
TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Morucci Eva, nell'Esecuzione Immobiliare 14/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Gioberti, 5 angolo Via Mazzini, piano S1-T-1-2-3	5
Bene N° 2 - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Mazzini, 37 angolo Via Gioberti, piano S1-T-1-2-3	6
Lotto 1	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Gioberti, 5 angolo Via Mazzini, piano S1-T-1-2-3	6
Bene N° 2 - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Mazzini, 37 angolo Via Gioberti, piano S1-T-1-2-3	6
Titolarità	7
Bene N° 1 - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Gioberti, 5 angolo Via Mazzini, piano S1-T-1-2-3	7
Bene N° 2 - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Mazzini, 37 angolo Via Gioberti, piano S1-T-1-2-3	7
Confini	7
Bene N° 1 - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Gioberti, 5 angolo Via Mazzini, piano S1-T-1-2-3	7
Bene N° 2 - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Mazzini, 37 angolo Via Gioberti, piano S1-T-1-2-3	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Gioberti, 5 angolo Via Mazzini, piano S1-T-1-2-3	8
Bene N° 2 - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Mazzini, 37 angolo Via Gioberti, piano S1-T-1-2-3	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Gioberti, 5 angolo Via Mazzini, piano S1-T-1-2-3	9
Bene N° 2 - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Mazzini, 37 angolo Via Gioberti, piano S1-T-1-2-3	10
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Gioberti, 5 angolo Via Mazzini, piano S1-T-1-2-3	11
Bene N° 2 - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Mazzini, 37 angolo Via Gioberti, piano S1-T-1-2-3	11
Precisazioni.....	11
Bene N° 1 - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Gioberti, 5 angolo Via Mazzini, piano S1-T-1-2-3	12



Bene N° 2 - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Mazzini, 37 angolo Via Gioberti, piano S1-T-1-2-3.....	12
Patti.....	12
Bene N° 1 - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Gioberti, 5 angolo Via Mazzini, piano S1-T-1-2-3.....	12
Bene N° 2 - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Mazzini, 37 angolo Via Gioberti, piano S1-T-1-2-3.....	12
Stato conservativo.....	12
Bene N° 1 - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Gioberti, 5 angolo Via Mazzini, piano S1-T-1-2-3.....	12
Bene N° 2 - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Mazzini, 37 angolo Via Gioberti, piano S1-T-1-2-3.....	12
Parti Comuni.....	13
Bene N° 1 - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Gioberti, 5 angolo Via Mazzini, piano S1-T-1-2-3.....	13
Bene N° 2 - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Mazzini, 37 angolo Via Gioberti, piano S1-T-1-2-3.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Bene N° 1 - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Gioberti, 5 angolo Via Mazzini, piano S1-T-1-2-3.....	13
Bene N° 2 - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Mazzini, 37 angolo Via Gioberti, piano S1-T-1-2-3.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Bene N° 1 - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Gioberti, 5 angolo Via Mazzini, piano S1-T-1-2-3.....	13
Bene N° 2 - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Mazzini, 37 angolo Via Gioberti, piano S1-T-1-2-3.....	14
Stato di occupazione	14
Bene N° 1 - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Gioberti, 5 angolo Via Mazzini, piano S1-T-1-2-3.....	14
Bene N° 2 - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Mazzini, 37 angolo Via Gioberti, piano S1-T-1-2-3.....	15
Provenienze Ventennali.....	16
Bene N° 1 - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Gioberti, 5 angolo Via Mazzini, piano S1-T-1-2-3.....	16
Bene N° 2 - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Mazzini, 37 angolo Via Gioberti, piano S1-T-1-2-3.....	18
Formalità pregiudizievoli.....	20
Bene N° 1 - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Gioberti, 5 angolo Via Mazzini, piano S1-T-1-2-3.....	20
Bene N° 2 - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Mazzini, 37 angolo Via Gioberti, piano S1-T-1-2-3.....	21
Normativa urbanistica.....	22



Bene N° 1 - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Gioberti, 5 angolo Via Mazzini, piano S1-T-1-2-3	22
Bene N° 2 - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Mazzini, 37 angolo Via Gioberti, piano S1-T-1-2-3	22
Regolarità edilizia.....	23
Bene N° 1 - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Gioberti, 5 angolo Via Mazzini, piano S1-T-1-2-3	23
Bene N° 2 - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Mazzini, 37 angolo Via Gioberti, piano S1-T-1-2-3	25
Vincoli od oneri condominiali	25
Bene N° 1 - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Gioberti, 5 angolo Via Mazzini, piano S1-T-1-2-3	25
Bene N° 2 - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Mazzini, 37 angolo Via Gioberti, piano S1-T-1-2-3	25
Stima / Formazione lotti	26
Riserve e particolarità da segnalare	29
Riepilogo bando d'asta.....	31
Lotto 1	31
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 14/2018 del R.G.E.	33
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 2.830.972,97	33
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	35
Bene N° 1 - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Gioberti, 5 angolo Via Mazzini, piano S1-T-1-2-3	35
Bene N° 2 - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Mazzini, 37 angolo Via Gioberti, piano S1-T-1-2-3	35



INCARICO

All'udienza del 12/10/2018, il sottoscritto Geom. Morucci Eva, con studio in Via Ventavoli, 371/B - 51015 - Monsummano Terme (PT), email evamorucci@email.it, PEC eva.morucci@geopec.it, Tel. 0572 82760, Fax 0572 71531, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/10/2018 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 Gioberti, 5 angolo Via Mazzini, piano S1-T-1-2-3
- **Bene N° 2** - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Mazzini, 37 angolo Via Gioberti, piano S1-T-1-2-3

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA GIOBERTI, 5 ANGOLO VIA MAZZINI, PIANO S1-T-1-2-3

Albergo in attività di categoria 3 stelle, situato nel centro di Montecatini Terme e precisamente una traversa di Corso Roma, composto da due edifici distinti tra loro comunicanti per il piano primo da lastrico solare con piscina mentre il piano terra è inglobato nella struttura principale, il tutto per complessive n.40 camere. Il corpo principale è un edificio in stile liberty risalente ai primi anni 20, sviluppato per piani 4 fuori terra mentre la tergalè dependance è sviluppata su piani due fuori terra oltre a soffitta. Al piano terra sono presenti: la reception, gli spazi di relazione, ufficio, servizi igienici avventori, cucina, dispensa, servizi per il personale e la sala colazione-pranzo-cena con una capienza a sedere di circa 150 persone. Il corpo di fabbrica principale è così composto: al piano primo n.13 camere, oltre a camera con bagno ad uso privato non conteggiata nel numero totale; al piano secondo n.11 camere; al piano terzo a tetto n.10 camere di cui due corredate di terrazza. Tutte le camere dispongono di servizio igienico privato, tv, aria-condizionata, frigobar. Dal piano primo si accede al lastrico solare di circa 130,00 mq. con piscina di circa 20,00 mq. che fa da comunicazione al corpo secondario dotato di 6 camere con bagno privato al piano primo oltre piano sottotetto ad uso soffitta che è raggiungibile da scala interna. Completa il tutto la veranda esterna ricavata occupando il marciapiede di Via Gioberti e porzione della stessa, utilizzata come sala pranzo a servizio del ristorante denominato **** Omissis ****. La posizione dell'albergo risulta nel pieno centro di Montecatini Terme, a meno di 50mt dalla piazza principale e a circa 100mt dalla stazione ferroviaria denominata "centro".

La vendita del bene è soggetta IVA.

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



BENE N° 2 - ALBERGO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA MAZZINI, 37 ANGOLO VIA GIOBERTI, PIANO S1-T-1-2-3

Dipendenza all'albergo in attività di categoria 3 stelle, situata nel centro di Montecatini Terme e precisamente una traversa di Corso Roma, composta da complessive n.20 camere tutte con bagno privato, di categoria 2 stelle. L'immobile d'angolo è una palazzina risalente tra gli anni 20 e 30, sviluppato per piani 4 fuori terra. Al piano terra sono presenti: ingresso, disimpegno, resede accessibile dal ripostiglio dove sono posizionate le cisterne dell'acqua e n.5 camere tutte con bagno privato, una delle quali è accessibile ai disabili. Sono presenti n.5 camere tutte con bagno privato ai piani primo-secondo e terzo a tetto, raggiungibili da scala interna o mediante ascensore, soltanto la camera 414 posta al piano primo è dotata di balcone. Tutte le camere dispongono di servizio igienico privato, tv, aria-condizionata, frigobar, cassaforte. La posizione della dependance risulta nel pieno centro di Montecatini Terme, a meno di 50mt dalla piazza principale e a circa 100mt dalla stazione ferroviaria denominata "centro", distante circa 20mt dall'albergo dove sono presenti i servizi per la clientela, quali: reception, bar, sala colazione-pranzo.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Gioberti, 5 angolo Via Mazzini, piano S1-T-1-2-3
- **Bene N° 2** - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Mazzini, 37 angolo Via Gioberti, piano S1-T-1-2-3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA GIOBERTI, 5 ANGOLO VIA MAZZINI, PIANO S1-T-1-2-3

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

La documentazione prevista dall'ex art.567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - ALBERGO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA MAZZINI, 37 ANGOLO VIA GIOBERTI, PIANO S1-T-1-2-3

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

La documentazione prevista dall'ex art.567 c.p.c., comma 2 risulta completa.



