
TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. geometra Massimiliano Paolini



E.I. 190/2022 del R.ES.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro



**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto unico <i>{completezza, titolarità, confini, consistenza, catasto, conservazione, gravami, caratteristiche, occupazione, provenienza, formalità, urbanistica, edilizia, condominio}</i>	4
Stima del Lotto	16
Riepilogo bando d'asta	20
Schema riassuntivo.....	21
Formalità da cancellare.....	22
Estratto di mappa <i>(aggiornamento al 25 gennaio 2023)</i>	23
Ortofoto <i>(aggiornamento al 25 gennaio 2023)</i>	24
Visura e scheda catastale <i>(aggiornamento al 13 gennaio 2023)</i>	25
Ultimi titoli ed elaborati grafici edilizi <i>(aggiornamento al 27 febbraio 2023)</i>	31
Agibilità edilizia <i>(aggiornamento al 27 febbraio 2023)</i>	49
Documentazione fotografica dei luoghi <i>(aggiornamento al 15 marzo 2023)</i>	65
Titolo di provenienza e successivi atti modificativi <i>(aggiornamento al 22 febbraio 2023)</i>	136
Elenco formalità e note tutt'ora gravanti <i>(aggiornamento al 9 marzo 2023)</i>	161
Attestazione dell'Agenzia delle Entrate per la sussistenza di locazioni <i>(aggiornamento al 3 marzo 2023)</i>	173
Ricerca potenziali comparabili presso Agenzie Immobiliari <i>(aggiornamento al 7 febbraio 2023)</i>	176
Certificati contestuali rilasciati dal Comune di Pistoia <i>(aggiornamento al 13 gennaio 2023)</i>	179
Comunicazione Inizio Operazioni Peritali <i>(aggiornamento al 22 febbraio 2023)</i>	181

INCARICO

All'udienza del 27 dicembre 2022, il sottoscritto geometra Massimiliano Paolini, con studio in Via Panciaticchi, 11 - 51100 - Pistoia (PT), email info@massimilianopaolini.it, PEC massimiliano.paolini@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., in data 31 dicembre 2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via Baragiola, 1
(Coordinate Geografiche: 43.88804, 10.77140)

DESCRIZIONE

Edificio a destinazione alberghiera, attualmente in totale disuso, sito in Comune di Montecatini Terme, Via Baragiola, 1, elevato su quattro piani fuori terra, oltre a piano scantinato e piano soffitta, corredato da resedi e giardino compreso tra la Via Baragiola e Viale IV Novembre, composto: al piano seminterrato da locali ad uso deposito, locali spogliatoio e servizi del personale, disimpegni, nonché locali tecnici; al piano terra da ingresso, due locali soggiorno, reception, bar, sala da pranzo, cucina, dispensa, magazzino, verande e due piccoli resedi, il primo posto sul fronte nord ed il secondo sul fronte sud dell'edificio; al piano primo da undici camere di cui dieci con bagno, locale di servizio e ulteriore bagno; al piano secondo da undici camere di cui dieci con bagno, locale di servizio e ulteriore bagno; al piano terzo da undici camere di cui dieci con bagno, locale di servizio e ulteriore bagno; al piano quarto-soffitta da locali ad uso rimessa. L'edificio è collegato verticalmente per mezzo di un vano scala che si diparte da piano interrato fino a raggiungere il piano quarto-soffitta. Nell'edificio è presente un ulteriore vano scale che collega il piano interrato con il piano terra. Inoltre i piani terra, primo, secondo e terzo sono collegati per mezzo di un impianto meccanico di sollevamento.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via Baragiola, 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa con riferimento alla certificazione notarile ventennale redatta in data 20 dicembre 2022 dal Notaio Umberto Bonaca Bonazzi di Firenze (FI).

Il sottoscritto, ha inoltre provveduto all'aggiornamento documentale con la produzione dell'elenco telematico delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie per immobile e per soggetto esecutato, unitamente alle relative note estese, alla documentazione catastale e all'ultimo titolo di provenienza immobiliare del bene oggetto della presente perizia.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Trattandosi di un trasferimento di un immobile strumentale da parte di impresa non costruttrice, l'aggiudicazione sarà soggetta ad I.V.A. o meno a seconda se l'impresa esercita o meno l'opzione I.V.A. L'operazione di aggiudicazione o di cessione di un fabbricato strumentale è per natura generalmente esente iva, tuttavia sono possibili eccezioni ossia quando la cessione del fabbricato strumentale è effettuata da un'esecutato che nell'atto di trasferimento esprima manifestamente l'opzione per l'imposizione iva.

L'esercizio dell'opzione per l'imposizione iva comporta il pagamento dell'imposta, da parte di chi si aggiudica l'immobile strumentale, mediante il meccanismo dell'inversione contabile anche detto "reverse charge". In questo caso l'imposta di registro è pari a 200 euro, l'ipotecaria invece è del 3% e quella catastale del 1%, entrambe sul valore del bene aggiudicato.

Nel caso di trasferimento applicando il regime di tassazione dell'imposta di registro, le relative aliquote saranno pari al 9% per l'imposta di registro stessa e di euro 50,00 sia per l'imposta ipotecaria che per quella catastale.

