

# TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Feligioni Lorenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 12/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Puglie,42 .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Parcheggio ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Puglie,42 .....	5
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Puglie,42 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Parcheggio ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Puglie,42.....	5
Titolarità .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Puglie,42 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Parcheggio ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Puglie,42.....	6
Confini .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Puglie,42 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Parcheggio ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Puglie,42.....	6
Consistenza .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Puglie,42 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Parcheggio ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Puglie,42.....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Puglie,42 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Parcheggio ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Puglie,42.....	8
Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Puglie,42 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Parcheggio ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Puglie,42.....	9
Precisazioni.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Puglie,42 .....	9
Stato conservativo.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Puglie,42 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Parcheggio ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Puglie,42.....	10
Parti Comuni.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Puglie,42 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Parcheggio ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Puglie,42.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Puglie,42 .....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Puglie,42 .....	10

<b>Bene N° 2</b> - Parcheggio ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Puglie,42.....	11
Stato di occupazione .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Puglie,42 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Parcheggio ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Puglie,42.....	12
Provenienze Ventennali.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Puglie,42 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Parcheggio ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Puglie,42.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Puglie,42 .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Parcheggio ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Puglie,42.....	18
Normativa urbanistica.....	19
<b>Bene N° 2</b> - Parcheggio ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Puglie,42.....	19
Regolarità edilizia.....	20
<b>Bene N° 1</b> - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Puglie,42 .....	20
<b>Bene N° 2</b> - Parcheggio ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Puglie,42.....	22
Vincoli od oneri condominiali .....	22
<b>Bene N° 1</b> - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Puglie,42 .....	22
<b>Bene N° 2</b> - Parcheggio ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Puglie,42.....	22
Stima / Formazione lotti .....	23
Riserve e particolarità da segnalare.....	25
Riepilogo bando d'asta.....	29
<b>Lotto Unico</b> .....	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 12/2024 del R.G.E.....	31
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 486.690,00</b> .....	31
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	33
<b>Bene N° 1</b> - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Puglie,42 .....	33
<b>Bene N° 2</b> - Parcheggio ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Puglie,42.....	33

All'udienza del 12/02/2024, il sottoscritto Ing. Feligioni Lorenzo, con studio in Via San Donato, 246 - 51100 - Pistoia (PT), email l.feligioni@lgstudio.it, PEC feligioni.lorenzo@ingpec.eu, Tel. 0573 400647, Fax 0573 400647, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Puglie,42
- **Bene N° 2** - Parcheggio ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Puglie,42

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA PUGLIE,42**

Diritti di piena proprietà su complesso alberghiero denominato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* costituito da un corpo di fabbrica principale ad uso alberghiero e da due corpi annessi posti in sede distaccata sul retro del fabbricato principale, rispettivamente ad uso di accessori e centrale termica, il tutto corredato di resede privato di pertinenza e posto in Montecatini Terme, Via Puglie 42.

L'albergo si sviluppa su quattro piani fuori terra, collegati da ampio vano scala e ascensore, oltre piano sottotetto collegato al piano sottostante tramite botola con scatola retrattile. L'albergo è composto al piano terra da reception, soggiorno, una sala pranzo, cucina, locale lavaggio e celle frigo, ufficio, saletta e servizi igienici; al piano primo da nove camere ognuna con bagno privato, di cui tre con terrazzo, disimpegni e locale accessorio; al piano secondo da nove camere ognuna con bagno privato, di cui quattro con terrazzo, disimpegni e locale accessorio; al piano terzo da nove camere ognuna con bagno privato, di cui tre con terrazzo, disimpegni e locale accessorio dove è collocato l'accesso al sottotetto.

Il primo fabbricato posto sul retro dell'albergo è costituito da un manufatto che si sviluppa su due livelli, di cui uno interrato ed uno fuori terra. Al piano interrato è presente un locale ad uso cantina collegato a piano terra tramite scala interna, a piano terra sono presenti alcuni locali ad uso lavanderia e servizi igienici. Inoltre tramite una scala esterna in metallo si raggiunge la copertura del fabbricato, con tetto piano, adibita a terrazzo/lastrico solare. Il suddetto fabbricato presenta un ulteriore vano tergalte che è parzialmente crollato e privo di copertura.

Il secondo fabbricato accessorio posto sul retro dell'albergo è composto da un unico vano ad uso centrale termica, di forma triangolare posto in sede staccata e in aderenza al confine sud del complesso edilizio.

Completa l'intero compendio un ampio parcheggio costituito dal Bene2.

Lo scrivente allega la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto del bene.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

**BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA PUGLIE,42**

Diritti di piena proprietà su area adibita a parcheggio di pertinenza del complesso alberghiero costituito dal Bene 1.

Lo scrivente allega la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto del bene.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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 Puglie,42
- **Bene N° 2** - Parcheggio ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Puglie,42

---

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

**BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA PUGLIE,42**

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

La documentazione è stata integrata con l'atto di passaggio di mutamento di denominazione sociale del 21/05/2004, trascritto a Pescia il 23/02/2006 al R.P.600 con il quale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* muta la denominazione in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*(All.4.9).

---

**BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA PUGLIE,42**

---

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

LA documentazione è stata integrata con l'atto di passaggio di mutamento di denominazione sociale del 21/05/2004, trascritto a Pescia il 23/02/2006 al R.P.600 con il quale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* muta la denominazione in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*(All.4.9).

---

**TITOLARITÀ**

---

**BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA PUGLIE,42**

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 - PARCHEGGIO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA PUGLIE,42**

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 PUGLIE,42**

L'immobile confina a Nord con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a Est con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a Sud con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a Ovest con Via Puglie, s.s.a.

**BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA PUGLIE,42**

L'area a parcheggio confina a Nord con proprietà condominiale, a Est con Via Puglie, a Sud con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a Ovest con proprietà condominiale, s.s.a.

**CONSISTENZA**

**BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA PUGLIE,42**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali di servizio (fabbricato accessorio)	54,00 mq	72,00 mq	0,5	36,00 mq	0,00 m	
Terrazza su fabbricato accessorio	36,00 mq	36,00 mq	0,25	9,00 mq	0,00 m	
Rimessa inagibile (parzialmente crollata)	17,00 mq	20,00 mq	0,25	5,00 mq	0,00 m	
Centrale termica	10,00 mq	11,00 mq	0,2	2,20 mq	0,00 m	
Albergo	818,00 mq	945,00 mq	1	945,00 mq	0,00 m	

Resede	471,00 mq	471,00 mq	0,1	47,10 mq	0,00 m	
Terrazzi	34,00 mq	37,00 mq	0,1	3,70 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1048,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1048,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie del complesso alberghiero e delle sue pertinenze è stata calcolata mediante lo sviluppo delle misure rilevate direttamente sul posto confrontate con gli elaborati grafici di cui ai titoli edilizi riportati nella sezione "Regolarità edilizia". Per quanto riguarda la porzione di immobile inagibile (rimessa terga), la sua consistenza è stata rilevata dagli elaborati grafici sopra citati. Le altezze prevalenti dell'albergo a piano terra sono di mt 3,30, di mt 3,00 per il piano primo e secondo e di un'altezza variabile tra i 2,80 mt e i 2,95 mt per il piano terzo.

