

TRIBUNALE DI LUCCA

Sezione crisi d'impresa e dell'insolvenza

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE - **RF28/2025**

PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI

Stima della porzione ovest del complesso immobiliare
posto in Comune di San Giuliano Terme,
Via Marino Dinucci, cap. 56017 - Pisa

Giudice Delegato	Ill.ma Dott.ssa	Giulia Simoni
Curatore	Ill.mo Dott.	Claudio Del Prete
Perito	Geom.	Luigi Di Giulio

TRIBUNALE DI LUCCA

Premessa

Il sottoscritto Geom. Luigi Di Giulio, libero professionista, con studio in Porcari, Via Romana Est, n. 54 regolarmente iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Lucca, al n.1636 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale Ordinario di Lucca, con n. 17, "Valutatore Immobiliare" in base alla Norma UNI 11.558:2014 avendo i requisiti di Conoscenza, Abilità e Competenza, veniva incaricato, in data 02 settembre '25 dall'**Ill.mo Dott. Claudio Del Prete**, di redigere la perizia di stima della sola porzione ovest del fabbricato di proprietà della Società con sede legale presso lo Stadio "Porta Elisa" 55100 Lucca, Codice Fiscale, Partita IVA e numero di Iscrizione al Registro delle Imprese della Toscana Nord Ovest, -02543550467-, avente ad oggetto "*L'esercizio di attività sportive e, in particolare, la formazione, preparazione e gestione di squadre di calcio nonché la promozione e l'organizzazione di gare, tornei ed ogni altra ...*"

Sentenza emessa dal Tribunale Ordinario di Lucca, in data 21.05.2025 n.56/2025 pubblicata il 22.05.2025 Cron.n.2649/25 Rep. 64/25 del 22.05.2025 R.G.28/25, Istanza Liquidazione Giudiziale n. 74-1/2025 (cui è stata riunita la n.85/2025)

Accolto l'incarico, al fine d'identificare il bene oggetto di stima, lo scrivente inizia le operazioni peritali presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa Servizi Catastali e di Pubblicità Immobiliare e protocollava i modelli di istanza di accesso agli atti presso il Comune di San Giuliano Terme in data 09.09.2025 Prot.n.42.428, 19.09.2025 Prot.n.44.231 e 13.10.2025 Prot.n.48.129

Ottenuti copia dei titoli edilizi per verificare la conformità urbanistica e acquisita la Planimetria Catastale del fabbricato per appurare la conformità catastale, lo scrivente effettuava i sopralluoghi in data 11 e 21 Ottobre '25 al fine di rilevare le misure interne ed esterne del fabbricato, verificare la consistenza e lo stato di conservazione.

Eseguita la documentazione fotografica e sentiti i tecnici dell'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata, del Comune di San Giuliano Terme, lo scrivente ha appreso nozioni e chiarimenti indispensabili a redigere in modo completo ed esaustivo l'incarico ricevuto.

A conclusione delle ricerche effettuate, del rilievo eseguito e delle notizie apprese dai tecnici del Comune di San Giuliano Terme, il sottoscritto riferisce quanto acquisito ed espone all'**Ill.mo Curatore della Procedura di Liquidazione Giudiziale Dott. Claudio Del Prete**, la seguente relazione.

Relazione

Descrizione sommaria del fabbricato comprensiva di superfici

Diritti di piena proprietà per la quota pari all'intero 1/1 intestati al giusto conto alla Società su una porzione di fabbricato posto ad ovest del complesso immobiliare ad uso turistico alberghiero denominato **corredato della quota di comproprietà pari a 267/1000** su un locale tecnico adibito a cabina elettrica posta a nord del fabbricato, unito al corpo centrale da una pensilina coperta oltre a resede esclusiva su quattro lati, che si affaccia su Via Marino Dinucci, che s'immette sulla Strada Statale Del Brennero, al civico n.12 in Comune di San Giuliano Terme, (PI).

L'immobile si sviluppa su tre piani compreso il terrestre, realizzato con fondazioni in cls. gettato in opera a sostegno di pilastri armati delle dimensioni 30 x 30 che si ripetono ad ogni piano, muratura di tamponamento, solai in latero/cemento, copertura a padiglione, con manto in laterizio racchiuso da una veletta circostante che funge da parapetto oltre ad alcune colonne poste a sud, con resede esclusiva su quattro lati di circa **mq. 2.110** adibita a parcheggio in parte asfaltata o pavimentata con mattonelle in graniglia grezza. Internamente i pavimenti sono in gres al piano terreno ed in moquette i restanti piani, infissi in alluminio con vetro camera protetto da avvolgibili in plastica, porte interne in legno tamburato.

Il fabbricato è dotato di due avancorpi in muratura di cui uno ad ovest di forma rettangolare adibito ad ingresso bar e utilizzato come terrazza al piano primo e l'altro a sud di forma trapezoidale ad uso ingresso ristorante con soprastanti i balconi esclusivi delle camere abbellite da colonne con archi ribassati, collegate ad est al corpo centrale, mediante pensilina pavimentata in gres, larga circa ml. 1,96 con h. in gronda ml.3,10 e ml. 4,05 in colmo, con marciapiedi in cotto di circa ml. 2,30 per lato, coperta con lastre curve in plexiglas sostenute da colonne in tubolare metallico chiuse da pareti in vetro per una lunghezza complessiva di ml. 11,85.

Il manufatto adibito a Cabina Elettrica per la trasformazione di energia, è comune a tutto il complesso immobiliare ed è suddiviso in tre scomparti con superficie esterna lorda di circa **mq. 21,59** ed altezza interna ml. 2,55, di forma rettangolare realizzato in muratura, con solaio di copertura piano del tipo a vasca protetto da guaina impermeabile, privo di manto di copertura, completamente intonacato e tinteggiato.

In particolare l'ala ovest è formata al piano terreno da bar, sala ristorante che funge anche da hall dell'albergo, servizi igienici, ripostiglio, caldaia e locale macchine oltre a locale spogliatoio, ripostiglio e W.C. per gli addetti alla cucina. I piani superiori sono

accessibili da due vano scala di cui uno dotato di ascensore, dove si trovano 32 camere, 16 per piano, per complessivi 64 posti letto di cui due destinate ai diversamente abili e sette corredate di balcone al piano primo dove si trova la terrazza aperta su tre lati pavimentata in cotto di circa mq. 57,24.

- Il piano terra compreso di avancorpi ha una Superficie Esterna Lorda di circa **mq. 703,70** con altezza interna **ml. 3,20** ed è formato da ampio salone, con vetrate sorrette da telai in alluminio su tre lati, oltre due vani con scala in muratura di cui uno con ascensore e sottoscala e l'altro con maniglione antipanico per l'uscita di sicurezza, quattro vani per la preparazione delle vivande suddivisi in cella frigo, reparto lavastoviglie, cucina e preparazione piatti, con adiacente un locale per il personale composto da due W.C., antibagno e spogliatoio, oltre a due servizi igienici per il pubblico, ufficio, ripostiglio, locale caldaia e sala macchine dove risiedono i quadri elettrici.

- Il piano primo ha una Superficie Esterna Lorda di circa **mq. 703,70** con altezza interna **ml. 2,68/2,70** composto da sedici camere con bagno, terrazza comune di circa **mq. 57,24**, balconi esclusivi di circa **mq. 111,13** e mq. **535,33** dove si trovano il vano scala ed il corridoio centrale ad unione delle camere. I corridoi di entrambe i piani sono corredati di spazio tecnico interstiziale realizzato in cartongesso in corrispondenza dei bagni per accogliere le tubazioni e le canalizzazioni di impianti e scarichi. Le camere hanno una superficie che varia da mq. 21 a 22 mq. compreso il bagno di circa mq. 4 formato da W.C., bidè, doccia e lavabo oltre i balconi di circa 17/18 mq. ciascuno per le camere a sud.

- Il piano secondo ha una superficie complessiva di circa mq. **535,33** formato da due vani scala, sedici camere con bagno con altezza interna **ml. 2,68/2,70** orientate sui lati nord – sud, unite da un corridoio centrale realizzato con le stesse caratteristiche del piano sottostante con le camere di circa mq. 21/22 privo di terrazza e balconi.

Per il calcolo della superficie, il sottoscritto ha preso in esame la Superficie Esterna Lorda (SEL) come definito nella sezione I del Codice delle Valutazioni Immobiliari al Capitolo 18, Misurazioni Immobiliari, al paragrafo 4.2 intesa come "l'area di un edificio delimitata da muri perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra ad un'altezza convenzionale di ml. 1,50 dal piano pavimentato ed include lo spessore dei muri perimetrali liberi, i pilastri, le colonne e le scale interne.

Descrizione attuale

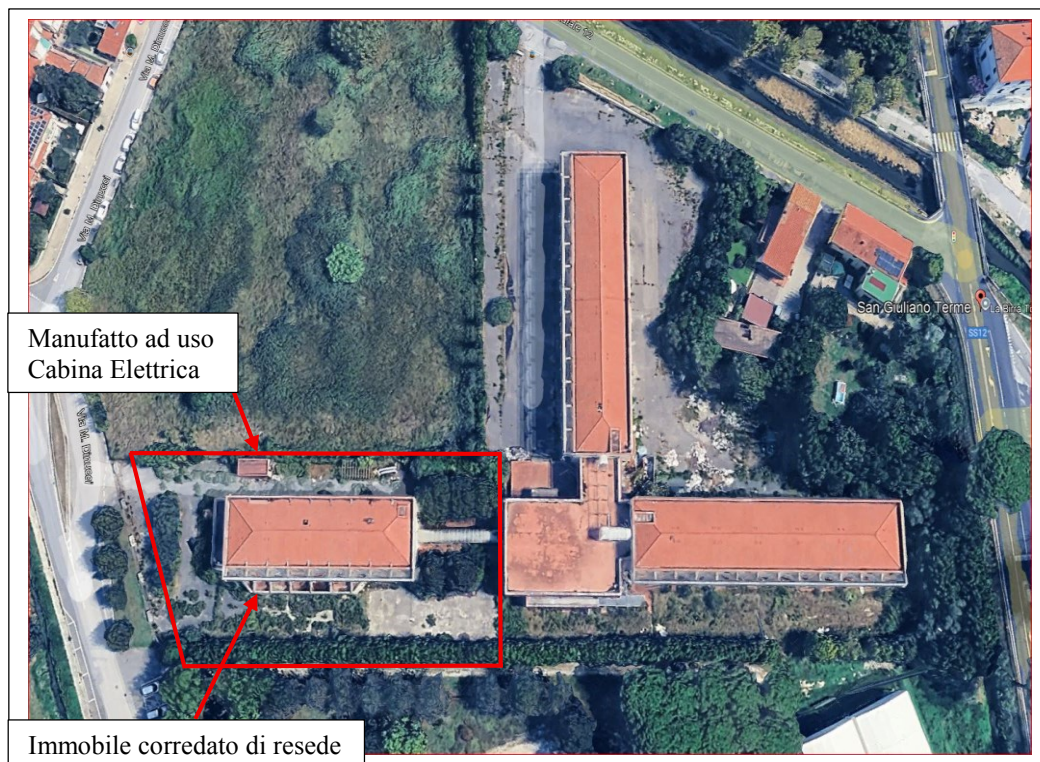
Premesso che l'immobile è rimasto abbandonato per circa 10/15 anni ed in questo periodo è stato oggetto di atti vandalici che hanno causato un notevole deprezzamento

del fabbricato, ad oggi si presenta in uno stato di totale degrado con infissi rotti, vetri frantumati, porte e avvolgibili divelti, murales ad ogni piano, servizi igienici spaccati oltre a sversamenti originati dai “troppo pieni” della copertura, causa di distacco degli intonaci e di muffe all’interno dei locali, con marciapiedi distaccati e pilastri da risistemare e tinteggiare. La resede circostante si presenta con arbusti campestri sorti spontanei sul manto asfaltato e fra le mattonelle in graniglia, oltre a presentare cumuli di materiali vari e potature arboree lasciate in loco sulla resede.

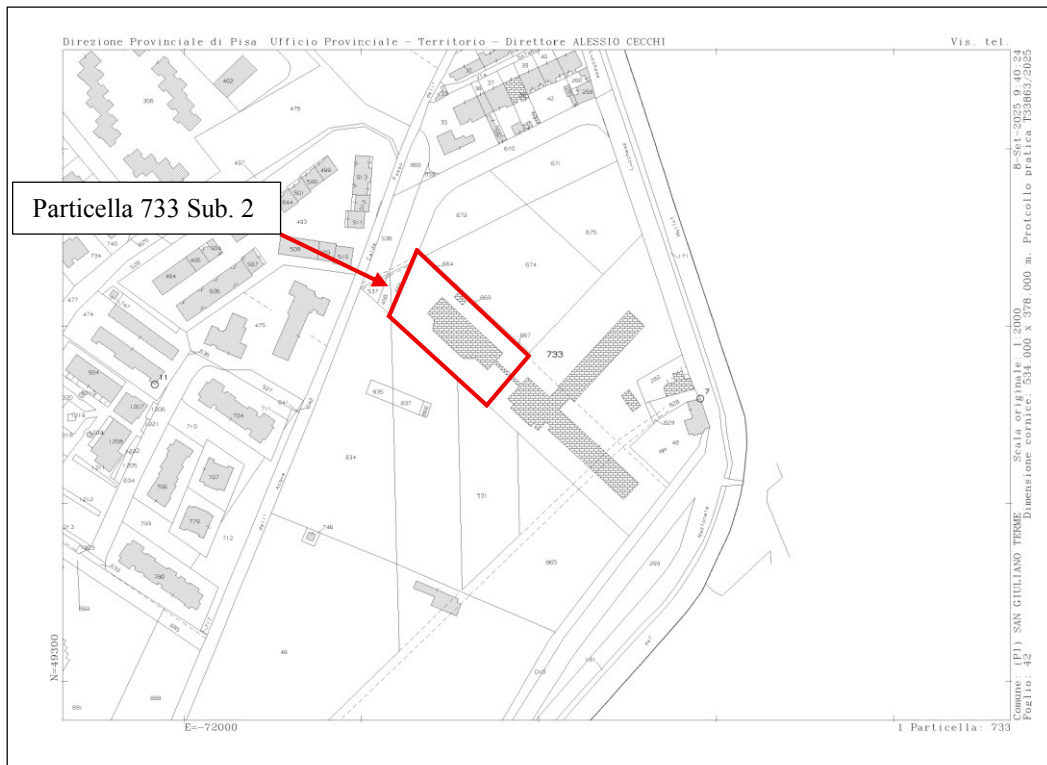
Internamente i locali si presentano con distacchi di intonaci, stati di umidità diffusi ad ogni piano, con sanitari e W.C. completamente divelti, pavimenti in parte demoliti, e residui sparsi in ogni luogo. Il piano primo e secondo sono pressoché simili con rampe di scale degradate, controsoffitti in laminato metallico interamente rimossi, camere inagibili con infissi da sostituire, materassi e letti sparsi ad ogni piano con W.C., lavabi, specchi e docce totalmente demoliti. *(Allegato 1)*

Vista del fabbricato oggetto di stima con indicati i confini presunti

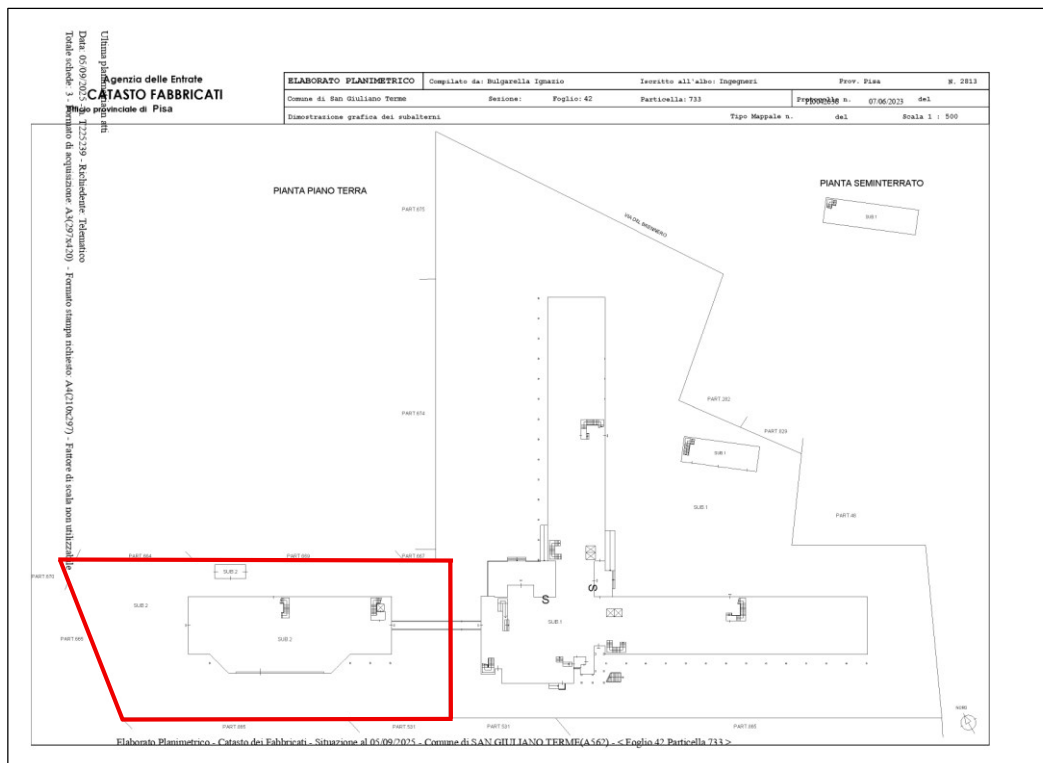
Vista Aerofotogrammetrica



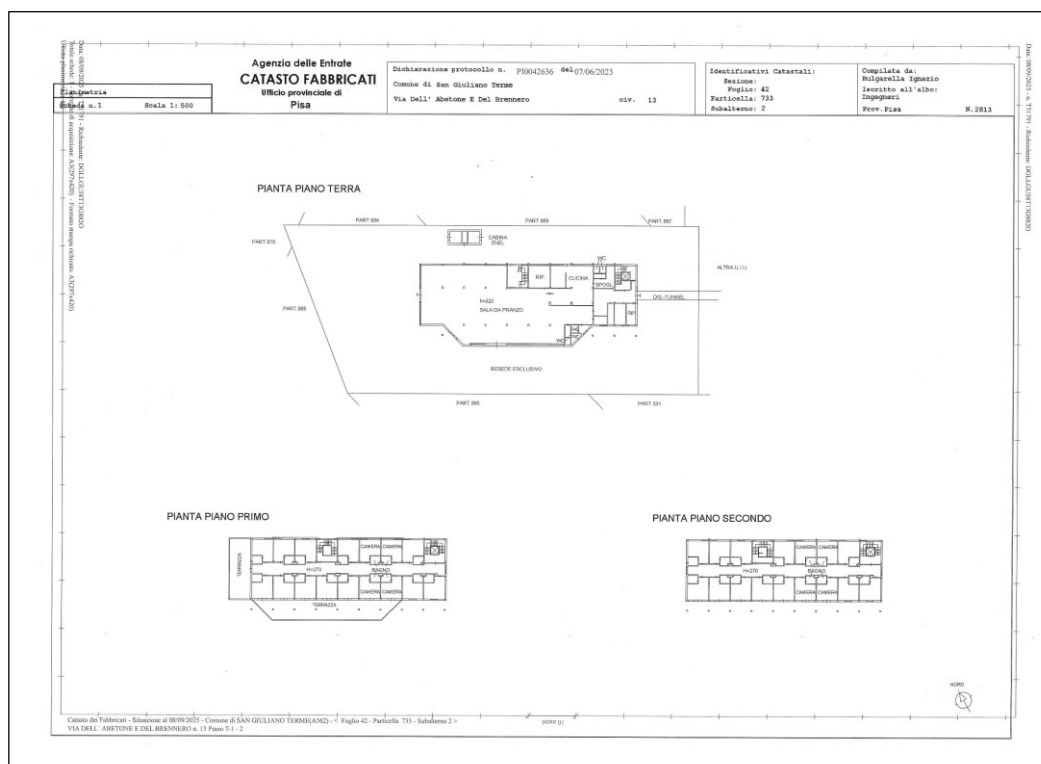
Estratto di mappa Foglio 42 Mappale 733 sub. 2



Elaborato Planimetrico Protocollo PI n.0042.636 del 07.06.2023



Planimetria



Rappresentazione catastale

(Allegato 2)

L'immobile è censito presso l'Agencia delle Entrate di Pisa, in Comune di San Giuliano Terme, al Catasto Fabbricati nei seguenti identificativi:

Foglio 42 Particella 733 sub. 2 Categoria D/2 Rendita €. 47.529,00

(D/2 – Alberghi e pensioni, aventi fini di lucro)

Ai fini della continuità storico catastale e per un migliore collegamento con gli atti di provenienza si precisa quanto segue: La **particella 733 subalterno 2**, censita al Catasto Fabbricati, deriva dalla soppressione della particella originaria 733 avvenuta con Frazionamento del 29.05.2023 Pratica n.PI0040921 in atti dal 29.05.2023 presentato il 29.05.2023 (n.40921.1/2023). Divisione del 07/06/2023 Pratica n.PI0042636 in atti dal 07.06.2023 Protocollo NSD Entrate AGEVST1. Registro Ufficiale 2492159 del 07.06.2023 Divisione n.42636.1/2023. Successivamente la particella 733 è stata oggetto di “Diversa distribuzione degli spazi interni” del 24.02.2006 Pratica PI0022476 in atti dal 24.02.2006 n.2235.1/2006. VARIAZIONE del 21.10.2003 Pratica PI0184287 in atti dal 28.11.2003 ATTRIBUZIONE R.C. Prot.n.6491/94 (n.8857.1/2003) Notifica Prot.n.PI0208645 del 01.12.2003. VARIAZIONE del 30.08.1994 Pratica n.75462 in atti dal 16.12.1999 (n.649.1/1994) COSTITUZIONE del 30.08.1994 in atti dal 20.02.1995 (n.649.1/1994) TIPO MAPPALE del 19.07.1993 in atti dal 19.07.1993 (n.1307.1/1993) a soppressione delle particelle **656, 658, 660, 662, 663, 666, 668 e 673**

Elaborato Planimetrico

Dalla ricerca svolta presso l' Agenzia Delle Entrate, Ufficio Prov.le di Pisa, Comune di San Giuliano Terme, risulta compilato dall' Ing. [] l' Elaborato Planimetrico Protocollo PI0042636 del 07.06.2023 unito all' elenco dei subalterni assegnati censiti in Catasto Fabbricati Foglio 42 Particella 733 sub. 2. Dal presente documento si possono evincere i confini del fabbricato.

Confini.

La porzione di fabbricato oggetto di stima confina rispettivamente: a nord beni [] (Mappali 664, 667 e 669) ad est beni [] [] (Mappale 733) a sud e ad ovest beni Comune di San Giuliano Terme (Mappali 531 e 665) salvo se altri più giusti e recenti confini

A seguito di controllo della distanza dai confini e verifica della posizione del fabbricato all' interno del lotto, il sottoscritto ha preso in esame la Planimetria Generale facente parte degli elaborati grafici rilasciati dal Comune di San Giuliano Terme, nella C.E. 439 del 16.09.1991 in cui si evidenziano le seguenti distanze:

ml. 9,20 dall' avancorpo trapezoidale al confine sud;

ml. 16,50 dallo spigolo sud-ovest dell' avancorpo al confine ovest;

ml. 9,60 dal lato nord al corrispondente confine

ml. 11,85 dal lato ovest al corrispondente confine dove si trova la pensilina.

Alcune distanze risultano difformi come di seguito riportate:

Il lato sud anziché ml. 9,20 dista **ml. 11,00** pertanto il fabbricato risulta più a nord di ml. 1,8

Il lato ovest anziché ml. 16,50 dista **ml. 17,50** pertanto il fabbricato risulta più ad est di ml. 1

Il lato nord anziché ml. 9,60 dista **ml. 7,90** pertanto il fabbricato risulta più a nord di ml. 1,7

Stato di Possesso

Alla data dei sopralluoghi effettuati in data 11 e 21 Ottobre '25 il fabbricato risulta completamente abbandonato.

Atti di provenienza nel ventennio.

(Allegato 4)

- **Diritti di piena proprietà per la quota pari all' intero 1/1** su un fabbricato ad uso turistico – alberghiero corredato da diritti di comproprietà pari a **267/1000** su una cabina elettrica, pervenuti alla società [] con [] ai rogiti Dott. [] stipulato il 07.06.2023 Rep. 87.038, trascritto a Pisa il 16.06.2023 al n.

8.711 di Registro Particolare, mediante il quale la società [] con sede in Pisa, Via Giuseppe Malagoli n.12, Codice Fiscale e Partita IVA 02269770505, rappresentata dal sig. [] in qualità di Amministratore Unico, **dichiara di conferire come in realtà conferisce il ramo di azienda nella società** [] [] con sede in Lucca, stadio Porta Elisa snc, C. F. e Partita IVA 02543550467, rappresentata dal sig. [] in qualità di Amministratore Delegato, formato da un edificio posto in San Giuliano T., censito in Catasto, nel **Foglio, 42 mappale 733 sub.2.**

- Nella società [] il suddetto bene è pervenuto con Decreto di Trasferimento Immobili, emesso dal Tribunale di Rimini, in data 12 Aprile 2018 Rep. 65/2018, trascritto a Pisa il 14 Maggio 2018 al n. **5.787 di Registro Particolare**, a seguito del fallimento n.18/2011, della società [] con sede in Rimini, Codice Fiscale 03570050405, in cui la società aggiudicataria acquista la piena proprietà sull'immobile posto in Comune di San Giuliano Terme, censito al Catasto Fabbricati nel **Foglio, 42 particella, 733 (attuale 733 sub. 2)**

- Nella [] il bene è pervenuto con "Atto di Fusione Per Incorporazione di Società Interamente Posseduta" (*Ai sensi dell'art. 2505 Codice Civile*), ai rogiti Notaio [] stipulato in data 08.04.2008 **Rep. 56.976** registrato a Lucca il 09.04.2008 al n. 3.795, trascritto a Pisa il 14.04.2008 al n. 5.141 di Registro Particolare, mediante il quale **la società** [] rappresentata dal sig. [] Cod. Fiscale LBN FNC 56M28 C357L, in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e la società [] rappresentata dal sig. [] Cod. Fiscale PSQ FLC 29A31 D612C, in qualità di Amministratore Unico, **dichiarano fuse** le suddette società mediante l'incorporazione della [] la quale subentra di pieno diritto in tutto il patrimonio attivo e passivo della società incorporata che dichiara il proprio patrimonio immobiliare costituito dal complesso ad uso alberghiero denominato [] sito in Comune di San Giuliano Terme Via Statale Del Brennero, n.13 rappresentato al Catasto Fabbricati del suddetto Comune nel **Foglio 42 Particella 733 (attuale particella 733 sub. 2)** corredato dalla proprietà esclusiva su ampio cortile ad uso parcheggio e da due manufatti di cui uno destinato a Locale Tecnico e autoclave e l'altro a cabina Enel.

- Nella società [] l'immobile è pervenuto con Atto di Compravendita ai rogiti Notaio [] stipulato il 05.11.2004 **Rep. n. 60.027**, registrato a Pisa ed ivi trascritto in data 11.11.2004 al n. **13.717 di Registro Particolare**, mediante il quale la società [] con sede in Lucca, Viale C. Castracani n.395, Codice

Fiscale 01278520463, a mezzo dell'Amministratore Unico sig. [] nato a Lucca il 11.02.1928, **vende** alla società [] a mezzo dell'Amministratore Unico sig. [] che acquista la piena proprietà dell'immobile posto in Comune di San Giuliano Terme, censito al Catasto Fabbricati nel **Foglio, 42 particella, 733 (attuale particella 733 sub. 2)** con annessi all'unità immobiliare in oggetto in proprietà esclusiva ampio cortile adibito a parcheggio e da due manufatti di cui uno destinato a Locale Tecnico e autoclave e l'altro a cabina Enel

Nella [] i terreni su cui è stato edificato il compendio immobiliare sono pervenuti mediante i seguenti titoli:

- In parte con Atto di Compravendita ai rogiti Notaio [] stipulato in data 07 Gennaio 1991 **Rep. n. 32.533**, registrato a Lucca il 24.01.1991 al n. 540 e trascritto a Pisa il 28.01.1991 al n. **1.315 di Registro Particolare**, mediante il quale la società [], con sede in Gello, San Giuliano Terme, Via di Signano, Partita IVA 00485580500, rappresentata dal sig. [] nato a S. Remo il 18.01.1921, vende alla società [] rappresentata dal sig. [] nato a Lucca, in data 11.02.1928 che accetta ed acquista la piena proprietà dell'appezzamento di terreno posto in Comune di San Giuliano Terme, rappresentato al N.C.T. nel **Foglio, 42 mappali 656, 658, 660 e 662**

- In parte con Atto di Compravendita ai rogiti Notaio [] del 16.07.1991 **Rep. n. 35.362**, registrato a Lucca il 26.07.1991 al n. 2.365 e trascritto a Pisa il 30.07.1991 al n. **6.732 di Registro Particolare**, mediante il quale la società [] nato a San Giuliano Terme il 24.08.1940, vende alla società [] rappresentata dal sig. [] che accetta ed acquista la piena proprietà dell'appezzamento di terreno posto nel Comune di San Giuliano Terme, rappresentato al N.C.T. alla partita 18.861 **Foglio, 42 mappali 663, 666, 668 e 673**

Vincoli, Servitù e parti comuni

Tutti i lavori previsti nei Titoli edilizi sotto elencati e successive varianti in corso d'opera, sono stati realizzati con criterio unitario e per necessità costruttive esistono fra le unità che compongono il Complesso Alberghiero denominato [] vincoli e servitù attive e passive apparenti ed occulte che per legge, regolamento, uso, consuetudine o per lo stato dei luoghi, si formano tra loro in corso di costruzione come vedute dirette e/o indirette posa in opera di condutture, tubazioni e scarichi di ogni tipo, forniture ed allacci

utenze, distanze dai reciproci confini inferiori a quelle legali, ed altro ancora non espressamente riportato in perizia. Si precisa che è compresa nella compravendita dell'ala ovest oggetto di stima, la corrispondente quota di comproprietà in ragione di **267/1000** su un manufatto in muratura, ad uso Cabina Elettrica per la trasformazione di energia, come previsto nell'atto di conferimento "Verbale di Società a responsabilità Limitata" ai rogiti Notaio [] del 7.6.23, oltre ai vincoli imposti dal Regolamento Urbanistico e Norme Tecniche di Attuazione, Regolamento Edilizio, **Zona soggetta a P.U.C. Scheda Norma del Comparto 11, U.T.O.E. n.1**, San Giuliano Terme, Strada – Infrastrutture varie - art. 25 N.T.A., Zona F, (Servizi ed attrezzature di interesse generale) Sottozona F4 (Aree per servizi di interesse generale a prevalente carattere privato) Sottozona F2 (Aree destinate ad attività sportive e ricreative di iniziativa pubblica e privata convenzionata) - art.24 N.T.A. Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D. Lgs.42/2004 art. 136 – art. 34 N.T.A., Viabilità Storica, (S.S. n°12) (c.f.r. Piano Strutturale) – Invarianti Strutturali – art. 37 N.T.A. del Comune di San Giuliano Terme, oltre ai vincoli Consortili previsti.

Convenzioni

(Allegato 11)

- 1) Atto di "**Convenzione Urbanistica relativa al P.U.C. Progetto Unitario Convenzionato (art. 121 L.R. 65/2014 – Comparto 11 UTOE 1 San Giuliano Terme – (Zona F4) Complesso Alberghiero denominato []**" stipulata con il Comune di San Giuliano Terme, con atto ai rogiti [] del 07.12.2021, Repertorio 84.815 Raccolta 30.954, registrato a Pisa, il 20 dicembre 2021 al n. 13.286, ed ivi trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pisa il 22 dicembre 2021 al numero 19.067 di Registro Particolare, mediante il quale il sig. [] in qualità di Amministratore Unico della Società [] e "*Soggetto Attuatore, dichiara di assumersi tutti gli obblighi derivanti dall'attuazione del comparto e dalla stipula della presente Convenzione relativamente alla realizzazione e successiva cessione di opere di urbanizzazione*" oltre ad aggiungersi agli obblighi citati nella convenzione e non riportati in perizia, per semplificazione, che prevedono la "*Riqualificazione e l'ampliamento del complesso alberghiero denominato [] in attuazione della disciplina di dettaglio di cui alla Scheda Norma del Comparto 11*" Si riporta integralmente quanto indicato all'art.18 e 19 della suddetta Convenzione.

Art.18 – Validità della Convenzione.

La presente Convenzione avrà validità di dieci anni (10) decorrenti dalla data di approvazione del Progetto Unitario, fermi restando gli impegni assunti dalle parti circa i tempi di ultimazione degli interventi.

Art.19 – Assunzione e trasferimento degli obblighi.

In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della Convenzione, gli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore con il presente atto si trasferiscono anche ai suoi aventi causa”. (La suddetta Convenzione trovasi citata nell’atto di conferimento ai rogiti Notaio [] rep. 87.038 del 07.06.2023)

- 2) Atto di “**Convenzione** ai rogiti Notaio [] del 9 luglio 1992 **Rep. 168** registrato a Pisa il 27 luglio 1992 al n.1861 ed ivi trascritto il 05 Agosto 1992 al n.7317 di Reg. Particolare, riportato in piccola parte in cui si recita all’art.6) *L’amministrazione Comunale ha ritenuto di promuovere l’attuazione delle previsioni del Piano Regolatore Generale relative alla zona in oggetto con il Programma Pluriennale di attuazione deliberato dal Consiglio Comunale in data 28-29 Gennaio 1988 con atto n.34.*

Al punto 10 art.2) Le ditte [] con sede in Lucca, e [] con sede in San Giuliano Terme, proprietarie dell’area in relazione al disposto paragrafo 2, 3° comma art. 28 Legge 17.08.1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, si obbligano, per se e loro eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare a loro cura e spese le opere e gli impianti tecnologici relativi al proprio lotto che vengono di seguito elencate e descritte Fognature, Rete Idrica, Rete Enel – Telecom, Rete Gas Metano,

Art. 8) Obblighi particolari comma 4- In caso di vendita del lotto dovrà chiaramente risultare che l’acquirente è a perfetta conoscenza della presente convenzione e che, conseguentemente, si sostituisce al venditore per quanto riguarda il totale adempimento e rispetto delle condizioni tutte in essa contenute. Copia della presente Convenzione dovrà essere allegata ad ogni contratto di vendita. 5) Gli atti compiuti in violazione delle disposizioni contenute nella presente convenzione sono nulli.

- 3) Atto di “**Convenzione**” ai rogiti Notaio [] di Pisa dell’8.11.1990 Repertorio 316537 registrato a Pisa, ed ivi trascritto il 15.11.1990 al n.10464 di Reg. Particolare, a favore del Comune di San Giuliano Terme, contro la società [] con sede in San Giuliano Terme, avente per oggetto l’impegno

all'attuazione del programma pluriennale (Delibera del C.C. n.78/89) con l'obbligo di inserimento in atti di compravendita lotto delle clausole della Convenzione pena la nullità.

(L'atto di Convenzione riportato al punto due e tre sono citate nell'atto di fusione e incorporazione ai rogiti Rep. 56.976 dell'8.4.2008)

Titoli Edilizi

Vedi Allegati 5 – 8

Ai fini della cronistoria edilizia del compendio immobiliare, si elencano le pratiche rilasciate dal Comune di San Giuliano Terme, inerenti la **particella 733**;

- C.E. (Fabbricato principale) n. **457** del 09.11.1990;
- C.E. (Locali tecnici in adiacenza al fabbricato principale) n. **223** del 01.06.1992. P. E. 316/1992 Pratica non reperita.
- C.E. (Variante alla C. E. 457) n. **224** del 16.06.1992; P.E. 564/92. Pratica non reperita.
- Permesso di Agibilità del 20.05.1992, relativo al fabbricato principale ad uso attività alberghiera. Pratica non reperita.

Di seguito si elencano i titoli autorizzativi della porzione ovest del complesso immobiliare inerenti la **particella 733 sub. 2** oggetto di stima:

- C.E. n. **439** del 16.10.1991, P. E. 990/1991 a nome
- C.E. n. **343** del 16.09.1992, **P.E. 884/1992** Variante alla C.E. n. 439 del 16.10.1991; Pratica non reperita.
- **Permesso di Agibilità** del 22.10.1992, Protocollo 3181. Pratica non reperita.
- C.E. n. **164** del 13.05.1993, **P. E. n. 331/1993** (cabina elettrica) Pratica non reperita.
- **A.E. n. 355** del 17.07.1993 **P. E. 792/93** Canalizzazione per acque bianche;
- **A.E. n. 141** del 12.06.1997 **P. E. 347/97** avente ad oggetto “*Copertura di un fosso per scolo acque meteoriche*”
- C.E. n. **423** del 24.11.1998 **P. E. 911/98** Trasformazione di una finestra in porta;
- **D.I.A. 123/2001** del 13.02.2001 *Realizzazione recinzione esterna.* Fine Lavori 10.04.2001 Prot.n.14813. Autorizzazione pervenuta da Ente Nazionale per le strade Prot.n.1314 del 13.02.2001
- **A.E. n. 8** del 12.01.2002 **P. E. 1093/2001** Opere di revisione intonaci esterni;
- **A.E. n. 172** del 04.11.2002 **P. E. 145/2002** Realizzazione scale esterne antincendio e modifiche interne, Az. U.S.L. 5 Pisa Prot.n.406 del 22.05.02. S.G.T. Prot.n.7403-27.02.02
- **D.I.A.** del 09.03.2004, Prot.n. 9381 Realizzazione centro benessere. **Fine lavori** Prot.n.**25145** dell'08.06.2004 P. E. 168/2004;

- **Attestazione di Agibilità** Prot.n. **25147** dell'08.06.2004 relativa al centro benessere.
- **D.I.A. 135/2004** del 27.02.2004, Prot.n. 7952 Messa in opera canna aspirazione fumi.
Fine lavori Prot.n. **16487** del 30.04.2004.
- **Autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura n. 143** del 02.05.2007 rilasciata da Acque S.p.A..
(Allegato n.10)
- **C.I.L.A./C.I.L. n. 598/2018 del 14.09.2018 Prot.n. 34205** a nome [] per Immobiliare [] per “Opere di manutenzione straordinaria finalizzate al ripristino e riuso della struttura ricettiva” chiusura procedimento il 04.10.2018;
- **S.C.I.A. n. 700/2019 del 09.10.2019 Prot.n. 37691** a nome [] per [] per opere di “*Ristrutturazione immobile con destinazione alberghiera* []” – pratica annullata a seguito di comunicazione del 09.12.2019 Prot. Gen. n. 45940, chiusura procedimento il 07.11.2019;
- **P. di C. Convenzionato n. 353/2020 del 03.08.2020 Prot.n. 27.108**, a nome [] [] per Immobiliare Ponte S.r.l., a seguito di “*Riqualficazione* [] – *P.U.C. Progetto Unitario Convenzionato*”.

Successivamente con Verbale di Deliberazione la giunta comunale “**Delibera n.235 del 21/10/2021**” avente ad oggetto “Comparto 11 UTOE 1, San Giuliano Terme, Zona F4, P.U.C. per la riqualficazione e l’ampliamento del complesso alberghiero denominato [] [] Approvazione del Progetto Unitario Convenzionato e del relativo schema di convenzione” il Comune di San Giuliano T. **DELIBERA** i punti dal n.1 al n.7 che si riportano integralmente:
(Allegato n. 6)

- 1) Di approvare**, ai sensi dell'art. 121, c. 5, della L.R. 65/2014 e s.m.i., il Progetto unitario convenzionato (PUC) relativo al Comparto 11, dell'UTOE 1 – San Giuliano Terme, la cui proposta è stata presentata dal legale rappresentante del soggetto attuatore [] (P. IVA 02269770505), con sede in Pisa, via G. Malagoli n. 12, ed assunta al protocollo dell'Ente al n. **27.108 del 03/08/2020** e successivamente integrata, in ultimo in data 10/08/2021 con Prot.n. 30663, composto dagli elaborati elencati in premessa, tutti depositati presso il Settore Tecnico dell'Ente ed allegati alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale;
- 2) Di approvare, altresì**, lo Schema di Convenzione all. sub B) alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale;
- 3) Di dare atto che** la presente deliberazione non comporta impegno di spesa o diminuzione di entrata, né riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente pertanto non è richiesto parere di regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 267/2000 e s.m.i.;

4) Di incaricare il dirigente del Settore Tecnico la stipulazione della Convenzione secondo lo schema di cui sopra, nonché dell'assunzione del relativo accertamento di entrata;

5) Di incaricare, altresì, il dirigente del Settore Tecnico all'espletamento di tutte le procedure finalizzate alla stipulazione del contratto di sponsorizzazione proposto dal soggetto attuatore con l'istanza assunta al protocollo dell'Ente al n. 39.520 del 18/10/2021, secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia di contratti pubblici e sponsorizzazioni;

6) Di demandare ai dirigenti competenti l'adozione dei provvedimenti consequenziali alla presente deliberazione;

7) Di dichiarare l'immediata esecutività della presente deliberazione ai sensi dell'art. 134 del D. Lgs. 267/2000 e s.m.i..

Si precisa quanto segue:

Con Deliberazione n. 323 del 21/12/2023 avente ad oggetto "PROGETTO UNITARO CONVENZIONATO (P.U.C.) di cui all'art.121 della Legge Regionale Toscana n.65/2014 – Modifica Schema di Convenzione Tipo, approvato con Deliberazione GC 103 del 26/05/2020, la giunta Comunale ha approvato il nuovo schema di convenzione tipo da utilizzare per i Progetti Unitari Convenzionati.

- **P. di C. 2022/0032 del 19.12.2022 Pratica Edilizia n.2021/1478 del 29.12.2021 Prot.n. 51223** a nome per Immobiliare a seguito di opere di Urbanizzazione interne al comparto 11 *“Riqualficazione area mediante sistemazione del verde – realizzazione illuminazione e sistemazione area a parcheggio aperta al pubblico”*
- **P. di C. PC 2023/0019 rilasciato il 19.05.2023 Pratica Edilizia n. 2021/1479 Protocollo Telematico n. 51709/2021 del 30.12.2021**, ottenuta con Domanda presentata il 30.12.2021 da C.F. –BLG NDR 46C18 G319I- in qualità Legale Rappresentante della Società C.F. - 02269770505- avente ad oggetto lavori di *“Riqualficazione del Complesso Alberghiero – PUC n. 235/2021 – UMI 1”* Ritirata in data 12.12.2023 con obbligo all'osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni di cui il rilascio stesso è stato subordinato.

Il suddetto P. di C. prevede che i lavori *“Devono essere iniziati entro un anno dalla data di notifica dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire ed ultimati entro tre anni dalla Comunicazione di Inizio Lavori, ovvero, in caso di mancata*

Fiscale 02269770505- con sede legale in Via G. Malagoli, 12 Provincia di Pisa;

- Dato atto che la prima 1° rata di €. 25.446,72 pari ad 1/6 del suddetto contributo totale è stata pagata in data 06.11.2023 in ritardo rispetto al termine del 03.07.2023;

- Vista la domanda di rateizzazione presentata con Fidejussione n.2023/13/6659633 (Polizza n.2023/13/6659633 del 06.07.2023) emessa dalla avente Codice Fiscale 00774430151 e sede Legale in Via Traiano, 18 – 20149 Milano, a garanzia del pagamento delle restanti 5 rate per l'importo residuo di €. **136.776,09** comprensiva di interessi legali.

- Ritenuto di procedere all'accertamento della somma ... etc. etc.

DETERMINA

Di dare atto che la somma complessiva di €. **136.776,09** è rateizzata con le modalità previste dall'art.7 del "Regolamento per la determinazione e la corresponsione del contributo concessorio e monetizzazione di aree standard" approvato con Delibera del C.C. n.30 del 13.06.2017 in numero di sei rate semestrali di seguito determinate in base alla fascia d'importo complessivo del contributo da corrispondere con le seguenti modalità:

Seconda rata di €. 25.446,72 pari ad 1/6 del contributo totale e interessi legali pari ad €. 636,16 da versare entro il 03.01.2024.

Terza rata di €. 25.446,72 pari ad 1/6 del contributo totale e interessi legali pari ad €. 1.272,33 da versare entro il 03.07.2024.

Quarta rata di €. 25.446,72 pari ad 1/6 del contributo totale e interessi legali pari ad €. 1.908,50 da versare entro il 03.01.2025.

Quinta rata di €. 25.446,72 pari ad 1/6 del contributo totale e interessi legali pari ad €. 2.544,67 da versare entro il 03.07.2025.

Sesta rata di €. 25.446,72 pari ad 1/6 del contributo totale e interessi legali pari ad €. 3.180,83 da versare entro il 03.01.2026.

Di accettare la somma complessiva di €. 127.233,60 proveniente da oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione relativi alla Pratica Edilizia 1479/2021 presentati dalla come segue:

- €. **50.893,44** al Capitolo 1351000 tit.4 tip. 0500 Cat. 01 P.F. in E 4.05.01.01.001 "Proventi da Concessioni Edilizie" del Bilancio 2024/2026 esercizio 2024
- €. **50.893,44** al Capitolo 1351000 tit.4 tip. 0500 Cat. 01 P.F. in E 4.05.01.01.001 "Proventi da Concessioni Edilizie" del Bilancio 2024/2026 esercizio 2025
- €. **50.893,44** al Capitolo 1351000 tit.4 tip. 0500 Cat. 01 P.F. in E 4.05.01.01.001

“Proventi da Concessioni Edilizie” del Bilancio 2024/2026 esercizio 2026.

Da accertare la somma complessiva di €. 9.542,49 quali interessi derivanti dalla rateizzazione di cui sopra. (Vedi Allegato 5)

Pagamenti effettuati da

A seguito di richiesta di accesso agli atti inviata mediante P.E.C. al Comune di San Giuliano Terme, in data 03.10.2025 Protocollo 46.629/2025 avente ad oggetto “*Richiesta Polizza fidejussoria e ricevute rate pagate inerenti le Pratiche Edilizie 1479/2021 e 1478/2021*” il Comune di San Giuliano T. in risposta alla suddetta richiesta con Protocollo n.48.584 trasmette la seguente documentazione contabile relativa alla **Pratica Edilizia 1479/2021**:

- Comunicazione Rilascio P. di C. e definizione oneri Protocollo PEC 22.237/2023 del 19.05.2023;
- Ricevuta telematica pagamento eseguito in data **06.11.2023** con modalità pagoPA - Id Univoco Versamento n.04120000025311581 avente come Causale Versamento “**Pratica Edilizia n.1479/2021 Prima Rata**” di €. **25.446,72** mediante il quale la Società in qualità di Soggetto Pagatore, versava al Comune di San Giuliano, in qualità di Ente Beneficiario, la suddetta somma oltre a due rate successive per ritardato pagamento.
- Ricevuta telematica di pagamento eseguito in data 13.11.2023 dal sig. mediante Internet Banking, da Banca Intesa San Paolo, bolletta CBILL del 13.11.2023 Identificativo Bolletta n.304040000001124949 – di €. **2.544,67** avente causale “**Sanzione ritardato pagamento oneri Pratica Edilizia n.1479/2021 - beneficiario Comune di San Giuliano Terme.**”
- Ricevuta telematica di pagamento eseguito in data 07.12.2023 dal sig. mediante Internet Banking, da Banca Intesa San Paolo, bolletta CBILL del 07.12.2023 Identificativo Bolletta n.304040000001155576 di €. **2.544,67** avente causale “**Integrazione 10% Sanzione Pratica Edilizia n.1479/2021 Ex Hotel Granduca P.C. - beneficiario Comune di San Giuliano Terme.**”
- Polizza Fidejussoria stipulata con la società n.2023/13/6659633 con decorrenza 06.07.2023 e scadenza 06.01.2026 per la durata di anni 2 e mesi 6, intestata ad per “*Rateizzazione Oneri di Urbanizzazione per rilascio permesso di Costruire Pratica n.2021/1479 per lavori di riqualificazione del complesso alberghiero ex PUC*”

n.235/2021 UMI I posti in Via Statale Abetone San Giuliano Terme” a garanzia totale del pagamento oneri pari ad €. **136.776,09** a fronte del premio di €. **3.420,00** interamente pagato

Pratiche edilizie non reperite

(Allegato 8)

Si precisa che a seguito di richiesta di accesso agli atti Prot. 42.428 del 10.09.2025 le seguenti Pratiche Edilizie 316/1992, 884/1992, 331/1993 e 106/1975 a nome relative all’immobile sito in Via Dell’Abetone, San Giuliano Terme, visionata la documentazione agli atti dell’Ufficio e dopo varie ricerche nell’archivio comunale, il dirigente del Settore IV del Comune di San Giuliano Terme, in data 02 Ottobre 2025, **Attesta** che le pratiche sopra citate **non sono ad oggi reperibili negli archivi comunali**:

P.E. 316/1992 Servizi Tecnici a locale uso albergo riferita alla C.E. 223 del 01.06.1992

P.E. 884/1992 Variante alla C. E. n.439 del 16.10.1991

P. E. 331/1993 Realizzazione Cabina Elettrica riferita alla C. E. n.164 del 13.05.1993

Conformità Edilizia – Catastale e costi presunti da sostenere

- Effettuati i sopralluoghi in data 11 e 21 Ottobre ’25 al fine di valutarne la consistenza e la conformità edilizia, e dal confronto con gli elaborati grafici, dello Stato Legittimo allegati all’ultimo **P. di C. n. 19 del 19.05.2023** limitatamente al fabbricato oggetto di stima posto ad ovest del complesso immobiliare è emerso quanto segue:

Esternamente il fabbricato si presenta con lievi difformità nelle misure perimetrali rientranti nelle tolleranze, come previsto dal Decreto Legge 29 maggio 2024 n. 69 recante “Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia ed urbanistica” cosiddetto “Salva casa”, convertito nella Legge n.105 del 24 luglio 2024, pubblicata in Gazzetta Ufficiale n.175 del 27 luglio 2024, con modifiche al Testo Unico sull’Edilizia D.P.R. n. 380/2001, oltre ad un pergolato in legno completamente aperto privo di copertura posto a nord del fabbricato e alle pareti a suddivisione dei balconi poste al piano primo. Queste difformità non creano aumento di volume né di superficie coperta, ma rendono l’immobile **difforme**. Si precisa che la distanza dai confini, pur essendo maggiore di cinque metri, non rispetta la distanza indicata nella Planimetria Generale, Tavola n.1 – della Concessione Edilizia n.439 del 23.10.1991 Pratica Edilizia n.990.

Internamente al piano terreno sono stati aggiunti tre vani di cui uno destinato ad anti-cucina e gli altri posti in aderenza ai servizi igienici di sala, innalzati con pareti divisorie in laterizio, oltre allo spostamento di una parete allineata al vano ascensori e ad alcuni corpi innalzati per accogliere la predisposizione dell'aria condizionata. Al piano primo è stata realizzata una apertura ad unione fra due camere oltre all'innalzamento di una parete a chiusura del vano scala dotato di ascensore. Al piano secondo si replica la stessa parete divisoria a chiusura del vano scala munito di ascensore, pertanto il fabbricato è **difforme**.

Tali difformità possono essere sanate come previsto dall'art. 209 "Accertamento di conformità", Legge Regionale 10.11.2014 n. 65 e s.m.i. mediante la presentazione al Comune di San Giuliano Terme, "Attestazione di Conformità rilasciata in Sanatoria" previo pagamento, a titolo di oblazione, di una somma pari a quella prevista dal capo I e comunque in misura non inferiore ad €. **1.000,00**, pertanto, benché il fabbricato sia **difforme**, si può regolarizzare e renderlo conforme previo pagamento di diritti e dell'onorario al tecnico incaricato pari a circa €. **4.000,00**.

Si precisa che per le difformità riscontrate l'aggiudicatario dovrà presentare a propria cura e spesa, la pratica edilizia in sanatoria al fine di rendere conforme il fabbricato

- Da evidenziare che le difformità sono state rilevate in base allo stato legittimo della Pratica Edilizia n. 1479/2021 che si presume attribuita alla P. E. n.884/1992, variante in corso d'opera alla C. E. n.439 del 16.10.1991, ad oggi non reperibile presso gli archivi del Comune di San Giuliano Terme, pertanto le suddette difformità possono subire variazioni.
- Limitatamente alla **cabina elettrica** non vi sono elementi per esprimere un giudizio di conformità edilizia, in quanto gli elaborati grafici rilasciati, non sono ad oggi reperibili presso gli archivi del comune di San Giuliano Terme. *(Vedi Allegato 9)*

Conformità Catastale - Planimetrica

Dai sopralluoghi effettuati in data 11 e 21 Ottobre '25 e da un confronto con la Planimetria Catastale e l'Elaborato Planimetrico, presentati in data 07 Giugno 2023 Protocollo PI0042636, sono state riscontrate le stesse incongruenze presenti ad ogni piano come indicate nella conformità edilizia. Benché la planimetria sia **difforme** il fabbricato può essere regolarizzato con Denuncia di Variazione a seguito di presentazione nuove planimetrie con procedura DOCFA, a cura e spesa dell'aggiudicatario previo pagamento diritti e onorario di circa €. **2.000,00**.

A conclusione di quanto sopra descritto, si può ritenere l'immobile **commerciabile**.

Impianti e certificazioni

- Il fabbricato è allacciato all'acquedotto comunale e gli scarichi sono convogliati in pubblica fognatura come previsto nella Pratica di **Autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura n. 143** del 2 maggio 2007, rilasciata da parte dell'Autorità di Ambito n.2 Basso Valdarno.
- Dai documenti visionati all'interno delle Pratiche Edilizie non è stato possibile reperire alcuna Dichiarazioni di Conformità alla Regola Dell'arte inerente l'impianto elettrico ed idrico.
- Si precisa che l'immobile è sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica
- Dalle ricerche svolte all'interno dei singoli fascicoli non è stato possibile rintracciare il **Certificato di Agibilità**, che risulta indicato nella Ricevuta di Registrazione del Protocollo n. 24.147 del 08/07/2004 a seguito "Denuncia Inizio Attività" in San Giuliano Terme, Via Statale Abetone 13 per "*Opere interne di trasformazione di sala conferenze in centro benessere*" di proprietà
 - Si precisa che la regolarizzazione, adeguamento, certificazioni e attestazioni necessarie, degli impianti come pure le domande per la fornitura e allaccio nuove utenze, saranno a completa cura e spesa dell'aggiudicatario.

Parere Vigili Del Fuoco.

Dalle richieste di accesso agli atti e dalle ricerche svolte all'interno dei singoli fascicoli di ogni Concessione sono emerse le seguenti comunicazioni ricevute dal Comando Dei Vigili Del Fuoco di Pisa, Ufficio Prevenzione Incendi.

- Pratica VV. F. n. **38.230** protocollo di uscita assegnato con sistema digitale numero **0011011 del 07.03.2023** avente ad oggetto: **Controlli di Prevenzione Incendi ex. Art. 16, comma 2 D. Lgs. N. 139/2006**, Istanza di Valutazione Progetto presentata al S.U.A.P., in cui in esito all'istanza presentata ai sensi del D. Lgs. 08.03.2006 n.139 e del D.P.R. 01.08.2011 n. 151, esaminati gli elaborati grafici e la relazione tecnica allegati assunti con Prot.n. 15629 del 24.11.2022 è necessario presentare **documentazione integrativa**.

- Pratica VV. F. n. **38.230** protocollo di uscita assegnato con sistema digitale numero **0019718 del 03.05.2023** avente ad oggetto: **Controlli di Prevenzione Incendi ex. Art. 16, comma 2 D. Lgs. N. 139/2006**, Istanza di Valutazione Progetto presentata al S.U.A.P. ed acquisita al Protocollo del Comando n. 15629 del 24.11.2022 documento interno Prot.n. 4241 del 28.03.2023 richiesta da sito in Comune di San Giuliano Terme, S.S. Abetone Brennero n.13, in cui a seguito dell'istanza in oggetto e subordinato al rispetto delle prescrizioni **si esprime parere favorevole.** (Allegato 12)

Autorizzazione Acque S.p.A.

A seguito di P.E.C. inviata il 05.11.2025 ad Acque S.p.A. avente ad oggetto **“Richiesta Autorizzazione allo scarico n.143 del 02.05.2007”** si evidenzia quanto segue:

Con richiesta presentata al Comune di San Giuliano Terme, in data 15.07.2011 inoltrata dal sig. [] in qualità di Legale Rappresentante della ditta []

[] con nota del 25.07.2011, agli atti della **“Autorità di Ambito 2 Basso Valdarno”** al n.02937/5.7 in data 09.08.2011, visto il parere di “Nulla Osta” di accettabilità rimesso dal gestore Acque S.p.A. in data 07.09.2011 Prot.n.49883, e visto il parere tecnico “Favorevole” rimesso dall’A.R.P.A.T. – Dip. Provinciale di Pisa in data 20.10.2011 Prot.n.70216 la suddetta **“Autorità di Ambito 2 Basso Valdarno”** **AUTORIZZA** in data **04.11.2011** con Atto n.335/11 la ditta []

[] esercente l’attività di albergo con annesso ristorante, posti in Comune San Giuliano Terme, Via S.S. Abetone, 13 a scaricare in fognatura pubblica le acque reflue dovute alla propria attività per un quantitativo massimo di mc/annui 18.600 alle condizioni e prescrizioni indicate nella suddetta autorizzazione. Si precisa che la presente autorizzazione ha validità di quattro anni a partire dalla data di rilascio (04.11.2011) pertanto ad oggi risulta **scaduta**.
(Allegato 10)

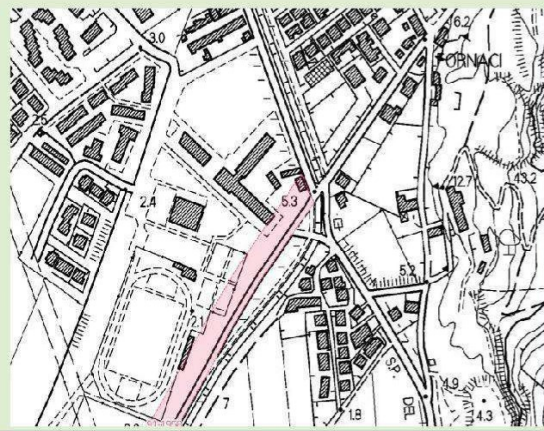
Indagini non effettuate

Ad espletamento dell’incarico ricevuto ed in risposta ai quesiti formulati, il sottoscritto evidenzia alcune operazioni non effettuate di seguito meglio descritte:

- Non è stata eseguita la riconfinazione strumentale del lotto.
- Non è stata compiuta la ricerca dei contatori di fornitura utenze.
- Non è stata eseguita una ricerca per identificare materiali tossici inquinanti di scarico a cielo aperto presenti sulla resede e all’interno dell’edificio
- Non sono stati effettuati scavi per verificare la presenza di materiali inquinanti.
- Non sono state effettuate verifiche sugli impianti tecnologici in quanto inesistenti
- Non sono state svolte verifiche inerenti il rispetto dell’impatto acustico.
- Non è stato verificato o ispezionato l’impianto di smaltimento delle acque reflue.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi.
- Non sono state svolte verifiche inerenti al rispetto delle leggi circa l’emissione dei fumi provenienti dalla cucina in quanto inesistente.
- Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto della legge in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica.

U.T.O.E. n.1 - Scheda Norma del Comparto 11

U.T.O.E. n. 1 SAN GIULIANO TERME	SCHEMA NORMA del comparto n. 11
1. Destinazione urbanistica del comparto	Servizi di interesse generale a carattere privata (F4)
2. Strumento di attuazione	Progetto Unitario Convenzionato
3. Parametri urbanistici	Superficie dell'area: 11.863 mq
4. Funzioni ammesse	Strutture ricettive e di ristoro e servizi di interesse collettivo.
5. Interventi ammessi	E' prevista la riqualificazione del comparto attraverso operazioni di ristrutturazione urbanistica finalizzate alla riqualificazione dell'insediamento. In particolare, sono previsti i seguenti interventi: <ul style="list-style-type: none"> - riorganizzazione della struttura alberghiera esistente attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica di tipo E3 con un incremento volumetrico massimo del 30 % rispetto al volume attuale. - riqualificazione degli spazi aperti con realizzazione di spazi pubblici (piazze, ecc.) ed aree a verde attrezzato L'altezza massima degli edifici non potrà essere superiore a 9 ml
6. Standard urbanistici	Dovranno essere ritrovati gli spazi per standard urbanistici previsti dalla legislazione vigente e dallo strumento urbanistico comunale per le singole destinazioni; in ogni caso, tali spazi non potranno essere complessivamente inferiori al 30% dell'area. Altresì dovranno essere riqualificate le urbanizzazioni esistenti.
7. Condizioni alla trasformazione	– Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione
8. Vincoli sovraordinati	- Zona lato sinistro del viale Pisa-San Giuliano Terme (DM 24/03/1958 GU 91 del 1958)
9. Paesaggio <i>Zona lato sinistro del viale Pisa-San Giuliano Terme (DM 24/03/1958 GU 91 del 1958)</i> <u>Rif. 4: elementi della percezione</u> <i>obiettivi: 4a1</i> <i>direttive: 4b1, 4b2</i> <i>prescrizioni: 4c1, 4c2</i>	Prescrizioni per gli interventi di cui al punto 5) relative al vincolo: - non dovranno interferire negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o ocludendole o sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi di paesaggio; - l'inserimento di manufatti non dovrà interferire con le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica dovranno armonizzarsi per posizione dimensioni e materiali con il contesto paesaggistico



10. Prescrizioni e orientamenti

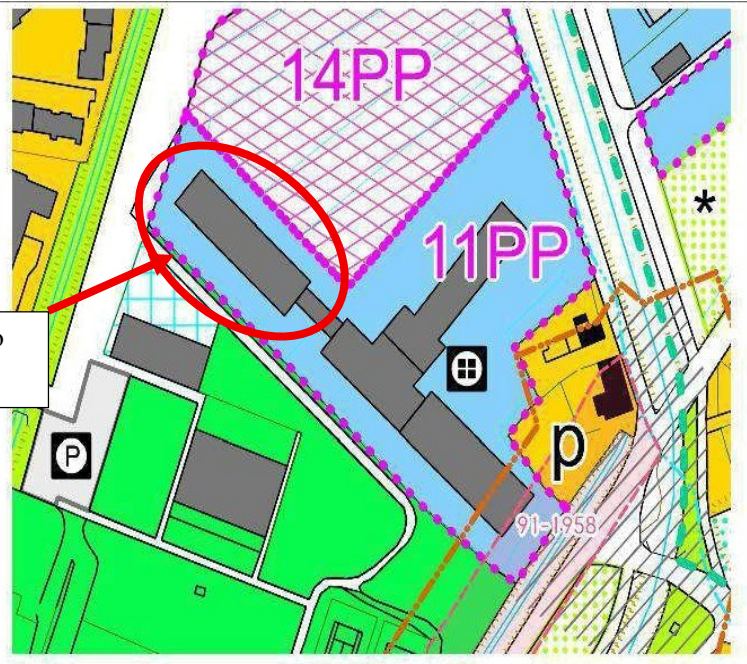
La proposta progettuale dovrà presentare soluzioni integrate a livello funzionale ed architettonico, con un assetto planivolumetrico che privilegi l'organizzazione dei percorsi pedonali e degli spazi pubblici (piazze, corti interne, gallerie) relazionandoli alla struttura urbana circostante. Elemento cardine della progettazione dovrà essere la valorizzazione delle relazioni funzionali e percettive con il centro storico e con gli elementi di valore ambientale e paesaggistico (strada del Brennero, canale demaniale), rispetto ai quali dovranno essere preservate le **visuali panoramiche** i rapporti prospettici e gli elementi di collegamento.

Una particolare attenzione dovrà essere posta nella sistemazione degli spazi aperti di uso pubblico, i quali, oltre a soddisfare il fabbisogno di parcheggi e spazi a verde, dovranno svolgere una funzione di riqualificazione urbana e di connessione con il tessuto esistente.

L'inserimento di manufatti non dovrà interferire con le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica dovranno armonizzarsi per posizione dimensioni e materiali con il contesto paesaggistico

11. Estratto cartografico del


Porzione di fabbricato
oggetto di perizia



SISTEMA FUNZIONALE

Servizi ed attrezzature di interesse generale (Zone F) - (art. 24)

-  F1 - Aree destinate a verde pubblico attrezzato
-  F2 - Aree destinate ad attività sportive e ricreative di iniziativa pubblica e privata convenzionata
-  F3 - Aree per servizi pubblici di interesse generale (strutture scolastiche, attrezzature amministrative, culturali, socio-sanitarie)
-  F4 - Aree per servizi di interesse generale a prevalente carattere privato
-  F5 - Infrastrutture ed impianti tecnici di interesse generale
-  F6 - Parchi ed ambiti di riqualificazione ambientale
-  F7 - Opere di Mitigazione



Struttura ricettiva

Certificato di Destinazione Urbanistica.

A seguito di richiesta telematica presentata dallo scrivente, presso il Comune di San Giuliano Terme, in data 29/09/2025 Prot. 45728 - CDU N. **182/2025**, il Dirigente visti la Determinazione Dirigenziale n. 1203 del 11/11/2022, la deliberazione consiliare n. 54 del 30.10.2019, l'adozione nuove previsioni pubblicato sul B.U.R.T. n. 2 in data 08.01.2020 la deliberazione consiliare n. 10 del 12.05.2020, la n. 54 del 30.10.2019 la n. 38 del 30/07/2020, la n. 56 del 30/11/2020, la n. 76 del 30/11/2021, la n. 13 del 16/03/2023 e n. 114 del 21/12/2023, con le quali sono stati approvati gli aggiornamenti del quadro conoscitivo, la n. 22 del 17/04/2025, con la quale è stato approvato "Piano operativo-proroga dell'efficacia delle previsioni con valenza quinquennale", con efficacia a decorrere dalla pubblicazione BURT n. 21 del 21/05/2025, la n. 58 del 30.06.2022, la n. 64 del 21.07.2022, pubblicato sul B.U.R.T. n. 32 in data 10.08.2022;

CERTIFICA

che per effetto delle sopra citate deliberazioni l'immobile rappresentato al **Catasto Fabbricati al Foglio 42 Particella 733**, del Comune di San Giuliano Terme, è compreso tra le seguenti destinazioni urbanistiche:

In parte

- **Zona soggetta a P.U.C, comparto n. 11 UTOE n. 1 San Giuliano Terme, Zona F** (Servizi ed attrezzature di interesse generale), **Sottozona F4** (Aree per servizi di interesse generale a prevalente carattere privato) – **art. 24 N.T.A.**
- **Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D. Lgs. 42/2004 art. 136 - art. 34 N.T.A.**
- **Viabilità storica** (S.S. n°12) (c.f.r. Piano Strutturale) - Invarianti strutturali – **art. 37 N.T.A.**

In parte

- **Zona F** (Servizi ed attrezzature di interesse generale), **Sottozona F2** (Aree destinate ad attività sportive e ricreative di iniziativa pubblica e privata convenzionata) – **art. 24 N.T.A.**
- **Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004, art. 136 – art. 34 N.T.A.**
- **Viabilità storica** (S.S. n°12) (c.f.r. Piano Strutturale) – Invarianti strutturali – **art. 37 N.T.A.**

In parte

- **Zona soggetta a P.U.C, comparto n. 11 UTOE n. 1 San Giuliano Terme, Strada -**

infrastrutture viarie - art.25 N.T.A.

- **Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004, art. 136 – art. 34 N.T.A.**
- **Viabilità storica (S.S. n°12) (c.f.r. Piano Strutturale) - Invarianti strutturali – art. 37 N.T.A.** *(Allegato 7)*

Iscrizioni - Trascrizioni

Trascrizione del 28.05.2025 Reg. Particolare 7625

Apertura Della Procedura di Liquidazione Giudiziale, emessa dal Tribunale di Lucca, in data 21.05.2025 Repertorio 64, a favore Massa Dei Creditori contro
, con sede in Lucca, C. F. -02543550467- per i diritti di piena proprietà e la quota pari all'intero, su un fabbricato ad uso Alberghi – Pensioni, censito nel Comune di San Giuliano Terme, Pisa, nel Foglio 42 Particella 733 Subalterno 2. *(Allegato 3)*

Apprezamenti

Vista la distanza che intercorre fra il Comune di San Giuliano Terme, ed il centro storico di Lucca, di circa 13 Km raggiungibile in 18 minuti oppure con Piazza dei Miracoli a Pisa, che dista circa 6 Km percorribili in 12 minuti, dalla Strada Statale 12, l'Hotel Granduca, offre a gruppi turistici opportunità significative.

Tenuto conto della potenzialità ricettiva rivolta ad un pubblico turistico che si orienta sulla vicina Pisa oppure si indirizza verso il centro storico della cinta muraria di Lucca, l'immobile sopra descritto, si pone come albergo che soddisfa entrambi le esigenze.

Considerata la città di Pisa come polo universitario a livello nazionale dove ci sono dipartimenti illustri come Matematica, Ingegneria, Medicina, Giurisprudenza, Economia e Commercio, Lettere, Agraria ed altro ancora, l'ala ovest del Complesso Immobiliare offre una risposta ad una domanda sempre più in crescita per alloggi agli studenti ed anche ai neolaureati per svolgere lunghi periodi formativi di stage o apprendistato.

Valutata l'ubicazione del fabbricato sul territorio che confina a sud con il centro sportivo, composto da parco giochi, piscina, campi da tennis in terra battuta e campi da calcio dove si svolgono tornei e campionati, l'ala ovest offre una eccellente possibilità di parcheggio, bar e ristorazione a partecipanti ed ospiti agli incontri sportivi.

Esaminata la distanza di poche centinaia di metri dal Centro Termale di San Giuliano Terme, che offre settimane terapeutiche con bagni e fanghi, il suddetto fabbricato si affianca all'attività termale con una struttura idonea sia alla ristorazione che al pernottamento.

Deprezamenti

Considerata la vetustà del fabbricato costruito nel 1991 e lo stato di completo abbandono che risale presumibilmente alla data della "Sentenza di fallimento" della Società emessa nel 2011, si può constatare un degrado completo causato dal tempo e dall'incuria sia al fabbricato che alla resede circostante. Tale situazione genera di per se un deprezzamento che si accresce di anno in anno e solo una ristrutturazione generale può invertire la svalutazione.

Considerato che gli atti vandalici hanno contribuito ad accrescere la riduzione di valore a partire dall'asportazione del rame presente negli impianti elettrici ed idraulici, alla demolizione parziale dei pavimenti al piano terreno e dei controsoffitti ai piani superiori, alla rottura di sanitari, vetri, porte e finestre, alla distruzione di avvolgibili oltre all'asportazione di letti, materassi e mobili di arredo, il sottoscritto ritiene congruo applicare un valore prudente al mq. anche in vista di una possibile rivalutazione del prezzo a base d'asta a beneficio della procedura.

Metodi di valutazione di una attività alberghiera

Al fine di redigere una valutazione in cui il valore di stima si avvicini al più probabile prezzo di mercato, lo scrivente esamina alcuni fattori specifici propri delle strutture alberghiere come le caratteristiche del fabbricato, il numero di camere, la superficie complessiva, la resede esclusiva a parcheggio, la categoria, tre/quattro stelle, lo stato di manutenzione, le dotazioni degli impianti, i servizi offerti, la posizione geografica e la viabilità che costituiscono fattori importanti poiché sono condizioni indispensabili per redigere una stima dettagliata.