CONFINI

L'edificio confina con: proprietà **** Omissis **** su più lati, proprietà **** Omissis ****, salvo se altri.
Il resede e giardino confinano con: proprietà **** Omissis ****, **** Omissis ****, via Baragiola, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Albergo		1570 mq	1,00	1570 mq		S1-T-1-2-3- sottotetto
Totale superficie convenzionale:				1570 mq		
Incidenza condominiale:				0	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1570 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La planimetria catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia è stata utilizzata, previo una speditiva verifica sui luoghi in occasione del sopralluogo, per il calcolo delle superfici da cui dedurre il valore dell'immobile. Per il calcolo dei coefficienti di ponderazione delle pertinenze si è fatto ricorso alle indicazioni fornite nell'Allegato C del D.P.R. n.138/1998. Nel calcolo della superficie convenzionale entra per intero la superficie principale (*ingresso, soggiorno, cucina, sale, bar, disimpegno, e camere con servizi mq 1240 al 100%*), una quota parte della superficie accessoria indiretta (*soffitte, cantine e servizi mq 540 al 50%*), una quota parte della superficie di pertinenza (*loggia mq 10 al 10%*) e infine una quota parte della superficie scoperta (*resedi mq 580 al 10%*).

Pertanto, la superficie convenzionale vale: $S = 1240 + 270 + 1 + 58 = \text{mq } 1570$ arrotondati.

La superficie netta attribuibile alle sole camere d'albergo con bagno è pari a circa mq 600 che corrispondono alle attuali 33 camere di cui 13 singole e 20 doppie. La superficie netta attribuibile ai locali principali di piano terra è pari a circa mq 250.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 05/05/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 107, Zc. 1 Categoria D2

		Graffato F.17 M.293, F.20 M.18
Dal 05/05/2008 al 27/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 293, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 13.386,30 Graffato F.17 M.107, F.20 M.18
Dal 27/01/2012 al 28/03/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 107, Sub. 1, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 13.386,30 Graffato F.20 M.18, F.17 M.107 S.2
Dal 28/03/2014 al 16/08/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 107, Sub. 1, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 13.386,30 Graffato F.17 M.107 S.2, F.20 M.18
Dal 16/08/2017 al 13/04/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 107, Sub. 3, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 13.600,00 Piano T-1-2-3-4-S1 Graffato F.20 M.18
Dal 13/04/2018 al 13/01/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 107, Sub. 3, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 13.600,00 Piano T-1-2-3-4-S1 Graffato F.20 M.18

Gli attuali dati identificativi e di classamento dell'unità immobiliare, Foglio 17, Particella 107, Subalterno 3, graffata con il Foglio 20, Particella 18, derivano dalla variazione per ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione del 14 agosto 2017, protocollo n. 21205.1/2017 in atti dal 16 agosto 2017 di cui alla Pratica n. PT0051923. Si precisa che la cronistoria dei dati catastali non recepisce la riunione di usufrutto in morte della sig.ra **** Omissis ****.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano	Graffato	

				Cens.				catastale			
	17	107	3	1	D2				13.600,00 €	T-1-2- 3-4-S1	F. 20, M.18

Corrispondenza catastale

I diritti sull'unità immobiliare, identificata in Foglio 17, Particella 107, Subalterno 3, graffata con Foglio 20, Particella 18, derivarono in origine dall'atto notaio Giulio Cesare Cappellini del 25 novembre 1982, (repertorio 4343 - raccolta 1485), registrato a Pistoia il 14 dicembre 1982 al numero 3275 e trascritto a Pescia il 22 dicembre 1982, al Registro Particolare n. 2.966 e Registro Generale n. 3.967. Con il suddetto atto la società **** Omissis **** acquistò il diritto di nuda proprietà dell'allora identificativo catastale per la quota intera del bene, essendo il diritto di usufrutto generale vitalizio in titolarità della sig.ra **** Omissis ****, vedova del sig. **** Omissis ****, poi deceduta il 27 dicembre 1993, con conseguente riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà. Inoltre, sulla base di ulteriori atti, già evidenziati nel citato certificato notarile, redatto dal Notaio Umberto Bonaca Bonazzi, la società ha operato alcune trasformazioni di denominazione e di tipo sociale fino ad assumere l'attuale denominazione **** Omissis **** che identifica il soggetto oggi esecutato.

Si rileva la attuale corretta intestazione, sia dal punto di vista catastale che da quello ipotecario, dell'unità immobiliare in oggetto, risultando attribuiti alla **** Omissis **** (esecutata) i diritti di proprietà per 1/1.

Non si rileva la corrispondenza fra i dati catastali attuali e quelli presenti nell'atto di pignoramento, poiché il pignoramento è stato eseguito sul preesistente identificativo catastale, ovvero, Foglio 17, Particella 107, graffata alla Particella 293, a sua volta graffata alla Particella 18 del Foglio 20, soppresso a far data dal 27 gennaio 2012. Tuttavia, si può affermare che l'esame della planimetria catastale agli atti, derivante dai nuovi identificati, consente una sua concreta identificazione.

Si rileva infine la sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, anche se, in sporadici casi, quest'ultima non recepisce alcune lievi diverse distribuzioni degli spazi presenti all'interno dell'unità immobiliare. Questa discordanza, a giudizio del sottoscritto, non assume rilevanza ai fini del corretto censimento dell'attuale unità nell'ottica antielusiva della disciplina in esame.

Si allega alla presente copia della planimetria catastale vigente e della visura catastale storica dell'unità immobiliare in oggetto.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato manutentivo e conservativo dell'unità immobiliare è da ritenersi pessimo. Nel complesso, tratta di una struttura realizzata in epoca molto remota per la quale nel corso del tempo non si è mai

