



comune di  
**PRATO**

Codice Fiscale: 84006890481

Progetto:

**PH410 Pista ciclabile lungo via Traversa Il Crocifisso**

Fase:

**Progetto di fattibilità tecnico -  
economica**

Codice progetto:

**PH410**

Dirigente del Servizio

Arch. Riccardo Pallini

R.U.P.

Arch. Barbara Giovacchini

Progettisti

Arch. Emanuele Barili

Collaboratori

Arch. Olivia Gori

Arch. Elena Rosati

Codice elaborato:

/

Oggetto:

**Relazione per Piano Particolare  
di Esproprio**

Scala:

/

Revisione:

**Rev. 00**

Data:

Marzo 2023

Cartella informatica:

PHArchivioProgetti/PH410\_Via Traversa il Crocifisso

# **VIA TRAVERSA IL CROCIFISSO - realizzazione di nuova ciclabile**

## **Relazione per Piano Particellare di Esproprio**

### **Indice**

1. Premessa e motivazione
2. Strumenti urbanistici e previsione del nuovo percorso ciclopedonale
3. Elenco particelle da espropriare e ditte intestate
4. Valutazione delle interferenze

### **Allegati**

1. Planimetria di esproprio con elenco ditte - Allegato 1
2. Planimetria di esproprio con rilievo a vista dei sottoservizi - Allegato 2
3. Elaborato di stima - Allegato 3

## 1. Premessa e motivazione

L'obiettivo del nuovo percorso ciclabile e pedonale di via Traversa il Crocifisso è quello di operare una ricucitura tra Tavola e Fontanelle, garantendo un collegamento attivo delle due frazioni con il centro storico grazie al percorso ciclabile di via Roma, in parte già realizzato.

Il nuovo percorso di mobilità dolce funzionerà da connessione tra la città e le Cascine di Tavola: si vuole così incentivare la fruizione del complesso monumentale e paesaggistico a doppia scala, assicurando l'accessibilità ai fruitori dei quartieri limitrofi come per il resto della cittadinanza.



*Strategia generale - Connessioni con la Città*

## 2. Strumenti urbanistici e previsione del nuovo percorso ciclopedonale

Il Piano Urbano della mobilità sostenibile (approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 01/06/2017) iscrive via Traversa il Crocifisso tra gli itinerari ciclabili previsti.

Il piano Operativo vigente (approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 14 marzo 2019) prevede l'inserimento di una pista ciclabile lungo l'intero tragitto di via Traversa il Crocifisso, a connettere la ciclabile già esistente di via Roma con la frazione di Tavola, intercettando nel percorso gli itinerari ciclabili delle Cascine e le ciclopedonali esistenti nel Macrolotto 1.

## 3. Elenco particelle da espropriare e ditte intestate

ELENCO DITTE INTESTATE														
N°	CATASTO TERRENI	CATASTO FABBRICATI	FOGLIO	PARTICELLA	UTOE	ZONA OMOGENEA	DITTA	QUALITA' CATASTALE	SUPERFICIE (mq)	R.D. (€)	R.A. (€)	SUPERFICIE DI ESPROPRIO (mq)	INDENNITA' DI ESPROPRIO (€/mq)	INDENNITA' DI ESPROPRIO TOT (€)
1	X		91	1188	8	D/M	PETRACCHI ROBERTO PETRACCHI STEFANO	SEMIN ARBOR	13077	81,04	40,52	429	8,00	3432,00
2	X		91	1135	8	D	MICROTEX IMMOBILIARE S.R.L.	SEMIN ARBOR	7444	46,13	23,07	39	8,00	312,00
3	X		91	1134	8	E	VOLPI FRANCESCO VOLPI GIOVANNI	SEMINATIVO SEMIN ARBOR	44100 2641	273,31 16,37	159,43 8,18	753	8,00	6024,00
4		X	91	99	8	E	CAIAZZA LUCIA BENELLI PAOLO	ENTE URBANO	2305			95	38,00	3610,00
5	X		91	103	6	E	TASSELLI ARTURO TASSELLI MARELLA	SEMIN ARBOR	4850	30,06	15,03	405	10,00	4050,00
6	X		91	923 1065	6	E M/E	MAGNI FABRIZIO MAGNI ALESSANDRO MAGNI MARCO CO.F.I.M.A. S.P.A.	SEMIN ARBOR	9400 170	58,26 1,05	29,13 0,53	684 14	8,00	5584,00
7	X		96	411	8	E	VOLPI GIUSEPPE MARTINI SANDRA VOLPI FRANCA	SEMIN ARBOR	31279	186,48	96,93	295	8,00	2360,00

Arch. Emanuele Barili

Via di Filettole 2/c - 59100 Prato / +39 338 2270123 / eb@ecol.studio / www.ecol.studio  
C.F. BRLMNLB20D612N / P.IVA 02314940970 / PEC: emanuele.barili@archiworldpec.it

#### 4. Valutazione delle interferenze

Il progetto prevede semplici modifiche all'impianto di pubblica illuminazione non rilevanti ai fini delle servitù esistenti: si prevede il riposizionamento di 10 lampioni stradali e di una cassetta elettrica individuati nell'elaborato "Rilievo a vista dei sottoservizi" (allegato 2) alle lettere:

A,B,C,E,I,J,K,L,N,O,H

Il tracciato della servitù non viene quindi alterato.

Progettista incaricato:

**Arch. Emanuele Barili**

Via di Filettole 2/c - 59100 Prato / +39 338 2270123 / eb@ecol.studio / www.ecol.studio  
C.F. BRLMNLB20D612N / P.IVA 02314940970 / PEC: emanuele.barili@archiworldpec.it



Committente:

**Comune di Prato**

**Ufficio Lavori pubblici e Mobilità**

Piazza Mercatale 31, 59100 Prato

R.U.P.:

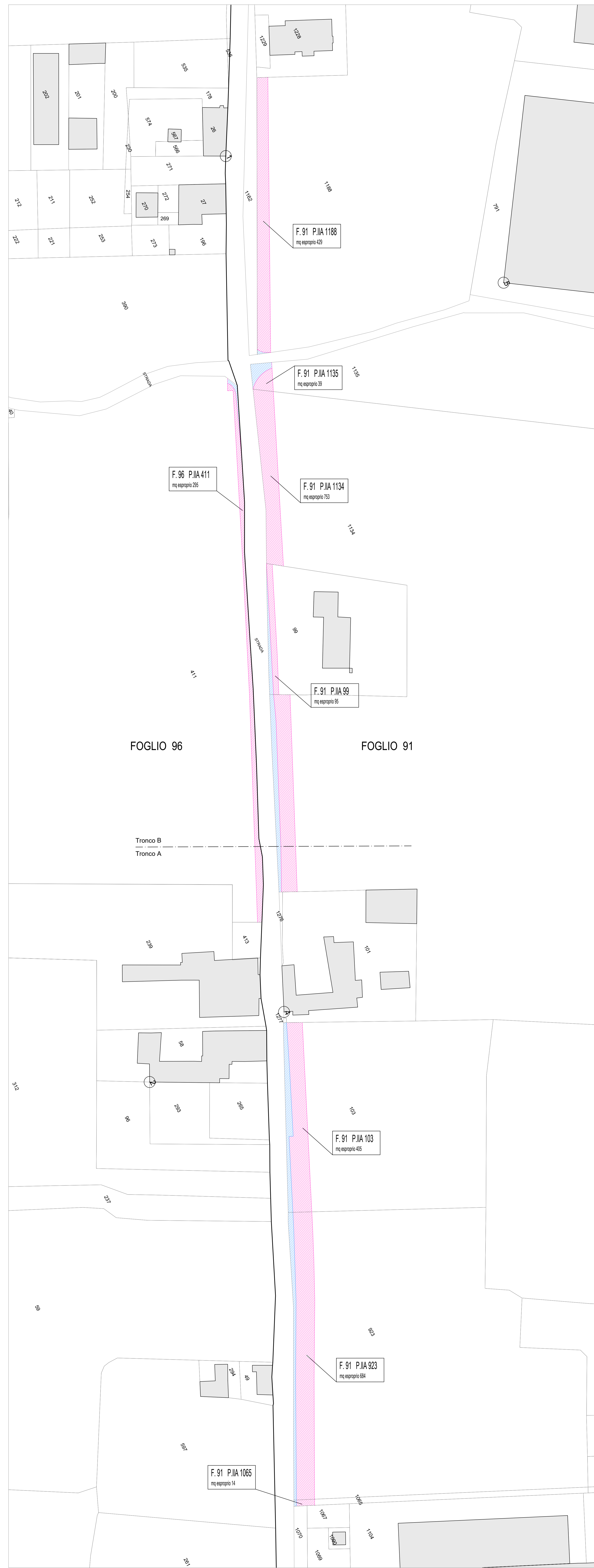
**Arch. Barbara Giovacchini**

**Arch. Emanuele Barili**

Via di Filettole 2/c - 59100 Prato / +39 338 2270123 / eb@ecol.studio / www.ecol.studio  
C.F. BRLMNLB20D612N / P.IVA 02314940970 / PEC: emanuele.barili@archiworldpec.it

ELENCO DITTE INTESATE

N°	CATASTO TERRENI	CATASTO FABBRICATI	FOGLIO	PARTICELLA	UTOE	ZONA OMOGENEA	DITTA	QUALITA' CATASTALE	SUPERFICIE (mq)	R.D. (€)	R.A. (€)	SUPERFICIE DI ESPROPRIO (mq)	INDENNITA DI ESPROPRIO (€/mq)	INDENNITA DI ESPROPRIO TOT (€)
1	X		91	1188	8	D/M	PETRACCHI ROBERTO PETRACCHI STEFANO	SEMIN ARBOR	13077	81,04	40,52	429	8,00	3432,00
2	X		91	1135	8	D	MICROTEX IMMOBILIARE S.R.L.	SEMIN ARBOR	7444	46,13	23,07	39	8,00	312,00
3	X		91	1134	8	E	VOLPI FRANCESCO VOLPI GIOVANNI	SEMIN ARBOR	44100	273,31	159,43	753	8,00	6024,00
4		X	91	99	8	E	CAIAZZA LUCIA BENELLI PAOLO	ENTE URBANO	2641	16,37	8,18	95	38,00	3610,00
5	X		91	103	6	E	TASSELLI ARTURO TASSELLI MARIELLA	SEMIN ARBOR	2305			405	10,00	4050,00
6	X		91	923	6	E	MAGNI FABRIZIO MAGNI ALESSANDRO	SEMIN ARBOR	44100	273,31	159,43	684	8,00	5584,00
				1065	M/E		CO.FILMA S.P.A		170	1,05	0,53	14		
7	X		96	411	8	E	VOLPI GIUSEPPE MARTINI SANDRA VOLPI FRANCA	SEMIN ARBOR	31279	186,48	96,93	295	8,00	2360,00



FOGLIO 96

FOGLIO 91

Tronco B  
Tronco A

Particelle o porzioni di particelle da espropriare  
Porzioni di particelle già nelle disponibilità dell'Amministrazione Comunale

