



# ***TENUTA DI POPOGNA***

## ***Allegato C***

***PORTFOLIO «TENUTA POPOGNA» – Information Memorandum***

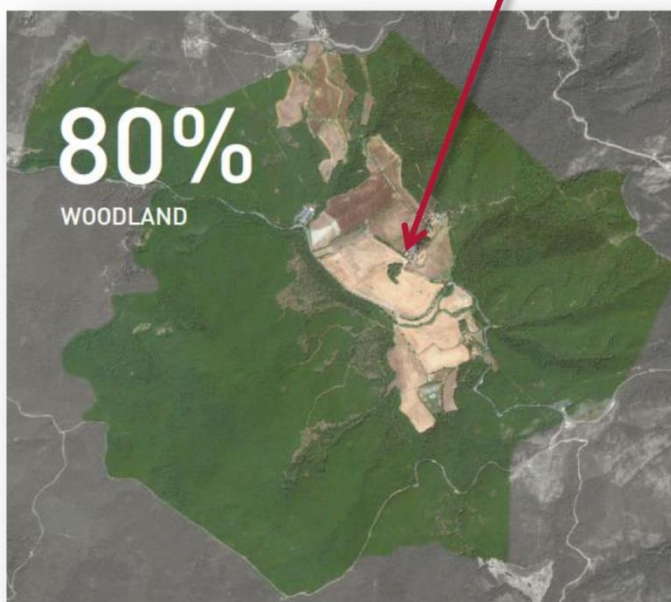
**Questa stima non determina il valore di vendita che deve essere definito con la proprietà**

**This estimate does not determine the sales value that must be defined with the property**

## Key Data

### PORTFOLIO

Gli edifici che compongono la Tenuta Popogna sono stati edificati in epoche differenti e per diverse finalità, motivo per cui viene divisa in «Popogna nuova» e «Popogna vecchia».



✓ **POPOGNA NUOVA** → composta da tre aree edificate

✓ **POPOGNA VECCHIA** → composta da un'area edificata

✓ **TERRENI** → 600 ha di cui 500 sono destinati a macchia mediterranea

✓ **LAGO ARTIFICIALE**



## POPOGNA NUOVA «Campo alla Menta»

1

**Tipologia** *Casale/Rustico Monofamiliare*

**Stato** *DA RIQUALIFICARE*

**Sup Lorda Costruita (mq)** 602,27

**Volumetria (mc)** 2.001,06

**Descrizione**

Trattasi di un fabbricato unico di 600 mq posto in cima alla proprietà. L'accessibilità avviene dalla strada per valle Benedetta. L'edificio è circondato da terreno agricolo e bosco dove si vede il mare e la Capraia. E' servito di energia elettrica.



**Foglio** 59

**Part.** 171

**Sub.** 602, 603

**Cat.** *Unità Collabenti*



**Punti di Forza**

- ✓ APPEAL: *Medio.*
- ✓ TAGLIO DIMENSIONALE: *Medio (c.a. 600 mq).*
- ✓ ALLACCIAMENTI: Gli allacciamenti ai servizi sono già esistenti.
- ✓ POSIZIONE: Vista panoramica.

**Punti di debolezza**

- ✓ STATO DI CONSERVAZIONE: *Basso, necessita di interventi di riqualificazione.*
- ✓ ACCESSIBILITA': *Difficoltosa, da strada privata in salita e allo stato attuale non asfaltata.*
- ✓ VINCOLI: *Impossibilità di modificare il perimetro esterno dell'edificio.*

✓ POSSIBILITA' DI RICONVERSIONE IN:

- Residenziale;
- Ricettivo.

- ✓ La posizione isolata e l'accessibilità difficoltosa potrebbero provocare un allungamento dei tempi dei lavori edili.

**Opportunità**

**Minacce**

**Note conclusive**

1. Allacciamenti esistenti;
2. Possibilità di cambio destinazione d'uso in turistica-ricettiva;
3. Impossibilità di cambiare il perimetro esterno esistente.