proceduto con significativi adeguamenti funzionali che di fatto hanno comportato un lento ed inesorabile degrado generale dei materiali e delle finiture che in massima parte sono ancora quelle dell'epoca di costruzione. La struttura, sotto il profilo tipologico, costruttivo, impiantistico, nonché nell'ambito della programmazione degli spazi e delle funzioni ivi presenti, risente fortemente di queste carenze accumulate nel corso del tempo. Risulta evidente, dallo stato in cui versa l'unità, la necessità di profonde riqualificazioni, ottenibili solo per mezzo di significativi e importanti interventi sia a livello edile, che di finitura, nonché di dotazioni impiantistiche e tecnologiche fra le quali spiccano sicuramente l'impianto elettrico, quello di sollevamento, di riscaldamento, di climatizzazione, quello antincendio e di sicurezza, oltre, considerando la vetustà del fabbricato, agli imprevisti che potrebbero nascere a seguito di valutazioni progettuali specifiche.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si precisa che l'aggiudicazione dovrà essere eseguita nello stato di fatto e di diritto in cui l'unità attualmente si trova con le relative accessioni, pertinenze e dipendenze, con tutti i diritti e con le servitù attive e passive attualmente esistenti, inerenti al fabbricato stesso e nascenti dallo stato dei luoghi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è situato nel centro di Montecatini Terme, in adiacenza al **** Omissis **** ed in prossimità dei principali punti di interesse della città, in un contesto ambientale pregevole. L'edificio si presenta esteticamente gradevole, con un ordinato inserimento di elementi tipologici e di decoro come i balconi sul prospetto principale che ne configurano uno stile tradizionale locale. La distribuzione interna degli ambienti appare semplice e funzionale alla destinazione ricettiva, con posizionamento delle camere e dei locali soggiorno, secondo la migliore luminosità ed esposizione che offre l'edificio. Il fabbricato nella sua conformazione originaria è stato edificato in epoca remota, presumibilmente precedentemente ai primi anni '30 del secolo scorso. Si tratta di una struttura costituita da un corpo di forma quadrangolare, comprendente quattro livelli fuori terra, oltre sottotetto e piano scatinato, realizzata in muratura con impalcati di copertura del tipo in latero-cemento e copertura a padiglione costituita da orditura principale e secondaria in legno con sovrastante tavellonato e manto in laterizio. I diversi livelli, dal piano scatinato al piano sottotetto, sono collegati internamente tramite una scala. I piani destinati all'esercizio dell'attività alberghiera sono collegati per mezzo di un impianto meccanico di sollevamento. Presenta affacci su tutti prospetti. In termini generali il fabbricato presenta pareti intonacate con finitura di tipo civile, pavimenti eseguiti prevalentemente con moquette con finitura a mezzo di battiscopa. Con finestre e porte-finestre dotate di infissi chiari in legno. Esternamente è prevalentemente dotato di persiane in legno con doghe orizzontali di colore verde. Le porte sono in

legno tamburato. I locali sono tutti tinteggiati. L'impianto elettrico è di tipo civile posto sotto traccia e sotto pavimento, composto da tubazioni corrugate, conduttori in rame isolato, scatole di derivazione e portafrutti. L'impianto idrico - sanitario è anch'esso con rete di distribuzione sotto traccia e sotto pavimento con sanitari in porcellana di colore bianco e rubinetterie cromate. È presente l'impianto di produzione dell'acqua calda ed in alcuni piani l'impianto di riscaldamento, in alcune camere vi è installato l'impianto di raffrescamento. In occasione del sopralluogo effettuato non si è potuto riscontrare l'effettivo funzionamento degli impianti ivi presenti che tuttavia appaiono di vecchia realizzazione, non in linea con standard odierni, nonché eseguiti con tecniche inadeguate alle normative attuali.

STATO DI OCCUPAZIONE

Come risulta dalla certificazione, rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Pistoia in data 2 marzo 2023, sulla base di una visura dei dati presenti in anagrafe tributaria a nome della società esecutata non risultano registrati e attualmente in essere contratti di locazione, comodato o altro contratto dal quale si ricavi l'eventuale occupazione, ad oggi, di terzi relativamente al bene oggetto di stima.

Dal sopralluogo effettuato è emerso che all'interno della struttura, oggi non più attiva, sono presenti ancora gli arredi dell'attività alberghiera precedentemente insediata.

Si allega alla presente la certificazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/11/1982 al 09/03/2023	**** Omissis ****	Atto di Cessione di Diritti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Giulio Cesare Cappellini	25/11/1982	4343	1425
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	22/12/1982	3967	2966
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pistoia	14/12/1982	3275			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si allega la copia dell'ultimo titolo di provenienza immobiliare, notaio Giulio Cesare Cappellini del 25 novembre 1982, Repertorio n. 4343, Fasciolo n. 1485, più volte citato.

Si allega inoltre la nota di trascrizione del verbale di Assemblea straordinaria, anch'esso redatto in data 21 novembre 1984 dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia con Repertorio n. 9395, Fascicolo n. 3492, registrato a Pistoia il 3 dicembre 1984 al n. 3408 e trascritto a Pescia il 28 maggio 1986 al Registro Particolare n. 1122 e Registro Generale n. 1739, con il quale l'originaria società trasformò la sua denominazione in **** Omissis ****, trasferendo altresì la sede da Firenze a Pistoia.

Si allega infine l'atto di donazione di quote sociali e modifiche dei patti sociali, stipulato in data 13 aprile 2018 dal notaio Roberto Martinelli di Altopascio con Repertorio n. 167327, Fascicolo n. 21305, trascritto a Pescia il 24 aprile 2018 al Registro Particolare n. 1480 e Registro Generale n. 2121, con il quale fu anche cambiata nuovamente la denominazione societaria in **** Omissis **** con sede in Montecatini Terme.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Pescia aggiornate al 9 marzo 2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo fondiario

Iscritto a Pescia il 17/07/2009

Reg. gen. 3559 - Reg. part. 840

Quota: 1/1

Importo: € 1.000.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 500.000,00

Spese: € 500.000,00

Percentuale interessi: 3,50 %
Rogante: notaio Roberto Martinelli
Data: 14/07/2009
N° repertorio: 157549
N° raccolta: 17111



Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Pescia il 25/10/2022

Reg. gen. 6135 - Reg. part. 3972

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****.