TITOLARITÀ

BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA GIOBERTI, 5 ANGOLO VIA MAZZINI, PIANO S1-T-1-2-3

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)

BENE N° 2 - ALBERGO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA MAZZINI, 37 ANGOLO VIA GIOBERTI, PIANO S1-T-1-2-3

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)

CONFINI

BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA GIOBERTI, 5 ANGOLO VIA MAZZINI, PIANO S1-T-1-2-3

Il corpo principale confina: a Nord con beni **** Omissis **** e **** Omissis **** a Ovest con Via Gioberti, a Sud con Via Mazzini.

La dependance confina: a Est con Via Ugolino da Montecatini, a Nord con area scoperta di proprietà per quota di **** Omissis **** a Sud con beni **** Omissis ****.

BENE N° 2 - ALBERGO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA MAZZINI, 37 ANGOLO VIA GIOBERTI, PIANO S1-T-1-2-3

L'immobile confina: a Ovest con beni **** Omissis ****, a Nord con Via Mazzini, ad Est con Via Gioberti, a Sud con beni **** Omissis ****, salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA GIOBERTI, 5 ANGOLO VIA MAZZINI, PIANO S1-T-1-2-3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
albergo	552,80 mq	658,86 mq	1,00	658,86 mq	3,10 m	terra
centrale termica	12,23 mq	14,06 mq	0,50	7,03 mq	3,10 m	terra
cantina	17,25 mq	22,70 mq	0,20	4,54 mq	2,40 m	interrato
resede 1	30,60 mq	60,60 mq	0,15	9,09 mq	0,00 m	terra
resede 2	31,55 mq	31,55 mq	0,15	4,73 mq	0,00 m	terra
albergo corpo principale	222,37 mq	288,32 mq	1,00	288,32 mq	3,70 m	primo
albergo porzione tergale	34,00 mq	39,15 mq	1,00	39,15 mq	0,00 m	primo
dependance	133,24 mq	159,00 mq	1,00	159,00 mq	3,45 m	primo
lastrico solare	129,80 mq	129,80 mq	0,25	32,45 mq	0,00 m	primo
terrazza dependance	31,05 mq	31,05 mq	0,25	7,76 mq	0,00 m	primo
balcone	3,20 mq	3,20 mq	0,25	0,80 mq	0,00 m	primo
albergo corpo principale	204,66 mq	288,32 mq	1,00	288,32 mq	3,70 m	secondo
albergo corpo principale	207,64 mq	257,63 mq	1,00	257,63 mq	0,00 m	terzo a tetto
terrazze	20,72 mq	20,72 mq	0,25	5,18 mq	0,00 m	terzo
soffitta dependance	23,47 mq	27,77 mq	0,30	8,33 mq	2,06 m	secondo
soffitta dependance	115,32 mq	131,23 mq	0,15	19,68 mq	1,35 m	secondo
Veranda	16,10 mq	16,10 mq	1,00	16,10 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				1806,97 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1806,97 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'albergo è costituito da due corpi di fabbrica, uno principale prospiciente Via Gioberti e porzione di Via Mazzini, sviluppato per piani quattro fuori terra ed un secondo corpo di fabbrica, prospiciente la Via Ugolino da Montecatini, comunicante per il piano primo da un lastrico solare. Quest'ultima al piano primo ha le camere, il piano secondo a tetto con soffitta ed il piano terra è porzione della sala colazioni/pranzo.

Si precisa che porzione della sala colazioni è precisamente la parte del corpo denominato dependance ha altezza 3,50mt.

Nel conteggio della superficie netta è stata esclusa la tromba dell'ascensore. I vani scala, che sono 2, nel conteggio delle superfici nette sono stati calcolati una sola volta.

Il resede 1 è prospiciente Via Gioberti; il resede 2 è interno ed accessibile dalla cucina, non completamente recintato.

La superficie del lastrico solare è comprensiva della piscina che è di circa 20,00mq.
 Il balcone è a corredo della camera 106. Le terrazze sono a corredo delle camere 301 e 303.
 L'altezza della porzione tergale al corpo principale è variabile e precisamente: la camera 103 mt.2,85 e la camera 102 mt.2,73. Le altezze misurate sono falsate dalla presenza di controsoffittature per il passaggio degli impianti e comunque corrispondono all'ultimo titolo edilizio, quella indicata in tabella è rispondente ai precedenti titoli quando si suppone non vi fosse stata la presenza di controsoffitti ed è certo che l'imposta dei solai non ha subito variazioni nel tempo. Si precisa inoltre, che tale altezza, è riferita alla porzione principale prospiciente solo Via Gioberti e non la parte angolare, dove quest'ultima è nata da un accorpamento nell'adiacente corpo di fabbrica che in origine era un'altra struttura ricettiva. La differenza dell'imposta dei piani risulta visibile dalla presenza di alcuni gradini nel corridoio dei piani primo-secondo-terzo proprio in corrispondenza della messa in comunicazione tra gli stessi. L'altezza del piano terzo, a tetto, è variabile con la minima assoluta rilevata pari a mt.1,90 nelle camere 308-307-306-305.
 La veranda risulta avere un'altezza media con minima di 2,40 ed utilizzata come sala pranzo dal ristorante denominato **** Omissis ****.

BENE N° 2 - ALBERGO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA MAZZINI, 37 ANGOLO VIA GIOBERTI, PIANO S1-T-1-2-3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
albergo	125,70 mq	132,10 mq	1,00	132,10 mq	3,15 m	terra
locale tecnico	3,00 mq	4,29 mq	0,20	0,86 mq	2,40 m	interrato
resede	12,00 mq	12,00 mq	0,15	2,00 mq	0,00 m	terra
albergo	99,27 mq	132,08 mq	1,00	132,08 mq	3,15 m	primo
balcone	2,50 mq	2,50 mq	0,25	0,63 mq	0,00 m	primo
albergo	99,61 mq	132,08 mq	1,00	132,08 mq	3,10 m	secondo
albergo	96,27 mq	132,08 mq	1,00	132,08 mq	0,00 m	terzo a tetto
Totale superficie convenzionale:				531,83 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				531,83 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza del piano terzo, a tetto, è variabile con la minima assoluta rilevata pari a mt.2,20. La superficie netta del vano scale è stata conteggiata al piano terra e primo per i soli pianerottoli.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA GIOBERTI, 5 ANGOLO VIA MAZZINI, PIANO S1-T-1-2-3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/06/2004 al 03/01/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 278, Sub. 1, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 14.718,00 Piano S1-T-1-2-3 Graffato mapp.784 e mapp.281 sub.5
Dal 03/01/2008 al 27/01/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 278, Sub. 1, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 14.719,00 Piano S1-T-1-2-3 Graffato mapp.784 e mapp.281 sub.5

I titolari dei diritti catastali corrispondono a quelli reali.

Al solo fine di una continuità si precisa che quanto ad oggi in atti deriva da variazione per ristrutturazione e fusione (N.9244.1/2004) del mappale 281 sub.1-2-3-4, mappale 784 e del mappale 278. in atti dal 08/06/2004 e che le stesse erano così censite dall'impianto meccanografico del 30/06/1987; mentre la proprietà non ha subito variazioni fino a far data dal 26/11/1988 con precedente proprietà **** Omissis ****.