#### **BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA PUGLIE,42**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area a parcheggio	485,00 mq	485,00 mq	0,25	121,25 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>121,25 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>121,25 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### **CRONISTORIA DATI CATASTALI**

#### **BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA PUGLIE,42**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/11/2007 al 09/04/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 614, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 10.928,00 Graffato map.730,1058,1594

L'unità immobiliare è stata oggetto delle seguenti variazioni catastali:

-VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/11/2007 Pratica n.PT0120467 in atti dal 23/11/2007

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6092.1/2007);

-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 16/07/2007 Pratica n. PT0076272 in atti dal 16/07/2007 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 3910.1/2007);

-VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/04/1996 Pratica n.PT0018760 in atti dal 10/03/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.1634C.1/1996);

-VARIAZIONE del 23/04/1996 in atti dal 10/06/1998 AMPLIAMENTO (n. 1634C.1/1996);

-VARIAZIONE del 10/03/1995 in atti dal 10/06/1998 DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI (n. 854C.1/1995).

## BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA PUGLIE,42

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/02/2006 al 09/04/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 22, Part. 1109 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.04.85 Reddito dominicale € 2,88 Reddito agrario € 2,63

Il terreno nella sua attuale consistenza è stato generato dal frazionamento del 11/05/1974 in atti dal 12/08/1976 (n. 6875), e successivamente interessato da meri passaggi di proprietà.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA PUGLIE,42

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezioni	Fogli	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Class.	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	22	614		1	D2				10928 €		map.730,1058,1594	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

I dati catastali corrispondano con i dati del bene pignorato.

L'intestazione catastale dell'unità immobiliare in oggetto risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

La planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi legittimato, in quanto deve essere aggiornata con le modifiche apportate in assenza di titolo edilizio e meglio descritte nella sezione "Regolarità edilizia".

Si rende pertanto necessaria la presentazione di una variazione catastale.

Per la quantificazione dei costi di adeguamento catastale si rimanda al medesimo paragrafo del Bene2 in quanto dovrà essere predisposta un'unica pratica per entrambi i beni costituenti il lotto.

#### **BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA PUGLIE,42**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
22	1109				Seminativo arborato	2	00.04.85 mq	2,88 €	2,63 €	

#### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

I dati catastali corrispondano con i dati del bene pignorato.

L'intestazione catastale dell'unità immobiliare in oggetto risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

Alla data odierna l'immobile risulta ancora accatastato come particella seminativa al catasto terreni, ma tale accatastamento non risulta corretto in quanto l'area è destinata ed utilizzata come area a parcheggio del complesso alberghiero. Si rende necessario quindi accorpere l'area a parcheggio con il restante complesso alberghiero, presentando una variazione al catasto terreni e successivamente accorpando l'area al complesso mediante denuncia di variazione catastale al catasto fabbricati. Per le spese di redazione e presentazione dei relativi documenti si stima un costo di euro 2000, comprensivi degli oneri fiscali e previdenziali e euro 210 di tributi catastali.

#### **PRECISAZIONI**

#### **BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA PUGLIE,42**

Tutti gli arredi, attrezzature e apparecchiature presenti all'interno dell'immobile sono di proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (vedi contratto di subaffitto All.6.3)

#### **STATO CONSERVATIVO**

#### **BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA PUGLIE,42**

Lo stato manutentivo e conservativo dell'unità immobiliare è da ritenersi normale per le aree a comune mentre la maggior parte delle camere risulta avere uno stato di manutenzione mediocre, con

ampi fenomeni di umidità sulle pareti e sui soffitti, il tutto come meglio documentato nelle fotografie allegate.

Gli impianti presenti appaiono in linea generale funzionanti. L'ascensore risulta al momento non attivo per volontà della società occupante.

#### **BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA PUGLIE,42**

Lo stato manutentivo e conservativo dell'unità immobiliare è da ritenersi normale.

#### **PARTI COMUNI**

##### **BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA PUGLIE,42**

Non risultano parti comuni con soggetti terzi.

##### **BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA PUGLIE,42**

Non risultano parti comuni con soggetti terzi.

#### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

##### **BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA PUGLIE,42**

E' presente un Atto d'obbligo stipulato dal Notaio Alberto Carapelle in data 22/06/2007, Rep. 22541 e Racc.11981, con il quale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna a rimuovere la tettoia oggetto della DIA di cui alla P.E. 390 del 2007 in caso di mutamento di proprietà dell'immobile e/o cessione dell'attività. (All.5.4)

#### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

##### **BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA PUGLIE,42**

Il complesso alberghiero è costituito da un corpo di fabbrica principale ad uso alberghiero e da due corpi annessi posti in sede distaccata sul retro del fabbricato principale, rispettivamente ad uso di accessori e centrale termica.

Il corpo principale dell'albergo si eleva su quattro livelli fuori terra oltre al piano sottotetto, è di forma regolare e con strutture portanti verticali in muratura e solai in latero-cemento. La copertura è a padiglione con manto in laterizio. In aderenza al fabbricato, a piano terra, si trovano il locale della zona pranzo, costituito da un unico vano, realizzato con strutture portanti verticali miste in muratura e infissi in metallo e vetro, con copertura in pannelli sandwich di lamiera grecata. Il locale lavaggio e celle frigo è costituito invece da un unico vano realizzato con strutture portanti verticali in muratura e manto di copertura in lastre di fibrocemento. Non è stato possibile constatare se si tratta di fibrocemento di amianto, ma data l'epoca di realizzazione si ritiene che ciò sia molto probabile.

Le facciate esterne dell'albergo sono rifinite con intonaco di tipo civile e tinteggiate. Internamente l'edificio ha finiture di medio livello, e comunque adeguate alla destinazione alberghiera presente, e più precisamente:

- tutte le finestre e porte-finestre sono in alluminio con vetro camera e gli avvolgibili presenti nelle

camere sono in pvc;

- le porte interne sono in legno tamburato;

- i pavimenti presenti sono in piastrelle di gres o monocottura, mentre la scala è rivestita in travertino come le soglie dei vani porte e finestre;

- i bagni e la cucina hanno pavimenti e rivestimenti in piastrelle di gres o monocottura.

Il piano sottotetto, adibito a soffitta, si presenta allo stato grezzo con muratura e solaio di copertura privi di intonaco, così come il solaio di calpestio privo di pavimentazione.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento composto da corpi scaldanti in ghisa collegati alla centrale termica posta nel locale tecnico dedicato sul retro dell'edificio, ma al momento del sopralluogo l'impianto si presentava inattivo in quanto l'affittuario aveva deciso di utilizzare come impianto di climatizzazione (caldo e freddo) i sistemi a pompa di calore, funzionanti al momento del sopralluogo.