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Si precisa che gli identificativi catastali indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile.

Oneri di cancellazione

In relazione alle formalità presenti, costituite da una trascrizione (verbale di pignoramento immobili) e da una iscrizione (ipoteca volontaria) sarà necessario, a seguito della trascrizione del decreto di trasferimento immobiliare, predisporre le relative annotazioni. Gli importi esatti, andranno calcolati in base alle tariffe vigenti al momento dell'emissione del Decreto di Trasferimento. Nell'ipotesi che la prassi rimanga uguale a quella attuale, sarà necessario effettuare per quanto riguarda la trascrizione il pagamento in misura fissa dell'imposta ipotecaria, dell'imposta di bollo e della tassa ipotecaria.

Per quanto riguarda l'ipoteca volontaria sarà invece necessario effettuare il pagamento in misura fissa della sola tassa ipotecaria, così come disciplinato dal D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601, articolo 15 e seguenti.

Complessivamente si tratta di un importo di circa euro 700,00 comprensivo del relativo onorario tecnico.

Si allega alla presente l'ispezione ipotecaria telematica, eseguita per immobile e aggiornata alla data del 9 marzo 2023 e le relative note estese tutt'ora gravanti sul bene in oggetto.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Montecatini Terme, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 25 del 31 marzo 2014, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 49 del 20 giugno 2016, successivamente emendato per meri errori materiali ed aggiornato nel quadro conoscitivo,

classifica l'area che ricomprende il fabbricato in oggetto, nonché il suo resede circostante, nelle "Aree del Tessuto Urbano", in zona urbanistica "A", all'interno della sottozona "AA" nell'ambito delle "Aree del centro storico a prevalente destinazione turistico ricettiva", di cui all'articolo 73 delle N.T.A.

In particolare, si tratta di una zona all'interno della perimetrazione di cui al vincolo ambientale e paesaggistico dove risulta prevalente la destinazione alberghiera; tale destinazione deve essere conservata ed eventualmente ampliata. Per questo motivo all'interno di detta zona non sono ammessi, ad esclusione di quanto previsto all'art. 67 delle N.T.A., cambiamenti di destinazione da alberghiera e turistico ricettiva ad altre destinazioni, né svincoli anche parziali delle superfici attualmente destinate ad attività ricettive. La sottozona AA è priva di capacità edificatoria propria, pertanto non ha indice di fabbricabilità e quindi non sono consentite nuove costruzioni.

Fatte salve le limitazioni agli interventi edilizi previste per gli immobili ritenuti di particolare valore storico - architettonico ed ambientale, oggetto di specifica schedatura, in via generale per gli edifici esistenti sono consentiti:

- a. interventi fino alla sostituzione edilizia con possibilità di beneficiare, contestualmente alla realizzazione dell'intervento, degli ampliamenti di cui all'art. 32 delle N.T.A., sempre che ciò non determini incremento del numero delle unità immobiliari o mutamento di destinazione d'uso;
- b. interventi previsti agli art. 66 commi 2, 3 e 4;
- c. interventi di ristrutturazione edilizia con mutamento di destinazione nell'ambito della S.U.L. esistente;
- d. interventi che determinano mutamento dell'aspetto esteriore dell'immobile previa acquisizione di apposita certificazione sottoscritta e timbrata dal tecnico abilitato nelle forme previste all'articolo 70 delle N.T.A.;
- e. ampliamenti di cui all'art. 32 delle N.T.A. eseguiti nell'ambito del resede di pertinenza del fabbricato sempre che ne sia riconosciuta la loro compatibilità con le esigenze di tutela del contesto e dell'immobile di riferimento;
- f. interventi edilizi di ristrutturazione urbanistica, di nuova costruzione o di grado superiore a quello previsto dalla schedatura dell'edificio, soltanto mediante l'attivazione di piano di recupero che potrà essere promossa per iniziativa privata, pubblica e pubblico-privata;

In presenza di immobili destinati ad altri usi è sempre ammissibile il mutamento di destinazione verso l'uso alberghiero o a servizi turistici (come parcheggi, servizi anche consortili di lavanderia e cucina ecc., terminals turistici per collegamenti fra centro e terminals-bus periferici, sale di riunione, impianti sportivi e fisioterapici ecc.) ivi compreso per gli immobili ritenuti di particolare valore storico - architettonico oggetto di apposita schedatura. Nel caso di cambiamento di destinazione verso l'uso alberghiero, per aumenti della capacità ricettiva a scapito di altre destinazioni, devono essere garantiti la creazione di servizi per i clienti in ragione del 30% della volumetria che assume la nuova destinazione.

E' altresì ammissibile il mutamento della destinazione d'uso di immobili non destinati ad attività turistico ricettive verso altre destinazioni (residenziale, commerciale, direzionale, artigianale di servizio e funzioni pubbliche o ad uso pubblico).

Nel caso di accorpamenti di aziende che cedano l'attività ad altre aziende turistico ricettive contigue, al fine di conseguire un'adeguata dotazione di servizi ed il raggiungimento di una migliore funzionalità gestionale, deve essere assicurato, da parte della nuova azienda venuta così a crearsi, un 20% del volume risultante dall'accorpamento per i servizi dei clienti. Tale norma vale anche nel caso di realizzazione di servizi consortili fra più aziende, in questo caso potrà comunque essere computata al fine del raggiungimento del 20% anche quota parte dei servizi che non si trovano compresi nell'area di pertinenza.