BENE N° 2 - ALBERGO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA MAZZINI, 37 ANGOLO VIA GIOBERTI, PIANO S1-T-1-2-3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 06/11/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 348, Sub. 1, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 4.522,00 Piano S1-T-1-2-3 Graffato map.688
Dal 06/11/1990 al 13/10/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 348, Sub. 1, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 4.552,00 Piano S1-T-1-2-3 Graffato map.688
Dal 13/10/1995 al 29/06/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 348, Sub. 1, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 4.552,00 Piano S1-T-1-2-3 Graffato map.688
Dal 29/06/1999 al 23/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 348, Sub. 1, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 4.552,00 Piano S1-T-1-2-3 Graffato map.688
Dal 23/10/2006 al 10/05/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 348, Sub. 1, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 6.870,90 Piano S1-T-1-2-3 Graffato map.688

I titolari dei diritti catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA GIOBERTI, 5 ANGOLO VIA MAZZINI, PIANO S1-T-1-2-3

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	18	278	2	1	D2				14719 €	S1-T-1-2-3-4	map281 sub5 - map784	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 2 - ALBERGO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA MAZZINI, 37 ANGOLO VIA GIOBERTI, PIANO S1-T-1-2-3

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	18	348	1	1	D2				6870,9 €	S1-T-1-2-3	mappale 688	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Si rileva la non correttezza nella toponomastica riportata in visura, ovvero la non corrispondenza della strada erroneamente indicata Via Pastrengo, che non risulta nemmeno prossima. Tale errore però non necessita di correzione ai fini del trasferimento.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA GIOBERTI, 5 ANGOLO VIA MAZZINI, PIANO S1-T-1-2-3

Risulta completa la documentazione ex art. 567 c.p.c. e vi è congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutato ed il soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

BENE N° 2 - ALBERGO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA MAZZINI, 37 ANGOLO VIA GIOBERTI, PIANO S1-T-1-2-3

Risulta completa la documentazione ex art. 567 c.p.c. e vi è congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutato ed il soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA GIOBERTI, 5 ANGOLO VIA MAZZINI, PIANO S1-T-1-2-3

Risulta che l'albergo è funzionante e vi è un fitto di azienda ed una servitù passiva sul resede prospiciente Via Gioberti, regolamentata dall'atto del 18/12/1990.

L'accesso al resede tergaie circondato per tre lati dall'albergo e dallo stesso accessibile dalla cucina, può avvenire anche da Via Ugolino da Montecatini attraversando l'area scoperta destinata a parcheggi, nello specifico lo spazio di manovra identificato dal mappale 277 subalterno 8 quale BCNC anche al bene pignorato.

BENE N° 2 - ALBERGO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA MAZZINI, 37 ANGOLO VIA GIOBERTI, PIANO S1-T-1-2-3

Risulta che la dipendenza dell'albergo (bene 1) è funzionante e vi è un fitto di azienda.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA GIOBERTI, 5 ANGOLO VIA MAZZINI, PIANO S1-T-1-2-3

L'albergo quale corpo principale, così come la retrostante dependance risulta in più che buono stato manutentivo per quanto concerne l'interno dove risultano piccoli lavori di ordinaria manutenzione necessari ogni anno per una struttura ricettiva, ma che non vanno ad incidere sullo stato conservativo. Fanno eccezione le facciate del secondo corpo di fabbrica e precisamente quelle su Via Ugolino da Montecatini e su area scoperta che necessitano di manutenzione, così come il tetto del corpo di fabbrica denominato dependance. Nel complesso si rileva un discreto stato conservativo, dato da una costante manutenzione in quanto l'albergo è ad oggi funzionante.

BENE N° 2 - ALBERGO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA MAZZINI, 37 ANGOLO VIA GIOBERTI, PIANO S1-T-1-2-3

L'immobile si presenta in più che buono stato conservativo, sia internamente che esternamente.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA GIOBERTI, 5 ANGOLO VIA MAZZINI, PIANO S1-T-1-2-3

Area scoperta, quale BCNC identificato al foglio di mappa 18, mappale 277 subalterno 8; tale area è accessibile da Via Ugolino da Montecatini e la stessa ha funzione di accesso alla corte esclusiva tergaie dell'immobile pignorato.

BENE N° 2 - ALBERGO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA MAZZINI, 37 ANGOLO VIA GIOBERTI, PIANO S1-T-1-2-3

Non risultano parti a comune.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA GIOBERTI, 5 ANGOLO VIA MAZZINI, PIANO S1-T-1-2-3

La corte esclusiva confinante a Nord con beni **** Omissis **** e ad Ovest con Via Gioberti, da cui vi è anche l'accesso oltre che dalla porta della cucina dell'albergo, in precedenza era parzialmente individuata al foglio di mappa 18 mappale 1047 (ad oggi soppressa) e oggetto di regolamento di atto "regolamento di confine". L'atto a rogito del Notaio Noto Antonio del 18/12/1990 con repertorio n.93940, raccolta 6049, registrato a Pescia il 04/01/1991 al N.52, trascritto a Pescia il 15/01/1991 al R.P.214 e R.G.277 aveva come parti **** Omissis **** e **** Omissis **** aveva ad oggetto la regolamentazione dell'individuazione del confine della corte tra le suddette proprietà. Il confine veniva fissato in cm.70,00 dal fabbricato di proprietà **** Omissis **** per tutta la sua lunghezza e parallelo allo stesso, andando ad individuare con frazionamento il nuovo mappale 1047 censito al catasto terreni. Il mappale 1047 veniva ceduto da **** Omissis **** a **** Omissis **** ed emergevano le seguenti servitù: "su porzione del mappale 278 le canalizzazioni delle acque bianche e nere con i relativi pozzetti di ispezione, pertanto su tale striscia di terreno grava e graverà la servitù di scarico esistente, con diritto di accesso a favore dei venditori o loro aventi causa, per l'ispezione e per l'ordinaria e straordinaria manutenzione; in caso di manutenzione le spese relative saranno sopportate fra le due parti in pari quote, in quanto detta canalizzazione raccoglie i liquami delle due proprietà". Inoltre: "la società **** Omissis ****, per sé ed aventi causa, autorizza fin d'ora i Sig.ri **** Omissis **** o loro aventi causa, per i soli fini urbanistici delle distanze, a poter aprire, se lo vorranno porte o finestre sulla parete Sud dell'edificio anche in deroga alle distanze di legge, se derogabili."

BENE N° 2 - ALBERGO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA MAZZINI, 37 ANGOLO VIA GIOBERTI, PIANO S1-T-1-2-3

Da lettura dell'atto di provenienza non si rilevano servitù e/o altri gravami inistenti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA GIOBERTI, 5 ANGOLO VIA MAZZINI, PIANO S1-T-1-2-3

Il bene composto da due corpi di fabbrica principali ed uno secondario denominato dependance, ha strutture perimetrali in misto pietra e laterizio; solai in laterizio, copertura a falde con tegole in cotto coibentate ad eccezione del tetto della dependance che risulta in legno e mezzane, privo di coibentazione e in parte da ristrutturare. Tutte le facciate sono in buono stato, intonacate e tinteggiate; mentre quelle della dependance lato Est e Nord sono da rimodernare. Le facciate su Via Gioberti e Via Mazzini hanno tutti i caratteristici fregi dello stile liberty, quali: cornicioni ai marcapiani, riquadri delle finestre e porte-finestre, pietre angolari. Le pareti interne tutte in buono stato, intonacate e tinteggiate con particolare cura degli spazi di relazione che presentano rifiniture più che discrete, con varianti di colore e zone controsoffittate e con fregi. Pavimentazione interna in gres porcellanato, rivestimento della cucina e delle dispense, in ceramica fino ad altezza come da normativa vigente. Infissi interni ed esterni in legno con dispositivi di oscuramento in persiane. Le doppie scale sono in muratura, i piani sono raggiungibili anche mediante ascensore. Impianto elettrico sottotraccia, impianto idro-termo-sanitario, impianto antincendio, impianto videosorveglianza, impianto wi-fi e tv, impianto di condizionamento. Allacciato alla pubblica fognatura ed all'acquedotto comunale, il riscaldamento avviene mediante gas metano ed il condizionamento è alimentato elettricamente.