L'edificio è dotato di ascensore che collega il piano terra con il piano terzo, ma alla data del sopralluogo l'impianto risultava disattivato per volontà dell'affittuario, pertanto non è stato possibile verificarne il funzionamento.

L'edificio retrostante destinato a locali accessori ha strutture portanti verticali in muratura e solai in latero-cemento. Il solaio tra piano interrato e terra presenta numerose pignatte sfondellate ed è pertanto in pessime condizioni di manutenzione. Il piano terra destinato a locali di servizio presenta pavimenti e rivestimenti in piastrelle di gres o monocottura ed impianto elettrico funzionante. La copertura piana è priva di pavimentazione e rivestita dalla sola guaina bituminosa, è raggiungibile da scala esterna in metallo anch'essa in pessime condizioni. Sulla copertura/terrazza non è presente la ringhiera a protezione dalle cadute. Il fabbricato è intonacato a civile e tinteggiato. La porzione retrostante parzialmente crollata presenta solamente porzioni delle murature portanti.

La tettoia temporanea, che collega l'edificio principale all'edificio suddetto, è costituita da una struttura in metallo verniciato e copertura in pannelli sandwich anch'essi di metallo.

L'edificio che ospita la centrale termica è costituito da un unico vano che presenta strutture portanti verticali in muratura, intonacate e tinteggiate all'esterno, ma lasciate allo stato grezzo all'interno. Il solaio di copertura piano è in laterocemento.

Il complesso alberghiero è servito dalla rete Enel e Telecom, lo smaltimento liquami avviene tramite allaccio alla rete fognaria comunale (non è stato possibile verificare la correttezza del sistema di trattamento dei liquami), e l'approvvigionamento idrico avviene tramite l'acquedotto comunale.

## **BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA PUGLIE,42**

L'area attesta direttamente sulla viabilità pubblica Via Puglie, sul lato opposto di detta via rispetto all'albergo, ed è delimitata con recinzione metallica lavorata e cancello carrabile, attualmente assente. Sui lati sud e nord è presente una recinzione composta da paletti in ferro e rete metallica a maglia sciolta, mentre sul lato ovest è presente una fitta vegetazione che separa l'area a parcheggio dal terreno confinante.

La pavimentazione del parcheggio è composta interamente da ghiaia.

Sul lato sud sono presenti alcune alberature di alto fusto.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

## **BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA PUGLIE,42**

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

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 1.500,00

E' stata presentata richiesta all'Agenzia delle Entrate in merito alla presenza di eventuali contratti registrati sull'immobile oggetto di pignoramento ed è stata ricevuta risposta con la quale si confermava la presenza di un contratto di affitto in essere, e più precisamente il Contratto di Locazione n. 3803 registrato a Pistoia alla serie 3T, registrato il 12/10/2023 (All.6.1).

Il contratto prevede una locazione della durata di anni 6 con decorrenza dal 01.09.2023 al 30.08.2029 con canone annuo di €18.000,00 oltre iva da corrispondersi in 12 rate mensili di € 1.500,00 oltre iva, tra la società proprietaria esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Il sottoscritto per la valutazione della congruità del canone di locazione ha richiesto all'Agenzia delle Entrate un'indagine su altri immobili simili, ma l'Agenzia in un primo momento ci ha informato che non poteva fornire tale informazione e che dovevamo riferirci ai soli dati OMI, vedi risposta AdE (All.6.2).

A seguito del sopralluogo è emerso che l'immobile era stato dato in sub locazione da parte della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e pertanto è stata avanzata una nuova richiesta all'Agenzia delle Entrate per effettuare la ricerca sulla registrazione di tale nuovo contratto.

Alla richiesta di ricerca è stato fornito dall'Agenzia solo l'invio della copia del contratto di sub locazione stipulato (All.6.3), senza indicazione dei dati di registrazione. E' stata nuovamente inoltrata richiesta di chiarimenti in merito ai dati mancanti, ma al momento ancora non abbiamo ricevuto risposta.

Il contratto prevede una locazione della durata di anni 6 con la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con decorrenza dal 10.09.2023 al 09.08.2029 con canone annuo di €54.000,00 oltre iva, da corrispondersi in 12 rate mensili di €4.500,00 oltre iva.

Si allegano le comunicazioni intercorse con l'Agenzia delle Entrate (All.6.2).

Per la congruità del primo contratto di affitto in essere per l'immobile, non avendo avuto riferimenti in merito a contratti comparabili dall'Agenzia delle Entrate è stato valutato il valore al mq per il settore terziario della zona OMI dell'immobile, che considera una fascia di prezzo di locazione da un minimo di 5,20 €/mq ad un massimo di 7,50 €/mq, che moltiplicata per la consistenza in mq del complesso edilizio darebbe un canone mensile di circa 5.000,00 €, sicuramente più in linea con il valore indicato nel contratto di sub affitto (All.6.3, per un affitto mensile di €4.500,00 oltre iva ) che non con il contratto di affitto originario (All.6.1, per un affitto mensile di € 1.500,00 oltre iva).

Per quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene il canone di affitto tra la società proprietaria esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non adeguato, pertanto l'immobile verrà stimato come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo.

**BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA PUGLIE,42**

L'immobile risulta libero

L'immobile benché costituisca l'area a parcheggio dell'albergo non risulta menzionato nei contratti di affitto stipulati.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA PUGLIE,42

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/12/1990 al 22/05/1997	**** Omissis ****	<b>CONFERIMENTO IN SOCIETA'</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Stromillo Agostino	04/12/1990	21889	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare Pescia	14/12/1990	4689	3169
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 22/05/1997 al 21/05/2004	**** Omissis ****	<b>TRASFORMAZIONE SOCIETARIA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lenzi Raffaele	22/05/1997	21325	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare Pescia	12/06/1997	2021	1309
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 21/05/2004 al 23/02/2006	**** Omissis ****	<b>MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lenzi Raffaele	21/05/2004	41294	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Agenzia delle Entrate - Servizio	23/02/2006	1057	600		

		Publicità Immobiliare Pesca		
		<b>Registrazione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>
Dal 23/02/2006 al 02/08/2016	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>		
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>
		Notaio Lenzi Raffaele	23/02/2006	46995
				<b>Raccolta N°</b>
				25063
		<b>Trascrizione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>
		Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare Pesca	02/03/2006	1216
				<b>Reg. part.</b>
				689
		<b>Registrazione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>
Dal 02/08/2016 al 10/04/2024	**** Omissis ****	<b>TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'</b>		
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>
		Notaio Raffaele Lenzi	02/08/2016	70662
				<b>Raccolta N°</b>
				40666
		<b>Trascrizione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>
		Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare Pesca	10/08/2016	3460
				<b>Reg. part.</b>
				2410
		<b>Registrazione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>

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.

**BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA PUGLIE,42**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/12/1990 al 22/05/1997	**** Omissis ****	<b>CONFERIMENTO IN SOCIETA'</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Stromillo Agostino	04/12/1990	21889	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare Pescia	14/12/1990	4689	3169
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 22/05/1997 al 21/05/2004	**** Omissis ****	<b>TRASFORMAZIONE SOCIETARIA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lenzi Raffaele	22/05/1997	21325	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare Pescia	12/06/1997	2021	1309
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 21/05/2004 al 23/02/2006	**** Omissis ****	<b>MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lenzi Raffaele	21/05/2004	41294	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare Pescia	23/02/2006	1057	600
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal 23/02/2006 al 02/08/2016	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lenzi Raffaele	23/02/2006	46995	25063
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare Pesca	02/03/2006	1216	689
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 02/08/2016 al 10/04/2024	**** Omissis ****	<b>TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Raffaele Lenzi	02/08/2016	70662	40666
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare Pesca	10/08/2016	3460	2410
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

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.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

**BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA PUGLIE,42**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 26/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Pescia il 30/03/2006  
Reg. gen. 1856 - Reg. part. 447  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Notaio Lenzi Raffaele  
Data: 13/03/2006  
N° repertorio: 47137
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Pescia il 28/12/2006  
Reg. gen. 7831 - Reg. part. 1966  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Notaio Carapelle Alberto  
Data: 19/12/2006  
N° repertorio: 22118  
N° raccolta: 11649

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Pescia il 29/01/2024  
Reg. gen. 594 - Reg. part. 380  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella annotazione di cancellazione o restrizione delle sopraelencate formalità per importi stimati da calcolarsi come segue :

1) Nota di Iscrizione RP 447 DEL 2006  
Tassa Ipotecaria € 35,00

TOTALE € 35,00

2) Nota di Iscrizione RP 1966 DEL 2006

Tassa Ipotecaria € 35,00

TOTALE € 35,00

2) Nota di Trascrizione RP 380 DEL 2024

Imposta ipotecaria € 200,00

Imposta di bollo € 59,00

Tassa Ipotecaria € 35,00

TOTALE € 294,00

Lo scrivente precisa che la suddetta valutazione dei costi vivi per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli è una mera stima in quanto l'effettiva quantificazione dei costi può essere effettuata solo al momento della presentazione delle formalità di annotamento e/o cancellazioni.

**BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA PUGLIE,42**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 26/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

***Iscrizioni***

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Pescia il 30/03/2006  
Reg. gen. 1856 - Reg. part. 447  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Notaio Lenzi Raffaele  
Data: 13/03/2006  
N° repertorio: 47137
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Pescia il 28/12/2006  
Reg. gen. 7831 - Reg. part. 1966  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Notaio Carapelle Alberto  
Data: 19/12/2006  
N° repertorio: 22118  
N° raccolta: 11649

- **Pignoramento**

Trascritto a Pescia il 29/01/2024

Reg. gen. 594 - Reg. part. 380

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Gli oneri relativi alle cancellazioni delle suddette formalità pregiudizievoli sono riportati nella sezione formalità pregiudizievoli-oneri di cancellazione del Bene1, in quanto trattandosi di lotto unico, i costi di cancellazione vengono conteggiati una sola volta per entrambi i beni.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

### **BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA PUGLIE,42**

In base al Certificato di destinazione urbanistica rilasciato (All.7), il Comune di Montecatini Terme certifica che il terreno risulta così destinato, essendo sottoposto alle prescrizioni previste dalle allegato Norme tecniche di attuazione e fatti salvi i termini di efficacia e le misure di salvaguardia ivi riportati rispettivamente all'art. 3 e all'art. 6:

R.U. approvato con Delibera C.C. n° 49 del 20/06/2016 e modificato con Delibera C.C. n. 120 del 22/12/2016:

-P03a Zonizzazione intero territorio: BR (art. 76);

-P04 Carta della Pericolosità geologica (artt.135-136-137-138- 139): G2: media;

-P05a Carta della Pericolosità idraulica ai sensi del D.P.G.R. 53r/2011 (artt.141-142-143): I.2: media;

-P05b Carta della Pericolosità idraulica ai sensi del P.A.I. (art.140 - 144-145): P.I.1: moderata (porz.);

-P06 Carta della Pericolosità sismica (artt. 146-147-148): S3: elevata;

Piani del Distretto Idrografico dell'Appennino Settentrionale:

-PAI Bacino del Fiume Arno Approvazione D.P.C.M. 06.05.2005 (Pericolosità Geomorfologica): PF1: moderata (porz.);

-Progetto PAI Bacino del Fiume Arno "Dissesti Geomorfologici" Adozione Del. C.I. P. n. 28 21.12.2022(Pericolosità Geomorfologica): --;

-PAI Distretto Idrografico dell'Appennino Settentrionale "Dissesti Geomorfologici" Adozione Del. C.I.P. n. 39 28.03.2024:-;

-PGRA Approvazione Del. Com.Inter.Integrato. n. 235 3.3.2016 (Pericolosità Idraulica) : P1: moderata (porz.).

L'immobile ricade in vincolo idrogeologico.

Per i vincoli preordinati all'espropriazione o comportanti inedificabilità si applicano i principi di cui all'art. 9 del D.Lgs. 327/2001, laddove ne ricorrano i presupposti.

È fatta salva la proroga dei termini di efficacia delle previsioni del regolamento urbanistico, disposta

con l.r. 31/2020 e s.m.i.:

- Ai sensi del combinato disposto di cui all'art. 231 della l.r. 65/2014 e dell'art. 252quinquies della l.r. 65/2014 (introdotto con l.r. 48/2023), le previsioni di cui all'art. 55 commi 5 e 6 della l.r. 3 gennaio 2005 n. 1, abrogata dall'art. 254, co 1, lett. a) della l.r. 65/2014 del vigente Regolamento Urbanistico (approvato con Delibera di C.C. n. 49/2016 e modificato ai sensi dell'art. 21, con delibere di C.C. 120/2016 e 125/2022) sono inefficaci con decorrenza dal 1/4/2024;
- Sono fatte salve le misure di salvaguardia adottate dalla Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale con deliberazione n. 40 del 28/3/2024 (ai sensi degli articoli 65, commi 7 e 8 e 67, comma 1 del D.Lgs. 152/2006), a seguito dell'adozione con deliberazione n. 39 del 28 marzo 2024 del Piano di bacino stralcio Assetto Idrogeologico del distretto idrografico dell'Appennino settentrionale per la gestione del rischio da dissesti di natura geomorfologica (PAI dissesti);
- Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 231, comma 3 della citata l.r. 65/2014.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA PUGLIE,42**

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

La costruzione del complesso alberghiero risale a data anteriormente al 1967 e da accertamenti effettuati presso l'Ufficio tecnico del Comune di Montecatini Terme sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie elencate in ordine cronologico inverso:

