



Oggetto : considerazioni sulla proprietà immobiliare sita in Comune di Castellina in Chianti (SI), località Ceppeto.

---ooOoo---

G.le sig.ra ***,

dando seguito all'incarico ricevuto, il 4 maggio u.s. ho effettuato un sopralluogo nella proprietà immobiliare sita nel Comune di Castellina in Chianti (SI), località Ceppeto, avvalendomi altresì dell'assistenza di altre figure professionali quali :

- dott. arch. ***, per aspetti tecnico-urbanistici;
- sig. ***, per aspetti legati all'ambito agricolo;
- sig. ***, per la profonda conoscenza del mercato immobiliare della zona; presenti all'incontro, al fine di poter riassumere nella presente le più utili considerazioni, volte alla determinazione del più equo valore di mercato del bene immobiliare in oggetto.

Consistenza e stato di fatto della proprietà

Trattasi di complesso immobiliare posto in Comune di Castellina in Chianti (SI), località Ceppeto, avente accesso dalla Strada Vicinale di Grignanello, formato di un fabbricato principale (ex casa colonica), in elevazione dal piano seminterrato al tetto, il quale è stato recentemente frazionato in quattro unità immobiliari, di cui tre ad uso civile abitazione ed una ad uso di magazzino/deposito; adiacente al fabbricato principale, angolo sud-est di quest'ultimo, vi è un piccolo fabbricatello ad uso magazzino/forno, elevato sul solo piano terra.

Annessi al fabbricato principale vi sono ad Est un fabbricato accessorio staccato ad uso magazzino/deposito, elevato sul solo piano terra, e ad Ovest un piccolo fabbricato accessorio ad uso autorimessa elevato anch'esso sul solo piano terra.

Il tutto insiste su area pertinenziale di complessivi 1.940 m².

Quanto sopra è circondato, a Nord, ad Est e ad Ovest dei fabbricati, da un appezzamento di terreno agricolo incolto avente un'estensione di 7.810 m², mentre il lato sud della proprietà confina con la Strada Vicinale di Grignanello.

L'intera proprietà è stata oggetto negli anni a lavori edili effettuati, talvolta in prima persona dalla proprietà, volti a consentirne l'utilizzo quale casa per le vacanze.



Commerciabilità e valutazione del bene

La zona in cui è ubicata la proprietà, quella del Chianti Classico, è di particolare pregio e risulta particolarmente appetita da una clientela straniera, alla ricerca di edifici tipici della collina Toscana e Senese in particolare.

Trattasi comunque di clientela di qualità, che nel caso di utilizzo privato, predilige immobili perfettamente ristrutturati in modo conservativo (nei quali sia posta specifica attenzione al recupero ed utilizzo dei materiali originari), in quanto scarsamente incline a sostenere lavori di ristrutturazione (per mancanza di fiducia nella burocrazia italiana e nelle maestranze locali), che prende per lo più in considerazione proprietà dotate di una buona estensione di terreno (ben più vasta di quella presente nella proprietà in oggetto), il che costituisce un vero e proprio plus, con bella vista panoramica, assolutamente non disturbate dai rumori provocati dal traffico stradale.

Altra categoria di potenziali acquirenti è rappresentata dalla clientela che mira a realizzare strutture ricettive quali Agriturismo, agevolate da una fiscalità ridotta o, alzando l'asticella, da clienti alla ricerca di importanti poteri che consentano di praticare una viticoltura estensiva.

Tenuto in debita considerazione quanto evidenziato, per la proprietà in oggetto si sono riscontrati i seguenti aspetti :

- ampiezza complessiva della metrature del fabbricato;
- dotazione di fabbricatelli accessori;
- bella vista panoramica;
- accessibilità viaria (vicinanza alla Superstrada Firenze-Siena);
- tetto in buono stato (sebbene non coibentato);
- situazione urbanistica-catastale in fase di regolarizzazione.

Per quanto sopra esposto, avendo piena conoscenza del mercato immobiliare di zona, raffrontando la proprietà in oggetto con quelle più simili attualmente in vendita nelle vicinanze, ritengo di poter proporre in vendita la proprietà ad €1.150.000,00 (diconsi euro unmilione centocinquanta mila virgola zero).

Resto a disposizione per ogni ulteriore delucidazione e nell'occasione porgo distinti saluti.

Parma, li 07/05/2018

(Stacchi geom. Stefano)