



Leonardo Giovannini

Perito Agrario

Piazza Dante Alighieri, 29 – BORGO SAN LORENZO (FI)

Telefono e fax 055/8457309 - Cell. 335/6798755

e-mail: giovanni47@GIOVANNINILEONARDO.191.it

RELAZIONE TECNICA

Io sottoscritto Per. Agr. Leonardo Giovannini, iscritto al Collegio dei Periti Agrari e Periti Agrari Laureati della Provincia di Firenze, ho ricevuto l'incarico professionale di verificare e aggiornare la perizia di stima da me redatta nel febbraio 2008.

Tale perizia eseguita su incarico dell'allora proprietario, A.S.P. S. Ambrogio con sede in Firenze, riguardava alcuni lotti all'epoca costituenti la proprietà.

Di tali lotti veniva bandita l'asta di vendita e venivano tutti aggiudicati con esclusione del lotto n. 2, che rimaneva invenduto.

A seguito di successive fusioni ed incorporazioni tra le varie A.S.P., l'immobile è oggi di proprietà della A.S.P. Montedomini.

Quest'ultima Azienda ha chiesto di verificare e aggiornare tale perizia, necessaria per una futura vendita.

Eseguiti gli opportuni sopralluoghi, effettuato l'accesso presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Lastra a Signa,

POSSO AFFERMARE QUANDO SEGUE

OGGETTO DELLA STIMA:

Compendio immobiliare formato da un fabbricato rurale (oggi censito al CF) il cui corpo principale è edificato su due piani fuori terra costituenti in origine tre unità abitative rurali e annessi rustici al PT (stalle e locali di deposito), oltre a un fienile/rimessa macchine staccato e tre piccoli corpi di fabbricati separati, anticamente usati come annessi agricoli.

Attorno ai fabbricati vi è un unico corpo di terreni (attraversato dalla strada comunale di Bracciatina) in parte a oliveto, vigneto e seminativo, in parte a bosco, per complessivi Ha 5,07, il tutto posto in Comune di Lastra a Signa, frazione Malmantile, località Bracciatina e confinato da: strada comunale di Bracciatina, Soc. Sant'Isidoro da più lati, A.S.P. Montedomini ssa.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE:

• Catasto fabbricati:

Foglio	Mappale	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza (mq)	RC
43	6	1	C/2	1	118	115,79
43	6	2	C/2	1	24	23,55
43	6	3	C/2	1	41	40,23
43	6	4	C/6	1	74	87,9
43	6	5	A/4	2	12 vani	557,77
43	6	6	A/4	1	10 vani	397,67
43	6	7	A/4	1	6,5 vani	258,49
43	6	8	Parti comuni non censibili			
43	778		C/2	1	41	40,23
43	779		C/2	1	19	18,64
						1540,27

• Catasto terreni:

Foglio	Mappale	Qualità Catastale	Superficie mq.	RD €	RA €
43	2	Vigneto	2890	14,18	13,43
43	3	A) Vigneto	100	0,49	0,46
		B) Uliveto	2200	3,98	3,41
43	777	Uliveto	2879	9,66	7,43
43	17	Uliveto	1690	5,67	4,36
43	16	Seminativo	920	2,14	1,43
43	15	Vigneto	1450	7,11	6,74
43	782	Seminativo	24296	56,47	37,64
43	31	Seminativo	4670	6,03	4,34
43	13	Pascolo	1040	0,54	0,27
43	12	Seminativo	1490	3,46	2,31
43	780	Uliveto	1294	2,34	200
35	128	Uliveto	4260	7,7	6,6
35	129	Uliveto	1590	5,34	4,11
Totale			50769	125,11	292,53

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Nelle tavole del R.U. di Lastra a Signa gli immobili hanno le seguenti destinazioni:

- Zona A-1 storica - urbana.
- Tipologia dell'immobile principale: R (edificio colonico).
- Tipologia altri fabbricati: AA (annesso agricolo).

VINCOLI:

- Vincolo idrogeologico.

Nella schedatura del patrimonio edilizio l'immobile è censito alla scheda n. 12 (vedi allegato).

Il recupero dei fabbricati è soggetto a piano attuativo, con progettazione unitaria, destinazione: attività ricettiva (campeggio per sole tende) e pubblici esercizi.

COLTURE PRESENTI:

Al momento attuale le colture presenti sono costituite da olivi in stato di semi abbandono, una piccola parte di vigneto e seminativo oggetto di sola coltivazione ordinaria per evitarne il degrado.

Il resede dei fabbricati appare degradato coperto da rovi e piante infestanti.

SERVITÙ:

dall'esame dello stato dei luoghi non è emersa l'esistenza di servitù apparenti quali linee elettriche o altro.

Al momento gli immobili non appaiono allacciati alle reti dei pubblici servizi.

Per quanto riguarda le eventuali servitù trascritte si rimanda alla relazione inerente le visure in conservatoria che si allega.

EPOCA DI REALIZZAZIONE:

I fabbricati sono stati edificati in epoca antecedente al 1967.

Negli archivi del Comune di Lastra a Signa non sono state reperite pratiche edilizie riferibili a tali immobili.

Lo stato attuale è conforme alle planimetrie depositate in catasto e allegata alla presente.

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI:

Si rimanda alla relazione del visurista allegata alla presente.

DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI:

L'immobile (in quanto inagibile) appare libero, vuoto e disponibile.

Non è possibile appurare l'esistenza di contratti agrari in quanto non trascritti ma, come già detto, dall'esame dello stato dei luoghi non si rilevano segni di occupazione.

