

TRIBUNALE DI PRATO

Fallimento: ██████████ (R.G.9/2024).

Sentenza dichiarativa: 11/2024 depositata il 02 feb.

2024.

Giudice Relatore Delegato: Dr.ssa Elisabetta Donelli.

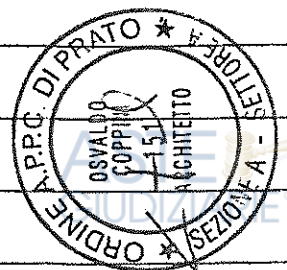
Curatore: Dr. Marco Mariani.

CONSULENZA TECNICA

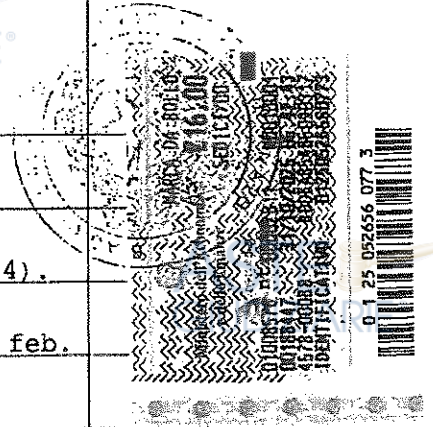
HOTEL ALBATROS

Via di Prato, n.c. 62

Calenzano (FI)



Prato, 31 ottobre 2025 Il C.T. Arch. Osvaldo Coppini



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

spazio non utilizzabile

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

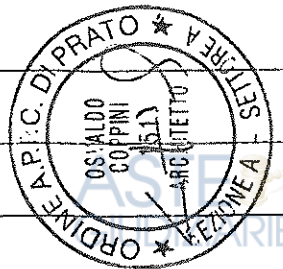
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Indice

| | |
|---|--------|
| 1. Premessa; | pag. 5 |
| 2. Ubicazione dei beni; | " 6 |
| 3. Descrizione del compendio immobiliare | " 7 |
| 4. Confini; | " 10 |
| 5. Stato di occupazione; | " 10 |
| 6. Stato di manutenzione; | " 11 |
| 7. Destinazione urbanistica; | " 12 |
| 8. Vincoli; | " 14 |
| 9. Atti abilitanti; | " 14 |
| 10. Agibilità; | " 16 |
| 11. Descrizione catastale; | " 17 |
| 12. Conformità edilizia, urbanistica e catastale; | " 18 |
| 13. Certificato di destinazione urbanistica; | " 19 |
| 14. Attestato di prestazione energetica; | " 20 |
| 15. Provenienza; | " 20 |
| 16. Riscontri ipotecari; | " 20 |
| 17. Servitù; | " 23 |
| 18. Consistenza degli immobili; | " 24 |
| 19. Stima del valore di mercato; | " 25 |
| 20. Attribuzione del valore di mercato a base d'asta; | " 28 |
| 21. Conclusioni; | " 30 |
| 22. Allegati. | " 30 |



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
spazio non utilizzabile

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

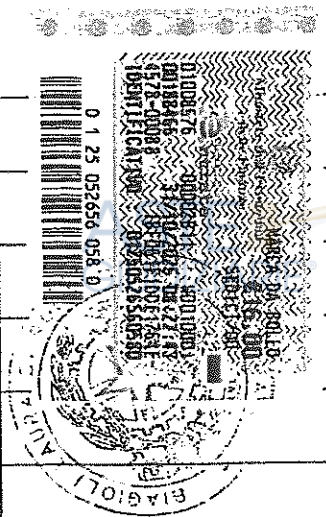
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto Arch. Osvaldo Coppini - nato a Prato il 16 gen. 1955, C.F. CPPSLD55A16G999K, residente in Via del Colle 26 a Prato, con studio professionale in Viale della Repubblica 239 a Prato, tel. 3351334496, e-mail: coppini@studiomksa.eu, PEC: arch.coppini@pec.studiomksa.eu, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Prato al n. 151 - in qualità di perito incaricato, come da nomina del Giudice Delegato Dott.ssa Stefania Bruno del 26/05/2024, a fronte dell'istanza a firma del curatore Dott. Marco Mariani, redige la presente relazione di stima, contenente gli accertamenti e le verifiche in merito alla conformità catastale ed alla legittimità urbanistico-edilizia, la più ampia descrizione dei beni acquisiti alla massa fallimentare e la determinazione del più probabile valore medio commerciale.



[Handwritten signature]



1 - Premessa

Eseguiti i necessari sopralluoghi per constatare ubicazione, consistenza e manutenzione dell'immobile, si è provveduto ad effettuare le seguenti operazioni peritali:

- Acquisizione di visure, estratto di mappa e planimetrie presso il Catasto della provincia di Firenze;
- Richiesta degli atti abilitativi presso il Comune di

Calenzano;

• Ricerche di mercato finalizzate alla corretta valutazione del bene.