PLANIMETRIA CATASTALE CON EVIDENZIATE LE AREE DI ESPROPRIO, TRONCO A e B, scala 1:500



Progetto:  
**PH410 Pista ciclabile lungo via Traversa Il Crocifisso**

Fase:  
**Progetto di fattibilità tecnico - economica**

Codice progetto:  
**PH410**

Dirigente del Servizio  
Arch. Riccardo Pallini

R.U.P.  
Arch. Barbara Giovacchini

Progettisti  
Arch. Emanuele Barili

Codice elaborato:  
**Allegato 1**

Oggetto:  
**Planimetria di esproprio con elenco ditte, TRONCO A e B**

Collaboratori  
Arch. Olivia Gori  
Arch. Elena Rosati

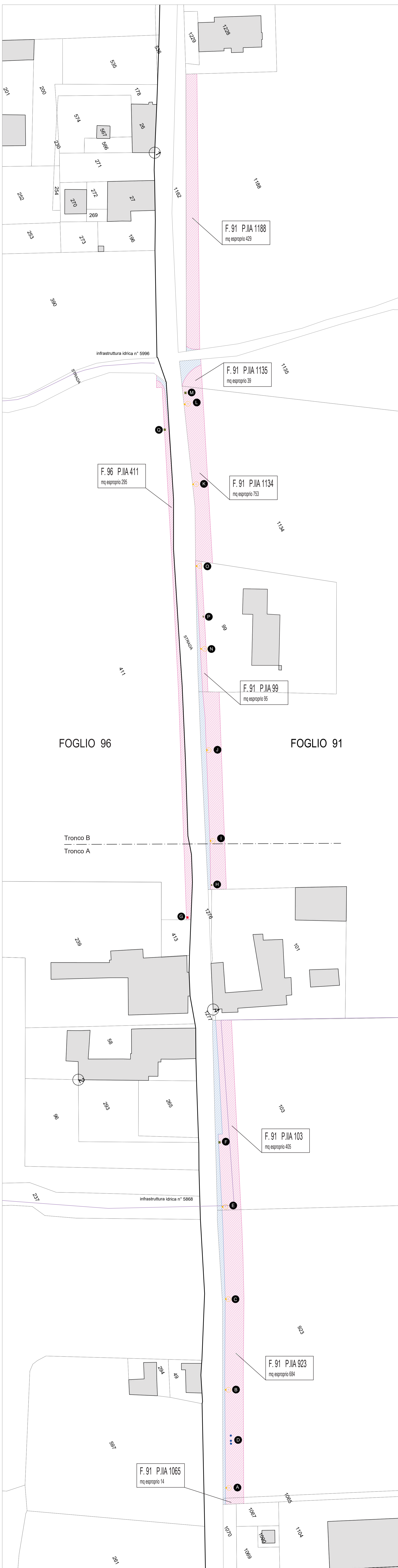
Scala:  
1:500

Revisione:  
**Rev. 00**

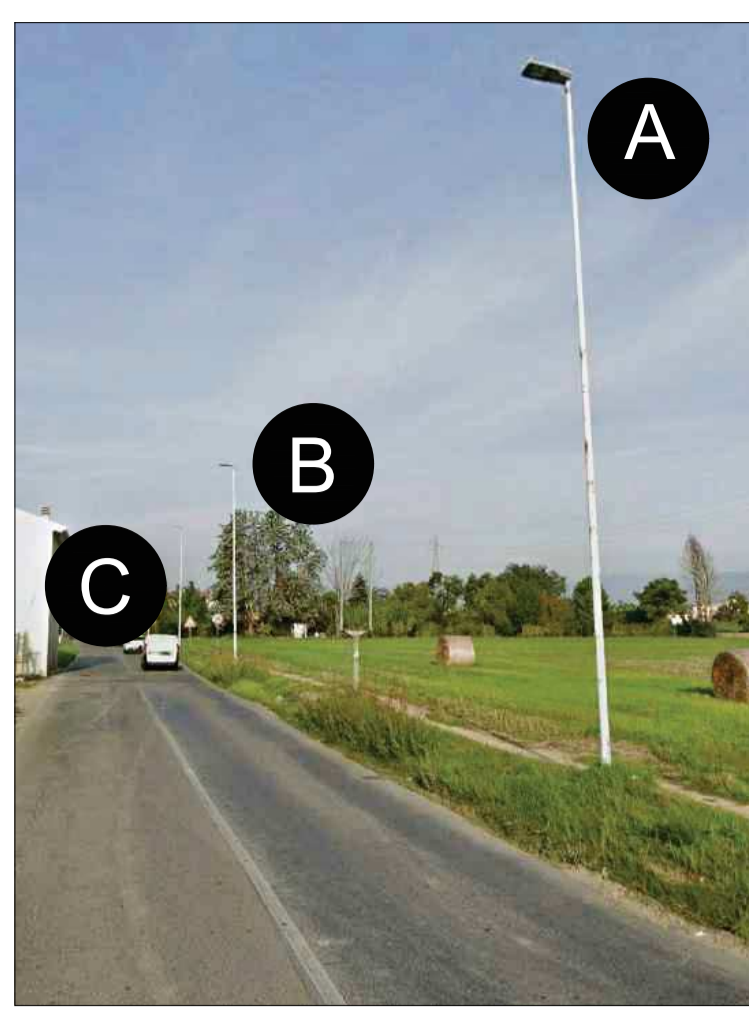
Data:  
Marzo 2024

Cartella informatica:  
PHArchivioProgetti/PH410\_Via Traversa Il Crocifisso

© Copyright Comune di Prato  
È vietata la riproduzione anche parziale del documento



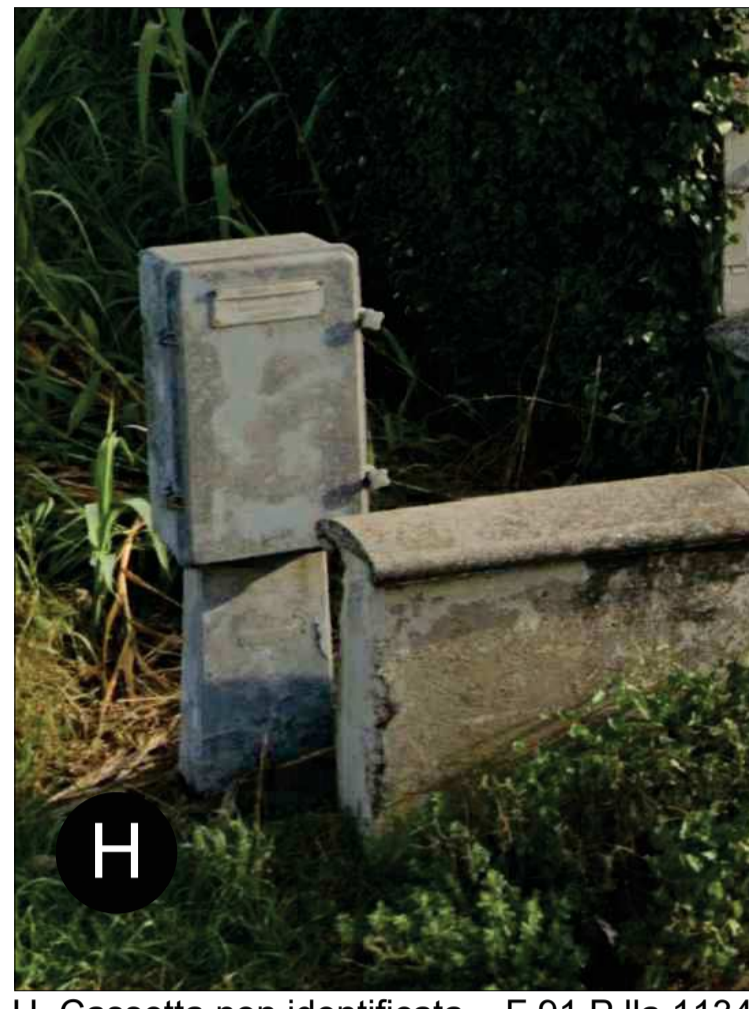
Indagine fotografica dei sottoservizi che insistono su aree interessate da esproprio, TRONCO A



A, B, C\_Illuminazione pubblica, D\_Gruppo di 3 chiusini fognatura, F.91 P.IIA 923

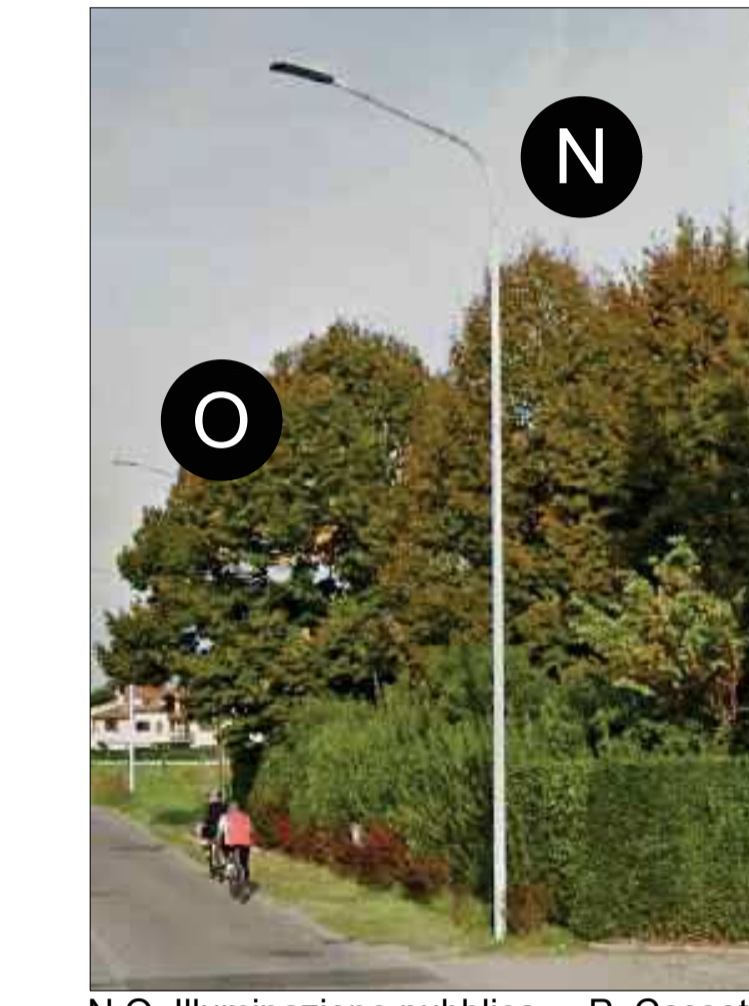
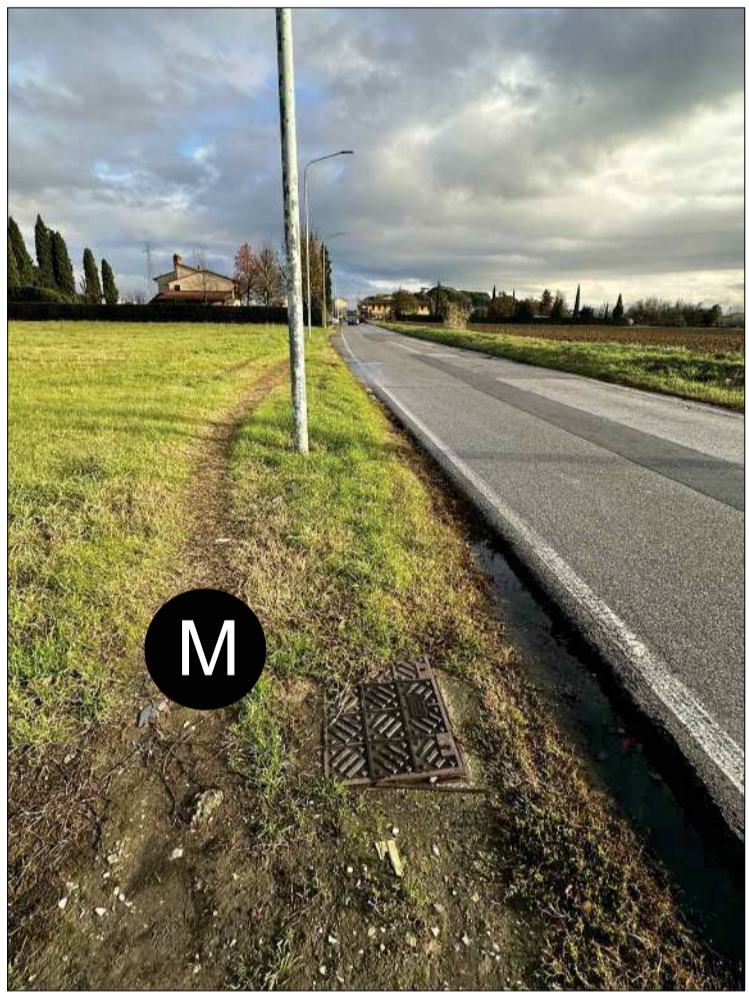
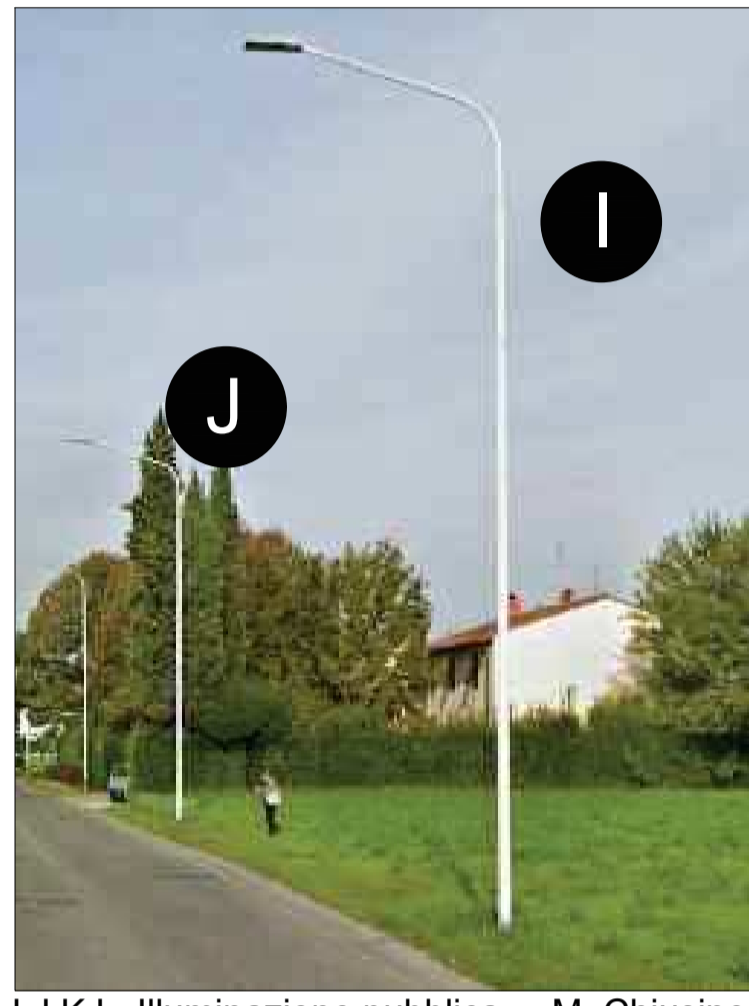
E\_Illuminazione pubblica, F\_Chiusino non identificato, F.91 P.IIA 103

G\_Chiusino Siptel, F.96 P.IIA 411



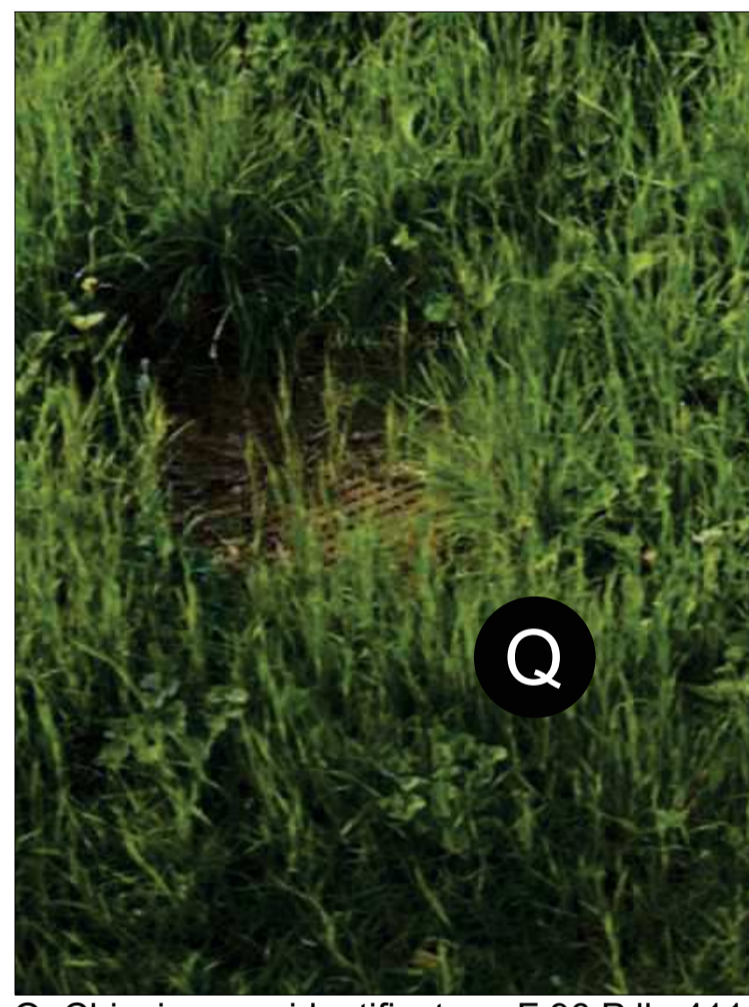
H\_Cassetta non identificata, F.91 P.IIA 1134

Indagine fotografica dei sottoservizi che insistono su aree interessate da esproprio, TRONCO B



I,J,K,L\_Illuminazione pubblica, M\_Chiusino non identificato, F.91 P.IIA 1134

N,O\_Illuminazione pubblica, P\_Cassetta non identificata, F.91 P.IIA 99



Q\_Chiusino non identificato, F.96 P.IIA 411

- Particelle o porzioni di particelle da espropriare
- Porzioni di particelle già nelle disponibilità dell'Amministrazione Comunale

LEGENDA SOTTOSERVIZI

LEGENDA ILLUM. PUBBLICA

- lampada
- pozzetto lampada

LEGENDA FOGNATURA

- pozzetto di ispezione fognatura
- fosso

LEGENDA TELECOMUNICAZIONI

- pozzetto di ispezione rete telecomunicazioni

LEGENDA NON IDENTIFICATI

- chiusini o cassette che non riportano iscrizioni o indicazioni



**comune di PRATO**  
Codice Fiscale: 8400894081

Progetto: <b>PH410 Pista ciclabile lungo via Traversa Il Crocifisso</b>	
Fase: <b>Progetto di fattibilità tecnico - economica</b>	Codice progetto: <b>PH410</b>
Dirigente del Servizio Arch. Riccardo Pallini R.U.P. Arch. Barbara Giovacchini	Codice elaborato: <b>Allegato 2</b>
Progettisti Arch. Emanuele Barili	Oggetto: <b>Rilievo a vista dei sottoservizi, TRONCO A e B</b>
Collaboratori Arch. Olivia Gori Arch. Elena Rosati	Scala: 1:500
Revisione: <b>Rev. 01</b>	
Data: Marzo 2024	Cartella informatica: PHArchivioProgetti/PH410_Via Traversa Il Crocifisso

© Copyright Comune di Prato. È vietata la riproduzione anche parziale del documento.



SERVIZIO SE – GARE, PROVVEDITORATO E CONTRATTI  
U.O. Atti Immobiliari e Espropri

Via dell'Accademia, 42 – 59100 Prato  
Tel 0574. 183.6644 –6639  
Fax 0574.183. 7398  
Posta certificata: comune.prato@postacert.toscana.it

Orario al Pubblico:  
Lunedì e Martedì 9.00-13.00\*  
Giovedì 9.00-13.00/15.00-17.00

www.comune.prato.it  
p.iva. 00337360978 - cod.fisc. 84006890481

**OGGETTO: PH 410 - PERCORSO CICLOPEDONALE IN VIA TRAVERSA IL  
CROCIFISSO DI COLLEGAMENTO TRA VIA ROMA E LE CASCINE  
DI TAVOLA**

## **RELAZIONE SOMMARIA DI STIMA DELLE INDENNITA' DI ESPROPRIO**

**REVISIONE DEL 19/03/2024**

### **1. PREMESSA**

In data 27/12/2023 veniva redatta la relazione sommaria di stima delle indennità di esproprio;

Con e-mail del 14/03/24 il R.U.P. faceva presente che sono state modificate le superfici previste in esproprio in quanto sono state scorporate le aree già in uso da parte dell'A.C. (superfici "sotto" strada o marciapiede).

Tale revisione quindi interessa esclusivamente il computo di stima che si allega alla presente rimanendo immutata la precedente relazione del 27/12/23.

### **2. DESCRIZIONE GENERALE DELLE AREE**

Via Traversa il Crocifisso è un tratto di strada a doppio senso che collega tra di loro le frazioni di Fontanelle e Tavola lambendo il lato sud del Macrolotto 1; rappresenta inoltre la viabilità di accesso al Parco delle Cascine di Tavola.

Il primo tratto in direzione est-ovest, che va da via Roma alle Cascine di Tavola, è oggetto del progetto in parola e ospita diverse tipologie insediative, creando una commistione tra funzioni residenziali, artigianali e agricole.

L'obiettivo generale è di fornire una ricucitura fra Tavola e Fontanelle, garantendo un collegamento attivo delle due frazioni con il centro storico grazie al percorso ciclabile di via Roma, in parte già realizzato.

La nuova infrastruttura per la mobilità dolce creerà una nuova connessione tra la città e le Cascine di Tavola al fine di incentivare la fruizione del complesso monumentale e paesaggistico a doppia scala, assicurando l'accessibilità efficace sia ai fruitori dei quartieri limitrofi sia per il resto della cittadinanza. La nuova sistemazione non riguarda solo la possibilità di introdurre una corsia dedicata ai velocipedi, è anche l'occasione di ripensare al sistema pedonale e allo spazio pubblico di via Traversa il Crocifisso, migliorare la qualità ambientale e ricucire una spina fondamentale tra quartieri popolosi, rendendola così a misura d'uomo e migliorando la qualità di vita dei residenti.



### 3. DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI

In virtù del vigente Piano Operativo Comunale, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 14.03.2019, successiva delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 09.04.2019 e successiva Delibera di Consiglio Comunale n. 71 del 26.09.2019, pubblicata sul BURT n. 42 del 16 ottobre 2019, definitivamente efficace dal 15 novembre 2019, le aree interessate dal processo ablativo ricadono in gran parte in zona omogenea "E" (agricola) altre in zona omogenea "D" (produttiva) e una porzione intercetta un resede di civile abitazione:

- le porzioni delle part.lle 1065, 923, 1134, 1472, 1471 e 137 del foglio di mappa 91 e particella 411 del foglio di mappa 96 ricadono in: V1 - *spazi aperti con alto indice di naturalità* - PR.6, AR.3 (*Il nucleo mediceo della Piana; Ambito Rurale: aree agricole storico testimoniali*) in zona omogenea "E";
- la porzione della p.lla 99 del foglio di mappa 91 ricade in zona omogenea "E" parte in PR.6 AR.3 (*Il nucleo mediceo della Piana; Ambito Rurale: aree agricole storico testimoniali*) con destinazione C2: *area di tutela degli edifici di valore storici testimoniali*;
- le porzioni delle p.lle 1135 e 1188 ricadono in zona omogenea "D": V1 - *spazi aperti con alto indice di naturalità*;

### 4. CRITERI E METODOLOGIA ADOTTATA PER LA DETERMINAZIONE DELLE INDENNITA' DI ESPROPRIO

Al fine di effettuare una corretta stima dei terreni in oggetto, lo scrivente si è attivato nella individuazione dei beni in questione e degli elementi costituenti ciascuno di essi, verificandone le caratteristiche, la consistenza, le superfici, lo stato, la qualità delle colture presenti e tutto quanto risultasse necessario per una conoscenza della situazione in atto, con l'ausilio delle mappe catastali, delle foto aeree e dei relativi programmi di misurazione.

Successivamente sono state reperite quante più informazioni possibili sulle transazioni avvenute in zona nel recente passato per terreni simili. Una volta terminata la raccolta di tutti i dati, si è passati alla fase di studio e ricomposizione del materiale in possesso ed infine alla stesura della presente relazione.

In sostanza il valore venale del bene oggetto di ablazione rilevato è il criterio generale di ristoro per la perdita del diritto di proprietà del bene stesso. La consolidata giurisprudenza ha però ribadito in più occasioni che **le regole di mercato non possono ignorare e travalicare la programmazione urbanistica imposta dal territorio.**

#### 4.1 RIFERIMENTI NORMATIVI

La normativa a cui fare riferimento per l'identificazione delle aree e per la stima dei costi di espropriazione è costituita da:

- D.P.R. 08/06/2001 n. 327 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità" e successive modifiche e/o integrazioni e dalla L.R. n. 30/2005 e s.m.i.;
- Sentenza n. 181 del 10/06/2011 (G.U. 26 del 15/06/2011) della Corte Costituzionale che ha dichiarato illegittime le norme che ancoravano la determinazione dell'indennità dei suoli non edificabili al V.A.M. - Valore Agricolo Medio, in quanto l'indennizzo espropriativo deve costituire un "serio ristoro" e pertanto riferito al valore del bene ricavabile in base alle sue caratteristiche essenziali ed alla sua potenziale utilizzazione economica (Art. 40 comma 1 D.P.R. 08/06/2001 n. 327);

- Sentenza della Corte Costituzionale n. 388 del 22/12/2012 (Dichiarazione di incostituzionalità dell'art. 37 comma 7 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i.).

Oltre a tali norme si è tenuto conto anche degli strumenti urbanistici previsti dal Comune di Prato che, in generale, classificano le aree della zona con destinazioni principalmente agricole e in parte aree a verde con alto indice di naturalità.

Come precedentemente descritto, parte delle aree interessate dal processo ablativo ricadono in zona omogenea "E" (agricola) e in minor misura in zona omogenea "D" (produttiva) oltre ad una porzione che risulta area scoperta quale resede di civile abitazione.

#### **4.2 CLASSIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili oggetto di stima sono classificati tenendo conto della destinazione urbanistica delle aree e della destinazione d'uso.

Da detta classificazione è risultato che oggetto di indennizzo saranno:

- aree con destinazione agricola poste in zona omogenea "E";
- aree a verde poste in zona omogenea "D" (produttiva) con alto indice di naturalità ;
- area scoperta pertinenza di civile abitazione posta in zona omogenea "E".

#### **4.3 ESPROPRIO DELLE AREE AGRICOLE**

La stima delle indennità delle aree agricole è stata fatta ai sensi degli Artt. 40, 41 e 42 del D.P.R. 08/06/2001 n. 327, in base ai valori agricoli delle colture effettivamente riscontrate sui terreni.

Ai sensi dell'art. 37 comma 4 del D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327 sono da considerare non edificabili, indipendentemente dalla collocazione in una qualsiasi zona di cui al D.M. 2 aprile 1968, i terreni soggetti a vincoli paesistico, storico artistico, idrogeologico-boschivo-forestale, ove tali vincoli comportino l'inedificabilità. Sono altresì da considerare non edificabili i terreni ricadenti in zone di rispetto stradale, ferroviario, idrico, marittimo e doganale, militare, aeroportuale, cimiteriale, ove tali vincoli comportino inedificabilità.

Con la sentenza n. 181 del 10/06/2011 (G.U. 26 del 15/06/2011) la Corte Costituzionale ha dichiarato illegittime le norme che ancoravano la determinazione dell'indennità dei suoli non edificabili al V.A.M. - Valore Agricolo Medio, in quanto l'indennizzo espropriativo deve infatti costituire un "serio ristoro" e pertanto riferito al valore venale del bene ricavabile in base alle sue caratteristiche essenziali ed alla sua potenziale utilizzazione economica (Art. 40 comma 1 D.P.R. 08/06/2001 n. 327) senza valutare la possibile o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola.

L'elaborazione della stima per le aree agricole ha richiesto un esame preliminare sulle metodologie da adottare al fine di giungere ad un dato affidabile che determini il più probabile valore di mercato, o comunque il valore che in una libera contrattazione, tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggiore probabilità di segnare il punto di incontro tra domanda ed offerta.

La dottrina estimativa indica per la definizione di questo valore due diversi procedimenti: il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico. Il primo, adottato nel nostro caso, si basa sull'analisi diretta del valore di mercato del bene e risulta essere certamente il più pratico ed immediato, ma presuppone la presenza di un mercato dinamico in grado di fornire dati sufficienti per individuare una scala di valori al cui interno inserire l'elemento oggetto di stima. In tal senso si è provveduto ad effettuare molteplici indagini in zona presso operatori del settore del mercato immobiliare, colleghi professionisti, consulenti di aziende, reperendo quanti più dati possibili sui valori dei terreni agricoli dell'area per definire il più probabile valore di ogni singolo appezzamento,

tenendo in considerazione tutti gli specifici fattori intrinseci ed estrinseci caratterizzanti ciascun appezzamento.

I **fattori intrinseci** sono costituiti da: morfologia, esposizione, superficie del fondo, forma geometrica del terreno intesa sia come regolarità dei confini tali che possano consentire un ordinario utilizzo delle macchine agricole, la fertilità, la tessitura, la struttura, le sistemazioni (opere di regimazione idraulica e di difesa del suolo, etc. etc.), la viabilità poderale, l'indirizzo produttivo, la presenza o meno di alberature (seminativo arborato) che nel qual caso possono conferire valore aggiunto al bene "terreno".

I **fattori estrinseci** fanno riferimento a caratteri quali la viabilità esterna, l'accessibilità, la possibilità di accedere a fonti idriche esterne, la vicinanza o meno rispetto ai centri abitati o mercati agricoli, a centri di stoccaggio e trasformazione dei prodotti, etc. etc..

Laddove i terreni ricadano all'interno delle aree gravate da vincoli autostradali, elettrodotto ecc.. è stato tenuto conto di detto relativo gravame.

Infine si rileva come l'attuale momento sia contrassegnato da una crisi economica che coinvolge tutto il mercato immobiliare e in particolare modo quello dei terreni agricoli, fattore di cui il presente lavoro tiene conto.

Il mercato immobiliare dei terreni agricoli nella zona in questione risulta scarso, rispecchiando la tendenza generale riguardo al numero delle transazioni effettuate e comunque l'indagine di mercato svolta ha permesso l'individuazione di n. 4 contratti di compravendita stipulati negli ultimi cinque anni, concernenti terreni con destinazioni urbanistiche - elemento che è da ritenersi discriminante per la valutazione - simili ai terreni in oggetto (terreni agricoli situati in zona omogenea "E" classificati come non edificabili).

1) atto del notaio Giuseppe Antonio La Gamba del 26/06/2018, Rep. n. 125.285, per la compravendita di un'area ad uso agricolo (seminativo) della superficie di mq. 1.010, catastalmente identificabile nel Foglio di mappa 90 dalle p.lle 1888 e 1889 per un valore dichiarato di **€ 5,45/mq.**;

2) atto del notaio Gennaro Galdo del 23/06/2017, Rep. n. 115.593, per la compravendita di un terreno agricolo della superficie di mq. 563, catastalmente identificabile nel Foglio di mappa 90 dalla particella 1771 per un valore dichiarato di **€ 8,88 a mq.**;

3) atto del notaio Andrea Lops del 04/12/2018, Rep. n. 37.079, per la compravendita di un terreno agricolo della superficie di mq. 1.043, catastalmente identificabile nel Foglio di mappa 92 dalla particella 1241 per un valore dichiarato di **€ 4,31 a mq.**;

4) atto del notaio Andrea Lops del 29/11/2018, Rep. n. 37.065, per la compravendita di un terreno agricolo della superficie di mq. 1.751, catastalmente identificabile nel Foglio di mappa 92 dalla particella 1248 per un valore dichiarato di **€ 4,00 a mq.**;

Sulla base delle considerazioni su esposte i valori individuati sono riassunti come di seguito:

- per i terreni prevalentemente destinati a *seminativi* è stato attribuito un valore di **€/mq. 8,00**;
- per il terreno prevalentemente destinato a *seminativo arborato* è stato attribuito un valore di **€/mq. 10,00**.

Nel corso di tale indagine è stato inoltre reperito un documento di notevole rilevanza: il decreto di occupazione temporanea, ai sensi dell'art. 49 del DPR 327/01 e s.m.i., Prot. n. 4558/2021 del 19/05/2021 emanato dal Consorzio di Bonifica 3 Medio Valdarno in favore della Regione Toscana - "*Interventi di adeguamento arginale della Gora Mazzoni a valle dell'immissione della Gora Bresci*",

con il quale è stata disposta l'occupazione temporanea non preordinata all'esproprio di appezzamenti di terreno prossimi a quelli oggetto della presente perizia di stima.

Nell'ambito di tale espropriazione per pubblica utilità, il Consorzio di Bonifica 3 Medio Valdarno ha indennizzato tali terreni, anch'essi coltivati a seminativo e di caratteristiche fisiche e funzionali (giacitura e utilizzazione) assolutamente analoghe, sulla base di un valore venale pari ad € 6,50 al mq., condiviso da quasi tutte le proprietà espropriate.

#### **4.4 ESPROPRIO AREE SCOPERTE RICADENTI IN ZONA OMOGENEA "D"**

Le aree che ricadono in questa zonizzazione risultano destinate a verde privato con alto indice di naturalità (V1) come previsto dall'art. 51 del P.O. con funzione di contenimento dell'espansione dell'edificato. Su queste aree sono consentiti esclusivamente gli usi a verde privato, le attività agricole per autoconsumo, quelle legate alla socialità e al tempo libero e attività all'aperto complementari alla residenza. Inoltre è ammessa la realizzazione di manufatti per l'attività amatoriale, recinzioni prive di rilevanza edilizia, aree di sosta privata, con superficie non superiore a 75 mq. senza trasformazione permanente dei suoli. Non è in ogni caso ammessa l'impermeabilizzazione del suolo, il deposito, l'esposizione e la vendita di merci, compresi i veicoli, l'alterazione del sistema della rete scolante e drenante e l'installazione di manufatti di qualsivoglia tipologia.

Al fine di non pregiudicare le caratteristiche dell'ambiente e gli equilibri ecologici non sono ammessi prelievi o nuove opere di presa per fini diversi dall'idropotabile o agricolo.

Si comprende bene che a seguito di tutte queste prescrizioni la valutazione delle aree intercettate dal progetto in questione va considerata alla stregua delle aree agricole confinanti, consistendo tale destinazione in un vero e proprio vincolo conformativo, e quindi pari a **€/mq. 8,00**.