BENE N° 2 - ALBERGO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA MAZZINI, 37 ANGOLO VIA GIOBERTI, PIANO S1-T-1-2-3

Edificio di remot costruzione con strutture perimetrali e portanti in misto pietra e laterizio; solai in laterizio a volte e longarine, copertura a falde con tegole in cotto coibentate. Tutte le facciate sono in buono stato, intonacate e tinteggiate. Le facciate su Via Mazzini hanno tutti i caratteristici fregi dello stile liberty, quali: cornicioni ai marcapiani, riquadri delle finestre e porte-finestre, pietre angolari mentre quelle su Via Gioberti arco in mattoni facciavista. Di particolare pregio la gronda con capitelli facciavista e rosoni. Le pareti interne tutte in buono stato, intonacate e tinteggiate. Scale in pietra serena, soglie esterne in pietra serena ed interne in marmo. Pavimentazione interna in gres porcellanato, rivestimento dei bagni in ceramica. Infissi interni in legno tamburato, esterni in pvc con vetro-camera, le camere a tetto sono dotate di lucernari con tendina tutto meccanizzato, non sono presenti dispositivi di oscuramento. I piani sono raggiungibili anche mediante ascensore portata 400Kg capienza 5 persone. Impianto elettrico sottotraccia, impianto idro-termo-sanitario, impianto antincendio, impianto videosorveglianza, impianto wi-fi e tv, impianto di condizionamento. Il resede è occupato da n.4 depositi per l'acqua, dall'armadio ascensore e bruciatore. Allacciato alla pubblica fognatura ed all'acquedotto comunale, il riscaldamento avviene mediante gas metano ed il condizionamento è alimentato elettricamente. Al piccolo vano interrato si accede dalla stessa scala, dove si trova l'autoclave.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA GIOBERTI, 5 ANGOLO VIA MAZZINI, PIANO S1-T-1-2-3

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 06/11/2014
- Scadenza contratto: 02/11/2018

Stato della causa in corso per il rilascio

Le parti:

**** Omissis **** parte affittante;

**** Omissis **** con sede in **** Omissis **** con partita iva/codice fiscale **** Omissis **** iscritta al N.REA **** Omissis **** legale rappresentante ed amministratore unico **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** parte affittuaria.



Canoni di locazione



Canone mensile: € 2.500,00

A seguito di richiesta all'Agenzia delle Entrate per l'esistenza di contratti di locazione in essere, alla data del 14/03/2019 risulta: contratto di locazione d'azienda stipulato in data 27/10/2014 con atto autentificato nelle firme dal Notaio Raffaele Lenzi il 27/10/2014 rep.67088/38129, registrato a Pescia il 06/11/2014 al n.2885 serie 1T; il tutto con decorrenza dal 03/11/2014 al 02/11/2018 e possibilità di proroga di due anni in due anni. All'Ufficio non risulta comunicata ai sensi dell'art.19 del D.P.R. 131/1986 nessuna proroga.

Viene allegato il contratto, dal quale emerge che il rinnovo risulta tacito se mancante di disdetta inviata almeno sei mesi prima della scadenza mediante raccomandata a/r.

Il canone di locazione si intende i.v.a. esclusa.



BENE N° 2 - ALBERGO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA MAZZINI, 37 ANGOLO VIA GIOBERTI, PIANO S1-T-1-2-3

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 06/11/2014
- Scadenza contratto: 02/11/2018



Stato della causa in corso per il rilascio

Le parti:

**** Omissis **** parte affittante;

**** Omissis **** con sede in **** Omissis **** con partita iva/codice fiscale **** Omissis **** iscritta al N.REA **** Omissis **** legale rappresentante ed amministratore unico **** Omissis **** nata a ****



Omissis **** il **** Omissis **** parte affittuaria.



Canoni di locazione

Canone mensile: € 2.500,00

A seguito di richiesta all'Agenzia delle Entrate per l'esistenza di contratti di locazione in essere, alla data del 14/03/2019 risulta: contratto di locazione d'azienda stipulato in data 27/10/2014 con atto autenticato nelle firme dal Notaio Raffaele Lenzi il 27/10/2014 rep.67088/38129, registrato a Pescia il 06/11/2014 al n.2885 serie 1T; il tutto con decorrenza dal 03/11/2014 al 02/11/2018 e possibilità di proroga di due anni in due anni. All'Ufficio non risulta comunicata ai sensi dell'art.19 del D.P.R. 131/1986 nessuna proroga.

Viene allegato il contratto, dal quale emerge che il rinnovo risulta tacito se mancante di disdetta inviata almeno sei mesi prima della scadenza mediante raccomandata a/r.

Il canone di locazione si intende i.v.a. esclusa.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA GIOBERTI, 5 ANGOLO VIA MAZZINI, PIANO S1-T-1-2-3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/11/1988 al 17/01/1989	**** Omissis ****	dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/11/1988		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	26/05/1989	1843	1202
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pescia		4	73		
Dal 17/01/1989 al 10/05/2019	**** Omissis ****	continuazione in forma societaria di comunione ereditaria di azienda			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Noto	17/01/1989	86149	5351
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Pescia	09/02/1989	611	420
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pescia	20/01/1989	119	
Dal 14/11/1989 al 10/05/2019	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Noto	14/11/1989	89378	5658
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	01/12/1989	4331	2862
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/03/1999 al 31/01/2000	**** Omissis ****	dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/03/1999		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	19/02/2000	861	568
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pescia	25/09/1999	79	143
Dal 31/01/2000 al 31/01/2000	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Agostino Stromillo	31/01/2000	31059	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	03/02/2000	523	350
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/01/2000 al 10/05/2019	**** Omissis ****	riconoscimento di proprietà			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Agostino	31/01/2000	31060	



		Stromillo			
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	03/02/2000	524	351
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

L'albergo essendo composto da più immobili ha diverse provenienze e nello specifico:

dal 17/01/1989 al 10/05/2019 ricomprende il mappale 278;

dal 14/11/1989 al 10/05/2019 è limitata al mappale 280 e 282, riguardante il corpo di fabbrica denominato dependance;

dal 25/03/1999 al 10/05/2019 è limitata al mappale 281 sub.1-2-3 graffate al mappale 784 e mappale 281 sub.4

la compravendita del 31/01/2000, come da quadro D della nota stessa riporta **** Omissis **** sciogliendo la riserva fatta all'atto di acquisto del 31/01/2000 rep.31059/10739, ha a parte dichiarato di avere acquistato l'immobile in nome e per conto della società **** Omissis **** come da procura rilasciatagli con precedente atto autenticato Notaio Stromillo in data 27/01/2000 rep.31049.

Prima del 25/03/1999 la proprietà era di **** Omissis ****; risulta altresì trascritta l'accettazione tacita di eredità da parte degli eredi **** Omissis **** e **** Omissis **** trascritta il 23/02/2000 al R.G.915 e R.P.602.

Non sono presenti atti successivi al pignoramento.

La dichiarazione di successione con de cuius **** Omissis **** devoluta per testamento pubblico registrato a Pescia il 04/01/1989 al n.12 serie I, dal Notaio Antonio Noto.

L'atto di provenienza viene inserito come allegato.

BENE N° 2 - ALBERGO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA MAZZINI, 37 ANGOLO VIA GIOBERTI, PIANO S1-T-1-2-3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/11/1990 al 13/10/1995	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Lenzi	06/11/1990	11821	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	10/11/1990	4125	2776
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/10/1995 al 29/06/1999	**** Omissis ****	atto di modifica ragione sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luciano Mattia Follieri	13/10/1995	30625	7579
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	13/11/1995	4120	2589
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/06/1999 al 10/05/2019	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Agostino Stromillo	29/06/1999	30699	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	30/06/1999	3191	1990
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Non sono presenti atti successivi al pignoramento.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA GIOBERTI, 5 ANGOLO VIA MAZZINI, PIANO S1-T-1-2-3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 10/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 01/02/2007
Reg. gen. 576 - Reg. part. 168
Quota: 1/1
Importo: € 4.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.000.000,00
Rogante: Notaio Claudia Coppola Bottazzi
Data: 29/01/2007
N° repertorio: 39528
N° raccolta: 8421
- **ipoteca concessione amministrativa/riscossione** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Pescia il 29/08/2017
Reg. gen. 3934 - Reg. part. 638
Quota: 1/1
Importo: € 362.566,52
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 181.283,26
Rogante: Agenzia delle Entrate

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Pescia il 02/02/2018
Reg. gen. 623 - Reg. part. 457
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Nell'elenco delle formalità la n.7, quale "costituzione di vincolo di destinazione" a firma del Notaio Antonio Noto, del 06/09/1993 con repertorio 103328/6973, trascritta a Pescia il 09/09/1993 al

R.P.2106 e R.G.3293, riguardava una striscia di terreno ineditato rappresentata dal mappale 1047 del foglio 18, dove **** Omissis **** si impegnava per la durata di anni 7 a favore della Regione Toscana di sottoporre a vincolo di specifica destinazione alberghiera la suddetta.
Non sono state riportate le formalità, quali ipoteche, che sono state cancellate totalmente.

