

VALUTAZIONE IMMOBILIARE RAPPORTO DI PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA



PREMESSA

Il sottoscritto [redacted] iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Firenze al n. [redacted] a seguito di incarico conferitogli dalla sotto specificata società proprietaria degli immobili, ha provveduto a stimare il probabile valore dei beni immobili situati nel Comune di Barberino di Mugello (FI), frazione Montecarelli, di seguito descritti. Lo scopo della stima è quello di determinare il valore commerciale (Market value - Mv) dei beni alla data attuale. L'incarico viene pertanto qui espletato dal sottoscritto geom. [redacted] con Studio Professionale in Viale [redacted] Barberino di Mugello, pec: [redacted] dichiarando di non essere legato da alcun particolare interesse in relazione agli immobili oggetto di valutazione.

PARTE I - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

1.1) UBICAZIONE

Gli immobili oggetto della presente perizia sono ubicati in

Comune : Barberino di Mugello (FI) - Frazione Montecarelli - cap 50031 -
Provincia : Firenze
Indirizzo : Via Montecarelli 54 - Strada Regionale "SR 65 della Futa" Km. 37,000
O.M.I. Barberino di Mugello - Zona OMI R2 / extraurbana

1.2) TITOLARITA' DEI BENI

Società [redacted] con sede in Barberino di Mugello, cf: [redacted], piena proprietà 1000/1000.

1.3) DESCRIZIONE DEI BENI e INDIVIDUAZIONE CATASTALE

[redacted signature]

Repertorio n. 15492

VERBALE DI GIURAMENTO
REPUBBLICA ITALIANAL'anno duemilaventiquattro, il giorno sette del mese di novembre.
- 7 novembre 2024 -

In Borgo San Lorenzo, via Beato Angelico n. 9, nel mio studio.
Avanti a me, Dottoressa [REDACTED], Notaio in [REDACTED],
iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Firenze, Pistoia
e Prato,

è comparso il Signor:

- [REDACTED] nato a Barberino di Mugello il [REDACTED] ed ivi
residente in viale della [REDACTED] libero professionista (co-
dice fiscale [REDACTED]).

Detto Comparente, della cui identità personale io Notaio sono certo,
mi chiede di asseverare con giuramento la perizia di stima che precede
a norma dell'art. 1 n. 4 del R.D. L. 14 luglio 1937 n. 1666.

Aderendo alla richiesta, io Notaio ammonisco ai sensi dell'art. 193
c.p.c. il comparente il quale, quindi, in piedi, a chiara voce, dichia-
ra "Consapevole della responsabilità morale e giuridica che assumo con
la mia deposizione" giuro:

- di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni a me affidate e
di non avere avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità.

Il presente atto, scritto con elaboratore elettronico da persona di mia
fiducia da me diretta escluso quanto notato di mio pugno, è stato da me
Notaio letto al Comparente che, dichiaratolo conforme alla sua volontà,
lo approva.

Il presente atto viene sottoscritto alle ore *due e*

Consta di un foglio di complessive pagine una.

[REDACTED]

[REDACTED]



A) COMPENDIO IMMOBILIARE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

I beni di seguito individuati come Subject 1 (S1), (S.2), (S.3), (S.4), (S.5), (S.6) e (S.7) costituiscono un compendio immobiliare ubicato in comune di Barberino di Mugello provincia di Firenze, frazione Montecarelli, località "Ospedale". Si tratta di un piccolo aggregato abitativo che si sviluppa in fregio alla Strada Regionale S.R. n. 65 della Futa (detta anche via Bolognese o via Montecarelli), nel punto in cui essa si congiunge con la Strada Provinciale n. 8 denominata Militare per Barberino, ad una quota altimetrica di 520 metri sul livello del mare. La località "Ospedale" dista circa sette chilometri dal capoluogo, circa trentacinque chilometri da Firenze e circa un chilometro dalla frazione di Montecarelli.

Il complesso immobiliare che comprende i beni oggetto di valutazione, dispone di due accessi carrabili sulla S.R. 65 della Futa, uno a monte e l'altro a valle rispetto al bivio con la Provinciale per Barberino, e comprende al suo interno un anello di viabilità carrabile privata oltre ad altri spazi pavimentati e inghiaiaiti adibiti a parcheggi e piazzali.

Tali aree comuni a tutto il complesso immobiliare per totali mq. 3.044, risultano censite come aree urbane e sono rappresentate nella scheda "BENI COMUNI".

Considerato che le u.i.u. comprese all'interno del complesso immobiliare che utilizzano ed usufruiscono di tali utilità comuni sono undici (sei abitazioni, quattro garage ed un capannone) la superficie totale è stata divisa per undici ed attribuita in quota parte nelle schede dedicate a ciascun subject.

NOTA:

E' compreso all'interno del complesso immobiliare sopra descritto anche *"intero fabbricato residenziale articolato in quattro unità immobiliari ad uso civile abitazione, di cui alcune comprendenti una o due cantine pertinenziali, oltre quattro box auto e pertinenze comuni, il tutto ubicato in Barberino di Mugello, frazione Montecarelli, via di Montecarelli civ. 56"* oggetto dell'atto di compravendita del Notaio Gabriele Carresi del 15/01/2020, registrato a Firenze il 27/01/2020 al n.3264 serie 1T ed oggetto della Valutazione prot. 203922 del 17/12/2021 eseguita dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale del Firenze - Ufficio Territorio, che si assume come COMPARABILE A in seguito meglio approfondita.

Sono di seguito elencati i beni immobili facenti parte del complesso e che sono oggetto della valutazione.

Per ognuno di essi sono fornite le informazioni riguardanti l'individuazione toponomastica, l'individuazione catastale, la consistenza reale e la consistenza ragguagliata in mq.

Subject S1 - appartamento al PT e P1 -

L'immobile costituisce l'edificio originario intorno al quale si è sviluppato negli anni l'intero nucleo abitativo, ubicato nella parte ovest in fregio alla SR 65. Si tratta di un fabbricato a volume articolato di due piani fuori terra ed uno seminterrato, composto da più porzioni addossate e singolarmente coperte a falde. Le strutture verticali sono in muratura di laterizi pieni variamente rivestite. L'edificio comprende complessivamente quattro unità a destinazione abitativa oltre a due garage e a pertinenze esclusive scoperte.

In particolare il bene oggetto di valutazione è l'appartamento di civile abitazione posto sul fianco nord del fabbricato, avente altezza interna di m. 2,70 e composto al piano terra da vasta zona giorno, cucina, bagno, disimpegno e ripostiglio ed al piano primo da cinque vani utili, tre bagni, disimpegno, veranda e piccolo balcone, il tutto connesso tramite scala interna. Fanno inoltre parte della consistenza due loggiati, uno sul fronte nord e l'altro sul lato est, oltre a due aree urbane ed una particella (tuttora censita al catasto terreni come area rurale) che di fatto costituiscono il giardino esclusivo. L'u.i.u. è stata oggetto di lavori di ristrutturazione nei primi anni duemila. Le condizioni di conservazione sono buone così come la dotazione impiantistica e gli infissi. Le rifiniture sono di buona qualità.

Si assume l'immobile in normali condizioni manutentive.

La Consistenza Ragguagliata è pari a 344,15 mq.

Agenzia Entrate - OMI -

Provincia : Firenze
Comune : Barberino di Mugello
Fascia/Zona : Extraurbana / Resto del territorio
codice zona R 2
destinazione residenziale

individuazione toponomastica

Via Montecarelli n. 54

Identificazione catastale :

All'Agenzia del Territorio di Firenze - Catasto Fabbricati del Comune di Barberino di Mugello, quanto sopra descritto risulta censito, in giusto conto, nel Foglio di Mappa 47 dalle particelle:

123 sub.527, Via Montecarelli, 54, P.T1, Cat. A/2, Classe 6, Cons. vani 12, Rendita € 1.022,58

123 sub.521, Via Montecarelli, 54, Cat. F/1 - Area Urbana di mq. 174,00

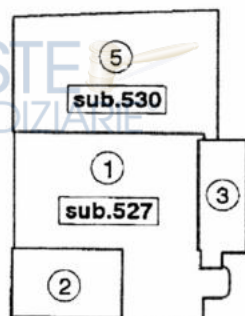
123 sub.530, Via Montecarelli, 54, Cat. F/1 - Area Urbana di mq. 125,00

Catasto Terreni Foglio di Mappa 47 particella 365 area rurale di mq. 67

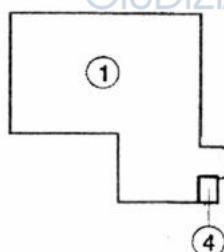
SUBJECT 1

Foglio di Mappa 47, p.lla 123 sub.527, Via Montecarelli, 54, Piano Terra e Primo,
Cat. A/2, Classe 6, Cons. vani 12, Rendita € 1.022,58
Foglio di Mappa 47, p.lla 123 sub.521, Via Montecarelli, 54, Piano Terra,
Cat. F/1 - Area Urbana, mq. 174,00
Foglio di Mappa 47, p.lla 123 sub.530, Via Montecarelli, 54, Piano Terra,
Cat. F/1 - Area Urbana, mq. 125
Foglio di Mappa 47, p.lla 365, Area Rurale, mq. 67

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



SUPERFICIE LORDA

① Appartamento:	mq.	290,41	⑤ Resede esclusivo:	mq.	125,00
② Loggia:	mq.	39,78	⑥ Resede esclusivo:	mq.	174,00
③ Loggia:	mq.	29,20	⑦ Resede esclusivo:	mq.	67,00
④ Balcone:	mq.	2,50			

Quota di 1/11 viabilità e aree scoperte pavimentate (vedi scheda BENI COMUNI): mq. 276,77

Determinazione della consistenza ragguagliata

Bene immobiliare o sua porzione	Consistenza lorda		Ragguaglio		Consistenza ragguagliata
	Fonte	m ²	Riferimento	Coeff.	
Vani principali e accessori diretti	Planimetria catastale	290,41	DPR 138/98	1,00	290,41
Loggia	Planimetria catastale	25,00	DPR 138/98	0,30	7,50
Loggia	Planimetria catastale	14,78	DPR 138/98	0,10	1,48
Loggia	Planimetria catastale	25,00	DPR 138/98	0,30	7,50
Loggia	Planimetria catastale	4,20	DPR 138/98	0,10	0,42
Balcone	Planimetria catastale	2,50	DPR 138/98	0,30	0,75
Resede esclusivo	Planimetria catastale	290,41	DPR 138/98	0,10	29,04
Resede esclusivo	Planimetria catastale	75,59	DPR 138/98	0,02	1,51
Beni comuni	Planimetria catastale	276,77	DPR 138/98	0,02	5,54
SUPERFICIE RAGGUAGLIATA TOTALE					344,15

Precisazioni sul calcolo della consistenza
La consistenza ragguagliata è stata determinata per l'abitazione applicando coefficienti previsti dall'Allegato C del DPR 138/98 per le unità immobiliari censibili in categoria R/1 "Abitazioni civili", mentre per l'autorimessa è stato applicato un coefficiente scaturito dal rapporto fra la quotazione media dei box e quella delle civili abitazioni civili nella zona OMI R2, arrotondato per eccesso.

SCALA 1:500

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Firenze**

Dichiarazione protocollo n. F10059756 del 28/02/2005
Planimetria di u.i.u. in Comune di Barberino Di Mugello
Via Montecarelli

civ. 54

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 47
Particella: 123
Subalterno: 527

Compilata da:

~~Luigi [REDACTED]~~
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Firenze

N. [REDACTED]

Scheda n. 1

Scala 1:200

Altra u.i.u.

h. 270

Cucina

Rip.

PIANO TERRENO

Altra u.i.u.

h. 270

Guardaroba

PIANO PRIMO

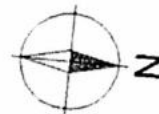
Ultima planimetria in atti

Data: 12/02/2024 - n. [REDACTED] - Richiedente: [REDACTED]
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

MARCA DA BULLO
Ministero dell'Economia
e delle Finanze
€2,00
+ DUE/00

01000837
00063768
15/11/2022 09:07:17
4578-20082
IDENTIFICATIVO: 01210123871470

0 1 21 015387 147 0



Subject S2 - Loft abitativo e garage al PS1

Si tratta di una u.i.u. a destinazione residenziale posta al piano seminterrato dell'edificio, in posizione sottostante rispetto all'appartamento Subject 1 e ad esso collegato tramite scala interna, avente altezza di m. 3,17 e composta da un ampio locale (loft) con angolo cottura, un disimpegno, un antibagno e un bagno.

Le condizioni di conservazione sono buone così come la dotazione impiantistica e gli infissi. Le rifiniture sono di buona qualità. Nella porzione retrostante dell' u.i.u. insistono tre locali accessori diretti, aventi altezza interna di m. 3,35, privi di finestrazioni.

La consistenza del subject è completa da un adiacente locale adibito a autorimessa, dell'altezza di m. 2,50, a cui si accede percorrendo un corsello coperto a comune con l'edificio confinante di altra proprietà.

Si assume l' immobile in normali condizioni manutentive.

La Consistenza Ragguagliata è pari a 170,05 mq.

Agenzia Entrate - OMI -

Provincia : Firenze
Comune : Barberino di Mugello
Fascia/Zona : Extraurbana / Resto del territorio
codice zona : R 2
destinazione : residenziale

individuazione toponomastica

Via Montecarelli n. 54

Identificazione catastale :

All'Agenzia del Territorio di Firenze - Catasto Fabbricati del Comune di Barberino di Mugello, quanto sopra descritto risulta censito, in giusto conto, nel Foglio di Mappa 47 dalle particelle:

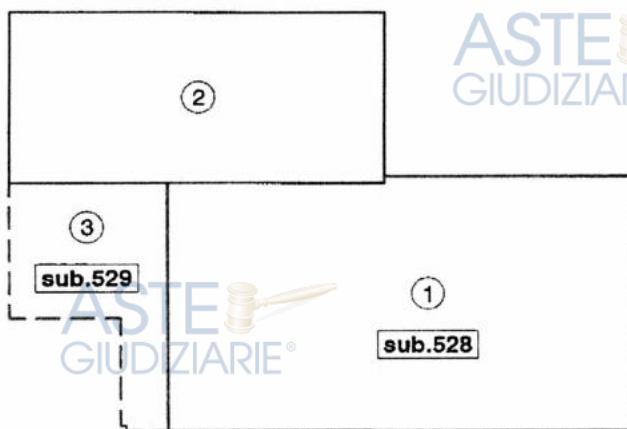
- 123 sub.528, Via Montecarelli, 54, Piano S1, Cat. A/2, Classe 6, Cons. vani 5,5 , Rendita €. 284,05
- 123 sub.529, Via Montecarelli, 54, Piano S1, Cat. C/6, Classe 4, Cons. 20 mq., Rendita €. 63,01
- 123 sub.520, B.C.N.C. (corsello coperto di accesso a comune) di mq. 136 (quota parte ½)

SUBJECT 2

Foglio di Mappa 47, p.lla 123 sub.528, Via Montecarelli, 54, Piano S1,
Cat. A/2, Classe 6, Cons. vani 5,5, Rendita € 284,05

Foglio di Mappa 47, p.lla 123 sub.529, Via Montecarelli, 54, Piano S1
Cat. C/6, Classe 4, Cons. mq. 20, Rendita € 63,01

PIANO SEMINTERRATO



① Appartamento:	mq.	94,44
② Accessori:	mq.	51,11
③ Garage:	mq.	20,96
Quota di 1/2 corsello coperto di accesso comune (123 sub.520):	mq.	68,07
Quota di 1/11 viabilità e aree scoperte pavimentate (vedi scheda BENI COMUNI):	mq.	276,77

Determinazione della consistenza ragguagliata

Bene immobiliare o sua porzione	Consistenza lorda		Ragguaglio		Consistenza ragguagliata
	Fonte	m ²	Riferimento	Coeff.	
Vani principali e accessori diretti	Planimetria catastale	94,44	DPR 138/98	1,00	94,44
Vani accessori indiretti comunicanti	Planimetria catastale	51,11	DPR 138/98	0,50	25,56
Garage	Planimetria catastale	20,96	DPR 138/98	0,50	10,48
Corsello coperto accesso garage comune	Planimetria catastale	68,07	DPR 138/98	0,50	34,04
Beni comuni	Planimetria catastale	276,77	DPR 138/98	0,02	5,54
SUPERFICIE RAGGUAGLIATA TOTALE					170,05

Precisazioni sul calcolo della consistenza

La consistenza ragguagliata è stata determinata per l'abitazione applicandoli coefficienti previsti dall'Allegato C del DPR 138/98 per le unità immobiliari censibili in categoria R/1 "Abitazioni civili", mentre per l'autorimessa è stato applicato un coefficiente scaturito dal rapporto fra la quotazione media dei box e quella delle civili abitazioni civili nella zona OMI R2, arrotondato per eccesso.

SCALA 1:200

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Firenze

Dichiarazione protocollo n. FI0057375 del 24/02/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Barberino Di Mugello

Via Montecarelli

civ. 54

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 47

Particella: 123

Subalterno: 529

Compilata da:

[REDACTED]

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Firenze

N. [REDACTED]

Scheda n. 1

Scala 1:200

Altra u.i.u.
Sub. 518

Autorimessa
h. 250

Altra u.i.u.
Sub. 528

B.C.N.C.
Sub. 520

PIANO SEMINTERRATO

Ultima planimetria in atti

Data: 12/02/2024 - n. [REDACTED] - Richiedente: [REDACTED]
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/02/2024 - Comune di BARBERINO DI MUGELLO(A632) - < Foglio 47 - Particella 123 - Subalterno 529 >
VIA MONTECARELLI n. 54 - 50013 BARBERINO DI MUGELLO (FI)

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Firenze

Dichiarazione protocollo n. FI0057375 del 24/02/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Barberino Di Mugello

Via Montecarelli

civ. 54

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 47

Particella: 123

Subalterno: 528

Compilata da:

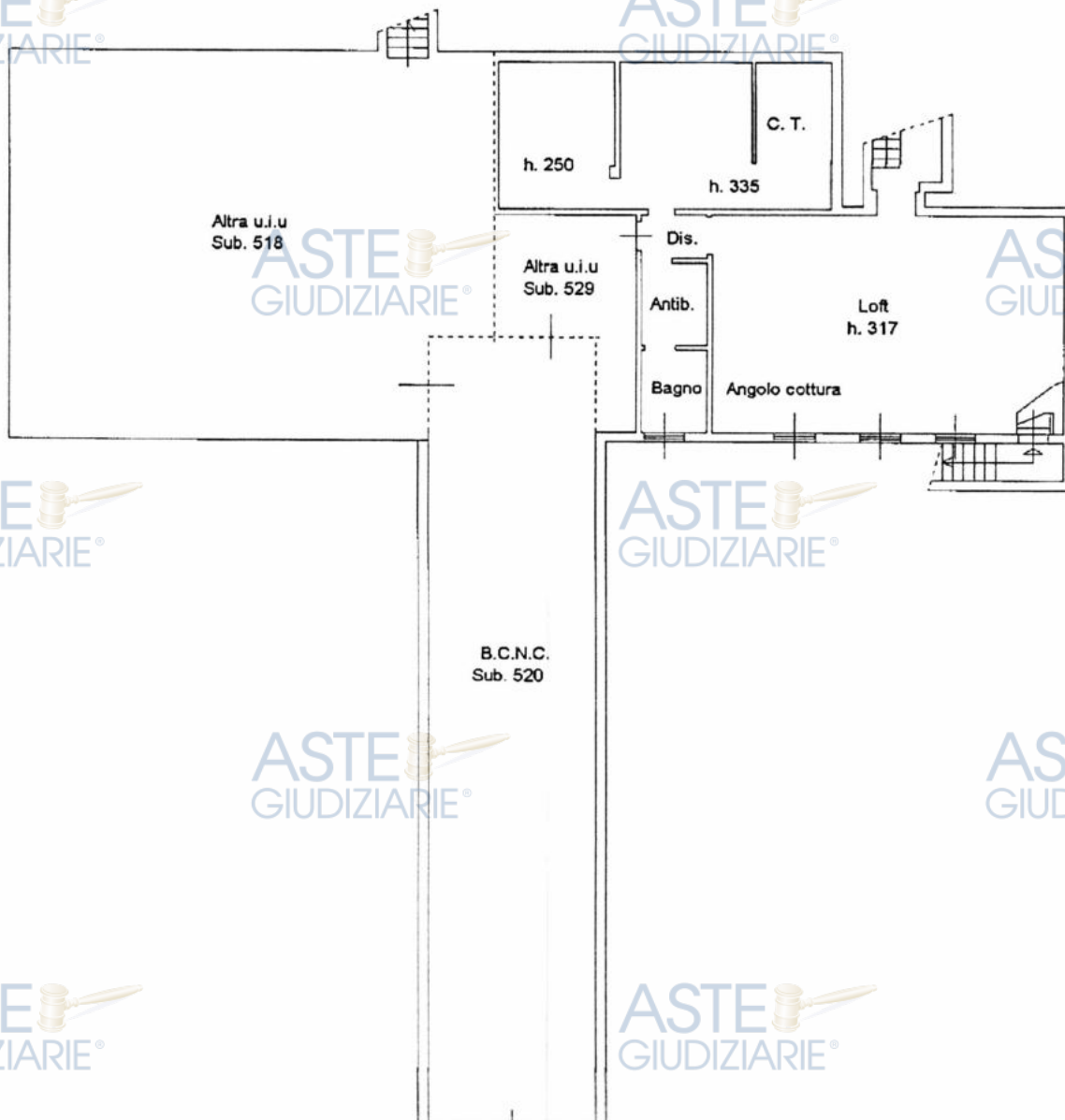
[redacted]

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Firenze

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO SEMINTERRATO

Ultima planimetria in atti

Data: 12/02/2024 - n. [redacted] - Richiedente: [redacted]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Subject S3 - Garage al PS1

Oggetto di valutazione è una unità immobiliare adibita ad autorimessa posta al piano interrato di un edificio monofamiliare a volume compatto di due piani fuori terra ed uno interrato, edificato negli anni 2001/2004 con struttura intelaiata in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti latero-cementizi e tamponamenti in laterizio. In particolare si tratta dell'u.l.u. sottostante all'appartamento censito al C.F. nel Fg. 47 dalla particella 371 sub 502 (di altra proprietà), composta da un locale dell'altezza interna di m. 3,40 adibito ad autorimessa e da un ripostiglio posto nella parte retrostante, il tutto circondato da uno scannafosso. L'accesso avviene dalla strada privata di utilità comune del compendio immobiliare e percorrendo il corsello coperto di accesso carrabile al PS1 comune con il Subject S4 (BCNC p.lla 371 sub 2)

La Consistenza Ragguagliata è pari a 56,52 mq.

Agenzia Entrate - OMI -

Provincia : Firenze
Comune : Barberino di Mugello
Fascia/Zona : Extraurbana / Resto del territorio
codice zona R 2
destinazione residenziale

individuazione toponomastica

Via Montecarelli snc

Identificazione catastale :

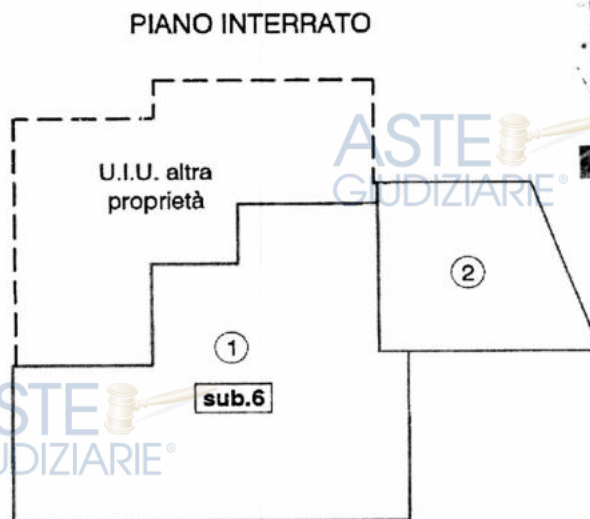
All'Agenzia del Territorio di Firenze - Catasto Fabbricati del Comune di Barberino di Mugello, quanto sopra descritto risulta censito, in giusto conto, nel Foglio di Mappa 47 dalle particelle:

371 sub.6, Via Montecarelli, snc, P. S1, Cat. C/6, Classe 2, Cons. mq. 90, Rendita € 204,52

371 sub 2 , B.C.N.C. a comune con p.lla 371 sub 4.

SUBJECT 3

Foglio di Mappa 47, p.lla 371 sub.6, Via Montecarelli, snc, Piano S1
Cat. C/6, Classe 2, Cons. mq. 90, Rendita € 204,52



- ① Garage: mq. 75,22
- ② Corseello coperto di accesso al garage: mq. 25,19
- Quota di 1/2 corseello coperto di accesso carrabile comune (371 sub.2): mq. 28,30
- Quota di 1/11 viabilità e aree scoperte pavimentate (vedi scheda BENI COMUNI): mq. 276,77

Determinazione della consistenza ragguagliata

Bene immobiliare o sua porzione	Consistenza lorda		Ragguaglio		Consistenza ragguagliata
	Fonte	m ²	Riferimento	Coeff.	
Garage	Planimetria catastale	75,22	DPR 138/98	0,50	37,61
Corseello coperto accesso garage	Planimetria catastale	25,19	DPR 138/98	0,25	6,30
Corseello coperto accesso garage comune	Planimetria catastale	28,30	DPR 138/98	0,25	7,08
Beni comuni	Planimetria catastale	276,77	DPR 138/98	0,02	5,54
SUPERFICIE RAGGUAGLIATA TOTALE					56,52

Precisazioni sul calcolo della consistenza
La consistenza ragguagliata è stata determinata per l'abitazione applicando i coefficienti previsti dall'Allegato C del DPR 138/98 per le unità immobiliari censibili in categoria R/1 "Abitazioni civili", mentre per l'autorimessa è stato applicato un coefficiente scaturito dal rapporto fra la quotazione media dei box e quella delle civili abitazioni civili nella zona OMI R2, arrotondato per eccesso.



SCALA 1:200

Subject S4 - Garage al PS1

Analogamente al Subject S3 oggetto di valutazione è una unità immobiliare adibita ad autorimessa posta al piano interrato di un edificio monofamiliare a volume compatto di due piani fuori terra ed uno interrato, edificato negli anni 2001/2004 con struttura intelaiata in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti latero-cementizi e tamponamenti in laterizio. In particolare si tratta dell'u.i.u. sottostante all'appartamento censito al C.F. nel Fg. 47 dalla particella 371 sub 504 (di altra proprietà), composta da un unico locale dell'altezza interna di m. 2,70 adibito ad autorimessa, circondato da uno scannafosso. L'accesso avviene dalla strada privata di utilità comune del compendio immobiliare e percorrendo il corsello coperto di accesso carrabile al PS1 comune con il Subject S3 (BCNC p.lla 371 sub 2)

La Consistenza Ragguagliata è pari a 39,67 mq.

Agenzia Entrate - OMI -

Provincia : Firenze
Comune : Barberino di Mugello
Fascia/Zona : Extraurbana / Resto del territorio
Codice zona : R 2
destinazione : residenziale

individuazione toponomastica

Via Montecarelli snc

Identificazione catastale :

All'Agenzia del Territorio di Firenze - Catasto Fabbricati del Comune di Barberino di Mugello, quanto sopra descritto risulta censito, in giusto conto, nel Foglio di Mappa 47 dalle particelle:

371 sub.4, Via Montecarelli, snc, P.S1, Cat. C/6, Classe 2, Cons. mq. 37, Rendita € 84,08

371 sub 2 , B.C.N.C. a comune con p.lla 371 sub.6



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Firenze

Dichiarazione protocollo n. 000042360 del 10/02/2003
Planimetria di u.i.u. in Comune di Barberino Di Mugello
Strada Statale 65 Della Futa - Loc. Montecarelli civ.

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 47
Particella: 371
Subalterno: 6

Compilata da:
~~Giuseppe M. Deusto~~
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Firenze

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO INTERRATO



Ultima planimetria in atti

Data: 12/02/2024 - n. ~~1234~~ - Richiedente: ~~123456789~~
totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

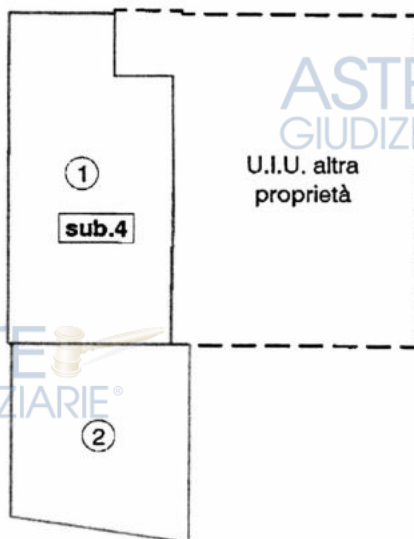
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/02/2024 - Comune di BARBERINO DI MUGELLO(A632) - < Foglio 47 - Particella 371 - Subalterno 6 >
VIA SANTIPIETRO 11 - 50013 BARBERINO DI MUGELLO (FI)

SUBJECT 4

Foglio di Mappa 47, p.lla 371 sub.4, Via Montecarelli, snc, Piano S1
Cat. C/6, Classe 2, Cons. mq. 37, Rendita € 84,08

PIANO INTERRATO



① Garage:	mq.	40,86
② Corsello coperto di accesso al garage:	mq.	26,93
Quota di 1/2 corsello coperto di accesso carrabile comune (371 sub.2):	mq.	28,30
Quota di 1/11 viabilità e aree scoperte pavimentate (vedi scheda BENI COMUNI):	mq.	276,77

Determinazione della consistenza ragguagliata

Bene immobiliare o sua porzione	Consistenza lorda		Ragguaglio		Consistenza ragguagliata
	Fonte	m ²	Riferimento	Coeff.	
Garage	Planimetria catastale	40,66	DPR 138/98	0,50	20,33
Corsello coperto accesso garage	Planimetria catastale	26,93	DPR 138/98	0,25	6,73
Corsello coperto accesso garage comune	Planimetria catastale	28,30	DPR 138/98	0,25	7,08
Beni comuni	Planimetria catastale	276,77	DPR 138/98	0,02	5,54
SUPERFICIE RAGGUAGLIATA TOTALE					39,67

Precisazioni sul calcolo della consistenza

La consistenza ragguagliata è stata determinata per l'abitazione applicando i coefficienti previsti dall'Allegato C del DPR 138/98 per le unità immobiliari censibili in categoria R/1 "Abitazioni civili", mentre per l'autorimessa è stato applicato un coefficiente scaturito dal rapporto fra la quotazione media dei box e quella delle civili abitazioni civili nella zona OMI R2, arrotondato per eccesso.

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Firenze

Dichiarazione protocollo n. 000042360 del 10/02/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Barberino Di Mugello

Strada Statale 65 Della Futa - Loc. Montecarelli

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 47

Particella: 371

Subalterno: 4

Compilata da:

~~Giampaolo Sestini~~Iscritto all'albo:
Ingegneri

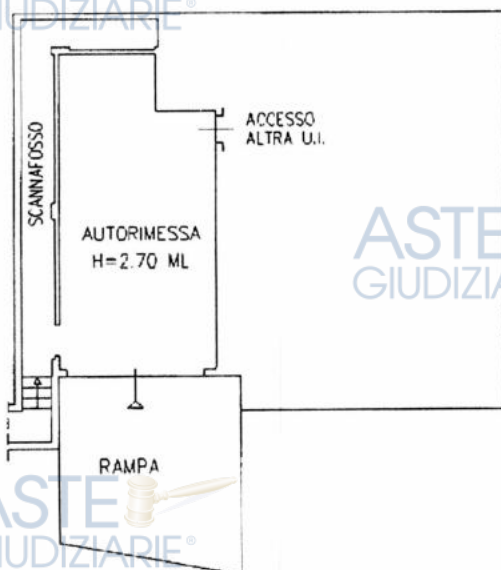
Prov. Firenze

N. ~~1886~~

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO INTERRATO



Ultima planimetria in atti

Data: 12/02/2024 - ~~XXXXXXXXXX~~ Richiedente: ~~XXXXXXXXXX~~
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Subject S5 - Garage al PS1

Analogamente ai precedenti S3 e S4 oggetto della valutazione è l'unità immobiliare adibita ad autorimessa posta al piano interrato di un edificio monofamiliare di tre piani fuori terra ed uno interrato, edificato nell'anno 2006 con struttura intelaiata in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti latero-cementizi e tamponamenti in laterizio. In particolare si tratta dell'u.i.u. sottostante all'appartamento censito al C.F. nel Fg. 47 dalla particella 405 sub 5 (di altra proprietà), composta da un unico locale dell'altezza interna di m. 3,40 adibito ad autorimessa. L'accesso avviene dalla strada privata di utilità comune del compendio immobiliare e percorrendo il corsello di accesso carrabile al PS1 comune con l'appartamento sub 5 (BCNC p.lla 405 sub 2)

La Consistenza Ragguagliata è pari a 73,08 mq.

Agenzia Entrate - OMI -

Provincia : Firenze
Comune : Barberino di Mugello
Fascia/Zona : Extraurbana / Resto del territorio
codice zona R 2
destinazione residenziale

individuazione toponomastica

Via Montecarelli snc

Identificazione catastale :

All'Agenzia del Territorio di Firenze - Catasto Fabbricati del Comune di Barberino di Mugello, quanto sopra descritto risulta censito, in giusto conto, nel Foglio di Mappa 47 dalle particelle:

405 sub 4 , Via Montecarelli, snc, P S1, Cat. C/6, Classe 2, Cons. mq. 66, Rendita € 149,98

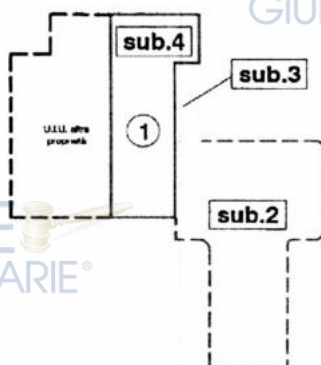
405 sub 2 , B.C.N.C (corsello carrabile accesso PS1 a comune con sub 5)

405 sub 3 , B.C.N.C (locale tecnico al PS1 a comune con sub 5)

SUBJECT 5

Foglio di Mappa 47, p.lla 405 sub.4, Via Montecarelli, snc, Piano S1
Cat. C/6, Classe 2, Cons. mq. 66, Rendita € 149,98

PIANO INTERRATO



① Garage:

mq. 70,55

Quota di 1/2 del Corsello carrabile di accesso garage (405 sub.2):

mq. 62,15

Quota di 1/2 della Centrale Termica (405 sub.3):

mq. 4,79

Quota di 1/11 viabilità e aree scoperte pavimentate (vedi scheda BENI COMUNI):

mq. 276,77

Determinazione della consistenza ragguagliata

Bene immobiliare o sua porzione	Consistenza lorda		Ragguaglio		Consistenza ragguagliata
	Fonte	m ²	Riferimento	Coeff.	
Garage	Planimetria catastale	70,55	DPR 138/98	0,50	35,28
Corsello accesso garage	Planimetria catastale	62,15	DPR 138/98	0,50	31,08
Centrale Termica	Planimetria catastale	4,79	DPR 138/98	0,25	1,20
Beni comuni	Planimetria catastale	276,77	DPR 138/98	0,02	5,54
SUPERFICIE RAGGUAGLIATA TOTALE					73,08

Precisazioni sul calcolo della consistenza

La consistenza ragguagliata è stata determinata per l'abitazione applicando i coefficienti previsti dall'Allegato C del DPR 138/98 per le unità immobiliari censibili in categoria R/1 "Abitazioni civili", mentre per l'autorimessa è stato applicato un coefficiente scaturito dal rapporto fra la quotazione media dei box e quella delle civili abitazioni civili nella zona OMI R2, arrotondato per eccesso.

SCALA 1:500

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Firenze

Dichiarazione protocollo n. FI0011765 del 12/01/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Barberino Di Mugello
Strada Statale Della Futa

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 47

Particella: 405

Subalterno: 4

Compilata da:

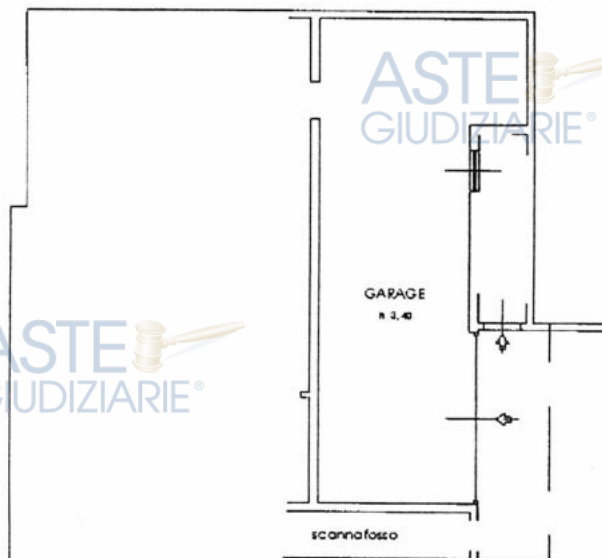
Isoritto all'albo:
Geometri

Prov. Firenze

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO INTERRATO



Ultima planimetria in atti

Data: 12/02/2024 - n. 46 - Richiedente: DR. [REDACTED]

totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297)

**Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009**

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/02/2024 - Comune di BARBERINO DI MUGELLO(A632) - < Foglio 47 - Particella 405 - Subalterno 4 >

Subject S6 - Edificio monofamiliare

Il fabbricato è ubicato nella parte nord/ovest del complesso immobiliare, di fronte al subject S1, con il resede in fregio alla SR 65. Si tratta di un edificio di vecchia costruzione, a volume compatto, di due piani fuori terra, con struttura verticale in muratura ordinaria, orizzontamento latero-cementizio e copertura a capanna asimmetrica. Ospita un appartamento composto al piano terra da tre vani oltre cucina, bagno e disimpegno, aventi altezza interna di m. 2,85 e al piano primo da due vani e da un bagno dell'altezza media interna di m. 2,08 oltre a un disimpegno di ingresso e da una soffitta. Il piano si raggiunge salendo una scala esterna. Completano la consistenza un piccolo ripostiglio sottoscala ed il resede esclusivo al piano terreno.

L'intero fabbricato versa in cattive condizioni di conservazione e di manutenzione, con dotazione impiantistica fatiscente o non funzionante, e di fatto non abitabile.

Si assume l'immobile in scadenti condizioni manutentive.

La Consistenza Ragguagliata è pari a 152,87 mq.

Agenzia Entrate - OMI -

Provincia :	Firenze
Comune :	Barberino di Mugello
Fascia/Zona :	Extraurbana / Resto del territorio
codice zona	R 2
destinazione	residenziale

individuazione toponomastica

Via Montecarelli n. 54

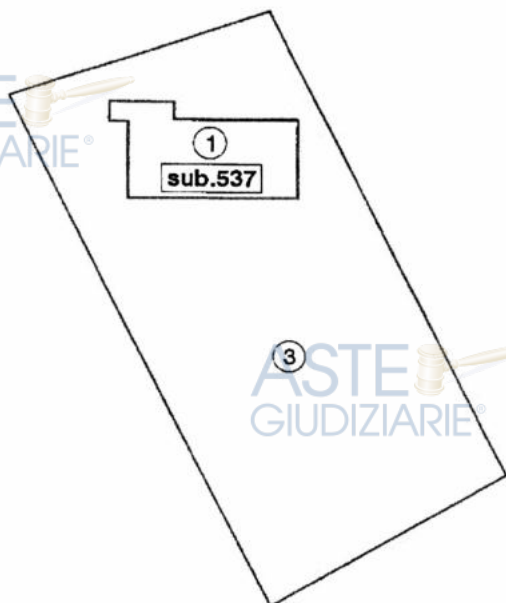
Identificazione catastale :

All'Agenzia del Territorio di Firenze - Catasto Fabbricati del Comune di Barberino di Mugello, quanto sopra descritto risulta censito, in giusto conto, nel Foglio di Mappa 47 dalla particella :
123 sub. 537 graffata alla p.lla 349 sub. 501 e alla p.lla 350 sub. 501 , Via Montecarelli, snc, P T,1 , Cat.
A/2, Classe 6, Cons. vani 8,5 , Rendita € 724,33

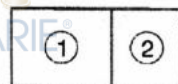
SUBJECT 6

Foglio di Mappa 47, p.lla 123 sub.537 graffata alla p.lla 349 sub.501 e alla p.lla 350 sub.501,
Via Montecarelli, snc, Piano Terra e Primo,
Cat. A/2, Classe 6, Cons. vani 8,5, Rendita € 724,33

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



① Appartamento:	mq. 111,11
② Soffitta:	mq. 27,72
③ Resede esclusivo:	mq. 673,60
Quota di 1/11 viabilità e aree scoperte pavimentate (vedi scheda BENI COMUNI):	mq. 276,77

Determinazione della consistenza ragguagliata

Bene immobiliare o sua porzione	Consistenza lorda		Ragguaglio		Consistenza ragguagliata
	Fonte	m ²	Riferimento	Coeff.	
Vani principali e accessori diretti	Planimetria catastale	111,11	DPR 138/98	1,00	111,11
Vani accessori indiretti comunicanti	Planimetria catastale	27,72	DPR 138/98	0,50	13,86
Resede esclusivo	Planimetria catastale	111,11	DPR 138/98	0,10	11,11
Resede esclusivo	Planimetria catastale	562,45	DPR 138/98	0,02	11,25
Beni comuni	Planimetria catastale	276,77	DPR 138/98	0,02	5,54
SUPERFICIE RAGGUAGLIATA TOTALE					152,87

Precisazioni sul calcolo della consistenza

La consistenza ragguagliata è stata determinata per l'abitazione applicando i coefficienti previsti dall'Allegato C del DPR 138/98 per le unità immobiliari censibili in categoria R/1 "Abitazioni civili", mentre per l'autorimessa è stato applicato un coefficiente scaturito dal rapporto fra la quotazione media dei box e quella delle civili abitazioni civili nella zona OMI R2, arrotondato per eccesso.

Scale 1: 200

PIANO TERRA
H ml. 2,85

RESEDE ESCLUSIVO

PIANO PRIMO

Data: 12/02/2024 - n. 48 - Richiedente: DBM -
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in: 8

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENI COMUNI (Viabilità e aree scoperte pavimentate)

Il comparto immobiliare dispone di due accessi carrabili sulla Strada Regionale S.R. 65 e comprende al suo interno un anello di viabilità carrabile privata oltre ad altri spazi pavimentati e inghiaciati (parcheggi e piazzali) ed altre aree pertinenziati a verde.

Identificazione catastale :

All'Agenzia del Territorio di Firenze - Catasto Fabbricati del Comune di Barberino di Mugello, quanto sopra descritto risulta censito, in giusto conto, nel Foglio di Mappa 47 dalle particelle :

123 sub.502, Via Montecarelli, 54,	PT	Cat. F/1	Area Urbana di mq. 163,00,	prop.1/1
123 sub.503, Via Montecarelli, 54,	PT	Cat. F/1	Area Urbana di mq. 31,00,	prop.1/1
123 sub.531, Via Montecarelli, 54,	PT	Cat. F/1	Area Urbana di mq. 405,00,	prop.1/1
381 sub.3, Via Montecarelli, snc,	PT	Cat. F/1 -	Area Urbana di mq. 109,00,	prop.1/2
381 sub.5, Via Montecarelli, snc,	PT	Cat. F/1 -	Area Urbana di mq. 297,00,	prop.1/3
381 sub.6, Via Montecarelli, snc,	PT	Cat. F/1 -	Area Urbana di mq. 816,00,	prop.1/1
381 sub.501, Via Montecarelli, snc,	PT	Cat. F/1,	Area Urbana di mq. 432,00,	prop.1/1
381 sub.502, Via Montecarelli, snc,	PT	Cat. F/1,	Area Urbana di mq. 462,00,	prop.1/1
405 sub.1, Via Montecarelli, snc,	PT		B.C.N.C. di mq. 582,00	

T O T A L E superficie BENI COMUNI (Viabilità e aree scoperte pavimentate) mq. 3.044,50

Cat. F/1, Area Urbana	mq. 163,00, prop.1/1
Cat. F/1, Area Urbana	mq. 31,00, prop.1/1
Cat. F/1, Area Urbana	mq. 405,00, prop.1/1
Cat. F/1, Area Urbana	mq. 109,00, prop.1/2
Cat. F/1, Area Urbana	mq. 297,00, prop.1/3
Cat. F/1, Area Urbana	mq. 816,00, prop.1/1
Cat. F/1, Area Urbana	mq. 432,00, prop.1/1
Cat. F/1, Area Urbana	mq. 482,00, prop.1/1
B.C.N.C.	mq. 582,00, prop.1/1

Ministero dell'Economia
e delle Finanze

MACISA DI BELLIO

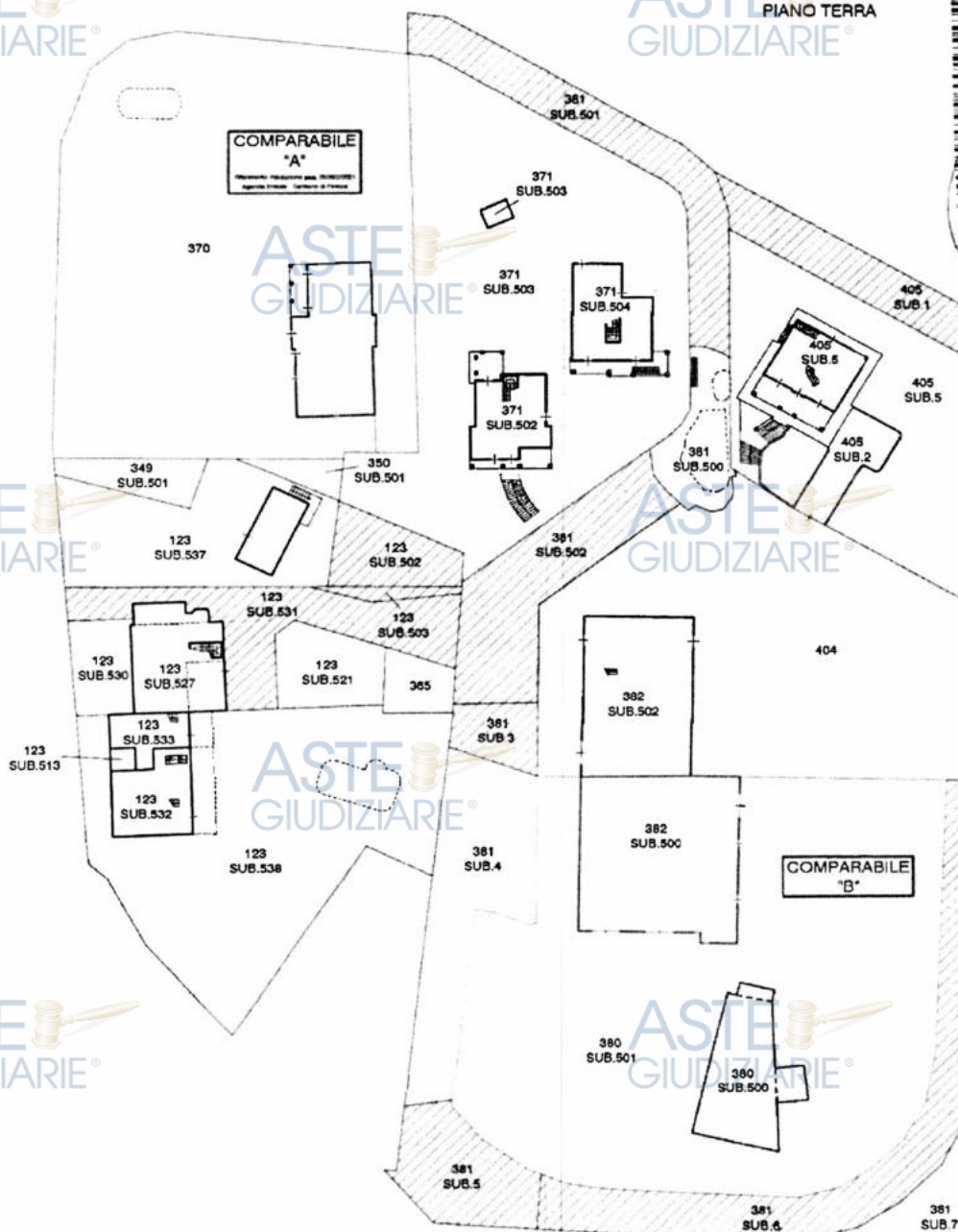
€2,00

ONE/00

01/000234
000063272
4578-00087
IDENTIFICATIVO

15/11/2002 09:42:29
70174067 F1900005
02701013387144

01 21 013387144 7



SCALA 1:1.000

studio tecnico professionale [redacted]

leggio geometri firenze n. [redacted]

PARTE II - PROCESSO DI VALUTAZIONE



2.1) SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo della stima è quello di determinare il valore commerciale (Market value - Mv) dei beni sopra descritti e catastalmente individuati, alla data attuale.

2.2) METODOLOGIA e CRITERIO DI STIMA

La stima è stata effettuata con la metodologia MCA del confronto di mercato che permette di stimare il valore di un immobile mediante confronto tra l'immobile stesso ed altri beni simili, presi a confronto e contrattati nell'arco temporale di riferimento, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Ciò è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare detto *subject* con quelle degli immobili simili detti *comparabili*.

2.3) ANALISI DEL MERCATO

Barberino di Mugello (Firenze) - Zona OMI R2 / RESTO DEL TERRITORIO

Segmento del mercato immobiliare - Residenziale : Abitazione

Nell'arco temporale che va dal primo semestre 2020 al primo semestre 2023 (ultimo dato disponibile) si è rilevato che il mercato immobiliare, nel territorio R2 di Barberino di Mugello, ha registrato una diminuzione del numero di compravendite e dalle informazioni di mercato disponibili si può evincere che lo stesso si presenta statico. Le quotazioni registrate dall'OMI per la tipologia "abitazioni civili" nella zona R2 non hanno evidenziato variazioni restando ferme a 1.000 euro/mq. nei valori minimi e 1.500 euro/mq. nei valori massimi. Le quotazioni per la tipologia "box" hanno invece registrato una diminuzione del 25% nei valori minimi (da 600 a 450 euro/mq.) e del 18,75% nei valori massimi (da 800 a 650 euro/mq.).

2.4) INDAGINI, SELEZIONE e RACCOLTA DATI

Il sottoscritto valutatore, acquisita tutta la documentazione afferente agli immobili da stimare, ha provveduto ad effettuare le ricerche di mercato relativamente ai prezzi di compravendita di edifici con caratteristiche similari. In questo contesto, si è acquisita la Valutazione prot. 203922 del 17/12/2021 prodotta dall' Ufficio Territoriale Direzione Provinciale di Firenze relativa a "Intero fabbricato residenziale

articolato in quattro unità immobiliari ad uso civile abitazione, di cui alcune comprendenti una o due cantine pertinenziali, oltre quattro box auto e pertinenze comuni, il tutto ubicato in Barberino di Mugello, frazione Montecarelli, via di Montecarelli civ. 56" oggetto dell' atto di compravendita del Notaio ~~_____~~ del 15/01/2020, registrato a Firenze il 27/01/2020 al n.3264 serie 1T

Il documento richiamato tratta della valutazione da parte dell'Ufficio Territorio, del comparto immobiliare posto in fregio alla SR 65, confinante lungo i lati sud ed est con gli immobili oggetto della presente stima, composto da una palazzina residenziale di quattro appartamenti (e relative pertinenza coperte e scoperte).

Si tratta quindi di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato, ricadenti nel comprensorio del comune di Barberino di Mugello e più specificamente nell'abitato di "Ospedale" frazione di Montecarelli a confine con il comparto da stimare, ed aventi caratteristiche immobiliari intrinseche simili ai beni oggetto della stima attuale. Detto rapporto di Valutazione prot. 203922/2021 è stato redatto applicando il protocollo della metodologia MCA (Market Comparison Approach), confrontando le caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile con quelle di tre comparabili dei quali erano noti i prezzi reali in quanto desunti direttamente dall'acquisizione degli atti notarili delle tre transazioni.

Al più probabile valore di mercato (Mv) è stato quindi determinato sulla scorta del documento di Valutazione prot. 203922 del 17/12/2021 redatto dall' Ufficio Territorio Direzione Provinciale di Firenze che è stato assunto come COMPARABILE A.

In analogia con il documento di Valutazione di riferimento, per l'analisi estimativa si è considerata la CONSISTENZA RAGGUAGLIATA determinata misurando la Consistenza Lorda in metri quadrati di ciascun subject (fonte planimetrie presenti in banca dati catastale) omogeneizzata applicando i coefficienti previsti dall' allegato C del D.P.R. 138/1998.

Pertanto nella scheda dedicata a ciascun immobile oggetto di stima sono state calcolate le superfici di ogni porzione di u.i.u. seguendo le *norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria* (gruppo R) come da All. C del DPR 138/98. Sono inoltre state valutate tutte le superfici adibite a viabilità privata e/o altre aree scoperte pavimentate che formano le utilità comuni a tutto il comparto urbanistico, trattate con le norme del DPR 138/98, suddivise per quota di spettanza e attribuite a ciascun subject, ricavando il dato finale espresso in mq. relativo alla Superficie Ragguagliata.

2.5) PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE

Il procedimento MCA si basa sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una caratteristica dell'immobile apprezzata dal mercato. La quantità di ciascuna caratteristica dell'immobile determina l'entità del

corrispondente prezzo componente. Ciò consente di misurare sotto l'aspetto economico le differenze di caratteristiche possedute da due immobili posti a confronto. Definite le caratteristiche dell'immobile da stimare, il procedimento prevede l'espletamento delle seguenti fasi:

1. selezione tramite indagine di mercato di un campione di beni di confronto simili al bene da stimare, di cui siano noti il prezzo di vendita e le caratteristiche che più influenzano la costituzione del prezzo, e che siano oggetto di atti di trasferimento di diritti reali stipulati nel triennio antecedente alla data dell'atto o quella in cui se ne produce l'effetto traslativo o costitutivo;
2. eventuale riallineamento dei prezzi dei beni in comparazione non perfettamente omogenei rispetto al subject per epoca e localizzazione, tramite il test di ammissibilità che fa riferimento alle quotazioni dell'OMI;
3. redazione della tabella dei dati nella quale indicare in punteggi e quantità il livello delle caratteristiche possedute da ciascun immobile;
4. redazione della tabella dei prezzi impliciti delle caratteristiche, che rappresentano la quantità di moneta che l'acquirente ordinario è disposto a riconoscere al venditore per ciascun livello o unità della singola caratteristica;
5. redazione della tabella di valutazione, nella quale si effettuano tutte le correzioni per rendere le caratteristiche dei beni in comparazione uguali a quelle dell'immobile da stimare; si calcolano quindi i prezzi corretti dei suddetti beni e si determina il valore di mercato dell'immobile in stima come media aritmetica dei prezzi corretti;
6. verifica che ciascun prezzo corretto non si discosti eccessivamente dal valore medio determinato (entro l'alea estimale ordinaria mente ritenuta accettabile per il tipo di stima effettuata).

Tabella delle caratteristiche

Nella tabella sono indicate le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo degli immobili appartenenti al segmento immobiliare in esame. Per ciascuna caratteristica sono riportati i rispettivi nomenclatori e le unità di misura/punteggi associati.

Caratteristiche "Abitazione"

Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie Ragguagliata	metro quadrato
Stato manutentivo dell'edificio)	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2
Stato manutentivo dell'uiu	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2
Qualità distributiva	Scadente	0
	Normale	1
	Di pregio	2
Dotazione impiantistica e finiture	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2

Tabella immobili in comparazione

Nella Tabella Immobili in comparazione, sia per i beni oggetto di stima che per l'immobile di confronto sono indicate le informazioni relative alla localizzazione, gli identificativi catastali, una sintetica descrizione, il prezzo, i dati di superficie, nonché le caratteristiche significative ai fini della comparazione espresse in livello o quantità possedute.

Fonte :	Valutazione prot. 203922/2021 A. di E. Ufficio Territorio Direzione Provinciale Fi		
Valore assunto	medio 1.109,83 euro per metro quadrato di Superficie Ragguagliata		
Epoca dato	1° sem 2020		
comune	Barberino di Mugello (Firenze)		
zona OMI	R2 / resto del territorio		
valori epoca comparabile (euro/mq. SL)	min 1.000	max 1.500	
valori epoca stima (euro/mq. SL)	min 1.000	max 1.500	

A1 Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano terreno del fabbricato tipo villetta plurifamiliare ubicato in Barberino di Mugello, frazione di Montecarelli, via Montecarelli civ. 56. Si accede all'unità da resede esclusivo raggiungibile dal camminamento a comune che si diparte dal piazzale posto dopo il cancello di ingresso al complesso. L'interno, di altezza prevalente pari a 2,80 m, è composto al piano terreno da un ampio vano di ingresso, un'ampia sala in cui è presente la cucina, un disimpegno, due camere, due servizi igienici e due ripostigli, oltre a resede esclusivo di circa 272 mq e ampia loggia comunicante con la sala pranzo. Tutti i locali risultano ben illuminati. Al piano seminterrato, raggiungibile da una doppia rampa di scale interne all'abitazione, è presente un'autorimessa di altezza pari a 3,10 m, avente accesso carra bile dalla rampa esterna condominiale e comunicante con il disimpegno a comune presente allo stesso piano che conduce al vano scala condominiale. Si assume l'immobile in normali condizioni manutentive.

Catasto Fabbricati foglio di mappa 47 particella 370 sub 1, cat A/2, cl. 4, rendita € 371,85
foglio di mappa 47 particella 370 sub 5, cat C/6, cl. 2, rendita € 124,89

Consistenza Ragguagliata	171, 15 metri quadrati
Stato manutentivo edificio)	Normale
Stato manutentivo dell'uiu	Normale
Qualità distributiva	Normale
Dotazione impiantistica e finiture	Ottimo

A2 Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano terreno del fabbricato tipo villetta plurifamiliare ubicato in Barberino di Mugello, frazione di Montecarelli, via Montecarelli civ. 56. Si accede all'unità da resede esclusivo raggiungibile dal camminamento a comune che si diparte dal piazzale posto dopo il cancello di ingresso al complesso. L'interno, di altezza prevalente pari a 2,70 m, è composto al piano terreno da soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere e due servizi igienici, oltre a resede esclusivo di circa 171 mq. Tutti i locali risultano ben illuminati. Completano la consistenza una cantina e un'autorimessa poste al piano seminterrato e raggiungibili sia da rampa esterna condominiale che da vano scale interno a comune. Si assume l'immobile in normali condizioni manutentive

Catasto Fabbricati foglio di mappa 47 particella 370 sub 2, cat A/2, cl. 4, rendita € 433,82
foglio di mappa 47 particella 370 sub 6, cat C/6, cl. 2, rendita € 47,72

Consistenza Ragguagliata	136,01 metri quadrati
Stato manutentivo edificio)	Normale
Stato manutentivo dell'uiu	Normale
Qualità distributiva	Normale
Dotazione impiantistica e finiture	Ottimo

A3 Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta ai piani primo e secondo del fabbricato tipo villetta plurifamiliare ubicato in Barberino di Mugello, frazione di Montecarelli, via Montecarelli civ. 56. Si accede all'unità da vano scale condominiale raggiungibile dal camminamento a comune che si diparte dal piazzale posto dopo il cancello di ingresso al complesso. L'interno, di altezza prevalente pari a 2,70 m, è composto al piano primo da un ampio ingresso, cucina, disimpegno, camera, due ripostigli e servizio igienico; al piano secondo, raggiungibile da una doppia rampa di scale interne, da una soffitta avente altezza variabile fra 2,86 m e 1,15 m. Tutti i locali risultano ben illuminati. Completano la consistenza due cantine e un'autorimessa poste al piano seminterrato e raggiungibili sia da rampa esterna condominiale che da vano scale interno a comune. Si assume l'immobile in normali condizioni manutentive.

Catasto Fabbricati foglio di mappa 47 particella 370 sub 3, cat A/2, cl. 4, rendita € 340,86

folgio di mappa 47 particella 370 sub 7, cat C/6, cl. 2, rendita € 29,54

Consistenza Raguagliata	129,29 metri quadrati
Stato manutentivo edificio	Normale
Stato manutentivo dell'ui	Normale
Qualità distributiva	Normale
Dotazione impiantistica e finiture	Ottimo

A4 Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano primo del fabbricato tipo villetta plurifamiliare ubicato in Barberino di Mugello, frazione di Montecarelli, via Montecarelli civ. 56. Si accede all'unità da vano scale condominiale raggiungibile dal camminamento a comune che si diparte dal piazzale posto dopo il cancello di ingresso al complesso. L'interno, di altezza prevalente pari a 2,70 m, è composto da cucina, doppio disimpegno, tre camere, due servizi igienici, tre ripostigli e due balconi. Tutti i locali risultano ben illuminati. Completano la consistenza una cantina e un'autorimessa poste al piano seminterrato e raggiungibili sia da rampa esterna condominiale che da vano scale interno a comune. Si assume l'immobile in normali condizioni manutentive.

Catasto Fabbricati foglio di mappa 47 particella 370 sub 4, cat A/2, cl. 4, rendita € 402,84

folgio di mappa 47 particella 370 sub 8, cat C/6, cl. 2, rendita € 29,54

Consistenza Raguagliata	128,26 metri quadrati
Stato manutentivo edificio	Normale
Stato manutentivo dell'ui	Normale
Qualità distributiva	Normale
Dotazione impiantistica e finiture	Ottimo



Tabella Dati immobili in comparazione

	Superficie Raguagliata (Stc) mq.	Prezzo unitario (pc) €/mq.	Prezzo complessivo omogeneizzato (P'c) €
A1 abitazione	171,15	1.072,74	183.599,45
A2 abitazione	136,01	1.125,02	153.013,97
A3 abitazione	129,29	1.101,13	142.365,10
A4 abitazione	128,26	1.140,41	146.268,99
- prezzo unitario minimo Comparabili (p'cmin) =		1.072,74 €/mq.	superficie raguagliata.
- prezzo unitario medio Comparabili (p'cmed) =		1.109,83 €/mq.	superficie raguagliata
- totale prezzo omogeneizzato Comparabili (p'ctot) =		625.247,51	euro.
- prezzo medio omogeneizzato Comparabili (p'cmed) =		156.311,88	euro.
- consistenza raguagliata media (Stcmed) =		141,17	metri quadrati

Rispetto agli immobili oggetto di stima il comparabile è perfettamente omogeneo per la caratteristica "localizzazione di dettaglio" non è omogeneo per epoca di riferimento del prezzo di scambio. Per omogeneizzare tale caratteristica si effettua la seguente operazione: *riallineamento cronologico del prezzo unitario del comparabile tramite il coefficiente K_e , che tiene conto dell'andamento del mercato locale. Il coefficiente K_e , rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI riferito all'epoca della stima e il valore centrale OMI riferito all'epoca del dato del comparabile*

Nel nostro caso, visto che i valori centrali OMI 1° sem. 2020 e 1° sem. 2023 risultano uguali e invariati, il coeff. K_e risulta pari a 1 pertanto neutro.

Tabella Dati Subject

N.	caratteristica	SUBJECT 1	SUBJECT 2	SUBJECT 3
c1	Consistenza Ragguagliata	344,15 mq.	170,05 mq.	56,52 mq.
c2	stato manutentivo edificio	normale	normale	0
c3	dotazione impiantistica e finiture	normale	normale	0
c4	stato manutentivo U.I.U.	normale	normale	0
c5	qualità distributiva	normale	normale	0

N.	caratteristica	SUBJECT 4	SUBJECT 5	SUBJECT 6
c1	Consistenza Ragguagliata	39,67 mq.	73,08 mq.	152,87 mq.
c2	stato manutentivo edificio	0	0	scadente
c3	dotazione impiantistica e finiture	0	0	scadente
c4	stato manutentivo U.I.U.	0	0	scadente
c5	qualità distributiva	0	0	0

- consistenza ragguagliata totale dei subject (St_{tot}) =

836,34 metri quadrati

- consistenza ragguagliata media (St_{med}) =

139,39 metri quadrati mq.

Tabella dei prezzi impliciti

Di seguito sono riportate, per ciascuna caratteristica considerata, una breve descrizione ed il prezzo marginale utilizzato:

c1 - consistenza ragguagliata: individua la variazione di prezzo dovuta all'apprezzamento del mercato locale per la superficie che caratterizza il bene. Per tale caratteristica il prezzo implicito viene assunto pari a $p'c \min$, che costituisce il minimo tra i prezzi unitari omogeneizzati $p'c$ di tutti gli immobili di confronto;

c2 - stato manutentivo dell'edificio: individua la variazione di prezzo necessaria per far passare l'edificio che ospita l'unità immobiliare da uno stato manutentivo all'altro. Il relativo prezzo marginale $Kc1$ è assunto pari a 150 €/mq;

c3 - dotazione impiantistica e livello delle finiture: individua la variazione di prezzo necessaria per far passare l'unità immobiliare da un livello di dotazione impiantistica all'altro (scadente/normale - normale/ottimo). Il relativo prezzo marginale è pari a 100 €/mq con riferimento alla superficie del subject;

c4 - stato manutentivo dell'uii: individua la variazione di prezzo necessaria per far passare l'unità immobiliare da uno stato manutentivo all'altro (scadente/normale - normale/ottimo). Il relativo prezzo marginale è pari a 250 €/mq con riferimento alla superficie del subject;

c5 - qualità distributiva: individua la variazione di prezzo dovuta alla migliore o peggiore distribuzione interna del comparabile rispetto al subject. Il coefficiente $Kc1$ si assume pari al 10,0%;

TABELLA PREZZI IMPLICITI**CARATTERISTICHE****PREZZI IMPLICITI**

N.	nome	simbologia	U.M.	Coeff. Kci	A1	A2	A3	A4
c1	Consistenza Ragguagliata	$Kc1xp'cmin$	€/MQ	1,00	1.072,74	1.072,74	1.072,74	1.072,74
c2	stato manutentivo edificio	$Kc2xSts$	€	150,00	20.908,50	20.908,50	20.908,50	20.908,50
c3	dotazione impiantistica finiture	$Kc3xSts$	€	100,00	13.939,00	13.939,00	13.939,00	13.939,00
c4	stato manutentivo U.I.U.	$Kc4xSts$	€	250,00	34.847,50	34.847,50	34.847,50	34.847,50
c5	qualità distributiva	$Kc5xPci$	€	10%	62.524,75	62.524,75	62.524,75	62.524,75

Tabelle Valutazioni e sintesi valutative

Nelle Tabelle - Valutazioni e sintesi valutative - si procede a calcolare il valore dell'immobile oggetto di stima correggendo, tramite i prezzi impliciti, i prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle dell'immobile in stima. In particolare, tali correzioni risultano dal prodotto tra il prezzo implicito di una data caratteristica (come riportato nella tabella dei prezzi impliciti) e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto all'immobile da stimare (t.qi). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato e delle correzioni apportate: $P_{corretto} = P_{Ci} + t.P_i$.

Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. Eventuali prezzi corretti che si discostino eccessivamente dal valore medio determinato devono essere scartati e il valore di mercato va ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui.

IMMOBILE IN STIMA Subject S1

IMMOBILI IN COMPARAZIONE A1 - A2 - A3 - A4

N	identificativo	quantità/punteggio	correzione prezzo
c1	Consistenza Ragguagliata (Sts1-Stcmed)	+ 202,98 mq.	+ 217.744,76
c2	stato manutentivo edificio	0	0
c3	dotazione impiantistica e finiture	- 1	- 13.939,00
c4	stato manutentivo U.I.U.	0	0
c5	qualità distributiva	0	0

Correzione del prezzo : $[(156.311,88 + 217.744,76) - 13.939,00] = 360.117,64$ euro

P'Ccorretto : $360.117,64 : 344,15 = 1.046,40$ euro/mq di consistenza ragguagliata

divergenza percentuale sui prezzi corretti = - 2,45 %

accettato

RECONCILIATION E STIMA € 360.117,64

Arrotondato € 360.000,00

IMMOBILE IN STIMA Subject S2

IMMOBILI IN COMPARAZIONE

A1 - A2 - A3 - A4

N.	identificativo	quantità/punteggio	correzione prezzo
c1	Consistenza Ragguagliata (Sts1-Stcmed)	+ 28,88 mq.	+ 30.980,73
c2	stato manutentivo edificio	0	0
c3	dotazione impiantistica e finiture	- 1	- 13.939,00
c4	stato manutentivo U.I.U.	0	0
c5	qualità distributiva	0	0

Correzione del prezzo : [(156.311,88+30.980,73) - 13.939,00] = 173.353,61 euro

P'Corretto : 173.353,61 : 170,05 = 1.019,43 euro/mq di consistenza ragguagliata

divergenza percentuale sui prezzi corretti = - 4,97 %

RECONCILIATION E STIMA € 173.353,61

Arrotondato € 173.000,00

IMMOBILE IN STIMA Subject S3

IMMOBILI IN COMPARAZIONE

A1 - A2 - A3 - A4

N.	identificativo	quantità/punteggio	correzione prezzo
c1	Consistenza Ragguagliata (Sts1-Stcmed)	- 84,65 mq.	- 90.807,44
c2	stato manutentivo edificio	0	0
c3	dotazione impiantistica e finiture	0	0
c4	stato manutentivo U.I.U.	0	0
c5	qualità distributiva	0	0

Correzione del prezzo : (156.311,88-90.807,44) = 65.504,44 euro

P'Corretto : 65.504,44 : 56,52 = 1.158,96 euro/mq di consistenza ragguagliata

divergenza percentuale sui prezzi corretti = + 8,03 %

RECONCILIATION E STIMA € 65.504,44

Arrotondato € 65.000,00



IMMOBILE IN STIMA Subject S4

IMMOBILI IN COMPARAZIONE A1 - A2 - A3 - A4			
N.	identificativo	quantità/punteggio	correzione prezzo
c1	Consistenza Raggiagliata (Sts1-Stcmed)	- 101,50 mq.	- 108.883,11
c2	stato manutentivo edificio	0	0
c3	dotazione impiantistica e finiture	0	0
c4	stato manutentivo U.I.U.	0	0
c5	qualità distributiva	0	0
Correzione del prezzo : (156.311,88-108.883,11) =		47.428,77 euro	
P'Ccorretto : 47.428,77 : 39,67 =		1.195,58 euro/mq di consistenza raggiagliata	
divergenza percentuale sui prezzi corretti =		+ 11,45 %	
RECONCILIATION E STIMA		€ 47.428,77	accettato
Arrotondato		€ 47.000,00	

IMMOBILE IN STIMA Subject S5

IMMOBILI IN COMPARAZIONE A1 - A2 - A3 - A4			
N.	identificativo	quantità/punteggio	correzione prezzo
c1	Consistenza Raggiagliata (Sts1-Stcmed)	- 68,09 mq.	- 73.042,86
c2	stato manutentivo edificio	0	0
c3	dotazione impiantistica e finiture	0	0
c4	stato manutentivo U.I.U.	0	0
c5	qualità distributiva	0	0
Correzione del prezzo : (156.311,88-73.042,86) =		83.269,01 euro	
P'Ccorretto : 83.269,01 : 73,08 =		1.139,42 euro/mq di consistenza raggiagliata	
divergenza percentuale sui prezzi corretti =		+ 6,21 %	
RECONCILIATION E STIMA		€ 83.269,01	accettato
Arrotondato		€ 83.000,00	

IMMOBILE IN STIMA Subject S6

IMMOBILI IN COMPARAZIONE

A1 - A2 - A3 - A4

N.	identificativo	quantità/punteggio	correzione prezzo
c1	Consistenza Ragguagliata (Sts1-Stcmed)	+ 11,70 mq.	+ 12.551,06
c2	stato manutentivo edificio	- 1	- 20.908,50
c3	dotazione impiantistica e finiture	- 2	- 27.878,00
c4	stato manutentivo U.I.U.	- 1	- 34.847,50
c5	qualità distributiva	0	0

Correzione del prezzo : $[(156.311,88+12.551,06)-(20.908,50+27.878,00+34.847,50)] = 85.228,94$ euro

P'C corretto : $85.228,94 : 152,87 = 557,53$ euro/mq di consistenza ragguagliata

divergenza percentuale sui prezzi corretti = - 48,02 %

Nota : L'intero fabbricato Subject S6 versa in precarie condizioni di conservazione e di manutenzione, con finiture ed infissi fatiscenti, dotazione impiantistica assente o non funzionante, e di fatto non abitabile. Si ammette la deroga rispetto alla divergenza percentuale sui prezzi corretti, che dipende da tale condizione

RECONCILIATION E STIMA € 85.228,94
Arrotondato € 85.000,00



B) CAPANNONE

All'interno del complesso immobiliare in esame è presente un fabbricato edificato nell'anno 1976 come "capannone ad uso agricolo per rimessa attrezzi, derrate, mangimi, ecc.". poi modificato, ampliato e frazionato nel corso degli anni.

Oggetto della valutazione è la porzione nord dell'originario corpo di fabbrica ad uso di magazzino, a pianta rettangolare ed unico piano fuori terra, avente struttura intelaiata in cemento armato, tamponamenti in laterizio e copertura latero-cementizia a volta, tipica dei capannoni artigianali.

In particolare l'unità immobiliare è composta al piano terra da un locale adibito a magazzino dell'altezza interna di m. 5,50 all'intradosso della volta e m. 4,35 al suo impostare e da ulteriori due locali soppalcati adibiti a magazzino dell'altezza interna di m. 2,65. L'accesso carrabile avviene dalla strada privata di utilità comune del compendio immobiliare, attraversando poi il piazzale di pertinenza esclusiva. Completa la consistenza dell'u.i.u. un locale ad uso deposito posto al piano primo sottotetto, dell'altezza interna di m. 2,55 all'intradosso e m. 1,40 all'imposta, al quale si accede mediante una scala interna che si diparte dal locale principale del piano terra.

L'intero fabbricato versa in cattive condizioni di conservazione e di manutenzione, con dotazione impiantistica fatiscente o non funzionante.

individuazione toponomastica

Via Montecarelli n. 54

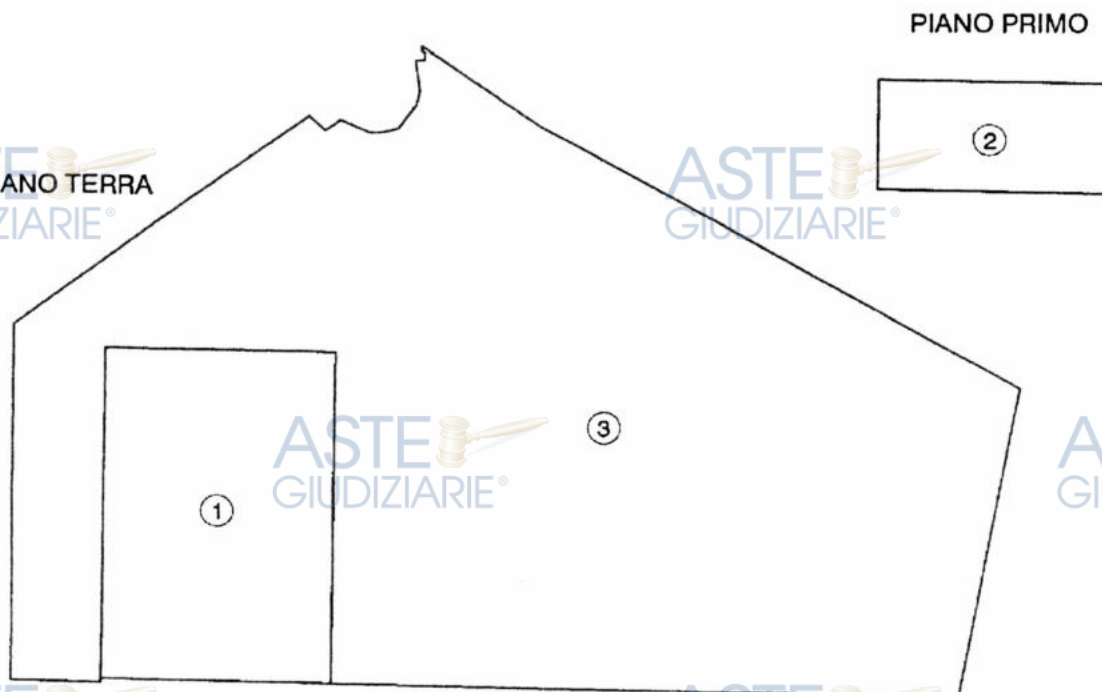
Identificazione catastale :

All'Agenzia del Territorio di Firenze - Catasto Fabbricati del Comune di Barberino di Mugello, quanto sopra descritto risulta censito, in giusto conto, nel Foglio di Mappa 47 dalle particelle:

382 sub. 502 graffata alla p.lla 404, Via Montecarelli 54, P T1, Cat. C/2, Cl. 4, Cons. mq. 476, Rendita € 1.020,21

SUBJECT 7

Foglio di Mappa 47, p.lla 382 sub.502 graffata alla p.lla 404, Via Montecarelli, 54, Piano Terra e Primo,
Cat. C/2, Classe 4, Cons. mq. 476, Rendita € 1.020,21



①	Magazzino:	mq. 386,80
②	Accessori:	mq. 128,00
③	Piazzale:	mq. 1.994,76
Quota di 1/11 viabilità e aree scoperte pavimentate (vedi scheda BENI COMUNI):		mq. 276,77

Determinazione della consistenza ragguagliata

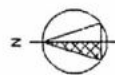
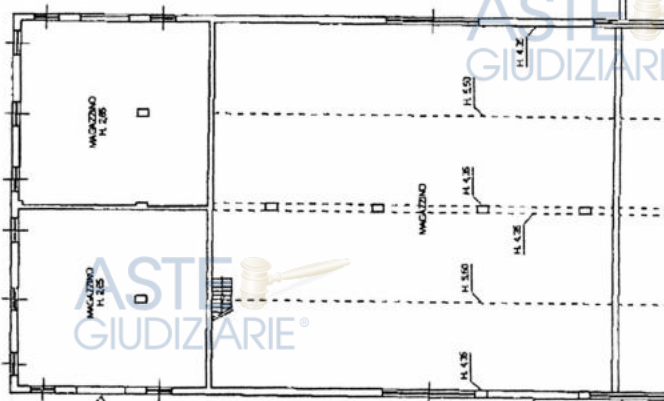
Bene immobiliare o sua porzione	Consistenza lorda		Ragguaglio		Consistenza ragguagliata
	Fonte	m ²	Riferimento	Coeff.	
Vani principali e accessori diretti	Planimetria catastale	386,8	DPR 138/98	1,00	386,80
Vani accessori indiretti comunicanti	Planimetria catastale	128,00	DPR 138/98	0,50	64,00
Piazzale	Planimetria catastale	1994,76	DPR 138/98	0,10	199,48
Beni comuni	Planimetria catastale	276,77	DPR 138/98	0,02	5,54
SUPERFICIE RAGGUAGLIATA TOTALE					655,81

Predazioni sul calcolo della consistenza
La consistenza ragguagliata è stata determinata applicando i coefficienti previsti dall'Allegato C del DPR 138/98 per le unità immobiliari censibili in categoria T/2 "Magazzini, locali di deposito e laboratori artigianali".



