

I beni periziati

1) Complesso edilizio "Le Novelle nel Comune di Barberino di Mugello;

Ubicazione e sua descrizione

Si tratta di un complesso edilizio situato nel Comune di Barberino di Mugello (FI), in via Piemonte n° 33, costituito da:

- una casa padronale distribuita su tre piani fuori terra oltre un piano seminterrato, e annesso loggiato,
- un fabbricato ex colonico, recentemente trasformato in n° 6 unità abitative,
- una stalla,
- una rimessa agricola,
- una piscina,
- posti auto,
- vasto appezzamento di terreno agricolo,

il tutto posizionato in zona collinare nei pressi dell'uscita dell'autostrada A1 - "Barberino di Mugello", e a breve distanza del centro abitato di tale Comune.

Nell'insieme, il complesso edilizio, destinato ad uso agriturismo, si presenta in buono stato manutentivo, specialmente per quanto riguarda le n° 6 unità abitative di recente realizzazione.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Riferimenti catastali

All'Agenzia del Territorio - per il Comune di Barberino di Mugello - i
beni sono correttamente intestati alla società in oggetto, e così

rappresentati:

• per la casa padronale:

- cantina/magazzino Foglio 118, particella 53, sub 1, categoria C/2
- appartamento p. terra Foglio 118, particella 53, sub 2, categoria A/3
- appartamento p. 1° Foglio 118, particella 53, sub 3, categoria A/3
- appartamento p. 1°/2° Foglio 118, particella 53, sub 4, categoria A/3

• per il fabbricato ex colonico, costituito da n° 6 unità abitative:

- appartamento p. 1° Foglio 118, particella 119, sub 1, categoria A/4,
- appartamento p. 1° Foglio 118, particella 119, sub 2, categoria A/4,
- appartamento p. 2° Foglio 118, particella 119, sub 3, categoria A/4,
- appartamento p. 2° Foglio 118, particella 119, sub 4, categoria A/4,
- appartamento p. 2° Foglio 118, particella 119, sub 5, categoria A/4,
- appartamento p. 2° Foglio 118, particella 119, sub 6, categoria A/4,

• per la stalla

Foglio 118, particella 120, sub 2, categoria C/6

• per la rimessa agricola:

Foglio 118, particella 120, sub 1, categoria C/2

• per la piscina e posti auto:

Foglio 118, particella 112, con coltura di
seminativo arborato, classe 4, (ancorché la
superficie non sia oggi più individuabile con un
appezzamento di terreno)

- per gli appezzamenti di terreno agricolo:

Foglio	part.lla	coltura		superficie catastale (mq)
		qualità	classe	
118	54	pascolo cespugliato	2	1.120
118	61	bosco ceduo	3	28.320
118	62	seminativo	5	18.690
118	63	seminativo	5	10.550
118	64	pascolo	2	117.160
118	90	seminativo arborato	5	2.420
118	91	seminativo	5	1.040
118	92	prato	2	4.630
118	93	bosco alto	2	160
118	94	seminativo	5	980
118	95	seminativo arborato	5	2.980
118	96	bosco ceduo	4	240
118	111	seminativo arborato	4	3.933
118	115	seminativo	4	734
118	116	seminativo	4	636
118	117	uliveto vigneto	3	9.005

e di cui si allegano a maggior dettaglio le relative visure catastali.

Conformità edilizio/urbanistica

L'intero complesso immobiliare è stato realizzato nel tempo, fino alla sua attuale consistenza, a seguito delle seguenti concessioni ed autorizzazioni rilasciate dal Comune di Barberino di Mugello (FI).

La casa padronale di vecchia costruzione ante 01.09.1967 è stata interessata da Domanda di Sanatoria n° 2992 del 06.03.1986 a cui ha seguito la Concessione Edilizia in Sanatoria n° 101 rilasciata dal Comune di Barberino di Mugello in data 07.05.1991.

Il suddetto immobile, assieme all'ex fabbricato colonico (in cui oggi insistono n° 6 appartamenti), sono stati oggetto di ristrutturazione edilizia, con:

- D.I.A. prot. 809683 del 17/06/2000 e relative sue varianti prot. 3784 del 21/02/2002 e prot. 11937 del 19/06/2002;
- D.I.A. prot. 11616 del 28/11/2003 e relativa variante prot. 16973 del 03/11/2004;
- D.I.A. prot. 3133 del 13/02/2007.

La stalla e la rimessa agricola sono state oggetto di Concessione Edilizia n° 3105 del 29.05.2002.

Valore attribuibile al bene

Per i sopralluoghi, le analisi e le considerazioni effettuate, si stima il più probabile valore di mercato del complesso edilizio in parola, per sommatoria, rispetto ai singoli valori dei beni da esso composto.

Per quanto ha riguardato i valori estimativi da attribuirsi ai fabbricati, ci si è basati sull'analisi dei valori OMI della zona rilevati nell'arco di tempo intercorso dal 1° semestre 2012 al 1° semestre 2014, così da avere anche un quadro sulla fluttuazione dei valori stante il particolare periodo economico del corrente mercato immobiliare.

Per altro nel caso di specie si è anche tenuto conto della particolarità economica del bene, mediando così i suddetti importi e attribuendo per comparazione i seguenti valori a mq:

• per la casa padronale:

- cantina/magazzino	€ 600,00/mq
- appartamento p. terra	€ 1.500,00/mq
- appartamento p. t/1°	€ 1.500,00/mq
- appartamento p. 1°/2°	€ 1.500,00/mq
- soffitta	€ 750,00/mq

• per il fabbricato ex colonico, costituito da n° 6 unità abitative:

- per ogni appartamento	€ 1.650,00/mq
• per la stalla	€ 750,00/mq
• per la rimessa agricola	€ 700,00/mq
• per la piscina, posti auto e resede	€ 8,00/mq

Da cui, in relazione alle singole superfici, si ha:

• per la casa padronale:	
- cantina/magazzino	mq 80,00 x € 600,00/mq = € 48.000,00
- appartamento p. terra	mq 47,00 x € 1.500,00/mq = € 72.850,00
- appartamento p. t/1°	mq 302,00 x € 1.500,00/mq = € 469.100,00
- appartamento p. 1°/2°	mq 87,00 x € 1.500,00/mq = € 134.850,00
- soffitta	mq 100,00 x € 750,00/mq = € 75.000,00

Pari a € 798.800,00

Arrotondabile a € 799.000,00

• per il fabbricato ex colonico:

- appartamento p. 1°	mq 54,00 x € 1.650,00/mq = € 89.100,00
----------------------	--

- appartamento p. 1°	mq	54,00 x € 1.650,00/mq = €	89.100,00
- appartamento p. 2°	mq	54,00 x € 1.650,00/mq = €	89.100,00
- appartamento p. 2°	mq	54,00 x € 1.650,00/mq = €	89.100,00
- appartamento p. 2°	mq	60,00 x € 1.650,00/mq = €	99.000,00
- appartamento p. 2°	mq	60,00 x € 1.650,00/mq = €	99.000,00
Pari a			€ 554.400,00
Arrotondabile a €			<u>554.000,00</u>

• per la stalla	mq	97,00 x € 750,00/mq = €	72.750,00
Arrotondabile a €			<u>73.000,00</u>

• per la rimessa agricola:	mq	50,00 x € 700,00/mq = €	<u>35.000,00</u>
----------------------------	----	-------------------------	------------------

• per la piscina, posti auto e resede:	mq	2.837,00 x € 8,00/mq = €	22.696,00
Arrotondabile a €			<u>23.000,00</u>

Per quanto ha riguarda invece i valori estimativi dei terreni agricoli ci si è basati sui Valori Agricoli Medi della provincia di Firenze, noti per l'annualità 2013, e specificatamente per la Regione Agraria n° 3 (comprendente i Comuni di Barberino di Mugello, Borgo San Lorenzo, Dicomano, Pontassieve, Rufina, San Piero a Sieve, Scarperia, Vaglia e Vicchio), ai quali, dove ritenuto opportuno, sono stati portati dei minimi correttivi in funzione della localizzazione dei terreni, della loro estensione,

Lungarno S. Rosa n° 19 - 50142 Firenze

della specifica coltura e del suo grado, della posizione, dell'analisi visiva delle piante presenti, ecc., ed assunti secondo i seguenti parametri economici:

coltura	valore di stima a mq
pascolo cespugliato	€ 0,13
bosco ceduo	€ 0,17
seminativo	€ 0,93
pascolo	€ 0,13
seminativo arborato	€ 1,14
prato	€ 0,43
bosco alto	€ 0,42
uliveto vigneto	€ 1,80

Da cui, in relazione alle singole superfici degli appezzamenti, si ha:



Foglio	Part.IIa	qualità	mq	Valore a mq	Valore di stima
118	54	pascolo cespugliato	1.120,00	0,13	€ 145,60
118	61	bosco ceduo	28.320,00	0,17	€ 4.814,40
118	62	seminativo	18.690,00	0,93	€ 17.381,70
118	63	seminativo	10.550,00	0,93	€ 9.811,50
118	64	pascolo	117.160,00	0,13	€ 15.230,80
118	90	seminativo arborato	2.420,00	1,14	€ 2.758,80
118	91	seminativo	1.040,00	0,93	€ 967,20
118	92	prato	4.630,00	0,43	€ 1.990,90
118	93	bosco alto	160,00	0,42	€ 67,20
118	94	seminativo	980,00	0,93	€ 911,40
118	95	seminativo arborato	2.980,00	1,14	€ 3.397,20

118	96	bosco ceduo	240,00	0,17	€ 40,80
118	111	seminativo arborato	3.933,00	1,14	€ 4.483,62
118	115	seminativo	734,00	0,93	€ 682,62
118	116	seminativo	636,00	0,93	€ 591,48
118	117	uliveto vigneto	9.005,00	1,80	€ 16.209,00

Pari a € 79.484,22

Arrotondabile a € 79.000,00

La stima del complesso edilizio "Le Novelle", prodotta anche in allegato, comporta un valore complessivo pari ad € 1.563.000,00.



Lungarno S. Rosa n° 19 - 50142 Firenze