BENE N° 2 - ALBERGO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA MAZZINI, 37 ANGOLO VIA GIOBERTI, PIANO S1-T-1-2-3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 10/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 01/02/2007
Reg. gen. 576 - Reg. part. 168
Quota: 1/1
Importo: € 4.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.000.000,00
Rogante: Notaio Claudia Coppola Bottazzi
Data: 29/01/2007
N° repertorio: 39528
N° raccolta: 8421
- **ipoteca concessione amministrativa/riscossione** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Pescia il 29/08/2017
Reg. gen. 3934 - Reg. part. 638
Quota: 1/1
Importo: € 362.566,52
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 181.283,26
Rogante: Agenzia delle Entrate

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Pescia il 02/02/2018
Reg. gen. 623 - Reg. part. 457
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Non sono state riportate le formalità, quali ipoteche, che sono state cancellate totalmente.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA GIOBERTI, 5 ANGOLO VIA MAZZINI, PIANO S1-T-1-2-3

Da Regolamento Urbanistico vigente, ultimo aggiornamento approvato con D.C.C. n.120 del 22/12/2016, il fabbricato risulta così inquadrato:

- Tav. P03d "UTOE" - UTOE 6 centro, aree del tessuto urbano zona AA, a prevalente destinazione turistico-ricettiva;
- Tav. P03a "Zonizzazione" - aree del tessuto urbano zona AA, a prevalente destinazione turistico-ricettiva;
- Tav. P02a "Classificazione degli edifici di particolare pregio storico-architettonico" - schedato al n.6437 con valore B;
- Tav. P02b - Scheda n.6437;
- Tav. P04 "carta della pericolosità geologica" - classe G2, pericolosità media;
- Tav. P06 "carta della pericolosità sismica" - classe S3, pericolosità elevata;
- Tav. QC15 "carta dei vincoli e delle aree di rispetto" - vincolo idrogeologico.

TITOLO IV - CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE:

Art. 57 - Schedatura e classificazione del patrimonio edilizio esistente;

Art. 58 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente di particolare valore storico - architettonico, paesaggistico ed ambientale;

Art. 60 - Edifici appartenenti alla Classe B: di particolare valore storico e architettonico meritevoli di tutela;

Art. 70 - Zona A: conservazione ambientale;

Art. 73- Sottozona AA: Aree del centro storico a prevalente destinazione turistico ricettiva

BENE N° 2 - ALBERGO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA MAZZINI, 37 ANGOLO VIA GIOBERTI, PIANO S1-T-1-2-3

Da Regolamento Urbanistico vigente, ultimo aggiornamento approvato con D.C.C. n.120 del 22/12/2016, il fabbricato risulta così inquadrato:

- Tav. P03d "UTOE" - UTOE 6 centro, aree del tessuto urbano zona AR, a prevalente destinazione residenziale;
- Tav. P03a "Zonizzazione" - aree del tessuto urbano zona AR, a prevalente destinazione residenziale;
- Tav. P02a "Classificazione degli edifici di particolare pregio storico-architettonico" - schedato al n.6723 con valore C;
- Tav. P02b - Scheda n.6723;
- Tav. P04 "carta della pericolosità geologica" - classe G2, pericolosità media;
- Tav. P06 "carta della pericolosità sismica" - classe S3, pericolosità elevata;
- Tav. QC15 "carta dei vincoli e delle aree di rispetto" - vincolo idrogeologico.

TITOLO IV - CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE:

Art. 57 - Schedatura e classificazione del patrimonio edilizio esistente;

Art. 58 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente di particolare valore storico – architettonico, paesaggistico ed ambientale;

Art. 61 - Edifici appartenenti alla Classe C: di valore storico, architettonico e ambientale;

Art. 70 - Zona A: conservazione ambientale;

Art. 71 - Sottozona AR: Area del Centro Storico, di nuclei o agglomerati di origine storica a prevalente destinazione residenziale



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA GIOBERTI, 5 ANGOLO VIA MAZZINI, PIANO S1-T-1-2-3

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Edificio edificato ante 1942 e successivamente oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Condono PE 2374/1986 (immobile tergale - via Ugolino da Montecatini);
- Condono PE 120/1995 (realizzazione tettoie - edificio tergale);
- Licenza Edilizia PE 133/1955 (rialzamento fabbricato);
- Abitabilità PE 1024/1964 (per l'ampliamento edificio principale);
- Licenza edilizia n.129/1966 (edificio principale - costruzione n.2 camere sopra il 2° piano);
- Abitabilità PE 1451/1967 (edificio principale - per rialzamento);
- Concessione PE 11013/1999 (piano terra - edificio tergale);
- Condono PE 576/1986 rilasciato il 02/08/1991 (ampliamento edificio principale, chiusura corte piano terra, costruzione dispensa);
- Concessione PE 7774/1989 (modifiche locale caldaia - edificio principale);
- Art.26 PE 37/1985 (costruzione bagni - edificio principale);
- Art.26 PE 330/1988 (bagni e realizzazione ascensore - edificio principale);
- Concessione PE 8781/1991 (ristrutturazione);
- Variante PE 9085/1992 quale variante alla PE 8781/1991;
- Art.26 1018/1992 (realizzazione servizio igienico);
- Art.26 1146/1992 (tramezzature);
- Concessione Edilizia n.9880/1994 (edificio principale);
- Concessione Edilizia a variante n.10121/1995 (variante alla n.9880/1994);
- Concessione Edilizia PE 9197/1992 (ristrutturazione);
- DIA 521/1996 quale variante alla CE 9880/1994 e 10121/95
- Concessione PE 10240/1996;
- Concessione PE 10678/1998 (spostamento finestre e modifiche interne);
- Condono n.52/1995;
- Concessione PE 10940/1999;
- DIA 2389/2000 variante alla CE 10940/1999
- Variante in corso d'opera PE 11184/2000 alla PE 10940/1999;
- Deposito finale n.594/2003 alle Concessioni 10940/1999 e 11184/2000;
- DIA 37/2004;
- Agibilità n.577/2004;
- DIA 122/2006 prot.6208 del 24/02/2006 (ultimo titolo)
- SCIA ed atto di assenso n.156/2013 Prot.11291/2013 e n.13362/2013 (messa in opera di targa);
- SCIA ed atto di assenso n.276/2013 prot.17255/2013 e n.18393/2013 (realizzazione veranda);



- SCIA ed atto di assenso n.484/2013 prot.26601/2013 e n.30524/2013 (installazione tenda parasole);
- SCIA ed atto di assenso n.295/2014 prot.21762/2014 (installazione arredi);
- SCIA ed atto di assenso n.533/2014 prot.23075/2014 e n.42089/2014 (installazione tenda e pedana Via Gioberti);
- SCIA ed atto di assenso n.331/2014 prot.23075/2014 e n.28645/2014 (installazione tenda, pedana su Via Gioberti e apertura di porta);

Autorizzazioni amministrative per l'esercizio dell'attività:

- comunicazione SUAP prot.14038 del 03/05/2006 per attività di albergo tre stelle sotto l'insegna **** Omissis ****;
- autorizzazione sanitaria n.1476 rilasciata il 17/04/2007 per la preparazione e somministrazione di alimenti e bevande (ristorante) per gli alloggiati ed ospiti della struttura ricettiva di albergo all'interno della stessa;
- comunicazione SUAP prot.22745 del 19/07/2006 (rideterminazione posti letto) e lettera di variazione indirizzata all'Ufficio Attività Produttive con protocollo del 04/08/2006;
- DIA amministrativa (variazioni locali) del 14/03/2013 prot.11651;
- DIA comunicazione (variazioni locali per il ristorante aperto al pubblico) del 14/03/2013 prot.11652;
- SCIA per attività di esercizio di somministrazione e preparazione di alimenti e bevande (ristorante **** Omissis ****) prot.11653 del 14/03/2013 depositata presso il SUAP;
- Notifica attività alimentare CE 852/2004, prot.11654 del 14/03/2013 depositata presso il SUAP;
- DIA notifica per somministrazione in pertinenza esterna del 30/05/2013 n.22074;
- DIA notifica per somministrazione in pertinenza esterna (ampliamento) del 01/07/2014 n.27123

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dai rilievi effettuati in tutta la struttura ricettiva, per quanto concerne il corpo principale, si è riscontrato:

- realizzazione di parete in cartongesso a divisione tra la sala-pranzo e la hall;
- modeste differenze di centimetri, comunque tutte rientranti nella tolleranza del 2%;

La verifica dell'effettiva altezza non è stata possibile eseguirla, in quanto quasi tutta la struttura è chiaramente controsoffittata al fine di consentire il passaggio degli impianti. Basandomi: sulla data di edificazione dell'immobile, circa dei primi anni 20, sui precedenti titoli edilizi, sul rilievo delle altezze, senza dubbio i piani dei solai di calpestio e l'imposta del tetto non hanno subito variazioni e quindi ritenerle conformi all'ultimo titolo edilizio.

Il costo di una CILA a sanatoria per modifiche interne è stimabile, tra sanzione ed onorari, in complessivi € 3.000,00.

BENE N° 2 - ALBERGO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA MAZZINI, 37 ANGOLO VIA GIOBERTI, PIANO S1-T-1-2-3

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Edificio edificato ante '42 così come da schedatura del Comune; dichiarato nell'atto di provenienza ante 1° settembre 1967;

- DIA 2074/1999;
- CE 10940/1999;
- CE 11013/1999 e successiva variante 11184/2000;
- DIA 121/2006 prot.6207 del 24/02/2006 (ultimo titolo)
- Abitabilità 577/2004

Autorizzazione amministrative per l'attività:

- comunicazione SUAP prot.14037 del 03/05/2006 per attività di albergo categoria due stelle

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dai rilievi effettuati in tutta la struttura ricettiva, esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA GIOBERTI, 5 ANGOLO VIA MAZZINI, PIANO S1-T-1-2-3

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - ALBERGO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA MAZZINI, 37 ANGOLO VIA GIOBERTI, PIANO S1-T-1-2-3

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi sono vincoli od oneri condominiali nè un condominio costituito.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si precisa che i due beni sono due corpi di fabbrica distinti e non tra loro adiacenti dove ad oggi il bene 2 è utilizzato come dependance, in quanto vi sono presenti soltanto camere con bagno mentre i servizi, quali reception, ristorante, sala colazioni, si trovano nell'edificio principale (bene 1). In base alla Legge 86/2016 e del suo decreto di attuazione DPGR 47R-2018 così come strutturato il bene 2 è identificato dipendenza mentre il bene 1 casa madre così come da art.20 della L.86/2016 "Dipendenze" 1. Salva l'ipotesi del villaggio albergo, nel caso in cui l'attività ricettiva di cui agli articoli 18 e 19 venga svolta in più stabili o parte di stabili, viene definito «casa madre» lo stabile in cui, oltre ai locali destinati ad alloggio per i clienti, sono ubicati i servizi di ricevimento e portineria, nonché gli altri servizi generali a disposizione della clientela. Gli altri stabili sono definiti «dipendenze».

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

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Gioberti, 5 angolo Via Mazzini, piano S1-T-1-2-3

Albergo in attività di categoria 3 stelle, situato nel centro di Montecatini Terme e precisamente una traversa di Corso Roma, composto da due edifici distinti tra loro comunicanti per il piano primo da lastrico solare con piscina mentre il piano terra è inglobato nella struttura principale, il tutto per complessive n.40 camere. Il corpo principale è un edificio in stile liberty risalente ai primi anni 20, sviluppato per piani 4 fuori terra mentre la tergo dependance è sviluppata su piani due fuori terra oltre a soffitta. Al piano terra sono presenti: la reception, gli spazi di relazione, ufficio, servizi igienici avventori, cucina, dispensa, servizi per il personale e la sala colazione-pranzo-cena con una capienza a sedere di circa 150 persone. Il corpo di fabbrica principale è così composto: al piano primo n.13 camere, oltre a camera con bagno ad uso privato non conteggiata nel numero totale; al piano secondo n.11 camere; al piano terzo a tetto n.10 camere di cui due corredate di terrazza. Tutte le camere dispongono di servizio igienico privato, tv, aria-condizionata, frigobar. Dal piano primo si accede al lastrico solare di circa 130,00 mq. con piscina di circa 20,00 mq. che fa da comunicazione al corpo secondario dotato di 6 camere con bagno privato al piano primo oltre piano sottotetto ad uso soffitta che è raggiungibile da scala interna. Completa il tutto la veranda esterna ricavata occupando il marciapiede di Via Gioberti e porzione della stessa, utilizzata come sala pranzo a servizio del ristorante denominato **** Omissis ****. La posizione dell'albergo risulta nel pieno centro di Montecatini Terme, a meno di 50mt dalla piazza principale e a circa 100mt dalla stazione ferroviaria denominata "centro".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 278, Sub. 2, Zc. 1, Categoria D2, Graffato map281 sub5 -map784

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

Valore di stima del bene: € 2.120.009,48

Il metodo di stima utilizzato è per comparazione con strutture ricettive in attività, con numero di camere simili con bagno privato e medesime dotazioni (tv-frigobar-cassaforte...), impianti a norma, stessa categoria, posizionati nel centro di Montecatini Terme.



Ritenendo corretto applicare un valore rapportato al numero di camere e non alla superficie della struttura, il valore unitario è stato così ricavato: €/camera x n.camere / superficie convenzionale.

I beni presi a comparazione sono:

- comparabile 1: Albergo 3 stelle ristrutturato in attività N.28 camere €1.380.000,00 €/camera 49.285,70

categoria 3 stelle, in zona centrale, ristrutturato nell'anno 2011 rispettando la normative degli impianti.

- comparabile 2: Albergo 3 stelle ristrutturato in attività N.30 camere €2.000.000,00 €/camera 66.666,66 mura ed attività di albergo 3 stelle di 30 camere nel centro di Montecatini Terme, ai margini del Parco Termale. Completamente ristrutturato ed a norma di legge.

Tale differenza di prezzo tra i due comparabili, così come si evince dalle foto, dipende dalla struttura ovvero il secondo è in palazzina liberty, arredato con più charme mentre il primo è più moderno, sicuramente adatti a clientela diversa tra loro.

Il prezzo però si ritiene che sia un giusto compromesso quale media tra i due valori, arrotondati per difetto, di €. 49.000,00 ed €. 65.000,00 e pari ad €/camera 57.000,00 ulteriormente abbassato in €/camera 55.000,00 in funzione del grado di finitura ed un buono arredo ma ordinario presente nella struttura principale.

Dal valore deve essere decurtato il costo dei lavori di manutenzione al tetto dell'edificio tergale e delle facciate prospicienti l'area privata a parcheggio e la Via Ugolino da Montecatini, stimato in €. 80.000,00 con incidenza a camera di €. 2.000,00 giungendo così a 53.000,00 €/camera.

Il valore unitario, come spiegato in precedenza, è la risultante di $(53.000,00 \times 40 / 1.806,97) =$ €/mq. 1.173,24

- **Bene N° 2** - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Mazzini, 37 angolo Via Gioberti, piano S1-T-1-2-3

Dipendenza all'albergo in attività di categoria 3 stelle, situata nel centro di Montecatini Terme e precisamente una traversa di Corso Roma, composta da complessive n.20 camere tutte con bagno privato, di categoria 2 stelle. L'immobile d'angolo è una palazzina risalente tra gli anni 20 e 30, sviluppato per piani 4 fuori terra. Al piano terra sono presenti: ingresso, disimpegno, resede accessibile dal ripostiglio dove sono posizionate le cisterne dell'acqua e n.5 camere tutte con bagno privato, una delle quali è accessibile ai disabili. Sono presenti n.5 camere tutte con bagno privato ai piani primo-secondo e terzo a tetto, raggiungibili da scala interna o mediante ascensore, soltanto la camera 414 posta al piano primo è dotata di balcone. Tutte le camere dispongono di servizio igienico privato, tv, aria-condizionata, frigobar, cassaforte. La posizione della dependance risulta nel pieno centro di Montecatini Terme, a meno di 50mt dalla piazza principale e a circa 100mt dalla stazione ferroviaria denominata "centro", distante circa 20mt dall'albergo dove sono presenti i servizi per la clientela, quali: reception, bar, sala colazioni-pranzo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 348, Sub. 1, Zc. 1, Categoria D2, Graffato mappale 688

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

Valore di stima del bene: € 1.100.005,26

Il metodo di stima utilizzato è per comparazione con strutture ricettive in attività, con numero di camere simili con bagno privato e medesime dotazioni (tv-frigobar-cassaforte...), impianti a norma, stessa categoria, posizionati nel centro di Montecatini Terme.

Ritenendo corretto applicare un valore rapportato al numero di camere e non alla superficie della struttura, il valore unitario è stato così ricavato: €/camera x n.camere / superficie convenzionale.

I beni presi a comparazione sono 2 ed i medesimi utilizzati per la stima del bene 1, in quanto la dipendenza alberghiera è un'appendice della struttura principale (bene 1) dove sono presenti

tutti i servizi, inoltre ha le medesime dotazioni nelle camere tutte con bagno privato, è un buono stato di conservazione.