2 - Ubicazione dei beni

Il compendio immobiliare oggetto della presente relazione di stima è sito in Via di Prato n.c. 62 (All. 1), Comune di Calenzano, Provincia di Firenze, formato da un unico complesso immobiliare composto da:

- Un immobile ad uso albergo, costituito da un edificio a cinque piani fuori terra, seminterrato e sottotetto;
- Un parcheggio privato;

• Un terreno sito sul retro dell'albergo con accesso dal parcheggio, dalla terrazza dell'albergo tramite passerella e da Via di Pescinale.

L'albergo è situato lungo la strada che collega Prato a Firenze, passando da Calenzano, Sesto Fiorentino, Castello e Rifredi.

Posto a sud del territorio comunale, tra Via di Prato e gli impianti sportivi comunali, dista circa 1 km sia dal casello A1 Calenzano-Sesto Fiorentino, sia dalla stazione di Calenzano. L'aeroporto di Firenze Peretola è a circa 10 km, il centro di Firenze a 16 km., il centro di Prato a 5 km..

--:--

3 - Descrizione del compendio immobiliare

Il compendio immobiliare consiste in una struttura alberghiera, categoria 3 stelle, ricavata in un edificio a 5 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato ed un sottotetto, un parcheggio privato ed un resede di pertinenza.

Il fabbricato è così composto:

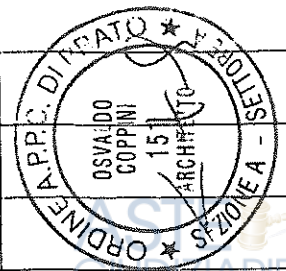
Piano terra: ingresso con sala a comune e zona bar, reception, due camere matrimoniali di circa 15 mq. con bagno, due camere matrimoniali di circa 17 mq. per diversamente abili, due camere singole di circa 10 mq. con bagno, due camere singole di circa 14 mq. con bagno per diversamente abili.

Piano seminterrato, al quale si accede dalla sala a comune del piano terra (scala e ascensore): due sale per colazioni, cucina, ufficio, archivio, camera, servizi per ospiti e dipendenti, locale condizionamento, centrale elettrica, resede con accesso da scala esterna e da due rampe carrabili, centrale termica con accesso dal resede seminterrato. Nel resede al seminterrato sono inoltre posizionati alcuni impianti.

Piano primo: otto camere matrimoniali di circa 15 mq. con bagno, otto camere singole di circa 11 mq. con bagno.

Piano secondo: otto camere matrimoniali di circa 15 mq.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



[Handwritten signature]

con bagno, otto camere singole di circa 11 mq. con bagno.

Piano terzo: una camera matrimoniale di circa 15 mq. con bagno, dieci camere matrimoniali di circa 14 mq. con bagno, di cui quattro con terrazza di circa 2,70 mq., quattro camere singole di circa 10 mq. con bagno.

Piano quarto: una camera matrimoniale di circa 15 mq. con bagno, dieci camere matrimoniali di circa 14 mq. con bagno, di cui quattro con terrazza di circa 2,70 mq., quattro camere singole di circa 10 mq. con bagno.

Piano quinto (sottotetto), a servizio esclusivo della proprietà: due camere singole di circa 9 mq. con bagno non adibite al pernottamento degli ospiti, locali sottotetto con altezza media inferiore a 2 ml., terrazza di circa 57 mq. lungo tutto il perimetro dell'edificio.

Fa parte del compendio immobiliare un parcheggio privato di circa mq. 1.588 (44 soste per auto e 2 soste per pullman) ed un terreno di mq. 1.017 (superficie catastale).

L'attuale configurazione del fabbricato è data da un primo intervento, autorizzato con Concessione Edilizia n. 278 del 1983, per la realizzazione di un albergo disposto su tre piani fuoriterza e piano seminterrato, e da un secondo intervento, autorizzato con Concessione Edilizia n. 198 del 2003, per la soprelevazione di due

piani.

La struttura portante del primo intervento è in cemento armato, con tamponamenti in laterizio e tramezzi interni in foratelle intonacate o cartongesso.

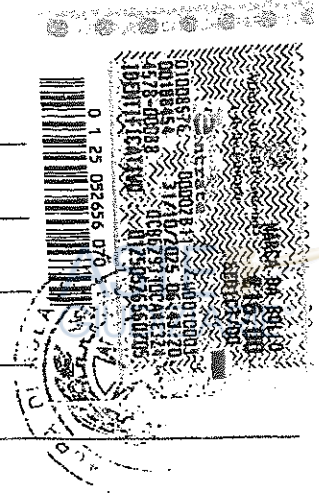
Il rialzamento è stato realizzato con struttura portante in profilati di acciaio e cemento armato, tamponamenti esterni in blocchi di calcestruzzo e tramezzi interni in cartongesso.

I controsoffitti dei corridoi, dei disimpegni e, in parte, delle camere, realizzati in cartongesso o in doghe di alluminio ospitano gli impianti elettrico, speciali e di condizionamento.