Per quanto riguarda l'area antistante al fabbricato, anch'essa risulta classificata nelle "Aree del Tessuto Urbano", in zona urbanistica "VP - verde privato", all'interno delle "Aree con vincoli o caratteristiche particolari", nell'ambito delle "Zone con vincoli ed aree di rispetto comunali" di cui all'articolo 119 delle N.T.A. Tali zone, comprese entro il perimetro evidenziato dagli elaborati del R.U. con apposita simbologia VP, individuano le aree urbane, che per la loro particolare ubicazione o per le loro peculiari caratteristiche devono essere preservate dall'edificazione e mantenute come elementi di valore naturalistico, ambientale ed urbano. Risulta pertanto vietata l'edificazione e l'abbattimento delle alberature esistenti, fatte salve le possibilità d'intervento disciplinate all'interno del suddetto articolo 119. E' tuttavia consentita l'attività afferente all'edilizia libera, come disciplinata dalle leggi vigenti, la realizzazione di impianti sportivi (piscine, campi da tennis, ecc.) e loro volumi tecnici e di servizio, fino ad un max. di 20,00 mq. di S.U.L. e di H. max non superiore a ml. 2,40. Detti impianti devono essere di uso esclusivo delle proprietà alla quale si riferiscono, anche se poste a cavallo di spazi pubblici. E' anche consentito l'utilizzo di dette aree per la sosta di automezzi e per l'esposizione di prodotti nonché la realizzazione di impianti di lavaggio a servizio degli autoveicoli, ai sensi dell'art. 122 delle N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In relazione alla vigente normativa in materia edilizia e urbanistica la costruzione del fabbricato, nel suo impianto originario, è avvenuta in data antecedente alla Legge fondamentale urbanistica n. 1150 del 17 agosto 1942.

Trattandosi di un fabbricato di antica costruzione le ricerche effettuate presso l'archivio storico del Comune di Montecatini Terme, non hanno permesso di reperire il titolo abilitativo originario. Tuttavia, a seguito delle diverse modifiche che il fabbricato ha subito nel corso del tempo, sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- 1) Richiesta di cui alla P.E. n. 1892 del 15 novembre 1930 per lo spostamento del tetto nella parte anteriore per portarlo a livello della parte posteriore dell'edificio ad uso alberghiero;
- 2) Richiesta di cui alla P.E. n. 53 del 27 febbraio 1952 per la costruzione di una cisterna per il recupero

- a rifiuto dell'acqua potabile da realizzarsi sul terreno posto di fronte all'edificio ad uso alberghiero;
- 3) Licenza Edilizia n. 345 del 24 dicembre 1953 per ampliare la sala da pranzo dell'edificio ad uso alberghiero;
 - 4) Licenza Edilizia n. 330 del 7 gennaio 1956 per l'ampliamento delle finestre dell'edificio ad uso alberghiero;
 - 5) Licenza Edilizia n. 320 dell'11 dicembre 1957 per l'ampliamento e sistemazione dell'edificio ad uso alberghiero;
 - 6) Licenza Edilizia n. 354 del 19 dicembre 1960 per l'ampliamento dello scantinato e l'ampliamento di finestre al piano terreno sulle pareti est e sud dell'edificio ad uso alberghiero;
 - 7) Licenza Edilizia n. 43 del 30 gennaio 1961 per la costruzione di terrazzi sul fronte est dell'edificio ad uso alberghiero;
 - 8) Licenza Edilizia n. 181 del 9 maggio 1967 per l'esecuzione di modifiche interne dell'edificio ad uso alberghiero;
 - 9) Licenza Edilizia n. 48 del 16 dicembre 1967 per l'ampliamento del locale dispensa nel cantinato dell'edificio ad uso alberghiero;
 - 10) Concessione Edilizia pratica n. 5358 del 29 aprile 1983 per il rifacimento del tetto con ampliamento delle gronde lungo il lato nord e sud dell'edificio ad uso alberghiero;
 - 11) Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1296 del 18 ottobre 1990 per la costruzione di un disimpegno coperto con struttura in ferro al piano terra e realizzazione di veranda coperta al piano soffitta dell'edificio ad uso alberghiero;
 - 12) Lavori di manutenzione straordinaria dell'edificio ad uso alberghiero, protocollo n. 1117 del 7 gennaio 1990, consistenti nella posa di pavimenti e rivestimenti in alcuni locali di servizio e bagni oltre alla revisione del manto di copertura;
 - 13) Richiesta diretta ad ottenere l'attestazione di conformità in sanatoria dell'edificio ad uso alberghiero, di cui alla domanda inoltrata in data 17 febbraio 2006, protocollo n. 5457, pratica n. 103/2006, successivamente archiviata dal Dirigente dell'Ufficio comunale con determina protocollo n. 22773 del 20 luglio 2006;
 - 14) Attestazione di conformità in sanatoria n. 395 del 10 marzo 2008, protocollo n. 14841 per aver eseguito l'installazione di due impianti per il condizionamento dell'aria sulla facciata nord dell'edificio ad uso alberghiero;
 - 15) Autorizzazione per la manutenzione straordinaria di una porzione della copertura dell'edificio ad uso alberghiero di cui alla pratica n. 663 del 14 ottobre 2009, protocollo n. 42309;
 - 16) Comunicazione di Inizio Lavori per una ulteriore manutenzione del manto di copertura dell'edificio ad uso alberghiero di cui alla pratica n. 98 del 13 novembre 2019, protocollo n. 51883.

Agli atti, conservati nell'archivio comunale risultano presenti le sole seguenti domande di abitabilità:

- 1) Domanda di permesso di abitabilità e di uso per costruzioni edilizie del 9 settembre 1960 per i vani

costruiti a seguito dell'ampliamento dell'albergo in base alla Licenza n. 320 del 1957 sopra richiamata;

2) Domanda di permesso di abitabilità e di uso per costruzioni edilizie del 21 aprile 1961 per l'ampliamento dello scantinato esistente dell'albergo in base alla Licenza n. 354 del 1960 sopra richiamata;

3) Domanda di permesso di abitabilità e di uso per costruzioni edilizie del 15 maggio 1967, con successiva autorizzazione comunale del 10 giugno 1967 per l'esecuzione di alcune modifiche interne dell'albergo in base alla Licenza n. 181 del 1967 sopra richiamata.