**Ipotesi di Scenario**

*Highest & Best Use / Strategia*

**RISTRUTTURAZIONE CON DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE**

|                                                 |                   |
|-------------------------------------------------|-------------------|
| <b>Superficie Lorda Costruita (mq)</b>          | <b>602,27</b>     |
| <b>Volume AS IS (mc)</b>                        | <b>2.001,27</b>   |
| <b>Volume di Progetto (mc)</b>                  | <b>2.001,27</b>   |
| <b>Market Value (€)</b>                         | <b>422.000,00</b> |
| <b>Market Value (€/mq sup. lorda costruita)</b> | <b>701,00</b>     |

**Valore di vendita da definire con la proprietà**  
**Sales value to be defined with the property**



## POPOGNA NUOVA «Villa e Fattoria»

2a

**Tipologia** Villa rurale monofamiliare

**Stato** BUONO

**Sup Lorda Costruita (mq)** 1.208,00

**Volumetria (mc)** 4.137,99

**Descrizione**

Trattasi di una villa rurale con sviluppo su tre piani fuori terra per una superficie complessiva di 793 mq. L'immobile si presenta in buono stato manutentivo, inoltre annessi al fabbricato si hanno:

- Cappella consacrata, c.a. 60 mq;
- Fattoria su due livelli, attualmente adibita ad abitazione di c.a. 200 mq;
- Basso fabbricato di c.a. 150 mq utilizzato in parte come garage e in parte come pollaio.



**Foglio** 60

**Part.** 31/33/34

**Sub.** Part. 33: 2  
Part. 34: 1-7

**Cat.** Part. 31: A/2  
Part. 33: B/7  
Part. 34: A/2



### Punti di Forza

- ✓ APPEAL: *Buono.*
- ✓ STATO DI CONSERVAZIONE: *Buono/Abitabile.*
- ✓ TAGLIO DIMENSIONALE: *Grande (1.200 mq).*
- ✓ ALLACCIAMENTI: Gli allacciamenti ai servizi sono già esistenti.
- ✓ ACCESSIBILITA': Buona, da strada statale.
- ✓ Piscina esterna.

### Punti di debolezza

- ✓ VINCOLI: *Si tratta di un fabbricato di interesse storico con conseguente impossibilità di modificare il perimetro esterno dell'edificio e la distribuzione interna.*
- ✓ *Il fabbricato è vincolato e dunque non sarà possibile aumentare l'altezza interna del Garage e Pollaio lasciando questa parte non fruibile ad attività ricettiva.*

### ✓ POSSIBILITA' DI RICONVERSIONE IN:

- Residenziale;
- Ricettivo.

- ✓ Essendo un edificio di interesse storico i controlli sui lavori di ristrutturazione da parte degli enti preposti potrebbero causare un allungamento dei tempi.

### Opportunità

### Minacce

### Note conclusive

1. Buona appetibilità;
2. Possibilità di cambio destinazione d'uso in turistica-ricettiva;
3. Impossibilità di modifica del perimetro esterno e della distribuzione interna.

### Ipotesi di Scenario

*Highest & Best Use / Strategia*

*RISTRUTTURAZIONE CON DESTINAZIONE D'USO TURISTICO-  
RICETTIVA - Relais*

|                                                 |                     |
|-------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Superficie Lorda Costruita (mq)</b>          | <b>1.208,00</b>     |
| <b>Volume AS IS (mc)</b>                        | <b>4.137,99</b>     |
| <b>Volume di Progetto (mc)</b>                  | <b>4.137,99</b>     |
| <b>Market Value (€)</b>                         | <b>2.805.000,00</b> |
| <b>Market Value (€/mq sup. lorda costruita)</b> | <b>2.323,00</b>     |



## POPOGNA NUOVA «Case Vicino alla Villa»

2b

**Tipologia** Fabbricati residenziali

**Stato** BUONO/ABITABILE

**Sup Lorda Costruita (mq)** 1.037,52

**Volumetria (mc)** 3.608,44

### Descrizione

Si tratta di due corpi distinti:

1. Il primo edificio, più datato, si sviluppa per una superficie complessiva di 700 mq. Trattasi di un rustico frazionato, la parte a destinazione residenziale è a due piani fuori terra, al contrario la porzione con sviluppo esclusivo al piano terreno è destinata a segheria.
2. Il secondo è un edificio monofamiliare di più recente costruzione, si sviluppa su pianta rettangolare con zona magazzino al piano terreno e abitazione al piano primo.



**Foglio** 60

**Part.** 87/88

**Sub.** Part. 87: 601–611  
Part. 88: 601–605

**Cat.** Part. 87: A/3, C/2, C/6  
Part. 88: A/4, C/2, C/6



## Punti di Forza

- ✓ APPEAL: *Buono.*
- ✓ TAGLIO DIMENSIONALE: *Medio-Grande (1.038 mq).*
- ✓ ALLACCIAMENTI: Gli allacciamenti ai servizi sono già esistenti.
- ✓ ACCESSIBILITA': Buona, da strada statale.

