

Valutazione
della
TRATTORIA

P R E M E S S A

Tale documento ha il solo scopo e la finalità di quantificare, con una valutazione, il più probabile valore di mercato dell'immobile e dell'attività ivi presente oggetto di stima, ma non il suo prezzo, e non esprime e ne rappresenta una decisione, ne un'intenzione, ne una proposta e ne tanto meno una offerta di acquisto.

La presente stima è quindi l'esito di una valutazione, ricercata attraverso le metodologie tecniche e economiche di estimo e attraverso una ricerca di mercato sul territorio avvalendosi di professionisti ed esperti con finalità di quantificare il più probabile valore di mercato dell'immobile (non il suo prezzo), una valutazione immobiliare che non dovrà obbligatoriamente coincidere con il prezzo di vendita o di acquisto della proprietà. Il giudizio di stima è espresso con logica lineare, chiaro e oggettivo, convincente e con riferimenti ripercorribile e quindi verificabili in ogni singolo aspetto e con giustificazioni concrete, tenendo conto di possibili futuri comportamenti e investimenti del bene in oggetto di stima.

Si ricorda che ogni terreno e ogni fabbricato si configura come elemento unico insostituibile, determinato da proprietà e caratteristiche esclusive e difficilmente riscontrabile nella loro singolarità in altri immobili, quindi, la riflessione generata in fase di stima si è sviluppata in ragione delle peculiarità che contraddistingue in questo preciso momento tale bene, e per questo a maggior ragione viene considerato l'oggetto di stima PEZZO UNICO E SINGOLARE.

Ed è necessario considerare e valutare tale immobile non alla stregua di un fondo commerciale normale, ma proprio e soprattutto per la presenza dell'attività complementare e integrata allo stesso, e che per tale motivo è assente la eventuale presenza di fine termine di un contratto di locazione.

TANTO, il complesso immobiliare è caratterizzato da una forte dipendenza e complementarietà con l'attività esistente, che acquisisce dalla presenza del terreno costante visibilità, accessibilità e maggiore ospitalità e ottimale configurazione dell'esercizio stesso,

QUANTO, il terreno è condizionato da una forte dipendenza dall'attività ivi esercitata.

PERTANTO E PER TUTTO CIO':

escludendo la possibilità di una stima a vista o con metodo comparativo, alla luce di quanto considerato è stato opportuno e alquanto necessario e condiviso dividere la proprietà in zone di pertinenze (come da prospetto allegato) per facilitarne il riconoscimento, l'utilizzo e le finalità, e in funzione di ciò, attribuire il suo valore, determinando coefficienti correttivi necessari per ricondurre la superficie complessiva reale alla superficie virtuale applicando il valore calcolato in percentuale.

PERTANTO ED E' CERTO CHE:

**la VALUTAZIONE delle PERTINENZIALITA' e
delle COMPLEMENTARIETA' dell'AREA ASSERVITA
a TALE IMMOBILE si SVILUPPA PARTENDO dal
VALORE dell'IMMOBILE STESSO.**

Dalle risposte conferitemi attraverso le ricerche effettuate, dai vari soggetti interpellati, ho ravvisato, diverse opinioni, considerazioni e convincimenti difformi, non quanto a criteri e procedure espresse, sviluppate e adottate in seguito da me con percorso dettagliato, con cognizione e con riferimento procedurale, ma con differenti valori espressi di base al fabbricato inserendo o escludendo in parte l'applicazione dei coefficienti correttivi alle varie pertinenze e complementarietà, ma che oltretutto portano a risultati analoghi e simili, tanto da riconoscere, e dichiarare e considerare che la stima nel suo valore, è condivisa e condivisibile, perchè stabilisce e individua il più probabile valore di mercato ricercato, e che tutte le valutazioni compiute che eventualmente si attesteranno attorno ad una forchetta ammontante a circa il 5-8 % e che all'interno di tale percentuale, al di là dei percorsi estimativi compiuti sono egualmente attendibili.

Quindi in attuazione dei riscontri effettuati, tenuto conto dell'andamento delle compravendite di fondi commerciali degli ultimi anni in zone simili, preso atto delle condizioni di manutenzione, delle caratteristiche costruttive e della dislocazione geografica,

RITENGO

**di ATTRIBUIRE un VALORE UNITARIO
di BASE del FABBRICATO ENTRO**

**euro 1.900,00 / 2.300,00 al MQ
(millenovecento / duemilatrecento)**

Per quanto espresso viene quindi applicato il valore del coefficiente correttivo al fabbricato per intero nella misura del 100 %. Per le pertinenze adiacenti al fabbricato la percentuale è applicata nella misura corrispondente, per finalità e utilizzo, importanza e necessità preminente, che porta all'attribuzione dei coefficienti correttivi di riduzione meglio illustrati nel seguente prospetto:

	MQ	%
FABBRICATO	100	100
PERGOLATO	64	50
ZONE in COTTO e PIETRA SERENA	203	15
ZONA CONDONO	40	50

407 mq

Per quanto riguarda il metodo applicato, per la valutazione delle zone di terreno utilizzate come parcheggio, giardino, cipresseta e il terreno non classificato e marginale si è ritenuto necessario, per ricondurre la superficie complessiva reale alla superficie virtuale calcolata in percentuale, impiegare i coefficienti correttivi di riduzione.

La percentuale è stabilita e applicata, nella misura corrispondente, per finalità e utilizzo, importanza e necessità preminente, alla superficie coperta del fabbricato e la parte eccedente considerata con una percentuale inferiore per la parte residua della superficie, meglio illustrati nel seguente prospetto:

	MQ	%
PARCHEGGIO	100	15
	1000	2/3
CIPRESSETA	100	10
	750	2
GIARDINO	100	10
	121	1/2
ZONA non CLASSIFICATA e ZONE GAS	100	5
	572	1

2843 mq

DESCRIZIONE dell'IMMOBILE

Ubicato in posizione strategica di pregio e in zona completamente a carattere turistico tra le colline del Chianti Classico in un contesto paesaggistico molto bello tra Firenze e Siena tra due strade di importante traffico automobilistico a poco più di un Km dall'uscita di San Donato in Poggio della superstrada Firenze - Siena che con comodità, agevola il raggiungimento di cittadine, località di villeggiatura e borghi antichi come San Gimignano, Greve in Chianti, Panzano, Castellina in Chianti, Certaldo, Volterra, Tavarnelle, Barberino, Poggibonsi e San Casciano.

La proprietà si sviluppa in un terreno di 3.250 mq ed è stato diviso in zone pertinenziali (come da prospetto allegato) le cui misure sono in attesa di ulteriore verifiche, accertamenti e riscontri.

FABBRICATO

100 mq

Tale fabbricato non ha attualmente possibilità di modifiche esterne dal punto di vista urbanistico, ma da considerare la fattibilità di riorganizzazione interna come la proposta di riottenere i mq del magazzino per la cucina e il magazzino a dispensa giornaliera (richiesta preventiva ASL) oppure inserimento in cucina della pizzeria e spostamento del magazzino nella saletta intermedia.

PERGOLATO

64 mq

Il pergolato è da considerarsi uno spazio di essenziale importanza considerato che l'utilizzo in buona parte dell'anno è di estremo valore, contraddistingue e caratterizza l'attività e il locale con vantaggio per la clientela e non solo.

Alla domanda, cosa sarebbe il ristorante senza tale spazio, viene risposto attribuendo MINOR INTERESSE all'attività di ristorante.

Il pergolato è oggetto di una seria considerazione di sviluppo ed è stato avviato uno studio di fattibilità con procedimento di richiesta al comune al fine di copertura, attraverso l'accorpamento del volume delle zone condonate. Per tale pergolato, eventualmente sono in essere possibilità di rendere più favorevole e confortevole l'utilizzo nei mesi marginali della stagione piena.

ZONE
in Cotto e Pietra Serena
203 mq

Lato Strada S. Donato (81 mq) Lato Sambuca (36 mq)
Lato Parcheggio (29 mq) e Zona Entrata (57 mq)

Zone adiacenti e comunicanti alla zona principale quale è il pergolato, ben rifinite in cotto e pietra serena ma con altrettanto valore per la posizione e per l'utilizzo, anche se privi di possibilità di copertura, se non attraverso tende o gazebo.

Fascia di raccordo in cotto, tra il parcheggio e la zona di somministrazione, tra il fabbricato e la cipresseta. Tale entrata è caratterizzata da una prima zona coperta, migliorabile esteticamente, con la necessità, con poco investimento, di integrare la prima parte con il pergolato e la restante parte con il fabbricato.

ZONA CONDONO
40 mq

Area oggetto di condono edilizio del 1986 di cui il volume acquisito è oggetto di approfondimento e richiesta in comune per ottenere l'accorpamento al fabbricato.

PARCHEGGIO
1100 mq

Tale zona, indipendente e privata, per la mancanza di soluzioni alternative, è considerata di fondamentale e estrema rilevanza e valore. Alla domanda, cosa sarebbe il ristorante senza tale servizio, viene risposto attribuendo **NESSUN INTERESSE** all'attività di ristorante.

CIPRESSETA
850 mq

Area identificativa e caratteristica del complesso immobiliare. Spazio utilizzabile per vari esercizi ricreativi come per esempio giochi per bambini.

GIARDINO

221 mq

Zone di contorno al fabbricato e alle zone di somministrazione, visibili dalle strade che delimitano il complesso immobiliare. Queste aree possono far parte di un buon biglietto da visita dell'attività, effetto della visibilità, a secondo del loro mantenimento e conservazione

ZONA non CLASSIFICATA

e ZONE G:A:S

672 mq

La superficie di questa zona viene calcolata attraverso la differenza tra le zone misurate e la totale superficie del terreno dell'immobile (3250-2578 = 672 mq)

Si tratta di terreno soprattutto ai margini delle due strade, zone al di fuori di quelle evidenziate per esigenze come zone di pertinenza e complementarietà.

Inoltre 2 zone precedentemente e attualmente occupate da impianti per l'erogazione del gas GPL per l'attività di ristorazione e riscaldamento.

ATTIVITA'

Inoltre è stata eseguita una valutazione per quanto riguarda l'avviamento commerciale e la licenza comprensiva di tutte le attrezzature nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano , attraverso una ricerca di mercato sul territorio presso agenzie e ritengo di calcolarlo uguale all'importo individuato e preso in esame pari ad una annualità di ricavi dell'attività stessa e che viene determinato e ritenuto congruo in :

180 / 200 mila euro

(centottanta / duecentomila euro)

Gennaio 2015