Per quanto riguarda gli aspetti edilizi, a seguito del sopralluogo effettuato, da un confronto sommario, sono emerse alcune incongruenze con quanto riportato negli elaborati grafici disponibili che hanno contraddistinto nel corso del tempo le molteplici modifiche apportate all'edificio. In alcuni casi si sono riscontrate discordanze con le misure riportate nelle tavole grafiche che in qualche circostanza travalicherebbero le normali tolleranze di rappresentazione. Sono state inoltre constatate differenze nella forma e nella rappresentazione grafica di alcuni dei locali, nonché discrepanze di alcune destinazioni degli ambienti presenti come pure, alle volte, discordanze relativamente ai vani di apertura interni al fabbricato.

Si tratta di aspetti che comunque non inficiano la commerciabilità immobiliare, non vertendo su "abusi primari", ma che sarebbe opportuno affrontare ai fini di una più corretta rispondenza con lo stato dei luoghi, precisando fin d'ora che comunque si tratterà di una attività in carico al futuro aggiudicatario e che quest'ultimo dovrà pertanto valutare opportunamente assumendo anche, laddove lo ritenga necessario, ulteriori e più precise notizie. Infatti trattandosi di aspetti, ben rappresentati nel corso della presente analisi, la futura aggiudicazione non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o anche riduzione del prezzo.

In questa fase si può affermare, a giudizio del sottoscritto, che per la definizione dell'iter amministrativo sarà necessario corrispondere ai vari enti interessati le relative sanzioni amministrative, paesaggistiche, i diritti di segreteria, gli oneri comunali, regionali, ecc., nonché i necessari onorari professionali. Tali costi, sulla scorta della determinazione n. 2, emanata dal Responsabile dell'Area Governo del Territorio del Comune di Montecatini Terme in data 10 gennaio 2020, possono essere, ad oggi, sommariamente stimati in circa euro 3.500,00 ai quali andranno aggiunti, come detto, gli onorari professionali, i relativi oneri e contributi di legge per un totale complessivo indicativo di circa euro 7.000,00.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Si precisa che il fabbricato in oggetto non ricade nella fattispecie e pertanto non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via Baragiola, 1

Edificio a destinazione alberghiera, attualmente in totale disuso, sito in Comune di Montecatini Terme, Via Baragiola, 1, elevato su quattro piani fuori terra, oltre a piano scantinato e piano soffitta, corredato da resedi e giardino compreso tra la Via Baragiola e Viale IV Novembre, composto: al piano seminterrato da locali ad uso deposito, locali spogliatoio e servizi del personale, disimpegno, nonché locali tecnici; al piano terra da ingresso, due locali soggiorno, reception, bar, sala da pranzo, cucina, dispensa, magazzino, verande e due piccoli resedi, il primo posto sul fronte nord ed il secondo sul fronte sud dell'edificio; al piano primo da undici camere di cui dieci con bagno, locale di servizio e ulteriore bagno; al piano secondo da undici camere di cui dieci con bagno, locale di servizio e ulteriore bagno; al piano terzo da undici camere di cui dieci con bagno, locale di servizio e ulteriore bagno; al piano quarto-soffitta da locali ad uso rimessa. L'edificio è collegato verticalmente per mezzo di un vano scala che si diparte da piano interrato fino a raggiungere il piano quarto-soffitta. Nell'edificio è presente un ulteriore vano scale che collega il piano interrato con il piano terra. Infine i piani terra, primo, secondo e terzo sono collegati per mezzo di un impianto meccanico di sollevamento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 107, Sub. 3, Zc. 1, Categoria D2, Graffato F. 20, M.18

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

La stima del più probabile valore di mercato del bene immobile verrà svolta utilizzando il cosiddetto metodo sintetico-comparativo. Si opererà cioè considerando la patrimonialità attiva e passiva degli immobili in relazione a correnti stime commerciali di valori di mercato oppure in riferimento a valori comparativi. In generale con il metodo sintetico si devono accertare, con ricerche di mercato, le variazioni dei prezzi dei fabbricati contenenti l'unità in oggetto. Tali prezzi devono essere poi "calzati" sull'unità in oggetto di stima in funzione delle principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche che connotano le consistenze da stimare rispetto ai valori utilizzati come comparativi. Il metodo, che in apparenza può sembrare semplicistico, per essere applicato correttamente necessita in realtà di una larga massa di dati aggiornati di compravendita di immobili analoghi.

Il bene in oggetto presenta delle peculiarità che rendono articolata e complessa la sua stima. Si tratta

infatti di un'unità che presenta significativi elementi di appetibilità come, ad esempio, il pregevole contesto edilizio-architettonico circostante, la collocazione a ridosso del parco delle Terme, la collocazione all'interno di un fabbricato indipendente, il resede esclusivo a giardino adiacente, la prossimità alle strutture termali ed ai servizi pubblici a cui fanno però da contraltare aspetti negativi quali, ad esempio, la mancanza di posti auto esclusivi e la difficoltà di parcheggio auto.

Inoltre, tra gli aspetti negativi che possono significativamente influenzare un potenziale acquirente vi è senza dubbio da segnalare la vetustà del fabbricato oltre alle più generali tecniche costruttive proprie dell'epoca di realizzazione e le attuali condizioni manutentive in cui versa il fabbricato.

Di conseguenza, la stima del bene non solo richiede accuratezza nella selezione dei termini di paragone (perché le banche dati disponibili contengono valori di riferimento disomogenei e non banalmente comparabili con il caso specifico) ma anche nel tenere conto dell'incidenza di qualsiasi elemento che possa rappresentare un eventuale punto debole nell'offerta immobiliare.

E' evidente che i valori immobiliari finali di stima sono influenzati, oltre che dall'aleatorietà connessa all'assunzione dei prezzi unitari, anche dalla precisione ed accuratezza raggiunta nelle misure quantitative determinate con il suddetto metodo. Si osserva che, in questo caso, l'attendibilità del risultato finale è assai più condizionata dalla scelta del prezzo appropriato che non dall'accuratezza raggiunta nella determinazione quantitativa.

Stanti le finalità di pronto realizzo concorsuale, nello stato di fatto e di diritto in cui il fabbricato si trova, il sottoscritto, ha adottato criteri di valutazione prudentiali. La crisi del turismo termale ha indotto il mercato per questa tipologia di immobili in una fase di stasi. Negli ultimi anni si è assistito ad una sempre più crescente svendita di queste strutture anche con aste immobiliari con prezzi di aggiudicazione molto bassi, raggiunti dopo numerosi esperimenti andati deserti. In alcuni frangenti, come nel nostro caso, le strutture vendute erano già abbandonate da tempo e sono state dai nuovi acquirenti destinate anche ad altre finalità, tali da poter produrre utilità interessanti per gli investitori/operatori attivi sul mercato.

Pertanto, per la stima del fabbricato sono state eseguite le ormai classiche indagini attraverso i canali del libero mercato delle compravendite immobiliari attraverso la ricerca su alcuni siti internet delle principali Agenzie Immobiliari. In tutti i casi visionati, al di là delle differenze nelle superfici che si possono riscontrare, si tratta di unità che hanno un "taglio", cioè una composizione dei vani principali e dei servizi, direttamente in "linea" a quella in oggetto.

Questa ricerca, della quale si allegano le risultanze, ha posto in evidenza due aspetti. Il primo riguarda il cospicuo numero di annunci in vendita che è possibile reperire nella zona in relazione alle caratteristiche immobiliari comparabili. Il secondo riguarda l'esiguo valore dei prezzi che si riscontrano per gli immobili reperiti.

Tra tutti i comparabili reperiti se ne riportano nel seguito quelli relativi a tre immobili più simili a quello in oggetto.

In particolare di tratta di:

-1), reperito sul sito internet dell'Agenzia Immobiliare "Sist3ma" di Lucca (*riferimento 1.3.1032 - data annuncio 18 giugno 2019*), relativo ad un hotel ubicato nella zona limitrofa alle Terme Redi e Salute e non molto distante dalle Terme Tettuccio e dal centro del capoluogo. Si tratta di un immobile descritto come completamente climatizzato con bar interno e terrazza esterna attrezzata di circa 200 mq, completamente libero sui quattro lati per un totale di 1200 mq, composto da 21 camere. La richiesta è pari ad euro 970.000,00. Svolgendo una sommaria analisi della superficie commerciale complessiva, e considerando che comunque circa un 10% di riduzione del prezzo si potrebbe ottenere in fase di trattativa, si determina un prezzo dell'unità in oggetto indicativamente di circa euro 700,00 per ogni metro quadrato di superficie;

-2), reperito sul sito internet dell'Agenzia Immobiliare "Masini Immobiliare" di Montecatini Terme (*riferimento 86AT - data annuncio 28 gennaio 2021*), relativo ad un hotel ubicato in ottima posizione vicino agli stabilimenti termali ed al centro cittadino. Si tratta di un immobile di circa 800 mq, composto da 26 camere. La richiesta è pari ad euro 500.000,00. Svolgendo una sommaria analisi della superficie commerciale complessiva, e considerando che comunque circa un 10% di riduzione del prezzo si potrebbe ottenere in fase di trattativa, si determina un prezzo dell'unità in oggetto indicativamente di circa euro 560,00 per ogni metro quadrato di superficie;

-3), reperito sul sito internet dell'Agenzia Immobiliare "Soffiano Immobiliare" di Firenze (*riferimento H1300 - data annuncio 29 marzo 2022*), relativo ad un hotel dei primi del novecento, collocato in posizione centralissima, ubicato in ottima posizione vicino agli stabilimenti termali ed al centro cittadino. Si tratta di un immobile di circa 1.800 mq, composto da 30 camere. La richiesta è pari ad euro 1.200.000,00. Svolgendo una sommaria analisi della superficie commerciale complessiva, e considerando che comunque circa un 10% di riduzione del prezzo si potrebbe ottenere in fase di trattativa, si determina un prezzo dell'unità in oggetto indicativamente di circa euro 600,00 per ogni metro quadrato di superficie.

Le strutture sopra riportate come elementi di comparazione per la valutazione estimativa, presentano fra loro simili caratteristiche, ossia sono tutti fabbricati di non recente edificazione, con dotazioni datate, bisognosi di lavori di manutenzione e di ammodernamento, nonché di revisione e/o sostituzione e/o implementazione degli apparati impiantistici. Si tratta di strutture che hanno dimensioni paragonabili con capacità ricettive lievemente superiori rispetto a quella in oggetto, ma con simili caratteristiche degli ambienti.

Pertanto, alla luce di quanto esposto, la stima si è basata sulla comparazione di alcuni parametri riscontrabili negli annunci immobiliari esaminati con quanto offerto dall'unità in oggetto; in particolare si sono confrontati i prezzi di vendita, le date di pubblicazione degli annunci, le superfici, gli stati di manutenzione generale, le caratteristiche tipologiche dei locali e la collocazione nel contesto edilizio circostante, unitamente a tutti i costi evidenziati. Di conseguenza, si è proceduto ponderando

adeguatamente tutti gli elementi riscontrati arrivando a ritenere corretto assumere come valore di mercato dell'immobile in oggetto l'importo di euro 550,00 per ogni metro quadrato di superficie. Pertanto, moltiplicando la superficie individuata al precedente paragrafo "consistenza", pari a 1570 mq, per il valore unitario di euro 550,00 al metro quadrato, si ottiene un valore di stima pari a euro 863.500,00.