## Punti di debolezza

- ✓ STATO DI CONSERVAZIONE: *Abitabile, necessita di interventi di manutenzione.*
- ✓ VINCOLI: *L'edificio più grande (Meno recente) non può subire modifiche all'attuale perimetro esterno.*

- ✓ POSSIBILITA' DI RICONVERSIONE IN:
  - Residenziale;
  - Ricettivo.
- ✓ VINCOLI: *L'edificio più piccolo (ID: Freddani) può subire modificazioni del perimetro attuale.*

## Opportunità

## Minacce

### Note conclusive

1. Buona appetibilità;
2. Possibilità di cambio destinazione d'uso in turistica-ricettiva;
3. Impossibilità di modifica del perimetro esterno per un edificio.

### Ipotesi di Scenario

*Highest & Best Use / Strategia*

**RISTRUTTURAZIONE CON DESTINAZIONE D'USO TURISTICO-  
RICETTIVA - Relais**

|                                                 |                     |
|-------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Superficie Lorda Costruita (mq)</b>          | <b>1.037,52</b>     |
| <b>Volume AS IS (mc)</b>                        | <b>3.608,44</b>     |
| <b>Volume di Progetto (mc)</b>                  | <b>4.510,55</b>     |
| <b>Market Value (€)</b>                         | <b>2.324.000,00</b> |
| <b>Market Value (€/mq sup. lorda costruita)</b> | <b>1.738,00</b>     |

**Valore di vendita da definire con la proprietà**  
**Sales value to be defined with the property**



## POPOGNA NUOVA «Ex Case Dipendenti»

3a

**Tipologia** Fabbricati residenziali e Capannoni

**Stato** ABITABILE

**Sup Lorda Costruita (mq)** 2.190,70

**Volumetria (mc)** 8.640,64

### Descrizione

Si tratta di quattro blocchi distinti:

1. Edificio a due piani ad uso residenziale e magazzino di circa 1.055 mq.
2. Fabbricato di 140 mq un tempo adibito a scuola.
3. Stabile a due piani di c.a. 160 mq ad uso magazzino e residenziale in adiacenza a capannone di 150 mq.
4. Stabile su due livelli di c.a. 310 mq ad uso magazzino e residenziale in adiacenza a capannone di 375 mq.



**Foglio** 60

**Part.** 38

**Sub.** 2-5, 601-606, 613-618

**Cat.** A/2, A/4, C/2, C/6



**Punti di Forza**

- ✓ **APPEAL:** *Medio.*
- ✓ **ALLACCIAMENTI:** Gli allacciamenti ai servizi sono già esistenti.
- ✓ **ACCESSIBILITA':** *Buona.*

**Punti di debolezza**

- ✓ **STATO DI CONSERVAZIONE:** Abitabile, necessita di interventi di manutenzione/ristrutturazione.

- ✓ **POSSIBILITA' DI RICONVERSIONE IN:**
  - Residenziale;
  - Ricettivo.
- ✓ **VINCOLI:** *Le strutture non hanno vincoli per quanto riguarda l'eventuale modificazione dei perimetri esistenti.*

**Opportunità**

**Minacce**

**Note conclusive**

1. Buona accessibilità;
2. Possibilità di cambio destinazione d'uso in turistico-ricettiva;
3. Possibilità di modifica del perimetro esterno esistente.

**Ipotesi di Scenario**

*Highest & Best Use / Strategia*

**RISTRUTTURAZIONE CON DESTINAZIONE D'USO TURISTICO-  
RICETTIVA – Residenze Turistico-Ricettive**

|                                                 |                     |
|-------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Superficie Lorda Costruita (mq)</b>          | <b>2.190,70</b>     |
| <b>Volume AS IS (mc)</b>                        | <b>8.640,64</b>     |
| <b>Volume di Progetto (mc)</b>                  | <b>10.800,80</b>    |
| <b>Market Value (€)</b>                         | <b>2.840.000,00</b> |
| <b>Market Value (€/mq sup. lorda costruita)</b> | <b>976,00</b>       |

**Valore di vendita da definire con la proprietà**  
**Sales value to be defined with the property**



## POPOGNA NUOVA «Ex Stalla»

3b

**Tipologia** Fabbricati ad uso agricolo

**Stato** DA RIQUALIFICARE

**Sup Lorda Costruita (mq)** 1.812,29

**Volumetria (mc)** 11.748,94

**Descrizione**

Si tratta di quattro blocchi distinti:

1. Edificio a due piani ad uso residenziale e magazzino di circa 1.055 mq.
2. Fabbricato di 140 mq un tempo adibito a scuola.
3. Stabile a due piani di c.a. 160 mq ad uso magazzino e residenziale in adiacenza a capannone di 150 mq.
4. Stabile su due livelli di c.a. 310 mq ad uso magazzino e residenziale in adiacenza a capannone di 375 mq.



**Foglio** 60

**Part.** 37

**Sub.** Part. 1 – 5; 601,602

**Cat.** C/2, D/7



**Punti di Forza**

- ✓ TAGLIO DIMENSIONALE: *Grande (1.812 mq complessivi).*
- ✓ ACCESSIBILITA': *Buona.*
- ✓ Ampio spazio esterno.

**Punti di debolezza**

- ✓ STATO DI CONSERVAZIONE: *Da riqualificare.*
- ✓ APPEAL: *Medio.*
- ✓ *ELEVATI COSTI DI RICONVERSIONE*

- ✓ POSSIBILITA' DI RICONVERSIONE IN:
  - Residenziale;
  - Ricettivo.
- ✓ VINCOLI: *Le strutture non hanno vincoli per quanto riguarda l'eventuale modificazione dei perimetri esistenti.*

- ✓ Tempi necessari per il cambio di Destinazione d'Uso essendo una parte degli immobili accatastata D/7.

**Opportunità**

**Minacce**

**Note conclusive**

1. Buona accessibilità;
2. Possibilità di cambio destinazione d'uso in turistica-ricettiva;
3. Possibilità di modifica del perimetro esterno e esistente.

**Ipotesi di Scenario**

*Highest & Best Use / Strategia*

*RISTRUTTURAZIONE CON DESTINAZIONE D'USO TURISTICO-RICETTIVA – Residenze Turistico-Ricettive*

|                                                 |                   |
|-------------------------------------------------|-------------------|
| <b>Superficie Lorda Costruita (mq)</b>          | <b>1.812,29</b>   |
| <b>Volume AS IS (mc)</b>                        | <b>11.748,94</b>  |
| <b>Volume di Progetto (mc)</b>                  | <b>14.686,18</b>  |
| <b>Market Value (€)</b>                         | <b>862.000,00</b> |
| <b>Market Value (€/mq sup. lorda costruita)</b> | <b>309.00</b>     |

**Valore di vendita da definire con la proprietà**  
**Sales value to be defined with the property**



## POPOGNA VECCHIA

4

**Tipologia** Casali/Rustici plurifamiliari

**Stato** DA RIQUALIFICARE

**Sup Lorda Costruita (mq)** 1.014,48

**Volumetria (mc)** 3.220,04

**Descrizione**

Si tratta di tre fabbricati distinti in scarso stato manutentivo. Tutti e tre gli edifici si sviluppano su due livelli, generalmente con destinazione residenziale al piano primo e magazzino al piano terreno. La superficie costruita complessiva è pari a 1.014 mq.

I tre stabili sono immersi nei campi e non distanti da un piccolo lago artificiale.

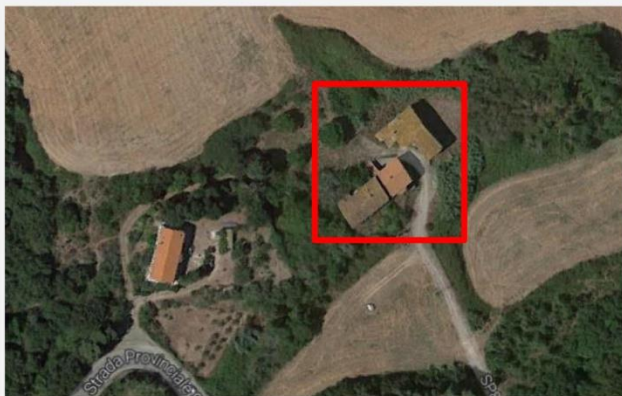


**Foglio** 77

**Part.** 72

**Sub.** 602 - 604

**Cat.** A/4



**Punti di Forza**

- ✓ APPEAL: *Medio.*
- ✓ TAGLIO DIMENSIONALE: *Grande (c.a. 2.191 mq complessivi).*
- ✓ ACCESSIBILITA': *Buona, da strada statale.*

**Punti di debolezza**

- ✓ STATO DI CONSERVAZIONE: *Da riqualificare.*

- ✓ POSSIBILITA' DI RICONVERSIONE IN:
  - Residenziale;
  - Ricettivo.
- ✓ VINCOLI: *Le strutture non hanno vincoli per quanto riguarda l'eventuale modificazione dei perimetri esistenti.*

**Opportunità**

**Minacce**

**Note conclusive**

1. Buona accessibilità;
2. Possibilità di cambio destinazione d'uso in turistica-ricettiva;
3. Possibilità di modifica del perimetro esterno e esistente.

