

Esecuzione Immobiliare n. 432/2017, riunita all'El 589/18 e all'El 164/17

Giudice Delegato: Dott.ssa Pasqualina Principale

Cespite in Località Marcialla

Comune di Certaldo – FI.

SCHEDA LOTTO 1: Villa Tavolese

Bene A: Villa Tavolese: Albergo-resort, ristorante, piscina e giardino

Bene B: Locale tecnico a comune - Bene C: Ingresso da Piazza Antonio Brandi - Bene W: Magazzino

UBICAZIONE: via Tavolese n.221 e ingresso Dalla Piazza Antonio Brandi
CATASTO: Fg. 36, Part. 75, sub 500; Part. 73, sub 500; sub 502 (BCNC) a comune c/altri sub e Part. 265.
SUPERFICIE COMM.: 1.884,29 mq
STIMA: € 6.000.000,00
PREZZO BASE D'ASTA: € 5.400.000,00



1. IDENTIFICARE IL BENE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

con precisazione dei **confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di difformità;

A seguito delle considerazioni e dei dati riferiti nella PRIMA PARTE: INFORMAZIONI GENERALI della presente perizia in sintesi i beni sono così identificati:

BENE A: Villa Tavolese: Albergo con ristorante, piscina e giardino.

Tabella n.1.1 – N.C.E.U. Comune Censuario di Certaldo (Codice C540) – Provincia di Firenze - Catasto Fabbricati.									
Foglio	Particella	Sub	Z.C.	M.Z.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita
36	75	500	-	-	D/2	-	-	-	E.11.052,18

Indirizzo: Località Tavolese, piano T-1-2-3;

I confini catastali dell'immobile in senso orario sono: via Tavolese, part.74, part.295, part.73, part.71, part.266, part.267, part.265, part.78, part.261, part.77, part.243, part.244, part.233, part.235 e part.227, salvo se altri.

La planimetria catastale depositata presso i Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate di Firenze corrisponde allo stato di fatto dell'immobile ad eccezione della posizione di alcuni muri

interni e l'omissione di un altro che non comporterebbero alterazione della consistenza. Altresì risulta una apertura di collegamento verso la particella 73.

Per quanto sopra esposto, la c.t.u. riferisce che il bene **non corrisponde catastalmente**.

Per la regolarizzazione occorrerebbe presentare la planimetria catastale aggiornata tramite un Docfa oppure adeguare i muri secondo la planimetria (catastale e comunale).

Completano il lotto i seguenti beni come meglio descritti nella PRIMA PARTE: INFORMAZIONI GENERALI.

BENE B: Locale tecnico a comune con tutti i sub di villa Iris (già villa Marcora) e part,75 sub 500.

Tabella n.1.2 – N.C.E.U. Comune Censuario di Certaldo (Codice C540) – Provincia di Firenze - Catasto Fabbricati.									
Foglio	Particella	Sub	Z.C.	M.Z.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita
36	73	502	-	-	-	-	-	-	-

Indirizzo: Località Tavolese n.59 - piano T.

Costituzione di BCNC bene comune non censibile).

BENE C: Porzione di terreno, che funge da ingresso da piazza Antonio Brandi di Marcialla:

Tabella n.1.3									
N.C.T. Comune Censuario di Certaldo (Codice C540) – Catasto Terreni – Provincia di Firenze									
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
36	265	-	-	Area rurale	01 40	-	-	-	-

BENE W: Magazzino, accanto alla c.t. del Bene A.

Tabella n.1.4 – N.C.E.U. Comune Censuario di Certaldo (Codice C540) – Provincia di Firenze - Catasto Fabbricati.									
Foglio	Particella	Sub	Z.C.	M.Z.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita
36	73	500	-	-	C/2	3	12 mq	Tot. 15mq	E.21,07

Indirizzo: Località Tavolese n.221 - piano T;

Vedi: All.1. Documentazione catastale: certificazioni, planimetria catastale.

2. DESCRIZIONE DEI BENI:

UBICAZIONE: Villa Tavolese è situata in via Tavolese n.221, località Marcialla, comune di Certaldo – FI. Posta in un prestigioso contesto collinare, offre un panorama spettacolare della Val d'Elsa. Immersa nella quiete della campagna toscana e, allo stesso tempo la sua centralità rispetto alle città d'arte e luoghi d'interesse turistico quali Firenze, Siena, Lucca, S. Gimignano, Volterra, ecc. Accessibilità: Si arriva facilmente sia dal raccordo con l'A1 Firenze – Siena, sia dalla superstrada Fi-Pi-Li uscita Ginestra Fiorentina.

Come accennato nella PRIMA PARTE: INFORMAZIONI GENERALI:

IL CONTESTO, nel quale insiste il cespite oggetto di perizia, è composto da un bellissimo parco su un colle panoramico con dislivelli del terreno che creano situazioni di privacy per ogni villa e per la zona piscina, più in basso. Tutto circondato, da muri perimetrali, da siepi e cancellate.

L'ingresso principale al resort è costituito da un cancello posto quasi adiacente al confine con il comune di Barberino Tavarnelle affacciando alla piazza di Marcialla tramite un area di parcheggio.

La villa possiede altri ingressi: due pedonali da via Tavolese ed un altro ingresso carrabile tramite una strada bianca, posta tra i terreni a valle, mediante la quale si arriva al giardino della villa.

CARATTERISTICHE: Nel dettaglio trattasi di una villa distribuita su quattro piani fuori terra con destinazione e conformazione turistico ricettiva collegata direttamente dal piano terreno con il ristorante. È stato classificato a 3 stelle dalla precedente licenza e dispone di n.16 camere ed una suite. Ha la possibilità di parcheggio in una parte del giardino.

Nel dettaglio:

L'AREA RICETTIVA: al piano terreno è composta da l'ingresso, hall principale, una zona uffici, n.4 camere con accesso dall'esterno oltre collegamenti quali disimpegni, scala ed ascensore.

Il primo e il secondo piano sono costituiti da n.6 camere per ciascun piano oltre corridoi, disimpegni, appoggio al piano, scala ed ascensore.

