

oggetto:

RELAZIONE DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI COMPRAVENDITA DELL'IMMOBILE A DESTINAZIONE TURISTICO-RICETTIVA POSTO IN COMUNE DI SAN MARCELLO PITEGLIO, FRAZIONE MARESCA, VIA DEL TESO N° 3454 E 3454/A, DENOMINATO "ALBERGO RISTORANTE IL CAPANNONE"

committente:

UNIONE DI COMUNI MONTANI APPENNINO PISTOIESE, TRA I COMUNI DI ABETONE CUTIGLIANO, SAN MARCELLO PITEGLIO E SAMBUCA PISTOIESE, CON SEDE IN SAN MARCELLO PISTOIESE, VIA PIETRO LEOPOLDO N° 10/24, C.F. 90054130472 E P. IVA 01845470473



INDICE

Premessa.....	pag. 3
1 INQUADRAMENTO DEL BENE	
1.1 ubicazione e descrizione generale.....	pag. 4
1.2 dati catastali e consistenze.....	pag. 20
1.3 storia urbanistica.....	pag. 22
2 PROCESSO DI VALUTAZIONE	
2.1 presupposti della valutazione.....	pag. 25
2.2 comparabile 1.....	pag. 26
2.3 comparabile 2.....	pag. 29
2.4 comparabile 3.....	pag. 32
2.5 comparabile 4.....	pag. 34
2.6 tabella riassuntiva.....	pag. 36
3 CONCLUSIONI.....	pag. 37
4 ALLEGATI	
• <i>allegato 1 - estratto di mappa catastale</i>	
• <i>allegato 2 - visura catasto fabbricati</i>	
• <i>allegato 3 e 4 - visura catasto terreni</i>	
• <i>allegato 5 - planimetria catastale</i>	
• <i>allegato 6 - art26 del 1991</i>	
• <i>allegato 7 - autorizzazione edilizia 49 del 1992</i>	
• <i>allegato 8 - concessione edilizia 58 del 1992</i>	
• <i>allegato 9 - certificato impianto elettrico</i>	
• <i>allegato 10 - scheda Piano Strutturale</i>	

PREMESSA

L'Unione di Comuni Montani dell' Appennino Pistoiese, in seguito all'indagine di mercato eseguita ai sensi dell'art. 36, comma 1, lettera a) del D. Lgs. 18/04/2016 n° 50 e s.m.i., con determinazione n° 91 del 7 settembre 2018, ha affidato al sottoscritto, Giacomo Martinelli, nato a San Marcello Pistoiese il 17 gennaio 1976, con codice fiscale MRT GCM 76A17 H980V, geometra libero professionista con studio professionale in San Marcello Piteglio, frazione Campo Tizzoro, Viale Luigi Orlando n° 158, iscritto all'albo professionale dei Geometri della provincia di Pistoia con il n° 1387, l'incarico per la redazione della stima del più probabile valore di compravendita di un immobile con destinazione turistico ricettiva, posto in comune di San Marcello Piteglio, frazione Maresca, Via del Teso n° 3454 e n° 3454/a, denominato "Albergo Ristorante Il Capannone".

La committenza, a corredo della richiesta di stima ha fornito la seguente documentazione:

- estratto di mappa catastale;
- planimetria catastale;
- n° 1 fotografia d'insieme del fronte principale del fabbricato.

In data 12 settembre 2018 ho tempestivamente inoltrato presso il comune di San Marcello Piteglio la richiesta di accesso agli atti per verifica dei titoli edilizi e della conformità urbanistica del bene in oggetto.

In data 17 settembre 2018 ho avuto possibilità di consultare alcuni documenti presenti nell'archivio della committenza stessa, rintracciando, senza un'ordine cronologico preciso, documentazione catastale ed urbanistica varia, priva in parte di timbri e protocolli, oltre a corrispondenza intercorsa con il gestore.

In data 25 settembre 2018, accompagnato dall'attuale gestore, ho effettuato il sopralluogo sia esterno che interno presso l'immobile in questione, eseguendo il rilievo dello stesso e predisponendo un'ampia documentazione fotografica.

Infine in data 27 settembre 2018, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Marcello Piteglio, ho eseguito l'accesso alle pratiche urbanistiche.

1 INQUADRAMENTO DEL BENE

1.1 Ubicazione e descrizione generale

L'immobile in oggetto è ubicato in comune di San Marcello Piteglio (PT), frazione Maresca, Via del Teso. Dista circa 6 km dalla piazza di Maresca, lungo la strada che conduce, attraverso la foresta del Teso, alla Casetta dei Pulledrari.

E' posto ad un'altitudine di circa 1060 m. slm ed è accessibile facilmente e direttamente dalla strada, essendo privo di qualsiasi tipo di recinzione e/o cancello di ingresso.

Il fabbricato, di remota costruzione, sorge in un'area verde, ricoperta da boschi di abete ed ha l'esposizione principale verso sud-ovest. La destinazione d'uso è turistico-ricettiva, trattandosi di una pensione-ristorante, anche se ormai chiuso da due anni.

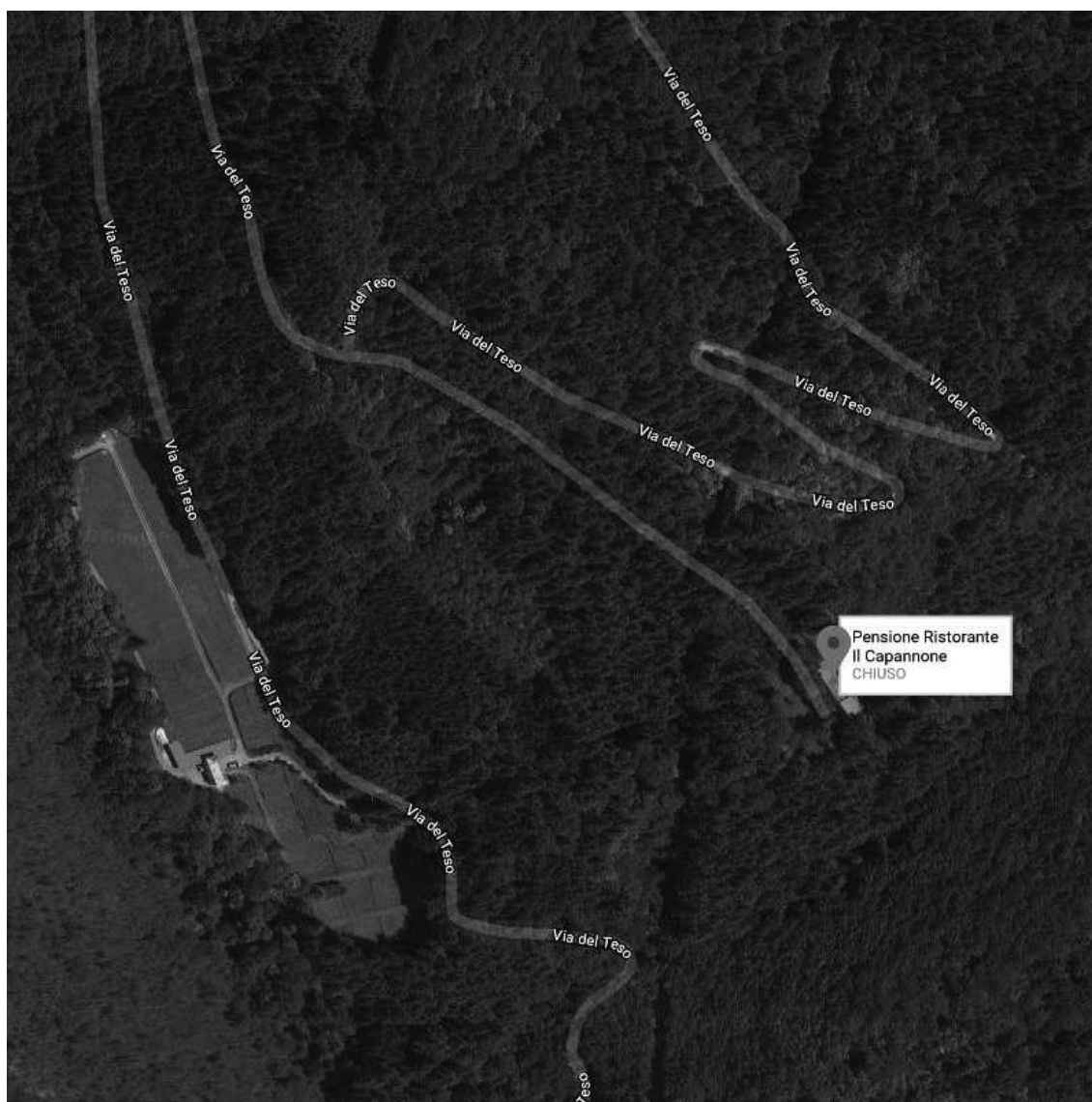


Immagine estrapolata da Google Maps

Il fabbricato è costituito da un corpo di fabbrica principale di forma rettangolare, con due modeste appendici sul fronte tergale, che si sviluppa interamente su due piani fuori terra. La copertura è articolata su due livelli di quota distinti, entrambi con conformazione a capanna.

Sul fronte tergale è stato realizzato negli anni 90 (vedi successivamente la storia urbanistica) un piccolo ampliamento, sviluppato su un solo piano fuori terra, con copertura a falda inclinata (fotografie 7 e 8).

Benché come detto, il fabbricato risulti comunque un unico corpo di fabbrica, è costituito da due porzioni contigue, separate da terra a tetto e con due accessi indipendenti, posti entrambi sul fronte principale e con quota leggermente rialzata rispetto al piano di campagna.

Sul fronte principale c'è un'area pertinenziale di accesso e parcheggio, pressoché pianeggiante, di limitate dimensioni, in parte asfaltata, nella quale sono posti anche alcuni tavoli in legno (fotografie 10 e 11). Per tutta la lunghezza del fabbricato, sul fronte principale, una porzione di resede della profondità di circa 1,60 m. è pavimentata con piastroni di pietra.

La restante porzione di terreno sul fronte del fabbricato è costituita da un'area incolta, libera comunque da vegetazione, non delimitata da nessun tipo di recinzione e priva di qualsiasi attrezzatura e/o servizio.

Sul retro del fabbricato l'area di pertinenza è costituita quasi interamente da terreno in pendenza, ricoperto da una fitta vegetazione.

Nella piccola porzione non ricoperta da alberi sorge un fabbricato precario con struttura in legno (fotografia 12).

Complessivamente lo stato di manutenzione e di conservazione generale è molto scarso, tenuto conto anche che la struttura è comunque chiusa da due anni. In particolare una porzione della copertura è in condizioni molto precarie, con copiose ed evidenti infiltrazioni di acqua, il sottotetto è infestato da ghiri e da piccoli animali roditori, le facciate presentano distacchi di intonaco e di pittura, mentre gran parte delle finiture e delle attrezzature interne risultano oramai obsolete.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato a gasolio, con elementi scaldanti in radiatori in parte in alluminio, in parte in ghisa ed in parte fancoil, impianto idrico di acqua calda e fredda, impianto elettrico in parte sottotraccia ed in parte esterno.

Gli impianti hanno condizioni di mantenimento e caratteristiche legate alla loro vetustà.

Non c'è l'impianto antincendio.

Studio Tecnico Associato Geom. Gabrio Fini Geom. Martinelli Giacomo

Viale Luigi Orlando n.158 - 51028 - Campo Tizzoro (PT) - Tel. e fax 0573658977

P.IVA 01584560476

Foto 1 - cartello



Foto 2 - veduta generale accesso



Foto 3 - prospetto principale (da ovest)



Studio Tecnico Associato Geom. Gabrio Fini Geom. Martinelli Giacomo

Viale Luigi Orlando n.158 - 51028 - Campo Tizzoro (PT) - Tel. e fax 0573658977

P.IVA 01584560476

Foto 4 - prospetto principale (da est)



Foto 5 - prospetto est



Foto 6 - 7 -prospetto tergale



Studio Tecnico Associato Geom. Gabrio Fini Geom. Martinelli Giacomo

Viale Luigi Orlando n.158 - 51028 - Campo Tizzoro (PT) - Tel. e fax 0573658977

P.IVA 01584560476

Foto 8 - ampliamento prospetto tergale



Foto 9 - prospetto ovest



Foto 10 - pertinenza fronte principale



Foto 11 - pertinenza fronte principale



Foto 12 - capanna in legno



La porzione del fabbricato con ingresso contraddistinto dal civico 3454 (fotografia 13) della Via del Teso è costituita da:

- al piano terra rialzato (fotografie 14,15 e 16):

vano di ingresso e disimpegno in cui è posta la scala per l'accesso al piano primo;

due camere con servizi igienici accessibili con la sedia a rotelle;

una camera con servizio igienico;

- al piano primo (fotografie 17,18 e 19):

piccola area di disimpegno e sbarco scale;

quattro camere con servizio igienico:

- oltre a piano soffitta accessibile da botola, con altezza in colmo inferiore a 1,50 m (fotografie 20 e 21).

Questa porzione di fabbricato è quella nella quale sono stati realizzati i maggiori interventi di ristrutturazione negli anni 90, con la realizzazione di due camere per i disabili e la dotazione dei servizi igienici privati per le altre camere esistenti.

La struttura principale del fabbricato è rimasta pressoché inalterata, con muri perimetrali in muratura mista di pietra e mattoni, con superficie esterna intonacata.

I pavimenti interni al piano terra sono in mattonelle di ceramica mentre al piano primo sono realizzati in tavolato di legno. Le porte interne sono in legno tamburato. I soffitti al piano terra sono rivestiti con perlinato di abete, mentre al piano primo c'è un solaio in legno a vista.

La scala interna ha struttura principale in elementi di ferro con i gradini rivestiti in legno.

Gli infissi sono tutti in legno, con doppio vetro ed apertura a vasistas e sono dotati esternamente di persiana di tipo tradizionale a portellone.

I servizi igienici al piano terra sono tutti dotati di apertura verso l'esterno mentre tre servizi igienici al piano primo sono dotati di sistema di aspirazione forzata dell'aria.

Il tetto ha la struttura portante in legno, costituita da travi principali e travetti in legno, con soprastante scempiato di mezzane e guaina, con manto di copertura in tegole marsigliesi.

Canale, scossaline e pluviali sono in rame.

Foto 13 - accesso n° 3454



Studio Tecnico Associato Geom. Gabrio Fini Geom. Martinelli Giacomo

Viale Luigi Orlando n.158 - 51028 - Campo Tizzoro (PT) - Tel. e fax 0573658977

P.IVA 01584560476

Foto 14 - camera piano terra



Foto 15 - bagno piano terra



Foto 16 - bagno handy



Studio Tecnico Associato Geom. Gabrio Fini Geom. Martinelli Giacomo

Viale Luigi Orlando n.158 - 51028 - Campo Tizzoro (PT) - Tel. e fax 0573658977

P.IVA 01584560476

Foto 17 - 18 - camere piano primo



Foto 19 - bagno piano primo



Foto 20 - 21 - sottotetto



Foto 22 - particolare della copertura



La porzione del fabbricato con ingresso contraddistinto dal civico 3454/a di Via del Teso, quella principale dove sono ubicati le sale comuni ed i servizi, è costituita da:

- al piano terra rialzato (fotografie da 23 a 30):

vano di ingresso e disimpegno;

ampia sala con camino, zona bar e scala di accesso al piano primo;

sala da pranzo con servizio igienico;

cucina con collegati vano ad uso dispensa e lavaggio;

- al piano primo (fotografie da 31 a 37);

ampio vano di disimpegno con piccolo servizio igienico;

due camere prive di servizio igienico esclusivo;

corridoio di accesso alle altre camere del piano;

cinque camere con servizio igienico;

una camera priva di servizio igienico;

- oltre a piano soffitta accessibile da botola, con altezza in colmo inferiore a 1,50 m (fotografie 38 e 39).

Inoltre, con accesso dall'esterno del fabbricato, posto sul prospetto tergale, nella porzione in ampliamento, è posto il vano ad uso centrale termica (fotografie 40,41 e 42). In corrispondenza della sala del bar, sempre sul prospetto tergale, nella porzione in ampliamento, è posto un vano privo di accesso (fotografia 43).

Questa porzione di fabbricato è quella più vecchia, oggetto di opere di manutenzione straordinaria alla porzione di tetto più alta, nell'ala est del fabbricato, nel corso degli anni 2015-2016. Nel corso degli anni 90 è stato invece realizzato sul prospetto tergale del fabbricato l'ampliamento dove sono ubicate la centrale termica, i vani accessori della cucina (lavaggio e dispensa) ed un vano rimasto inaccessibile per via di lavori non completati.

La struttura principale del fabbricato è rimasta quindi inalterata, con muri perimetrali in muratura mista di pietra e mattoni, con superficie esterna intonacata.

I pavimenti interni sono per la maggior parte in mattonelle di ceramica sia al piano terra che al piano primo, ed in parte in mattonelle di graniglia al piano terra ed in parte in tavolato di legno al piano primo. Le porte interne sono in legno tamburato. I soffitti al piano terra sono rivestiti con perlinato di abete. Nella zona centrale del piano primo i soffitti sono rivestiti con pannelli in polistirolo ed in due camere le pareti sono rivestite con carta da parati. La cucina, la dispensa ed i servizi del piano terra sono tutti pavimentati e rivestiti con mattonelle di ceramica.

I servizi igienici sono tutti dotati di apertura verso l'esterno, tranne un solo servizio igienico al piano primo nel quale è stato installato l'impianto di aspirazione forzata dell'aria.

Gli infissi sono tutti in legno, con vetro singolo e sono dotati esternamente di persiana di tipo tradizionale a portellone ed in alcune stanze con scuretti interni.

Il tetto ha la struttura portante in legno, costituita da travi principali e travetti in legno, con soprastante tavolato e guaina, con manto di copertura in tegole marsigliesi.

Canale, scossaline e pluviali sono in rame.

Studio Tecnico Associato Geom. Gabrio Fini Geom. Martinelli Giacomo

Viale Luigi Orlando n.158 - 51028 - Campo Tizzoro (PT) - Tel. e fax 0573658977

P.IVA 01584560476

Foto 23 - accesso



Foto 24 - 25 - sala da pranzo



Foto 26 - 27 - cucina



Studio Tecnico Associato Geom. Gabrio Fini Geom. Martinelli Giacomo

Viale Luigi Orlando n.158 - 51028 - Campo Tizzoro (PT) - Tel. e fax 0573658977

P.IVA 01584560476

Foto 28 - dispensa



Foto 29 - 30 - sala e bar



Studio Tecnico Associato Geom. Gabrio Fini Geom. Martinelli Giacomo

Viale Luigi Orlando n.158 - 51028 - Campo Tizzoro (PT) - Tel. e fax 0573658977

P.IVA 01584560476

Foto 31 - 32 - 33 - 34 - camere



Foto 35 - corridoio centrale



Foto 36 - 37 - servizi igienici



Foto 38 - 39 - sottotetto



Foto 40 - 41 - 42 - locale caldaia

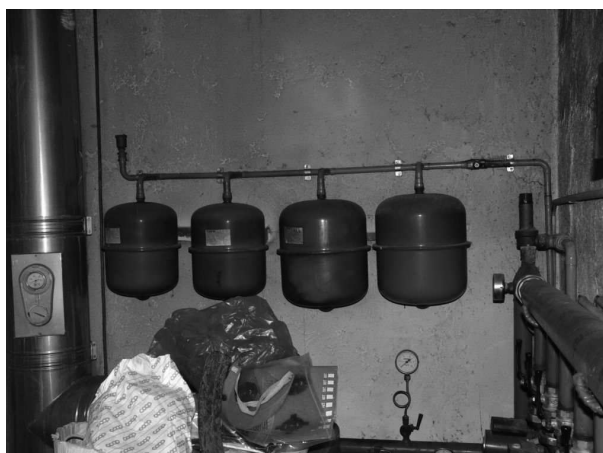


Foto 43 - particolare vano inaccessibile



1.2 Dati catastali e consistenze

Quanto sopra descritto è rappresentato catastalmente all'Agenzia delle Entrate-Territorio della provincia di Pistoia sul foglio di mappa **49** del comune di San Marcello Piteglio, sezione A (ex comune di San Marcello Pistoiese), dalle particelle:

- catasto dei fabbricati:

particella **26**, categoria D/2, piani terra e primo e rendita catastale di € 6424,00, con dati di classamento definitivi ai sensi del DM 701/94, in ordine e conformità della planimetria di variazione depositata in data 16 dicembre 1994 con il protocollo 4066/C/1994;

si precisa che:

- la stessa particella 26 è censita al catasto terreni con qualità Ente Urbano di metri quadrati 1365, senza redditi imponibili;

- il fabbricato risulta correttamente rappresentato sulla mappa in visura, in seguito al tipo mappale, denuncia di cambiamento prot. 19644 del 26 ottobre 1994;

- *la planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi, eccezion fatta per la rappresentazione di una porta in luogo di una finestra nella zona sala-bar e per la rappresentazione errata dei gradini sugli accessi sul fronte principale;*

- catasto terreni:

particella **25**, di qualità frutteto di classe 2, metri quadrati 1850 e redditi imponibili di € 5,73 il dominicale ed € 4,78 l'agrario;

particella **27**, di qualità bosco alto di classe 2, metri quadrati 3000 e redditi imponibili di € 3,00 il dominicale ed € 0,93 l'agrario;

tutte correttamente intestate alla Regione Toscana, come risulta dagli allegati 1 (estratto di mappa), 2 (visura catasto fabbricati), 3 e 4 (visure catasto terreni), 5 planimetria catastale.

L'immobile sviluppa le seguenti superfici lorde:

- al piano terra:

circa mq 305 comprensivi di ingressi, sale comuni, servizi e camere;

circa 23 mq comprensivi di cucina e locali accessori non accessibili al pubblico;

circa 20 mq comprensivi della centrale termica accessibile solamente dall'esterno e del locale inaccessibile;

circa 1000 mq comprensivi di resede pianeggiante, in parte asfaltato ad uso pertinenziale e parcheggio auto;

circa 4850 mq comprensivi di terreno boschivo;

Studio Tecnico Associato Geom. Gabrio Fini Geom. Martinelli Giacomo

Viale Luigi Orlando n.158 - 51028 - Campo Tizzoro (PT) - Tel. e fax 0573658977

P.IVA 01584560476

- al piano primo:
circa 306 mq comprensivi di corridoi, sala comune e camere;
- al piano sottotetto
circa 306 mq di zona sottotetto, con altezza in colmo inferiore a 1,50 m.

Per la determinazione della superficie commerciale si è fatto riferimento alla normativa del DPR 138/1998:

locali principali mq 305+306= mq 611×100%= **mq 611**

locali accessori comunicanti 23×50%=mq **11,5**

locali accessori non comunicanti 20×25%= **mq 5**

superficie scoperta totale mq 1000+4850= mq 5850

mq 611×10%= **mq 61,10**

mq 5850-611= mq 5239×2%= **mq 104,78**

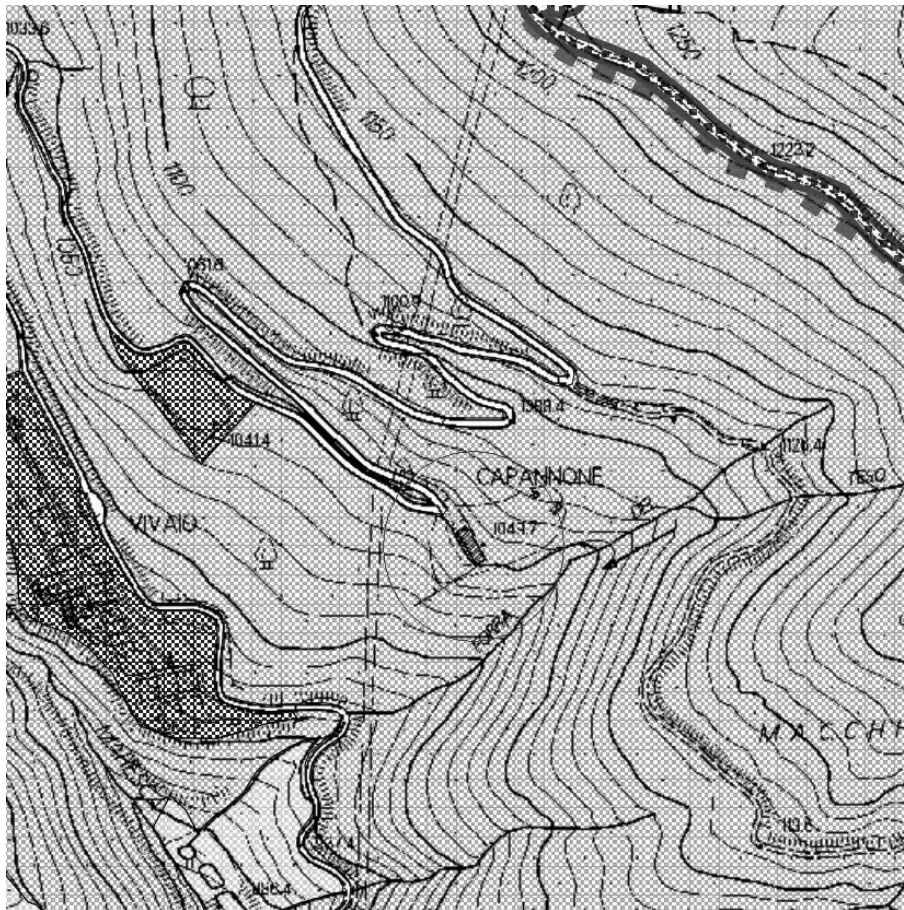
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 793,98 ARROTONDATO A MQ 794

La volumetria complessiva è di mc 1761,01 (dichiarata nell'ultimo atto urbanistico abilitativo, concessione edilizia 58/92).

1.3 Storia urbanistica

L'intero complesso (fabbricato e terreni) ricade in zona classificata E6 -aree agricole prevalentemente boscate, normata dall'art. 105 del vigente Regolamento Urbanistico.

Estratto dalla tavola 4a del Regolamento urbanistico



Il fabbricato in oggetto ha destinazione turistico-ricettiva ed è stato costruito in epoca remota.

Successivamente è stato oggetto di interventi edilizi in ordine a:

- opere interne ai sensi dell' art. 26 della legge 47/85, con comunicazione depositata in data 29 aprile 1991 con il protocollo 3857, per la realizzazione di un servizio igienico in una camera al piano primo (allegato 6);
- autorizzazione edilizia per lavori di manutenzione straordinaria consistenti nella revisione del manto di copertura, rifacimento pavimenti ed adeguamento impianti tecnologici, con richiesta depositata in data 16 marzo 1992 con prot. 2578, pratica 49/92 (allegato 7);
- concessione edilizia per lavori di ristrutturazione ed adeguamento degli

impianti con richiesta depositata in data 07 luglio 1992, protocollo 6479, concessione 58/92 (allegato 8);

- opere di manutenzione straordinaria sul manto di copertura eseguite negli anni 2015/2016, di cui non è stato rintracciato nessun titolo edilizio.

Nessun atto abilitativo è stato rintracciato per la capanna precaria in legno posta sul retro del fabbricato principale.

Negli archivi della committenza è stato rintracciato il certificato di conformità dell'impianto elettrico, rilasciato dalla ditta installatrice COS-FI S.N.C. , in seguito ai menzionati lavori di ristrutturazione eseguiti nell'anno 1992 (allegato 9).

L'immobile è privo del certificato di agibilità e dell'autorizzazione agli scarichi fuori fognatura (si precisa inoltre che l'attuale collocazione delle fosse e dei pozzetti non corrisponde a quanto rappresentato sulla tavola 5 dei grafici allegati alla Concessione Edilizia 58/92).

Il fabbricato è identificato con scheda n. B.3/61 delle schede facenti parte del rilievo del patrimonio edilizio esistente, allegate al Piano strutturale. (allegato 10).

Dal confronto tra lo stato attuale rilevato del fabbricato e l'ultimo disegno depositato e relativo alla concessione edilizia 58/92, lo stesso non risulta conforme.

Infatti, a differenza di quanto previsto nella citata CE, non sono state realizzate alcune opere, di seguito elencate:

- non è stata realizzata la rampa esterna per consentire l'accesso alle carrozzine a rotelle, rendendo di fatto inaccessibile la struttura ai portatori di handicap;
- non è stata realizzata l'apertura tra le due porzioni dell'immobile, per mettere in comunicazione le camere destinate ai portatori di handicap con l'area destinata ai servizi comuni (bar, sala pranzo);
- non è stata realizzata l'apertura per l'ampliamento della sala polivalente, determinando di fatto l'inaccessibilità del vano realizzato in ampliamento sul retro e più volte citato;
- non sono stati realizzati i servizi igienici al piano primo nelle camere identificate sulle tavole di progetto con i numeri 8 e 16;
- non è stata realizzata la camera contraddistinta con il numero 9 nelle tavole di progetto, nel vano di arrivo delle scale al piano primo;
- non è stato realizzato l'apertura verso il wc sopra scala al piano primo per la camera contraddistinta con il numero 15.

Da informazioni verbali assunte presso l'Ufficio Tecnico del comune di San Marcello Piteglio, dato che si tratta di opere previste e non realizzate, al fine di rendere l'immobile conforme al titolo edilizio potrebbe essere sufficiente il deposito di una

Studio Tecnico Associato Geom. Gabrio Fini Geom. Martinelli Giacomo

Viale Luigi Orlando n.158 - 51028 - Campo Tizzoro (PT) - Tel. e fax 0573658977

P.IVA 01584560476

relazione con allegati i grafici dello stato attuale dell'immobile evidenziando le opere non realizzate.

Per quanto riguarda invece la capanna precaria in legno, non avendo rintracciato nessun titolo edilizio che la riguarda, è da considerarsi abusiva e quindi da rimuovere.

2 PROCESSO DI VALUTAZIONE

2.1 Presupposti della valutazione

Per il fabbricato in oggetto, ed in generale per tutti i fabbricati a destinazione commerciale, il corretto procedimento di stima sarebbe quello del metodo finanziario, di capitalizzazione diretta, *"procedimento che converte in modo diretto il canone di locazione di mercato annuale dell'immobile da valutare nel valore di mercato dell'immobile stesso, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione"*.

Considerando però che la struttura in questione è chiusa da due anni e che quindi i registri dei corrispettivi non sono utilizzabili ai fini della valutazione si è deciso di procedere alla stima utilizzando il metodo del Market Comparison Approach (MCA), *metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili, presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.*

Il valore di mercato è "L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione" (Banca d'Italia, circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1).

Il valore commerciale del bene in oggetto è stato quindi determinato sulla base delle seguenti variabili:

ubicazione dell'immobile;

caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento;

stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort;

consistenza, regolarità geometrica della forma;

sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive;

dati metrici;

ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

2.2 Comparabile 1

ALBERGO CAPO RENO FRAZIONE PRUNETTA STRUTTURA CHIUSA DA CIRCA 10 ANNI IMMOBILE DA RIADATTARE



Immagine estrapolata da Google Maps

Albergo / Struttura ricettiva in Vendita a San Marcello Piteglio

- € 600.000 - 1.200 m² superficie





Descrizione

Ex albergo situato nella Montagna Pistoiese 1000m s.l.m. ,suddiviso in: piano terra, 1` e 2` piano, soffitte, 2 ampie sale, grande cucina, salotti, 32 camere, scala antincendio, per un totale di 1.200 mq.
Lo circonda un bel parco di oltre 4.000 mq con alberi secolari e piante da frutto.
Ideale per essere riconvertito in appartamenti, strutture sanitarie, etc.

Dati principali

Riferimento e Data annuncio

EK-65205732 - 10/01/2018

Contratto

Vendita

Tipologia

Immobile - Albergo / struttura ricettiva

Superficie

1.200 m², esterna 4.000 m²

Locali

5+ locali, 3+ bagni

Studio Tecnico Associato Geom. Gabrio Fini Geom. Martinelli Giacomo

Viale Luigi Orlando n.158 - 51028 - Campo Tizzoro (PT) - Tel. e fax 0573658977

P.IVA 01584560476

Box e posti auto

30 posti auto

Piano

4° piano

Disponibilità

Libero

Tipo proprietà

Intera proprietà, classe immobile economica

Caratteristiche

Anno di costruzione

1960

Stato

Da ristrutturare

Climatizzatore

Assente

Classe energetica

Non classificabile

2.3 Comparabile 2

ALBERGO-RISTORANTE MIRAVALLE

LO. POGGIOLINO

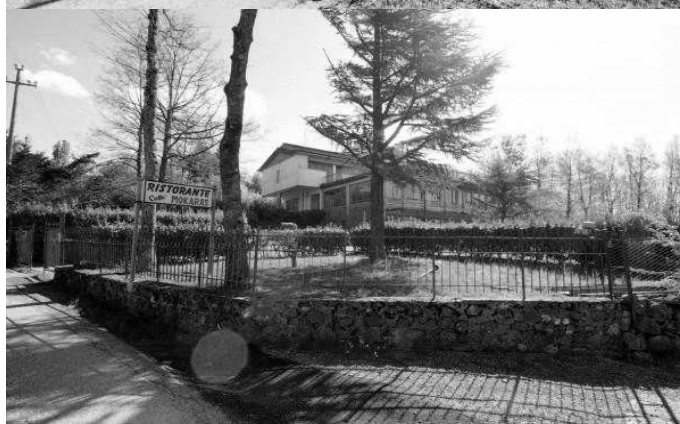
STRUTTURA ABBANDONATA DA OLTRE 15 ANNI COMPLETAMENTE DA RIADATTARE



Immagine estrapolata da Google Maps

Albergo / Struttura ricettiva in Vendita a San Marcello Piteglio

- € 340.000 - 900 m² superficie





Descrizione

NOSTRA ESCLUSIVA Si vende l'Hotel Miravalle una delle strutture più belle e conosciute della Montagna Pistoiese una di quelle che hanno fatto la storia turistica di questi luoghi, che hanno accolto e fatto apprezzare questo scorcio di montagna a diverse generazioni di Toscani e non solo, da alcuni anni è chiusa ma si conserva in tutta la sua maestosità anche perché il proprietario non l'ha abbandonata dato che non ha mai smesso di fare manutenzioni ordinarie dove necessarie. Il fabbricato sorge sul Monte Oppio in un punto da dove si può ammirare un panorama molto suggestivo, si trova a poca distanza dai paesi di Maresca, Gavinana, Bardalone, Limestre e San Marcello il capoluogo fornito di tutti i servizi compreso il presidio ospedaliero. La struttura con alcuni lavori di manutenzione potrebbe essere di nuovo esercita come attività turistico ricettiva, o come residenza socio assistenziale. La proprietà dispone di un fabbricato disposto su tre livelli di circa 900 mq ed un terreno di circa 3.000 mq. Il tipo di struttura edilizia permetterebbe anche un'operazione di riqualificazione e cambio di destinazione d'uso in residenziale con la realizzazione di diversi appartamenti alcuni dei quali con terrazza panoramica. Le norme tecniche di attuazione al regolamento urbanistico consentono le più disparate destinazioni d'uso come appunto residenziale, artigianale, commerciale, direzionale, attrezzature ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione ed altre, è consentita la demolizione e ricostruzione dell'intero volume. La proprietà è disponibile a valutare interventi realizzati da terzi nell'ambito immobiliare che prevedano una permuta parziale o totale per il pagamento del prezzo. IL PREZZO E' TRATTABILE IN AGFENZIA.

Dati principali

Riferimento e Data annuncio	687 - 17/07/2018
Contratto	Vendita
Tipologia	Immobile - Albergo / struttura ricettiva
Superficie	900 m ²
Locali	5+ locali, cucina abitabile
Disponibilità	Libero
Tipo proprietà	

Intera proprietà, classe immobile economica

Caratteristiche

2.4 Comparabile 3

**ALBERGO-RISTORANTE LA PACE
FRAZIONE LIZZANO
STRUTTURA CHIUSA DA CIRCA 5 ANNI – DA RIADATTARE**



Immagine estrapolata da Google Maps

Albergo in vendita Via Piccinetti, San Marcello Piteglio loc. Lizzano
€ 100.000 mq. 500 – vani 22



NOSTRA ESCLUSIVA è in vendita il complesso immobiliare, FORMATO DA DUE CORPI DI FABBRICA, che ospitava fino a qualche anno fa la pensione albergo La Pace di Lizzano Pistoiese in comune di San Marcello Pistoiese, sorge nel centro della piccola frazione in un punto dal quale si gode di una vista panoramica sulla vallata e sulle pendici dell'appennino, in particolare questo annuncio di vendita si riferisce all'unità più antica che è stata mantenuta in buone condizioni manutentive ed è utilizzabile come casa vacanze o come prima casa con alcuni lavori di sistemazione

degli spazi interni. L'immobile libero su quattro lati ha una superficie superiore a 500 mq ed è disposto su quattro livelli fuori terra di cui due sotto strada, all'interno troviamo ancora la vecchia sistemazione dell'albergo con sala da pranzo, cucina, camere con bagno e salette varie, al secondo piano sotto strada troviamo i locali tecnici e pertinenti l'attività come la centrale termica, legnaia, lavanderia, magazzino. All'esterno ha una resede/giardino privata che si articola sui tre lati della struttura. Sono ammesse destinazioni d'uso di vario tipo che lo pongono sul mercato con potenzialità residenziali e non, molto interessanti. Ottimo affare dato che la struttura è sana e permette interventi minimi per eventuali personalizzazioni che si rendessero necessarie per i vari utilizzi. Qualora necessitasse altra superficie, CON TRATTATIVA A PARTE, è in vendita anche l'altro fabbricato, poco discosto dal presente, dove troviamo la maggior parte delle camere dell'albergo. IL PREZZO E' TRATTABILE IN AGENZIA.

Caratteristiche immobile

- **Posti Auto:** 1
 - **Descrizione Posti Auto:** Scoperto
 - **Locali:** 22
 - **Metri quadri:** 500
 - **Bagni:** 10
 - **Condizioni:** abitabile
 - **Piano:** su più livelli
 - **Totale Piani:** 4
 - **Balcone:** Si
-
- **Giardino:** privato

2.5 Comparabile 4

ALBERGO-RISTORANTE PRATORSI

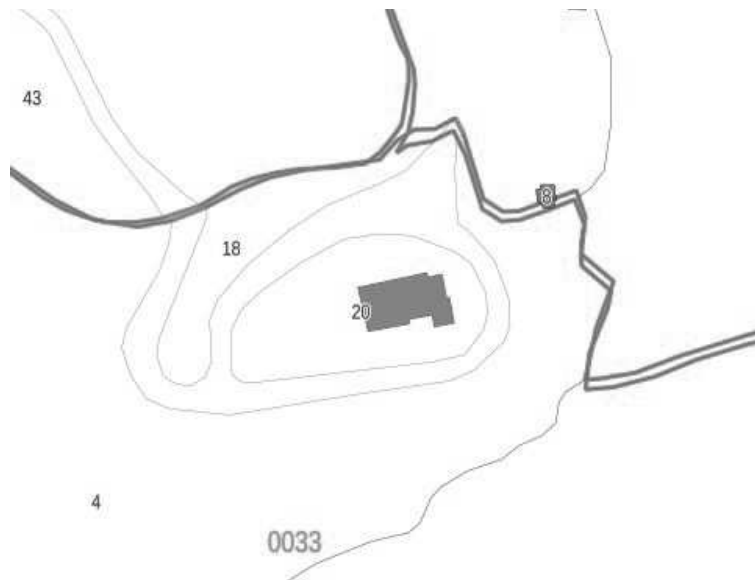
LOC. PRATORSI

STRUTTURA ABBANDONATA DA OLTRE 10 ANNI E COMPLETAMENTE DA RIADATTARE



Immagine estrapolata da Google Maps

ESTRATTO DI MAPPA



ASTE GIUDIZIARIE Ricerche Aste giudiziarie Professionisti La società News Contatti Accedi/Registrati

COD. 245094 BANDITA RIFISSABILE

ALBERGHI E PENSIONI DESERTA

PREZZO BASE € 210.937,50
Offerta minima € 158.203,12

Frazione Gavinana - Località Pratorsi - Via Pratorsi, 8710-San Marcello Pistoiese (PT)

← ↻ ☆ SEGUI

DETTAGLI BENI

ALBERGHI E PENSIONI

Frazione Gavinana - Località Pratorsi - Via Pratorsi, 8710
San Marcello Pistoiese (PT)

Fabbricato con destinazione d'uso turistico-ricettiva.

INDIRIZZO Frazione Gavinana - Località Pratorsi - Via Pratorsi, 8710	DISPONIBILITÀ Libero	CERTIFICAZIONE ENERGETICA Classe G
VANI -	METRI QUADRI -	PIANO -
DATI CATASTALI Foglio:33, Particella:20		

Informazione sulla vendita

Dati relativi al lotto

2.6 Tabella riassuntiva

Studio Tecnico Associato Geom. Gabrio Fini Geom. Martinelli Giacomo

Viale Luigi Orlando n.158 - 51028 - Campo Tizzoro (PT) - Tel. e fax 0573658977

P.IVA 01584560476

COMPARABILI	Uno	Due	Tre	Quattro	Oggetto della stima
	Albergo Capo Reno	Albergo Miravalle	Albergo La Pace	Pratorsi Ristorante albergo	Il Capannone Ristorante albergo
Dotazione di posti auto o box o autorimesse	spazio libero esterno atto al parcheggio	spazio libero esterno atto al parcheggio	spazio libero esterno atto al parcheggio	spazio libero esterno atto al parcheggio	spazio libero esterno atto al parcheggio
Livello di piano e piani fuori terra	0 - 4	0 - 3	0 - 4	0 - 2	0 - 2
Dotazione di servizi igienici	10	10	10	6	14
Dotazione di ascensore	no	no	no	no	no
Stato di manutenzione	scadente	scadente	normale	scadente	scadente
Zona	Prunetta Limitrofo all'incrocio di importanti vie di comunicazione	Passo dell'Oppio Limitrofo all'incrocio di importanti vie di comunicazione	Lizzano Posto lungo la via comunale, in zona decentrata rispetto alle principali vie di comunicazione	Pratorsi Gavinana Isolato Tipologia rifugio di montagna A circa 8 km dalla principale via di comunicazione	Il Teso Maresca Isolato Tipologia rifugio di montagna A circa 6 km dalla principale via di comunicazione
Qualità	Maggiore	Maggiore	Maggiore	La medesima del soggetto di stima	
Prezzo	€ . 600.000,00	€ . 340.000,00	€ . 100.000	Si presume € . 158.200 Ma trattasi di asta deserta, acquistato all'asta successiva con ulteriore ribasso. Non è stato possibile visualizzare il titolo di trasferimento	
Superficie dichiarata	Mq. 1200	Mq. 900	Mq. 500	MQ. 800 Calcolato sulla base della mappa e su conoscenza diretta	Mq. 794
Prezzo al mq.	€/mq. 378,00	€/mq. 500,00	€/mq. 200,00	Circa €/mq. 198,00	Circa €/Mq. 258,00
Individuazione del prezzo	offerta	offerta	offerta	Acquisto del 02.11.2017	

3 Conclusioni

Studio Tecnico Associato Geom. Gabrio Fini Geom. Martinelli Giacomo

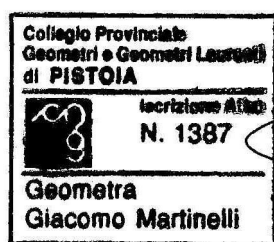
Viale Luigi Orlando n.158 - 51028 - Campo Tizzoro (PT) - Tel. e fax 0573658977

P.IVA 01584560476

Facendo seguito ai risconti eseguiti in sede di sopralluogo presso l'immobile, valutate attentamente tutte le caratteristiche del bene in oggetto come sopra meglio descritte e documentate nel paragrafo 1, verificate altresì le caratteristiche fondamentali, l'ubicazione e lo stato di manutenzione, relativamente ai comparabili presi di riferimento, e considerando una superficie commerciale come sopra determinata, si ritiene che il più probabile valore di mercato del fabbricato denominato "Albergo ristorante Il Capannone" sia pari ad € 204.852,00, arrotondato per eccesso ad € 205.000,000 (euroduecentocinquemila/00).

Campo Tizzoro, 5 ottobre 2018

Il tecnico incaricato



N=82900

ALLEGATO 1

Direzione Provinciale di Pistoia Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore RICCARDO GOLIA Vis. tel. esente per fini istituzionali



E=-38600

2 Particelle: 26,27



Direzione Provinciale di Pistoia
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Data: 12/09/2018 - Ora: 11.21.58 Fine

Visura n.: T98746 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/09/2018

Dati della richiesta	Comune di SAN MARCELLO PITEGLIO (Codice: M377A)
Catasto Fabbricati	Sezione di A (Provincia di PISTOIA) Foglio: 49 Particella: 26

INTESTATO

1	REGIONE TOSCANA.	(1) Proprieta` per 1000/1000
---	------------------	------------------------------

Unità immobiliare dal 09/01/2017

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		49	26				D/2				Euro 6.424,00	VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2017 in atti dal 09/01/2017 LEGGE REGIONALE 10 GIUGNO 2016 N 35 proveniente dal comune di San Marcello Pistoiese H980; trasferito al comune di San Marcello Piteglio sezione A M377A. (n. 13/2017)

Indirizzo	VIA DEL TESO n. 18 piano: T-1;		
	effettuata con prot. n. PT0132654/2008 del 09/09/08		
Notifica	Partita	-	Mod.58

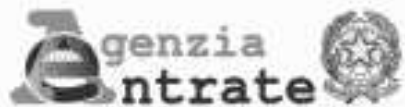
Situazione degli intestati dal 09/01/2017

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	REGIONE TOSCANA.		(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2017 in atti dal 09/01/2017 Registrazione: LEGGE REGIONALE 10 GIUGNO 2016 N 35 proveniente dal comune di San Marcello Pistoiese H980; trasferito al comune di San Marcello Piteglio sezione A M377A. (n. 13/2017)		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



Direzione Provinciale di Pistoia
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 04/10/2018

Data: 04/10/2018 - Ora: 11.54.46 Fine

Visura n.: T146354 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SAN MARCELLO PITEGLIO (Codice: M377A)
	Sezione di A (Provincia di PISTOIA)
Catasto Terreni	Foglio: 49 Particella: 25

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	49	25		-	FRUTTETO 2	18 50		Euro 5,73	Euro 4,78	VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2017 in atti dal 04/01/2017 LEGGE REGIONALE 10 GIUGNO 2016 N 35 proveniente dal comune di San Marcello Pistoiese H980; trasferito al comune di San Marcello Piteglio sezione A M377A. (n. 1/2017)
Notifica					Partita					

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	REGIONE TOSCANA		(1) Proprietà per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



Direzione Provinciale di Pistoia
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 04/10/2018

Data: 04/10/2018 - Ora: 11.56.34 Fine

Visura n.: T147553 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SAN MARCELLO PITEGLIO (Codice: M377A)
	Sezione di A (Provincia di PISTOIA)
Catasto Terreni	Foglio: 49 Particella: 27

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	49	27		-	BOSCO ALTO 2	30 00		Euro 3,10	Euro 0,93	VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2017 in atti dal 04/01/2017 LEGGE REGIONALE 10 GIUGNO 2016 N 35 proveniente dal comune di San Marcello Pistoiese H980; trasferito al comune di San Marcello Piteglio sezione A M377A. (n. 1/2017)
Notifica				Partita						

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	REGIONE TOSCANA		(1) Proprietà per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

MODULANO
F. 09 rev. 04/86



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 662)

MOD. AN (CEU)
LIRE
605

Planimetria di u.i.u. in Comune di SAN MARCELLO P.S.E. via DEL TESSO - MARESCA, civ. 49

ALLEGATO 5

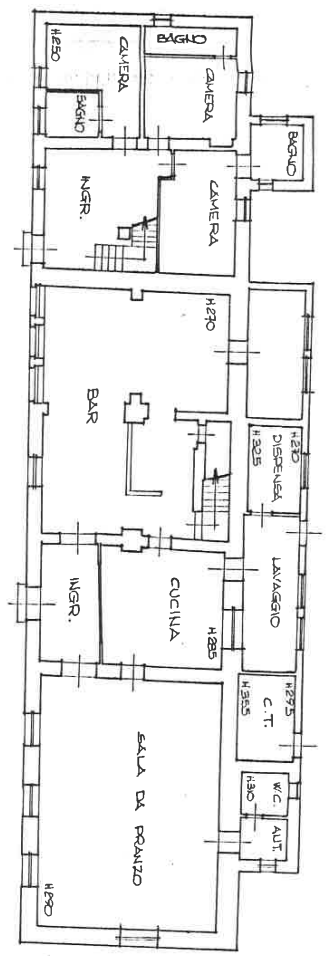
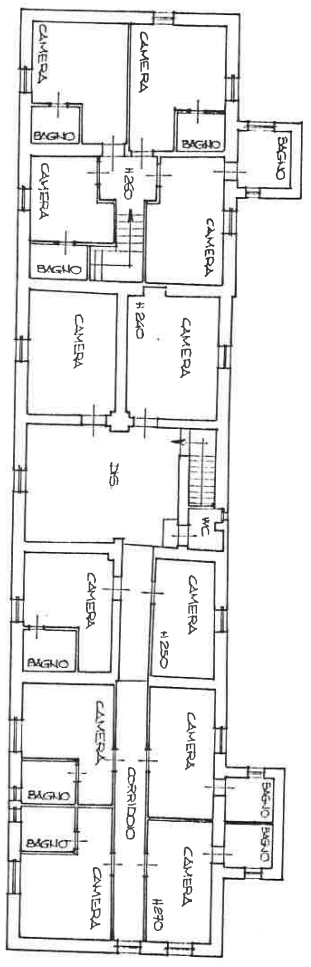
VIA DEL TESSO

PROP. D.I.

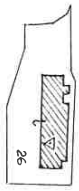
PROP. D.I.

PROP. D.I.

PROP. D.I.



RESEDE ESCLUSIVO



ESTRATTO DI MAPPA
FOGLIO 49 MARPALE 26
SCALA 1:2000

PROP. D.I.

ORIENTAMENTO

PER VARIAZIONE DEL FOGLIO 49 MARPALE 26 E PROT. 240/C DEL 1988
ASSUME IL NUOVO IDENTIFICATIVO FOGLIO 49 MARPALE 26

SCALA DI 1:200



Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compila da **GEOMETRA VILLANI FABRIZIO**
Titolo cognome e nome

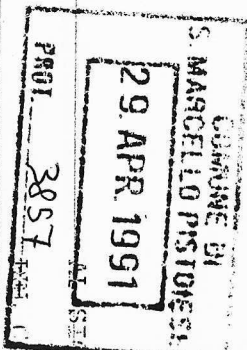
RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali
F. 49
n. 26 sub

Iscritto all'albo dei **GEOMETRI**
della provincia di **PISTOIA** n. 854.
data 30/11/94 Firma

WD

Prot. n. 179/4-9



SINDACO
UNIONE DI S. MARCELLO



ALLEGATO 6

OGGETTO: Opere interne a fabbricato esistente.

Legge 28.2.85 n.47 Art. 26

Il sottoscritto SICHI VALERIO, Presidente pro tempore della
Comunità Montana Appennino Pistoiese, residente a S. Marcello
Pistoiese Viale Villa Vittoria, 1 telef. 630790 codice fisca-
le 00844760470 nella sua qualità di Ente Gestore del fabbrica-
to di civile abitawione sito in loc. Capannone, Maresca, Via
del Teso, dovendo eseguire al fabbricato suddetto opere inter-
ne di cui all'art. 26 della Legge n° 47 del 28/2/1985

P R E S E N T A

Relazione tecnica redatta dal Dr. Geom. Roberto Fedeli
funzionario della Comunità Montana Appennino Pistoiese.

I lavori saranno eseguiti in amministrazione diretta dalla

Comunità Montana Appennino Pistoiese con sede in S. Marcello

Pistoiese Viale Villa Vittoria n° 1

S. Marcello, lì 27/4/1991

IL PRESIDENTE

Valerio Sichi



RELAZIONE TECNICA

ai sensi dell'Art. 26 l. 28.2.85, n. 47

Il sottoscritto Dr. Geom. Roberto Fedeli, funzionario della
Comunità Montana Appennino Pistoiese residente in S.Marcello
Pistoiese Viale Vi la it or a n 1

C F. 08 47 04 0 (tel. 630700)

In relazione alla domanda presentata dal Sig. Sichi Valerio
relativa al fabbricato posto in Mareasca, Loc.; Capannone,
Via del Teso, rappresentato al catasto fabbricati nel foglio
di mappa n. particella n.

A S S E V E R A

- che le opere interne da eseguire nell'immobile suddetto
consistono in costruzione di parete divisoria in una camera
per formazione di servizio igienico.

A maggior chiarimento si producono piante ins.cala-1:100
complete della destinazione d'uso.

L'immobile ricade in zona classificata dal P.R.G. come zona F
Le suddette opere:

- a) non sono in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati
od approvati nè con il regolamento edilizio vigente.
- b) Non comportano modifiche alla sagoma nè aumento delle
superfici utili e del numero delle unità immobiliari.
- c) Non modificano la destinazione d'uso della costruzione e
delle singole unità immobiliari.
- d) Non recano pregiudizio alla statica dell'immobile.

e) Sono conformi alle norme igienico sanitarie vigenti: lo smaltimento delle acque usate avverrà utilizzando il sistema di depurazione a servizio dell'intero immobile, tipo fossa asettica convogliata in pozzo disperdente.

Si presume che i lavori suddetti saranno ultimati entro il 30.6.1991.

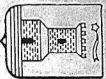
L'unità immobiliare oggetto dell'intervento non è soggetta a vincoli di cui alle Leggi 1.6.39 n. 1089 ma è soggetta alla Legge n. 1497 del 29.6.39 e n. 431 dell'8.8.85
S.Marcello P.se, lì

IL TECNICO

Dr. Geom. Roberto Fedeli



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Roberto Fedeli", written over the stamp.



COMUNE DI SAN MARCELLO PISTOIESE

PROVINCIA DI PISTOIA

pag. 1

COPIA

UFFICIO URBANISTICA

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

PRATICA N. 49/92

-----#####-----

I L S I N D A C O

- VISTA la domanda registrata il 16.03.1992 al protocollo generale n.2578 presentata dal Sig. SICHI VALERIO nella sua qualità di Presidente della Comunità Montana Appennino Pistoiese con la quale viene richiesta autorizzazione ad eseguire al fabbricato posto in Maresca - località " Il Capannone" i lavori appresso descritti: - Revisione del manto di copertura, rifacimento di pavimenti e adeguamento degli impianti tecnologici.

- SENTITO il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale - Sezione Urbanistica, dal quale risulta che l'intervento è conforme alle Norme ed alle Leggi vigenti;

- VISTO l'art. 48 della Legge 5/8/78 n.457;

- VISTO l'art. 7 del D.L. 9/82, convertito nella Legge 25/3/82, n.94;

- RICHIAMATE e fatte proprie tutte le disposizioni legislative in atto;

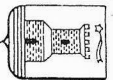
A U T O R I Z Z A

Il richiedente Sig. PRESIDENTE della Comunità Montana Appennino Pistoiese con sede in S.Marcello - via Villa Vittoria ad eseguire le opere richieste e descritte in premessa ed alle condizioni appresso indicate:

- Condizioni speciali: -

I lavori devono essere realizzati nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e strutturali esistenti.

Nell'adeguamento degli impianti non dovranno essere previsti potenziamenti degli stessi.



COMUNE DI SAN MARCELLO PISTOIESE

PROVINCIA DI PISTOIA

pag. 2

- Condizioni generali -

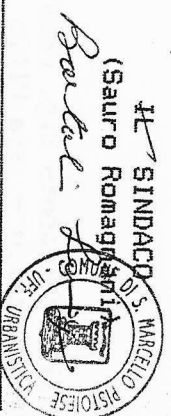
- La presente autorizzazione è rilasciata a favore del richiedente senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi all'immobile esistente o realizzando.
- La presente autorizzazione deve rimanere depositata nel cantiere di lavoro sino ad avvenuta ultimazione dell'opera a disposizione degli organi di controllo.
- Nel cantiere deve essere affissa in vista al pubblico una tabella chiaramente leggibile nella quale siano indicati oltre al numero ed alla data della presente autorizzazione tutti gli elementi necessari ad una corretta individuazione del titolare, del progettista, del direttore dei lavori e della ditta esecutrice.
- Quando si rende necessaria l'occupazione temporanea di spazi ed aree pubbliche non può essere posto mano ai lavori prima che l'occupazione sia stata autorizzata e sia effettuato il pagamento della relativa tassa al Comune.
- Il rilascio della presente autorizzazione non esime il titolare dal richiedere se necessario il nulla-osta od altra autorizzazione anche ad altri Enti, Organi ed Uffici per quanto di loro competenza.

- Termine di inizio ed ultimazione lavori -

- I lavori relativi alla presente autorizzazione debbono essere iniziati entro SEI MESI dalla data di rilascio della presente autorizzazione ed ultimati improrogabilmente entro UN ANNO dalla data medesima.
- Dell'inizio dei lavori e della loro ultimazione deve essere data comunicazione a mezzo delle cartoline allegate.

-----++++-----

S.Marcello P.se, 24.03.1992



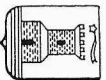
Il sottoscritto dichiara di accettare la presente autorizzazione e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni cui essa è subordinata.

Addi

31-3-1992

IL TITOLARE

Sauro Romagnoli



COMUNE DI SAN MARCELLO PISTOIESE

PROVINCIA DI PISTOIA

C O P I A

CONCESSIONE PER LA ESECUZIONE DI OPERE EDILIZIE N. 58/92

bollio

-----00000000000000000000-----

I L S I N D A C O

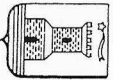
- Vista la domanda in data 07.07.1992 presentata dal Sig. VALERIO SICHI nato a Piteglio il 04.04.1951 in qualità di Presidente della Comunità Montana Appennino P.se P.IVA:00844760470, registrata il 07.07.1992 al Protocollo Generale n. 6479 con la quale viene richiesta la concessione per lavori di ristrutturazione e di adeguamento degli impianti, sull'immobile distinto al Catasto del Comune al foglio di mappa n. 49 particella 26, posto in Maresca via Teso n.18.

- Visto il progetto tecnico e gli elaborati grafici allegati alla domanda;
- Visti gli strumenti urbanistici vigenti;
- Visti i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene e Polizia Urbana;
- Vista la legge 17/8/1942, n.1150 e successive integrazioni e modificazioni;
- Vista la Legge 28/01/1977, n.10;
- Visto l'art. 47 della Legge 5/8/1978, n.457, modificato dall'art. 26/bis della legge 15/1/1980, n. 25;
- Viste le norme generali per l'igiene del lavoro emanate con D.P.R. 19/3/56, n.303;
- Viste le vigenti Leggi Regionali;
- Vista la Legge 30/4/1976, n.373 ed il relativo regolamento di esecuzione approvato con D.P.R. 28/6/1977, n.1052;
- Visto il parere del Dirigente Sanitario dell'U.S.L. competente in data 07.07.1992;
- Visto il parere della C.E.C. espresso nella seduta del 09.10.1992;
- Visto il parere favorevole espresso dalla C.B.A. espresso nella seduta del 03.08.1992;
- Preso atto che il richiedente dichiara sotto la propria responsabilità di essere proprietario dell'area o di avere il necessario titolo alla concessione, come risulta dalla dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà resa presso il Comune in data 01.07.1992;

D I S P O N E

Art.1 - Oggetto di concessione

Al richiedente VALERIO SICHI in qualità di Presidente della Comunità Montana Appennino P.se, come sopra generalizzato, con sede in San Marcello P.se via Villa Vittoria n.1, è concesso, alle condizioni appresso indicate e fatti salvi i diritti di terzi, di eseguire i lavori di ristrutturazione e di adeguamento degli impianti, secondo il progetto, costituito da n. 5 tavole, che si allega quale parte integrante del presente atto.



COMUNE DI SAN MARCELLO PISTOIESE

PROVINCIA DI PISTOIA

Art.2 - Titolo della concessione e contributo per il rilascio

A) Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria:

/XXX/ Concessione a titolo gratuito.

Trattandosi di caso previsto dall'art. 9, comma I^o, lettera f della legge 28 gennaio 1977, n. 10, la presente concessione è rilasciata a titolo gratuito e quindi non è dovuto il pagamento degli oneri di urbanizzazione;

/ / Concessione in caso di versamento degli oneri di urbanizzazione.

Il contributo che il Concessionario deve corrispondere ai sensi degli artt. 3,5,9 (I^o comma, lettera b), 9 (II^o comma) 10, della Legge 28/01/1977, n.10 è determinato nella misura di L. (Lire) a norma della deliberazione del C.C. n.99 del 13/06/1989.

B) Contributo relativo al costo di costruzione:

/XXX/ Concessione a titolo gratuito.

Trattandosi di caso previsto dall'art. 9, comma I^o, lettera f della legge 28 gennaio 1977, n.10, la presente concessione è rilasciata senza il pagamento del contributo relativo al costo di costruzione.

/ / Edilizia convenzionata.

Visto che il Concessionario si è impegnato a sottoscrivere, a semplice richiesta dell'Amministrazione, la convenzione ai sensi dell'art.8 della Legge 28/11/1977, n.10 per praticare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati, la presente concessione è esente dal pagamento del contributo relativo al costo di costruzione.

/ / Concessione art.9 D.L. 9/1982, convertito nella Legge n.94/1982.

Visto che il Concessionario si è impegnato a non cedere la proprietà dello immobile per un periodo di almeno 7 anni dalla data di ultimazione dei lavori la presente concessione è esente per intero dal pagamento del contributo relativo al costo di costruzione.

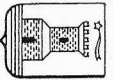
/ / Concessione con pagamento del contributo sul costo di costruzione.

La quota commisurata ai costodi costruzione delle opere di cui all'art. 6 della legge 28/1/1977, n.10 modificato con l'art.9, ultimo comma, del D.L.9/1982, convertito nella Legge 94/82, è determinata in L. (Lire)

Il mancato versamento del contributo comporta la applicazione delle sanzioni previste dall'art. 3 della legge 28/2/1985, n. 47.

Art. 3 - Caratteristiche della concessione

- La presente concessione è rilasciata a favore del richiedente senza pregiudizio dei diritti dei terzi e non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi all'immobile esistente o realizzando.



COMUNE DI SAN MARCELLO PISTOIESE

PROVINCIA DI PISTOIA

Art. 4 - Obblighi e responsabilità del concessionario.

- La presente concessione deve rimanere depositata nel cantiere di lavoro sino ad avvenuta ultimazione dell'opera a disposizione degli organi di controllo.
- Nel cantiere deve essere affissa in vista al pubblico una tabella chiaramente leggibile nella quale siano indicati, oltre al numero ed alla data dell'atto di concessione, tutti gli elementi necessari ad una corretta individuazione del titolare; del progettista; del direttore dei lavori e della ditta esecutrice.
- Quando si rende necessaria l'occupazione temporanea di spazi ed aree pubbliche non può essere posto mano ai lavori prima che l'occupazione sia stata autorizzata e sia effettuato il pagamento della relativa tassa al Comune.
- Il rilascio della presente autorizzazione non esime il titolare dal richiedere se necessario il nulla-osta od altra autorizzazione anche ad altri Enti, Organi ed Uffici; per quanto di loro competenza.
- Dove si intenda dare esecuzione a strutture in C.A.; indicate nell'art.1 della legge 1086/71, il costruttore è tenuto all'osservanza di tutte le norme contenute nella legge medesima ed in particolare a provvedere alla denuncia all'Ufficio del Genio Civile di cui all'art. 4, prima dell'inizio dei lavori. Al termine dei lavori le opere dovranno essere sottoposte al collaudo statico previsto dall'art. 7 della succitata legge e detto collaudo dovrà essere vidimato dall'Ufficio del Genio Civile per ottenere la dichiarazione di abitabilità o di agibilità della costruzione.

Art. 5 - Termine di inizio e di ultimazione lavori

I lavori debbono essere iniziati entro il 23.02.1994 ed ultimati, resi abitabili o agibili entro il 23.02.1996

L'osservanza dei predetti termini comporta la decadenza della concessione, così come comporta lo stesso effetto l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, con le quali la concessione stessa sia in contrasto, salvo che i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di validità della presente concessione.

L'inizio dei lavori e la loro ultimazione devono essere denunciati dal titolare della concessione a mezzo degli appositi moduli allegati al presente atto.

Art. 6 - Prescrizioni speciali:

S. Marcello P. se, 23.02.1993

IL SINDACO
(Strufaldi Gabriele)



Il sottoscritto dichiara di accettare la presente concessione e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni cui essa è subordinata.

Addì: 10 GIU. 1993

X IL CONCESSIONARIO
[Signature]

D.M. 20/2/92 G.U. n° 49 del 28/2/92

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DELL'IMPIANTO ALLA REGOLA DELL'ARTE

art. 9, legge n. 46 del 5 marzo 1990

Il sottoscritto PAGLIANI PAOLO
 titolare o legale rappresentante dell'impresa (ragione sociale) Elettroformiture COS-FI s.n.c.
 operante nel settore impianti elettrici con sede in Via Roma
 n. 33 Comune S. Marcello P.se (prov. PT) tel. 6222221
 P.IVA 00896540473 (X) iscritta nel registro delle Ditte (R.D. 20.09.1934 n. 2011)
 della Camera C.I.A.A. di Pistoia n. 100882 () iscritta all'Albo Provinciale
 delle Imprese Artigiane (L. 8.8.1985, n. 443) di _____ n. _____
 dell'impianto (descrizione schematica): distribuzione impianto elettrico _____
 n. _____

Inteso come: () nuovo impianto; (X) trasformazione; () ampliamento; () manutenzione straordinaria;
 () altro (1) _____

Nota - Per gli impianti a gas specificare il tipo di gas distribuito: canalizzato della 1ª - 2ª - 3ª famiglia,
 GPL da recipienti mobili, GPL da serbatoio fisso.

commissionato da: ~~Comunità Montana Appennino Pistoiese~~ installato nei locali siti nel Comune di:
~~S. Marcello P.se Loc. Maresca~~ (prov. PT) Via Toso n. 19 scala _____
 piano interno di proprietà di (nome, cognome, indirizzo) Comunità Montana
~~Appennino Pistoiese~~
 in edificio adibito ad uso: () industriale, (X) civile, (2) commercio, () altri usi.

DICHIARA

Sotto la propria personale responsabilità, che l'impianto è stato realizzato in modo conforme alla regola dell'arte,
 secondo quanto previsto dall'art. 7 della Legge n. 46/1990, tenuto conto delle condizioni di esercizio e degli usi a cui
 è destinato l'edificio, avendo in particolare:

- rispettato il progetto (per impianti con obbligo di progetto ai sensi dell'art. 6 della Legge 46/1990);
 - seguito la norma tecnica applicabile all'impiego (3): norma CEI 64-8

- installato componenti e materiali costruiti a regola d'arte e adatti al luogo di installazione - art. 7 Legge 46/90;
 - controllato l'impianto ai fini della sicurezza e della funzionalità con esito positivo, avendo eseguito le verifiche richieste
 dalle norme e dalle disposizioni di legge.

Allegati obbligatori:

- progetto (solo per impianto con obbligo di progetto) (4);
- relazione con tipologie dei materiali utilizzati (5);
- schema di impianto realizzato (6);
- riferimento a dichiarazioni di conformità precedenti o parziali, già esistenti (7);
- copia del certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico-professionali.

Allegati facoltativi (8): _____

DECLINA

ogni responsabilità per sinistri a persone o a cose derivanti da manomissione dell'impianto da parte di terzi ovvero da
 carenze di manutenzione o riparazione.

Elettroformiture COS-FI s.n.c.

di Geghini & Pagliani
 Sede legale DICHIARANTE esercizio:
 Via Roma 33 - S. MARCELLO (PT)
 data 29/07/1992

C. Fisc. Vittorio 00896540473
00896540473 n. 100882 del 29/9/82
100882 n. 100882 del 29/9/82

AVVERTENZE PER IL COMMITTENTE: responsabilità del committente o del proprietario - L. 46/1990, art. 10 (9)

RELAZIONE SULLA TIPOLOGIA DEI MATERIALI UTILIZZATI

Committente: ALBERGO "IL CAPANNONE"
COMUNITA' MONTANA APPENNINO PISTOIESE
via Teso n. 18 - loc. Maresca
Comune di S. Marcello P.se

Progettista: Dott. Ing. Corsini Stefano
Ordine Ingegneri della Provincia di Pistoia n. 352

Oggetto: Rifacimento parziale impianto elettrico albergo "Il Capannone"

Per la realizzazione dell'impianto elettrico in oggetto, sono stati utilizzati i seguenti materiali:

- Prese da 16A e 10A Vimar;
- Interruttori e deviatori di comando Vimar;
- Lampade di emergenza autoalimentate Beghelli;
- Interruttori magneto-termici Nuova Magrini Galileo ed Elettrocondutture;
- Tubi corrugati per il contenimento dei cavi elettrici del tipo anellati con marchio IMQ;
- Contenitori per scatole di derivazione e per quadretti Gewiss;
- Cavi elettrici in rame con guaina di tipo non propagante l'incendio (CEI 20-22);

S. Marcello P.se 29/07/92

LA DITTA INSTALLATRICE

Elettroforniture COS-FI s.n.c.

di Gaggini & Pagliai
Sede Legale e Ubicazioni Esercizio:
Via Romagnolo 10381 S. MARCELLO (PT)
C. Fisc. Part. I.V.A. 039054 0473
C.G.I.A.A. di PT al n. 100892 del 29/9/82
Tribunale di PT al n. 6048 del 21/9/82

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DELL'IMPIANTO ALLA REGOLA DELL'ARTE

art. 9, legge n. 46 del 5 marzo 1990

LEGENDA

- 1) Come esempio nel caso di impianti a gas, con "altro" si può intendere la sostituzione di un apparecchio installato in modo fisso.
- 2) Per la definizione "uso civile" vedere Regolamento di attuazione della Legge 46/90, art. 1, comma 1.
- 3) Citare la o le norme tecniche e di legge, distinguendo tra quelle riferite alla progettazione, all'esercizio e alle verifiche.
- 4) Qualora l'impianto eseguito su progetto sia variato in opera, il progetto presentato alla fine dei lavori deve comprendere le varianti realizzate in corso d'opera.
Fa parte del progetto la citazione della pratica prevenzione incendi (ove richiesta).

5) La relazione deve contenere, per i prodotti soggetti a norme, la dichiarazione di rispondenza alle stesse completata, ove esistente, con riferimenti a marchi, certificati di prova, ecc. rilasciati da istituti autorizzati.
Per gli altri prodotti (da elencare) il firmatario deve dichiarare che trattasi di materiali, prodotti e componenti conformi a quanto previsto dall'art. 7 della legge n. 46. La relazione deve dichiarare l'idoneità rispetto all'ambiente di installazione. Quando rilevante ai fini del buon funzionamento dell'impianto, si devono fornire indicazioni sul numero e caratteristiche degli apparecchi installati od installabili (ad esempio per il gas: 1) numero, tipo e potenza degli apparecchi; 2) caratteristiche dei componenti il sistema di ventilazione dei locali; 3) caratteristiche del sistema di scarico dei prodotti della combustione; 4) indicazioni sul collegamento elettrico degli apparecchi, ove previsto).

6) Per schema dell'impianto realizzato si intende la descrizione dell'opera come eseguita (si fa semplice rinvio al progetto quando questo esiste).
Nel caso di trasformazione, ampliamento e manutenzione straordinaria, l'intervento deve essere inquadrato, se possibile, nello schema dell'impianto preesistente.
Lo schema citerà la pratica prevenzione incendi (ove richiesto).

7) I riferimenti sono costituiti dal nome dell'impresa esecutrice e dalla data della dichiarazione. Non sono richiesti nel caso che si tratti di nuovo impianto o di impianto costruito prima dell'entrata in vigore della legge.

Nel caso che parte dell'impianto sia predisposto da altra impresa (ad esempio ventilazione e scarico fumi negli impianti a gas), la dichiarazione deve riportare gli analoghi riferimenti per le altre parti.

8) Esempio: Eventuali certificati dei risultati delle verifiche eseguite sull'impianto prima della messa in esercizio o trattamenti per pulizia, disinfezione, ecc.

9) - Al termine dei lavori l'impresa installatrice è tenuta a rilasciare al committente la dichiarazione di conformità degli impianti realizzati nel rispetto delle norme di cui all'art. 7 (Legge 46/1990, art. 9).

- Il committente o il proprietario è tenuto ad affidare i lavori di installazione, di trasformazione, di ampliamento e di manutenzione degli impianti di cui all'art. 1 ad imprese abilitate ai sensi dell'art. 2 (Legge 46/1990, art. 10).

- Il sindaco rilascia il certificato di abitabilità dopo aver acquisito anche la dichiarazione di conformità (omissis) (Legge 46/90, art. 11).

- Copia della dichiarazione è inviata dal committente alla Commissione provinciale per l'artigianato o quella insediata presso la Camera di Commercio (Regolamento Legge 46/1990, art. 7).



COMUNE DI SAN MARCELLO PISTOIESE

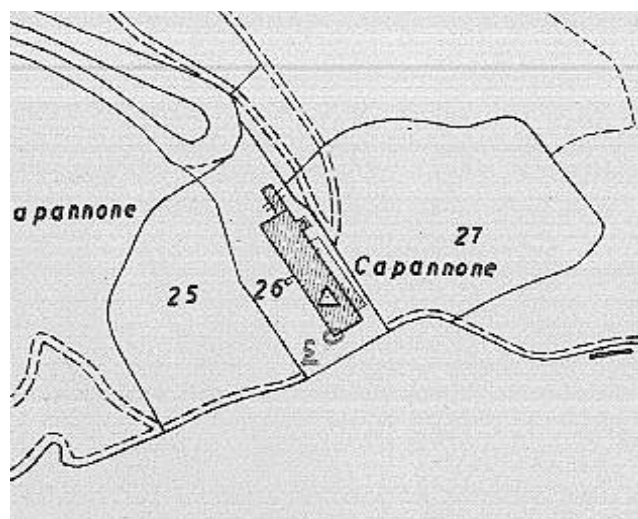
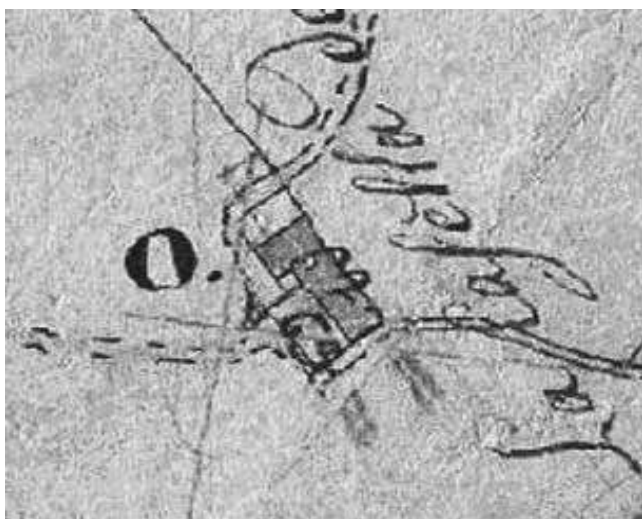
PIANO STRUTTURALE art. 53 Legge Regionale 3 Gennaio 2005 n.1

Rilevazione del patrimonio edilizio esistente di valore testimoniale

Toponimo Attuale	Capannone	Scheda n. B.3/61
Toponimo Leopoldino	La Casetta de Pastori	

Località La Capannone Via del Teso n. 3.454-3454/a

Dati catastali: Foglio n. 49 Particella n. 26 Numero unità Immobiliari 1



Epoca di Costruzione	Catasto Leopoldino	Tipologie
V.C.L.	Catasto non reperibile	Seriale
Ante 1881	Edificio non riportato	Linea
Ante 1911	Edificio in forma dissimile	Atipica res.
Ante 1931	Edificio in forma corrispondente	Matrice monoc.
Ante 1967		Matrice rurale
Successivo 1967		Acces.ri mat. Rur.
Datazione Certa		Edifici specialistici ecc.
Vincoli	Destinazione D'uso	Edifici Accessori
ex legge n.1089/1939	Residenza primaria	Autorimessa
ex legge n.1497/1939	Residenza stagionale	Magazzino
art. 142 D.Lvo 42.04	Commerciale	Annesso Agricolo
aree protette (z. BCD)	Artigianale	Legnaia
vincolo idrogeologico	Servizi	Silos
	Rurale	Precari
	Attrezzature Collettive	Altro
	Altro (turistico-ricettiva)	

<i>Grado di Occupazione</i>	<i>Fabbricato Principale: livelli</i>	<i>Fabbricati Accessori: livelli</i>	
Occupata	Livelli edificati fuori terra	2	Edificio accessorio n. 1
Non occupata	Seminterrato o interrato		Edificio accessorio n. 2
Occupata Salt.te	Presenza di corpi di fabbrica con n. di livelli inferiore al massimo		Edificio accessorio n. 3
Occupata Parz.te			Edificio accessorio n. 4
Altro			
<i>Elementi Tipici dell'Edificio</i>		<i>Superfetazioni</i>	
<i>Coperture</i>	<i>Manto di copertura</i>	<i>Aumenti Volumetrici</i>	
Falda a Capanna	Coppi/Embrici	Uno o più piani abitabili	
Falda a Padiglione	Marsigliesi	Corpi chiusi in aggetto	
Falda composta	Lastre in pietra	Corpi chiusi non in aggetto	
Ad una sola falda	Portoghesi e simili	Tettoie o terrazzini in aggetto	
Piana	Cementegola	Corti tamponate	
	Altro	Altro	
<i>Gronde</i>	<i>Superfici murarie esterne</i>	<i>Manomissioni Esterne</i>	
In legno e mezzane	Intonacate	Modifica Forature	
In legno e tavolato	Pietra in vista	Tamponamento forature	
In legno e tavelle	Laterizio in vista	Sostituzione di materiali originali	
In cotto	Pietra e laterizio	Copertura visibilmente rialzata rispetto al piano di imposta	
In pietra	Altro		
In intonaco			
In travi varese e tav.			
In cls armato			
<i>Elementi architettonici e decorativi esterni</i>		<i>STATO DI CONSERVAZIONE</i>	
<i>Presenza di:</i>		<i>Coperture:</i>	
Cornici marcapiano, zoccolature, angolari, ecc.		Completamente crollate	
Riquadrature in pietra o comunque decorate		Parzialmente crollate	
Barbacane		Rilevanti lesioni e/o cedimenti	
Porzioni murarie affrescate		Senza rilevanti deterioramenti	
Elementi significativi di arredo urbano (*)		Muratura Perimetrale :	
Altri elementi decorativi di pregio (**)		Parzialmente crollata	
<i>Infissi</i>		Con fessure passanti o spanc.ti	
		Senza rilevanti deterioramenti	
Finestre tradizionali con persiana (portellone)		Infissi :	
Finestre tradizionali senza persiana		Prevalentemente mancanti	
Porte di legno a pannello pieno		Deteriorati o inadeguati	
Porte di legno a doghe		Senza rilevanti deterioramenti	
Porte con vetrate		Solai :	
Infissi in alluminio, pvc, ferro ecc.		Completamente crollati	
Altri elementi tipici rilevati :		Parzialmente crollati	
		Parzialmente lesionati	
		Senza rilevanti deterioramenti	

<i>Superficie Scoperta di Pertinenza o di Affaccio</i>		
Giardino o Parco		
Presenza di Vegetazione di pregio		
Orto		
Aia pavimentata		
Aia non pavimentata		
Piazza		
Altro		
CLASSIFICAZIONE		
Edifici di assoluto valore testimoniale Architettonico ed Ambientale V.R.		
Edifici di rilevante valore testimoniale Architettonico e/o di valore particolare V.P.		
Edifici di valore testimoniale Ambientale e/o di valore medio V.M.		
Edifici di scarso valore testimoniale Ambientale e/o Architettonico V.S.		
Edifici o parti di edifici di valore Architettonico e/o Ambientale non rilevabile e/o di valore nullo V.N.D.R.		
Data Rilevazione	31-ott-05	Rilevatore
NOTE :		
		