Altro fattore determinante è costituito dalla clientela e dal target di riferimento anche in previsione delle loro necessità, della stagionalità e della fedeltà premiata dall'esperienza del personale e dalle strategie di marketing operate dalla dirigenza

Principalmente i metodi valutativi delle aziende alberghiere sono tre:

il metodo reddituale, il metodo patrimoniale ed il metodo finanziario o, in alternativa anche **il metodo misto**, che scaturisce dalla sintesi del metodo reddituale e finanziario.

Il metodo reddituale, tende ad esprimere il valore dell'azienda in funzione della sua capacità di generare reddito.

Il metodo patrimoniale, esprime il valore dell'azienda in funzione della consistenza del suo patrimonio.

Il metodo finanziario, esprime il valore dell'albergo in funzione della sua capacità di generare flussi di cassa, ovvero sulla sua capacità di produrre liquidità che remunera i portatori di capitale e garantisce autofinanziamento.

Il metodo misto, tiene in considerazione sia la dimensione patrimoniale, ovvero quello che esiste, sia quella reddituale futura che si genera.

Nello specifico i suddetti metodi non possono essere applicati.

SCELTA DEL METODO DI VALUTAZIONE

Criterio di stima

Come definito dal Regolamento 575/2013 *“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 cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.”*

Per accostarsi al più possibile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, il sottoscritto ha svolto una ricerca dettagliata sui basilari procedimenti dettati dall'estimo che definiscono le metodiche stimative ed indicano le modalità applicative in maniera appropriata.

Considerato il metodo reddituale, patrimoniale, finanziario e misto e valutata la loro applicazione ne deriva che tali metodi sono possibili per immobili in corso di attività in grado di generare reddito, con un patrimonio immobiliare considerevole e capaci di creare flussi di cassa, di conseguenza non idonei al fabbricato in oggetto che non sviluppa reddito né flussi di cassa ed il patrimonio immobiliare non è consistente.

Esaminati i metodi descritti e fatte le dovute considerazioni, il sottoscritto ritiene opportuno, applicare il metodo del **Costo di Ricostruzione Deprezzato**, che prende in esame il valore del terreno, il costo di ricostruzione a nuovo ed applica un deprezzamento dovuto all'obsolescenza funzionale, da applicare al valore dell'immobile depurato della vetustà.

Come riportato nel testo del “Codice delle Valutazioni Immobiliari” al Capitolo 11 cita in senso generale il “Metodo del costo”, definito al punto 1.1) *Il metodo del costo*

è un procedimento di stima del valore di mercato di un immobile attraverso la somma del valore di mercato del suolo edificato e del valore di mercato del fabbricato. Il valore di mercato del fabbricato può essere stimato con il costo di ricostruzione, eventualmente deprezzato per le condizioni di vetustà”

Il metodo del **Costo di Costruzione Deprezzato**, si applica in prevalenza ad immobili simili al fabbricato oggetto di stima, situati in zone del territorio dove è difficile applicare una comparazione per assenza o scarsità di mercato

Questo metodo si basa sul principio di sostituzione secondo il quale un compratore non è disposto a pagare per un immobile simile una somma maggiore del valore di mercato di un'area edificabile e del costo di costruzione di un nuovo fabbricato che presenta la stessa utilità tecnico-funzionale del fabbricato esistente.

Per la stima della superficie edificata, il costo è rappresentato dal valore di mercato dell'area edificata e della resede esclusiva destinata a parcheggio.

Il costo di costruzione deprezzato di un fabbricato è pari al costo di ricostruzione a nuovo diminuito del deprezzamento maturato dal fabbricato per effetto del deperimento fisico, dell'obsolescenza funzionale e dell'obsolescenza esterna presentate alla data di stima. In altri termini il costo di ricostruzione è il costo di costruzione a nuovo di un fabbricato preesistente.

Il metodo del costo si basa sulla stima del valore di mercato del terreno edificato e del costo di ricostruzione dell'edificio, tenuto conto del livello di deprezzamento maturato. Il procedimento di stima si compone di tre elementi:

- 1. Il valore di mercato del terreno edificato**
- 2. Il costo di ricostruzione a nuovo**
- 3. Il deprezzamento**

1) Valore di mercato del terreno edificato

I principali procedimenti di stima del valore di mercato di un terreno edificato sono i seguenti:

- Il metodo del confronto di mercato;
- I metodi residuali *(Residual techniques)*;
- Il metodo di estrazione *(Market extraction method)*;
- Il metodo della capitalizzazione diretta del canone atipico
- La ripartizione del valore dell'immobile secondo il rapporto complementare del terreno.

Analizzati i suddetti procedimenti, e valutati singolarmente uno ad uno, il **metodo del confronto di mercato**, prevede la comparazione diretta tra il terreno edificato in esame e terreni simili comparabili, per i quali sono disponibili dati reali sulle recenti operazioni di mercato.

Al fine di conoscere l'andamento di mercato dei prezzi correnti per terreni edificabili e stabilire un dato reale, che permette di esprimere il valore di stima, il sottoscritto ha svolto un'indagine conoscitiva-comparativa presso agenzie immobiliari poste in Comune di San Giuliano Terme, frazione Ghezzano, località "La Fontina".

Effettuato il sopralluogo presso il fabbricato con gli agenti immobiliari è stato verificato lo stato conservativo, l'accesso carrabile esclusivo su Via Marino Dinucci, il contesto in cui risiede vicino ad impianti sportivi, l'ubicazione, la superficie, la destinazione d'uso turistico - ricettiva e la zona urbanistica soggetta a Progetto Unitario Convenzionato, così da avere un quadro completo e poter esprimere i prezzi correnti di mercato per terreni edificabili.

Dai colloqui tenuti con i titolari dell'Agenzia Immobiliare "Obbiettivo Casa", posta in Largo Teresa Bandettini, 5; Agenzia "Premium Immobiliare", posta in Via Giosuè Carducci, 62/a e Agenzia Immobiliare "Ubimaior" sita in Via Giosuè Carducci, 62 sono emerse le seguenti considerazioni:

Il terreno su cui sorge il fabbricato è soggetto a Progetto Unitario Convenzionato, Comparto 11, UTOE n.1, dove è prevista una riqualificazione di tutto il complesso alberghiero ed una riorganizzazione della struttura.

Questo vincolo riduce notevolmente l'appetibilità del bene e agisce sul mercato in modo sfavorevole poiché prolunga il tempo di esposizione, riduce la domanda e limita gli investitori per i vincoli da rispettare per cui si orientano su terreni edificabili ad uso residenziale che offrono maggiori opportunità e migliori garanzie di investimento.

Considerata la collocazione del Comune di San Giuliano Terme, sfavorevole da un punto di vista turistico-ricettiva, rende il mercato immobiliare poco appetibile a confronto con aree edificabili poco più distanti, vicine alle zone periferiche di Pisa, che offrono maggiori vantaggi e vicinanza al mare, pertanto anche il valore di un terreno al mq. in Comune di S. Giuliano, diminuisce notevolmente.

Valutato il costo di costruzione di un fabbricato nuovo a destinazione turistico alberghiero e confrontato con il costo di costruzione di un fabbricato nuovo ad uso residenziale, ne consegue che, a parità di volumetria, l'albergo ha costi inferiori rispetto a

fabbricati residenziali in quanto gestisce spazi più ampi, comuni a più persone, al contrario di una serie di villette a schiera indipendenti con spazi più ristretti e aree esterne ridotte.

Esaminato quanto sopra ne consegue che, il valore del terreno in esame per la sua destinazione d'uso, per l'ubicazione ed i vincoli a cui è sottoposto, avrà un prezzo inferiore rispetto ad un terreno edificabile simile posto in prossimità della città di Pisa, pertanto ne deriva una minor richiesta ed una diminuzione del prezzo che si attesta a circa **€/mq. 50,00**. Calcolata la superficie catastale di **mq. 2864** e rapportata al prezzo indicato si ottiene il seguente valore

Superficie Catastale mq. 2.864 x €/mq. 50,00 = Valore terreno **€. 143.200,00**

2) Costo di Ricostruzione a nuovo

Il metodo del **Costo di Ricostruzione** si applica principalmente ad immobili simili al fabbricato in oggetto, situati in zone del territorio dove è difficile applicare una comparazione per scarsità o assenza di mercato.

Questo metodo è composto dai costi di costruzione diretti, indiretti e si basa principalmente sulla redazione di un computo metrico riferito alla data di stima considerato lo stato attuale dell'immobile, sommato al costo presunto degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione oltre gli oneri professionali.

Le voci di capitolato inserite nel computo riguardano esclusivamente la realizzazione di un fabbricato nuovo, simile per misure, forma e quantità dei materiali, all'immobile oggetto di stima compreso di infissi, pavimenti, rivestimenti, impianti, e sanitari in modo da ottenere un fabbricato produttivo analogo a quello oggetto di stima.

Da tener presente che il computo metrico estimativo non è esaustivo, ma esamina le macro fasi di lavoro presunte, in modo da avvicinarsi il più possibile al valore a nuovo del fabbricato oggetto di stima.

La stima del Costo di Ricostruzione si può svolgere sia in modo sintetico che analitico:

- Il modo sintetico si basa sul confronto mediante l'impiego di uno o più parametri con i costi di costruzione di nuovi fabbricati simili della medesima tipologia e nella medesima zona
- Il modo analitico si basa sulla redazione del computo metrico- estimativo applicato alla costruzione da valutare ipotizzata come progetto.

Valutati singolarmente i due criteri, il **modo analitico** esprime, attraverso il computo metrico, un'analisi dettagliata delle voci di capitolato riferite alla data di stima

che, per misure, quantità e qualità dei materiali, formano un fabbricato nuovo simile a quello in oggetto.

Al fine di redigere un computo metrico aggiornato, con prezzi correnti di mercato, il sottoscritto ha preso a riferimento i costi indicati nel prezzo dei lavori della Regione Toscana, Provincia di Pisa, pubblicato con Delibera Regionale n. 1406 del 25.11.2024 valido dal 01 Gennaio 2025 al 31 Dicembre 2025, che può essere utilizzato fino al 30.06.2026 per progetti pubblici come base per bando di gara.

Estrate le voci presunte per costruire un fabbricato simile a quello oggetto di stima, il sottoscritto computa le fondazioni, plinti, pilastri, solai, tramezzi, intonaci, infissi, pavimenti, rivestimenti, impianti, sanitari etc. in modo da ottenere un valore finale che si avvicina il più possibile al valore di un fabbricato produttivo analogo a quello in oggetto.

A conferma di quanto sopra si allega il computo metrico con indicate le voci di capitolato, le quantità ed i prezzi applicati dal listino così da ottenere il costo di ricostruzione per realizzare un fabbricato nuovo simile in tutto a quello da stimare.

Valore presunto del fabbricato	Valore	€ 1.032.698,63
Al valore del fabbricato deve essere aggiunto		
Cabina elettrica Valore € 29.354,20 Quota 267/1000	Valore	€ 7.836,45
Allestimento cantiere per la realizzazione del fabbricato	Valore	€ 55.345,60
Pensilina esterna	Valore	€ 6.880,35
Pavimentazione resede	Valore	€ 28.909,90
Valore presunto Costo di Ricostruzione a nuovo	Valore	€ 1.131.670,93

(Computo metrico estimativo All. n.14).

Calcolo presunto oneri professionali

Considerata l'abolizione delle tariffe e il mancato rispetto degli onorari minimi, sotto il quale non era consentito redigere un preavviso di notula, il sottoscritto ritiene congruo applicare la percentuale pari al 6% per onorario progettazione e direzione lavori visto l'importo così elevato

Valore complessivo presunto **€ 1.131.670,93 x 6%** = **€ 67.900,26**

Calcolo Vetustà

Effettuata una ricerca dai siti internet al fine del calcolo della vetustà da applicare ai fabbricati con destinazione Turistico – Ricettiva, non sono emersi dati o casi in cui sia possibile applicare un coefficiente di vetustà se non per fabbricati residenziali.

Preso in esame il costo di costruzione al nuovo del fabbricato e, assunta la data di Agibilità dei locali 22.10.1992 come inizio attività, il sottoscritto formula il calcolo della vetustà a partire dall' **1.1.1993**

Benché l'immobile sia a destinazione Turistico – Ricettiva, e non vi siano tabelle di riferimento da applicare lo scrivente assume come parametro di riferimento per il calcolo della vetustà la Legge 27.07.1978 n. 392 “*Disciplina delle locazioni di immobili urbani*” che stabilisce nell'art. 20) “*Vetustà*” e art.21) “*Stato di conservazione e manutenzione*” per immobili residenziali

Art.20) Vetustà: in relazione alla vetustà si applica un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile, stabilito nel seguente modo:

- a) 1% per i successivi quindici anni;*
- b) 0,50 % per gli ulteriori trenta anni*

Art.21) Stato di conservazione e manutenzione

In relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile si applicano i seguenti coefficienti:

- a) 1,00 se lo stato è normale;*
- b) 0,80 se lo stato è mediocre*
- c) 0,60 se lo stato è scadente*

Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare:

- 1) Pavimenti*
- 2) Pareti e soffitti*
- 3) Infissi*
- 4) Impianto elettrico*
- 5) Impianto idrico e servizi igienico-sanitari*
- 6) Impianto di riscaldamento*

Nonché dei seguenti elementi comuni:

- 1) Accessi scale e ascensore*
- 2) Facciate coperture e parti comuni in genere*

Tabella con indicati i coefficienti di vetustà degli immobili per ogni destinazione

I coefficienti di vetustà			
anno	coefficiente	anno	coefficiente
1	0,99	24	0,805
2	0,98	25	0,80
3	0,97	26	0,795
4	0,96	27	0,79
5	0,95	28	0,785
6	0,94	29	0,78
7	0,93	30	0,775
8	0,92	31	0,77
9	0,91	32	0,765
10	0,90	33	0,76
11	0,89	34	0,755
12	0,88	35	0,75
13	0,87	36	0,745
14	0,86	37	0,74
15	0,85	38	0,735
16	0,845	39	0,73
17	0,84	40	0,725
18	0,835	41	0,72
19	0,83	42	0,715
20	0,825	43	0,71
21	0,82	44	0,705
22	0,815	45	0,70
23	0,81		

Calcolo Vetustà

Valore del fabbricato € **1.131.670,93**

Dal 1993 al 1998 primi sei anni vetustà	0 %	Valore	€.1.131.670,93
Dal 1999 al 2013 per i successivi 15 anni	1 %	Valore	€. 973.303,04
Dal 2014 al 2025 per i restanti 12 anni	0,5%	Valore	€. 916.484,35

Valore del fabbricato depurato dalla vetustà **€. 916.484,35**

3) Deprezzamento

Il processo di deprezzamento opera durante la vita di un edificio al termine della quale l'edificio perde tutto il suo valore, non fornendo più alcun contributo al valore del terreno.

Il metodo di stima del deprezzamento riflette il comportamento di un potenziale acquirente informato sulla condizione e sulla qualità del fabbricato e dell'immobile nel suo complesso e sul contesto del mercato.

I metodi per valutare il deprezzamento considerano direttamente o indirettamente la relazione tra l'età della struttura e la sua vita attesa. Il concetto del deprezzamento basato su questa relazione, si può riferire all'intera struttura edilizia e alle sue parti componenti. La relazione età-vita riguarda:

- *L'età effettiva* attribuibile a una struttura in base alle condizioni e all'utilizzazione che si basa sul giudizio del perito che interpreta le aspettative del mercato.
- *La vita economica* intesa come periodo nel quale un edificio è considerato utilizzabile applicando la normale manutenzione e le necessarie riparazioni per lo scopo per il quale è stato acquistato o preso in uso.
- *La vita economica residua* intesa come periodo durante il quale si prevede che una struttura continui a contribuire al valore dell'immobile, ed è compresa tra la data di stima e il termine della vita economica della costruzione

I tre principali metodi per valutare il deprezzamento sono:

- Il metodo del confronto di mercato (*Market extraction method*);
- Il metodo delle quote di ammortamento (*Age-life method*);
- Il metodo analitico (*Breakdown method*);

Il metodo del confronto di mercato si basa sulla disponibilità di compravendite di immobili comparabili, dalle quali può essere calcolato il deprezzamento del fabbricato

Il metodo delle quote di ammortamento mira a riflettere l'andamento della funzione valore-tempo del fabbricato o della costruzione e considera le componenti del deprezzamento (Deterioramento, obsolescenza funzionale e obsolescenza esterna)

Il metodo analitico è il modo più completo e particolareggiato per misurare il deprezzamento di un edificio e considera il deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale e l'obsolescenza esterna.

Il deterioramento fisico prende in considerazione la manutenzione del fabbricato.

L'obsolescenza funzionale riguarda la sostituzione e/o l'ammmodernamento di parti di componenti degli impianti

L'obsolescenza esterna è una forma di deprezzamento che induce una perdita di valore di un immobile causata da fattori esterni (Perdita di mercato)

Visto lo stato di conservazione e manutenzione del fabbricato il sottoscritto valuta il deprezzamento in forza dell'obsolescenza funzionale relativa agli impianti elettrici ed idrico inesistenti e rapporta il valore del fabbricato al coefficiente 0,6 per lo stato scadente come stabilito dall'art. 21 Legge 27.07.1978 n. 392 che prevede *in relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile si applicano i seguenti coefficienti:*

a) 1,00 se lo stato è normale;

b) 0,80 se lo stato è mediocre

c) 0,60 se lo stato è scadente

Lo stato dell'immobile si considera scadente in ogni caso se l'unità immobiliare non dispone di impianto elettrico o dell'impianto idrico con acqua corrente nella cucina e nei servizi, ovvero se non dispone di servizi igienici privati o se essi sono comuni a più unità immobiliari.

Questo coefficiente di deprezzamento deve essere applicato al valore dell'immobile decurtato dei coefficienti di vetustà

Calcolo Deprezzamento

Effettuati i sopralluoghi e visto il deterioramento fisico rappresentato dallo stato scadente in cui versa il fabbricato, constatata l'obsolescenza funzionale sprovvisto di impianti elettrici ed idrici ad ogni piano, impianti di riscaldamento e raffrescamento, infissi, servizi igienico-sanitari, acqua corrente e stabilita l'obsolescenza esterna riconosciuta dalla mancata attività, il sottoscritto applica il coefficiente di deprezzamento massimo pari a 0,6 e lo rapporta al valore del fabbricato depurato della vetustà come segue:

Valore del fabbricato depurato dalla vetustà €. 916.484,35 x 0,6 = **€. 549.890,61**

Calcolo presunto oneri

Premesso che gli oneri di Urbanizzazione Primaria, Secondaria e Costo di Costruzione formano il Contributo di Costruzione, il sottoscritto esamina quanto premesso e ipotizza il calcolo più probabile come segue:

Tabella 1 – Zone Territoriali comunali - Zona 1 Sistema Insediativo interno UTOE n.1

Urbanizzazione Primaria e Secondaria.

Tabella 3

Nuova Edificazione;

Destinazione d'uso: commerciale – turistica;

Lettera b) i.f. $\times < 1,5$ e 3 mc/mq .

Tariffa totale (Primaria € 25,79 + € 12,89 Secondaria) da applicare al mc. **€ 38,68**

Calcolo Volume

Superficie Piano T.	Mq. 703,78	x	3,20 h. int. Netta =	Mc. 2.252,10
Superficie Piano Primo	Mq. 535,33	x	2,70 h. int. Netta =	Mc. 1.445,39
Superficie Piano Secondo	Mq. 535,33	x	2,70 h. int. Netta =	<u>Mc. 1.445,39</u>
Volume Totale				Mc. 5.142,88

Calcolo Oneri Urbanizzazione primaria e Secondaria

Volume T. Mc. 5.142,88 x €/mc. 38,68 = **€ 198.926,59**

Calcolo oneri relativi al Costo di Costruzione.

Come previsto dal Regolamento Oneri del Comune di San Giuliano Terme, la Tabella 9 fissa la percentuale dell'**8%**, per le aree ad uso Commerciali (P.T.) e del **5%** per le superfici destinate ad attività Turistica – Ricettiva (P.1° - 2°), da applicare al valore dichiarato nel computo metrico che forma parte integrante della perizia di stima.

Estrate le voci presunte e calcolati i costi, sono stati suddivisi per fasi di lavoro e per destinazione d'uso dei locali così da destinare il piano terreno ad uso commerciale e il piano primo e secondo ad uso turistico ricettiva, rapportando i costi di costruzione alla percentuale di riferimento sopra descritte ipotizzando i seguenti importi:

Considerato che l'attività commerciale svolta al piano terreno è legata allo svolgimento dell'attività turistico – ricettiva dell'albergo, in modo da offrire alla clientela l'opportunità del servizio mezza pensione o pensione completa, si ritiene adatto applicare la percentuale del 5% per il suddetto calcolo.

Costo di costruzione al nuovo del fabbricato oggetto di stima

Valore complessivo presunto Valore € 1.131.670,93
Calcolo oneri Costo di Costruzione € 1.131.670,93 x **5%** = **€ 56.583,55**

RIEPILOGO

Valore del terreno	€ 143.200,00
Valore fabbricato depurato da vetustà e deprezzamento	€ 549.890,61
Onorari professionali presunti	€ 67.900,26
Oneri Urbanizzazione primaria secondaria	€ 198.926,59
Oneri Urbanizzazione Costo di Costruzione	<u>€ 56.583,55</u>
Totale	€ 1.016.501,01

Ottenuto con criteri prudenziali il valore finale del compendio immobiliare in base allo stato di fatto e di diritto come sopra accertato e tenuto conto della vendita forzata in considerazione dell'apertura della "Procedura di Liquidazione Giudiziale", lo scrivente applica una decurtazione pari al 20 % in ragione della mancanza di garanzia per vizi occulti trattandosi di vendita fallimentare così da ottenere il seguente valore:

Valore €. 1.016.501,01 x - 20% = €. 203.300,20 = €. **813.200,81**

Spese presunte a cura dell'aggiudicatario

Sanzione amministrativa €. **1.000,00**

Onorario pratica in sanatoria €. **4.000,00**

Nuovo accatastamento €. **2.000,00**

Totale spese €. **7.000,00**

Valore del fabbricato €. 813.200,81

Totale spese a carico aggiudicatario per sanatorie €. 7.000,00 -

Totale complessivo €. 806.200,81

Considerato l'onere per la raccolta differenziata, il trasporto e lo smaltimento dei materiali di scarto presenti all'interno e all'esterno del fabbricato, a cura e spesa dell'aggiudicatario, si ipotizza un costo di circa €. 26.200,00 da detrarre come segue:

Totale complessivo €. 806.200,81

Onere presunto smaltimento materiali €. 26.200,00

Totale complessivo €. 780.000,81

IN CIFRA TONDA €. 780.000,00

Il sottoscritto Esperto ritiene con la presente consulenza, composta da quaranta pagine, di aver portato a termine in modo esaustivo e dettagliato il gradito incarico, ringrazia della fiducia accordata e rimane a disposizione dell'**Ill.mo Dr. Claudio Del Prete** e dell'**Ill.mo Giudice Delegato Dott.ssa Giulia Simoni**, per ogni chiarimento e/o integrazione.

Si allega:

- 1) Documentazione fotografica.
- 2) Catasto: Visure, Planimetrie, Estratti di mappa.
- 3) Conservatoria: Elenco sintetico formalità, e note.
- 4) Atti di provenienza.
- 5) Titoli Edilizi rilasciati e determinazione dirigenziale
- 6) Delibera 235/2021 e Fascicolo P. U. C.
- 7) Certificato di Destinazione Urbanistica.
- 8) Mancata reperibilità Pratiche Edilizie
- 9) Elaborato Tecnico Difformità Edilizia e Catastale
- 10) Autorizzazione allo scarico di Acque S.p.A.
- 11) Convenzioni
- 12) Parere Favorevole Vigili Del Fuoco
- 13) Rilascio Permesso di Costruire, pagamento prima rata e sanzioni amm.ve
- 14) Computo metrico

Con ossequi

Porcari li 10.12.2025

Il Tecnico

Geom. Luigi Di Giulio