Dal sopralluogo è emerso che una porzione di circa 45 mq. della particella 1629 è stata recintata con pali di ferro e rete metallica in assenza di titolo legittimante. In tale area, avente accesso da Via del Pescinale, è presente l'impianto di smaltimento delle acque reflue domestiche e meteoriche di pertinenza del fabbricato confinante ed un accesso esclusivo al resede tergaie della particella 223 (All. 2).

Diritto di passo e servitù sono stati costituiti solo di fatto e mai formalizzati.

Sussiste pertanto il rischio per l'aggiudicatario, in questa sede non valutabile, che il confinante promuova azione per l'accertamento del diritto di usucapione.



[Handwritten signature]



-:-

4 - Confini

Il compendio confina con Via di Prato, Italiana Petroli S.p.A., Comune di Calenzano, proprietà private.

-:-

5 - Stato di occupazione

La [REDACTED] ha esercitato l'attività alberghiera nell'immobile oggetto della presente relazione (Autorizzazione per l'esercizio di attività alberghiera n. 221 del 2 apr. 1988) fino alla sospensione dovuta all'insorgere dell'emergenza sanitaria determinata dal COVID 19 e comunicata al Comune di Calenzano in data 27 ago. 2021.

In data 11 ott. 2022 il Responsabile dell'Area Servizi ai Cittadini e alle Imprese del Comune di Calenzano revoca l'autorizzazione per l'esercizio dell'attività a causa di una posizione debitoria nei confronti dell'Amministrazione Comunale di Euro 187.789,00, con riferimento alla I.Mu.P. per le annualità 2015, 2016, 2018 e 2019, ed alla Ta.Ri per acconti e saldi delle annualità 2019, 2020, 2021 e per il solo acconto del 2022.

Successivamente, l'albergo è stato occupato abusivamente da soggetti privi di legittimazione.

L'intervento dei Carabinieri della Stazione di Calenzano ha permesso un primo rilascio dell'immobile nel giu-

gno 2024 e, a seguito di nuova occupazione abusiva, un secondo rilascio il 27 mag. 2025.

Con contratto di appalto del 26 mag. 2025, stipulato tra Liquidazione Giudiziale [REDACTED] (Tribunale di Prato - LG9/2024), rappresentata dal curatore Dott. Marco Mariani, e Edil Etruria SRL, in persona del legale rappresentante pro tempore Luciano Pasquini, l'Appaltatore si impegnava a realizzare opere atte a mettere in sicurezza l'immobile e ad impedirne l'accesso da parte di estranei.

I lavori sono stati consegnati all'Appaltatore il 26 mag. 2025 e terminati il 3 giu. 2025.

In precedenza era già stato effettuato un intervento per ostacolare l'accesso all'immobile, che comunque non ha impedito la successiva occupazione abusiva, e che aveva comportato la chiusura di tutte le porte e finestre del piano terra con muratura in laterizio.



6 - Stato di manutenzione

Il fabbricato è in stato di gravissimo degrado.

Durante l'occupazione abusiva dell'edificio sono stati devastati tutti i piani dell'albergo. Impianti, servizi igienici, arredi, sono stati interamente smantellati, sono state in parte demolite le controsoffittature e danneggiate le pareti, gli infissi, interni ed esterni,

sono in massima parte inutilizzabili.

I locali sono colmi di rifiuti abbandonati dagli occupanti abusivi.

A seguito della chiusura dell'attività le forniture di acqua, energia elettrica e gas sono state disattivate.

Per il mancato funzionamento delle pompe il piano seminterrato è interessato da ristagno di acqua che, a secondo delle stagioni, può variare da pochi centimetri fino a circa 90/100 centimetri.

L'aggiudicatario dovrà sostenere tutte le spese per la rimozione e lo smaltimento a discarica autorizzata dei rifiuti abbandonati, degli impianti e degli arredi divelti e smantellati, con alea ed oneri a suo esclusivo carico. Al solo fine di consentire di apprezzare almeno indicativamente l'entità dei costi da sostenere, la curatela ha acquisito un preventivo di spesa che quantifica i relativi costi in euro 76.500,00, oltre IVA, (preventivo della ditta Fratini Bruno di Fratini Marco - All. 3). Si precisa che l'anzidetto preventivo, in ipotesi di costi di smaltimento eccedenti l'importo preventivo, non potrà mai essere oggetto di contestazioni o pretese opponibili alla procedura concorsuale.

-:-

7 - Destinazione urbanistica

Nel vigente Piano Operativo Comunale (All. 4) l'immobile

e l'area di pertinenza sono perimetrati con la sigla TR2

- Tessuto urbano a isolati aperti, mentre l'area tra l'albergo e l'impianto per la distribuzione di carburante è perimetrata con la sigla PP - Parcheggi privati.

