



Studio Tecnico di Giuseppe Ronconi
Forestale

Consulenze e progettazioni agronomico - forestali

RELAZIONE SINTETICA DI STIMA CIRCA LA VENDITA DI TERRENI AGRICOLI E BOSCATI
IN PROPRIETA'

Borgo San Lorenzo, 11 agosto 2022

Il Tecnico incaricato
Dott. For. G. Ronconi

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

*Sede : viale Pecori Giraldi, 68 - 50032 Borgo San Lorenzo (FI)
C.F. RNCGPP61A31B036M P.I. 05105920481
tel. 3397592104 email: ronconi1961@gmail.com
Iscriz. Albo Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Firenze: n° 558*

Su incarico della Cooperativa Agricola Il Forteto – Società Agricola Cooperativa, con sede in Vicchio, Frazione Rossoio n° 6, C.F. 01408150488, il sottoscritto Dott. For. Giuseppe Ronconi nato a Borgo San Lorenzo (FI) il 31.01.1961 con studio in Borgo San Lorenzo (FI) Viale Pecori Giraldi 68 C.F. RNCGPP61A31B036M iscritto all'ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Firenze ha redatto la presente valutazione circa la stima del possibile valore commerciale di vendita del fondo agricolo afferente le proprietà della Cooperativa Agricola Il Forteto.

Criteri di stima

Il sottoscritto conosce da tempo ed ha seguito a più riprese nel corso della propria attività professionale la cooperativa in questione, presente dalla metà degli anni '80 sul territorio e ne ha seguito l'evolversi delle vicende produttive sia nel settore agricolo che forestale. I criteri di stima si sono basati necessariamente su parametri sintetici legati al mercato locale per i quali il sottoscritto ha conoscenza pregressa.

Descrizione dell'azienda

L'Azienda si estende per circa 465 ha (di cui circa 157 ha di S.A.U., ovvero Superficie Agricola Utilizzabile) nei Comuni di Vicchio (FI) e Dicomano (FI). I terreni dell'azienda si trovano ad una quota altimetrica variabile, tra i 160 e i 520 m.s.l.m. ed il centro aziendale si trova nel Comune di Vicchio, in località Rossoio.

Si tratta di un'azienda ricadente in zona altimetrica di collina applicando la definizione di pianura, collina e montagna secondo il glossario ISTAT.

La zonizzazione della superficie aziendale, in base allo strumento urbanistico vigente, risulta essere zona "E" destinata ad usi agricoli.

La correlazione delle caratteristiche altimetriche, clivometriche e d'uso del suolo permette di individuare la vocazione del territorio circostante che, nel complesso, ha la fisionomia tipicamente agraria della bassa collina con abbondanti superfici di bosco che ne interrompono la continuità.

L'azienda agricola ha un ordinamento colturale prevalentemente zootecnico - cerealicolo - frutticolo, con produzione di foraggi sia freschi che affienati destinati all'alimentazione del bestiame, cereali autunno vernini e frutta di origine temperata da consumo fresco.

Il settore zootecnico riveste un ruolo economico produttivo di rilevante importanza fin dalla nascita dell'azienda stessa: vengono allevati bovini da carne di razza Chianina ed equini di razza Maremmana. Il settore prettamente agricolo, altrettanto importante per il bilancio economico aziendale, è incentrato sulla produzione di foraggi sia freschi che affienati interamente dedicati all'alimentazione del bestiame

allevato, cereali autunno vernini in parte destinati al settore zootecnico ed in parte venduti in granella e/o sfarinati e prodotti ortofrutticoli da consumo fresco.

La superficie restante, fatti salvi i fabbricati e l'improduttivo, è allevata a bosco, ma nell'ambito della programmazione aziendale il comparto forestale costituisce indubbiamente una componente marginale dal punto di vista economico-produttivo.

L'uso del suolo :

- Frutteto specializzato;
- Oliveto specializzato;
- Seminativo, comprendente anche i prati avvicendati e gli erbai annuali;
- Castagneto da frutto;
- Pascolo;
- Bosco, comprendente le varie tipologie di utilizzazione selvicolturale (ceduo, altofusto, ecc.) ed i castagneti da frutto in disuso;
- Tare e resedi, comprendente anche fabbricati, viabilità podereale e appezzamenti improduttivi.

Le rese medie previste nel Piano Aziendale vigente, sono da ritenersi ampiamente congrue rispetto all'area geografica di appartenenza del fondo.

Le aree boscate presentano sia situazioni produttive utilizzate con una certa regolarità sia boschi improduttivi che hanno un solo interesse protettivo. Non si tratta di popolamenti di particolare pregio ma, bensì, di aree boscate trattate a ceduo alternate a boschi avviati all'altofusto (con superfici comunque contenute rispetto ai cedui) e qualche raro castagneto da frutto.

Non sono stati considerati come oggetto di vendita gli invasi presenti, che rappresentano un valore fondiario significativo.

Le superfici considerate sono riferibili a quelle presenti nell'ultimo piano colturale grafico ai fini PAC (Artea) e quindi devono essere depurate di eventuali vendite o superfici in affitto che non possono essere oggetto di vendita.

Stima del valore economico dei terreni

Nella stima sintetica eseguita si sono tenuti presente i valori economici medi di superfici oggetto di compravendita nell'area del Mugello. E' importante sottolineare un aspetto che incide in modo significativo sul valore complessivo che scaturisce dalla stima: i terreni posti nella pianura alluvionale della Sieve sono stati considerati irrigui, cioè con presenza di un impianto permanente la cui

funzionalità è però da ripristinare. Questa valutazione incide fortemente sui valori complessivi. In ogni caso, la potenzialità irrigua dei terreni stessi posti a valle della Traversa del Mugello è indubbia. Sul valore complessivo incide poi la grande estensione dei boschi presenti che, seppur non particolarmente validi sotto l'aspetto produttivo, rappresentano la parte preponderante dell'azienda.

In seguito alle valutazioni effettuate e alle considerazioni sopra esposte, si ritiene congruo un prezzo di vendita **pari a 1.643.000 €** così suddiviso:

1.125.000 € per la superfici agricola utilizzabile;

518.000 € per la superficie boschiva.