Il terzo piano è costituito da una meravigliosa suite con ingresso diretto dall'ascensore composta da zona giorno e zona notte, due cabine armadio, bagno completo distribuito in due zone, ripostiglio e quattro terrazzi a tasca con viste verso i quattro angoli della campagna.

Le aree pubbliche hanno pavimenti di gres, mentre nei corridoi e disimpegni a piano di moquette, le pareti finite con intonaco civile tinteggiate così come i soffitti, gli infissi sono di legno ed in alcuni casi di vetro fisso senza telaio.

LE CAMERE: sono areate ed illuminate direttamente dalle finestre e porte finestre; le pareti sono finite con intonaco di tipo civile e tinteggiate con tempere fine di colori chiari così come i soffitti. I pavimenti sono di ceramica nelle camere del piano terreno mentre quelle dei piani successivi di legno. Gli infissi interni ed esterni sono in legno, le finestre e le porte finestre sono dotate di persiane in legno. I bagni hanno parte delle pareti rivestite per un'altezza di circa mt. 2,00 con piastrelle in monocottura e il resto sono finite con intonaco di tipo civile, il soffitto intonacato ed il pavimento piastrellato, ogni locale è dotato di doccia, lavabo, w.c. e bidet.

IL RISTORANTE: collegato diretta e internamente con l'area ricettiva è composto da una grande sala che si può estendere verso il lato sinistro con un'altra saletta ad uso colazione, un area bar, un ufficio ed inoltre l'area servizi composta da una cucina con zona lavapiatti, magazzino e dispensa, un area di servizi per ospiti e per il personale, spogliatoi con docce per il personale e per ultimo dei locali tecnici: autoclave, quadri elettrici, centrale termica e aria condizionata. A completamento dell'area tecnica: un magazzino e il locale tecnico a comune con villa Iris dove passano i condotti di ventilazione.

Sopra la superficie del ristorante è posto un grande terrazzo per eventi estivi.

LA PISCINA: si arriva tramite una scala esterna e un sentiero in discesa tra il verde del giardino. È circondata da un solarium. Parte della piscina è coperta e rientra verso una "grotta" che funge da locale tecnico. In un vano sottoterra del solarium sono ubicate le pompe.

DOTAZIONE IMPIANTISTICA: Dalla documentazione e notizie reperite di seguito si descrivono gli impianti:
Impianto idricosanitario: L'alimentazione dell'acqua avviene dall'acquedotto a una cisterna che tramite l'autoclave fornisce l'acqua sanitaria e l'impianto di riscaldamento - condizionamento. Ha un proprio contatore.

Centrale termica: Composta da n.2 caldaie di diversa potenza, un serbatoio per l'accumulo di acqua calda, diverse pompe di servizio sia per l'acqua calda sanitaria dell'albergo sia per il ristorante, per i servizi igienici, per il riscaldamento, per l'alimentazione di villa Iris (lotto 2, la quale potrà essere staccata).

Impianto fognature: tramite una fossa biologica posta nel giardino che scarica verso il depuratore comunale.

Impianto elettrico: dal contatore generale, posto su via Tavolese, arriva B.T. al Quadro Generale posto nel locale cabina elettrica. Sia nell'albergo che nel ristorante risulta sotto traccia. Ogni camera ha suo quadretto elettrico. Inoltre possiede impianto antenna Tv.

Impianto gas: a metano con n.2 contatori distinti, uno per l'albergo ed un altro per il ristorante.

Impianto riscaldamento: dalla C.T. tramite fan-coil per le camere e luoghi a pubblici e radiatori per i bagni delle camere.

Impianto aria condizionata: la sala di controllo, posta a sx dello scannafosso, è composta dall'impianto di trattamento dell'aria calda-fredda, distinta sia per l'albergo che per il ristorante e pure la climatizzazione di villa Iris (che potrà essere staccata). Alle camere arrivano i fan-coil come già riferito.

Impianto ventilazione: Posto nel locale tecnico a comune con villa Iris. Da qui passano i condotti di ventilazione delle canne fumarie delle caldaie della C.T., le canne fumarie delle cappe della cucina del ristorante e le canne di aerazione dei bagni e degli spogliatoi del ristorante verso la copertura di villa Iris (motivo per il quale detto locale risulta a comune tra villa Tavolese e villa Iris).

Impianto antincendio: Composto da naspi lungo la scala e davanti alla cucina del ristorante e estintori nelle zone pubbliche. Le camere possiedono rilevatori di fumo. La cucina del ristorante possiede rilevatore di calore con chiusura automatica nelle cappe.

I naspi sono alimentati dall'autoclave.

Impianto ascensore: collega tutti i piani della villa;

Impianto piscina: Posto nella botola sotto il solarium. Possiede impianto di riciclo dell'acqua doppiamente alimentato: sia dall'acquedotto tramite l'autoclave (su richiesta USL) sia da una

cisterna di raccolta dell'acqua piovana (su richiesta comunale) posta nel resede di ghiaia dell'albergo.

Impianto di irrigazione: La suddetta cisterna di raccolta alimenta anche l'impianto di irrigazione ed è posta nel locale (grotta) in fondo all'area coperta della piscina, dove si trova un collettore per l'impianto idrico della piscina.

Si ribadisce che le informazioni degli impianti sono state reperite anche in modo verbale dalla proprietà e quindi suscettibile ad involontarie imprecisioni.

La costruzione della villa risale all'800 con una ristrutturazione medio-pesante che risale agli anni fine '80 agli anni '90.

Al momento del primo sopralluogo (ancora in gestione) era in ottimo stato di manutenzione. Si tenga presente che alla chiusura della presente perizia l'immobile risulta chiuso e con conseguente deterioro soprattutto nelle parti esterne del giardino.