- PRATICA N. 176 DEL 2011 intestata ALBERGO CASA ROSSA SRL (CILA)- ripassatura completa del tetto per infiltrazione di acqua nelle camere sottostanti (All.5.1);
- PRATICA N.697 DEL 2007 intestata ALBERGO CASA ROSSA SRL (DIA NON ESEGUITA)- demolizione di porzione dell'attuale cucina e realizzazione di corridoio di collegamento (All.5.2);
- PRATICA N.647 DEL 2007 intestata ALBERGO CASA ROSSA SRL (AGIBILITA')- abitabilità relativa a Prat. Edilizie n. 2007/0068 - 2007/0255(All.5.3);
- PRATICA N.390 DEL 2007 intestata ALBERGO CASA ROSSA SRL (DIA L. 241/90 art. 19)- Installazione provvisoria di tettoia (All.5.4);
- PRATICA N.358 DEL 2007 intestata ALBERGO CASA ROSSA SRL (DIA L. 241/90 art. 19)- sostituzione dicitura insegna (All.5.5);
- PRATICA N.255 DEL 2007 intestata ALBERGO CASA ROSSA SRL (DEPOSITO VAR.FINALE)- rifacimento bagni, pavimenti e rivestimenti, sostituzione infissi interni ed esterni, tinteggiatura interna, revisione impianti (All.5.6);
- PRATICA N.68 DEL 2007 intestata ALBERGO CASA ROSSA SRL (SANATORIA)- sanatoria per difformità consistenti in diversa distribuzione degli spazi interni e di facciata (All.5.7);
- PRATICA N.685 DEL 2006 intestata ALBERGO CASA ROSSA SRL (DIA)-rifacimento bagni, pavimenti e rivestimenti, sostituzione infissi interni ed esterni, tinteggiatura interna, revisione impianti (All.5.8);
- PRATICA N.248 DEL 2006 intestata ALBERGO CASA ROSSA SRL (PERMESSO DI COSTRUIRE)- respinta-realizzazione di altro albergo su area a parcheggio (All.5.9);
- PRATICA N.1741 DEL 1998 intestata NO HOTELS DI IEZZI MARIO E C. S.A.S. (DIA)- modifiche interne (All.5.10);
- PRATICA N.1294 DEL 1997 intestata NO HOTELS DI IEZZI MARIO E C. S.A.S. (DIA)- opere interne (All.5.11);
- PRATICA N.259 DEL 1995 intestata PENSIONE LA QUIETE FABIANI DI FABIANI OSVALDO (CONDONO)- ampliamento sala da pranzo piano terreno(All.5.12);
- PRATICA N.1536 DEL 1995 intestata PENSIONE LA QUIETE FABIANI DI FABIANI OSVALDO (ART.26) (All.5.13);
- PRATICA N.9504 DEL 1993 intestata NO HOTELS DI IEZZI MARIO E C. S.A.S. (SANATORIA)- sanatoria

x ampliamento (All.5.14);

- PRATICA N.8611 DEL 1991 intestata PENSIONE LA QUIETE FABIANI DI FABIANI OSVALDO (CONCESSIONE)-archiviata-ampliamento servizi e costruzione interrato (All.5.15);
- PRATICA N.8567 DEL 1991 intestata PENSIONE LA QUIETE FABIANI DI FABIANI OSVALDO (CONCESSIONE) -archiviata-ampliamento albergo e modifiche-sostituita dalla 8611-91 (All.5.16);
- PRATICA N.8172 DEL 1990 intestata PENSIONE LA QUIETE FABIANI DI FABIANI OSVALDO (CONCESSIONE) -respinta-costruzione edificio alberghiero sull'area a parcheggio (All.5.17);
- PRATICA N.171 DEL 1986 intestata PENSIONE LA QUIETE FABIANI DI FABIANI OSVALDO (ART.26)- costruzione servizio interno (All.5.18);
- PRATICA N.6807 DEL 1986 intestata PENSIONE LA QUIETE FABIANI DI FABIANI OSVALDO (CONCESSIONE)- ampliamento locali interrati (All.5.19);
- PRATICA N.997 DEL 1986 intestata PENSIONE LA QUIETE FABIANI DI FABIANI OSVALDO (CONDONO)- ampliamento e ristrutturazione albergo (All.5.20);
- PRATICA N.2809 DEL 1976 intestata GINO FABIANI (LICENZA EDILIZIA)- sala da pranzo (All.5.21);
- PRATICA N.2776 DEL 1975 intestata GINO FABIANI (LICENZA EDILIZIA)- consolidamento falda tetto (All.5.22);
- PRATICA N.1179 DEL 1971 intestata GINO FABIANI (LICENZA EDILIZIA)- rinnovo le n 856 del 14 02 1970 (All.5.23);
- PRATICA N.856 DEL 1969 intestata GINO FABIANI (LICENZA EDILIZIA)- ampliamento e modifiche interne alla pensione LA QUIETE (All.5.24);
- PRATICA N.85 DEL 1966 intestata GINO FABIANI (LICENZA EDILIZIA)- demolizione e ricostruzione fabbricato di servizio (All.5.25);
- PRATICA N.37 DEL 1964 intestata GINO FABIANI (LICENZA EDILIZIA)- rialzamento pensione (All.5.26);
- PRATICA N.93 DEL 1962 intestata GINO FABIANI (LICENZA EDILIZIA)- ampliamento fabbricato (All.5.27);
- PRATICA N.294 DEL 1958 intestata GINO FABIANI (LICENZA EDILIZIA)- sopraelevazione fabbricato (All.5.28);
- PRATICA N.77 DEL 1958 intestata GINO FABIANI (LICENZA EDILIZIA)- costruzione locale di servizio (All.5.29);
- PRATICA N.2 DEL 1957 intestata GINO FABIANI (LICENZA EDILIZIA)- costruzione fabbricato di civile abitazione (All.5.30).

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Si evidenzia che la DIA di cui alla P.E n.697 del 2007 (All.5.2) non risulta valida in quanto è stato dato l'inizio dei lavori ma questi non sono mai stati effettivamente realizzati.

Per quanto riguarda la regolarità edilizia del complesso alberghiero, a seguito del sopralluogo effettuato, da un confronto sommario dello stato dei luoghi con le pratiche edilizie sopra riportate, sono emerse alcune incongruenze con quanto riportato negli elaborati grafici dei diversi titoli.

Sono state riscontrate discordanze con alcune misure riportate nelle tavole, modifiche alla rappresentazione grafica di alcuni dei locali, nonché incongruenze relative ai vani di apertura sia interni che esterni del fabbricato.

La tettoia posta sul retro del fabbricato che doveva essere rimossa (come previsto dalla P.E. N.390 DEL

2007 - All.5.4), risulta ancora presente con l'aggiunta della realizzazione di un locale tecnico sottostante abusivo, la cui completa demolizione rimarrà a carico dell'aggiudicatario.

Sono stati realizzati alcuni muretti in adiacenza all'edificio tergale che dovranno essere rimossi.

Le difformità riscontrate non limitano la commerciabilità del complesso immobiliare e per una corretta rispondenza dei beni alla vigente normativa edilizia/urbanistica, farà carico all'aggiudicatario l'eventuale verifica dettagliata con rimozione delle opere abusive non legittimate.