- comparabile 1: Albergo 3 stelle ristrutturato in attività N.28 camere €1.380.000,00 €/camera 49.285,70

categoria 3 stelle, in zona centrale, ristrutturato nell'anno 2011 rispettando la normativa degli impianti.

- comparabile 2: Albergo 3 stelle ristrutturato in attività N.30 camere €2.000.000,00 €/camera 66.666,66 mura ed attività di albergo 3 stelle di 30 camere nel centro di Montecatini Terme, ai margini del Parco Termale. Completamente ristrutturato ed impianti a norma di legge.

Tale differenza di prezzo tra i due comparabili, così come dalle foto, dipende dalla struttura ovvero: il secondo è in palazzina liberty, arredato con più charme mentre il primo è più moderno, sicuramente adatti ad clientela diversa.

Il prezzo si ritiene che sia un giusto compromesso quale media tra i due valori, arrotondati per difetto, di €49.000,00 ed €65.000,00 e pari ad €/camera 57.000,00 ulteriormente abbassato in €/camera 55.000,00 in funzione del grado di finitura ed del buono arredo, ma ordinario presente nella struttura principale e nella medesima.

Il valore unitario, come spiegato in precedenza, è la risultante di $(55.000,00 \times 20 / 531,83)$ = €/mq. 2.068,34

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Albergo Montecatini-Terme (PT) - Via Gioberti, 5 angolo Via Mazzini, piano S1-T-1-2-3	1806,97 mq	1.173,24 €/mq	€ 2.120.009,48	100,00%	€ 2.120.009,48
Bene N° 2 - Albergo Montecatini-Terme (PT) - Via Mazzini, 37 angolo Via Gioberti, piano S1-T-1-2-3	531,83 mq	2.068,34 €/mq	€ 1.100.005,26	100,00%	€ 1.100.005,26
Valore di stima:					€ 3.220.014,74

Valore di stima: € 3.217.014,74

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato, data dalla notevole offerta	10,00	%
Vendita in asta	2,00	%

Valore finale di stima: € 2.830.972,97

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il metodo di stima utilizzato è per comparazione con strutture ricettive in attività, con numero di camere simili con bagno privato e medesime dotazioni (tv-frigo-bar-cassaforte...), impianti a norma, posizionati nel centro di Montecatini Terme.

Ritenendo corretto applicare un valore rapportato al numero di camere e non alla superficie della struttura, il valore unitario così trovato risulta diverso tra il bene 1 e 2, in quanto quest'ultimo è privo di tutti i servizi che si trovano nella struttura ricettiva principale e definita come normativa in materia di turismo "casa madre".

Si rileva che la struttura ha buona posizione, è anche dotata di piscina e lastrico solare-solarium, ristorante alla carta aperto anche alle persone non ospiti dell'albergo.

Il valore di stima, prima di applicare il deprezzamento è stato decurtato dei costi della pratica edilizia CILA stimati in complessivi €. 3.000,00.

Il deprezzamento che si ritiene abbia maggiore incidenza è la presenza di molte altre attività alberghiere in vendita ed alcune di esse già all'asta.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'albergo è attivo, questo permette una manutenzione ordinaria costante, comprese le revisioni all'impianto antincendio, all'ascensore, ed in caso lato al corretto funzionamento di tutti gli impianti; pertanto si ritiene che qualora l'attività alberghiera venisse chiusa, senza tali manutenzioni, lo stato di conservazione subirebbe un deperimento maggiore rispetto ad un qualsiasi altro tipo di immobile a parità di tempo.

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.

Monsummano Terme, li 14/05/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Morucci Eva

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Altri allegati - nomina e accettazione
- ✓ N° 1 Google maps - bene 1 e 2
- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 1 Altri allegati - atto regolamento di confine 18/12/1990
- ✓ N° 5 Altri allegati - AR, con ricevute debitore, inizio operazioni peritali
- ✓ N° 1 Altri allegati - contratto affitto d'azienda

- ✓ N° 1 Altri allegati - interrogazione Agenzia Entrate per affitti in essere (Aggiornamento al 14/03/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota RP 420-1989
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota RP 2106-1993
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota RP 1990-1999
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota RP 214-1991
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota RP 351-2000
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota RP 168-2007
- ✓ N° 1 Altri allegati - elenco sintetico delle formalità per nominativo (Aggiornamento al 10/05/2019)
- ✓ N° 5 Foto - interni ed esterni - bene 1 e 2
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - ultimo titolo con tavole - bene 1 e 2
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - catastale - bene 1 e 2 (Aggiornamento al 27/01/2019)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - bene 1 e 2
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - per nominativo (Aggiornamento al 27/01/2019)
- ✓ N° 2 Altri allegati - storiche, bene 1 e 2 (Aggiornamento al 27/01/2019)
- ✓ N° 5 Ortofoto - tavole di piano
- ✓ N° 2 Altri allegati - scheda edificio vincolato - bene 1 e 2
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - elenco ed elaborato subalterni map.277 per BCNC
- ✓ N° 1 Altri allegati - estratti articoli NTA di RU
- ✓ N° 1 Altri allegati - beni a comparazione
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota RP 638-2017
- ✓ N° 1 Altri allegati - Pec con ricevuta, creditore procedente, inizio e spostamento operazioni peritali



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Gioberti, 5 angolo Via Mazzini, piano S1-T-1-2-3

Albergo in attività di categoria 3 stelle, situato nel centro di Montecatini Terme e precisamente una traversa di Corso Roma, composto da due edifici distinti tra loro comunicanti per il piano primo da lastrico solare con piscina mentre il piano terra è inglobato nella struttura principale, il tutto per complessive n.40 camere. Il corpo principale è un edificio in stile liberty risalente ai primi anni 20, sviluppato per piani 4 fuori terra mentre la terga dependance è sviluppata su piani due fuori terra oltre a soffitta. Al piano terra sono presenti: la reception, gli spazi di relazione, ufficio, servizi igienici avventori, cucina, dispensa, servizi per il personale e la sala colazione-pranzo-cena con una capienza a sedere di circa 150 persone. Il corpo di fabbrica principale è così composto: al piano primo n.13 camere, oltre a camera con bagno ad uso privato non conteggiata nel numero totale; al piano secondo n.11 camere; al piano terzo a tetto n.10 camere di cui due corredate di terrazza. Tutte le camere dispongono di servizio igienico privato, tv, aria-condizionata, frigobar. Dal piano primo si accede al lastrico solare di circa 130,00 mq. con piscina di circa 20,00 mq. che fa da comunicazione al corpo secondario dotato di 6 camere con bagno privato al piano primo oltre piano sottotetto ad uso soffitta che è raggiungibile da scala interna. Completa il tutto la veranda esterna ricavata occupando il marciapiede di Via Gioberti e porzione della stessa, utilizzata come sala pranzo a servizio del ristorante denominato **** Omissis ****. La posizione dell'albergo risulta nel pieno centro di Montecatini Terme, a meno di 50mt dalla piazza principale e a circa 100mt dalla stazione ferroviaria denominata "centro".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 278, Sub. 2, Zc. 1, Categoria D2, Graffato map281 sub5 -map784

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Da Regolamento Urbanistico vigente, ultimo aggiornamento approvato con D.C.C. n.120 del 22/12/2016, il fabbricato risulta così inquadrato: - Tav. P03d "UTOE" - UTOE 6 centro, aree del tessuto urbano zona AA, a prevalente destinazione turistico-ricettiva; - Tav. P03a "Zonizzazione" - aree del tessuto urbano zona AA, a prevalente destinazione turistico-ricettiva; - Tav. P02a "Classificazione degli edifici di particolare pregio storico-architettonico" - schedato al n.6437 con valore B; - Tav. P02b - Scheda n.6437; - Tav. P04 "carta della pericolosità geologica" - classe G2, pericolosità media; - Tav. P06 "carta della pericolosità sismica" - classe S3, pericolosità elevata; - Tav. QC15 "carta dei vincoli e delle aree di rispetto" - vincolo idrogeologico. TITOLO IV - CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE: Art. 57 - Schedatura e classificazione del patrimonio edilizio esistente; Art. 58 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente di particolare valore storico - architettonico, paesaggistico ed ambientale; Art. 60 - Edifici appartenenti alla Classe B: di particolare valore storico e architettonico meritevoli di tutela; Art. 70 - Zona A: conservazione ambientale; Art. 73- Sottozona AA: Aree del centro storico a prevalente destinazione turistico ricettiva

- **Bene N° 2** - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Mazzini, 37 angolo Via Gioberti, piano S1-T-1-2-3

Dipendenza all'albergo in attività di categoria 3 stelle, situata nel centro di Montecatini Terme e precisamente una traversa di Corso Roma, composta da complessive n.20 camere tutte con bagno privato, di categoria 2 stelle. L'immobile d'angolo è una palazzina risalente tra gli anni 20 e 30, sviluppato per piani 4 fuori terra. Al piano terra sono presenti: ingresso, disimpegno, resede accessibile dal ripostiglio dove sono posizionate le cisterne dell'acqua e n.5 camere

tutte con bagno privato, una delle quali è accessibile ai disabili. Sono presenti n.5 camere tutte con bagno privato ai piani primo-secondo e terzo a tetto, raggiungibili da scala interna o mediante ascensore, soltanto la camera 414 posta al piano primo è dotata di balcone. Tutte le camere dispongono di servizio igienico privato, tv, aria-condizionata, frigobar, cassaforte. La posizione della dependance risulta nel pieno centro di Montecatini Terme, a meno di 50mt dalla piazza principale e a circa 100mt dalla stazione ferroviaria denominata "centro", distante circa 20mt dall'albergo dove sono presenti i servizi per la clientela, quali: reception, bar, sala colazioni-pranzo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 348, Sub. 1, Zc. 1, Categoria D2, Graffato mappale 688

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Da Regolamento Urbanistico vigente, ultimo aggiornamento approvato con D.C.C. n.120 del 22/12/2016, il fabbricato risulta così inquadrato: - Tav. P03d "UTOE" - UTOE 6 centro, aree del tessuto urbano zona AR, a prevalente destinazione residenziale; - Tav. P03a "Zonizzazione" - aree del tessuto urbano zona AR, a prevalente destinazione residenziale; - Tav. P02a "Classificazione degli edifici di particolare pregio storico-architettonico" - schedato al n.6723 con valore C; - Tav. P02b - Scheda n.6723; - Tav. P04 "carta della pericolosità geologica" - classe G2, pericolosità media; - Tav. P06 "carta della pericolosità sismica" - classe S3, pericolosità elevata; - Tav. QC15 "carta dei vincoli e delle aree di rispetto" - vincolo idrogeologico. TITOLO IV - CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE: Art. 57 - Schedatura e classificazione del patrimonio edilizio esistente; Art. 58 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente di particolare valore storico - architettonico, paesaggistico ed ambientale; Art. 61 - Edifici appartenenti alla Classe C: di valore storico, architettonico e ambientale; Art. 70 - Zona A: conservazione ambientale; Art. 71 - Sottozona AR: Area del Centro Storico, di nuclei o agglomerati di origine storica a prevalente destinazione residenziale

Prezzo base d'asta: € 2.830.972,97



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 14/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 2.830.972,97

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Albergo			
Ubicazione:	Montecatini-Terme (PT) - Via Gioberti, 5 angolo Via Mazzini, piano S1-T-1-2-3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Albergo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 278, Sub. 2, Zc. 1, Categoria D2, Graffato map281 sub5 -map784	Superficie	1806,97 mq
Stato conservativo:	L'albergo quale corpo principale, così come la retrostante dependance risulta in più che buono stato manutentivo per quanto concerne l'interno dove risultano piccoli lavori di ordinaria manutenzione necessari ogni anno per una struttura ricettiva, ma che non vanno ad incidere sullo stato conservativo. Fanno eccezione le facciate del secondo corpo di fabbrica e precisamente quelle su Via Ugolino da Montecatini e su area scoperta che necessitano di manutenzione, così come il tetto del corpo di fabbrica denominato dependance. Nel complesso si rileva un discreto stato conservativo, dato da una costante manutenzione in quanto l'albergo è ad oggi funzionante.		
Descrizione:	Albergo in attività di categoria 3 stelle, situato nel centro di Montecatini Terme e precisamente una traversa di Corso Roma, composto da due edifici distinti tra loro comunicanti per il piano primo da lastrico solare con piscina mentre il piano terra è inglobato nella struttura principale, il tutto per complessive n.40 camere. Il corpo principale è un edificio in stile liberty risalente ai primi anni 20, sviluppato per piani 4 fuori terra mentre la terga dependance è sviluppata su piani due fuori terra oltre a soffitta. Al piano terra sono presenti: la reception, gli spazi di relazione, ufficio, servizi igienici avventori, cucina, dispensa, servizi per il personale e la sala colazione-pranzo-cena con una capienza a sedere di circa 150 persone. Il corpo di fabbrica principale è così composto: al piano primo n.13 camere, oltre a camera con bagno ad uso privato non conteggiata nel numero totale; al piano secondo n.11 camere; al piano terzo a tetto n.10 camere di cui due corredate di terrazza. Tutte le camere dispongono di servizio igienico privato, tv, aria-condizionata, frigobar. Dal piano primo si accede al lastrico solare di circa 130,00 mq. con piscina di circa 20,00 mq. che fa da comunicazione al corpo secondario dotato di 6 camere con bagno privato al piano primo oltre piano sottotetto ad uso soffitta che è raggiungibile da scala interna. Completa il tutto la veranda esterna ricavata occupando il marciapiede di Via Gioberti e porzione della stessa, utilizzata come sala pranzo a servizio del ristorante denominato **** Omissis ****. La posizione dell'albergo risulta nel pieno centro di Montecatini Terme, a meno di 50mt dalla piazza principale e a circa 100mt dalla stazione ferroviaria denominata "centro".		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Bene N° 2 - Albergo			
Ubicazione:	Montecatini-Terme (PT) - Via Mazzini, 37 angolo Via Gioberti, piano S1-T-1-2-3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Albergo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 348, Sub. 1, Zc. 1, Categoria D2, Graffato mappale 688	Superficie	531,83 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in più che buono stato conservativo, sia internamente che esternamente.		
Descrizione:	Dipendenza all'albergo in attività di categoria 3 stelle, situata nel centro di Montecatini Terme e precisamente una traversa di Corso Roma, composta da complessive n.20 camere tutte con bagno privato,		



	di categoria 2 stelle. L'immobile d'angolo è una palazzina risalente tra gli anni 20 e 30, sviluppato per piani 4 fuori terra. Al piano terra sono presenti: ingresso, disimpegno, resede accessibile dal ripostiglio dove sono posizionate le cisterne dell'acqua e n.5 camere tutte con bagno privato, una delle quali è accessibile ai disabili. Sono presenti n.5 camere tutte con bagno privato ai piani primo-secondo e terzo a tetto, raggiungibili da scala interna o mediante ascensore, soltanto la camera 414 posta al piano primo è dotata di balcone. Tutte le camere dispongono di servizio igienico privato, tv, aria-condizionata, frigobar, cassaforte. La posizione della dependance risulta nel pieno centro di Montecatini Terme, a meno di 50mt dalla piazza principale e a circa 100mt dalla stazione ferroviaria denominata "centro", distante circa 20mt dall'albergo dove sono presenti i servizi per la clientela, quali: reception, bar, sala colazioni-pranzo.
Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA GIOBERTI, 5 ANGOLO VIA MAZZINI, PIANO S1-T-1-2-3

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 01/02/2007
Reg. gen. 576 - Reg. part. 168
Quota: 1/1
Importo: € 4.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.000.000,00
Rogante: Notaio Claudia Coppola Bottazzi
Data: 29/01/2007
N° repertorio: 39528
N° raccolta: 8421
- **ipoteca concessione amministrativa/riscossione** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Pescia il 29/08/2017
Reg. gen. 3934 - Reg. part. 638
Quota: 1/1
Importo: € 362.566,52
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 181.283,26
Rogante: Agenzia delle Entrate

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Pescia il 02/02/2018
Reg. gen. 623 - Reg. part. 457
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 2 - ALBERGO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA MAZZINI, 37 ANGOLO VIA GIOBERTI, PIANO S1-T-1-2-3

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 01/02/2007
Reg. gen. 576 - Reg. part. 168

Quota: 1/1
Importo: € 4.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.000.000,00
Rogante: Notaio Claudia Coppola Bottazzi
Data: 29/01/2007
N° repertorio: 39528
N° raccolta: 8421



- **ipoteca concessione amministrativa/riscossione** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Pescia il 29/08/2017
Reg. gen. 3934 - Reg. part. 638
Quota: 1/1
Importo: € 362.566,52
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 181.283,26
Rogante: Agenzia delle Entrate

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Pescia il 02/02/2018
Reg. gen. 623 - Reg. part. 457
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