SUPERFICI E CONSISTENZE:

Tabella n.1.5 - Superfici Calpestabile					
N.	Descrizione	Sup Calp	Sup Calp	Sup Lorda	Ragg. Sup Comm.
		mq	mq	mq	mq
PIANO TERRENO					
T001	Ingresso	8,44			
T002	Ingresso	29,75			
T003	Hall	30,69			
T004	Ufficio	21,11			
T005	Magazzino	4,97			
T006	Bagno A.F.	3,24			
T007	Camera 102	16,45			
T008	Bagno 102	5,25			
T009	Loc. Macchina asc.	1,97			
T010	Loc. Macchina asc.	5,45			
T011	Camera 103	21,91			
T012	Bagno 103	4,14			
T013	Camera 104	20,45			
T014	Bagno 104	4,16			
T015	Ingresso 105	4,69			
T016	W.C. A.F	5,90			
T017	Camera 105	21,35			
T018	Disimpegno 105	2,02			
T019	Bagno 105	6,32			
T020	Vano ascensore	4,90			
T021	Resede		262,58		
PIANO PRIMO					
T100	Scala	15,72			
T101	Corridoio	25,83			
T102	Disimpegno	11,26			
T103	Disimpegno	5,91			
T104	Camera 111	22,20			
T105	Bagno 111	4,32			
T106	Camera 112	20,90			
T107	Bagno 112	4,25			

T108	Camera 113	17,34			
T109	Bagno 113	4,36			
T110	Ripostiglio	2,34			
T111	Soggiorno 116	14,88			
T112	Disimpegno 116	5,48			
T113	Camera 116	14,88			
T114	Bagno 116	4,64			
T115	Camera 114	21,33			
T116	Bagno 114	4,35			
T117	Disimpegno 115	7,89			
T118	Camera 115	12,75			
T119	Bagno 115	3,96			
T120	Terrazzo		3,74		
T121	Terrazzo		13,90		
PIANO SECONDO					
T200	Scala	15,86			
T201	Corridoio	25,84			
T202	Disimpegno	11,39			
T203	Disimpegno	5,91			
T204	Camera 121	22,48			
T205	Bagno 121	4,32			
T206	Camera 122	21,36			
T207	Bagno 122	4,52			
T208	Camera 123	21,54			
T209	Cabina armadio	2,35			
T210	Bagno 123	6,73			
T211	Soggiorno 124	15,03			
T212	Camera 124	15,28			
T213	Bagno 124	4,34			
T214	Camera 125	22,29			
T215	Bagno 125	4,32			
T216	Disimpegno 126	8,03			
T217	Camera 126	13,17			
T218	Bagno 126	3,96			
PIANO TERZO - ATTICO					
T300	Scala-disimp.	13,56			
T301	Suite 131	47,08			
T302	Wc	3,36			
T303	Doccia	3,13			
T304	Cab. Armadio1	3,74			
T305	Cab. Armadio2	3,74			
T306	Ripostiglio	6,80			
T307	Terrazza1		9,51		
T308	Terrazza2		10,18		
T309	Terrazza3		8,84		
T310	Terrazza4		11,05		
T311	Soffitto		6,45		
T312	Soffitto		27,89		
T313	Soffitto		29,36		
T314	Soffitto		25,04		
T315	Soffitto		17,96		
RISTORANTE					
T050	Sala ristorante	142,30			
T051	Saletta colazione	55,59			
T052	Bar	26,00			
T053	Passaggio	8,67			

T054	Ripostiglio	2,40			
T055	Ripostiglio	2,20			
T056	Ufficio	8,78			
T057	Wc. - a.f.	8,47			
T058	Wc. - a.f.	8,54			
T059	Corridoio	17,00			
T060	Corridoio	9,76			
T061	Anti-wc	2,48			
T062	Wc. - a.f.	3,28			
T063	Ripostiglio	3,54			
T064	Corridoio	7,54			
T065	Anti-wc	3,89			
T066	Doccia	4,58			
T067	Spogliatoio	3,78			
T068	Anti-wc	3,92			
T069	Doccia	4,50			
T070	Spogliatoio	3,82			
T071	Magazzino	7,41			
T072	Dispensa	7,28			
T073	Cucina	51,46			
T074	Lavapiatti	10,39			
T075	Ingresso	1,50			
T076	Cabina quadri elettrici	2,40			
T077	Loc. Autoclave	4,61			
T078	Loc. Centrale Termica	15,22			
T079	Loc. Tecnico	25,98			
T080	Resede ristorante		177,09		
T081	Resede tecnica		31,22		
T082	Magazzino	12,41			
T083	Scannafosso-corridoio	42,15			
PISCINA					
T084	Piscina		123,53		
T085	Loc. Tecnico-grotta	15,78			
T086	Loc. Tecnico	2,20			
T087	Solarium		143,44		
TERRAZZA RIST.					
T088	Terrazza ristorante		504,72		
	Giardino circondante (part.75, 265,)		2330,00		
Tot. Sup. Calp.		1287,71	3736,50		

Tabella n.1.6 - Superficie Commerciale

N.	Descrizione	Sup Calp	Sup Calp	Sup Lorda	Ragg.	Sup Comm.
		mq	mq	mq		mq
	Sup. Lorda PT villa T.			288,97	100%	288,97
	Sup. Lorda 1°P villa T.			288,97	100%	288,97
	Sup. Lorda 2°P villa T.			288,97	100%	288,97
	Sup. Lorda Attico villa T.			173,26	100%	173,26
T021	Resede			262,58	10%	26,26
T120-21	Terrazzi			17,64	35%	6,17
T307-10	Terrazze			39,58	35%	13,85
T311-15	Soffitte			106,70	0%	0,00
	Sup. Lorda Ristorante			567,75	100%	567,75
T080-81	Resedi			208,31	10%	20,83
T084	Piscina			123,53	50%	61,77
	Sup. Lorda Pisc.			36,07	100%	36,07
T087	Solarium			143,44	10%	14,34
T088	Terrazza ristorante			504,72	10%	50,47
T089	Giardino circondante (part.75, 265,)			2330,00	2%	46,60
	q.p. loc tecnico v.Iris BCNC			0,00	0%	0,00
Tot. Sup. Commerciale						1884,29

Nota: Le dimensioni, altezze, superfici dei locali e superfici complessive sono state calcolate in modo approssimativo, pur sulla base di un rilievo in loco ma senza tenere conto di possibile farse squadre, ecc. Inoltre le superfici sono calcolate con programma di disegno che potrebbe modificare automaticamente le quote, quindi utili al solo fine di una valutazione dimensionale discrezionale dell'immobile.

3. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE.

A seguito degli accertamenti eseguiti presso l'archivio dell'ufficio tecnico di Certaldo in data 08/01/19, 07/03/19, 19/03/19, risultano i seguenti atti abilitativi relativi al bene:

PRATICHE EDILIZIE:

Bene A – Villa Tavolese: albergo con ristorante, piscina e giardino;

Bene W - Magazzino.