2.1

PIANO TERRA



CONSTITUTIONAL QUESTIONS

Data: 12/03/2024 - n. Richiedente: [REDACTED]
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Disegno planimetrico in scala

2.6) ANALISI DEL MERCATO - INDAGINI e RACCOLTA DATI

Barberino di Mugello (Firenze) - Zona OMI R2 / RESTO DEL TERRITORIO

Segmento del mercato immobiliare - Produttiva

QUOTAZIONI NON DISPONIBILI per arco temporale 1/2020 - 1/2023

Il sottoscritto valutatore, acquisita la documentazione afferente l'immobile da stimare, ha provveduto ad effettuare le ricerche di mercato relativamente ai prezzi di compravendita di fabbricati con caratteristiche similari. Per il segmento del mercato immobiliare - Produttivo - nel territorio R2 di Barberino di Mugello, non si registrano compravendite e dalle informazioni disponibili si può evincere che il mercato immobiliare locale è di fatto assente. Si è potuto reperire un solo atto di compravendita, per altro riferito all'altra metà del capannone oggetto di stima, che si assume come Comparabile B.

Fonte: Compravendita

Estremi dell'atto: Atto Notaio ~~Roberto~~ San Miniato (PI) Rep. 54851 racc. 28088
Registrato a Pisa il 17/11/2023 serie T; trascritto a Firenze il 17/11/2023 R.P. 33389

Data dell'atto: 14/11/2023

Prezzo (€): 290.000,00

Comune: Barberino di Mugello - Zona OMI R2

Indirizzo: Frazione Montecarelli, via Montecarelli snc

Dati catastali: Foglio 47 particella 382 sub. 500, cat. C/2, classe 4, mq. 529, RC Euro 1.133,81

Foglio 47 particella 380 sub. 500, cat. C/2, classe 4, mq. 29, RC Euro 62,16

Foglio 47 particella 380 sub. 501, BCNC (piazze comune p.lle 380/500 e 382/500)

Descrizione ed ulteriori informazioni:

Intera piena proprietà dei seguenti beni immobili in comune di Barberino di Mugello, frazione Montecarelli: compendio immobiliare a destinazione artigianale, avente accesso all'altezza del km 37,2 della Strada Regionale S.R. 65 in prossimità del bivio con la Strada Provinciale n. 8 Militare per Barberino (detta via Montecarelli snc). Il compendio in oggetto è composto da: A) unità immobiliare ad uso di magazzino, composta da un corpo di fabbrica principale (capannone) ad unico piano fuori terra e da locali accessori edificati in aderenza lungo il suo fianco est, comprendenti anche locali uffici e servizi; B) unità immobiliare costituita da una tettoia ad uso di rimessa ad unico piano fuori terra, oltre che da un locale ripostiglio e un locale deposito attrezzi, posizionati all'interno del piazzale di pertinenza. L'accesso ad entrambi i beni avviene attraversando il piazzale a comune che circonda il fabbricato su tre lati, tramite strada privata di proprietà di terzi.

L'intero fabbricato versa in cattive condizioni di conservazione e di manutenzione, con dotazione impiantistica fatiscente o non funzionante.



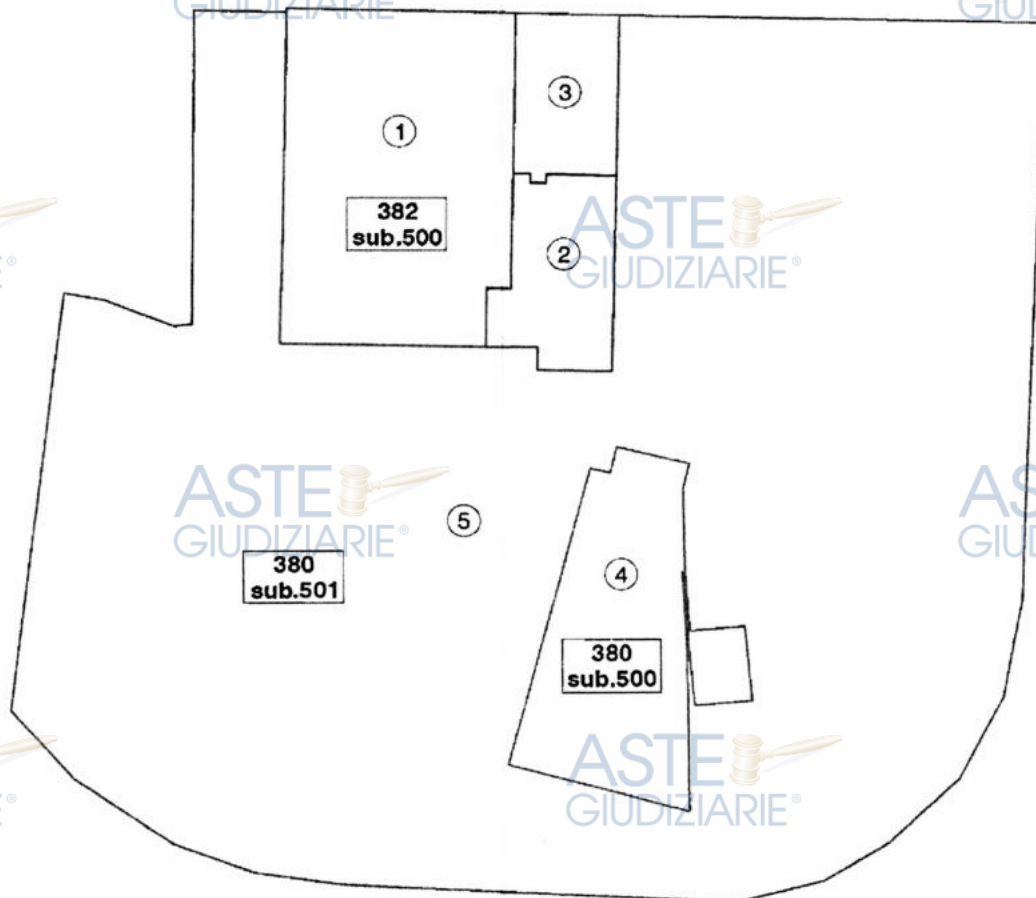
Foglio di Mappa 47, p.lla 382 sub.500, Via Montecarelli SNC, Piano Terra,
Cat. C/2, Classe 4, Cons. mq. 529, Rendita € 1.133,81

Foglio di Mappa 47, p.lla 380 sub.500, Via Montecarelli snc, Piano Terra,
Cat. C/2, Classe 4, Cons. mq. 29, Rendita € 62,16

Foglio di Mappa 47, p.lla 380 sub.501,
B.C.N.C. Piazzale, Piano Terra



PIANO TERRA



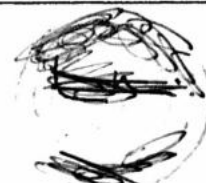
- | | | |
|---|------------|--------------|
| ① | Magazzino: | mq. 376,70 |
| ② | Accessori: | mq. 104,76 |
| ③ | Accessori: | mq. 84,57 |
| ④ | Accessori: | mq. 253,44 |
| ⑤ | Piazzale: | mq. 3.395,37 |

Determinazione della consistenza ragguagliata

Bene immobiliare o sua porzione	Consistenza lorda		Ragguaglio		Consistenza ragguagliata
	Fonte	m ²	Riferimento	Coeff.	
Vani principali e accessori diretti	Planimetria catastale	376,70	DPR 138/98	1,00	376,70
Vani accessori indiretti comunicanti	Planimetria catastale	104,76	DPR 138/98	0,50	52,38
Vani accessori indiretti non comunicanti	Planimetria catastale	84,57	DPR 138/98	0,25	21,14
Vani accessori indiretti non comunicanti	Planimetria catastale	253,44	DPR 138/98	0,25	63,36
Piazzale	Planimetria catastale	3395,37	DPR 138/98	0,10	339,54
SUPERFICIE RAGGUAGLIATA TOTALE					853,12

Precisazioni sul calcolo della consistenza

La consistenza ragguagliata è stata determinata applicando i coefficienti previsti dall'Allegato C del DPR 138/98 per le unità immobiliari censibili in categoria T/2 "Magazzini, locali di deposito e laboratori artigianali".



SCALA 1:500

~~Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)~~
~~Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni~~
~~ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009~~

Dichiarazione protocollo n. **FI0166788** del **01/07/2004**
Planimetria di u.i.u. in Comune di Barberino Di Mugello
Via Montecarelli

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 47
Particella: 380
Subalterno: 500

Compilata da:

~~Giovanni Rossi~~

Iscritto all'albo:
Ingegneri

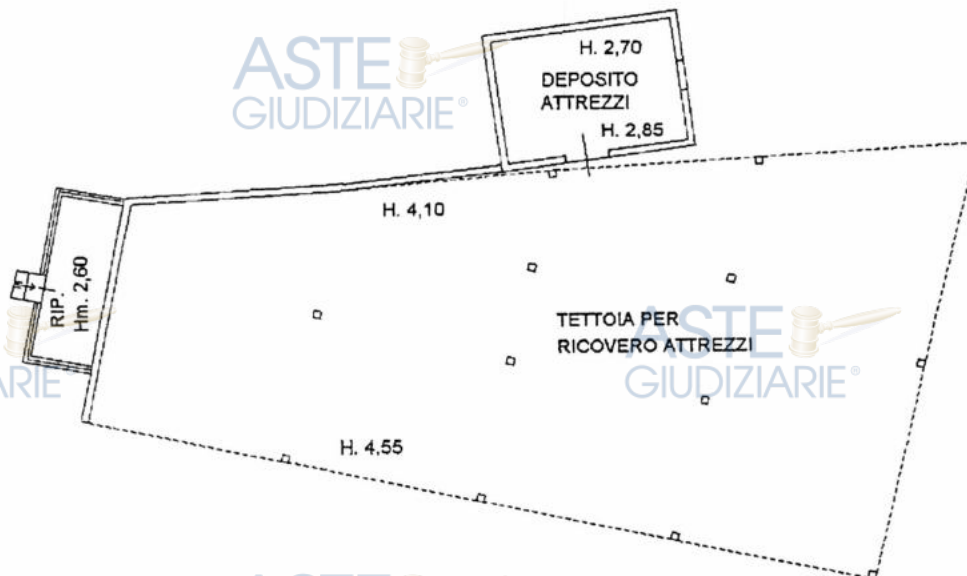
Prov. Firenze

N. ~~1000~~

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA



Si tratta quindi di immobile appartenente allo stesso segmento di mercato, ricadente nel comprensorio del comune di Barberino di Mugello e più specificamente nell'abitato di "Ospedale" frazione di Montecatini.

Sostanzialmente il comparabile B e l'attuale Subject S7 rappresentano le due metà dello stesso fabbricato frazionato in anni precedenti e pertanto posseggono entrambe le medesime caratteristiche immobiliari intrinseche ed estrinseche. Il probabile valore di mercato (Mv) è stato quindi definito comparando la CONSISTENZA RAGGUAGLIATA determinata misurando la Consistenza Lorda in metri quadrati sia del comparabile B sia del subject S7 (fonte planimetrie presenti in banca dati catastale) omogeneizzata applicando i coefficienti ed i criteri di cui all' allegato C del D.P.R. 138/1998.

Pertanto nella "scheda S7" relativa all' immobile oggetto di stima e nella scheda "Comparabile B" sono state calcolate le superfici di ogni porzione di u.i.u. seguendo le *norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria* (gruppo T2) come da All. C del DPR 138/98. Considerata la specificità del caso in esame non si rende necessario procedere alla correzione dei prezzi (come previsto dalla procedura MCA), modificando, tramite i prezzi impliciti, il prezzo del comparabile per renderne le caratteristiche perfettamente analoghe a quelle del Subject.

Il probabile valore di mercato del Subject S7 è quindi così determinato :

IMMOBILE IN STIMA Subject S7

	Superficie Raguagliata (Stc) mq.	Prezzo unitario (pc) €/mq.	Prezzo complessivo (Pc) €
CAPANNONE	853,12	339,93	290.000,00
prezzo unitario Comparabile B		339,93 €/mq. superficie raguagliata	
prezzo Comparabile B		290.000 euro.	
Consistenza Raguagliata Comparabile B	853,12 metri quadrati		

IMMOBILE IN COMPARAZIONE

comparabile B

N.	identificativo	quantità/punteggio	prezzo
c1	Consistenza Raguagliata	- 197,31 mq.	- 67.071,59
Calcolo del prezzo	(290.000-67.071,59) =		222.928,40 euro
P/C	222.928,40 : 655,81 =		339,93 euro/mq di consistenza raguagliata
RECONCILIATION E STIMA	€ 222.928,40		
	Arrotondato	€ 223.000,00	

C) TERRENI A DESTINAZIONE URBANISTICA AGRICOLA

Fanno inoltre parte del compendio immobiliare oggetto di valutazione alcuni appezzamenti di terreno a destinazione urbanistica agricola posti in comune di Barberino di Mugello (FI) , frazione Montecarelli, prossimi al comparto a prevalente destinazione residenziale di cui ai precedenti punti A e B .

Si tratta di una proprietà costituita da terreni di tipo collinare, con morfologia in costante e lieve declivio e si presentano pressoché incolti sebbene di tipo produttivo. Il compendio è composto da particelle limitrofe, di varia coltura natura e consistenza, poste lungo la Strada Regionale "SR 65 della Futa", perlopiù a monte della viabilità stessa.

Identificazione catastale :

All'Agenzia del Territorio di Firenze - Catasto Terreni del Comune di Barberino di Mugello, quanto sopra descritto risulta censito, in giusto conto, come di seguito elencato:

Fg. 46 p.lla 149	SEMIN ARBOR	Classe 3	ha 00.23.60	R.D. € 8,41	R.A. € 6,09
Fg. 47 p.lla 88	SEMIN ARBOR	Classe 3	ha 00.69.60	R.D. € 24,80	R.A. € 17,97
Fg. 47 p.lla 89	SEMIN ARBOR	Classe 3	ha 01.59.20	R.D. € 56,73	R.A. € 41,11
Fg. 47 p.lla 104	SEMIN ARBOR	Classe 3	ha 01.96.80	R.D. € 70,13	R.A. € 50,82
Fg. 47 p.lla 114	SEMIN ARBOR	Classe 4	ha 00.37.60	R.D. € 6,60	R.A. € 4,85
Fg. 47 p.lla 275	SEMIN ARBOR	Classe 3	ha 00.08.59	R.D. € 3,06	R.A. € 2,22
Fg. 47 p.lla 276	SEMIN ARBOR	Classe 3	ha 00.06.93	R.D. € 2,47	R.A. € 1,79 (prop. 2/3)
Fg. 47 p.lla 387	SEMIN ARBOR	Classe 4	ha 00.22.15	R.D. € 3,89	R.A. € 2,86
Fg. 47 p.lla 393	SEMIN ARBOR	Classe 3	ha 02.59.02	R.D. € 92,30	R.A. € 66,89
Fg. 47 p.lla 400	SEMIN ARBOR	Classe 3	ha 00.00.05	R.D. € 0,02	R.A. € 0,01
Fg. 47 p.lla 402	SEMIN ARBOR	Classe 3	ha 00.49.32	R.D. € 17,58	R.A. € 12,74
Fg. 46 p.lla 150	SEMINATIVO	Classe 3	ha 00.84.20	R.D. € 30,01	R.A. € 28,27
Fg. 46 p.lla 162	SEMINATIVO	Classe 4	ha 01.98.90	R.D. € 34,93	R.A. € 30,82
Fg. 47 p.lla 67	SEMINATIVO	Classe 3	ha 00.06.20	R.D. € 2,21	R.A. € 2,08
Fg. 47 p.lla 71	SEMINATIVO	Classe 4	ha 00.38.40	R.D. € 6,74	R.A. € 5,95
Fg. 47 p.lla 86	SEMINATIVO	Classe 4	ha 00.18.20	R.D. € 3,20	R.A. € 2,82
Fg. 47 p.lla 87	SEMINATIVO	Classe 3	ha 00.69.70	R.D. € 24,84	R.A. € 23,40
Fg. 47 p.lla 102	SEMINATIVO	Classe 4	ha 00.41.30	R.D. € 7,25	R.A. € 6,40
Fg. 47 p.lla 103	SEMINATIVO	Classe 3	ha 00.18.10	R.D. € 6,45	R.A. € 6,08
Fg. 47 p.lla 105	SEMINATIVO	Classe 3	ha 00.31.80	R.D. € 11,33	R.A. € 10,68

Fg. 47 p.lla 113	SEMINATIVO	Classe 4	ha 00.16.00	R.D. € 2,81	R.A. € 2,48
Fg. 47 p.lla 101	BOSCO CEDUO	Classe 3	ha 00.93.80	R.D. € 4,36	R.A. € 1,45
Fg. 47 p.lla 73	PASCOLO ARB	Classe 2	ha 00.95.30	R.D. € 3,94	R.A. € 1,97
Fg. 47 p.lla 74	PASCOLO ARB	Classe 1	ha 00.77.20	R.D. € 5,18	R.A. € 2,79
Fg. 47 p.lla 75	PASCOLO ARB	Classe 1	ha 00.11.30	R.D. € 0,76	R.A. € 0,41
Fg. 47 p.lla 397	ULIVETO	Classe 2	ha 01.09.13	R.D. € 27,62	R.A. € 33,82

La superficie catastale complessiva del compendio agricolo è pari a ha 17.42.39 con Reddito Domenicale R.D. totale di € 457,62 e Reddito Agrario R.A. totale di € 366,77

In particolare esso è composto da :

- ha 08.32.86 di terreni catastalmente censiti con qualità Seminativo Arborato ;
- ha 05.22.80 di terreni catastalmente censiti con qualità Seminativo ;
- ha 01.83.80 d terreni catastalmente censiti con qualità Pascolo Arborato;
- ha 01.09.13 d terreni catastalmente censiti con qualità Uliveto;
- ha 00.93.80 d terreni catastalmente censiti con qualità Bosco Ceduo ;

DESTINAZIONE URBANISTICA

STRUMENTO URBANISTICO (PSIM) vigente:

Piano Strutturale Intercomunale del Mugello approvato dal Comune di Barberino di Mugello con D.C.C. n. 70 del 30/12/2020. Con DCC n. 72 del 30/12/2021 è stato ratificato a seguito della conferenza paesaggistica. Il medesimo è divenuto efficace a seguito della pubblicazione sul BURT n. 14 del 06/04/2022.

STRUMENTO URBANISTICO (RU) vigente:

Regolamento Urbanistico (RU) approvato con D.C.C. n. 13 del 15.04.09 e n. 15 del 20/04/2009 esecutivo dalla data di pubblicazione sul BURT del 17/06/2009.

STRUMENTO URBANISTICO (PO) adottato:

Piano Operativo (PO) adottato con D.C.C. n. 16 del 15/04/2024 pubblicato sul BURT n. 20 del 15/05/2024.

Il Regolamento Urbanistico comunale vigente inserisce il compendio territoriale in oggetto in Zona E - Aree a prevalente funzione agricola, disciplinate dall' art.65 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Sono vigenti le prescrizioni contenute nell'art. 47 - Territori coperti da foreste e boschi - della Disciplina del Territorio del Piano Strutturale Intercomunale.

Il Piano Operativo adottato comprende i terreni in oggetto nell'ambito "AP8 Versante nord della conca intermontana" regolamentato dall'art. 54 - Ambiti di Paesaggio - delle N.T.A.



2.7) ANALISI DEL MERCATO - INDAGINI e RACCOLTA DATI

Barberino di Mugello (Firenze) - Segmento del mercato immobiliare - Terreni agricoli -

Il valutatore ha provveduto ad effettuare le ricerche di mercato relativamente ai prezzi di compravendita di compendi agricoli con caratteristiche similari. La ricerca è stata principalmente svolta negli archivi della conservatoria per immobili ricadenti nel comprensorio di Barberino di Mugello. Nell'arco temporale di riferimento le ricerche effettuate non sono riuscite a rintracciare transazioni di beni di analoghe caratteristiche e dalle informazioni disponibili si può evincere che il mercato locale è sostanzialmente statico.

L'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di FIRENZE ha pubblicato i Valori Agricoli Medi della provincia (dati del Pronunciamento Commissione Provinciale n. 1 del 09/02/2022 pubblicazione BUR n. 9 del 02/03/2022)

L'ultima rilevazione disponibile, relativa all' Annualità 2022, per la Regione Agraria n° 3 che comprende anche il Comune di Barberino di Mugello, riporta i seguenti valori agricoli medi :

COLTURE	Valore Agricolo (Euro/Ha)
BOSCO CEDUO	1.704
PASCOLO ARBORATO	1.307
SEMINATIVO	10.451
SEMINATIVO ARBORATO	11.638
ULIVETO	20.863



Il sottoscritto valutatore, oltre a considerare i suddetti valori agricoli medi, ha ritenuto opportuno fare riferimento ad altre fonti in grado di fornire elementi utili, come i dati storici delle alienazioni di beni simili, listini di mercato desunti da pubblicazioni specializzate, analisi delle offerte di compravendita presenti sui siti di agenzie di intermediazione immobiliare per compendi agricoli similari.

Quindi, ai fini della presente stima, i valori medi pubblicati dall'A. di E. sono stati riveduti in considerazione delle analisi di mercato effettuate e di altri fattori rilevanti e rilevabili, come le dimensioni dell'appezzamento, la facilità di lavorazione e di accesso, la distanza dai centri abitati.

Pertanto, basandoci su quanto sopra esposto, si valuta che il più probabile valore di mercato del compendio a destinazione urbanistica agricola della superficie catastale complessiva di ha 17.43.06 sia pari a

[Firma illeggibile]

TERRENI A DESTINAZIONE URBANISTICA AGRICOLA

sup. catastale	coltura	prezzo/Ha	Mv €.
ha 08.32.86	Seminativo Arborato	11.800	98.277,48
ha 05.22.80	Seminativo	11.000	57.508,00
ha 01.83.80	Pascolo Arborato	1.500	2.757,00
ha 01.09.13	Uliveto	21.000	22.917,30
ha 00.93.80	Bosco Ceduo	2.000	1.876,00
Sommano €.			183.335,78

Mv : € 183.000,00 (centottantatremila euro)



Assunzioni per tutti i Subject

La stima è stata effettuata nell'ipotesi che :

- beni siano liberi da vincoli locativi;
- i fabbricati oggetto di stima siano conformi alle norme urbanistiche vigenti ;
- i beni immobiliari siano privi di gravami, trascrizioni pregiudizievoli, vizi ed oneri fiscali in genere;

2.8) RIEPILOGO

Riepilogando quanto esposto, alla luce del procedimento di stima sviluppato è possibile affermare che il più probabile valore di mercato (Mv) alla data attuale del compendio immobiliare situato nel Comune di Barberino di Mugello (FI), frazione Montecatelli, località "Ospedale" sopra descritto, risulti essere il seguente

Subject S1 - appartamento al PT e P1 -

Foglio di Mappa 47 particelle : 123 sub.527, 123 sub.521, 123 sub.530, 365

EURO 360.000,00 (trecentosessantamilaeuro)

Subject S2 - Loft abitativo e garage al PS1

Foglio di Mappa 47 particelle 123 sub.528, 123 sub.529, 123 sub.520

EURO 173.000,00 (centosettantatremilaeuro)

Subject S3 - Garage al PS1

Foglio di Mappa 47 particelle 371 sub.6

EURO 65.000,00 (sessantacinquemilaeuro)

Subject S4 - Garage al PS1

Foglio di Mappa 47 particelle 371 sub.4

EURO 47.000,00 (quarantasettemilaeuro)



Subject S5 - Garage al PS1

Foglio di Mappa 47 particella 405 sub 4

EURO 83.000,00 (ottantatremilaeuro)

Subject S6 - Edificio monofamiliare

Foglio di Mappa 47 particella 123 sub. 537 graffata alla p.lla 349 sub. 501 e alla p.lla 350 sub. 501

EURO 85.000,00 (ottantacinquemilaeuro)

Subject S7 - Capannone

Foglio di Mappa 47 particella 382 sub. 502 graffata alla p.lla 404

EURO 223.000,00 (duecentoventitremilaeuro)

Terreni a destinazione urbanistica agricola

Fogli di Mappa 46 e 47 varie particelle

EURO 183.000,00 (centoottantatremilaeuro)

2.9) CLAUSOLA RELATIVA ALLE RESTRIZIONI D'USO, DISTRIBUZIONE E/O PUBBLICAZIONE

Le modalità con cui la perizia di stima è stata condotta dipendono dalla motivazione per cui la stima è stata richiesta. È vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso o alle somme valutative in esso contenute, o al nome del valutatore, senza il consenso scritto del tecnico stesso.

Barberino di Mugello, lì 30 Settembre 2024

IL TECNICO VALUTATORE

GEOM. ~~_____~~

FIRMATO DIGITALMENTE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®