**Ipotesi di Scenario**

*Highest & Best Use / Strategia*

**RISTRUTTURAZIONE CON DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE**

|                                                 |                   |
|-------------------------------------------------|-------------------|
| <b>Superficie Lorda Costruita (mq)</b>          | <b>1.014,48</b>   |
| <b>Volume AS IS (mc)</b>                        | <b>3.220,04</b>   |
| <b>Volume di Progetto (mc)</b>                  | <b>3.220,04</b>   |
| <b>Market Value (€)</b>                         | <b>714.000,00</b> |
| <b>Market Value (€/mq sup. lorda costruita)</b> | <b>704,00</b>     |

**Valore di vendita da definire con la proprietà**  
**Sales value to be defined with the property**



## TERRENI

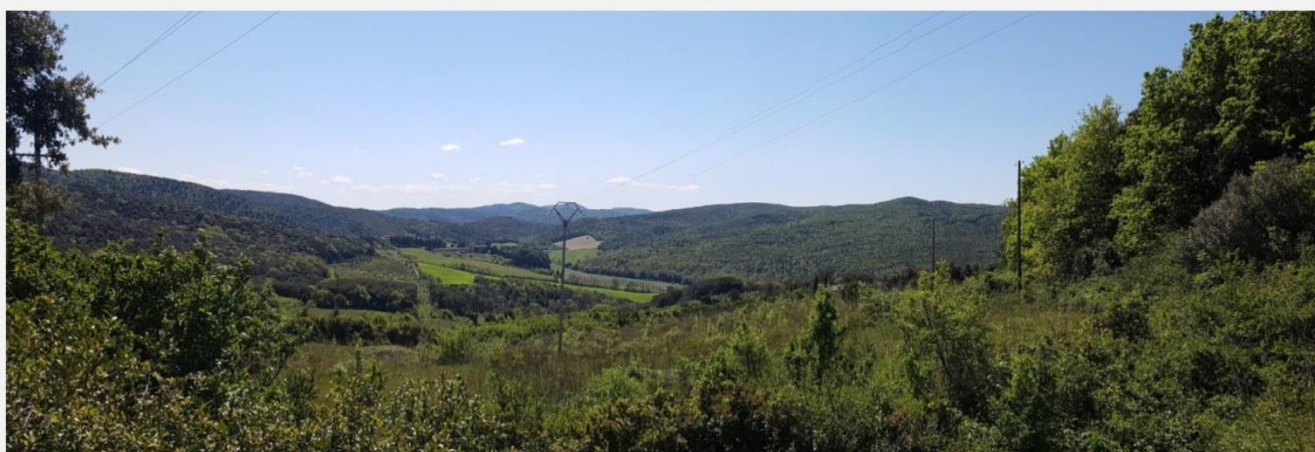
5

**Tipologia** BOSCO ALTO, BOSCO CEDUO, CANNETO, PASC OLO  
CESPUG, SEMINAT IVO

**Mq** 5.850.253

### Descrizione

La vasta estensione del territorio (circa 600 ha) è per la gran parte (500 ha) macchia mediterranea e i terreni a confine sono aree demaniali anche esse per la maggior parte boschive



| Destinazione d'uso | Sup.Lorda<br>(mq) | Valore Agricolo<br>(€/mq) | Valore Terreno<br>€ |
|--------------------|-------------------|---------------------------|---------------------|
| BOSCO ALTO         | 4.170             | 0,59                      | 2.460               |
| BOSCO CEDUO        | 5.064.965         | 0,40                      | 2.025.986           |
| CANNETO            | 470               | 0,40                      | 188                 |
| PASC CESPUG        | 45.080            | 0,29                      | 13.073              |
| SEMINAT IVO        | 735.568           | 1,11                      | 816.480             |
| <b>TOTALE</b>      | <b>5.850.253</b>  |                           | <b>€ 2.858.188</b>  |

### **Ipotesi di Scenario**

*Vendita As Is*

**Superficie (mq)** **5.850.253**

**Market Value (€)** **2.858.000**

**Valore di vendita da definire con la proprietà**  
**Sales value to be defined with the property**