Da colloqui intercorsi con l'ufficio tecnico del Comune è emerso che la pratica edilizia necessaria per regolarizzare le difformità sopra descritte è una SCIA a sanatoria (art. 209 della L.R. Toscana n. 65/2014).

La sanzione da versare al Comune per la regolarizzazione prevede un importo massimo di €. 5.164,00, e viene stabilita dall'ufficio tecnico comunale al momento della presentazione della pratica, pertanto il sottoscritto ritiene corretto considerare nelle spese complessive da sostenere l'importo massimo.

Gli onorari tecnici per la redazione della suddetta pratica sono stimati in circa € 5000, mentre i costi per le sanzioni amministrative e i diritti di segreteria sono stimati in circa.

I costi per le demolizioni e per lo smaltimento dei materiali di risulta sono stimati in circa 1000€.

#### **BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA PUGLIE,42**

---

Da accertamenti effettuati presso l'Ufficio tecnico del Comune di Montecatini Terme sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie inerenti il terreno:

- PRATICA N.248 DEL 2006 intestata ALBERGO CASA ROSSA SRL (PERMESSO DI COSTRUIRE), per realizzazione di albergo su area a parcheggio - respinta dal Comune di Montecatini Terme (All.5.9);

- PRATICA N.8172 DEL 1990 intestata PENSIONE LA QUIETE FABIANI DI FABIANI OSVALDO (CONCESSIONE), per realizzazione di albergo su area a parcheggio - respinta dal Comune di Montecatini Terme (All.5.17).

Entrambe le richieste di edificazione sul terreno in oggetto sono state respinte con la motivazione che l'indice edificatorio del terreno in oggetto è stato già utilizzato per la realizzazione del fabbricato adiacente attualmente di altra proprietà.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

#### **BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA PUGLIE,42**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### **BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA PUGLIE,42**

---

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 Puglie,42  
 Diritti di piena proprietà su complesso alberghiero denominato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* costituito da un corpo di fabbrica principale ad uso alberghiero e da due corpi annessi posti in sede distaccata sul retro del fabbricato principale, rispettivamente ad uso di accessori e centrale termica, il tutto corredato di resede privato di pertinenza e posto in Montecatini Terme, Via Puglie 42. L'albergo si sviluppa su quattro piani fuori terra, collegati da ampio vano scala e ascensore, oltre piano sottotetto collegato al piano sottostante tramite botola con scatola retrattile. L'albergo è composto al piano terra da reception, soggiorno, una sala pranzo, cucina, locale lavaggio e celle frigo, ufficio, saletta e servizi igienici; al piano primo da nove camere ognuna con bagno privato, di cui tre con terrazzo, disimpegni e locale accessorio; al piano secondo da nove camere ognuna con bagno privato, di cui quattro con terrazzo, disimpegni e locale accessorio; al piano terzo da nove camere ognuna con bagno privato, di cui tre con terrazzo, disimpegni e locale accessorio dove è collocato l'accesso al sottotetto. Il primo fabbricato posto sul retro dell'albergo è costituito da un manufatto che si sviluppa su due livelli, di cui uno interrato ed uno fuori terra. Al piano interrato è presente un locale ad uso cantina collegato a piano terra tramite scala interna, a piano terra sono presenti alcuni locali ad uso lavanderia e servizi igienici. Inoltre tramite una scala esterna in metallo si raggiunge la copertura del fabbricato, con tetto piano, adibita a terrazzo/lastrico solare. Il suddetto fabbricato presenta un ulteriore vano tergo che è parzialmente crollato e privo di copertura. Il secondo fabbricato accessorio posto sul retro dell'albergo è composto da un unico vano ad uso centrale termica, di forma triangolare posto in sede staccata e in aderenza al confine sud del complesso edilizio. Completa l'intero compendio un ampio parcheggio costituito dal Bene2. Lo scrivente allega la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto del bene. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 614, Zc. 1, Categoria D2, Graffato map.730,1058,1594  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 471.600,00

- **Bene N° 2** - Parcheggio ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Puglie,42  
 Diritti di piena proprietà su area adibita a parcheggio di pertinenza del complesso alberghiero costituito dal Bene 1. Lo scrivente allega la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto del bene.  
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 1109, Qualità Seminativo arborato  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 54.562,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale

<b>Bene N° 1</b> - Albergo Montecatini-Terme (PT) - Via Puglie,42	1048,00 mq	450,00 €/mq	€ 471.600,00	100,00%	€ 471.600,00
<b>Bene N° 2</b> - Parcheggio Montecatini-Terme (PT) - Via Puglie,42	121,25 mq	450,00 €/mq	€ 54.562,50	100,00%	€ 54.562,50
Valore di stima:					€ 526.162,50

Valore di stima: € 526.162,50

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€
Sanzione	5164,00	€
Spese per opere di ripristino	1000,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	2000,00	€
Riduzione per vendita in asta	5,00	%
Arrotondamento	0,38	€

**Valore finale di stima: € 486.690,00**

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, assieme alla ricerca dell'attuale valore di mercato (espresso sia per metro quadro che complessivo), tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Il sottoscritto ha effettuato ricerche di atti pubblici di vendita per immobili simili a quello in oggetto in zone limitrofe ad esso, e ha trovato atti di compravendita riguardanti tre complessi alberghieri.

Il primo atto preso in esame stipulato in data 03/07/2023 (All.9.1) riguarda un complesso alberghiero, compravenduto a €370.000,00, per un valore medio di vendita di circa 450€/mq.

Il secondo atto preso in esame stipulato in data 01/12/2022 (All.9.2) riguarda un complesso alberghiero, compravenduto a €330.000,00, per un valore medio di vendita di circa 400€/mq.

Il terzo atto preso in esame stipulato in data 07/10/2022 (All.9.2) riguarda un complesso alberghiero, compravenduto a €300.000,00, per un valore medio di vendita di circa 400€/mq.

E' stato rintracciato anche un atto di compravendita di un complesso alberghiero posto nelle immediate vicinanze del bene in oggetto, ma tale atto non può essere preso in esame in quanto trattasi di acquisto in conclusione di un contratto di locazione finanziaria e pertanto la somma corrisposta alla data dell'atto è influenzata dalle rate precedentemente versate a titolo di locazione(All.9.4).

Infine il sottoscritto ha riscontrato anche alcuni annunci immobiliari per immobili limitrofi e con caratteristiche simili, che indicano un prezzo medio di 575€/mq (All.9.5). I valori degli annunci immobiliari sono suscettibili di una contrattazione tra le parti finalizzata alla determinazione del prezzo finale di vendita, che può portare ad un abbattimento del prezzo dell'annuncio anche del 10%, e pertanto il prezzo medio di tale fonte di riferimento scende a 520€/mq.

