

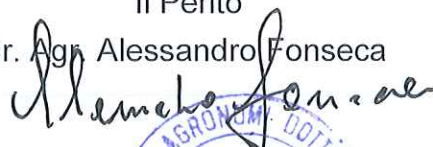
GAIOLE IN CHIANTI (SI)

PERIZIA DI STIMA

di porzione dei Beni Immobili e Terreni  
della  
Marchesi Frescobaldi Società Agricola a. R.L.  
in Località San Donato in Perano

Firenze, 17 Settembre 2022

Il Perito  
Dr. Agr. Alessandro Fonseca



## GENERALITÀ

Il sottoscritto tecnico incaricato Dr. Agronomo Alessandro Fonseca, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali di Firenze al n. 389, su incarico della Marchesi Frescobaldi Società Agricola a. R.L. ha redatto la presente relazione di stima di alcuni beni Immobili e Terreni di Proprietà della Marchesi Frescobaldi Società Agricola a. R.L. posti in Comune di Gaiole in Chianti.

Oggetto della valutazione alcuni beni che ricadono nel complesso del Castello di San Donato in Perano costituiti da alcuni annessi rurali ad uso cantina e carraia posti al piano terra e seminterrato del Castello stesso la cui consistenza sarà meglio descritta nel paragrafo della valutazione.

I Terreni sono costituiti da alcune particelle, in parte coltivate ad Oliveto e Vigneto, che perimetrano il complesso degli edifici che costituiscono il summenzionato Castello.

L'attività del Perito è stata suddivisa in una prima fase, rappresentata dalla presa di conoscenza, sulla base documentale, dei beni Oggetto della Stima; tutto questo ha trovato poi un riscontro, come seconda fase, in un sopralluogo, per la verifica degli immobili per i quali è stato possibile l'accesso, e con i documenti relativi alla consistenza delle superfici dei terreni nel perimetro compreso tra il nuovo tratto di Strada Comunale di San Donato in Perano, che collega Vertine alla Strada Regionale 429, e la restante parte della Proprietà Marchesi Frescobaldi Società Agricola a. R.L. a valle del complesso del castello di Perano.

## DESCRIZIONE DEI BENI ALLO STATO ATTUALE

Il quadro descrittivo degli immobili è relativo al Complesso della Cantina e seminterrato posti al Piano Terra del Castello di San Donato in Perano e dei Terreni che perimetrano l'area di sedime degli edifici del complesso del Castello di San Donato in Perano.

I beni immobili sono rappresentati Catastalmente nel Foglio 11 particella 21 - subalterni, sub 11 soppresso, 57 soppresso e 58 soppresso; tutti soppressi dal 25 Novembre 2019 e sostituiti con i sub 122 e 123.

La consistenza immobiliare è così costituita:

L'immobile è diviso in due nette porzioni: la prima, di più antica costruzione, è posta al piano Terreno del Castello di San Donato in Perano e Vi si accede, attraverso un vecchio portone che fungeva da passo Carrabile.

Dal locale ingresso, a destra, si ha un'ampia Cantina, mentre a sinistra, si apre un largo corridoio che conduce ad un disimpegno con a destra una piccola rampa di scale che conduce ad un pianerottolo che permette l'ingresso al sovrastante Castello.

Dal disimpegno di cui sopra si accede alla seconda porzione rappresentata da un unico ampio locale realizzato, ancora al grezzo, in cemento armato. Quest'ultimo locale per quanto sia realizzato strutturalmente

bene nelle attuali condizioni non ha una destinazione definita ed è privo di qualsiasi impianto.

Da questi locali, attraverso un ampio portone, con orientamento ad est, si accede all'esterno all'ampio resede del Castello.

La porzione storica di questi locali è stata oggetto di una importante ristrutturazione che ne ha mantenuti gli aspetti dell'utilizzazione pregressa e che per quanto siano trascorsi alcuni anni, da quando è stata realizzata, è in buono stato di manutenzione.

La pavimentazione in pietra della parte storica è sostituita nel locale in struttura di c.a., da un pavimento in cemento. L'impianto idrico è presente solo nei locali ristrutturati e deve essere completato in tutti gli altri locali. Non ci sono locali igienici.

Altre problematiche sono rappresentate da alcune infiltrazioni nella copertura a terrazza.

La loro consistenza è così suddivisa: i locali Cantina, corridoio e disimpegno hanno una superficie netta di circa 340 mq mentre l'ampio locale al grezzo ha una superficie netta di circa 330 mq.

Il piano interrato e seminterrato del Castello, oggetto della presente Stima, pur separato come Proprietà dal più consistente complesso di San Donato in Perano, articolato in differenti ambienti, per ragioni storiche ha una unitarietà, praticamente inscindibile, con il Castello soprastante e per quanto interrato con pochi affacci è un edificio di pregio storico.

### **Verifica sullo stato delle regolarità Edilizie e rispondenza alle Norme Urbanistiche relative agli immobili depositate in Comune:**

La Conformità delle strutture alle norme urbanistiche e la loro regolarità edilizia si potranno reperire nella Relazione che il Tecnico incaricato dalla Proprietà ha redatto.

### **Descrizione dei terreni**

Il Terreno che delimita il sedime degli edifici del complesso del Castello di San Donato in Perano sono rappresentati catastalmente come segue:

Foglio di mappa 10 dalle particelle: 17, 121, 126, 136, 137, 180, 183, 187, 185.

Foglio di mappa 11 dalle particelle: 336, 339, 162, 163, 321, 324, 326, 328, 175, 330, 333.

Per un totale del Fg. 10 di Ha 3.05.67 e del Fg. 11 di Ha 1.96.85 ed un totale complessivo di **Ha 5.02.52.**

Il Terreno è perimetrale al complesso del Castello di San Donato in Perano è delimitato nella parte nord da un cancello d'ingresso dal quale si accede alla porzione, di strada dismessa, della Comunale di San Donato in Perano e che conduce alle residenze antistanti il complesso del Castello alle aree parcheggio fino ad attraversare longitudinalmente tutta l'area oggetto della Stima fino alla parte opposta, lato Sud, dove, attraverso un altro cancello, si ritorna sulla nuova Strada di San Donato in Perano.

Lateralmente, a destra, da Nord si percorre la Strada Comunale già citata, a sinistra, lato est, il limite potrebbe essere rappresentato dalla curva di livello, dunque dalla quota, che dal cancello a Nord, salvo qualche lieve mutamento, si congiunge al cancello posto a Sud.

All'interno di questa area e perimetro oltre agli edifici già indicati, anche se sommariamente, vi sono i resedi dei fabbricati ex colonici del complesso costituente il Castello, strade secondarie, area della Piscina, spazi comuni e piccoli giardini.

La superficie complessiva è di Ha 5.02.52 ed è suddivisa tra vigneti e oliveti e da una parte incolta nel versante ad est.

#### **RIPARTIZIONE CULTURALE**

Riassumendo la ripartizione culturale attuale è la seguente:

- ha 1.30.00 di vigneto
- ha 3.00.00 di oliveto
- ha 0.72.52 di tare/incolti

#### **VIGNETO**

Il vigneto presente non è oggetto di vendita poiché in covendita andrà solo il suolo e non il soprassuolo in quanto sarà estirpato dalla attuale proprietà prima della data dell'asta. Per questo l'autorizzazione al reimpianto rimarrà intestata alla attuale proprietà e non è oggetto di valutazione.

#### **Oliveto**

Gli olivi presenti nell'area ovest, prospiciente la strada Comunale di San Donato in Perano, sono tutti in buono stato vegetazionale e rientrano in una ordinaria disposizione come sesto di impianto mentre l'altra porzione, disposta principalmente ad est del complesso del Castello, per la morfologia del terreno, in parte terrazzato e in parte in forte pendenza si presenta incolta.

#### **Incolti**

Nel versante est vi sono delle porzioni di terreno incolto data la limitante difficoltà ad accedervi per le pendenze.