Di conseguenza, il più probabile valore di stima complessivo dell'immobile, in funzione della superficie commerciale e del valore unitario al metro quadrato assunto, arrotondato è pari a euro 863.000,00 per l'intera proprietà. *(Si precisa che tale importo deve essere considerato "netto" cioè ricomprendente anche tutti i vari costi stimati nel corso della presente perizia).*

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pistoia, li 31 marzo 2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
geometra Massimiliano Paolini

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO



- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via Baragiola, 1

Edificio a destinazione alberghiera, attualmente in totale disuso, sito in Comune di Montecatini Terme, Via Baragiola, 1, elevato su quattro piani fuori terra, oltre a piano scantinato e piano soffitta, corredato da resedi e giardino compreso tra la Via Baragiola e Viale IV Novembre, composto: al piano seminterrato da locali ad uso deposito, locali spogliatoio e servizi del personale, disimpegni, nonché locali tecnici; al piano terra da ingresso, due locali soggiorno, reception, bar, sala da pranzo, cucina, dispensa, magazzino, verande e due piccoli resedi, il primo posto sul fronte nord ed il secondo sul fronte sud dell'edificio; al piano primo da undici camere di cui dieci con bagno, locale di servizio e ulteriore bagno; al piano secondo da undici camere di cui dieci con bagno, locale di servizio e ulteriore bagno; al piano terzo da undici camere di cui dieci con bagno, locale di servizio e ulteriore bagno; al piano quarto-soffitta da locali ad uso rimessa. L'edificio è collegato verticalmente per mezzo di un vano scala che si diparte da piano interrato fino a raggiungere il piano quarto-soffitta. Nell'edificio è presente un ulteriore vano scale che collega il piano interrato con il piano terra. Infine i piani terra, primo, secondo e terzo sono collegati per mezzo di un impianto meccanico di sollevamento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 107, Sub. 3, Zc. 1, Categoria D2, Graffato F. 20, M.18.

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



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 190/2022 DEL R.G.E.



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Albergo			
Ubicazione:	Montecatini-Terme (PT) - via Baragiola, 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Albergo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 107, Sub. 3, Zc. 1, Categoria D2, Graffato F. 20, M.18	Superficie	1570 mq
Stato conservativo:	Lo stato manutentivo e conservativo dell'unità immobiliare è da ritenersi pessimo. Nel complesso, tratta di una struttura realizzata in epoca molto remota per la quale nel corso del tempo non si è mai proceduto con significativi adeguamenti funzionali che di fatto hanno comportato un lento ed inesorabile degrado generale dei materiali e delle finiture che in massima parte sono ancora quelle dell'epoca di costruzione. La struttura, sotto il profilo tipologico, costruttivo, impiantistico, nonché nell'ambito della programmazione degli spazi e delle funzioni ivi presenti, risente fortemente di queste carenze accumulate nel corso del tempo. Risulta evidente, dallo stato in cui versa l'unità, la necessità di profonde riqualificazioni, ottenibili solo per mezzo di significativi e importanti interventi sia a livello edile, che di finitura, nonché di dotazioni impiantistiche e tecnologiche fra le quali spiccano sicuramente l'impianto elettrico, quello di sollevamento, di riscaldamento, di climatizzazione, quello antincendio e di sicurezza, oltre, considerando la vetustà del fabbricato, agli imprevisti che potrebbero nascere a seguito di valutazioni progettuali specifiche.		
Descrizione:	Edificio a destinazione alberghiera, attualmente in totale disuso, sito in Comune di Montecatini Terme, Via Baragiola, 1, elevato su quattro piani fuori terra, oltre a piano scantinato e piano soffitta, corredato da resedi e giardino compreso tra la Via Baragiola e Viale IV Novembre, composto: al piano seminterrato da locali ad uso deposito, locali spogliatoio e servizi del personale, disimpegni, nonché locali tecnici; al piano terra da ingresso, due locali soggiorno, reception, bar, sala da pranzo, cucina, dispensa, magazzino, verande e due piccoli resedi, il primo posto sul fronte nord ed il secondo sul fronte sud dell'edificio; al piano primo da undici camere di cui dieci con bagno, locale di servizio e ulteriore bagno; al piano secondo da undici camere di cui dieci con bagno, locale di servizio e ulteriore bagno; al piano terzo da undici camere di cui dieci con bagno, locale di servizio e ulteriore bagno; al piano quarto-soffitta da locali ad uso rimessa. L'edificio è collegato verticalmente per mezzo di un vano scala che si diparte da piano interrato fino a raggiungere il piano quarto-soffitta. Nell'edificio è presente un ulteriore vano scale che collega il piano interrato con il piano terra. Infine i piani terra, primo, secondo e terzo sono collegati per mezzo di un impianto meccanico di sollevamento.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo fondiario

Iscritto a Pescia il 17/07/2009

Reg. gen. 3559 - Reg. part. 840

Quota: 1/1

Importo: € 1.000.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 500.000,00

Spese: € 500.000,00

Percentuale interessi: 3,50 %

Rogante: notaio Roberto Martinelli

Data: 14/07/2009

N° repertorio: 157549

N° raccolta: 17111

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Pescia il 25/10/2022

Reg. gen. 6135 - Reg. part. 3972

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Si precisa che gli identificativi catastali indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile.