

Firmato digitalmente da:
Papini Matteo
Firmato il 14/12/2024 09:28
Seriale Certificato: 3375074
Valido dal 07/03/2024 al 07/03/2027
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

COMUNE DI CARMIGNANO
COMUNE DI CAPRAIA A LIMITE

**COMPLESSO TURISTICO RICETTIVO
“PIETRAMARINA”**

LOCALITA' MONTALBANO
VIA PROVINCIALE DI MONTALBANO

PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Matteo Papini, nato a Prato il 21 febbraio 1974 ed iscritto all'Albo Professionale dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Prato con il n° 543, c.f. PPNMTT74B21G999H, a seguito di incarico ricevuto dal Dott. Rag. Stefano Papi, quale curatore della procedura di Liquidazione Giudiziale n. 43/2024, giusta autorizzazione del Sig. Giudice Delegato Dott. Enrico Capanna, redige la seguente relazione tecnico-estimativa.

OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto ha effettuato sopralluogo presso il complesso turistico ricettivo “Pietramarina” il giorno 29 ottobre 2024 alle ore 14.00.

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI**OGGETTO DI STIMA**

I beni oggetto di stima, di proprietà

Matt

sono
posizionati in zona Extraurbana – zona agricola collinare del
Montalbano Via Provinciale di Montalbano n.c. 7, 9, 11, località
S.Giusto-Pinone, 59015 Carmignano (PO).

Il compendio immobiliare è dislocato in parte in Comune di
Carmignano, Provincia di Prato ed in parte in Comune di Capraia e
Limite, Provincia di Firenze. Vi si accede da via Provinciale di
Montalbano n.c.7-9-11 attraverso due accessi pedonali, n.c. 9-11 e
da accesso pedonale e carrabile attestante su detta via, n.c.7,
tramite passaggio su porzione di terreno di altra proprietà sul quale
grava diritto di passo a favore della medesima.

Nei pressi del complesso immobiliare si trova una Abbazia Medievale
Francescana ed un Sito Archeologico Etrusco. Nelle vicinanze vi sono
percorsi trekking e mountain-bike (Sentiero di Leonardo, Via
Francigena), campi da golf, mentre non sono presenti servizi per la
persona quali uffici postali, ambulatori medici/ospedali, fermate
autobus, scuole, supermercati.

I collegamenti autostradali più vicini sono le uscite Prato Est e Prato
Ovest per Autostrada A11, uscite Montelupo ed Empoli Centro per
Superstrada FI-PI-LI e conseguente collegamento con Autostrada A1.

Il complesso turistico-ricettivo denominato "Pietramarina" è costituito da corpo di fabbrica principale occupato da bar-ristorante, locali deposito, centrale termica, spogliatoi, servizi, piscine e acqua-scivolo, da due unità immobiliari con destinazione civile abitazione oltre a spazi esterni utilizzati per viabilità automezzi, parcheggio dei medesimi, resedi pavimentati, spazi verdi.

Entrando specifica descrizione di ogni fabbricato si osserva:

1 - FABBRICATO BAR-RISTORANTE / SPOGLIATOI / DEPOSITI
via Provinciale di Montalbano n.c.7, si sviluppa su tre piani: piano terra e due piani seminterrati.

Piano terra: bar-ristorante distribuito su una superficie di circa 198,00 mq di cui 10,00 mq circa occupati dal vano scale, oltre a terrazzo su due lati dell'edificio con superficie di circa 24,00 mq.

Piano seminterrato 1: locali a servizio della piscina quali spogliatoi uomini, spogliatoi donne, guardaroba, servizi igienici, docce, il tutto per una superficie di 173,00 mq circa di cui 10,00 mq circa occupati dal vano scale .

Piano seminterrato 2: locali tecnici a servizio della piscina quali centrale termica, centrale idrica, deposito attrezzature, locale di pronto soccorso, ripostiglio dislocati su una superficie di 173,00 mq circa di cui 10,00 mq circa occupati dal vano scale.

2 - COMPLESSO DI BALNEAZIONE

via Provinciale Montalbano 7, si compone di:

- Piscina con struttura in c.a., rivestita in telo di PVC, dimensioni di circa 312,50 mq (25,00 x 12,50), altezza variabile da 1,10m a 3,40m, dotata di impianto per ricircolo acqua, fornita di impianto illuminazione notturna e trampolino tuffi.
- Piscina piccola per bambini, struttura in c.a., rivestita in telo di PVC, dimensioni circa 50,00 mq (10,00 x 5,00), altezza 0,80m.
- Acqua-Scivolo costituito da struttura metallica di sostegno e materiale plastico per il percorso di scivolamento avente uno sviluppo di circa 50,00m., oltre a vasca di arrivo finale delle dimensioni di circa 21,00 mq (7,00 x 3,00), altezza 1,10m.
- Ampia area di corredo delimitata da recinzione, in parte pavimentata con lastre di porfido quale area di pertinenza della piscina ed in parte pavimentata in cotto toscano quale solarium ed area di pertinenza al bar-ristorante.

3 - VILLETTA - via Provinciale di Montalbano n.c.9

Villetta con destinazione civile abitazione, utilizzata finchè la struttura era operativa come casa-vacanze, accessibile sia dal resede a comune con gli altri edifici descritti, sia direttamente dalla via Provinciale attraverso passaggio pedonale.

Piano terra rialzato (80,00 mq circa): soggiorno-pranzo, cucinotto, due camere, servizio igienico, oltre a balcone di circa 15,00 mq che si sviluppa su due lati dell'edificio.

Piano seminterrato: due locali utilizzati come rimessa, superficie circa 77,00 mq

4 - VILLETTA - via Provinciale di Montalbano n.c.11

Villetta con destinazione civile abitazione, utilizzata finchè la struttura era operativa come casa-vacanze, accessibile sia dal resede a comune con gli altri edifici descritti, sia direttamente dalla via Provinciale attraverso passaggio pedonale.

Piano terra rialzato (80,00 mq circa): soggiorno-pranzo, cucinotto, due camere, servizio igienico, oltre a balcone di circa 15,00 mq che si sviluppa su due lati dell'edificio.

Piano seminterrato: due locali in parti inutilizzabili a causa della presenza di rocce affioranti oltre che altezza interna non usufruibile.

5 - APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO

Posto in Comune di Carmignano, con superficie di circa 3975,00 mq di forma irregolare, adiacente la pertinenza degli immobili sopra descritti, in parte terreno morfologicamente in accentuato pendio ed in parte utilizzato come parcheggio e viabilità di scorrimento per gli utenti del complesso immobiliare.

6 - APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO

Posto in Comune di Capraia e Limite, con superficie di circa 3428,00 mq di forma irregolare, adiacente la pertinenza degli immobili sopra descritti. Uliveto

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Fabbricato 1 - Bar-Ristorante/Spogliatoi/Servizi/Depositi: Struttura in c.a. per i piani seminterrati controterra, struttura intelaiata pilastri e travi con tamponatura in blocchi di laterizio per le sovrastanti parti dell'edificio, solai e tetto in laterocemento. Pavimentazione bar-ristorante in gres ceramico, infissi esterni in alluminio anodizzato, porte interne in legno tamburato, impianto di riscaldamento ad aria calda, impianto elettrico sottotraccia (impianti non funzionanti come indicato nel paragrafo successivo)

Fabbricati 3 e 4 - Villette: Struttura in muratura, solai e tetto in laterocemento. Impianto di riscaldamento singolo attualmente non funzionante (come indicato nel paragrafo successivo) .

Nella parte abitativa (piano terra rialzato) i pavimenti sono in ceramica, porte interne in legno tamburato, infissi esterni in legno con portelloni, rivestimenti alle pareti di servizi igienici e cucine in mattonelle di ceramica.

Nella parte destinata a rimessa (piano seminterrato) la pavimentazione è in battuto di cemento e infisso esterno costituito da saracinesca metallica, mentre per l'immobile identificato al punto 4 non sono presenti opere di finitura ed è parzialmente inutilizzabile a causa della presenza di rocce affioranti.

STATO DI CONSERVAZIONE

Il complesso immobiliare è attualmente in stato di abbandono: necessita di una ristrutturazione totale.

Si osserva la presenza di alcuni vecchi arredi nel fabbricato 1 di nessun valore commerciale: sia nel bar-ristorante che nei piani sottostanti, gli impianti sono vetusti, non funzionanti ed in stato di degrado (documentazione relativa agli impianti non presente).

VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA

Fabbricato edificato a seguito di:

Licenza Edilizia N.33 del 29/01/1971, Realizzazione di complesso turistico alberghiero.

Licenza Edilizia 167 del 26/03/1971, Volturazione nominativo per realizzazione di complesso turistico alberghiero.

Licenza Edilizia N.64 del 28/04/1972, Variante alla C.E. n.167/71.

Licenza Edilizia N.52 del 27/04/1973, Variante alla C.E. n.64/72.

Licenza Edilizia N. 81 del 10/06/1974, Costruzione piscina.

Licenza Edilizia N.146 del 06/09/1974, Installazione struttura pressostatica per copertura temporanea piscina.

Autorizzazione Edilizia N.44 del 06/07/1987, Realizzazione di acquascivolo con relativa piscina di arrivo.

Autorizzazione edilizia N.22 del 02/05/1988, Modifica di
pavimentazione esterna.

Concessione Edilizia N.54 del 22/11/91, Demolizione porzione di
fabbricato e sostituzione di pavimentazione esterna.

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'area su cui vi ricade il complesso immobiliare, secondo gli strumenti
urbanistici in vigore nel Comune di Carmignano, risulta inserita con i
requisiti così come di seguito riportati:

Piano Strutturale – Norme tecniche di attuazione - Art. 19.6

Unità Territoriale Organica Elementare: UTOE 6 "MONTALBANO"

Comprende le pendici boscate del Montalbano al confine Sud-Ovest
del territorio.

Obiettivi: Salvaguardia dei caratteri naturalistici e paesistici;
promozione del turismo ecocompatibile, giovanile e verde attraverso
il rafforzamento delle attrezzature ricettive, sportive, ricreative e di
tempo libero; realizzazione di percorsi e itinerari turistici.

Strategie operative e quantificazioni:

a) Rafforzamento della ricettività (consistenza attuale n° 11 posti
letto: Le Ginestre) a meno dei posti letto in agriturismo):

- Albergo Montalbano ampliamento dell'attrezzatura esistente,
attualmente non in esercizio (per un
massimo di 70 posti letto);

• Riviera di Pietramarina: rafforzamento delle attrezzature esistenti e nuova ricettività (per un massimo di 40 posti letto).

• Ristorante Olga: potenziamento delle attrezzature esistenti e inserimento di attrezzature ricettive per un massimo di 20 posti letto).

Capisaldi di turismo rurale: Fattoria Le Ginestre (max 50 posti letto - esistenti 11).

Sulla base di uno specifico Programma di Settore dell'A.C. il dimensionamento complessivo dei capisaldi verrà ritenuto saturo allorquando sarà attuato al 50%;

b) Rafforzamento dei Servizi

• Area Albergo Montalbano: possibile realizzazione di Residenza Sanitaria Assistita (n° 70 posti letto) in sostituzione dell'Albergo.

- Standards minimi di previsione

Dovranno essere previste attrezzature di interesse collettivo e parcheggi in relazione alla specializzazione turistica della UTOE 6.

- Indirizzi e azioni per lo sviluppo sostenibile

Allo scopo di favorire uno sviluppo sostenibile dell'area, con una connotazione fortemente indirizzata alla tutela del paesaggio, si individuano le seguenti azioni:

- salvaguardia dei resti di antiche strutture di valore storico-documentale, con attuazione di adeguate tutele e interventi di ripristino e conservazione delle antiche tracce;

- mantenimento, negli interventi sulle strutture edilizie esistenti all'interno del Barco Mediceo, dei caratteri tipo-morfologici mediante

l'uso di tipologie e materiali caratteristici del luogo;

- valorizzazione della rete viaria collinare e pedecollinare come tratto di significativo valore storico-testimoniale e paesistico, mediante interventi tesi alla conservazione e all'adeguamento della viabilità esistente, anche finalizzati ad una migliore fruizione turistica;

- valorizzazione della viabilità podereale e delle "strade bianche" come fattore di testimonianza storica ed elemento di accessibilità essenziale del territorio, anche mediante interventi che favoriscano il recupero degli antichi assetti (selciature, ciglionature, terrazzamenti).

Sussiste dunque la possibilità di possibile ampliamento delle strutture esistenti per un massimo di 40 posti letto per nuova ricettività, dunque con destinazione turistico ricettiva (albergo, residence, villaggio turistico, centro convegni).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

Le unità immobiliari risultano censite al giusto conto del proprietario rappresentate al Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Prato Comune di Carmignano come segue:

Fabbricati:

Foglio 39, Particella 81, Sub. 504-506-507-515, Via Pietramarina, Piano S1-S2, Categoria D/6, Rendita € 2.561,63

Si osserva che in planimetria catastale manca la rappresentazione

grafica dell'acqua-scivolo e della piscina piccola.

Foglio 39, Particella 81, Sub. 508, Via Pietramarina, Piano S2,
Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 71 mq, Rendita € 260,35

Foglio 39, Particella 81, Sub. 509, Via Pietramarina, Piano T,
Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 165 mq, Rendita € 1.712,83

Foglio 39, Particella 81, Sub. 512, Via Pietramarina, Piano S1,
Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 34 mq, Rendita € 112,38

Foglio 39, Particella 81, Sub. 513, Via Pietramarina, Piano S1,
Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 34 mq, Rendita € 112,38

Foglio 39, Particella 81, Sub. 511, Via Pietramarina, Piano S1-T,
Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Rendita € 348,61

Foglio 39, Particella 81, Sub. 514, Via Pietramarina, Piano S1-T,
Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6,0 vani, Rendita € 464,81

Al N.C.T. dello Comune di Carmignano il terreno agricolo è distinto in
giusto conto nel foglio di mappa 39, mappale 73, Partita 6130, Bosco
Ceduo, classe 3, superficie mq 3.975, Reddito dominicale € 2,26,
Reddito agrario € 0,62

Al N.C.T. del Comune di Capraia a Limite il terreno agricolo è distinto
in giusto conto nel foglio di mappa 2, mappale 372, Uliveto, classe 3,

superficie mq 2.938, Reddito dominicale € 4,55, Reddito agrario € 6,07 e foglio di mappa 2, mappale 256, partita 949, Uliveto, classe 3, superficie mq 490, Reddito dominicale € 0,76, Reddito agrario € 1,01

ACCERTAMENTO SULLA TITOLARITA' DEL BENE

Alla data del sopralluogo i beni risultavano intestati a:

1. Terra ... 0

... Cod. Fisc. e F ...

Atto COMPRAVENDITA del 01/03/2004

Pubblico ufficiale LAZZERONI CESARE Sede EMPOLI (FI)

Repertorio n. 199395 – Racc.15502 registrato a Empoli

Il 17/03/04 n.1146 serie 1T

ACCERTAMENTO SULLA DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

All'epoca del sopralluogo il bene risultava in stato di abbandono.

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELLA
PROCEDURA**

Trascrizione Contro - Registro Particolare n° 8558 del 07/11/2024

Registro Generale 11919

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Prato

Repertorio n° 55/2024 del 30/05/2024

Atto giudiziario: Sentenza di apertura liquidazione giudiziale
a favore di Massa dei creditori apertura della liquidazione giudiziale di

Trascrizione Contro - Registro Particolare n° 31832 del 12/11/2024

Registro Generale 43110

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Prato

Repertorio n° 55/2024 del 30/05/2024

Atto giudiziario: Sentenza di apertura liquidazione giudiziale
a favore di Massa dei creditori apertura della liquidazione giudiziale di

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE

Tenuto conto di tutto quanto suesposto, di ogni elemento acquisito, qualificante e dequalificante, in ordine ai beni da stimare, allo scopo di espletare con la migliore conoscenza e competenza il mandato ricevuto ed in particolare:

- della consistenza effettiva dei beni, rilevata sul posto;
- della vetustà;
- delle condizioni generali e particolari che caratterizzano i beni, in ordine alla tecnica, all'estetica ed alla funzionalità con la quale sono stati realizzati, allo stato di conservazione, alle condizioni di

manutenzione e di uso degli stessi, nonché degli impianti tecnologici e dei servizi ivi installati;

- della loro ubicazione e tipologia edilizia;
- delle condizioni del mercato alla presente data;
- della conformità alla destinazione d'uso del bene;
- dei valori dei beni simili o il più possibile simili liberamente commerciati nella zona in cui è ubicato il bene oggetto di stima.