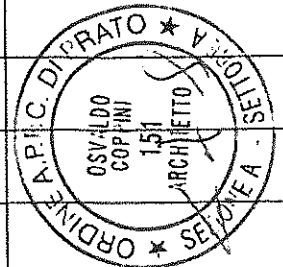
Sugli edifici all'interno della destinazione TR2, oltre alla manutenzione ordinaria (M.O.) e straordinaria (M.S.) ed al restauro e risanamento conservativo (R.R.C.), sono consentiti i seguenti interventi:

1. Ristrutturazione edilizia conservativa (R.E.C.);
2. Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (R.E.R.) con cambiamento di sagoma a parità di superficie edificata, rapporto di copertura max 50% della superficie fondiaria e altezza massima pari a quella dell'edificio più alto presente nel tessuto di riferimento e comunque non superiore a 10 m.;
3. Sostituzione edilizia (S.E.) con premialità pari al 15% della superficie edificata;
4. Addizioni volumetriche (A.V.2) pari al 15% della superficie edificata, nel rispetto dell'indice di copertura max 50% della superficie fondiaria e dell'altezza massima di 10 m., in comunione o in aderenza all'edificio esistente.

L'area con destinazione PP consente, "fermo restando la compatibilità paesaggistica ed ambientale, la realizzazione di strutture leggere aperte (tettoie) per l'in-



[Handwritten signature]



stallazione anche di pannelli fotovoltaici", con le prescrizioni di cui all'art. 36 punto 8 del Piano Operativo Comunale.

-:-

8 - Vincoli

Il compendio immobiliare, oggetto della presente perizia, è sito in area ad alto rischio archeologico (All. 5).

Ai sensi dell'art. 11/bis del Piano Operativo Comunale

"Nelle aree ad alto rischio archeologico (individuate mediante codice rosso), nei casi in cui vengano effettuate nuove costruzioni o consistenti trasformazioni in profondità, è obbligatorio effettuare, preliminarmente

al titolo abilitativo, la ricerca archeologica preventiva, mediante saggi stratigrafici in profondità che veri-

fichino la presenza o meno di elementi di interesse archeologico nell'area in questione e ne stabiliscano le

modalità o possibilità di attuazione".

L'area è inoltre interessata dal vincolo sismico classe 3 ai sensi della deliberazione G.R. n. 421 del 26/5/2014.

-:-

9 - Atti abilitanti

Presso l'archivio del Comune di Calenzano sono state consultate le seguenti pratiche edilizie intestate a [REDACTED]

insegna luminosa;

• Autorizzazione Edilizia n. 360 del 1988 per installazione di tenda;

Con atto del 31 gen. 1991 cambia la natura giuridica della società da [REDACTED] a [REDACTED], a

detta società sono intestati i seguenti atti:

• Autorizzazione Edilizia n. 186 del 1999 per installazione di recinzione;

• Concessione Edilizia n. 198/2003, presentata con Prot. 3002 del 8 feb. 2000 (Pratica Edilizia n. 48/2000), per "Sopraelevazione albergo e costruzione di parcheggio pubblico;

• Variante "finale" Prot. 2975 del 6 feb. 2007, ai sensi dell'art. 142 L.R. 1/2005;

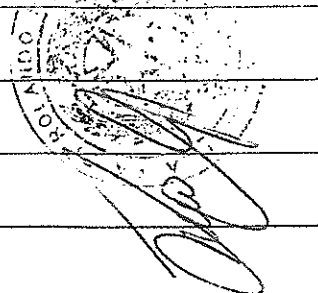
• Modifica di atto d'obbligo Notaio Anna Montano, registrato a Firenze il 08/11/2007 al n. 11866 serie 1T e trascritto a Prato il 10/11/2007 al n. 8820 reg. part., ove viene convenuto e stipulato che il parcheggio realizzato in forza di Concessione Edilizia n. 183/2003 rimarrà privato.

10 - Agibilità

In data 28 apr. 2008 Prot. n. 9098 è stata depositata presso il Comune di Calenzano Attestazione di Abitabilità/Agibilità.

Con Ordinanza n. 178 del 12 mag. 2023 il Sindaco del Comune di Calenzano dichiarava l'inagibilità dell'immo-

bile Hotel Albatros e ne vietava l'utilizzo, in quanto la [redacted] non aveva ottemperato all'Ordinanza contingibile ed urgente n. 74 del 22 feb. 2023 per "l'eliminazione totale dell'acqua stagnante nella parte seminterrata accessibile dalla rampa esterna, con successiva ripulitura dell'eventuale materiale residuo e/o rifiuto secondo i dispositivi di cui all'art. 192 del D.lgs. 152/2006".



11 - Descrizione catastale

Presso l'Ufficio Provinciale di Firenze, Comune di Calenzano, il compendio immobiliare è così individuato (All.ti 6, 7 e 8).

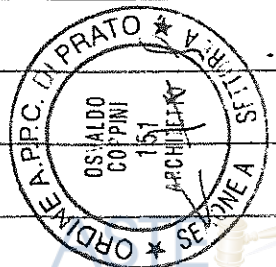
Catasto Fabbricati:

• ALBERGO: Foglio 69 Particella 240, Categoria D/2, Rendita Euro 51.800,00, intestata a [redacted] con sede in Firenze (C.F. [redacted]).