Il lotto oggetto di perizia confina con la proprietà della Soc. Sant'Isidoro soc. agricola semplice.

Ad oggi, stante le limitazioni imposte dalla normativa sulla privacy non è possibile accedere agli archivi INPS (ex SCAU) per verificare la qualifica di coltivatori diretti.

In caso di aggiudicazione pertanto la vendita dovrà essere ritualmente notificata a tutti i confinanti.

STATO DEGLI IMMOBILI:

Il complesso è ubicato in posizione panoramica facilmente raggiungibile dalla pubblica viabilità, a pochi km dall'abitato di Lastra a Signa e dall'uscita di Ginestra F.na della FI.PI.LI.

La struttura dei fabbricati è in muratura di pietrame e mattoni, la condizione delle strutture verticali è soddisfacente mentre è carente quella dei tetti (in parte mancanti) dei solai e degli interni.

Le superfici dei fabbricati (da PMAA) sono le seguenti:

- Fabbricato principale 642 mq.*
 - Annessi agricoli staccati mq. 406.*
- Volume complessivo mc. 4.174*

Allo stato attuale non è utilizzabile senza opere di restauro.

I terreni sono coperti da oliveti di buona potenzialità (anche se incolti da alcuni anni) per circa Ha 0,7, un vigneto di Ha 0,5 e da un seminativo per Ha 1 circa.

Le restanti superfici sono utilizzate a bosco o aree assimilate a bosco, in prevalenza seminativi abbandonati.

L'esposizione prevalente è a est, la giacitura prevalentemente pianeggiante e in parte leggermente acclive.

La fertilità dei suoli è discreta, nella media di zona.

SITUAZIONE DI MERCATO:

Rispetto al 2008 allorché fu redatta la precedente perizia ed in presenza di un mercato dinamico per prezzi e numero di transazioni, la situazione del mercato immobiliare è notevolmente peggiorata, manifestando tra la fine del 2012 e l'inizio del 2013 una forte contrazione delle compravendite, con conseguente diminuzione dei prezzi.

Tale contrazione è determinata sia dal momento di crisi economica che stiamo attraversando, sia dalla mancanza di liquidità dei possibili investitori.

Infatti la mancata concessione di crediti da parte del sistema bancario, impedisce alle aziende di effettuare investimenti cospicui come quello in oggetto.

Ciò determina fatalmente il blocco delle compravendite, poiché mancano sul mercato coloro che dispongono di capitali propri per effettuare gli investimenti.

In questo modo si determina un calo dei prezzi che va ben oltre il 12-15% riportato dalla stampa specializzata nel settore, in quanto di fatto non si verificano vendite di alcun tipo ed il mercato immobiliare, anche se i prezzi non sono drasticamente diminuiti, di fatto non esiste.

Tale contrazione fa sentire ancora di più i suoi effetti nei confronti degli immobili a destinazione produttiva o ancora da ristrutturare, mentre è sentita in misura lievemente inferiore nella contrattazione delle abitazioni a livello molto alto (ville storiche) oppure di livello basso, quali piccoli appartamenti.

Rispetto al 2008, quando il mercato era dinamico ed i valori per metro quadro erano in continua ascesa, oggi non si assiste in genere ad una pluralità di offerte, ma di singoli investitori alla ricerca "dell'affare".

Si sono quindi venute a creare due valutazioni parallele, di cui una ufficiale con un calo del 15-20% dei prezzi, mentre il mercato reale (di fatto inesistente) impone cali del 30-40% rispetto a 2 - 3 anni fa.

Ovviamente tali diminuzioni riguardano le vendite "di necessità", cioè immobili che per varie cause non possono essere mantenuti nel lungo periodo nelle mani degli attuali proprietari.

Concludendo, l'immobile oggetto di perizia, pur presentando pregevoli caratteristiche architettoniche, paesaggistiche e strutturali, a causa delle limitazioni imposte dallo strumento urbanistico vigente, che di fatto impone una destinazione d'uso ad oggi non praticabile ed anacronistica, dalla stasi del mercato immobiliare e dalla mancanza del credito, troverà notevoli difficoltà ad essere collocato ad un prezzo soddisfacente.

Infatti la schedatura allegata al R.U.C. prevede l'obbligo della progettazione unitaria di tutti i fabbricati e del resede circostante, con destinazione univoca ad attività ricettiva e campeggio di sole tende, da realizzarsi mediante piano attuativo, con i tempi ed i costi che ciò comporta.

Altro elemento dirimente è rappresentato dalle modalità di vendita, in quanto nella vendita a trattativa privata l'acquirente può ottenere dilazioni di pagamento e scegliere i tempi per concludere le procedure, mentre nelle vendite all'asta i tempi per il saldo sono molto stretti e l'acquirente deve disporre di liquidità immediata.

Per questo motivo, per prassi, viene operata una riduzione (generalmente 8%) tra il valore di stima ed il prezzo a base d'asta.

STIMA:

Fatte tutte queste considerazioni, ritengo che il valore di stima ad oggi possa essere indicato in € 700.000,00 (settecentomila/00) a corpo, mentre il valore a base d'asta possa esser determinato in € 650.000,00 (seicentocinquantamila/00) sempre a corpo.

Tanto doveva lo scrivente Perito, in base all'incarico ricevuto.

Borgo San Lorenzo, 28 ottobre 2013

Per. Agr.  Il Tecnico
Per. Agr. Leonardo Giovannini