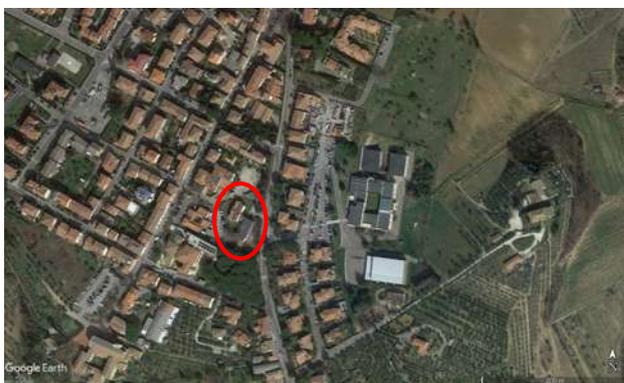
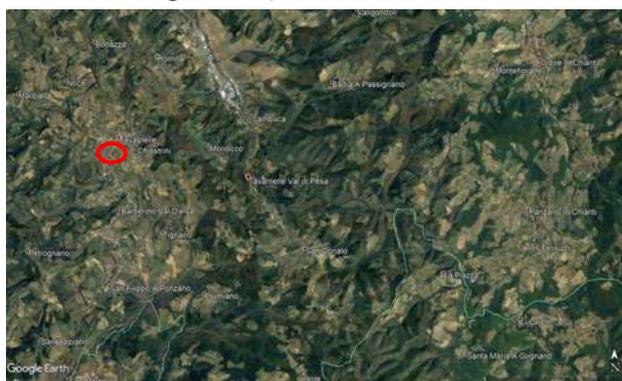


## I) TAVERNELLE VAL DI PESA (FI) - OSTELLO DEL CHIANTI VIA ROMA 137

### 1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E DESCRIZIONE IMMOBILE

La struttura è ubicata in una zona semicentrale comunale a destinazione mista (residenziale, servizi pubblici, commerciale/artigianale) a circa 400 ml dalla piazza centrale di Tavernelle Val di Pesa. Questo centro (distante circa 30 km da Firenze) rappresenta uno dei punti di accesso alla “Zona del Chianti” provenendo da Firenze (e comunque dall’autostrada A1), ed è una “destinazione” turistica a vocazione paesaggistica, per la produzione di olio e vino e per la vicinanza, in ogni caso, ad importanti centri d’arte.



La struttura è attualmente costituita da due corpi di fabbrica di due piani (realizzati in due epoche differenti) senza soluzione di continuità. Dal corpo originario si stacca una struttura mono piano adibita ad abitazione custode.

Inoltre, nella corte esclusiva che circonda la proprietà (con uso a giardino e parcheggio) vi è anche un piccolo annesso destinato a centrale termica con retrostante portico.

La struttura è in attività anche se, al momento del sopralluogo, era chiusa in considerazione del periodo invernale. L’immobile è in sufficiente stato manutentivo interno (ad eccezione del corpo destinato ad



abitazione del custode) mentre esternamente si ravvisa la necessità di qualche intervento manutentivo sui prospetti e sulle coperture mentre l'abitazione del custode è, sostanzialmente, da ristrutturare interamente.

Il cespite risulta censito al Catasto Fabbricati di Tavernelle Val di Pesa al foglio 30, particelle 141/500 + 771/500 + 152/500 in categoria B/1 con una rendita complessiva di € 18.783,01.

## 2. RIFERIMENTI NORMATIVI URBANISTICI, PAESAGGISTICI ED EDILIZI

Nel comune di Tavernelle Val di Pesa, in conformità con il vigente PRG, è stato approvato il Piano Strutturale con DCC 26 del 26.04.2004 ed il relativo Regolamento Urbanistico anch'esso risulta approvato con DCC 34 del 1.07.2008 e



TESSUTO CONSOLIDATO (art. 11 / 12.1 / 12.2)



AREE PER LE ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE art. 35, 38 e 21 lett. f) nta

smi, che identificano l'area d'interesse rispettivamente come Tessuto Consolidato (artt. 11/12 NTA) e, quindi, Aree per le attrezzature di interesse comune (artt. 21-35-38 NTA).

### *Aree per le attrezzature di interesse comune all'interno dei capisaldi urbani*

*Le aree per attrezzature di interesse comune corrispondenti a quelle di cui all'art. 3, comma 2, lettera b), del D.M. 02/04/68 n°1444: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (ufficio PT, Protezione Civile, etc.) ed altre, collocati all'interno dei capisaldi urbani, sono le seguenti:*

#### **Destinazioni d'uso consentite:**

- di servizio: ostello della gioventù (OG).

*E' vietata qualsiasi altra destinazione d'uso.*

#### **Categorie di intervento consentite:**

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia.

*Sono vietate le categorie d'intervento non comprese nell'elenco di cui sopra.*

L'area non è risultata soggetta a tutele paesaggistiche.

### 3. ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

#### a) CATASTALE

1. Visura storica del Catasto Terreni e Fabbricati
2. Stralcio della mappa catastale
3. Planimetrie catastali

#### b) EDILIZIA

1. Concessione Edilizia n. 76/89 del 24.07.1989 relativa a lavori di completamento dell'Ostello Chianti relativi principalmente all'adeguamento impiantistico ed sistemazioni esterne (piazzali, recinzioni e facciate);
2. Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1992/44 del 15.04.1992, relativa alla domanda di condono n. C085/1319 del 31.12.1986 che si riferiva alla avvenuta realizzazione, in Variante in c.o. ai lavori di riqualificazione eseguiti nel 1979/81, di piccole modifiche alla sagoma del corpo destinato all'abitazione del custode ed altre piccole opere interne all'Ostello;
3. DCC n. 105 del 9.11.1996, di cui al Parere della Commissione Edilizia n. 57 del 8.10.1996, per l'approvazione del progetto di massima di ristrutturazione ed ampliamento dell'Ostello (frontespizio tavola n. 10);
4. DGC n. 678 del 2.12.1996 di approvazione progetto esecutivo - 1° stralcio - relativo alla realizzazione di 12 camere e servizi igienici, di una nuova centrale termica ed all'adeguamento normativa per il superamento delle barriere architettoniche (frontespizio tavola CSA);
5. Variante in c.o. alla DGC 678/1996 relativamente alla centrale termica ed al perimetro del giardino, approvata con Parere della C.E. n. 200 del 18.12.1997 (relazione ed elaborato grafico);
6. DGC n. 34 del 23.03.1999 di approvazione progetto esecutivo - 2/3° stralcio - relativi alla realizzazione del collegamento tra i due corpi e la sistemazione del verde (2° - frontespizi tavole) e la ristrutturazione del edificio originario per l'adeguamento alle normative tecniche (3° - relazione ed elaborato grafico tav. 2);

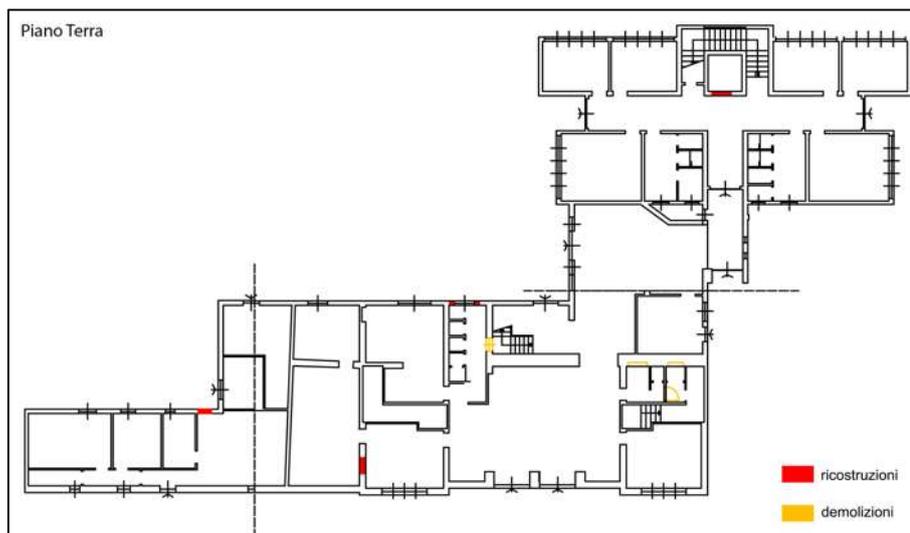
7. Determinazione del responsabile LLPP comune di Tavernelle VdP n. 40151 del 28.10.2002 e n. 40160 del 30.10.2002 per l'approvazione delle difformità eseguite rispetto alle precedenti approvazioni [D 40151/02 + 3 tavole (prive di firma e protocollo)];

c) TECNICA

1. Progetto impianto termico a gas metano a firma del p.i. Nino Campinon in data 30.04.1998 (frontespizio);
2. Dichiarazione di conformità impianto elettrico a firma Antonio Pettofrezza in data 30.04.1998;
3. Progetto impianto elettrico a firma del p.i. Simone Casamonti: zona di collegamento e primo piano in data 20.12.1998 (stralcio relazione tecnica) ed in data 6.06.2000 zona cucina (stralcio relazione tecnica);
4. Autorizzazione n. 2 del Comune per l'uso ad Ostello per la Gioventù relativamente a 19 camere per 90 posti letto (giugno 2000);
5. Autorizzazione Sanitaria n. 313 per somministrazione cibi e bevande ad ospiti Ostello (luglio 2000);
6. Relazione tecnico estimativa del cespite originario in data 29.11.2001, a firma ingg. Antonio Barbarisi e Sergio Mongelli dell'Agenzia del Territorio;
7. Mod. D1 prot. 161106 del 13.05.2002 per ampliamento particelle 141/500 + 771/500 a firma geom. Andrea Papini (1 foglio);
8. Mod. D1 prot. 161128 del 13.05.2002 per ampliamento e diversa distribuzione interna della particella 152/500 a firma geom. Andrea Papini (1 foglio);
9. Relazione Tecnica di valutazione Ostello del Chianti di cui alla DCC 66 del 16.2.2002 a firma p.e. Nino R. Beninati;
10. Pec prot. 759/2014 del 23.01.2014 relativa al rinnovo del CPI fino al 23.01.2019.

#### 4. CONFORMITÀ DELLO STATO DI FATTO

In occasione del sopralluogo effettuato in data 1.12.2017, durante il quale sono state verificate alcune misure, è stato eseguito un rilievo fotografico (APP. 9) dei luoghi che si presentavano come schematicamente di seguito riproposto.



A tal riguardo, si è potuto constatare che:

- a) L'ultimo titolo edilizio rilasciato (tavole consegnate da ULLPP) coincide sostanzialmente con la distribuzione riportata nell'ultima planimetria catastale disponibile in atti (al netto della errata rappresentazione grafica di una finestra nell'alloggio custode);
- b) L'attuale stato dei luoghi è **leggermente difforme** con quanto rappresentato al catasto in relazione alla assenza di una apertura sul muro di collegamento cucina/pranzo e della ripartizione interna dei WC al piano terra, della rappresentazione delle finestre sul fronte principale al 1° piano e delle aperture del locale CT. Inoltre nell'alloggio custode è rappresentata una finestra nell'angolo con il locale tecnico che non esiste;

- c) L'attuale stato dei luoghi è **leggermente difforme** con quanto rappresentato nell'ultimo titolo edilizio conseguito (*v.di sopra*) per le stesse motivazioni esplicitate al precedente p.to b) al netto della finestra dell'alloggio custode. E' presente nel giardino vicino al locale tecnico una baracca in lamiera che andrebbe rimossa;
- d) L'immobile è **attualmente dotato** di "certificato prevenzione incendi.

Le limitate difformità rispetto alle planimetrie catastali ed all'ultimo titolo edilizio conseguito sono facilmente sanabili con (accertamento di conformità e variazione catastale) spese tecniche ed eventuali sanzioni amministrative assolutamente trascurabili.

## 5. VERIFICA DELL'INVENTARIO DEI BENI MOBILI

I beni mobili verificati e fotografati (come indicato nel verbale di sopralluogo) sono risultati in linea con quelli indicati nell'inventario in atti.

## 6. CONGRUITA' DELLA STIMA PRAXI

La struttura si sviluppa su due piani f.t. con un prolungamento mono piano relativo all'abitazione del custode ed un annesso ad uso centrale termica. Il corpo principale si sviluppa su 2.200 mq circa, oltre circa mq 75 dell'abitazione custode, e degli annessi tecnici. Il giardino/parcheggio che circonda la costruzione si estende per circa mq 1.900. La struttura è formata da 18 stanze, delle quali 6 sono dotate di bagno privato. L'ostello, di fatto, ha una apertura limitata alla sola buona stagione che prevede circa 6/8 mesi di apertura. I dati forniti dalla proprietà (dr.ssa Claudia Pirolli) evidenziano una media di presenze, negli ultimi 5 anni, di circa 4.164 persone/anno.

Ora in considerazione di quelli che sono i vincoli della struttura e dello stato di fatto dell'immobile, si è del parere che il valore di mercato stimato in € 2.120.000 sia sovrastimato. Pertanto, poiché la metodologia utilizzata dallo stimatore, di fatto, ha nel valore determinato dal "*fatturato annuo camere*" il dato principe della valutazione, si ritiene che lo stesso possa essere rimodulato con

l'applicazione di parametri differenti rispetto a quelli utilizzati.

stima	gg. aper.	posti letto	n° cam.	% occ. cam.	cam. annue	tariffa cam.	fatturato camere	% > serv.	fatturato totale
PRAXY	365	82	18	65%	4.271	€ 80	€ 340.000	109%	€ 710.000
verifica congruità	210	90	19	65%	2.593	€ 75	€ 195.000	65%	€ 320.000

In particolare, adeguando i dati utilizzati per il calcolo dallo stimatore con quelli acquisiti nel corso del presente incarico, si viene ad evidenziare un valore del fatturato per l'affitto delle camere (considerate mediamente da quattro posti letto e che comunque equivarrebbe ad un numero di presenze molto superiore alla media storica) pari a meno della metà di quello considerato nella stima.

Quindi, fermi tutti gli altri parametri, ne consegue che utilizzando la metodologia estimativa utilizzata (DCF) un valore di mercato più congruo per la struttura in considerazione dello stato dei fatti, potrebbe essere pari a circa € **1.000.000,00**.