Acquisito ogni altro elemento utile per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili, il procedimento che adotterò sarà la stima sintetica o comparativa che tiene conto dei valori di mercato realizzati per beni simili o il più possibile simili liberamente commerciati nella zona.

Utilizzando come parametro il metro quadrato di superficie commerciale, tenendo conto anche delle pertinenze accessorie, il più probabile valore di mercato è il seguente:

€/mq 1000,00 per Fabbricato 1-2, Complesso di Balneazione e Servizi

€/mq 1100,00 per Fabbricato 3-4, Villette

€/mq 1000,00 x 0,02% per Terreni

Destinazione	Sup. Utile lorda	Coeff.	Sup. Commerciale
--------------	------------------	--------	------------------

Bar-Ristorante e Complesso di balneazione - Via Provinciale di Montalbano 7

P.T.	mq 188	1,00	mq 188,00
------	--------	------	-----------

Balcone	mq 24	0,30	mq 7,20
---------	-------	------	---------

Vano scale	mq	10	0,40	mq	4,00
P.S.1	mq	163	0,60	mq	97,80
P.S.2	mq	163	0,60	mq	97,80
Piscina	mq	312,50	0,07	mq	21,88
Piscina piccola	mq	50	0,07	mq	3,50
Scivolo	mq	71	0,07	mq	4,97
Totale				mq	425,15

Superficie Commerciale

mq 425,15

 $\text{€}/\text{mq } 1000,00 \times \text{mq } 425,15 = \text{€ } 425.150,00$

Villetta - Via Provinciale di Montalbano 9

P.T.	mq	80	1,00	mq	80,00
P.S.	mq	77	0,50	mq	38,50
Balcone	mq	15	0,30	mq	4,50
Totale				mq	123,00

Villetta - Via Provinciale di Montalbano 11

P.T.	mq	80	1,00	mq	80,00
P.S.	mq	35	0,35	mq	12,25
Balcone	mq	15	0,30	mq	4,50
Totale				mq	96,75

Superficie Commerciale

mq 219,75

 $\text{€}/\text{mq } 1100,00 \times \text{mq } 219,75 = \text{€ } 241.725,00(135.300,00+106.425,00)$

Terreno agricolo posto in Comune di Carmignano

mq 3975

0,02

mq 79,50

Terreno agricolo posto in Comune di Capraia e Limite

mq 3428

0,02

mq 68,56

Superficie Commerciale

mq 148,06

 $\text{€}/\text{mq } 1000,00 \times \text{mq } 148,06 = \text{€ } 148.060,00(79.500,00+68.560,00)$

Si riporta qui di seguito la valutazione distinta in 5 lotti:

Bar-ristorante e complesso di balneazione € 425.150,00**Villetta - via Provinciale di Montalbano 9 € 135.300,00****Villetta - via Provinciale di Montalbano 11 € 106.425,00****Terreno posto in Comune di Carmignano € 79.500,00****Terreno posto in Comune di Capraia e Limite € 68.560,00**

Per tutto quanto sopra esposto, tenuto conto nella valutazione di ogni lotto sopra descritto una quotaparte di spazi esterni utilizzati per

viabilità automezzi, parcheggio dei medesimi, resedi pavimentati, spazi verdi; considerato altresì che il complesso immobiliare necessita di una ristrutturazione totale poiché è attualmente in stato di abbandono, gli impianti sono vetusti, non funzionanti ed in stato di degrado.

Osservato inoltre che da Piano Strutturale (vd. paragrafo "Destinazione Urbanistica") è prevista per UTOE 6 "MONTALBANO" e nello specifico per il complesso Pietramarina il rafforzamento delle attrezzature esistenti e nuova ricettività (per un massimo di 40 posti letto).

Rilevato infine la mancanza di servizi nelle vicinanze del complesso immobiliare, la valutazione totale del compendio risulta essere:

€ 814.935,00

(euro ottocentoquattordicimilanovecentotrentacinque/00)

Allegati :

"A" – Planimetria catastale del bene,

"B" – Visure catastali,

"C" – Documentazione fotografica (tot. n. 14 foto)

Prato, lì, 02 dicembre 2024

Il Perito

Ing. Matteo Papini