Catasto Terreni:

• Foglio 69, Particella 548, Seminativo Arborato di Classe 2, Superficie 200 mq., Deduz. A7, Reddito Dominicale Euro 0,89, Reddito Agrario Euro 0,57, intestata a [redacted] con sede in Firenze (C.F. [redacted]);

• Foglio 69, Particella 1629, Seminativo Arborato di Classe 2, Superficie 817 mq., Deduz. A7, Reddito Dominicale Euro 3,63, Reddito Agrario Euro 2,32 intestata a [redacted]



██████████ con sede in Firenze (C.F. ██████████).

-:-

12 - Conformità edilizia, urbanistica e catastale

Dal confronto tra stato di fatto dell'immobile e la documentazione disponibile presso l'archivio del Comune di Calenzano, oltre alla recinzione realizzata in assenza di titolo legittimante di cui al paragrafo 9, è emersa una piccola difformità al piano seminterrato. Trattasi dei locali condizionamento e centrale termica, rappresentati nella tavola n. 1 dello "Stato variato" allegato alla "fine lavori" ma che non sono stati realizzati, oppure demoliti successivamente.

Per tali difformità può essere presentata istanza per l'ottenimento di permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 209 bis della L.R. 65/2014, come modificata dalla L.R. 51/2025. Il rilascio del permesso è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma minima di euro 1.032,00.

Le spese tecniche necessarie alla redazione e presentazione dell'istanza si quantificano, in via presuntiva e cautelativa, in euro 5.000,00, oltre bolli e diritti di segreteria. Pertanto ne deriva un costo presumibile, comprensivo di quanto necessario per l'ottenimento del permesso in sanatoria, di circa euro 6.500,00.

Il permesso di costruire in sanatoria non è necessario ai fini dell'atto di trasferimento del bene.

Le altre difformità riscontrate, in merito all'altezza, ai distacchi, alla cubatura ed alla superficie coperta, rientrano nelle

tolleranze di cui all'art. 34/bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Il confronto tra estratto di mappa, planimetrie catastali e le verifiche effettuate ha evidenziato la necessità di aggiornamento sia della mappa sia delle planimetrie. È stata riscontrata una difformità tra lo stato di fatto e la planimetria del piano terra dovuta alla mancata rappresentazione dei posti auto del parcheggio privato per una diversa geometria, oltre al fatto che tale parcheggio occupa per l'intero la particella 548 ed in parte la particella 1629, rappresentate al Catasto Terreni.

Inoltre, nella planimetria del piano seminterrato, sono erroneamente rappresentati i locali condizionamento e centrale termica non realizzati.

L'aggiornamento della mappa e delle planimetrie dovrà essere prodotto entro la data dell'atto definitivo di trasferimento a cura e spese della procedura.

-:-

13 - Certificato di destinazione urbanistica

Il Certificato di destinazione urbanistica (All. 9), rilasciato dal Comune di Calenzano il 27 giugno 2025, individua, per alcune aree, destinazioni d'uso ad oggi superate da interventi di iniziativa pubblica, a seguito dei quali non è stato redatto l'aggiornamento della mappa catastale e non è stata aggiornata la cartografia di Piano Operativo.



14 - Attestato di prestazione energetica

Il fabbricato è privo di Attestato di prestazione energetica, obbligatoria per le categorie di edifici definite dall'art. 3 del D.P.R. 412/93. L'Attestato sarà pertanto prodotto entro la data dell'atto definitivo di trasferimento a cura e spese della procedura.

15 - Provenienza

I beni oggetto della presente relazione sono pervenuti alla [redacted] in forza del seguente atto:

• Atto di vendita stipulato dal Notaio Vittorio Margari-
ta di Bibbiena il 30 giu. 1983, registrato ad Arezzo il
13 set. 1983 al n. 3346 vol. 34 e trascritto a Prato in
data 7 lug. 1983 al n. 145/3988/2782, con il quale ve-
niva trasferito alla [redacted]

[redacted] un appezzamento di terreno di circa mq.
4.840.

16 - Risccontri ipotecari

Presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio Territorio, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli.

• **Trascrizione n. 8401 di Registro particolare del 15.10.2025:**
Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale, Numero di re-

repertorio 28/2024 del 31/01/2024, contro ██████████, a favore

della Massa dei creditori della liquidazione giudiziale di ██████████

██████████, gravante sei beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Calenzano al Foglio 69, Particella 240 ed al Catasto

Terreni dello stesso comune al Foglio 69, Particelle nn. 548 e 1629.

• **Iscrizione n. 2369 di Registro particolare del 13.12.2023:** Ipoteca emessa dal Comune di Calenzano, Numero di repertorio 39982

del 28.11.2023, contro ██████████, a favore del Comune di Calenzano, gravante sul bene censito presso il Catasto Fabbricati

del Comune di Calenzano al Foglio 69, Particella 240 (ipoteca di 3° grado) e sul bene censito al Catasto Terreni del Comune di

Calenzano al Foglio 69, Particella 548.

• **Trascrizione n. 7614 di Registro particolare del 02.10.2023:** Verbale di pignoramento immobili emesso da Pubblico Ufficiale

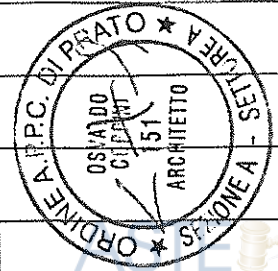
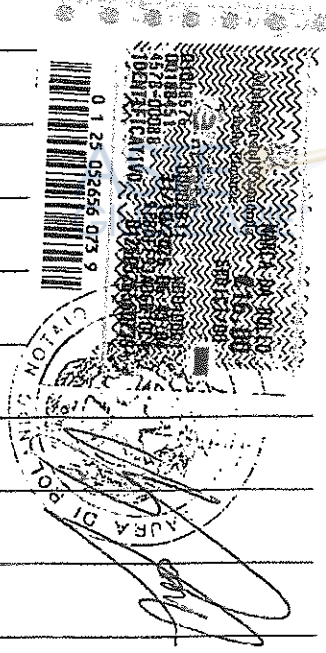
U.N.E.P. del Tribunale di Prato, Numero di repertorio 1851 del 21.08.2023, contro ██████████, a favore di Illimity Bank

S.P.A., gravante sul bene censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Calenzano al Foglio 69, Particella 240.

• **Iscrizione n. 275 di Registro particolare del 14.02.2023:** Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo (Ipoteca di

rinnovazione), Numero di repertorio 35681/6836 del 20.02.2003, contro ██████████, a favore di Monte dei Paschi di Siena Merchant - Banca per le piccole e medie imprese S.P.A., gravante

sul bene censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Ca-



lenzano al Foglio 69, Particella 240.

• **Iscrizione n. 2183 di Registro particolare del 13.09.2022:** Ipoteca da ingiunzione fiscale e avvisi di accertamento esecutivo, richiedente Comune di Calenzano, Numero di repertorio 30145 del 13.09.2022, contro [REDACTED], a favore del Comune di Calenzano, gravante sul bene censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Calenzano al Foglio 69, Particella 240 e sul bene censito al Catasto Terreni del Comune di Calenzano al Foglio 69, Particella 548.

• **Iscrizione n. 1821 di Registro particolare del 19.04.2007:** Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, Atto Notaio Rosanna Montano in Firenze, Numero di repertorio 46736/9744 del 13.04.2007, contro [REDACTED], a favore di Monte dei Paschi di Siena - Banca per l'Impresa S.P.A., gravante sul bene censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Calenzano al Foglio 69, Particella 240.

• **Iscrizione n. 565 di Registro particolare del 26.02.2003:** Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, Atto Notaio Rosanna Montano in Firenze, Numero di repertorio 35681/6836 del 20.02.2003, contro [REDACTED], a favore di Monte dei Paschi di Siena Merchant - Banca per le piccole e medie imprese S.P.A., gravante sul bene censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Calenzano al Foglio 69, Particella 240.

• **Iscrizione n. 313 di Registro particolare del 02.03.1998:** Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento, Atto

Notaio Rosanna Montano in Firenze, Numero di repertorio
27515/3963 del 20.02.1998, contro ██████████, a favore di Me-
diocredito Toscano S.P.A., gravante sul bene censito presso il
Catasto Fabbricati del Comune di Calenzano al Foglio 69, Parti-
cella 240 e sul bene censito presso il Catasto Terreni del Comune
di Calenzano al Foglio 69, Particella 240.

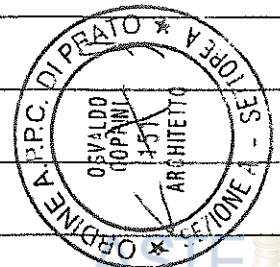
• Iscrizione n. 1068 di Registro particolare del 07.06.1988: Ipo-
teca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, Atto Notaio
Francesco Battiata in Firenze, Numero di repertorio 75670 del
01.06.1988, contro ██████████, a favore di Sezione autonoma per
l'esercizio del credito alberghiero e turistico della Banca Na-
zionale del Lavoro, gravante sul bene censito presso il Catasto
Terreni del Comune di Calenzano al Foglio 69, Particelle 240 e
250.

Vista la situazione ipotecaria, Monte dei Paschi di Siena ha il
privilegio ipotecario di 1° e 2° grado sul fabbricato, il Comune
di Calenzano ha il privilegio ipotecario di 3° grado sul fabbrica-
to e di 1° grado sulla particella di terreno di 200 mq. di super-
ficie catastale (Foglio 69, Particella 548), destinata a parcheg-
gio privato dell'albergo.

-:-

17 - Servitù

Dall'esame degli atti di provenienza e dalle risultanze
dei RR.II. non si rilevano servitù o diritti reali di
godimento che gravano sui beni oggetto della presente



relazione.

Esiste comunque un diritto di passo e di servitù, costituito solo di fatto e mai formalizzato, sulla particella 1629, ed in particolare per la porzione di terreno recintata in assenza di titolo, come meglio specificato al paragrafo 3 al quale si rimanda.

:-

18 - Consistenza degli immobili

Il complesso immobiliare sito nel Comune di Calenzano in Via di Prato n.c. 62, Provincia di Firenze, è composto da un unico edificio a destinazione alberghiera, accessori e parcheggio, di seguito si riportano le superfici unitarie per piano e destinazione.

Le consistenze che seguono rilevano ai soli fini della stima e non potranno essere oggetto di future contestazioni da parte dell'aggiudicatario che acquisterà i beni a corpo e nello stato e consistenza in cui attualmente si trovano.

Consistenze:

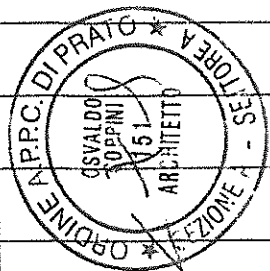
| | | |
|------------------------------------|-----|-----|
| Piano Seminterrato (H cm. 280/300) | mq. | 380 |
| Piano Seminterrato (accessori) | mq. | 18 |
| Piano Terra (H cm. 270) | mq. | 358 |
| Piano Primo (H cm. 270) | mq. | 348 |
| Piano Secondo (H cm. 270) | mq. | 348 |
| Piano Terzo (H cm. 270) | mq. | 349 |

| | | |
|---|------------|--------------|
| Piano Quarto (H cm. 270) | mq. | 349 |
| Piano Quinto (sottotetto) (H > cm. 180) | mq. | 246 |
| Piano Quinto (sottotetto) (H < cm. 180) | mq. | 104 |
| SUPERFICIE TOTALE FABBRICATO | mq. | 2.500 |
| Parcheggio | mq. | 1.588 |
| Terreni | mq. | 447 |



19 - Stima del valore di mercato

Considerata la destinazione dell'immobile ed il pessimo stato di manutenzione - dovendo escludere il metodo del "Market Comparision Approach" per la mancanza di un numero sufficiente di atti di compravendita relativi ad immobili simili ed anche il metodo della "Capitalizzazione Diretta" per la mancanza di documenti contabili dell'attività, tra l'altro cessata da anni, e per la dichiarazione di inagibilità del fabbricato - per la stima del valore di mercato, è stato utilizzato il metodo del "Costo di Ricostruzione Deprezzato".



Per il costo di costruzione iniziale dell'edificio è stato utilizzato un applicativo sviluppato dal Consiglio Nazionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori, di concerto con CRESME Ricerche S.P.A. (Centro di ricerche di mercato, servizi per chi opera nel mondo delle costruzioni e dell'edilizia), in grado di calcolare i costi di costruzione per edilizia di nuo-

va costruzione secondo i parametri del D.M. 140/2012

(All. 10), aggiornato al febbraio 2021, rivalutato al

settembre 2025 tramite l'Indice ISTAT dei prezzi al con-

sumo per famiglie operai e impiegati. Una volta determi-

nato il costo di costruzione a nuovo il valore attuale

dei beni viene individuato riducendo il costo anzidetto

sulla base dei coefficienti indicati nell'applicativo

per le singole componenti ed applicando poi ulteriori

riduzioni di stima relative all'effettivo stato di con-

servazione del bene (vetustà e manutenzione).

L'importo unitario rivalutato del costo di costruzione

a nuovo ammonta a €/mq. 1.623,71.

Si riporta di seguito la stima del compendio immobilia-

re:

Superficie Commerciale albergo mq. 2.500,00

Percentuali di incidenza e coefficiente di vetustà e/o

manutenzione:

percentuale di incidenza coeff. di vetustà e/o manut.

Edilizia 47,69% 0,10

Strutture 39,02% 0,35

Impianti 13,29% 0,00

Parcheggio 100% 0,50

Costo di costruzione al nuovo:

Fabbricato

mq. 2.500,00 x €/mq 1.623,71 = € 4.059.275,00.

Parcheggio

mq. 1588,00 x € /mq 150 = € 238.200,00 (determinato sulla base degli attuali valori di mercato del costo di realizzazione di un parcheggio privato).

Totale costo di costruzione al nuovo € 4.202.195,00

COSTO DI COSTRUZIONE DEPREZZATO:

Edilizia

€ 4.059.275,00 x 47,69% x 0,10 = € 193.586,82 (22,32%)

Struttura

€ 4.059.275,00 x 39,02% x 0,35 = € 554.375,19 (63,94%)

Parcheggio

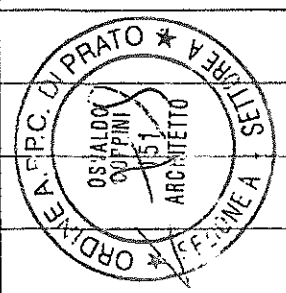
€ 238.200,00 x 100% x 0,50 = € 119.100,00 (13,74%)

TOTALE = € 867.062,01 (100,00%)

I coefficienti di vetustà e manutenzione, rispettivamente di 0,10 per l'edilizia, di 0,35 per la struttura e 0,50 per il parcheggio hanno tenuto dell'epoca di costruzione, delle pessime condizioni in cui versa l'immobile, dell'inagibilità che non ne permette l'utilizzo e delle opere di demolizione, smontaggio e smaltimento necessarie per procedere ai necessari interventi di riqualificazione.

Ad impianti e arredi, di fatto inutilizzabili, è stato attribuito un coefficiente di vetustà/manutenzione pari a 0,00.

Al valore di Costruzione deprezzato sono stati aggiunti



i seguenti importi riferiti al costo di costruzione al nuovo:

Contributo di Costruzione (Oneri concessori)

€ 4.059.275,00 x 7% = € 284.149,25

Incidenza del terreno

€ 4.297.475,00 x 10% = € 429.747,50

Spese tecniche

€ 4.297.475,00 x 5% = € 214.873,75

TOTALE VALORE DI MERCATO

€ (867.062,01 + 284.149,25 + 429.747,50 + 214.873,75) =

€ 1.795.832,51.

All'importo ottenuto sono state detratte le seguenti spese, al netto di Cassa di previdenza professionisti, ove prevista, ed I.V.A.:

• Costi indicativamente stimati per smaltimento rifiuti

Euro 100.000,00.

• Corrispettivo professionale per istanza Permesso di costruire in sanatoria stimati Euro 6.500,00.

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'Hotel

Albatros - determinato a corpo e non a misura - risulta:

€ (1.795.832,51 - 100.000,00 - 6.500,00) =

€ 1.689.332,51.

-:-

20 - Attribuzione del valore di mercato a base d'asta

Tenuto conto che i trasferimenti derivanti da procedi-

menti di esecuzione immobiliare sono caratterizzati da acquisto a corpo e non a misura, pagamenti più rapidi e da imposte applicate sul reale prezzo di trasferimento, considerato che le vendite forzate escludono la garanzia per i vizi della cosa, ex art. 2.922 comma 1 del Codice Civile, allo scopo di determinare il valore che costituisce la "base d'asta", si ritiene corretto apportare al valore sopra determinato una decurtazione del 15%. Pertanto abbiamo:

€ 1.689.332,51 - 15% = € 1.435.932,633

da arrotondarsi ad € 1.436.000,00 (Euro unmilionequattrocentotrentaseimila/00).

Considerato che:

• il valore complessivo di stima di €. 1.436.000,00 comprende il valore del solo parcheggio, dato da:

Incidenza del terreno su cui insiste il parcheggio

€ 238.200,00 x 10% = € 23.820,00

Spese tecniche di Progettazione e DDLL del parcheggio

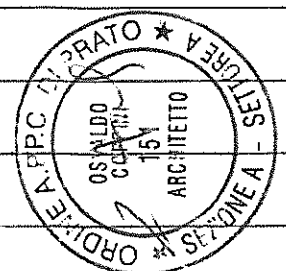
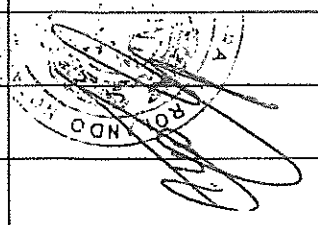
€ 238.200,00 x 5% = € 11.910,00

TOTALE VALORE DI MERCATO DEL PARCHEGGIO

€ (119.100,00 + 23.820,00 + 11.910,00) =

€ 154.830,00 - riduzione del 15% = € 131.605,50.

E che quindi il valore del parcheggio è pari al 8,1647% del valore complessivamente stimato di € 1.436.000,00;



• l'incidenza della particella 548, di mq. 200, destinata a parcheggio, gravata da ipoteca di 1° grado a favore del Comune di Calenzano, rappresenta il 12,5945% dell'intera area di mq. 1.588,00 destinata a parcheggio privato;

il valore attribuibile alla particella anzidetta sarà:

€ (1.436.000,00 x 0,081647 x 0,125945) = € 14.766,43

pari al 1,0283% di quello che sarà il valore di aggiudicazione.

--:

21 - Conclusioni

Il sottoscritto C.T.U., con il deposito della presente relazione, composta da n. 32 pagine, oltre allegati per un totale di 69 pagine - prodotta in due copie, una delle quali priva di ogni riferimento alla società fallita - ritiene di aver esperito l'incarico conferitogli e, nel restare a disposizione per ogni occorrenza, con osservanza si rassegna.

Prato, 31 ottobre 2025.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

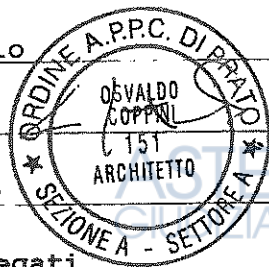
Arch. Osvaldo Coppini

--:

22 - Allegati

1. Ubicazione;

2. Servitù di fatto;



3. Preventivo smaltimento rifiuti;

4. Estratto di Piano Operativo Comunale;

5. Vincolo archeologico;

6. Estratto di mappa;

7. Visure catastali;

8. Planimetrie catastali;

9. Certificato di destinazione urbanistica;

10. Calcolo del costo di costruzione;

11. Documentazione fotografica.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

spazio non utilizzabile

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®