Il sottoscritto ritiene corretto adottare quale valore di comparazione finale quello medio di tutti i valori sopra elencati, adottando per l'immobile in oggetto un valore di stima arrotondato di 450€/mq. Date le difficoltà che un aggiudicatario di un'asta può incontrare durante la procedura di acquisto rispetto ad una libera vendita tra privati, il sottoscritto ritiene di applicare al valore stimato di cui sopra un ultimo abbattimento del 5%.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala che in occasione del sopralluogo è stato riscontrato che l'attuale utilizzatore del compendio immobiliare è la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quale si occupa di fornire assistenza e ricovero a migranti extracomunitari assegnati dalla Prefettura di Pistoia.

Durante il primo sopralluogo è stato effettivamente riscontrato che tutto il complesso immobiliare è adibito a tale scopo, e in tale occasione era infatti presente anche una rappresentanza della Prefettura incaricata dei controlli ordinari.

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 20/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Feligioni Lorenzo

1. Documentazione fotografica
2. Piante
  - 2.1. Pianta Bene 1
  - 2.2. Pianta Bene 2
3. Documentazione Agenzia delle Entrate - Catasto
  - 3.1. Visura catastale Bene 1
  - 3.2. Visura catastale Bene 2
  - 3.3. Planimetria catastale Bene 1
  - 3.4. Estratto di mappa
4. Documentazione Agenzia delle Entrate-Pubblicità immobiliare
  - 4.1. Atto di provenienza alla parte eseguita
  - 4.2. Ispezioni ipotecarie aggiornate
  - 4.3. T 2024 RP 380-Nota (Pignoramento)
  - 4.4. I 2006 RP 447-Nota
  - 4.5. I 2006 RP 1966-Nota
  - 4.6. T 1974 RP 860-Nota
  - 4.7. T 1990 RP 3169-Nota
  - 4.8. T 1997 RP1309-Nota
  - 4.9. T 2006 RP 600-Nota
  - 4.10. T 2006 RP 689-Titolo
5. Precedenti Edilizi
  - 5.1. Pratica N. 176 del 2011
  - 5.2. Pratica N.697 del 2007
  - 5.3. Pratica N.647 del 2007
  - 5.4. Pratica N.390 del 2007
  - 5.5. Pratica N.358 del 2007
  - 5.6. Pratica N.255 del 2007
  - 5.7. Pratica N.68 del 2007

5.8. Pratica N.685 del 2006

5.9. Pratica N.248 del 2006

5.10. Pratica N.1741 del 1998

5.11. Pratica N.1294 del 1997

5.12. Pratica N.259 del 1995

5.13. Pratica N.1536 del 1995

5.14. Pratica N.9504 del 1993

5.15. Pratica N.8611 del 1991

5.16. Pratica N.8567 del 1991

5.17. Pratica N.8172 del 1990

5.18. Pratica N.171 del 1986

5.19. Pratica N.6807 del 1986

5.20. Pratica N.997 del 1986

5.21. Pratica N.2809 del 1976

5.22. Pratica N.2776 del 1975

5.23. Pratica N.1179 del 1971

5.24. Pratica N.856 del 1969

5.25. Pratica N.85 del 1966

5.26. Pratica N.37 del 1964

5.27. Pratica N.93 del 1962

5.28. Pratica N.294 del 1958

5.29. Pratica N.77 del 1958

5.30. Pratica N.2 del 1957

6. Documentazione Agenzia delle Entrate-Contratti di affitto

6.1. Risposta A.E. Contratti su immobile in oggetto + Copia contratto

6.2. Corrispondenza con Agenzia delle Entrate

6.3. Contratto sub-affitto

6.4. Valori OMI

7. Certificato di destinazione d'uso del Bene 2

8. Copia ricevute degli avvisi per inizio operazioni peritali e verbali sopralluoghi



9. Ricerca atti vendita Agenzia delle Entrate immobili comparabili

9.1. Atto di compravendita del 03/07/2023

9.2. Atto di compravendita del 01/12/2022

9.3. Atto di compravendita del 07/10/22

9.4. Atto di compravendita del 08/09/2023

9.5. Annunci agenzie immobiliari



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Puglie,42  
Diritti di piena proprietà su complesso alberghiero denominato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* costituito da un corpo di fabbrica principale ad uso alberghiero e da due corpi annessi posti in sede distaccata sul retro del fabbricato principale, rispettivamente ad uso di accessori e centrale termica, il tutto corredato di resede privato di pertinenza e posto in Montecatini Terme, Via Puglie 42. L'albergo si sviluppa su quattro piani fuori terra, collegati da ampio vano scala e ascensore, oltre piano sottotetto collegato al piano sottostante tramite botola con scatola retrattile. L'albergo è composto al piano terra da reception, soggiorno, una sala pranzo, cucina, locale lavaggio e celle frigo, ufficio, saletta e servizi igienici; al piano primo da nove camere ognuna con bagno privato, di cui tre con terrazzo, disimpegni e locale accessorio; al piano secondo da nove camere ognuna con bagno privato, di cui quattro con terrazzo, disimpegni e locale accessorio; al piano terzo da nove camere ognuna con bagno privato, di cui tre con terrazzo, disimpegni e locale accessorio dove è collocato l'accesso al sottotetto. Il primo fabbricato posto sul retro dell'albergo è costituito da un manufatto che si sviluppa su due livelli, di cui uno interrato ed uno fuori terra. Al piano interrato è presente un locale ad uso cantina collegato a piano terra tramite scala interna, a piano terra sono presenti alcuni locali ad uso lavanderia e servizi igienici. Inoltre tramite una scala esterna in metallo si raggiunge la copertura del fabbricato, con tetto piano, adibita a terrazzo/lastrico solare. Il suddetto fabbricato presenta un ulteriore vano tergo che è parzialmente crollato e privo di copertura. Il secondo fabbricato accessorio posto sul retro dell'albergo è composto da un unico vano ad uso centrale termica, di forma triangolare posto in sede staccata e in aderenza al confine sud del complesso edilizio. Completa l'intero compendio un ampio parcheggio costituito dal Bene2. Lo scrivente allega la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto del bene. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 614, Zc. 1, Categoria D2, Graffato map.730,1058,1594  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Parcheggio ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Puglie,42  
Diritti di piena proprietà su area adibita a parcheggio di pertinenza del complesso alberghiero costituito dal Bene 1. Lo scrivente allega la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto del bene.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 1109, Qualità Seminativo arborato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: In base al Certificato di destinazione urbanistica rilasciato (All.7), il Comune di Montecatini Terme certifica che il terreno risulta così destinato, essendo sottoposto alle prescrizioni previste dalle allegare Norme tecniche di attuazione e fatti salvi i termini di efficacia e le misure di salvaguardia ivi riportati rispettivamente all'art. 3 e all'art. 6: R.U. approvato con Delibera C.C. n° 49 del 20/06/2016 e modificato con Delibera C.C. n. 120 del 22/12/2016: -P03a Zonizzazione intero territorio: BR (art. 76); -P04 Carta della Pericolosità geologica (artt.135-136-137-138- 139): G2: media; -P05a Carta della Pericolosità idraulica ai sensi del D.P.G.R. 53r/2011 (artt.141-142-143): I.2: media; -P05b Carta della Pericolosità idraulica ai sensi del P.A.I. (art.140 - 144-145): P.I.1: moderata (porz.); -P06 Carta della Pericolosità sismica (artt. 146-147-148): S3: elevata; Piani del Distretto Idrografico dell'Appennino Settentrionale: -PAI Bacino del Fiume Arno Approvazione D.P.C.M. 06.05.2005 (Pericolosità Geomorfologica): PF1: moderata (porz.); -Progetto PAI Bacino del Fiume Arno "Dissesti Geomorfologici" Adozione Del. C.I. P. n. 28 21.12.2022(Pericolosità Geomorfologica): -