#### **4.5 ESPROPRIO AREA LEGITTIMAMENTE EDIFICATA**

La porzione della particella 99 del foglio di mappa 91 interessata dal passaggio della pista ciclopedonale risulta essenzialmente un'area scoperta parzialmente asfaltata che, pur essendo esterna alla siepe di recinzione dell'edificio destinato a civile abitazione insistente su tale particella, ne costituisce porzione del resede di pertinenza.

Al Catasto Fabbricati, il resede in questione risulta distinto nel foglio di mappa 91 dalla particella 99 sub. 3 quale bene comune non censibile a servizio delle due unità immobiliari residenziali poste nel fabbricato di cui sopra (part. 99 sub. 1 e part. 99 sub. 2), le quali risultano, da visura catastale, classificate in *Categoria A/7 - Abitazioni in villini*.

Secondo la prassi estimativa il valore delle aree edificate si determina mediante l'applicazione di un'aliquota percentuale al valore di mercato del fabbricato su di essa edificato.

Detta aliquota non rappresenta altro che l'incidenza che il costo del suolo ha sul valore della costruzione.

Per determinare l'aliquota applicabile al caso di specie, si è fatto riferimento al D.P.R. 138/98, che disciplina i criteri di determinazione del "valore unitario normale degli immobili", pur operando una parziale assimilazione.

Tale decreto, nell'Allegato C, per i gruppi "R" e "P" al punto d) stabilisce: *"della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2 [abitazioni in villino e in villa], la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a)".*

Tuttavia, l'area in questione non costituisce una pertinenza esclusiva di una singola unità immobiliare, cui fa riferimento il suddetto D.P.R., ma un'area condominiale a servizio di più unità immobiliari, ragion per cui non si ritiene di poter applicare, se non parzialmente, il sopra esposto criterio valido per le pertinenze esclusive.

Si ritiene invece, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'area in questione e tenuto conto della sua destinazione, utilità e collocazione, di poter assimilare tale area a comune alle aree scoperte di pertinenza esclusiva eccedenti il sestuplo della superficie catastale dell'unità immobiliare di cui al sopra menzionato decreto, adottando pertanto nel caso in questione un'incidenza del valore delle aree su quello del fabbricato pari al **2%**.

Tale percentuale trova giustificazione sul mercato immobiliare, che apprezza per aree analoghe l'incidenza sopra indicata.

Quanto al valore di mercato del fabbricato cui applicare detta aliquota, si è scelto di fare riferimento come punto di partenza della nostra stima per il calcolo del "valore normale" ai valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) presso l'Agenzia delle Entrate, pubblicati semestralmente, i quali derivano dall'analisi dei prezzi delle compravendite immobiliari rilevate dall'Agenzia e sono i valori ufficiali che il fisco riconosce ai fini estimativi, valori le cui quotazioni più recenti sono quelle relative al primo semestre 2023.

Non essendo disponibile nelle quotazioni del primo semestre 2023, per la zona O.M.I. in cui ricadono i predetti immobili, i valori massimo e minimo di riferimento per gli appartamenti in ville o villini, ma esclusivamente i valori riferiti alle compravendite di abitazioni civili di stato conservativo normale (valore massimo euro 2.050,00 - valore minimo euro 1.400,00), è stato ritenuto congruo attribuire, moltiplicandolo per la superficie commerciale della porzione di resede virtualizzata in virtù della predetta aliquota, il valore unitario di Euro 1.900,00 leggermente superiore al valore intermedio tra il valore massimo ed il valore medio delle quotazioni riferite alle abitazioni civili per il 1° semestre 2023.

#### **5. DEPREZZAMENTO PROPRIETA' RESIDUA**

Stante la marginalità delle porzioni previste in esproprio, rispetto alla residua consistenza del complessivo lotto fondiario di proprietà, non si ritiene di riconoscere alcuna indennità per il deprezzamento ad esso causato dall'esproprio.

#### **6. INDENNITA' AGGIUNTIVE**

Al proprietario Coltivatore Diretto o Imprenditore Agricolo Professionale a titolo principale spetta un'indennità aggiuntiva, determinata in misura pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata sul fondo (Art. 40, comma 4 del D.P.R. n. 327/2001).

Tale condizione deve essere attestata da un certificato rilasciato dall'I.N.P.S. (estratto conto contributivo) da cui risulti che la Ditta è iscritta negli elenchi dei Coltivatori Diretti o degli Imprenditori Agricoli Professionali da almeno un anno prima della dichiarazione di Pubblica Utilità e che l'attività agricola ha carattere di professionalità in quanto prevalente per tempo e reddito.

Spetta comunque un'indennità aggiuntiva al fittavolo, al mezzadro o al partecipante che, per effetto della procedura espropriativa o della cessione volontaria, sia costretto ad abbandonare in tutto o in parte l'area direttamente coltivata da almeno un anno prima della data in cui vi è stata la dichiarazione di pubblica utilità (Art. 42 comma 1 D.P.R. n. 327/2001). Tale indennità, determinata ai sensi dell'Art. 40 comma 4, è corrisposta a seguito di una dichiarazione dell'interessato e di un riscontro della effettiva sussistenza dei relativi presupposti.



Tali indennità non sono al momento determinabili e saranno quantificate a seguito della comunicazione di avvenuta approvazione del progetto alle proprietà interessate sulla base delle informazioni che saranno dalle stesse fornite.

#### 7. ANTICIPAZIONI COLTURALI E FRUTTI PENDENTI

Tali indennità potranno essere quantificate solo al momento della presa in possesso dei terreni con la redazione dello stato di consistenza degli stessi, in presenza quindi delle colture in atto e del loro stadio vegetativo, in quanto il calcolo delle stesse è soggetto a sensibili variazioni in funzione sia del tipo di coltura praticata che del periodo considerato.

#### 8. SERVITU' ED ALTRI DIRITTI REALI

Si procederà in un secondo momento, in sede di determinazione delle indennità provvisorie, ad effettuare indagini atte a rilevare la presenza di eventuali servitù o diritti reali che potrebbero influire sul valore venale dei beni oggetto di stima e a valutarne l'impatto sul valore dei suoli asserviti previsti in esproprio.

Allegato alla presente relazione l'elaborato contenente il computo estimativo delle aree in esproprio.

Prato, 19/03/24

II FUNZIONARIO TECNICO

(Per. Agr. Manuele Bonciani)

ISTRUTTORE TECNICO

(Arch. Donatella Cau)









Firmato da:

**BARBARA GIOVACCHINI**

codice fiscale GVCBBR72S43D403Q

num.serie: 167936116566383659840222891331809104411

emesso da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1

valido dal 12/12/2023 al 12/12/2026