

TRIBUNALE DI PISTOIA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.D. Fontani Filippo



Esecuzione immobiliare proc. N.230/2014 R.G.



contro

[REDACTED]



RELAZIONE DI STIMA
INTEGRATIVA

C.T.U. – Perito estimatore

Ing. Michele Vienni



Via della Madonna 105 – 51100 Pistoia

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Pistoia al n°179



INDICE

1. Premessa.....	3
2. Ipotesi vendita Unico Lotto con destinazione Turistico Alberghiera.....	4
3. Stima vendita Unico Lotto con destinazione Turistico Alberghiera.....	7
4. Precisazione Terreno F.9 P.196.....	12
5. Elaborati grafici e fotografici dei beni.....	12
6. Acquisizione CDU aggiornato per i terreni coinvolti nell'esecuzione.....	12
7. Indicazione del valore di ciascuna porzione colpita da gravame.....	13
8. Conclusioni.....	16

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. Premessa

Nell'udienza del 21/10/2019 è stato richiesto dal Giudice la seguente integrazione alla relazione di stima:

“Il giudice dell’esecuzione, esaminato l’elaborato peritale, dispone che il tecnico incaricato provveda ad integrarlo mediante una breve relazione riassuntiva che preveda la vendita di tutti i beni pignorati in un unico lotto, valorizzandone le potenzialità edificatorie nella prospettiva di una realizzazione turistico alberghiera e/o assimilabile; dispone altresì che il tecnico incaricato predisponga elaborati grafici e fotografici dell’insieme utili a comprendere l’esatta ubicazione degli stessi e la loro potenzialità; dispone che il CTU acquisisca il CDU aggiornato dei terreni coinvolti nell’esecuzione; dispone, altresì, che l’ing. Vienni, considerata la diversa incidenza delle ipoteche su porzioni di immobili pignorati, determini il valore di ciascuna porzione colpita dal gravame.”

A seguito di quanto richiesto, il sottoscritto redige la presente Relazione di Stima Integrativa.

2. Ipotesi vendita Unico Lotto con destinazione Turistico Alberghiera

La richiesta del Giudice è quella di valutare tutti i beni pignorati, descritti nelle Perizie di Stima depositate, composti da fabbricati e terreni, nell'ipotesi di vendita in unico lotto adibito ad attività turistico alberghiera.

I beni oggetto della presente procedura sono situati nel Comune di Lamporecchio, all'interno dell'antico borgo di Fornello posto alla quota di 257m s.l.m. e ad una distanza di circa 3 km dal centro abitato del Comune di Lamporecchio.

La località Fornello si trova lungo la Strada Provinciale n°9 che da S.Baronto conduce verso Vinci; su tale strada provinciale sono attualmente presenti alcune strutture turistico recettive costituite prevalentemente da Agriturismi, Affittacamere, Bed and Breakfast.

Dall'analisi dei documenti allegati alla procedura e da quelli reperiti durante le ricerche urbanistiche e catastali (cronologia degli atti di compravendita, storia urbanistica, progetti di ristrutturazione, ...) si deduce che i soggetti esecutati avessero in progetto la ristrutturazione dei beni per la realizzazione di unità immobiliari indipendenti da vendere oppure da affittare per periodi limitati e/o continuativi.

Le unità immobiliari non si trovano ricomprese in unico fabbricato, ma sono distribuite su più immobili vicini fra loro e sono indipendenti le une dalle altre.

Per tale motivo l'attività turistico recettiva che si ritiene idonea per gli immobili in oggetto, considerato il sito su cui si trovano, è costituita da una **struttura extralberghiera tipo Agriturismo o Residence**. Si ricorda che la struttura extralberghiera comprende in generale immobili e attività diverse da quelle propriamente alberghiere e raggruppa in sé gli esercizi di natura ricettiva nel senso più ampio: affittacamere, appartamenti per vacanze in locazione temporanea ai turisti, attività ricettive in esercizi di ristorazione, unità abitative ammobiliate ad uso turistico, residence.

Per la realizzazione di tale struttura dovranno essere completate le opere di ristrutturazione di alcuni immobili che attualmente si trovano in corso di ristrutturazione e/o al grezzo delle finiture.

Seguendo il progetto di ristrutturazione edilizia depositato presso l'ufficio tecnico comunale, si evince che la ristrutturazione prevedeva la realizzazione complessiva di n°10 appartamenti e una rimessa.

Il progetto di creazione della struttura extralberghiera tipo Agriturismo o Residence, muove da tale progetto di ristrutturazione, considerando lo stato attuale degli immobili, la loro potenzialità edificatoria e la minimizzazione delle opere edili previste. Ovviamente possono essere studiate molte altre possibili disposizioni degli spazi per la creazioni di unità immobiliari diverse da quelle previste nella presente relazione. Questo esula dal quesito del Giudice e sarà l'acquirente che dovrà scegliere il progetto più idoneo alle sue necessità finanziarie ed economiche.

Per tale motivo si prevede la realizzazione degli appartamenti ipotizzati nelle Perizie di stima, redatte dal sottoscritto e depositate presso il Tribunale di Pistoia in data 05/07/2018 e 22/07/2019.

Gli appartamenti indicati nelle perizie depositate con i lotti n° 1, 3, 6, 8, 10 sono adeguati per essere affittati per periodi più o meno lunghi nella conformazione attuale, con modeste opere di ammodernamento.

Gli appartamenti identificati nelle perizie depositate con i lotti n°4, 5, 7 necessitano di lavori di ristrutturazione e/o completamento delle opere edilizie previste nel progetto di ristrutturazione.

Specifica valutazione deve essere eseguita per il lotto identificato con il n°9 nelle perizie depositate in quanto tale lotto comprende una unità immobiliare di superficie elevata (circa 194 mq) oltre portico con forno al piano terra, altro ingresso al piano primo, piccolo terrazzo al piano secondo. Tale bene si sviluppa su tre piani fuori terra, presenta un discreto stato di conservazione ed è dotato di buone finiture ed impianti. Attualmente i locali al piano terra sono adibiti a: cucina (nella planimetria catastale indicata come taverna), soggiorno, lavanderia; al piano primo sono presenti locali adibiti a camere ed un bagno (nella planimetria catastale è indicato un vano adibito a cucina, ma non risulta dal sopralluogo effettuato, salvo più approfondita indagine per rilevare la presenza di predisposizione degli impianti); al piano secondo sono presenti locali adibiti a camere, un bagno, un ripostiglio e una piccola terrazza.

Vista l'elevata superficie dell'unità immobiliare e la disposizione plano-altimetrica attuale, l'ipotesi di affittarla così com'è oppure suddividerla in appartamenti, di superficie minore, appare tecnicamente complicata e per tale motivo antieconomica.

A nostro avviso, l'utilizzazione adeguata alla disposizione dei locali nello stato attuale, ovvero economicamente più vantaggiosa, è quella di adibire l'unità immobiliare a Reception e Affittacamere / Bed and Breakfast. L'ipotesi progettuale

quindi minimizza gli interventi edilizi ed impiantistici e per tale motivo appare quella economicamente più vantaggiosa.

Il progetto di ristrutturazione dell'unità immobiliare potrebbe prevedere la seguente disposizione dei locali:

- piano terra adibito a reception, ufficio, accoglienza, eventuale mantenimento della cucina che potrebbe essere utilizzata privatamente dalla proprietà a servizio del B&B oppure destinata all'utilizzo comune fra gli ospiti delle camere;
- piano primo adibito a camere da letto, con eventuale realizzazione di nuovi servizi igienici e/o realizzazione di zona comune con eventuale realizzazione di ulteriore cucina a comune, anche nel caso di dismissione di quella presente a piano terra;
- piano secondo adibito a camere da letto con eventuale realizzazione di nuovi servizi igienici.

Con questa ipotesi progettuale si potrebbero ottenere nell'unità immobiliare complessivamente n°6 camere da letto da destinare a B&B.

Gli altri immobili pignorati sono costituiti da una ampia cantina/rimessa di superficie 29mq che potrebbe essere utilizzata dalla proprietà per i servizi comuni di lavanderia, magazzino e un piccolo rudere semi crollato che necessita di una pesante ristrutturazione.

In relazione ai terreni si può ipotizzare che, ai fini di una destinazione turistico alberghiera, i terreni prossimi ai fabbricati potranno essere utilizzati per le dotazioni necessarie alla struttura recettiva: parcheggi e sosta, zone di soggiorno esterno, eventuale realizzazione di piscina, ...

I terreni più distanti, attualmente adibiti ad oliveti e boschi, potranno costituire il valore aggiunto della struttura recettiva con possibilità di svolgimento di attività agrituristica e produzione propria di prodotti tipici della zona: olio, vino, miele, ...

3. Stima vendita Unico Lotto con destinazione Turistico Alberghiera

I beni oggetto di pignoramento possono essere stimati in unico lotto in base alla vocazione turistico alberghiera con l'ipotesi di realizzare una struttura extralberghiera tipo Agriturismo o Residence.

Visto il progetto di ristrutturazione e le considerazioni sopra esposte potrà essere realizzata una struttura costituita complessivamente da n°8 appartamenti (ex lotti n°1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10), un immobile "molto grande" di circa 194mq (ex lotto n°9) adibito a Reception, affittacamere, B&B, altro immobile adibito a rimessa, rudere semi crollato da ricostruire / ristrutturare.

Nell'ipotesi progettuale di cui sopra la struttura avrà le seguenti caratteristiche:

- n°3 appartamenti "piccoli" con superficie compresa fra 50 – 70mq
- n°5 appartamenti "grandi" con superficie compresa fra 80 – 140mq
- Affittacamere/B&B composto da n°6 camere

Gli appartamenti descritti nelle perizie depositate sono stati stimati singolarmente, in quanto ognuno ha caratteristiche peculiari e ha un proprio uno stato di conservazione.

A seguito delle indagini di mercato effettuate confrontate con le tabelle OMI dell'Agenzia delle Entrate aggiornate al primo Semestre 2019 per la zona in oggetto: Comune di Lamporecchio ; Fascia/zona Suburbana (SAN BARONTO, GIUGNANO, PAPIANO, PORCIANO, FORNELLO) ; Codice zona E2 ; Microzona 1 ; Tipologia prevalente Abitazioni civili ; Destinazione Residenziale si hanno valori compresi fra 1.400 €/m² e 1.550 €/m² per uno stato conservativo normale.

Gli appartamenti oggetto della presente, in buono stato di conservazione, completi nelle finiture e con gli impianti funzionanti, vista la vetustà delle finiture, alla data odierna, possono essere stimati cautelativamente con un valore pari a **800€/mq.**

Gli altri appartamenti in corso di ristrutturazione o lasciati al grezzo delle finiture che perciò sono mancanti delle finiture e degli impianti, alla data odierna, possono essere stimati cautelativamente con un valore pari a **480€/mq.**

L'appartamento che si prevede possa essere adibito a Reception e Affittacamere/ Bed and Breakfast può essere stimato come di seguito:

Prezzo per camera :	85 €/notte	Alta stagione
	70 €/notte	Media stagione
	55 €/notte	Bassa stagione

La media del prezzo per camera è quindi:

$$(85 + 70 + 55) / 3 = 70 \text{ €/notte}$$

I giorni di apertura annui si prevedono: 365gg – 35gg di ferie = 330gg/anno

Camere n.6

Percentuale della presenza annua (ricavata da siti internet specializzati) 45%

Il ricavo annuo previsto dell’Affittacamere / Bed and Breakfast è:

$$\text{Ricavo annuo} : 6 * 330 * 45\% * 70 = 62.370 \text{ €/anno}$$

Considerando una percentuale per le spese vive di gestione e le tasse pari al 50% dei ricavi, considerando l’ammortamento del bene in 10 anni si ha :

$$\text{Ammortamento} : 62.370 * 50\% * 10 = 311.850 \text{ €}$$

Considerando che per renderlo adeguato alle esigenze di Affittacamere/B&B saranno necessari lavori di ristrutturazione per la realizzazione di nuovi servizi igienici, revisione e ammodernamento degli impianti elettrici e termici compreso il costo delle opere murarie quantificabili come di seguito:

- realizzazione di n.4 servizi igienici * 4.000 €/cad =	16.000 €
- revisione e ammodernamento impianti elettrici :	7.000 €
- revisione e ammodernamento impianti termici :	<u>20.000 €</u>
Totale costo ristrutturazione	43.000 €

Quindi il valore complessivo dell’immobile è:

$$\text{Valore complessivo} : 311.850 - 43.000 = 268.850 \text{ €}$$

Che in cifra tonda è pari a 270.000€.

Rapportando il valore complessivo dell’immobile al valore al metro quadrato si ha:

$$\text{Valore al metro quadro} : 270.000\text{€} / 194 \text{ mq} = \mathbf{1.392 \text{ €/mq}}$$

Tale valore risulta del tutto plausibile considerando la qualità finiture dell’immobile e il buono stato di conservazione e coincidente con i valori minimi delle tabelle OMI.

Il valore dei terreni è stato stimato cautelativamente ~~4€/mq~~ per i terreni ad oliveta e ~~1€/mq~~ per i terreni a bosco.

Il prospetto dei valori stimati dei singoli fabbricati, dei singoli terreni e complessivamente dell’unico lotto con destinazione turistico alberghiera è riportata nella tabella di seguito riportata.

EI 230/2010

STIMA UNICO LOTTO IPOTIZZANDO LA DESTINAZIONE TURISTICO - ALBERGHIERA

FABBRICATI		FABBRICATI		FABBRICATI		FABBRICATI		FABBRICATI		FABBRICATI		FABBRICATI		FABBRICATI	
EX LOTTO PERIZIA	BENE	OGGETTO e note	LUOGO	FOGLIO	PARTICELLA	CAT.	PROPRIETA'	S (mq)	Valore unitario (€)	Valore totale (€)	Valore FINALE DI STIMA (in cifra tonda) (€)				
1		Appartamento GRANDE (Prima perizia stima)	Via Leporaia	9	222/5 + 273/1	A4		143	800	114.400	114.000				
2	2	CANTINA / RIMESSA (Posta a SX della piazzetta di Fomello)	Via Montalbano	9	218/1	C6		29	400	11.600	11.600				
3	3	Appartamento GRANDE (PT sulla piazzetta di Fomello)	Via Montalbano, 289	9	218/2 + 242	A5		79,5	800	63.600	62.500				
3	4	"	"	9	219/2 + 222/7	A4									
4	5	Appartamento PICCOLO DA RISTRUTTURARE (P1 sopra la Rimesa)	Via Montalbano	9	218/2 + 242	A5		57,7	480	27.696	27.700				
5	6	Appartamento PICCOLO DA RISTRUTTURALE (P1 con accesso laterale da Via Leporaia)	Via Leporaia 9/A	9	218/2 + 242	A5		66,7	480	32.016	31.000				
6	7	Appartamento PICCOLO (Miniappartamento laterale)	Via Montalbano, 291	9	219/1 + 222/6	A4		56,8	800	45.440	44.500				
6	8	"	"	9	219/2	A4	"								

7	9	Appartamento GRANDE DA RISTRUTTURALE (P2 con accesso "da sopra - dal parcheggio", con terrazzino sulla piazzetta)	Via Leporaia snc	9	218/2 + 242	A5	█	111,05	480	58.304	52.000
7	10	"	"	9	228/3	A5	█				
8	11	Appartamento GRANDE (P1 con accesso sulla piazzetta laterale)	Via Montalbano, 293 - Via Leporaia	9	219/1 + 222/6	A4	█	101,2	800	80.960	79.500
8	12	"	"	9	219/2	A4	"				
8	13	"	"	9	222/4	A4	"				
8	36	"	"	9	222/3	A5	"				
9	14	Appartamento MOLTO GRANDE (P1 con ingresso portico e fomo + P1 con altro ingresso + P2 con terrazzo). Da adibire a B&B- AFFITTACAMERE	Via Montalbano, 295	9	220/7 + 222/8	A4	█	194,31	1392	270.480	270.000
10	34	Appartamento GRANDE (P1 con ingresso sul dietro da VIA LEPORAIA)	Via Leporaia 9	9	222/3	A5	█	79,92	800	68.936	63.900
10	35	"	Via Montalbano, 293	9	222/4 + 273/2	A4	"				
11	15	RUDERE SEMI CROLLATO con piccolo resede posto vicino al "parcheggio"	Via Leporaia snc	9	292	C2	█	13,59	240	3.262	3.300
SUB TOTALE STIMA FABBRICATI (in cifra tonda)											760.000

TERRENI	Eventuale "parcheggio" + strada	Via Leporaia	9	208	T		480	4	1.720	1.700
3-4-5-6-7-8-9-10	Eventuale strada di accesso al "parcheggio"	"	9	293	T		150	4	600	600
12	Oliveta	Via Leporaia	9	195	T		25	0	0	0
"	Bosco	"	9	167	T		850	1	850	850
"	"	"	9	168	T		540	1	540	540
"	"	"	9	169	T		5780	1	5.780	5.780
"	Oliveta	"	9	202	T		1100	4	4.400	4.400
"	Bosco	"	9	153	T		1220	1	1.220	1.220
"	Bosco	"	9	198	T		270	1	270	270
"	Oliveta	"	9	200	T		1160	4	4.640	4.640
"	"	"	9	305	T		130	4	520	520
"	"	"	9	341	T		80	4	320	320
"	"	"	9	197	T		1060	4	4.240	4.240
"	Bosco	"	9	188	T		1150	1	1.150	1.150
"	Oliveta	"	9	247	T		310	4	1.240	1.240
"	"	"	9	340	T		4110	4	16.440	16.440
"	"	"	9	342	T		3740	4	14.960	14.960
"	"	"	9	213	T		1420	4	5.680	5.680
"	Oliveta + Bosco	"	9	322	T		1775	2	3.550	3.550
"	Oliveta	"	9	196	T		670	4	2.680	2.680
SUB TOTALE STIMA TERRENI (in cifra tonda)										70.000
VALORE COMPLESSIVO DEI BENI IPOTIZZANDO UN UNICO LOTTO CON DESTINAZIONE TURISTICO ALBERGHIERA										830.000

4. Precisazione Terreno F.9 P.196

Si precisa che nella Relazione di Stima depositata presso il Tribunale di Pistoia in data 22/07/2019 non era stato descritto il terreno identificato al Catasto F.9 P.196. Per completezza di seguito si riporta la descrizione del bene in oggetto.

Terreno ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA LEPORAIA, costituito da una porzione di terreno agricolo attualmente adibito alla coltura di olivi, ma non curato e mantenuto da anni, con accesso da strada poderale, nella zona collinare in posizione tergale rispetto al Borgo di Fornello nel Comune di Lamporecchio. Il terreno risulta di forma irregolare con andamento inclinato per una superficie lorda di circa mq. 670,00.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 196, Qualità Uliveto.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) [REDACTED]

5. Elaborati grafici e fotografici dei beni

In relazione agli elaborati grafici dell'insieme utili a comprendere l'esatta ubicazione dei beni e la loro potenzialità, nell'ipotesi della creazione di una struttura turistico alberghiera, si riporta come Allegato 1 il progetto di ristrutturazione degli immobili depositato presso l'ufficio tecnico comunale.

Tale progetto è quello che rispecchia quasi interamente l'ipotesi di realizzazione della struttura ricettiva turistico alberghiera.

Si riporta nell'Allegato 2 le planimetrie progettuali di massima con l'indicazione delle varie unità immobiliari corrispondenti ai lotti delle perizie di stima depositate.

Si allega alla presente come Allegato 3 la documentazione fotografica che rappresenta i singoli beni considerati appartenenti al lotto ipotizzato da cui si può valutare lo stato di conservazione degli stessi.

6. Acquisizione CDU aggiornato per i terreni coinvolti nell'esecuzione

Si allega alla presente come Allegato 4 il Certificato Destinazione Urbanistica per i terreni oggetto dell'esecuzione.

7. Indicazione del valore di ciascuna porzione colpita da gravame

La valutazione dei lotti eseguita nella presente Perizia di Stima Integrativa ha preso in esame le unità immobiliari nello stato in cui queste sono state visionate durante i sopralluoghi. Alcune unità immobiliari sono risultate complete di finiture, impianti, altre unità immobiliari sono risultate in fase di ristrutturazione.

Gli elementi presi in esame per definire il valore di ciascun lotto sono stati: lo stato di conservazione, la qualità delle finiture, le dotazioni degli impianti.

Il progetto di realizzazione della struttura turistico alberghiera si è basato sul progetto di ristrutturazione degli immobili depositato presso l'ufficio tecnico comunale, mentre non risultano aggiornate le planimetrie catastali, in quanto i lavori sono incompleti.

La valutazione dei singoli immobili e complessivamente della struttura turistico alberghiera ipotizzata, non è ovviamente coerente con l'attuale descrizione catastale dei beni.

Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli colpiscono le unità catastali esistenti al momento dell'iscrizione o trascrizione, che non corrisponde con l'ipotesi progettuale di ristrutturazione e creazione della struttura turistico-ricettiva.

Si è provveduto quindi ad individuare i valori delle diverse unità immobiliari catastali colpite da iscrizione e/o trascrizione eseguendo una ripartizione dei valori unitari di ciascun lotto in funzione dell'incidenza delle superfici riferite alla descrizione catastale in essere.

Si riportano nella tabella seguente le singole unità catastali indicando:

- Descrizione Catastale (Foglio, Particella, Subalterno)
- Il/Il Lotto/i di riferimento rispetto alle Perizie di Stima depositata
- La toponomastica di riferimento
- La proprietà
- La Superficie dell'unità immobiliare catastale
- Il valore unitario del lotto o la media dei valori unitari delle porzioni dei lotti afferenti
- Il Valore Totale
- Il Valore Finale Perizia di Stima
- Le Iscrizioni che colpiscono le singole unità catastali

EI 230/2010

PROSPETTO UNITA' IMMOBILIARI CON INDICAZIONE DEI VALORI DELLE ISCRIZIONI

FOGLIO PARTICELLA	CAT.	LOTTO	LUOGO	PROPRIETA'	S (mq)	Valore unitario (€)	Valore totale (€)	Valore FINALE DI STIMA (€)	ISCRIZIONI Registro Particolare / Anno
9 222/5 + 273/1	A4	1	Via Leporaia		143	800	114.400	114.000	514/2007 - 1451/2012 - 3708/2014
9 218/1	C6	2	Via Montalbano		29	400	11.600	11.600	1451/2012 - 3288/2015
9 218/2 + 242	A5	porzione lotti 3-4-5-7	Via Montalbano, 289		57,7	480	27.696	26.950	1451/2012 - 3288/2015
9 219/1 + 222/6	A4	porzione lotti 6-8	Via Leporaia		54,5	800	43.600	43.600	1416/2003 - 1451/2012 - 441/2016
9 219/2 + 222/7	A4	porzione lotti 3-6-8	Via Leporaia		56,5	800	45.200	45.200	1416/2003 - 1451/2012 - 441/2016
9 222/3	A5	porzione lotti 7-8-10	Via Montalbano		79	694	54.826	54.662	514/2007 - 1451/2012 - 4513/2014 - 1145/2014
9 222/4 + 273/2	A4	porzione lotti 8-10	Via Montalbano		109,5	800	87.600	87.450	514/2007 - 1451/2012 - 4513/2014 - 1145/2014
9 220/7 + 222/8	A4	9	Via Montalbano, 295		194,31	1392	270.480	270.000	854/2012 - 1451/2012 - 567/2013 - 528/2013 - 3288/2015
9 292	C2	11	Via Leporaia		13,59	240	3.262	3.300	1451/2012 - 3288/2015
9 208	T	porzione lotti 3-4-5-6-7-8-910	Via Leporaia		480	4	1.720	1.700	1451/2012 - 3288/2015
9 293	T	porzione lotti 3-4-5-6-7-8-910	Via Leporaia		150	4	600	600	1451/2012 - 3288/2015
9 195	T	12	Via Leporaia		25				1451/2012 - 3288/2015

9	167	T	"	"	"	850	1	850	850	1451/2012 - 3288/2015
9	168	T	"	"	"	540	1	540	540	1451/2012 - 3288/2015
9	169	T	"	"	"	5780	1	5.780	5.780	1451/2012 - 3288/2015
9	202	T	"	"	"	1100	4	4.400	4.400	1451/2012 - 3288/2015
9	153	T	"	"	"	1220	1	1.220	1.220	1451/2012 - 3288/2015
9	198	T	"	"	"	270	1	270	270	1451/2012 - 3288/2015
9	200	T	"	"	"	1160	4	4.640	4.640	1451/2012 - 3288/2015
9	305	T	"	"	"	130	4	520	520	1451/2012 - 3288/2015
9	341	T	"	"	"	80	4	320	320	1451/2012 - 3288/2015
9	197	T	"	"	"	1060	4	4.240	4.240	1451/2012 - 3288/2015
9	188	T	"	"	"	1150	1	1.150	1.150	1451/2012 - 3288/2015
9	247	T	"	"	"	310	4	1.240	1.240	1451/2012 - 3288/2015
9	340	T	"	"	"	4110	4	16.440	16.440	1451/2012 - 3288/2015
9	342	T	"	"	"	3740	4	14.960	14.960	1451/2012 - 3288/2015
9	213	T	"	"	"	1420	4	5.680	5.680	1451/2012 - 3288/2015
9	322	T	"	"	"	1775	2	3.550	3.550	1451/2012 - 3288/2015
9	196	T	"	"	"	670	4	2.680	2.680	1451/2012

8. Conclusioni

I beni oggetto di pignoramento sono stati raggruppati in un unico lotto con destinazione turistico alberghiera nell'ipotesi di realizzare una struttura extralberghiera tipo Agriturismo o Residence.

Vista l'ipotesi progettuale descritta nella presente, la struttura turistico alberghiera avrà le seguenti caratteristiche:

- n°3 appartamenti "piccoli" con superficie compresa fra 50 – 70mq
- n°5 appartamenti "grandi" con superficie compresa fra 80 – 140mq
 - Fabbricato con zona da adibire a Reception e Affittacamere / B&B composto da n°6 camere
 - Rimessa

Oltre a ciò sarà compreso nel lotto un rudere semi crollato da ricostruire / ristrutturare, terreni di superficie complessiva circa 26.000mq di cui circa 16.200mq coltivati ad oliveta e 9.800mq tenuti a bosco.

Il valore complessivo dei beni, ipotizzando un unico lotto con destinazione turistico alberghiera tipo Agriturismo o Residence è 830.000€

Ritenendo con quanto sopra esposto di avere risposto alla richiesta di integrazione, il sottoscritto CTU, rimette alla S.V. Ill.ma la presente Relazione Peritale Integrativa.

Pistoia 07/02/2020

Ing. Michele Vienni



ALLEGATI

1. Progetto di ristrutturazione depositato presso l'ufficio tecnico comunale
2. Progetto per la realizzazione di struttura turistico alberghiera
3. Documentazione fotografica
4. Certificati Destinazione Urbanistica dei terreni