-; -PAI Distretto Idrografico dell'Appennino Settentrionale "Dissesti Geomorfologici" Adozione Del. C.I.P. n. 39 28.03.2024:-; -PGRA Approvazione Del. Com.Inter.Integrato. n. 235 3.3.2016 (Pericolosità Idraulica) : P1: moderata (porz.). L'immobile ricade in vincolo idrogeologico. Per i vincoli preordinati all'espropriazione o comportanti inedificabilità si applicano i principi di cui all'art. 9 del D.Lgs. 327/2001, laddove ne ricorrano i presupposti. È fatta salva la proroga dei termini di efficacia delle previsioni del regolamento urbanistico, disposta con l.r. 31/2020 e s.m.i.: - Ai sensi del combinato disposto di cui all'art. 231 della l.r. 65/2014 e dell'art. 252quinquies della l.r. 65/2014 (introdotto con l.r. 48/2023), le previsioni di cui all'art. 55 commi 5 e 6 della l.r. 3 gennaio 2005 n. 1, abrogata dall'art. 254, co 1, lett. a) della l.r. 65/2014 del vigente Regolamento Urbanistico (approvato con Delibera di C.C. n. 49/2016 e modificato ai sensi dell'art. 21, con delibere di C.C. 120/2016 e 125/2022) sono inefficaci con decorrenza dal 1/4/2024; - Sono fatte salve le misure di salvaguardia adottate dalla Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale con deliberazione n. 40 del 28/3/2024 (ai sensi degli articoli 65, commi 7 e 8 e 67, comma 1 del D.Lgs. 152/2006), a seguito dell'adozione con deliberazione n. 39 del 28 marzo 2024 del Piano di bacino stralcio Assetto Idrogeologico del distretto idrografico dell'Appennino settentrionale per la gestione del rischio da dissesti di natura geomorfologica (PAI dissesti); - Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 231, comma 3 della citata l.r. 65/2014.

**Prezzo base d'asta: € 486.690,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 12/2024 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 486.690,00**

<b>Bene N° 1 - Albergo</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Montecatini-Terme (PT) - Via Puglie,42		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Albergo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 614, Zc. 1, Categoria D2, Graffato map.730,1058,1594	<b>Superficie</b>	1048,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato manutentivo e conservativo dell'unità immobiliare è da ritenersi normale per le aree a comune mentre la maggior parte delle camere risulta avere uno stato di manutenzione mediocre, con ampi fenomeni di umidità sulle pareti e sui soffitti, il tutto come meglio documentato nelle fotografie allegate. Gli impianti presenti appaiono in linea generale funzionanti. L'ascensore risulta al momento non attivo per volontà della società occupante.		
<b>Descrizione:</b>	Diritti di piena proprietà su complesso alberghiero denominato **** Omissis **** costituito da un corpo di fabbrica principale ad uso alberghiero e da due corpi annessi posti in sede distaccata sul retro del fabbricato principale, rispettivamente ad uso di accessori e centrale termica, il tutto corredato di resede privato di pertinenza e posto in Montecatini Terme, Via Puglie 42. L'albergo si sviluppa su quattro piani fuori terra, collegati da ampio vano scala e ascensore, oltre piano sottotetto collegato al piano sottostante tramite botola con scatola retrattile. L'albergo è composto al piano terra da reception, soggiorno, una sala pranzo, cucina, locale lavaggio e celle frigo, ufficio, saletta e servizi igienici; al piano primo da nove camere ognuna con bagno privato, di cui tre con terrazzo, disimpegni e locale accessorio; al piano secondo da nove camere ognuna con bagno privato, di cui quattro con terrazzo, disimpegni e locale accessorio; al piano terzo da nove camere ognuna con bagno privato, di cui tre con terrazzo, disimpegni e locale accessorio dove è collocato l'accesso al sottotetto. Il primo fabbricato posto sul retro dell'albergo è costituito da un manufatto che si sviluppa su due livelli, di cui uno interrato ed uno fuori terra. Al piano interrato è presente un locale ad uso cantina collegato a piano terra tramite scala interna, a piano terra sono presenti alcuni locali ad uso lavanderia e servizi igienici. Inoltre tramite una scala esterna in metallo si raggiunge la copertura del fabbricato, con tetto piano, adibita a terrazzo/lastrico solare. Il suddetto fabbricato presenta un ulteriore vano tergo che è parzialmente crollato e privo di copertura. Il secondo fabbricato accessorio posto sul retro dell'albergo è composto da un unico vano ad uso centrale termica, di forma triangolare posto in sede staccata e in aderenza al confine sud del complesso edilizio. Completa l'intero compendio un ampio parcheggio costituito dal Bene2. Lo scrivente allega la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto del bene.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

<b>Bene N° 2 - Parcheggio</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Montecatini-Terme (PT) - Via Puglie,42		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Parcheggio Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 1109, Qualità Seminativo arborato	<b>Superficie</b>	121,25 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato manutentivo e conservativo dell'unità immobiliare è da ritenersi normale.		

<b>Descrizione:</b>	Diritti di piena proprietà su area adibita a parcheggio di pertinenza del complesso alberghiero costituito dal Bene 1. Lo scrivente allega la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto del bene.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA PUGLIE,42**

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Pescia il 30/03/2006  
Reg. gen. 1856 - Reg. part. 447  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Notaio Lenzi Raffaele  
Data: 13/03/2006  
N° repertorio: 47137
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Pescia il 28/12/2006  
Reg. gen. 7831 - Reg. part. 1966  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Notaio Carapelle Alberto  
Data: 19/12/2006  
N° repertorio: 22118  
N° raccolta: 11649

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento**  
Trascritto a Pescia il 29/01/2024  
Reg. gen. 594 - Reg. part. 380  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA PUGLIE,42**

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Pescia il 30/03/2006  
Reg. gen. 1856 - Reg. part. 447

Quota: 1/1  
Importo: € 2.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Notaio Lenzi Raffaele  
Data: 13/03/2006  
N° repertorio: 47137

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Pescia il 28/12/2006  
Reg. gen. 7831 - Reg. part. 1966  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura  
Rogante: Notaio Carapelle Alberto  
Data: 19/12/2006  
N° repertorio: 22118  
N° raccolta: 11649

#### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Pescia il 29/01/2024  
Reg. gen. 594 - Reg. part. 380  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura