
TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rauty Claudia, nell'Esecuzione Immobiliare 265/2017 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni.....	7
Stato conservativo.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	16
Regolarità edilizia.....	19
Stima / Formazione lotti	23
Riepilogo bando d'asta.....	28
Lotto Unico	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 265/2017 del R.G.E.....	32
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 1.654.497,90	32
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	34

INCARICO

In data 15/06/2018, il sottoscritto Arch. Rauty Claudia, con studio in Via Cavour, 37 - 51100 - Pistoia (PT), email claudiarauty@gmail.com, PEC claudia.rauty@archiworldpec.it, Tel. 347 6280798, Fax 347 6280798, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/09/2018 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 Felice Cavallotti 66 (Coord. Geografiche: 43.883339, 10.775014)

DESCRIZIONE

Complesso con destinazione alberghiera e ristorante a tre stelle posto nel Comune di Montecatini Terme all'angolo tra via Cavallotti e via Palestro, con cinque piani fuori terra oltre piccola porzione al piano interrato, composto da 49 camere oltre hall, saloni, sala ristorante, piccolo bancone bar, cucina, servizi, locali tecnici e accessori.

L'immobile si trova nel centro storico della città in una zona a prevalente destinazione turistico-ricettiva. La via Cavallotti è una strada a senso unico con marciapiede su entrambi i lati e caratterizzata quasi esclusivamente dalla presenza di alberghi e qualche piccolo negozio di vicinato.

La zona è centrale e prossima a tutti i principali servizi, negozi e stabilimenti termali del Comune di Montecatini Terme facilmente raggiungibili a piedi.

Il lato sud del complesso su via Palestro affaccia su Piazza VII Settembre, piccola piazza pedonale caratterizzata da alberi di platano al contorno e una vasca d'acqua centrale.

Dal punto di vista catastale l'immobile è suddiviso in due distinti subalterni: il sub 1 categoria albergo e il sub 2 categoria ristorante. Di fatto però le due unità catastali sono interconnesse tra loro, con funzioni e impianti a comune, senza possibilità di ragionevole suddivisione in unità autonome.

L'ingresso principale dell'albergo è da via Cavallotti n.66, al piano terreno si trova la hall con la segreteria, la sala colazioni, un soggiorno con divani, la sala da pranzo, la cucina, i servizi privati, celle frigo, ripostigli e i locali di approvvigionamento idrico e caldaia. Dal piano terreno si accede al piano interrato dove sono presenti due servizi igienici ad uso dei clienti.

La scala che si trova in posizione centrale rispetto alla planimetria serve i quattro piani nelle quali sono situate le camere. di fianco alla scala si trova anche l'ascensore.

Al primo piano si trovano 13 camere dotate di bagno privato con ingresso dal corridoio a servizio di tutto il piano. In fondo al corridoio nord si trova una porta d'uscita che accede su di un terrazzo realizzato sopra il solaio di copertura della zona cucina e servizi accessori che si trovano al piano terreno.

Al secondo piano si trovano altre 13 camere dotate di bagno privato con ingresso dal corridoio a servizio di tutto il piano.

Al terzo piano si trovano altre 13 camere dotate di bagno privato con ingresso dal corridoio a servizio di tutto il piano. Accanto alla porta d'ingresso dell'ultima camera a nord si trova un piccolo ripostiglio che serve come deposito della biancheria del piano.

Il quarto piano è un sottotetto nel quale si trovano 10 camere dotate di bagno privato, sei camere sono dotate di un terrazzo a tasca le altre quattro invece ricevono luce ed aria da finestre verticali. I bagni a servizio delle camere che non hanno illuminazione e areazione da aperture verticali sono dotati di lucernari sulla copertura. Di fronte all'arrivo delle scale che portano a questo piano vi è un'altra stanza dedicata al deposito di biancheria del piano.

La prima porta a sinistra di fronte all'arrivo dell'ascensore porta, tramite una scala metallica, ad un terrazzo sul tetto nel quale si trovano le unità dell'impianto di climatizzazione.

L'ascensore serve tutti i piani dell'albergo ed è accessibile anche ai portatori di handicap.

L'albergo è privo di posti auto riservati, il gestore dell'albergo dispone di una convenzione con il parcheggio che si trova accanto alla stazione ferroviaria nel centro di Montecatini Terme.

Trattandosi di vendita di bene strumentale da parte di società a responsabilità limitata, la vendita potrà essere soggetta ad IVA o a tassa di registro in funzione della volontà della società venditrice e del tipo di acquirente (privato o società/ditta individuale). Per questa ragione non si può predeterminare il tipo di regime fiscale della vendita.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Felice Cavallotti 66

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

La società che ha acquistato il fabbricato con destinazione alberghiera nel 1999 aveva denominazione **** Omissis ****, nel 2012 si è trasformata in s.a.s. assumendo la denominazione **** Omissis ****. Nel 2016 la società si è nuovamente trasformata, questa volta in s.r.l. assumendo la denominazione attuale **** Omissis ****. La partita IVA legata alle varie società è comunque rimasta la stessa senza mai variare.



CONFINI

Via Felice Cavallotti, Via Palestro, proprietà **** Omissis ****, via Curtatone e Montanara, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
albergo	13,40 mq	22,08 mq	1,00	22,08 mq
hall, sale, sala pranzo, cucina, locali tecnici	548,21 mq	685,26 mq	1,00	685,26 mq
albergo	286,13 mq	381,51 mq	1,00	381,51 mq
Terrazza	244,56 mq	255,38 mq	0,10	25,54 mq
albergo	253,59 mq	338,12 mq	1,00	338,12 mq
albergo	253,84 mq	338,45 mq	1,00	338,45 mq
albergo	253,93 mq	325,25 mq	1,00	325,25 mq
terrazze a tasca	21,64 mq	26,40 mq	0,25	6,60 mq
balcone	2,88 mq	3,50 mq	0,25	0,88 mq
Totale superficie convenzionale:				2123,69 mq
Incidenza condominiale:				0,00
Superficie convenzionale complessiva:				2123,69 mq

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è situato nel pieno centro di Montecatini Terme ed in una via a quasi esclusiva destinazione alberghiera.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/09/1989 al 29/03/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 174 Categoria D2
Dal 29/03/1999 al 07/04/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 174, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 14.626,06 Piano S1-T-1-2-3-4
Dal 07/04/1999 al 08/01/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 174, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 14.626,06 Piano S1-T-1-2-3-4
Dal 08/01/2003 al 22/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 174, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 14.980,00 Piano S1-T-1-2-3-4
Dal 22/11/2007 al 29/01/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 174, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C1

		Cl.6, Cons. 235 mq Rendita € 5.182,39 Piano S1-T-1
Dal 22/11/2007 al 21/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 174, Sub. 1, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 16.854,00 Piano S1-T-1-2-3-4
Dal 29/01/2008 al 21/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 174, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C1 Cl.13, Cons. 213 mq Rendita € 13.530,65 Piano S1-T-1
Dal 21/11/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 174, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C1 Cl.13, Cons. 213 mq Rendita € 13.530,65 Piano S1-T-1
Dal 21/11/2012 al 05/08/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 174, Sub. 1, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 16.854,00 Piano S1-T-1-2-3-4
Dal 09/11/2015 al 05/08/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 174, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C1 Cl.13, Cons. 213 mq Superficie catastale 317 mq mq Rendita € 13.530,65 Piano S1-T-1
Dal 05/08/2016 al 01/02/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 174, Sub. 1, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 16.854,00 Piano S1-T-1-2-3-4
Dal 05/08/2016 al 01/02/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 174, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C1 Cl.13, Cons. 213 mq Superficie catastale 317 mq mq Rendita € 13.530,65 Piano S1-T-1

Il titolare catastale attuale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	21	174	1	1	D2				16854 €	T-1-2-3-4		

	21	174	2	1	C1	13	213 mq	317 mq mq	13530,65 €	S1-T-1	
--	----	-----	---	---	----	----	--------	--------------	------------	--------	--

Corrispondenza catastale



Dal punto di vista catastale l'immobile è suddiviso in due distinti subalterni: il sub 1 categoria albergo e il sub 2 categoria ristorante. Di fatto però le due unità catastali sono interconnesse tra loro, con funzioni e impianti a comune, senza possibilità di ragionevole suddivisione in unità autonome.

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento fatto il 01/02/2018 da Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. (a seguito del quale è derivata la E.I. 229/18): esso infatti è stato fatto sull'intera particella 174 comprendendo quindi sia il sub 1 che il sub 2.

Per quanto riguarda invece il primo pignoramento effettuato il 27/09/2017 (a seguito del quale è derivata la E.I. 265/17) esso riguardava solo la particella 174 sub 1 e lasciava fuori dall'atto esecutivo la particella 174 sub 2.

Le planimetrie catastali esistenti corrispondono sostanzialmente allo stato attuale dei luoghi, ad eccezione di piccole differenze di alcuni tramezzi che verranno sanati dal punto di vista urbanistico ma che non dovrebbero richiedere presentazione di nuove pratiche catastali perché queste difformità non hanno determinato un aumento delle unità immobiliari e non generano variazione di rendita.

Vi è un'altra differenza tra la planimetria catastale esistente e lo stato attuale al piano terreno ed è quella del collegamento che ad oggi esiste tra l'albergo e il contiguo albergo: il muro divisorio che separa di fatto le due strutture è stato abbattuto e sul muro a nord dell'albergo è stata aperta una porta (con apposita presentazione di pratica comunale). Queste variazioni non determinano aumento di unità immobiliari e non variano la rendita catastale e di fatto questo muro divisorio andrà ricostruito per rendere nuovamente indipendenti le due strutture alberghiere.

La planimetria catastale attuale si può quindi considerare valida in quanto lo stato dei luoghi tornerà ad essere come rappresentato catastalmente.

PRECISAZIONI

Si precisa che con provvedimento del 01/12/18 il G.E. ha riunito la procedura esecutiva promossa dalla BNL contro **** Omissis **** (n.229/18 RGE) a quella precedentemente promossa dalla MPS (n.265/17 RGE).

Si precisa anche che attualmente l'albergo risulta collegato al confinante albergo per necessità di gestione dell'azienda alberghiera. Andrà quindi previsto il ripristino della separazione tra le due strutture per renderle nuovamente tra loro indipendenti.

STATO CONSERVATIVO

L'albergo non ha mai chiuso ed è sempre stato in funzione, ad oggi svolge ancora la sua attività di albergo a tre stelle con insegna.

L'immobile presenta sia parti ben mantenute e di pregio che parti datate che avrebbero bisogno di opere di manutenzione o di un ammodernamento.

La consistenza del complesso è molto vasta e presumibilmente sono stati fatti lavori di ammodernamento e di rinnovo solo quando c'era una reale necessità, lo dimostra per esempio il fatto che troviamo bagni completamente ristrutturati all'interno di camere con arredamento datato e stato manutentivo modesto.

Il quarto piano è quello che si presenta meglio mantenuto perché è stato l'ultimo realizzato, negli anni Novanta, e quindi è relativamente recente e con stato di conservazione buono e uniforme.

Il primo, secondo e terzo piano hanno parti discrete e parti abbastanza datate. Al primo piano la camera più a nord di fatto non è più utilizzata con quella funzione ma viene utilizzata come stanza di appoggio per gli addetti della pulizia, all'interno vi sono vecchi arredi inutilizzati e biancheria.

Il piano terreno, nella zona della hall e delle sale limitrofe, ha un buono stato di manutenzione e finiture di pregio, le sale per la ristorazione sono ampie e ben attrezzate. La parte dedicata ai servizi, cucina e dispensa sono funzionanti e in discreto stato di manutenzione.

Le stanze che appartengono all'ala che affaccia su via Curtatone e Montanara, e che dovevano essere adibite a lavanderia, spogliatoio e locale caldaia, sono invece poco più che allo stato del grezzo e necessitano di lavori di sistemazione e ripulitura. La stanza destinata a lavanderia di fatto non ha nemmeno l'infisso esterno, è chiusa con un cancelletto metallico e delle tavole appoggiate contro di esso. Mentre il locale che originariamente doveva ospitare la centrale termica non è stato possibile visitarlo perché pieno di residui di lavori edili. La centrale termica è stata invece realizzata in uno dei due locali con porta di accesso direttamente da via Curtatone e Montanara.