## VALUTAZIONE BENI IMMOBILI

La Valutazione dei Fabbricati di cui di seguito riportiamo la tabella tiene conto, per la determinazione del valore, dei singoli immobili esprimendo dei valori di stima sintetici, secondo un criterio prudenziale che ha tenuto conto della proprietà nel suo complesso, inscindibile, escludendo quelli che sono gli aspetti e i valori di mercato, che nel Chianti Classico ed in particolare nei Comuni di Gaiole in Chianti, rappresenta una fase con una elevata offerta non raffrontabile se non attraverso delle valutazioni oggettive.

Il criterio di valutazione è stato quello di analizzare, per quanto di Nostra conoscenza, gli immobili e associarli per caratteristiche oggettive, attraverso delle categorie analizzando le caratteristiche intrinseche che prescindono dall'attuale valore economico e rende la Stima legata allo Stato attuale d'uso delle singole unità secondo alcune categorie:

*fattori generali:* la collocazione, l'accesso;

*fattori esterni:* quali la tipologia costruttiva della struttura, lo stato generale della stessa, la presenza di specifiche problematiche;

*fattori interni:* stato della struttura;

Il lavoro si è poi concentrato su riportare la classificazione a dei parametri economici legati ai costi per il ripristino e completamento ed agli eventuali costi da sostenere legati alla situazione urbanistica, interventi sulla viabilità.

La stima è stata poi riportata ad un valore medio in quanto si tratta di un unico corpo aziendale e di unità non possono essere prese singolarmente in esame.

Fabbricati	Valore unitario (euro/mq)	Superficie Netta (mq)	Valore (euro)
<b>Cantine e seminterrato del Castello di San Donato in Perano</b>			
Locali Storici, Cantina	\1.000,00	340	340.000,00
Locale seminterrato	\250,00	330	82.500,00
<b>Totale Valore Immobili</b>			<b>422.500,00</b>

## VALUTAZIONE DEI TERRENI

La determinazione del valore dei terreni tiene conto delle singole qualità di coltura effettivamente riscontrata e i valori di stima sono espressi sinteticamente escludendo quelli che sono gli aspetti e i valori di mercato, in quanto si tratta di beni legati molto alla funzione pertinenziale ad una struttura edilizia di grandi dimensioni quale Il Castello di San Donato in Perano e dunque è più corretto seguire un criterio che tenga conto delle caratteristiche intrinseche dei beni considerati oggettivamente.

Il Perito considerato il caso specifico, la peculiarità dell'area sottoposta a valutazione, la eterogeneità degli appezzamenti ad Oliveto, la superficie vitata destinata ad essere estirpata e il cui diritto rimarrà nella disponibilità dell'attuale conduttore, ritiene riferire la valutazione come indicato in appresso.

Il rilievo è stato posto dunque sul valore del terreno come una unità omogenea da riferire ai più alti valori della zona per assimilazione alla destinazione pertinenziale dunque quale resede di Complessi Storici Architettonici che riporta, nel 2018, per la Regione Agricola 3, nel Comune di Gaiole, un valore unitario medio per PARCHI E GIARDINI STRUTTURATI un valore a ettaro di € 98.280,90 e pur suddivisi per coltura e uso attuale del suolo si sono poi riuniti in un unico valore arrotondato e aggiornato pari a € 85.000,00 in quanto trattasi di un unico corpo e non potevano essere presi singolarmente in esame.

Coltura	Valore unitario (euro/ha)	Superficie (ha)	Valore (euro)
Vigneto (seminativo all'asta)		1.30.00	
Oliveto		3.00.00	
Tare e resedi		0.72.52	
<b>Totale superficie terreni</b>	<b>85.000,00</b>	<b>5.02.52</b>	<b>416.500,00</b>

## CONCLUSIONI

Il complesso che costituisce i beni immobili, Fabbricati e Terreni descritti hanno, pur con delle differenti motivazioni all'origine, una unitarietà ed integrità con il Castello di San Donato in Perano.

Riepilogo Valutazione	Euro
Fabbricati	€ <b>422.500,00</b>
Terreni	€ <b>416.500,00</b>
<b>Totale</b>	€ <b>839.000,00</b>

In considerazione dei valori e delle misure prudentemente rilevate i valori vengono arrotondati e il valore complessivo dei beni descritti è di € 800.000,00.