1. Prat. Presentata il 25/05/1988, prot. 7244 e rilasciata Autorizzazione Edilizia n.1414 il 30/11/1988. Intestata a [REDACTED] Oggetto: Sondaggi geologici preventivi al fine di un consolidamento strutturale dell'edificio e delle murature perimetrali di confine. Fg.36, part.75;
2. Prat. Presentata il 07/02/1989, registrata il 10/02/1989, prot.1875 e rilasciata Autorizzazione Edilizia n.1450 il 13/02/1989. Intestata a [REDACTED] Oggetto: Ripristino del manto di copertura e degli intonaci esterni delle facciate. Fg.36, part.75;
3. Prat. Presentata il 25/02/1989, prot.10084 (di cui alla pratica n.426/89) e rilasciata Autorizzazione Edilizia n.1607/89 il 03/10/1989. Intestata a [REDACTED] Oggetto: Restauro facciate, rifacimento coperture e consolidamento fabbricato ex asilo Villa Santa Teresa. Fg.36, part.75;
4. Prat. Presentata il 26/02/1990, prot.3038 (di cui alla pratica n.93/90) e rilasciata Autorizzazione Edilizia n.34/90 il 03/03/1990. Intestata a [REDACTED] Oggetto: Lavori di sbancamento, costruzione muro di recinzione e passi di accesso sulla via di Tavolese. Fg.36, part.79 (riferito all'ex asilo Villa Santa Teresa nella domanda);
5. Prat. Presentata il 09/05/1990, prot.7340 (di cui alla pratica n.262/90) e rilasciata Autorizzazione Edilizia n.93/90 il 17/05/1990. Intestata a [REDACTED] Oggetto: Ricostruzione di muro di recinzione fabbricato ex asilo Villa Santa Teresa sull'immobile distinto al Fg.36, part.77;
6. Prat. Presentata il 14/05/1990, prot.7582 (di cui alla pratica n.272/90) e rilasciata Autorizzazione Edilizia n.148/90 il 06/08/1990. Intestata a [REDACTED] Oggetto: Variante realizzazione muro di recinzione di cui alla Autorizzazione n.34/90 sull'immobile distinto al Fg.36, part.77;
7. Prat. Presentata il 01/06/1990, prot.8600 (di cui alla pratica n.328/90) e rilasciata Autorizzazione Edilizia n.157/90 il 04/09/1990. Intestata a [REDACTED] Oggetto: Realizzazione vasche ad uso deposito acqua sull'immobile distinto al Fg.36, part.77 (riferito al terreno accanto l'ex asilo Villa Santa Teresa);
8. Prat. Presentata il 25/05/1990, prot.8363 (di cui alla pratica n.303/90) e rilasciata Autorizzazione Edilizia n.196/90 il 20/10/1990. Intestata a [REDACTED] Oggetto: Realizzazione locale interrato

per attrezzature idriche. Sanatoria art.13 L.47/85 - ex asilo Villa Santa Teresa sull'immobile distinto al Fg.36, part.75, 157;

9. Prat. Presentata il 28/05/1990, prot.8364 (di cui alla pratica n.304/90) e rilasciata Autorizzazione Edilizia **n.197/90 il 20/10/1990**. Intestata a [REDACTED] Oggetto: Costruzione cisterna interrata, consolidamento edificio e pavimentazione resede a Sanatoria L.47/85 sull'immobile distinto al Fg.36, part.75, 157;
10. Prat. Presentata il 28/05/1990, prot.8365 (di cui alla pratica n.306/90) e rilasciata Autorizzazione Edilizia **n.198/90 il 20/10/1990**. Intestata a [REDACTED] Oggetto: Consolidamento statico, rifacimento copertura e facciata fabbricato ex asilo Villa Santa Teresa in Variazione Autorizzazione n.1607/89 sull'immobile distinto al Fg.36, part.75, 157;
11. Prat. Presentata il 22/03/1991, prot.3879 (di cui alla pratica n.168/91) e rilasciata Autorizzazione Edilizia **n.72/92 il 12/05/1992**. Intestata a [REDACTED] Oggetto: Opere di urbanizzazione primaria piano di recupero ex asilo Santa Teresa Marcialla distinto al Fg.36, part.75, 79;
12. Prat. Presentata il 30/11/1990, prot.16810 (di cui alla pratica n.733/90) e rilasciata Concessione Edilizia **n.71/93 il 27/09/1993**. Intestata a [REDACTED] Oggetto: Ristrutturazione e ampliamento edificio ex asilo da adibirsi ad albergo distinto al Fg.36, part.73, 75, 156156(?) (come riferito nell'atto);
13. Prat. Presentata il 13/01/1997, prot.479 (di cui alla pratica n.15/97) e rilasciata Concessione Edilizia a **n.99/98 il 11/07/1998** a Sanatoria art.13 L.47/85. Intestata a [REDACTED] Oggetto: Sanatoria art.13 L.47/85 per ampliamento e ristrutturazione a complesso immobiliare distinto al Fg.36, part.74, 75;
14. Domanda presentata il 15/07/1998 da [REDACTED] e rilasciata **Agibilità n.24/98 il 08/10/98**;

PRATICHE AMMINISTRATIVE - SUAP:

15. Pratica SUAP: Presentata il 25/05/1998 da [REDACTED] e rilasciata **Autorizzazione sanitaria n. 498 il 26/01/1999**;
16. Pratica SUAP: Presentata da [REDACTED] e rilasciata Licenza per **Somministrazione al pubblico di alimenti e bevande n.340 il 07/05/1999**, per l'esercizio di Tipo A, sup.170mq, Categoria Terza, a carattere permanente, per via Marcialla – Tavolese n.221, (pratica non presente c/o l'archivio comunale al momento della visura ma da notizie dell'ufficio Suap del comune di Certaldo valida ai fini dell'esercizio);
17. Pratica SUAP: Presentata il 14/02/1996 da [REDACTED] e rilasciata **Licenza per l'esercizio di Attività alberghiera**, di pensione, locanda, albergo diurno, ecc. **n.98 il 22/12/1999** – **Categoria 3 stelle**;

18. Pratica SUAP: Comunicazione Prot. 8367 del 17/04/2019 di **Cessata attività del** [REDACTED] da parte del gestore a carico dell'albergo a seguito del pignoramento oggetto della presente perizia.

CONFORMITÀ URBANISTICA:

Dall'atto di provenienza emerge che la costruzione è stata effettuata in data anteriore al 1940. Dal confronto tra lo stato di progetto dell'ultimo atto assentito e lo stato di fatto rilevato dai vari sopralluoghi, effettuati in date da febbraio a settembre 2019, il lotto in oggetto risulta corrispondersi ad eccezione di una leggera ma diversa distribuzione interna e la mancata costruzione di una porzione di muro nella zona dei locali tecnici, quindi, la c.t.u. a seguito riferisce che il bene **non corrisponde urbanisticamente.**

È da premettere in linea generale che, l'ufficio tecnico comunale non si esprime in via preventiva in merito all'eventuali difformità degli immobili e quindi non è possibile stimare alcun costo per eventuale sanatoria.

Relativamente alla difformità interna riscontrata si ipotizzano n.2 presentazioni:

- a) in caso di non intaccare parti strutturali: presentando una CILA Tardiva ai sensi dell'art.136 della L.R. 65/14 dove si ipotizzano delle spese per sanzioni, diritti di segreteria ed onorari professionali e quant'altro occorra per rendere l'immobile conforme in modo forfettario, discrezionale e ai fini della presente perizia in **Euro 2.600,00 circa;**
- b) in caso d'intaccare parti strutturali: presentando un' Attestato di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art.209 della L.R. 65/14 dove si ipotizzano delle spese per sanzioni, diritti di segreteria ed onorari professionali e quant'altro occorra per rendere l'immobile conforme in modo forfettario, discrezionale e ai fini della presente perizia in **Euro 4.000,00 circa;**

Certificazioni degli impianti: In considerazione che l'albergo e il ristorante hanno funzionato fino alla cessazione del gestore su richiesta della procedura, questi **risultavano a norma** secondo quanto si riscontra dalle pratiche SUAP depositate e rilasciate al momento dell'apertura dell'attività ricettiva e del ristorante come su riferite.

Per l'inizio di un'attività ricettiva alberghiera si dovrebbero verificare ed aggiornare, se necessario, le pratiche occorrenti.

Da richiesta inoltrata presso l'ufficio SUAP del comune è stato riferito, in linea di massima, si dovrebbero attivare i seguenti procedimenti:

- Scia ai sensi della L.R.T. 86/2016 per inizio dell'attività di albergo;

- Se viene svolta somministrazione alimenti e bevande, scia ai sensi della L.R.T. 62/2018 e notifica sanitaria ai sensi del Reg. CE 852/2004;
- Domanda di autorizzazione unica ambientale D.P.R. 59/2013 per autorizzazione allo scarico idrico (salvo se altri procedimenti, es. valutazione previsionale impatto acustico);
- Richiesta voltura (o, se del caso, presentazione ex novo) di s.c.i.a. prevenzione incendi ai sensi del D.P.R. 151/2011.

Dovranno, inoltre, essere effettuate valutazioni per verificare la necessità di attivare ulteriori eventuali procedimenti (es. pratiche edilizie, dichiarazione conformità impianto elettrico D.P.R. 462/2001, nuova pratica prevenzione incendi in caso di modifiche significative, ecc.): queste valutazioni devono essere necessariamente effettuate da parte di tecnici incaricati dalla proprietà che conoscano nel dettaglio lo stato dei luoghi e le attività che vi si vorranno effettivamente svolgere.

Bene B: un locale tecnico a comune con villa Iris (già villa Marcora) e villa Tavolese.

CONFORMITÀ URBANISTICA:

Il presente bene non è assentito da nessuna pratica edilizia depositata presso l'ufficio tecnico comunale motivo per il quale risulta **difforme ai fini urbanistici**.

Catastalmente è stato accampionato dalla ctu onde provvedere alla sua identificazione e alla vendita all'asta. Per le sue caratteristiche (locale tecnico a comune con villa Iris) il bene è stato identificato come Bene Comune Non Censibile.

Visto l'ubicazione del locale nel contesto di villa Iris, la ctu pone a carico del lotto 2 - villa Iris la sua regolarizzazione urbanistica, considerando che anch'essa necessita di essere regolarizzata urbanisticamente. Gli acquirenti del presente lotto e di villa Iris dovranno trovare gli opportuni accordi sulle modalità, tempi, spese, gestione, ecc. tra di loro.

Bene C: porzione di terreno che funge da ingresso da piazza Antonio Brandi di Marcialla (part.265):

Visto le caratteristiche del bene quale terreno – area urbana, si rinvia al Certificato di Destinazione Urbanistica.

- Vedi:
- All.1.2. Rilievo fotografico;
 - All.1.3. Elaborato grafico: Piante quotate e calcolo delle superfici dei locali.
 - All.5. Certificato di Destinazione urbanistica.

4. VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE SIA LIBERO CHE OCCUPATO;

con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali, etc.

La presente stima è stata realizzata secondo il Codice ABI, finalizzato a perseguire obiettivi di trasparenza ed efficienza e redatto tenendo conto delle indicazioni contenute negli standard di valutazione internazionali (*International Valuation Standards IVS, Royal Institution Of Chartered Surveyors RICS e European Valuation Standards EVS*) e del Codice delle valutazioni immobiliari di Tecnoborsa in considerazione della realtà nazionale.

ASSUNZIONI SPECIALI E LIMITI DELLA VALUTAZIONE:

Lo scopo della presente valutazione di stima dell'asset con destinazione turistico ricettiva è stato mirato a trovare il probabile e congruo valore di vendita che l'immobile può avere considerando le particolari condizioni e il momento temporale in cui si esegue detta stima.

Le informazioni, come si evince, sono state reperite da diverse fonti: catastali, comunali, atto di provenienza, sopralluoghi effettuati con rilievi metrici e fotografici e anche da informazioni verbali da parte della proprietà ritenute per valide dalla ctu ma che possono essere soggette ad involontarie imprecisioni.

In considerazione che il gestore ha cessato l'attività all'inizio delle operazioni peritali non è stato possibile ricavare informazioni quali documenti contabili dell'attività, motivo per il quale si è optato per mirare la stima sul metodo di valutazione riferito successivamente.

La presente stima riporta le informazioni, come richiesto dai punti proposti nell'incarico, senza tener ulteriore conto su aspetti di tipo ambientale del suolo, integrità strutturale, vizi occulti, ecc.

Inoltre l'immobile rientra in una fattispecie quale la vendita forzata o l'acquisto da parte di un cosiddetto acquirente speciale per il quale si entra in deroga ai tradizionali principi propri del concetto di valore di mercato. Rientrando in particolari scenari che non possono essere particolarmente riscontrabili quali "il cambiamento previsto della modalità di occupazione o utilizzo della proprietà", "un cambiamento nelle caratteristiche fisiche della proprietà", l'attrezzatura mobile e mobilio che non risultano oggetto di pignoramento e quindi non oggetto di stima, ma che tuttavia al momento della chiusura della perizia insistono all'interno dell'immobile, ecc. Inoltre è da evidenziare che nel momento temporale in cui si svolgono le operazioni peritali il comune è in fase di approvazione del nuovo strumento urbanistico e quindi in fase di sospensione dei termini per il quale si è dovuto considerare la situazione più restrittiva in caso di presentazione di una potenziale sanatoria. In questo senso la ctu ha optato per la situazione più cauta nei confronti del potenziale

acquirente tenendo presente che non si possono fare proiezioni di risultati futuri per l'ottenimento di quest'ultima.

CRITERIO DI STIMA:

Considerato che la stima è riferita ad un asset che non produce reddito non è possibile utilizzare un procedimento di capitalizzazione dei redditi, tipicamente usato per stimare immobili a destinazione turistico-ricettiva, per i quali altresì il procedimento di tipo sintetico-comparativo è da rigettare per via della loro stra-ordinarietà⁽¹⁾¹; pertanto, il procedimento di stima con il cosiddetto **Costo di Riproduzione Deprezzato**⁽²⁾², appare senz'altro il più idoneo per formulare un corretto giudizio di stima.

Il procedimento del valore di riproduzione consente di valutare beni immobili attraverso la constatazione secondo cui i beni immobiliari "valgono" almeno quanto "costa" produrli.

In particolare, il metodo è suggerito negli "European Valuation Standards" giacché consente di stabilire il valore di un manufatto edilizio in base all'uso esistente di proprietà che raramente vengono vendute o che costituiscono una componente di un investimento più ampio.

La determinazione del valore viene operata aggiungendo al valore di una particolare costruzione una aliquota che ne considera l'età o il deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale o tecnologica ed obsolescenza esterna, ambientale o economica.

Nei casi in cui si renda necessaria la stima di un asset di tipo stra-ordinario o comunque peculiare, la dottrina estimativa richiede l'applicazione di questo Metodo, proprio perché non viene considerato derivato "dal mercato".

Entrando nel merito della determinazione delle singole componenti che intervengono nella stima del valore di riproduzione deprezzato del manufatto in questione vengono qui illustrate le risultanze delle valutazioni effettuate attraverso la risoluzione della seguente espressione:

$$VrD = Vs + Kpr * (1 - D)$$

Con il significato dei simboli qui illustrato:

1. Kpr = costo di riproduzione a nuovo, dell'asset, stimato sinteticamente o analiticamente attraverso un computo metrico estimativo;
2. Vs = valore del sedime urbanizzato su cui sorge il bene oggetto di stima;
3. D = coefficiente di deprezzamento in considerazione della vetustà fisica, e dell'obsolescenza funzionale ed economica dell'asset.

¹ Il procedimento comparativo diretto per la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile in questione è certamente da rigettare come metodologia di stima, non risultando adatta per la stima di immobili peculiari, caratterizzati da un elevato grado di stra-ordinarietà, quali sono gli edifici a destinazione turistico-ricettiva. Il procedimento comparativo diretto, infatti, si applica, come è noto per la stima di immobili del tutto ordinari, ovvero presenti nel territorio con elevata frequenza e di cui sia noto con estrema precisione la media dei prezzi reali di compravendita o dei canoni di locazione, preferibilmente all'interno di una medesima congiuntura economica.

² Nell'estimo tradizionale, il criterio di stima è conosciuto anche come "Valore di surrogazione".

STIMA DEL COSTO DI RIPRODUZIONE:

Il costo di riproduzione (Kpr), a nuovo, del manufatto, è dato dalla sommatoria dei seguenti addendi:

- a) Ktc = costo tecnico di costruzione: stimato in questo caso in via sintetica;
- b) Ou = oneri di urbanizzazione, secondo quanto riferito dalla Determina del C.c. di Certaldo in vigore dal 01/01/2019;
- c) Op = oneri professionali, riferiti allo studio di fattibilità, alla progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, direzione dei lavori, collaudi, ecc. (cui vanno aggiunto oneri previdenziali), calcolati secondo il compenso professionale on-line di cui al DM 17/06/2016;
- d) Of = oneri finanziari per il costo del capitale: sono stati stimati sinteticamente in percentuale sulla somma di costo tecnico di costruzione (Ktc) e oneri professionali (Op) nella misura del 12,5%, ritenuta accettabile e verosimilmente ordinaria;
- e) P = profitto ordinario lordo di spese e imposte del promotore immobiliare: stimato sinteticamente, come da prassi e dottrina, nella misura del 15% del Costo di Costruzione.

Il primo passo è stato quello di considerare tutti i costi necessari per la trasformazione. Per quel che concerne i costi tecnici di costruzione (Ktc), sono stati reperiti in via sintetica attraverso la Tabella dei Costi di Costruzione e Ristrutturazione/Restauro dei manufatti edilizi - Delibera di adozione del Consiglio dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto anno 2017. Importi minimi dei costi di costruzione per la Categoria: (1.4.0) Alberghi, case di riposo, Euro 571,00/mc. Si tenga presente che i prezzi del 2017 sono da ritenere attuali ai fini della presente perizia. Mentre i prezzi degli altri punti quali: piscina, resedi e sistemazione esterna in generale da valori di mercato attualizzati pubblicati nella web e come riferiti nella Tabella n.1.7;

STIMA DEL VALORE DEL SEDIME O VALORE DELL'AREA:

Nel procedimento del "Costo di Riproduzione Deprezzato", per sedime o valore dell'area si intende il suolo occupato dal sovrastante manufatto e il suo valore è stimato per differenza tra il valore del terreno edificabile ed i costi di trasformazione o ricostruzione dell'edificio.

Secondo la dottrina dell'estimo ci sono diversi procedimenti da applicare per ricavare il valore dell'area edificata avendo come dati d'ingresso: dei prezzi medi e degli indici di fabbricabilità dei terreni di confronto che in questo caso non sono stati reperibili, motivo per cui un metodo percorribile è applicare il "*Rapporto complementare del terreno edificato*" (o incidenza dell'area edificata).

L'incidenza dell'area edificata Ct (in %) è pari per costruzione al rapporto tra il Valore di Costo del valore dell'area edificata Vs e il costo dell'intervento Vi: $Ct = Vs/Vi$

In mancanza di valori di aree edificate con i quali poter impostare un rapporto complementare, e, parallelamente i percorsi analitici hanno riportato dati discordanti tra loro, si opta per attribuire

l'incidenza dell'area edificata un valore percentuale sul costo di costruzione (KC) dell'asset, con le considerazioni di seguito accennate.

Vs = Valore del sedime (o area): esso è stato computato nella misura del 50% del valore di un'area edificabile a residenza libera. In prima istanza è stato individuato in letteratura un valore sintetico di riferimento ordinario, che, in situazioni simili a quella in questione è risultato essere pari ad un valore oscillante tra il 15% e il 25% del valore di mercato dei fabbricati residenziali che vi insistono. Il Valore del sedime per la destinazione alberghiera è considerato in un valore percentuale pari a 9%.

Con le considerazioni su riferite si ottiene il Costo Totale di Riproduzione (Kpr) a nuovo come da tabella di seguito riportata:

Tabella n.1.7- Determinazione del Costo di Riproduzione dell'asset

DATI				
	Utile di impresa (%)		15%	
	Incidenza area (%)		9%	
SPESE				
Costo tecnico di Costruzione	STRUTTURA	Superficie - Vol.	Costo unit.	Totale costi
		mq - mc	€/mq - €/mc	€
	Villa tavolese (mc)	3.872,20	€ 571,00	€ 2.211.026,20
	Ristorante (mc)	2.214,23	€ 571,00	€ 1.264.325,33
	Piscina	123,53	€ 214,00	€ 26.435,42
	Resedi e terrazza ristorante	1.119,05	€ 100,00	€ 111.905,00
	Sistemazione esterna - giardino	2.330,00	€ 400,00	€ 932.000,00
	Recinzioni perimetrali e cancello	1,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00
	TOTALE Ktc			€ 4.575.691,95
Oneri professionali	Per ogni categoria comprensiva di progetto, d.l., sicurezza e collaudo			
	Edilizia		€	442.571,00
	Struttura		€	150.703,00
	Impianti Elettrici e speciali		€	239.253,00
	Impianti Termo-idraulici		€	156.744,00
	Accatastamento	0,50%	€	4.946,36
	Conformità + Agibilità	1,00%	€	9.892,71
	Notaio + Allacc. Utenze + assic, ed	2,00%	€	16.650,54
Oneri previdenziali	4,00%	€	40.164,40	
TOTALE Op			€ 1.060.925,01	
Oneri di urbanizzazione	Urbanizz. Primaria (mc)	6.086,43	€ 15,68	€ 95.435,22
	Urbanizz. Secondaria (mc)	6.086,43	€ 14,00	€ 85.210,02
	Costo di Costruzione (su Cc)		2,00%	€ 91.513,84
	TOTALE Ou			€ 272.159,08
SOMMA COSTO DI COSTRUZIONE - KC				€ 5.908.776,04
Oneri finanziari	Costo del capitale (su Ktc)	11,50%	€	526.204,57
	Costo del capitale (su Op)	11,50%	€	122.006,38
	TOTALE Of			€ 648.210,95
Costo acquisto area	VALORE del SEDIME (AREA)			
	Rapporto complementarietà		9,00%	
	Costi totali di costruzione	€	5.908.776,04	
	VALORE (Vs)	€	531.789,84	€ 531.789,84
% sui costi sostenuti	UTILE DI IMPRESA			
	Costo tecnico di costruzione	15,00%	€	686.353,79
	Oneri professionali	15,00%	€	159.138,75
	Oneri concessori	15,00%	€	40.823,86
	Valore area	15,00%	€	79.768,48
TOTALE Ui			€ 966.084,88	
TOTALE COSTO DI RIPRODUZIONE (Kpr) (valore a nuovo)				€ 8.054.861,72
		Equival. a €/mq:	4.274,75	

STIMA DEL COEFFICIENTE DI DEPREZZAMENTO:

Relativamente alla determinazione di "D", coefficiente di deprezzamento, si è operato come segue:
Per gli immobili residenziali si può ipotizzare un coefficiente annuo di deprezzamento: $D = 1 - 1,5\%$ costante, da cui emerge come dopo circa 100 anni (o 60-65 anni), in assenza di manutenzione straordinaria, l'immobile abbia raggiunto un grado di vetustà (cioè degrado) del 100%. Ciò è realistico in quanto la vita utile dei fabbricati è per l'appunto indicativamente assunta in 100 anni in assenza di interventi di manutenzione straordinaria. È pur vero che esistono fabbricati storici sopravvissuti nell'arco anche di 300-400 anni, ma si tratta di immobili extra-ordinari per i quali si è provveduto ad ingenti e frequenti opere di manutenzione ordinaria e straordinaria. In parte come il presente asset che è stato sottoposto ad una ristrutturazione pesante tra gli anni 1988 e 1998.

Per quanto riguarda i cosiddetti fabbricati "a reddito" appare più corretto utilizzare ed è avallato nella dottrina e nella pratica, il riferimento all'equazione di calcolo del deprezzamento proposta dall'Unione Europea di Esperti Contabili (U.E.E.C. 1973, La valutazione delle aziende, Etas Kompass, Milano) legata esattamente a cespiti produttivi, che individua in un'unica formula sia il deprezzamento dovuto al degrado che quello relativo all'obsolescenza.

L'algoritmo per la determinazione di D è il seguente:

$$D = \frac{[(A + 20)^2]}{140} - 2,86$$

In cui il coefficiente "A" esprime il rapporto in percentuale tra gli anni di vita trascorsa e la più probabile vita utile del manufatto.

Gli altri coefficienti numerici sono invece dei valori fissi, desunti dalla pratica professionale. L'espressione proposta ha il pregio di considerare, nel complesso, sia la vetustà pura del bene (minor durata in efficienza a prescindere dall'effettiva utilità economica) che il suo decadimento reddituale, tenendo conto anche dell'obsolescenza avvenuta (minore economicità e/o utilità).

Successivamente è stata costruita la seguente tabella, in cui si sono riportati l'anno della stima, l'anno di costruzione oppure di ristrutturazione pesante, come in questo caso, la presunta vita utile (assunta in 60 anni, come media ponderata di valori riportati in letteratura oscillanti da 45, a 60, a 80 anni) e tutti i coefficienti precedentemente individuati e i valori ottenuti dai calcoli.

Tabella n.1.8 – Determinazione del coefficiente di deprezzamento

DATI		
Anno attuale		2019
Anno di ristrutturazione (media tra 1988-1998)		1993
Anni di vita trascorsa		26
Vita utile		60
DEPREZZAMENTO		
Dati secondo la formula	Calcolo di:	Valori
	A (in %)	43
	Coeff.	20
	Coeff.	140
	Coeff.	2,86
	(A+20)^2	4.011,11
	Frazione	28,6508
	D	25,7908
	1-D	74,2092

Come si evince dalla tabella la percentuale da applicare alla formula è dunque pari a 74,2092 (ovvero il costo di riproduzione ottenuto dovrà essere deprezzato al 25,7908%).

STIMA DEL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO:

A questo punto è stato possibile calcolare il Costo di Riproduzione Deprezzato (KprD), secondo la tabella che segue:

Tabella n.1.9 – Determinazione del costo di ricostruzione dell'asset Deprezzato

VALORE ATTUALE		
Totale Costo di Riproduzione (Kpr)		€ 8.054.861,72
Costo di Riproduzione Deprezzato (Kp)	74,2092%	€ 5.977.448,44
VALORE DI COSTO DEPREZZATO		€ 5.977.448,44
	Equival. a €/mq:	3.172,26

Quindi il Costo di Riproduzione Deprezzato, che rappresenta il valore dell'immobile, è pari dunque a circa:

Euro 5.977.448,44

Arrotondando:

Valore di Stima Lotto 1	Euro 6.000.000,00
--------------------------------	--------------------------

5. PREZZO BASE D'ASTA;

Partendo dal valore di stima dell'asset in questione di € 6.000.000,00 e decurtando le spesa occorrente per regolarizzare le difformità stimate forfettariamente e discrezionalmente per la parte catastale in € 3.000,00 e per la parte urbanistica € 4.000,00 (considerando in modo prudentiale la casistica più onerosa) e ai fini di facilitare la vendita, considerando che questa viene eseguita in via giudiziale e quindi tenendo conto dei meccanismi dell'asta (pagamento in contanti, deposito per partecipare, difficoltà della visita dell'immobile, ecc.), la c.t.u. ritiene di applicare al valore di stima una riduzione di valore di circa il 10%,

$$\begin{aligned} \text{quindi, si tiene: Euro } 6.000.000,00 & \text{ (-Euro } 3.000,00\text{- Euro } 4.000,00) = \\ & = \text{ Euro } 5.993.000,00 \times (-10\% = \text{ Euro } 599.300,00) = \text{ Euro } 5.393.700,00 \end{aligned}$$

Arrotondando:

Prezzo Base d'Asta Lotto 1

Euro 5.400.000,00

6. APPETIBILITÀ DEL BENE SUL MERCATO;

Dal "RAPPORTO SUL TURISMO IN TOSCANA- LA CONGIUNTURA 2018"

Si evince che: *"Le dinamiche locali e dei prodotti turistici riflettono in buona parte quelle congiunturali relative ai diversi mercati di origine ma sono anche figlie di differenze strutturali di competitività. In linea con il trend decennale il 2018 è certamente caratterizzato dalla maggior dinamicità degli ambiti che contengono le principali città d'arte (+6,8%) e ancor più quest'anno di quelli rurali collinari (+7,6%), in particolare quelli con maggior brand sul mercato internazionale,(omissis)*

Tra le destinazioni d'arte il territorio di maggior appeal turistico negli ultimi 10 anni è quello che corrisponde all'ambito Firenze e aree circostanti, le cui presenze crescono di ben il 50,8% dal 2008 trainate dalla domanda extra-europea, e il cui contributo alla crescita regionale è del +10,9% sul complessivo +16,1% ossia circa i due terzi. Firenze e le aree circostanti accrescono dunque il loro peso turistico sulla regione che, in termini di presenze passa dal 22% al 28%. L'ultimo intervallo temporale conferma la dinamicità dell'area, con un aumento del 4,6%, superiore al dato regionale (+3,8%) e superiore al proprio trend medio annuo di crescita nel decennio (+4,2%).

La seconda area a crescere di più nel 2018 tra quelle collinari è l'ambito "Terre di Valdelsa e dell'Etruria Volterrana" (+11,7% le presenze) grazie ad una crescita molto rilevante sia degli stranieri (+12,9%) che degli italiani (+9,2%)."

Da quanto riferito si evince che il trend della domanda nel 2018 è decisamente in crescita.

Inoltre la posizione dominante sulle colline di Marcialla, le vicinanze a Firenze ed altri luoghi d'interesse storico e naturalistico, come già riferito, la mancanza di competitors, soltanto il Castello



di Santa Maria Novella nelle vicinanze fanno di questa villa in luogo assai interessante dal punto di vista strategico con la possibilità di allargare la struttura con le ville circostanti, anche quelle oggetto di perizia. Si precisa che la struttura negli ultimi anni funzionava in modo stagionale.



Firenze, li 18 novembre 2019.-



la c.t.u.

arch. Andrea Barbara S. Juarez