Il piano interrato è ben conservato e mantenuto.

Le finestre e le porte verso l'esterno sono in buono stato di conservazione. Anche in questo caso fanno eccezione le finestre che si trovano a nord nella parte di albergo che si prolunga verso via Curtatone e Montanara, che si presentano in cattivo stato di manutenzione.

In generale tutti gli infissi oscuranti (persiane ed avvolgibili) che non affacciano sui due fronti strada hanno uno stato di manutenzione scarso e necessitano di restauro.

La moquette che ricopre tutti i corridoi di distribuzione alle camere inizia ad essere abbastanza usurata e il parquet presente in ogni camera dal primo al terzo piano ha qualche segno di usura e sconnessione.

Per quanto riguarda l'esterno c'è una differenza sostanziale tra le facciate principali e le altre facciate. Quelle che attestano lungo via Cavallotti e via Palestro sono abbastanza ben mantenute ad eccezione di qualche distacco dell'intonaco di facciata e di qualche segno di degrado e di distacco del marcapiano, le altre facciate invece presentano vari gradi di usura.

I fronti che attestano intorno al grande cortile verso via Palestro hanno più consistenti distacchi della pittura bianca mentre le facciate che affacciano sopra i locali tecnici e la cucina verso via Curtatone e Montanara sono molto rovinate e degradate e con distacchi di intonaco.

Anche il cortile al primo piano, lato via Curtatone e Montanara, che attualmente viene utilizzato come deposito di materiali vari ha i muretti parapetto in molte zone privi di intonaco.

L'albergo nel suo insieme non è mal conservato, risente però sicuramente del fatto che la struttura ha quasi 80 anni e diverse finiture nei vari ambienti iniziano ad essere vetuste e in qualche porzione anche con grado di manutenzione mediocre.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato si sviluppa su cinque piani fuori terra più una piccola porzione di interrato. Ha affacci su tutti e quattro i lati del fabbricato.

L'ingresso principale della struttura è su Via Cavallotti (lato ovest), mentre l'ingresso di servizio ai locali tecnici e alla zona cucina è da Via Curtatone e Montanara (lato est). La parte che affaccia su via Palestro e su Piazza VII Settembre è esposta a sud.

Le altezze interne dei vari piani sono variabili e dipendono anche dal tipo di destinazione che hanno le varie zone: i saloni al piano terreno sono più alti delle zone di servizio, le camere hanno altezze maggiori dei corridoi e dei bagni. Il quarto piano, che è un sottotetto ha altezze variabili dovute alla

inclinazione delle falde del tetto.

Strutturalmente la parte più vecchia è realizzata in muratura integrata poi con cemento armato nelle zone ristrutturare con le varie pratiche comunali.

I solai del quarto piano sono stati eseguiti con impiego di profilati metallici e tavelloni con soprastante soletta di cemento armato armata con rete elettrosaldata.

Anche la copertura a falde è realizzata, nelle zone di servizio, in struttura metallica e laterizio e con soprastante soletta armata con rete elettrosaldata. Nelle zone soprastanti le camere invece la copertura è realizzata con travi e travetti in legno di abete e scempiato in mezzane di cotto. Esternamente il tetto è ricoperto da tegole in laterizio.

La scala che collega i vari piani della struttura è in muratura con gradini in pietra serena. La ringhiera è in metallo lavorato con corrimano in legno, il tutto pitturato in bianco. L'ultima parte delle scale tra il terzo e il quarto piano ha invece il parapetto in muratura piena con corrimano in tavolame di legno color chiaro.

E' presente un ascensore che collega tutti i vari piani della struttura con caratteristiche di accessibilità. Tutte le camere presenti nella struttura dispongono di un bagno privato e sono dotate di aria condizionata. Solo alcune al loro interno hanno il frigorifero e la cassaforte.

Tutte le camere hanno la pavimentazione in parquet di legno e i bagni hanno pavimentazione e rivestimenti in mattonelle di ceramica. Alcuni bagni sono stati rifatti negli anni e quindi dispongono di sanitari e rivestimenti più moderni, gli altri hanno sanitari e rivestimenti più datati. Le camere sono pitturate con tinta chiara color crema ad eccezione di quelle al piano quarto che sono di colore bianco. Le porte di accesso alle camere di primi tre piani sono tutte di legno pitturate di color bianco e con maniglie in ottone a forma di testa di anatra, mentre quelle del quarto piano sono bianche con maniglie semplici color ottone.

Per quanto concerne gli infissi esterni delle camere essi sono in legno colore chiaro, con doppi vetri e scuretti interni. Le chiusure esterne sono costituite da persiane in legno colore verde. Fanno eccezione gli infissi delle quattro camere con affaccio a nord, due al secondo piano e due al terzo, che hanno finestre in legno di colore bianco, vetro singolo ed esternamente hanno rotolanti in legno colore verde.

Per quanto riguarda le camere del quarto piano le stanze con affacci a nord (n° 403 e 405) e quella accanto alle scale (n° 414) sono dotate di finestre in metallo colore nero con doppio vetro ed esternamente hanno persiane di colore verde. Il resto delle aperture sono dotate di porte finestre a scorrere che portano alle terrazze a tasca e lucernari a tetto con infissi con doppio vetro.

I corridoi di collegamento ai piano primo, secondo e terzo sono rivestiti con moquette colore bordeaux e le pareti laterali sono pitturate con tinta chiara color crema ad eccezione di quelle al piano quarto che sono di colore bianco.

Le finestre nei corridoi sono di varia fattura, prevalentemente sono in legno colore chiaro, alcune hanno il doppio vetro e altre no, così come gli scuretti oscuranti interni e le persiane esterne.

Il piano terreno nella parte aperta al pubblico ha rivestimenti in marmo di colore bianco-grigio con inserti fatti da quadrati neri che si ripetono regolarmente. Le parti invece dedicate alla cucina, dispensa e bagno privato sono rivestite con mattonelle di ceramica di varie dimensioni, sia nel pavimento che nelle pareti fino all'altezza di due metri.

Le finestre e le porte che danno verso l'esterno sono il legno chiaro (esattamente come quelle delle camere) e le persiane esterne colore verde si trovano solo nelle aperture verso sud (verso via Palestro).

Il piano seminterrato ha la scala di accesso in muratura e rivestita di cotto, mentre i locali dell'interrato, destinati a bagno, hanno rivestimenti in mattonelle quadrate in ceramica di colore chiaro.

I due terrazzi a copertura del primo piano hanno il piano calpestabile costituito dalla guaina nera bituminosa di impermeabilizzazione. Il terrazzo posto a nord ha una piccola parte rivestita con mattonelle di ceramica color cotto e ha i parapetti in parte in muratura e in parte con ringhiera in metallo mentre quello posto a sud ha un parapetto solo in muratura. L'accesso ai terrazzi avviene per quello sud dalla porta a vetri sul pianerottolo tra piano terreno e primo piano delle scale principali, per quello a nord invece o tramite scalette esterna in metallo posizionata fuori dal locale cucina oppure

tramite la porta in fondo al corridoio del primo piano (laterale alla camera 104).
Per quanto riguarda la fognatura la struttura è allacciata alla rete fognaria comunale, l'approvvigionamento idrico proviene direttamente dall'acquedotto comunale.
Il riscaldamento e il raffreddamento con aria condizionata delle camere è generato da un impianto a pompa di calore situato sul tetto del fabbricato.
Il riscaldamento invece dei bagni, delle zone a servizio e dei corridoi e l'acqua calda sanitaria è generato dalla caldaia alimentata a gas metano che si trova al piano terreno nella stanza con accesso da via Curtatone e Montanara.
L'albergo è privo di posti auto riservati, il gestore dell'albergo dispone di una convenzione con il parcheggio che si trova accanto alla stazione ferroviaria nel centro di Montecatini Terme.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 31/05/2018
- Scadenza contratto: 31/05/2019
- Scadenza disdetta: 15/05/2019

Canoni di locazione

Canone mensile: € 4.166,66

Affitto di azienda Registrato a Firenze il 31 maggio n. 16708, atto eseguito dal Notaio Lenzi Raffaele il 17/05/2018 numero di repertorio 73494 e depositato il 04/06/2018 presso la Camera di Commercio di Pistoia con protocollo PT-2018-13984.

Cedente **** Omissis ****, cessionario **** Omissis ****.

Il contratto è stato redatto con efficacia dal 01 giugno 2018 per la durata di 1 anno e terminerà il 31/05/2019.

Nel contratto si specifica che alla scadenza l'affitto sarà prorogato tacitamente per un ulteriore periodo di un anno salvo che almeno 15 giorni prima di ogni scadenza una delle parti comunichi all'altra la propria contraria volontà, formalizzando la propria disdetta con lettera raccomandata con avviso di ricevimento o PEC.

Il canone di affitto per l'intera durata annuale del contratto è convenuto in complessivi euro 50.000,00 oltre IVA.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 18/12/1980 al 07/04/1999	**** Omissis ****	compravendita					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
		Notaio Lenzi Ciro	18/12/1980	10396			
		Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
		Conservatoria dei registri immobiliari di Pescia	15/01/1981	174	127		
		Registrazione					
ASTE GIUDIZIARIE.it				Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				compravendita con riserva			
				Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
				Notaio Lenzi Raffaele	07/04/1999	26231	
				Trascrizione			
				Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei registri immobiliari di Pescia	27/04/1999	1941	1237				
Registrazione							
ASTE GIUDIZIARIE.it				Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				scioglimento di patto di riservato dominio			
				Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
				Notaio Lenzi Raffaele	28/06/2002	34927	
				Trascrizione			
				Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei registri immobiliari di Pescia	15/05/2003	2655	418				
Registrazione							
ASTE GIUDIZIARIE.it				Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				trasformazione di società			
				Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Lenzi Raffaele	21/11/2012	61195	35426				
Trascrizione							
ASTE GIUDIZIARIE.it							

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri immobiliari di Pescia	12/12/2012	4901	3221
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/08/2016 al 01/02/2019	**** Omissis ****	trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lenzi Raffaele	05/08/2016	70691	40682
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri immobiliari di Pescia	11/08/2016	3481	2424
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.

L'atto di provenienza è stato già depositato dai creditori precedenti.

La presente procedura ha visto l'unione di due procedure: il primo pignoramento, riguardante solo una porzione del fabbricato e nello specifico solo il sub 1, è del 2017.

Successivo al primo pignoramento risulta un ulteriore pignoramento trascritto a Pistoia il 15/10/2018 al registro generale 5102 e registro particolare 3408 a favore di **** Omissis ****. Questo secondo pignoramento grava sull'intera proprietà rappresentata dalla particella catastale generica 174 (comprendente sia il sub 1 che il sub 2).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 05/02/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Montecatini Terme il 08/03/1999
Reg. gen. 1058 - Reg. part. 222
Quota: 1/1
Importo: € 6.250.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.500.000.000,00
Percentuale interessi: 8,00 %
Rogante: Notaio Lenzi Raffaele
Data: 03/03/1999
N° repertorio: 25965
Note: Grava sulla piena proprietà del bene censito al foglio 21 particella 174. In calce a detta formalità risultano i seguenti annotamenti: - n. 1898 del registro generale e n. 251 del registro particolare del 24/04/1999 per erogazione a saldo. - n. 793 del registro generale e n. 129 del registro particolare del 10/02/2007 portante atto aggiuntivo per ristrutturazione del debito, atto Notaio Lenzi Raffaele del 31/07/2006 rep. 48496. - n. 4058 del registro generale e n. 560 del registro particolare del 06/12/2013 per proroga di durata, atto Notaio Lenzi Raffaele del 20/11/2013 rep. 64356/36782. L'importo di 6.250.000.000 è in vecchie lire italiane e non in euro.
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Montecatini Terme il 08/10/1999
Reg. gen. 4878 - Reg. part. 1200
Quota: 1/1
Importo: € 1.100.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 550.000.000,00
Percentuale interessi: 5,75 %
Rogante: Lenzi Raffaele
Data: 01/10/1999
N° repertorio: 27579
Note: Grava sulla piena proprietà del bene censito al foglio 21 particella 174. L'importo è in vecchie lire italiane e non in euro. In calce a detta formalità risulta il seguente annotamento: - n. 3177 del registro generale e n. 636 del registro particolare del 18/05/2007 per modifica a contratto di mutuo per prolungamento della durata.
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Montecatini Terme il 31/05/2003
Reg. gen. 2982 - Reg. part. 684
Quota: 1/1
Importo: € 336.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Spese: € 40.000,00
Interessi: € 96.000,00

Rogante: Notaio Lenzi Raffaele

Data: 23/05/2003

N° repertorio: 37871

Note: Grava sulla piena proprietà del bene censito al foglio 21 particella 174. In calce a detta formalità si segnalano i seguenti annotamenti: - n.7671 del registro generale e n.1168 del registro particolare del 22/12/2004 per erogazione a saldo. - n.792 del registro generale e n.128 del registro particolare del 10/02/2007 portante ristrutturazione del debito, con atto del Notaio Lenzi Raffaele del 31/07/2006, rep. 48495 del 10/02/2007.

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Montecatini Terme il 26/03/2008

Reg. gen. 1634 - Reg. part. 400

Quota: 1/1

Importo: € 1.100.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 550.000,00

Percentuale interessi: 6,525 %

Rogante: Notaio Lenzi Raffaele

Data: 19/03/2008

N° repertorio: 52643

N° raccolta: 29182

Note: Grava solo sulla piena proprietà del bene censito al foglio 21 particella 174 sub 1.

- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna del Tribunale di Pistoia

Iscritto a Pistoia il 05/05/2014

Reg. gen. 1812 - Reg. part. 225

Quota: 1/1

Importo: € 50.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 45.233,20

Spese: € 2.480,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 24/03/2014

N° repertorio: 356

N° raccolta: 14

Note: Grava sulla piena proprietà del bene censito al foglio 21 particella 174 sub 1 e sub 2.

- **ipoteca legale** derivante da Ruolo (art. 77 del dpr 602 del 1973)

Iscritto a Firenze il 07/07/2014

Reg. gen. 2785 - Reg. part. 364

Quota: 1/1

Importo: € 271.570,26

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 135.785,13

Rogante: Equitalia Centro spa

Data: 02/07/2014

N° repertorio: 360

N° raccolta: 8914

Note: Grava solo sulla piena proprietà del bene censito al foglio 21 particella 174 sub 1.

- ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo
 Iscritto a Firenze il 19/02/2016
 Reg. gen. 602 - Reg. part. 120
 Quota: 1/1
 Importo: € 186.958,32
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 93.479,16
 Rogante: Equitalia centro spa
 Data: 18/02/2016
 N° repertorio: 635
 N° raccolta: 8916
 Note: Grava solo sulla piena proprietà del bene censito al foglio 21 particella 174 sub 2.
- ipoteca concessione amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
 Iscritto a Firenze il 08/06/2016
 Reg. gen. 2283 - Reg. part. 448
 Quota: 1/1
 Importo: € 886.915,02
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 443.457,51
 Rogante: Equitalia Centro SPA
 Data: 07/06/2016
 N° repertorio: 713
 N° raccolta: 8916
 Note: Grava solo sulla piena proprietà del bene censito al foglio 21 particella 174 sub 1.
- ipoteca concessione amministrativa/riscossione** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo
 Iscritto a Roma il 09/11/2017
 Reg. gen. 5238 - Reg. part. 822
 Quota: 1/1
 Importo: € 441.725,44
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 220.862,72
 Rogante: Agenzia delle Entrate Riscossione
 Data: 08/11/2017
 N° repertorio: 1061
 N° raccolta: 8917
 Note: Grava solo sulla piena proprietà del bene censito al foglio 21 particella 174 sub 1.

Trascrizioni

- atto giudiziario**
 Trascritto a Pistoia il 24/11/2017
 Reg. gen. 5518 - Reg. part. 3617
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento e la relativa trascrizione gravano solo sulla piena proprietà del bene censito al foglio 21 particella 174 sub 1.

- **atto giudiziario**

Trascritto a Pistoia il 15/10/2018

Reg. gen. 5102 - Reg. part. 3408

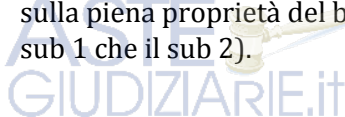
Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento e la successiva trascrizione gravano sull'intero complesso immobiliare: sulla piena proprietà del bene censito al foglio 21 particella 174 (comprendente quindi sia il sub 1 che il sub 2).



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in 35 euro per ognuna delle quattro ipoteche volontarie e in 294 euro (200 euro+59 d'imposta di bollo+35 taxa ipotecaria) per ogni trascrizione di pignoramento.

Per l'ipoteca giudiziale avendo un'imposta ipotecaria con valori > a € 40.000,00 gli oneri di cancellazione ammontano allo 0,50% dell'ipoteca + 59 € d'imposta di bollo + 35 € taxa ipotecaria, per un totale di € 344.

Per le quattro ipoteche legali avendo tutte un'imposta ipotecaria con valore > a € 40.000,00 gli oneri di cancellazione ammontano allo 0,50% dell'ipoteca + 59 € d'imposta di bollo + 35 € taxa ipotecaria, per un totale di € 9311,84.



Quindi salvo aggiornamenti di legge, ad oggi il costo presunto complessivo di oneri di cancellazione sarà di 10383,84 €.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di stima è rappresentato nella "tavola n. P02a del RU dove sono evidenziati con diversa colorazione e numerati, gli edifici ed i complessi edilizi meritevoli di particolare tutela, da salvaguardare in ragione del loro valore storico, architettonico, ambientale, tipologico o documentario. In relazione al valore attribuito, sono state disciplinate le possibilità di intervento." (art.57 regolamento urbanistico Montecatini Terme, comma 5)

L'edificio è classificato in classe C (colorazione verde) e schedato con codice fabbricato 4828 nelle schede di valutazione del valore storico-architettonico rappresentate nell'elaborato P02b del Regolamento Urbanistico. In questa scheda la sintesi qualitativa di valutazione riporta: "Fronte compatto a quattro piani, con un sottogronda sporgente di materiale ligneo. Realizzato nei primi anni Quaranta del Novecento. Ha subito un recente restauro".

Al comma 6 del Regolamento vengono distinte le varie classi in cui sono suddivisi i vari edifici. La CLASSE C, in cui rientra il fabbricato, è descritta alla lettera c del comma 6:

"Classe C: gli edifici e/o complessi edilizi con elementi di valore storico, architettonico e ambientale, rappresentati mediante colore verde. Si definiscono tali gli edifici, i manufatti e le aree di pertinenza di minore valore tipologico e architettonico o di più recente formazione o, se di impianto storico, con parziali alterazioni rispetto al carattere originario."

L'art. 58 descrive gli interventi sul patrimonio esistente di valore storico-architettonico, paesaggistico ed ambientale:

"1. Il Patrimonio edilizio esistente ritenuto di particolare valore storico - architettonico o di interesse paesaggistico ed ambientale, è stato suddiviso in tre Classi, così come di seguito descritto. A ciascuna classe, corrispondono diverse possibilità di intervento in relazione al valore attribuito all'immobile.

2. I progetti riguardanti gli interventi da eseguire sugli edifici o nel resede di riferimento degli immobili classificati ai sensi del precedente articolo 57, comma 6 devono documentare con appositi elaborati tecnici, i cui contenuti sono disciplinati all'appendice 17 allegata alle presenti norme, gli elementi morfotipologici, strutturali, architettonici, decorativi e storico-documentali qualificanti il valore dei medesimi ed essere corredati da apposita

certificazione rilasciata dal tecnico abilitato, nei casi previsti al successivo articolo 62, comma 2.

3. Sugli edifici di pregio, di norma sono ammessi interventi edilizi fino alla ristrutturazione edilizia, nel rispetto delle condizioni e delle limitazioni di seguito esposte per le singole classi e /o di quanto contenuto nelle prescrizioni di scheda.

4. Trasformazioni di grado superiore alla ristrutturazione edilizia, saranno assentite con le procedure previste dalle presenti norme per gli interventi edilizi diretti convenzionati di cui all'art. 14 delle presenti norme."

Per quanto riguarda quindi gli edifici in CLASSE C l'articolo descrittivo degli interventi realmente ammissibili è il n° 61:

"1. Per gli edifici e/o complessi immobiliari facenti parte della classe C, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia, nel rispetto delle prescrizioni e limitazioni di seguito descritte.

2. Per tale classe di edifici, valgono tutte le prescrizioni previste per gli edifici di Classe B. (vedasi art. 60 del RU)

3. Sono inoltre ammissibili:

a. Modificazioni delle facciate o delle coperture solo nel caso di ripristino di situazioni preesistenti oppure qualora l'intervento interessi porzioni di edificio già alterate ed il cui rilevante carattere tipologico sia già stato perduto o compromesso.

b. La realizzazione di terrazze a tasca di dimensioni contenute (sup. max mq. 10) sulle falde non prospicienti il fronte strada.

c. Finestre in copertura max di ml. 1,00x1,00 o abbaini tradizionali solo su prospetti non fronteggianti le vie.

d. La variazione della quota di imposta dei solai esistenti, ivi compresi quelli del sottotetto, nel rispetto della compatibilità sopra indicata (analisi storico-critica) ed alla condizione che i medesimi non interessino le aperture delle facciate.

e. modifiche e/o sostituzioni di parti strutturali dell'edificio, nel rispetto della posizione delle aperture esterne esistenti."

Il Procedimento per eseguire gli interventi sugli edifici meritevoli di tutela è invece descritto nell'art. 62:

"1. Gli edifici compresi in classe A ai sensi delle presenti norme, sono sottoposti alla normativa e ai procedimenti definiti nella Parte seconda, Tit. I Capo III del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. e successive modifiche ed integrazioni.

2. Fatta eccezione per gli interventi di ordinaria manutenzione che non alterano lo stato dei luoghi, in sede di procedimento abilitativo ai sensi della vigente legislazione, inerente opere e/o interventi da eseguire sugli edifici classificati ai sensi dell'art. 57, comma 6, lettera b. o c. e/o nel resede di riferimento, che comportano modifica all'esteriore aspetto degli immobili o agli elementi di valore

individuati sulle relative schede di cui alla sigla P02b o alla destinazione d'uso o all'assetto strutturale degli edifici, è obbligatoria l'acquisizione di apposita certificazione sottoscritta e timbrata dal tecnico abilitato, che asseveri la realizzazione dei medesimi nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'immobile, nonché la compatibilità con la tutela e la conservazione degli elementi di valore elencati nelle relative schede di cui al citato elaborato P02 del RU.

3. L'acquisizione della certificazione di cui al comma 2 è altresì obbligatoria per gli interventi sugli edifici in classe B o C che, ove ricadenti in zona sottoposta a vincolo paesaggistico non siano inerenti l'autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.Lgs 42/04 e s.m.i.

4. I progetti degli interventi devono rispettare le caratteristiche indicate all'articolo 81 della LR 1/2005 e s.m.i. e, ove presenti, le prescrizioni contenute nella scheda edificio."

Per gli edifici in CLASSE C è fatta comunque salva "la possibilità di documentare l'avvenuta alterazione delle caratteristiche storico architettoniche dell'edificio e la conseguente perdita del valore testimoniale che lo stesso rappresenta.

2. Tale circostanza, dovrà essere dimostrata mediante:

a. relazione tecnica illustrativa;

b. documentazioni fotografiche dell'immobile estese al contesto di riferimento;

c. analisi storica dell'evoluzione \ trasformazione del fabbricato, supportata da schemi grafici.

3. La modifica della classe di appartenenza dell'edificio e/o le prescrizioni contenute nella scheda sarà conseguita con delibera CC, senza che ciò costituisca variante allo strumento urbanistico, previa presentazione di istanza, corredata della documentazione di cui sopra e previo parere positivo della Commissione comunale per il paesaggio." (art. 63 RU)

Per quanto riguarda la zona in cui si trova il fabbricato, esso si trova nella Zona A (il tessuto storico originario e generatrice del tessuto urbano esistente e le aree che individuano nuclei e/o insediamenti di valore storico-testimoniale ed ambientale) che a sua volta si articola in quattro sottozone, delle quali quella che interessa il nostro immobile è la SOTTOZONA AA (Aree del Centro Storico a prevalente destinazione turistico-ricettiva).

Questa sottozona è ben descritta nell'art. 73 del RU: "1. Nella sottozona AA risulta prevalente la destinazione alberghiera; tale destinazione deve essere conservata ed eventualmente ampliata; per questo motivo all'interno di detta zona non sono ammessi, ad esclusione di quanto previsto all'art. 67 delle presenti norme, cambiamenti di destinazione da alberghiera e turistico ricettiva ad altre destinazioni, né svincoli anche parziali delle superfici attualmente destinate ad attività ricettive; la sottozona AA è priva di capacità edificatoria propria, pertanto non ha indice di fabbricabilità e quindi non sono consentite nuove costruzioni.

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

a. interventi fino alla sostituzione edilizia con possibilità di beneficiare, contestualmente alla realizzazione dell'intervento, degli ampliamenti di cui all'art. 32 delle presenti norme, sempre che ciò non determini incremento del numero delle unità immobiliari o mutamento di destinazione d'uso;

b. interventi previsti al precedente art. 66 commi 2,3 e 4;

c. interventi di ristrutturazione edilizia con mutamento di destinazione nell'ambito della SUL esistente;

d. interventi che determinano mutamento dell'aspetto esteriore dell'immobile previa acquisizione di apposita certificazione sottoscritta e timbrata dal tecnico abilitato nelle forme previste all'articolo 70 delle presenti norme;

e. ampliamenti di cui all'art. 32 delle presenti norme eseguiti nell'ambito del resede di pertinenza del fabbricato sempre che ne sia riconosciuta la loro compatibilità con le esigenze di tutela del contesto e dell'immobile di riferimento;

f. Interventi edilizi di ristrutturazione urbanistica, di nuova costruzione o di grado superiore a quello previsto dalla schedatura dell'edificio, soltanto mediante l'attivazione di piano di recupero che potrà essere promossa per iniziativa privata, pubblica e pubblico-privata;

.....

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

Dal punto di vista del Regolamento Urbanistico quindi l'immobile, ad oggi funzionante come albergo, non può subire variazioni nella destinazione d'uso che deve essere conservata ed eventualmente ampliata. La destinazione è e dovrà rimanere quella alberghiera e turistica-ricettiva.


REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato oggetto di stima è stato costruito all'inizio degli anni Quaranta del Novecento.

Lo stato attuale del complesso è stato poi legittimato in forza dei seguenti atti riscontrati al Comune di Montecatini Terme:

1 - Domanda di Licenza per rialzamento fabbricato n° 1955/049 (protocollo del 11/03/1955) per rialzamento al secondo e terzo piano di una zona al primo piano dell'albergo, a nome del titolare **** Omissis ****.

2 - Domanda per richiesta di abitabilità n° Ab55/123 (protocollo del 09/07/1955) per sei nuove stanze da letto e tre servizi costruiti in aggiunta all'albergo già esistente, rilascio permesso di abitabilità in data 01 dicembre 1955 a nome del titolare **** Omissis ****.

3 - Domanda di Licenza per costruzione Edilizia n° 1970/1091 (protocollo 13071 del 12/10/1970) per ristrutturazione dell'albergo, rilascio Licenza 1091 in data 26 gennaio 1971 a nome del titolare **** Omissis ****.

4 - Concessione edilizia n° 5613 del 09 aprile 1985 per ristrutturazione interna dell'albergo (presentata in data 20/07/1983 protocollo 11762) presentata a nome del titolare **** Omissis ****.

5 - Variante a Concessione edilizia 5613/1985 (presentata in data 05/06/1986 protocollo 11057), Concessione rilasciata il 02/09/1986 con il numero 1986/6713 a nome del titolare **** Omissis ****.

6 - Condono edilizio respinto n° C85/1746 (protocollo 12887 presentato in data 30/06/1986).

7 - Art. 26 della L. 47/1985 n° A26/0485 (presentata in data 29/12/1988 protocollo 24942) e rilasciato a nome del titolare **** Omissis ****.

8 - Art. 26 della L. 47/1985 n° A26/0603 (presentata in data 22/06/1989 protocollo 12398) e rilasciato a nome del titolare **** Omissis ****.

9 - Domanda per ottenere la Concessione di esecuzione lavori edili per ristrutturazione e adeguamento alla L. 1/89 n. 13 (presentata in data 10/10/1990 protocollo 18827), Concessione rilasciata il 30/10/1991 con il numero 1990/8466 a nome del titolare **** Omissis ****.

10 - Variante a Concessione edilizia 1990/8466 (presentata in data 29/11/1991 protocollo 20519), Concessione rilasciata il 19/02/1992 con il numero 1991/8901 a nome del titolare **** Omissis ****.

11 - Variante a Concessione edilizia 1991/8901 (presentata in data 28/01/1993 protocollo 1707), Concessione rilasciata il 10/07/1993 con il numero 1993/9308 a nome del titolare **** Omissis ****.

12 - Domanda di permesso di abitabilità per il quarto piano dell'albergo a seguito di intervento di ristrutturazione (presentata in data 21/04/1994 protocollo 6906), rilasciato il certificato di agibilità il 15/10/1994 Abi/3404 a nome del titolare **** Omissis ****.

13 - Concessione edilizia di sanatoria n°629 del 07/08/2001 rilasciata a nome del titolare **** Omissis **** con il numero C94/629 a seguito di presentazione di domanda di condono presentata il

31/03/1995 con protocollo 8808 per realizzazione di vano ad uso corridoio al piano terreno ed ampliamento di edificio ad uso alberghiero.

14 - Concessione edilizia di sanatoria n°638 del 18/02/2003 rilasciata a nome del titolare **** Omissis **** con il numero C94/638 a seguito di presentazione di domanda di condono presentata il 06/04/1999 con protocollo 8722 per realizzazione di sala da pranzo, ampliamento vano cucina.

15 - DIA 2007/0664 (presentata in data 06/09/2007 protocollo 24540) per manutenzione straordinaria a locale ad uso magazzino e realizzazione di pareti divisorie, presentata da **** Omissis **** legale rappresentante di **** Omissis ****. Risulta in attesa di fine lavori.

16 - DIA 2007/0834 (presentata in data 18/04/2008 protocollo 24540) per lavori di manutenzione straordinaria consistenti nell'ammodernamento dell'impianto di condizionamento presentata da **** Omissis **** legale rappresentante di **** Omissis ****. La DIA è stata presentata a seguito di presentazione nel 2007 di autorizzazione paesaggistica 2007/0834A e di richiesta di atto di assenso per edifici in zona A del PRG 2007/0834N presentate entrambe il 13/11/2007 al numero di protocollo 31615. L'atto di assenso comunale è stato rilasciato il 29/01/2008.

17 - DIA 2007/0923 (presentata in data 14/12/2007 protocollo 35578) per lavori di manutenzione straordinaria consistenti nella sostituzione di solaio e realizzazione di pareti divisorie presentata da **** Omissis **** legale rappresentante di **** Omissis ****. La DIA è stata presentata contestualmente alla presentazione nel 2007 di autorizzazione paesaggistica 2007/0923A presentata il 14/12/2007 al numero di protocollo 35579 e completata. La DIA invece risulta ancora in attesa della chiusura dei lavori.

18 - DIA 2008/0740 (presentata in data 22/10/2008 protocollo 33535) per lavori di variante a DIA 2007/0923 presentata da **** Omissis **** legale rappresentante di **** Omissis ****. La DIA risulta ancora in attesa della chiusura dei lavori.

19 - SCIA 2015/0535 (presentata in data 16/10/2015 protocollo 43282) per apertura di due vani porta in muratura portante da realizzare in tre strutture alberghiere presentata da **** Omissis **** legale rappresentante di **** Omissis ****. La SCIA risulta ancora in attesa della chiusura dei lavori.

20 - CILA 2017/0419L SUAP (presentata in data 28/07/2017 protocollo 31543) per realizzazione locale dispensa presentata da **** Omissis **** legale rappresentante di **** Omissis ****.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Lo stato dei luoghi risulta corrispondente ai progetti presentati nelle ultime autorizzazioni presenti in Comune ad eccezione delle seguenti difformità:

A - piccoli spostamenti di alcuni tramezzi al piano terreno e ai piani primo, secondo, terzo e quarto, derivanti da modifiche eseguite senza presentazione di pratiche e/o da imprecisioni grafiche. Queste difformità possono essere tutte sanate presentando una unica pratica di accertamento di conformità che comporta il pagamento di una sanzione di 1000 euro (più i costi per la presentazione della pratica da parte di tecnico abilitato) e la presentazione delle planimetrie aggiornate con indicazione dei tramezzi spostati.

B - al piano interrato ci sono due tramezzi non segnati sulla planimetria in Comune ed una porta aperta su un muro portante. I tramezzi possono essere sanati nella pratica di accertamento di conformità di cui sopra, mentre la porta aperta andrà richiusa a saldo o potrà essere presentata una pratica sismica in sanatoria per questo tipo di lavoro verificando che esista la doppia conformità alla normativa vigente al momento della realizzazione ed a quello vigente al momento della presentazione della pratica di sanatoria.

C - L'attuale proprietario a seguito dei lavori effettuati con la Scia del 2015 ha aperto due vani porta al

piano terreno, uno nell'albergo e uno nell'albergo che è situato accanto. Aprendo le due porte ha di fatto collegato i due Hotel. Questa circostanza ha determinato un'unica attività di tipo alberghiero su due distinte strutture, tanto che la presentazione del 2018 di richiesta di parere preventivo riscontrata nell'archivio dei Vigili del Fuoco è proprio per i due alberghi uniti. Quindi per rendere nuovamente autonomo l'hotel andranno demoliti i nuovi tramezzi costruiti a seguito dell'unione delle due attività e andrà ripristinato il muro divisorio in quello che nelle planimetrie comunali del 2015 è indicato come corridoio di servizio: il muro andrà ricostruito esattamente nella dimensione e nella forma ad L rovesciata che si vede nella Tavola 1-Stato attuale piante piano terra della SCIA 2015/0535 presentata in Comune. Per l'esecuzione di tali lavori interni occorrerà presentare una pratica di CILA al Comune. Gli oneri dei lavori andranno suddivisi equamente tra i proprietari delle due strutture alberghiere ().

D - Per quanto riguarda i requisiti igienico sanitari ci sono alcune camere che mostrano delle criticità: due del quarto piano (n°403 e 405) per problemi di altezza media che non raggiunge i 2,70 m richiesti, e una del primo piano (n° 106) per problemi di superficie aeroilluminante che non rispetta 1/8 di superficie aeroilluminante rispetto alla superficie pavimentata richiesto dalla legge.

Essendo state realizzate tutte dopo l'entrata in vigore della legge nazionale (D.M 05/07/1975) che regola i requisiti igienico sanitari queste 3 camere non potrebbero essere usate per il soggiorno degli ospiti ma solo come stanze di deposito.

In base alla Legge Regionale n°86 del 20/12/2016 (Testo unico sistema turistico regionale) la superficie minima nelle camere con un solo posto letto deve essere di 8 metri quadrati: nella struttura in esame le camere 108, 208 e 308 (una al primo, una al secondo e una al terzo piano) hanno una superficie di poco più di 7 metri quadrati, questo comporta il fatto che anche queste tre stanze non possano essere utilizzate per il soggiorno delle persone (possono essere utilizzate come camerine di servizio od ufficio).

Delle 49 camere totali che ad oggi vengono utilizzate ne rimangono quindi 43 utilizzabili senza necessità di lavori di adeguamento, con la perdita totale di 9 posti letto (3 camere doppie e 3 camere singole). I posti letto quindi dovrebbero ridursi da 96 a 87.

E - La tettoia costruita nel terrazzo a nord a ridosso di quella che dovrebbe essere una camera ma che ad oggi è una stanza di deposito è stata costruita senza nessun titolo e non può essere sanata perché non verrebbe rilasciato un permesso a sanatoria per questo tipo di opera. Quindi va demolita e vanno trasportati in discarica i rifiuti ottenuti.

Stesso discorso vale per il box prefabbricato installato sotto la tettoia senza alcun titolo edilizio.

Il costo totale presunto di rimozione e trasporto in discarica della tettoia e del box è di 3.000 euro.

F - le DIA del 2007 e del 2008 e la SCIA del 2015 risultano mancanti della dichiarazione di fine lavori nei tempi previsti per legge. Da informazioni assunte in Comune ho saputo che in caso di presentazione tardiva scatta d'ufficio la multa da parte dei Vigili, pari di solito a circa 140 euro.

G - Per quanto riguarda gli impianti esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, termico e idrico solo del quarto piano dell'albergo. Esse sono depositate nella pratica di richiesta di abitabilità Abi/3404 del 1994 (parziale e limitata solo al quarto piano). Oltre a queste dichiarazioni vi è anche la dichiarazione di conformità dell'impianto ascensore.

Tutto il resto degli impianti sono da considerarsi parzialmente a norma, i costi necessari al loro adeguamento sono già considerati nei costi della pratica antincendio che sarà necessario fare per portare avanti l'attività per cui è preposto l'immobile oggetto di stima.

Gli attestati di prestazione energetica dell'immobile (APE) invece sono stati trovati come allegati all'interno del contratto di affitto di azienda del 2018: sia la parte con destinazione alberghiera che quella con destinazione ristorante risultano in CLASSE G.

H - Una volta quindi messi a norma gli impianti sarebbe possibile presentare un'attestazione di abitabilità dell'intero immobile, visto che ad oggi risulta presente solo un permesso di abitabilità del quarto piano e di 6 stanze al secondo e terzo piano

I - L'albergo non risulta in possesso di alcun certificato di prevenzione incendi.

Dal sopralluogo effettuato presso il comando dei vigili del fuoco di Pistoia risulta una richiesta di parere preventivo presentata nel 2005 (prot. 6087/16470 dell'11/11/2005), accolta dai Vigili, ma rimasta poi senza seguito. Risulta anche una successiva recentissima domanda di parere preventivo presentata nel 2018 (pratica VF 6852 Suap 424/2018, avente per oggetto l'attività alberghiera ampliata anche alla struttura contigua,), alla quale i Vigili hanno risposto dando parere negativo per nove diversi motivi.

Pertanto l'albergo, per poter essere regolarmente in funzione, dovrebbe disporre di SCIA antincendio che attesti la rispondenza dell'immobile alle norme dettate in materia di prevenzione incendi per gli alberghi oltre 50 posti letto e fino a 100, di cui al punto 66 dell'allegato I del D.P.R. n. 151/2011.

Per regolarizzare l'immobile secondo la regola tecnica vigente di prevenzione incendi per quella categoria di alberghi (D.M. 9 aprile 1994, DM 6/10/2003 e D.M. 9 agosto 2016), gli interventi da eseguire sarebbero numerosi e costosi. Pertanto si esegue di seguito una valutazione sommaria di quegli interventi, del tutto indispensabili per il regolare uso alberghiero, in modo da quantificare un importo presumibile da detrarre dal valore stimato dell'immobile considerato come albergo in possesso di tutte le autorizzazioni.

Le opere da eseguire sarebbero sostanzialmente le seguenti.

- * Impianto di rilevazione fumi completo, con sensori in ogni ambiente secondo la norma.
- * Impianto di illuminazione di sicurezza ed emergenza, con dispositivi che assicurino in assenza di alimentazione, 30 minuti di allarme e 60 minuti di illuminazione.
- * Impianto di Estinzione, con Idranti UNI 45, rete di tubazione di alimentazione esclusiva DN40.
- * Centrale Idrica antincendio con accesso dall'esterno, con pompe e dispositivi adeguati secondo la norma UNI
- * Riserva idrica secondo la norma, con adeguate cisterne di stoccaggio
- * Linea elettrica preferenziale a servizio della Centrale idrica antincendio.
- * Adeguamento con rifacimento parziale dell'intero Impianto elettrico e di illuminazione in modo da renderlo conforme alle norme CEI
- * Scala protetta REI 45/EI45 con realizzazione delle relative compartimentazioni e porte a tutti i piani, oltre all'areazione e ai rivestimenti a norme.
- * Vano macchina ascensore areato con camino
- * Realizzazione a ogni piano in adiacenza alle scale protette di adeguato "spazio calmo" protetto e areato.
- * Allargamento di alcuni tratti dei corridoi vie d'uscita, fino alla larghezza minima consentita, mediante spostamento dei tramezzi di divisione con le camere.
- * Compartimentazione di ogni piano con adeguamento solai, nuove separazioni e porte REI 45
- * Compartimentazione Atrio, Cucina, Sala da Pranzo con nuove separazioni e porte REI 45
- * Corridoi con pareti adeguate a REI 30
- * Corridoi oltre 15 metri e fino a 25 metri dalla scala protetta, con Rivestimenti solo classe 0 e porte delle Camere fronteggianti RE 30 con auto chiusura.
- * Rivestimenti dell'Atrio, dei Corridoi, della Sala, dei Passaggi con materiali classe 1 o superiore
- * Rivestimento di ogni altro ambiente con materiali classe 2 o superiore
- * Depositi e ripostigli con strutture e porte REI 60
- * Muratura di separazione REI 120 fra i due alberghi, attualmente uniti, con divisione del corridoio a Piano terreno attualmente a comune.
- * Regolarizzazione della Centrale Termica da 200 Kw mediante adeguamento del vano e di tutti i dispositivi di sicurezza
- * Regolarizzazione vano Cucina con strutture e porte REI 60, areazione con camino 0,20 mq

* Regolarizzazione tubazione del Gas

* Adeguamento delle segnalazioni fisse di sicurezza

Il complesso di tali lavori è valutabile in 180.000 euro.

Non si considerano gli adeguamenti o sostituzione di certi arredi, tende, materassi, ecc. non in regola con le attuali necessarie certificazioni, in quanto beni non compresi nella valutazione dell'immobile.

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 Felice Cavallotti 66
Complesso con destinazione alberghiera e ristorante a tre stelle posto nel Comune di Montecatini Terme all'angolo tra via Cavallotti e via Palestro, con cinque piani fuori terra oltre piccola porzione al piano interrato, composto da 49 camere oltre hall, saloni, sala ristorante, piccolo bancone bar, cucina, servizi, locali tecnici e accessori. L'immobile si trova nel centro storico della città in una zona a prevalente destinazione turistico-ricettiva. La via Cavallotti è una strada a senso unico con marciapiede su entrambi i lati e caratterizzata quasi esclusivamente dalla presenza di alberghi e qualche piccolo negozio di vicinato. La zona è centrale e prossima a tutti i principali servizi, negozi e stabilimenti termali del Comune di Montecatini Terme facilmente raggiungibili a piedi. Il lato sud del complesso su via Palestro affaccia su Piazza VII Settembre, piccola piazza pedonale caratterizzata da alberi di platano al contorno e una vasca d'acqua centrale. Dal punto di vista catastale l'immobile è suddiviso in due distinti subalterni: il sub 1 categoria albergo e il sub 2 categoria ristorante. Di fatto però le due unità catastali sono interconnesse tra loro, con funzioni e impianti a comune, senza possibilità di ragionevole suddivisione in unità autonome. L'ingresso principale dell'albergo è da via Cavallotti n.66, al piano terreno si trova la hall con la segreteria, la sala colazioni, un soggiorno con divani, la sala da pranzo, la cucina, i servizi privati, celle frigo, ripostigli e i locali di approvvigionamento idrico e caldaia. Dal piano terreno si accede al piano interrato dove sono presenti due servizi igienici ad uso dei clienti. La scala che si trova in posizione centrale rispetto alla planimetria serve i quattro piani nelle quali sono situate le camere. Di fianco alla scala si trova anche l'ascensore. Al primo piano si trovano 13 camere dotate di bagno privato con ingresso dal corridoio a servizio di tutto il piano. In fondo al corridoio nord si trova una porta d'uscita che accede su di un terrazzo realizzato sopra il solaio di copertura della zona cucina e servizi accessori che si trovano al piano terreno. Al secondo piano si trovano altre 13 camere dotate di bagno privato con ingresso dal corridoio a servizio di tutto il piano. Al terzo piano si trovano altre 13 camere dotate di bagno privato con ingresso dal corridoio a servizio di tutto il piano. Accanto alla porta d'ingresso dell'ultima camera a nord si trova un piccolo ripostiglio che serve come deposito della biancheria del piano. Il quarto piano è un sottotetto nel quale si trovano 10 camere dotate di bagno privato, sei camere dotate di un terrazzo a tasca le altre quattro invece ricevono luce ed aria da finestre verticali. I bagni a servizio delle camere che non hanno illuminazione e areazione da aperture verticali sono dotati di lucernari sulla copertura. Di fronte all'arrivo delle scale che portano a questo piano vi è un'altra stanza dedicata al deposito di biancheria del piano. La prima porta a sinistra di fronte all'arrivo dell'ascensore porta, tramite una scala metallica, ad un terrazzo sul tetto nel quale si trovano le unità dell'impianto di climatizzazione. L'ascensore serve tutti i piani dell'albergo ed è accessibile anche ai portatori di handicap. L'albergo è privo di posti auto riservati, il gestore dell'albergo dispone di una convenzione con il parcheggio che si trova accanto alla stazione ferroviaria nel centro di Montecatini Terme.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 174, Sub. 1, Zc. 1, Categoria D2 - Fg. 21, Part.

174, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 2.123.690,00

Per determinare i valori unitari della unità immobiliare sono state preliminarmente fatte delle verifiche alla ricerca di compravendite recenti di immobili ad uso alberghiero nella stessa zona di Montecatini Terme nel quale è ubicato il fabbricato oggetto di stima: la ricerca si è incentrata su beni con caratteristiche simili quindi almeno tre piani fuori terra e con accesso principale su strada.

Sono state individuate una ventina di strutture alberghiere per le quali sono state scaricate e controllate le visure catastali che però non hanno portato alla luce nessuna compravendita negli ultimi dieci anni. Andare oltre questo limite temporale non avrebbe senso perché il mercato è sicuramente variato e l'eventuale confronto perderebbe di significato.

Come seconda fonte informativa si è contattato diverse agenzie immobiliari che trattano alberghi situati nel Comune di Montecatini Terme e che attualmente ne hanno alcuni in vendita. La risposta che si è ottenuto è che non hanno portato a termine nessuna compravendita di strutture alberghiere negli ultimi anni e che potevano solo indirizzarmi su annunci di immobili ad uso turistico alberghiero in vendita attualmente.

A Montecatini Terme la crisi immobiliare si è sommata alla crisi del turismo generando una stagnazione e una perdita di interesse nelle compravendite di immobili a destinazione turistico-alberghiera.

Dopo anni di forte attrazione del turismo termale la crisi economica, i vari impianti termali chiusi e in ristrutturazione che non reggono il confronto con quelli di altre città, gli scarsi investimenti per l'adeguamento degli alberghi ha portato ad una forte riduzione del flusso turistico e di conseguenza delle tariffe alberghiere.

Questa situazione generale spiega il fatto che non esistano compravendite di edifici ad uso ricettivo a cui fare riferimento.

E' stato consultato anche il borsino immobiliare che però non ha quotazioni per immobili a destinazione alberghiera come quello oggetto di stima.

Nemmeno il sito dell'Agenzia delle entrate ha quotazioni OMI di immobili con questo tipo di destinazione.

Per determinare i valori unitari della unità immobiliare si è dovuto quindi valutare gli annunci immobiliari di alberghi attualmente in vendita nel Comune di Montecatini Terme e con caratteristiche simili a quello oggetto della presente stima.

Attualmente ci sono moltissime strutture alberghiere in vendita, questo testimonia ulteriormente il fatto che il settore turistico-alberghiero è in forte crisi.

E' stata fatta una selezione di annunci che potessero essere in qualche modo paragonabili con l'albergo oggetto di stima, cercando quindi strutture con consistenze di superfici, numero di camere e stato di manutenzione simili.

Ne sono stati individuati sette con valori unitari di vendita che vanno da 800 €/mq a 1.600 €/mq:

1 - hotel in centro, buono stato di manutenzione, climatizzato, indipendente su quattro lati, 21 camere con servizio privato, cucina, hall, bar e sala pranzo, classe G, per un totale di 1200 mq. E' stato messo in vendita con annunci on-line su diverse agenzie immobiliari (codice annuncio TC-20509814 riferimento hotel montecat 1.3 su trovacasa.net), al prezzo di 970.000 euro e quindi ad un valore unitario di 808,33 €/mq.

2 - hotel 3 stelle in centro, buono stato di manutenzione, tre piani fuori terra, climatizzato, 21 camere con servizio privato, sala colazioni con 50 posti, cucina, saletta con bar, classe G, per un totale di 1200 mq. E' stato messo in vendita con annunci on-line su diverse agenzie immobiliari

(codice annuncio TC-20509814 riferimento 5163 su trovacasa.net), al prezzo di 1.150.000 euro e quindi ad un valore unitario di 958 €/mq.

3 - hotel 3 stelle in centro, climatizzato, ristrutturato, 30 camere con servizio privato, ristorante climatizzato, per un totale di 1000 mq. E' stato messo in vendita con annunci on-line su diverse agenzie immobiliari (annuncio del 23/09/2018 riferimento EK-55633416 su immobiliare.it), al prezzo di 1.200.000 euro e quindi ad un valore unitario di 1.200 €/mq.

4 - hotel in centro, da ristrutturare, cinque livelli strutturati su due corpi, 26 camere con servizio privato, classe G, per un totale di 1100 mq. E' stato messo in vendita con annunci on-line su diverse agenzie immobiliari (codice annuncio TC-31217624 riferimento SV78 su trovacasa.net), al prezzo di 1.500.000 euro e quindi ad un valore unitario di 1.363,63 €/mq.

5 - hotel 3 stelle in centro, da rimodernare, 37 camere con servizio privato, climatizzato, ampia sala ristorante con cucina attrezzata, sala TV, sala lettura e reception, per un totale di 1000 mq. E' stato messo in vendita con annunci on-line su diverse agenzie immobiliari (codice annuncio TC-33184100 riferimento TH56 su trovacasa.net), al prezzo di 1.400.000 euro e quindi ad un valore unitario di 1.400 €/mq.

6 - hotel 3 stelle in centro, da rimodernare, 60 camere con servizio privato, ampia sala ristorante climatizzata, bar, sala TV, ampio salone, per un totale di 1000 mq. E' stato messo in vendita con annunci on-line su diverse agenzie immobiliari (codice annuncio TC-33184106 riferimento TH57 su trovacasa.net), al prezzo di 1.500.000 euro e quindi ad un valore unitario di 1.500 €/mq.

7 - hotel in centro con affaccio nella stessa piazza dell'albergo oggetto di stima, da rimodernare, 22 camere con servizio privato, cucina, ampia sala da pranzo e sala TV, classe G, per un totale di 800 mq. E' stato messo in vendita con annunci on-line su diverse agenzie immobiliari (codice annuncio TC-28499203 riferimento 728 su trovacasa.net), al prezzo di 1.300.000 euro e quindi ad un valore unitario di 1.625 €/mq.

Considerato che l'albergo in oggetto ha dimensioni superiori ma finiture medie tra quelle del complesso di questi annunci immobiliari si può assumere come base di valutazione la media dei valori unitari degli alberghi oggetto di questi sette annunci.

Facendo quindi la media dei vari valori unitari troviamo un valore unitario medio pari a 1.200 €/mq. Bisogna però considerare che i prezzi degli annunci immobiliari prevedono di solito un margine di trattativa e che la crisi per il settore turistico alberghiero è molto seria, per queste ragioni ritengo ragionevole ridurlo del 15% circa per ottenere un valore più vicino alla reale situazione del mercato immobiliare.

Si ottiene quindi un valore approssimato di 1.000 €/mq che come valore medio unitario per la vendita di immobili ad uso turistico-alberghiero appare congruo per la stima in oggetto, considerando anche che l'albergo ha una vasta consistenza ma uno stato di manutenzione generale modesto.

Applicando quindi il suddetto valore unitario alla superficie catastale (corrispondente sostanzialmente alla superficie lorda commerciale) si ottiene il seguente valore:

Fabbricato uso albergo (2.123,69 mq x 1.000 €/mq) = 2.123.690 €

Si può quindi considerare congrua una cifra di valutazione complessiva finale pari a € 2.123.690, considerandola sostanzialmente verificata anche dal punto di vista della reale situazione di mercato.

A questa cifra va però sottratta la penalizzazione conseguente al declassamento delle sei camere irregolari, il costo delle diverse pratiche che dovranno essere presentate e dei lavori che dovranno essere svolti da chi acquisterà l'immobile per averlo perfettamente regolare.

A - Presentazione Richiesta di accertamento di conformità, con attestazione di conformità in sanatoria, per regolarizzare tutti i tramezzi che non risultano nelle ultime planimetrie presentate in Comune da parte di un tecnico abilitato (58,62 € di diritti di segreteria più 1.000 € di sanzione al Comune di Montecatini Terme, più 5.000 € compresa IVA e cassa

previdenziale per la presentazione della pratica da parte di un tecnico).

B - Chiusura a saldo del vano porta aperto al piano interrato (800 € compresa IVA)

C - Presentazione di CILA per demolizione tramezzi e ripristino di muro divisorio al piano terreno tra le due strutture alberghiere attualmente unite (30,00 € di diritti di segreteria al Comune di Montecatini Terme, più 6.000 € compresa IVA di lavoro da dividere a metà con l'altra struttura alberghiera, più 600 € compresa IVA e cassa previdenziale per la presentazione della pratica da parte di un tecnico. Per un totale di 3.630 €).

D - Declassamento di n° 6 camere in vani accessori valutabile in € 8.000 a camera, per un totale di 48.000 €.

E - Demolizione e trasporto in discarica della tettoia e del box posti nel terrazzo a nord: 3.000 € compresa IVA.

F - Chiusura tardiva delle DIA una presentata nel 2007 e una nel 2008 e della SCIA presentata nel 2015: per ogni comunicazione da parte di tecnico abilitato 150 €, compresa IVA e cassa previdenziale, più 140 euro di sanzione. Per un totale di 870 €.

G e I - I lavori previsti per mettere a norma dal punto di vista dell'antincendio questo albergo di 49 camere, con una superficie lorda di mq 2.100 e nelle attuali condizioni, possono essere valutati, di massima, ma con sufficiente approssimazione in circa 180.000 euro, corrispondenti ad un costo unitario di € 85/mq.

A questi lavori vanno aggiunte le prestazioni professionali necessarie, consistenti nel Rilievo e Progetto Antincendio, Pratica presso i Vigili del Fuoco, Pratica urbanistica, Direzione dei lavori, Scia finale con tutte gli allegati e le necessarie certificazioni. Tali prestazioni professionali possono essere quantificate complessivamente in circa 12.000 euro.

Aggiungendo alle cifre di cui sopra gli oneri fiscali e un 5% dell'importo netto dei lavori, per imprevisti, si ottiene un onere complessivo presunto di € 220.000 per poter regolarizzare l'albergo secondo la normativa antincendio.

H - Attestazione di abitabilità dell'albergo da parte di un tecnico abilitato (3.000 € compresa IVA e cassa previdenziale).

Per un totale arrotondato di 285.359 € di spese da sottrarre dalla valutazione.

Si conclude quindi che il più probabile attuale valore di mercato dell'immobile ad uso alberghiero di proprietà **** Omissis ****, posto in via Cavallotti 66 è il seguente:

€ 2.123.690 - € 285.359 = € 1.838.331 (valore di stima detratte le spese da sostenere)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Albergo Montecatini-Terme (PT) - Via Felice Cavallotti 66	2123,69 mq	1.000,00 €/mq	€ 2.123.690,00	100,00%	€ 2.123.690,00
				Valore di stima:	€ 2.123.690,00

Valore di stima: € 1.838.331,00

Valore finale di stima: € 1.654.497,90

Tenuto conto dei maggiori oneri che incontra l'acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato, ritiene congrua una diminuzione di valore di mercato del 10% per la Stima a Valore d'Asta.



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 29/04/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Rauty Claudia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - estratto di mappa catastale 1:2000 (Aggiornamento al 14/02/2019)
- ✓ N° 105 Foto - fotografie esterno ed interno dell'immobile (Aggiornamento al 14/02/2019)
- ✓ N° 1 Ortofoto - ortofoto dell'intorno dell'immobile (Aggiornamento al 14/02/2019)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - elaborato planimetrico e planimetrie catastali (Aggiornamento al 14/02/2019)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - visure catastali (Aggiornamento al 08/02/2019)
- ✓ N° 8 Tavola del progetto - planimetrie delle ultime pratiche approvate dal Comune di Montecatini Terme (Aggiornamento al 14/02/2019)
- ✓ N° 9 Altri allegati - avvisi di ricevimento raccomandate inizio operazioni peritali e lettera spedita (Aggiornamento al 14/02/2019)
- ✓ N° 7 Altri allegati - schede confronto immobili agenzie immobiliari (Aggiornamento al 14/02/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - avviso di notula redatto secondo l'art.12 e 13 del DM 2002 (Aggiornamento al 14/02/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - perizia elaborato privacy (Aggiornamento al 14/02/2019)
- ✓ N° 2 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 14/02/2019)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Felice Cavallotti 66
Complesso con destinazione alberghiera e ristorante a tre stelle posto nel Comune di Montecatini Terme all'angolo tra via Cavallotti e via Palestro, con cinque piani fuori terra oltre piccola porzione al piano interrato, composto da 49 camere oltre hall, saloni, sala ristorante, piccolo bancone bar, cucina, servizi, locali tecnici e accessori. L'immobile si trova nel centro storico della città in una zona a prevalente destinazione turistico-ricettiva. La via Cavallotti è una strada a senso unico con marciapiede su entrambi i lati e caratterizzata quasi esclusivamente dalla presenza di alberghi e qualche piccolo negozio di vicinato. La zona è centrale e prossima a tutti i principali servizi, negozi e stabilimenti termali del Comune di Montecatini Terme facilmente raggiungibili a piedi. Il lato sud del complesso su via Palestro affaccia su Piazza VII Settembre, piccola piazza pedonale caratterizzata da alberi di platano al contorno e una vasca d'acqua centrale. Dal punto di vista catastale l'immobile è suddiviso in due distinti subalterni: il sub 1 categoria albergo e il sub 2 categoria ristorante. Di fatto però le due unità catastali sono interconnesse tra loro, con funzioni e impianti a comune, senza possibilità di ragionevole suddivisione in unità autonome. L'ingresso principale dell'albergo è da via Cavallotti n.66, al piano terreno si trova la hall con la segreteria, la sala colazioni, un soggiorno con divani, la sala da pranzo, la cucina, i servizi privati, celle frigo, ripostigli e i locali di approvvigionamento idrico e caldaia. Dal piano terreno si accede al piano interrato dove sono presenti due servizi igienici ad uso dei clienti. La scala che si trova in posizione centrale rispetto alla planimetria serve i quattro piani nelle quali sono situate le camere. di fianco alla scala si trova anche l'ascensore. Al primo piano si trovano 13 camere dotate di bagno privato con ingresso dal corridoio a servizio di tutto il piano. In fondo al corridoio nord si trova una porta d'uscita che accede su di un terrazzo realizzato sopra il solaio di copertura della zona cucina e servizi accessori che si trovano al piano terreno. Al secondo piano si trovano altre 13 camere dotate di bagno privato con ingresso dal corridoio a servizio di tutto il piano. Al terzo piano si trovano altre 13 camere dotate di bagno privato con ingresso dal corridoio a servizio di tutto il piano. Accanto alla porta d'ingresso dell'ultima camera a nord si trova un piccolo ripostiglio che serve come deposito della biancheria del piano. Il quarto piano è un sottotetto nel quale si trovano 10 camere dotate di bagno privato, sei camere sono dotate di un terrazzo a tasca le altre quattro invece ricevono luce ed aria da finestre verticali. I bagni a servizio delle camere che non hanno illuminazione e areazione da aperture verticali sono dotati di lucernari sulla copertura. Di fronte all'arrivo delle scale che portano a questo piano vi è un altro stanza dedicata al deposito di biancheria del piano. La prima porta a sinistra di fronte all'arrivo dell'ascensore porta, tramite una scala metallica, ad un terrazzo sul tetto nel quale si trovano le unità dell'impianto di climatizzazione. L'ascensore serve tutti i piani dell'albergo ed è accessibile anche ai portatori di handicap. L'albergo è privo di posti auto riservati, il gestore dell'albergo dispone di una convenzione con il parcheggio che si trova accanto alla stazione ferroviaria nel centro di Montecatini Terme. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 174, Sub. 1, Zc. 1, Categoria D2 - Fg. 21, Part. 174, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di stima è rappresentato nella "tavola n. P02a del RU dove sono evidenziati con diversa colorazione e numerati, gli edifici ed i complessi edilizi meritevoli di particolare tutela, da salvaguardare in ragione del loro valore storico, architettonico, ambientale, tipologico o documentario. In relazione al valore attribuito, sono state disciplinate le possibilità di intervento." (art.57 regolamento urbanistico Montecatini Terme, comma 5) L'edificio è classificato in classe C (colorazione verde) e schedato con codice

fabbricato 4828 nelle schede di valutazione del valore storico-architettonico rappresentate nell'elaborato P02b del Regolamento Urbanistico. In questa scheda la sintesi qualitativa di valutazione riporta: "Fronte compatto a quattro piani, con un sottogronda sporgente di materiale ligneo. Realizzato nei primi anni Quaranta del Novecento. Ha subito un recente restauro". Al comma 6 del Regolamento vengono distinte le varie classi in cui sono suddivisi i vari edifici. La CLASSE C, in cui rientra il fabbricato, è descritta alla lettera c del comma 6: "Classe C: gli edifici e/o complessi edilizi con elementi di valore storico, architettonico e ambientale, rappresentati mediante colore verde. Si definiscono tali gli edifici, i manufatti e le aree di pertinenza di minore valore tipologico e architettonico o di più recente formazione o, se di impianto storico, con parziali alterazioni rispetto al carattere originario." L'art. 58 descrive gli interventi sul patrimonio esistente di valore storico-architettonico, paesaggistico ed ambientale: "1. Il Patrimonio edilizio esistente ritenuto di particolare valore storico - architettonico o di interesse paesaggistico ed ambientale, è stato suddiviso in tre Classi, così come di seguito descritto. A ciascuna classe, corrispondono diverse possibilità di intervento in relazione al valore attribuito all'immobile. 2. I progetti riguardanti gli interventi da eseguire sugli edifici o nel resede di riferimento degli immobili classificati ai sensi del precedente articolo 57, comma 6 devono documentare con appositi elaborati tecnici, i cui contenuti sono disciplinati all'appendice 17 allegata alle presenti norme, gli elementi morfotipologici, strutturali, architettonici, decorativi e storico-documentali qualificanti il valore dei medesimi ed essere corredati da apposita certificazione rilasciata dal tecnico abilitato, nei casi previsti al successivo articolo 62, comma 2. 3. Sugli edifici di pregio, di norma sono ammessi interventi edilizi fino alla ristrutturazione edilizia, nel rispetto delle condizioni e delle limitazioni di seguito espone per le singole classi e /o di quanto contenuto nelle prescrizioni di scheda. 4. Trasformazioni di grado superiore alla ristrutturazione edilizia, saranno assentite con le procedure previste dalle presenti norme per gli interventi edilizi diretti convenzionati di cui all'art. 14 delle presenti norme." Per quanto riguarda quindi gli edifici in CLASSE C l'articolo descrittivo degli interventi realmente ammissibili è il n° 61: "1. Per gli edifici e/o complessi immobiliari facenti parte della classe C, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia, nel rispetto delle prescrizioni e limitazioni di seguito descritte. 2. Per tale classe di edifici, valgono tutte le prescrizioni previste per gli edifici di Classe B. (vedasi art. 60 del RU) 3. Sono inoltre ammissibili: a. Modificazioni delle facciate o delle coperture solo nel caso di ripristino di situazioni preesistenti oppure qualora l'intervento interessi porzioni di edificio già alterate ed il cui rilevante carattere tipologico sia già stato perduto o compromesso. b. La realizzazione di terrazze a tasca di dimensioni contenute (sup. max mq. 10) sulle falde non prospicienti il fronte strada. c. Finestre in copertura max di ml. 1,00x1,00 o abbaini tradizionali solo su prospetti non fronteggianti le vie. d. La variazione della quota di imposta dei solai esistenti, ivi compresi quelli del sottotetto, nel rispetto della compatibilità sopra indicata (analisi storico-critica) ed alla condizione che i medesimi non interessino le aperture delle facciate. e. modifiche e/o sostituzioni di parti strutturali dell'edificio, nel rispetto della posizione delle aperture esterne esistenti." Il Procedimento per eseguire gli interventi sugli edifici meritevoli di tutela è invece descritto nell'art. 62: "1. Gli edifici compresi in classe A ai sensi delle presenti norme, sono sottoposti alla normativa e ai procedimenti definiti nella Parte seconda, Tit. I Capo III del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. e successive modifiche ed integrazioni. 2. Fatta eccezione per gli interventi di ordinaria manutenzione che non alterano lo stato dei luoghi, in sede di procedimento abilitativo ai sensi della vigente legislazione, inerente opere e/o interventi da eseguire sugli edifici classificati ai sensi dell'art. 57, comma 6, lettera b. o c. e/o nel resede di riferimento, che comportano modifica all'esteriore aspetto degli immobili o agli elementi di valore individuati sulle relative schede di cui alla sigla P02b o alla destinazione d'uso o all'assetto strutturale degli edifici, è obbligatoria l'acquisizione di apposita certificazione sottoscritta e timbrata dal tecnico abilitato, che asseveri la realizzazione dei medesimi nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'immobile, nonché la compatibilità con la tutela e la conservazione degli elementi di valore elencati nelle relative

schede di cui al citato elaborato P02 del RU. 3. L'acquisizione della certificazione di cui al comma 2 è altresì obbligatoria per gli interventi sugli edifici in classe B o C che, ove ricadenti in zona sottoposta a vincolo paesaggistico non siano inerenti l'autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.Lgs 42/04 e s.m.i. 4. I progetti degli interventi devono rispettare le caratteristiche indicate all'articolo 81 della LR 1/2005 e s.m.i. e, ove presenti, le prescrizioni contenute nella scheda edificio." Per gli edifici in CLASSE C è fatta comunque salva "la possibilità di documentare l'avvenuta alterazione delle caratteristiche storico architettoniche dell'edificio e la conseguente perdita del valore testimoniale che lo stesso rappresenta. 2. Tale circostanza, dovrà essere dimostrata mediante: a. relazione tecnica illustrativa; b. documentazioni fotografiche dell'immobile estese al contesto di riferimento; c. analisi storica dell'evoluzione \ trasformazione del fabbricato, supportata da schemi grafici. 3. La modifica della classe di appartenenza dell'edificio e/o le prescrizioni contenute nella scheda sarà conseguita con delibera CC, senza che ciò costituisca variante allo strumento urbanistico, previa presentazione di istanza, corredata della documentazione di cui sopra e previo parere positivo della Commissione comunale per il paesaggio." (art. 63 RU) Per quanto riguarda la zona in cui si trova il fabbricato, esso si trova nella Zona A (il tessuto storico originario e generatrice del tessuto urbano esistente e le aree che individuano nuclei e/o insediamenti di valore storico-testimoniale ed ambientale) che a sua volta si articola in quattro sottozone, delle quali quella che interessa il nostro immobile è la SOTTOZONA AA (Aree del Centro Storico a prevalente destinazione turistico-ricettiva). Questa sottozona è ben descritta nell'art. 73 del RU: "1. Nella sottozona AA risulta prevalente la destinazione alberghiera; tale destinazione deve essere conservata ed eventualmente ampliata; per questo motivo all'interno di detta zona non sono ammessi, ad esclusione di quanto previsto all'art. 67 delle presenti norme, cambiamenti di destinazione da alberghiera e turistico ricettiva ad altre destinazioni, né svincoli anche parziali delle superfici attualmente destinate ad attività ricettive; la sottozona AA è priva di capacità edificatoria propria, pertanto non ha indice di fabbricabilità e quindi non sono consentite nuove costruzioni. 2. Fatte salve le limitazione agli interventi edilizi previste per gli immobili ritenuti di particolare valore storico-architettonico ed ambientale, oggetto di specifica schedatura, in via generale per gli edifici esistenti sono consentiti: a. interventi fino alla sostituzione edilizia con possibilità di beneficiare, contestualmente alla realizzazione dell'intervento, degli ampliamenti di cui all'art. 32 delle presenti norme, sempre che ciò non determini incremento del numero delle unità immobiliari o mutamento di destinazione d'uso; b. interventi previsti al precedente art. 66 commi 2,3 e 4; c. interventi di ristrutturazione edilizia con mutamento di destinazione nell'ambito della SUL esistente; d. interventi che determinano mutamento dell'aspetto esteriore dell'immobile previa acquisizione di apposita certificazione sottoscritta e timbrata dal tecnico abilitato nelle forme previste all'articolo 70 delle presenti norme; e. ampliamenti di cui all'art. 32 delle presenti norme eseguiti nell'ambito del resede di pertinenza del fabbricato sempre che ne sia riconosciuta la loro compatibilità con le esigenze di tutela del contesto e dell'immobile di riferimento; f. Interventi edilizi di ristrutturazione urbanistica, di nuova costruzione o di grado superiore a quello previsto dalla schedatura dell'edificio, soltanto mediante l'attivazione di piano di recupero che potrà essere promossa per iniziativa privata, pubblica e pubblico-privata; 5. Nel caso di accorpamenti di aziende che cedano l'attività ad altre aziende turistico ricettive contigue, al fine di conseguire un'adeguata dotazione di servizi ed il raggiungimento di una migliore funzionalità gestionale, deve essere assicurato, da parte della nuova azienda venuta così a crearsi, un 20% del volume risultante dall'accorpamento per i servizi dei clienti. Tale norma vale anche nel caso di realizzazione di servizi consortili fra più aziende, in questo caso potrà comunque essere computata al fine del raggiungimento del 20% anche quota parte dei servizi che non si trovano compresi nell'area di pertinenza." Dal punto di vista del Regolamento Urbanistico quindi l'immobile, ad oggi funzionante come albergo, non può subire variazioni nella destinazione d'uso che deve essere conservata ed eventualmente ampliata. La destinazione è e dovrà rimanere quella alberghiera e turistica-ricettiva.

Prezzo base d'asta: € 1.654.497,90



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 265/2017 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.654.497,90

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Albergo			
Ubicazione:	Montecatini-Terme (PT) - Via Felice Cavallotti 66		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Albergo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 174, Sub. 1, Zc. 1, Categoria D2 - Fg. 21, Part. 174, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C1	Superficie	2123,69 mq
Stato conservativo:	<p>L'albergo non ha mai chiuso ed è sempre stato in funzione, ad oggi svolge ancora la sua attività di albergo a tre stelle con insegna. L'immobile presenta sia parti ben mantenute e di pregio che parti datate che avrebbero bisogno di opere di manutenzione o di un ammodernamento. La consistenza del complesso è molto vasta e presumibilmente sono stati fatti lavori di ammodernamento e di rinnovo solo quando c'era una reale necessità, lo dimostra per esempio il fatto che troviamo bagni completamente ristrutturati all'interno di camere con arredamento datato e stato manutentivo modesto. Il quarto piano è quello che si presenta meglio mantenuto perché è stato l'ultimo realizzato, negli anni Novanta, e quindi è relativamente recente e con stato di conservazione buono e uniforme. Il primo, secondo e terzo piano hanno parti discrete e parti abbastanza datate. Al primo piano la camera più a nord di fatto non è più utilizzata con quella funzione ma viene utilizzata come stanza di appoggio per gli addetti della pulizia, all'interno vi sono vecchi arredi inutilizzati e biancheria. Il piano terreno, nella zona della hall e delle sale limitrofe, ha un buono stato di manutenzione e finiture di pregio, le sale per la ristorazione sono ampie e ben attrezzate. La parte dedicata ai servizi, cucina e dispensa sono funzionanti e in discreto stato di manutenzione. Le stanze che appartengono all'ala che affaccia su via Curtatone e Montanara, e che dovevano essere adibite a lavanderia, spogliatoio e locale caldaia, sono invece poco più che allo stato del grezzo e necessitano di lavori di sistemazione e ripulitura. La stanza destinata a lavanderia di fatto non ha nemmeno l'infisso esterno, è chiusa con un cancelletto metallico e delle tavole appoggiate contro di esso. Mentre il locale che originariamente doveva ospitare la centrale termica non è stato possibile visitarlo perché pieno di residui di lavori edili. La centrale termica è stata invece realizzata in uno dei due locali con porta di accesso direttamente da via Curtatone e Montanara. Il piano interrato è ben conservato e mantenuto. Le finestre e le porte verso l'esterno sono in buono stato di conservazione. Anche in questo caso fanno eccezione le finestre che si trovano a nord nella parte di albergo che si prolunga verso via Curtatone e Montanara, che si presentano in cattivo stato di manutenzione. In generale tutti gli infissi oscuranti (persiane ed avvolgibili) che non affacciano sui due fronti strada hanno uno stato di manutenzione scarso e necessitano di restauro. La moquette che ricopre tutti i corridoi di distribuzione alle camere inizia ad essere abbastanza usurata e il parquet presente in ogni camera dal primo al terzo piano ha qualche segno di usura e sconnessione. Per quanto riguarda l'esterno c'è una differenza sostanziale tra le facciate principali e le altre facciate. Quelle che attestano lungo via Cavallotti e via Palestro sono abbastanza ben mantenute ad eccezione di qualche distacco dell'intonaco di facciata e di qualche segno di degrado e di distacco del marcapiano, le altre facciate invece presentano vari gradi di usura. I fronti che attestano intorno al grande cortile verso via Palestro hanno più consistenti distacchi della pittura bianca mentre le facciate che affacciano sopra i locali tecnici e la cucina verso via Curtatone e Montanara sono molto rovinate e degradate e con distacchi di intonaco. Anche il cortile al primo piano, lato via Curtatone e Montanara, che attualmente viene utilizzato come deposito di materiali vari ha i muretti parapetto in molte zone privi di intonaco. L'albergo nel suo insieme non è mal conservato, risente però sicuramente del fatto che la struttura ha quasi 80 anni e diverse finiture nei vari ambienti iniziano ad essere vetuste e in qualche porzione anche con grado di manutenzione mediocre.</p>		
Descrizione:	<p>Complesso con destinazione alberghiera e ristorante a tre stelle posto nel Comune di Montecatini Terme all'angolo tra via Cavallotti e via Palestro, con cinque piani fuori terra oltre piccola porzione al piano interrato, composto da 49 camere oltre hall, saloni, sala ristorante, piccolo bancone bar, cucina, servizi, locali tecnici e accessori. L'immobile si trova nel centro storico della città in una zona a prevalente destinazione turistico-ricettiva. La via Cavallotti è una strada a senso unico con marciapiede su entrambi i lati e caratterizzata quasi esclusivamente dalla presenza di alberghi e qualche piccolo negozio di vicinato. La zona è centrale e prossima a tutti i principali servizi, negozi e stabilimenti termali del Comune di Montecatini Terme facilmente raggiungibili a piedi. Il lato sud del complesso su via Palestro affaccia su Piazza VII Settembre, piccola piazza pedonale caratterizzata da alberi di platano al contorno e una vasca d'acqua centrale. Dal punto di vista catastale l'immobile è suddiviso in due distinti subalterni: il sub 1 categoria albergo e il sub 2 categoria ristorante. Di fatto però le due unità catastali sono interconnesse tra loro, con funzioni e impianti a comune, senza possibilità di ragionevole suddivisione in unità autonome.</p>		

	<p>L'ingresso principale dell'albergo è da via Cavallotti n.66, al piano terreno si trova la hall con la segreteria, la sala colazioni, un soggiorno con divani, la sala da pranzo, la cucina, i servizi privati, celle frigo, ripostigli e i locali di approvvigionamento idrico e caldaia. Dal piano terreno si accede al piano interrato dove sono presenti due servizi igienici ad uso dei clienti. La scala che si trova in posizione centrale rispetto alla planimetria serve i quattro piani nelle quali sono situate le camere. di fianco alla scala si trova anche l'ascensore. Al primo piano si trovano 13 camere dotate di bagno privato con ingresso dal corridoio a servizio di tutto il piano. In fondo al corridoio nord si trova una porta d'uscita che accede su di un terrazzo realizzato sopra il solaio di copertura della zona cucina e servizi accessori che si trovano al piano terreno. Al secondo piano si trovano altre 13 camere dotate di bagno privato con ingresso dal corridoio a servizio di tutto il piano. Al terzo piano si trovano altre 13 camere dotate di bagno privato con ingresso dal corridoio a servizio di tutto il piano. Accanto alla porta d'ingresso dell'ultima camera a nord si trova un piccolo ripostiglio che serve come deposito della biancheria del piano. Il quarto piano è un sottotetto nel quale si trovano 10 camere dotate di bagno privato, sei camere sono dotate di un terrazzo a tasca le altre quattro invece ricevono luce ed aria da finestre verticali. I bagni a servizio delle camere che non hanno illuminazione e areazione da aperture verticali sono dotati di lucernari sulla copertura. Di fronte all'arrivo delle scale che portano a questo piano vi è un'altra stanza dedicata al deposito di biancheria del piano. La prima porta a sinistra di fronte all'arrivo dell'ascensore porta, tramite una scala metallica, ad un terrazzo sul tetto nel quale si trovano le unità dell'impianto di climatizzazione. L'ascensore serve tutti i piani dell'albergo ed è accessibile anche ai portatori di handicap. L'albergo è privo di posti auto riservati, il gestore dell'albergo dispone di una convenzione con il parcheggio che si trova accanto alla stazione ferroviaria nel centro di Montecatini Terme.</p>
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Montecatini Terme il 08/03/1999
Reg. gen. 1058 - Reg. part. 222
Quota: 1/1
Importo: € 6.250.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.500.000.000,00
Percentuale interessi: 8,00 %
Rogante: Notaio Lenzi Raffaele
Data: 03/03/1999
N° repertorio: 25965
Note: Grava sulla piena proprietà del bene censito al foglio 21 particella 174. In calce a detta formalità risultano i seguenti annotamenti: - n. 1898 del registro generale e n. 251 del registro particolare del 24/04/1999 per erogazione a saldo. - n. 793 del registro generale e n. 129 del registro particolare del 10/02/2007 portante atto aggiuntivo per ristrutturazione del debito, atto Notaio Lenzi Raffaele del 31/07/2006 rep. 48496. - n. 4058 del registro generale e n. 560 del registro particolare del 06/12/2013 per proroga di durata, atto Notaio Lenzi Raffaele del 20/11/2013 rep. 64356/36782. L'importo di 6.250.000.000 è in vecchie lire italiane e non in euro.
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Montecatini Terme il 08/10/1999
Reg. gen. 4878 - Reg. part. 1200
Quota: 1/1
Importo: € 1.100.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 550.000.000,00
Percentuale interessi: 5,75 %
Rogante: Lenzi Raffaele
Data: 01/10/1999
N° repertorio: 27579
Note: Grava sulla piena proprietà del bene censito al foglio 21 particella 174. L'importo è in vecchie lire italiane e non in euro. In calce a detta formalità risulta il seguente annotamento: - n. 3177 del registro generale e n. 636 del registro particolare del 18/05/2007 per modifica a contratto di mutuo per prolungamento della durata.
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Montecatini Terme il 31/05/2003
Reg. gen. 2982 - Reg. part. 684
Quota: 1/1
Importo: € 336.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Capitale: € 200.000,00

Spese: € 40.000,00

Interessi: € 96.000,00

Rogante: Notaio Lenzi Raffaele

Data: 23/05/2003

N° repertorio: 37871

Note: Grava sulla piena proprietà del bene censito al foglio 21 particella 174. In calce a detta formalità si segnalano i seguenti annotamenti: - n.7671 del registro generale e n.1168 del registro particolare del 22/12/2004 per erogazione a saldo. - n.792 del registro generale e n.128 del registro particolare del 10/02/2007 portante ristrutturazione del debito, con atto del Notaio Lenzi Raffaele del 31/07/2006, rep. 48495 del 10/02/2007.

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Montecatini Terme il 26/03/2008

Reg. gen. 1634 - Reg. part. 400

Quota: 1/1

Importo: € 1.100.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 550.000,00

Percentuale interessi: 6,525 %

Rogante: Notaio Lenzi Raffaele

Data: 19/03/2008

N° repertorio: 52643

N° raccolta: 29182

Note: Grava solo sulla piena proprietà del bene censito al foglio 21 particella 174 sub 1.

- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna del Tribunale di Pistoia

Iscritto a Pistoia il 05/05/2014

Reg. gen. 1812 - Reg. part. 225

Quota: 1/1

Importo: € 50.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 45.233,20

Spese: € 2.480,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 24/03/2014

N° repertorio: 356

N° raccolta: 14

Note: Grava sulla piena proprietà del bene censito al foglio 21 particella 174 sub 1 e sub 2.

- **ipoteca legale** derivante da Ruolo (art. 77 del dpr 602 del 1973)

Iscritto a Firenze il 07/07/2014

Reg. gen. 2785 - Reg. part. 364

Quota: 1/1

Importo: € 271.570,26

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 135.785,13

Rogante: Equitalia Centro spa

Data: 02/07/2014

N° repertorio: 360

N° raccolta: 8914

Note: Grava solo sulla piena proprietà del bene censito al foglio 21 particella 174 sub 1.

- **ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo

Iscritto a Firenze il 19/02/2016

Reg. gen. 602 - Reg. part. 120

Quota: 1/1

Importo: € 186.958,32

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 93.479,16

Rogante: Equitalia centro spa

Data: 18/02/2016

N° repertorio: 635

N° raccolta: 8916

Note: Grava solo sulla piena proprietà del bene censito al foglio 21 particella 174 sub 2.

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

Iscritto a Firenze il 08/06/2016

Reg. gen. 2283 - Reg. part. 448

Quota: 1/1

Importo: € 886.915,02

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 443.457,51

Rogante: Equitalia Centro SPA

Data: 07/06/2016

N° repertorio: 713

N° raccolta: 8916

Note: Grava solo sulla piena proprietà del bene censito al foglio 21 particella 174 sub 1.

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

Iscritto a Roma il 09/11/2017

Reg. gen. 5238 - Reg. part. 822

Quota: 1/1

Importo: € 441.725,44

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 220.862,72

Rogante: Agenzia delle Entrate Riscossione

Data: 08/11/2017

N° repertorio: 1061

N° raccolta: 8917

Note: Grava solo sulla piena proprietà del bene censito al foglio 21 particella 174 sub 1.

Trascrizioni

- **atto giudiziario**

Trascritto a Pistoia il 24/11/2017

Reg. gen. 5518 - Reg. part. 3617

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento e la relativa trascrizione gravano solo sulla piena proprietà del bene censito al foglio 21 particella 174 sub 1.

- **atto giudiziario**

Trascritto a Pistoia il 15/10/2018

Reg. gen. 5102 - Reg. part. 3408

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento e la successiva trascrizione gravano sull'intero complesso immobiliare: sulla piena proprietà del bene censito al foglio 21 particella 174 (comprendente quindi sia il sub 1 che il sub 2).

