
21	49	282		-	SEMIN ARBOR	02		45	70			Euro 22,42	Euro 14,16	VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2014 in atti dal 22/01/2014 L. REGIONALE N. 67/2013 proveniente dal comune I514; trasferito al comune M326A. (n. 2/2014)	
22	49	283		-	SEMIN ARBOR	01		00	75			Euro 0,50	Euro 0,27	VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2014 in atti dal 22/01/2014 L. REGIONALE N. 67/2013 proveniente dal comune I514; trasferito al comune M326A. (n. 2/2014)	
23	49	284		-	SEMIN ARBOR	01		00	35			Euro 0,23	Euro 0,13	VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2014 in atti dal 22/01/2014 L. REGIONALE N. 67/2013 proveniente dal comune I514; trasferito al comune M326A. (n. 2/2014)	
24	49	285		-	ULIVETO	03		00	30			Euro 0,04	Euro 0,07	VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2014 in atti dal 22/01/2014 L. REGIONALE N. 67/2013 proveniente dal comune I514; trasferito al comune M326A. (n. 2/2014)	

## Visura attuale sintetica per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 29/11/2024

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI				
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m <sup>2</sup> )			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori	
25	49	287		-	SEMIN ARBOR	03		03	05			Euro 1,10	Euro 0,79	VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2014 in atti dal 22/01/2014 L. REGIONALE N. 67/2013 proveniente dal comune I514; trasferito al comune M326A. (n. 2/2014)	
26	49	289		-	SEMIN ARBOR	01		06	10			Euro 4,10	Euro 2,21	VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2014 in atti dal 22/01/2014 L. REGIONALE N. 67/2013 proveniente dal comune I514; trasferito al comune M326A. (n. 2/2014)	
27	49	290		-	SEMIN ARBOR	01		01	70			Euro 1,14	Euro 0,61	VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2014 in atti dal 22/01/2014 L. REGIONALE N. 67/2013 proveniente dal comune I514; trasferito al comune M326A. (n. 2/2014)	
28	49	291		-	SEMIN ARBOR	01		04	70			Euro 3,16	Euro 1,70	VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2014 in atti dal 22/01/2014 L. REGIONALE N. 67/2013 proveniente dal comune I514; trasferito al comune M326A. (n. 2/2014)	
29	49	381		-	SEMIN ARBOR	01		00	30			Euro 0,20	Euro 0,11	VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2014 in atti dal 22/01/2014 L. REGIONALE N. 67/2013 proveniente dal comune I514; trasferito al comune M326A. (n. 2/2014)	
30	49	382		-	SEMIN ARBOR	01		00	50			Euro 0,34	Euro 0,18	VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2014 in atti dal 22/01/2014 L. REGIONALE N. 67/2013 proveniente dal comune I514; trasferito al comune M326A. (n. 2/2014)	
31	49	405		-	SEMIN ARBOR	03		01	00			Euro 0,36	Euro 0,26	VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2014 in atti dal 22/01/2014 L. REGIONALE N. 67/2013 proveniente dal comune I514; trasferito al comune M326A. (n. 2/2014)	
32	51	4		-	BOSCO ALTO	01		07	30			Euro 1,70	Euro 0,19	VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2014 in atti dal 22/01/2014 L. REGIONALE N. 67/2013 proveniente dal comune I514; trasferito al comune M326A. (n. 2/2014)	

## Visura attuale sintetica per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 29/11/2024

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI				
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori	
33	51	94		-	SEMINATIVO	03		21	30			Euro 7,70	Euro 7,15	VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2014 in atti dal 22/01/2014 L. REGIONALE N. 67/2013 proveniente dal comune I514; trasferito al comune M326A. (n. 2/2014)	
34	51	95		-	BOSCO ALTO	01		10	50			Euro 2,44	Euro 0,27	VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2014 in atti dal 22/01/2014 L. REGIONALE N. 67/2013 proveniente dal comune I514; trasferito al comune M326A. (n. 2/2014)	
35	51	96		-	BOSCO ALTO	01		14	60			Euro 3,39	Euro 0,38	VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2014 in atti dal 22/01/2014 L. REGIONALE N. 67/2013 proveniente dal comune I514; trasferito al comune M326A. (n. 2/2014)	
36	49	556		-	CAST FRUTTO	02		01	28			Euro 0,17	Euro 0,05	VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2014 in atti dal 22/01/2014 L. REGIONALE N. 67/2013 proveniente dal comune I514; trasferito al comune M326A. (n. 2/2014)	

**Immobile 4:** Annotazione: di stadio: bonifica fabbricati ex rurali - verifica della variazione di qualità come da sopralluogo del 31/03/2017 - qualità casotto

**Totale: Superficie 5.18.78 Redditi: Dominicale Euro 173,06 Agrario Euro 123,64**

**Intestazione degli immobili indicati al n.2**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	VALORE S.P.A.	01800380972*	(1) Proprieta' 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2014 in atti dal 22/01/2014 L. REGIONALE N. 67/2013 proveniente dal comune I514; trasferito al comune M326A. (n. 2/2014)	

**Totale Generale: m² 23.016**

**Totale Generale: Superficie 5.18.78 Redditi: Dominicale Euro 173,06 Agrario Euro 123,64**

# Visura attuale sintetica per soggetto

## Situazione degli atti informatizzati al 29/11/2024

Unità immobiliari n. 38

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 3,60