

---

# TRIBUNALE DI PISTOIA

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Fabbri Anna, nell'Esecuzione Immobiliare 48/2022 del R.G.E.

promossa da

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



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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	3
Titolarità .....	3
Confini .....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali .....	4
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici .....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	5
Stato di occupazione .....	6
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica .....	8
Regolarità edilizia.....	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 48/2022 del R.G.E. ....	14
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 695.000</b> .....	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## INCARICO

---

In data 21/03/2022, la sottoscritta Ing. Fabbri Anna, con studio in Via di Collina, 7 - 51100 - Pistoia (PT), email [ing.annafabbri@alice.it](mailto:ing.annafabbri@alice.it), PEC [fabbri.anna@ingpec.eu](mailto:fabbri.anna@ingpec.eu), Tel. 320 3604550, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/03/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso turistico ubicato a Larciano (PT) - Via Bartolini n. 500

## DESCRIZIONE

---

Fabbricato ad uso turistico-ricettivo con annesso resede esclusivo, posto nel Comune di Larciano, località Castelmartini, Via Bartolini n. 500, e precisamente fabbricato da terra a tetto elevato su tre piani fuori terra oltre a piano seminterrato, serviti da scala interna e composto: al piano seminterrato da magazzino, sala conferenze, ripostigli e bagni; al piano terra da veranda, ingresso, sala ristorante, cucina, ufficio e bagni; al piano primo da otto camere e bagni ed al piano secondo da cinque camere, bagni e soffitta.

Per quanto concerne l'assoggettamento ad IVA della vendita si rimanda al disposto art. 10 comma primo n.8-ter DPR 633/1972 che prevede che le cessioni di fabbricati strumentali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni sono esenti da IVA a meno che si tratti:

1. di cessioni effettuate dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito interventi, entro cinque anni dalla data di ultimazione dei lavori;
2. il cedente abbia comunque deciso di assoggettare la vendita all'IVA.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Complesso turistico ubicato a Larciano (PT) - Via Bartolini n. 500

## 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)

## CONFINI

Via Bartolini, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Sala conferenze	340,00 mq	357,00 mq	1,00	357,00 mq	2,95 m	S1
Locali accessori 160 e magazzini	160,00 mq	172,00 mq	0,33	56,76 mq	2,95 m	S1
Veranda	8,80 mq	8,80 mq	0,50	4,40 mq	2,95 m	S1
Salone pranzo, hall, uffici bagni e cucina	405,00 mq	426,00 mq	1,00	426,00 mq	3,05 m	T
Veranda	60,00 mq	63,00 mq	0,50	31,50 mq	3,50 m	T
Terrazza	10,80 mq	10,80 mq	0,25	2,70 mq	3,05 m	T
Camere piano primo	202,00 mq	224,00 mq	1,00	224,00 mq	2,80 m	1
Balconi	15,00 mq	15,00 mq	0,25	3,75 mq	0,00 m	1
Camere piano secondo	105,00 mq	115,00 mq	1,00	115,00 mq	2,10 m	2
Soffitta	70,00 mq	73,00 mq	0,33	24,09 mq	1,70 m	2
Aree scoperte	3000,00 mq	3000,00 mq	0,05	150,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1395,20 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1395,20 mq</b>		

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	552	2		D2				2856,49 €	S1,T	
	16	552	3		D2				1678,48 €	S1,T	
	16	552	4		D2				2037,42 €	S1,T,1,2	



## Corrispondenza catastale

Nelle visure catastali è indicato l'indirizzo via Bartolini n.c. 40 anziché il n.c. 500. Lo stato di fatto corrisponde sostanzialmente alle planimetrie catastali con le seguenti eccezioni:

al piano seminterrato, presenza di tramezzo nel ripostiglio lato sud-est annesso alla sala conferenze con formazione di un locale spogliatoio;

al piano terra chiusura con infissi e creazione di una veranda nel terrazzo lato nord, al quale si accede dalla sala pranzo - chiusura della porta di comunicazione tra la cucina e la dispensa sottoscala;

- non è presente la tettoia che è riportata nella planimetria nell'area esterna sul retro dell'edificio.

## STATO CONSERVATIVO

L'attività turistico ricettiva non viene più esercitata nella struttura da diversi anni e pertanto il complesso si trova in stato di abbandono. Nonostante questo la struttura si trova ancora in discreto stato di conservazione: le maggiori criticità riguardano i locali del piano secondo dove sono presenti distacchi d'intonaco e infiltrazioni di umidità presumibilmente provenienti dai lucernari che necessitano di essere sostituiti. I materiali e le finiture, sebbene abbastanza obsoleti, si presentano in buono stato. L'intero apparato impiantistico necessita di una completa revisione poiché le certificazioni di conformità sono scadute, non è funzionante da anni e pertanto non è stato sottoposto a manutenzione e ai necessari controlli.

## PARTI COMUNI

Sono compresi i diritti all'utilità comune foglio 16 mappale 552 sub 1 quale bene comune non censibile (corte)

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Parte della particella 552 (area esterna al fabbricato) e precisamente una striscia di mq 450 a confine con la Via Bartolini è destinata a parcheggio pubblico.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso turistico è composto da un unico corpo di fabbrica che si sviluppa su tre piani fuori terra più piano seminterrato, dotato di un ampio spazio di pertinenza all'aperto e di un'area adiacente alla struttura destinata a parcheggio per gli ospiti. Di fianco al fabbricato è presente un lastrico solare che funge da copertura ad un locale di sgombero e a due piccoli locali tecnici; la pavimentazione è in parte in piastrelle di monocottura ed in parte in lastre di cemento ed il parapetto di protezione è costituito da base e corrimano in cemento gettato in opera e colonnini sagomati in cemento prefabbricati. L'edificio è stato costruito negli anni 80 con una struttura mista in conglomerato cementizio e muratura portante; i solai sono in latero cemento. I parametri murari esterni presentano finiture realizzate con intonaco di malta cementizia e successiva tinteggiatura; le pavimentazioni esterne sono in cotto.

Finiture interne

Pareti interne intonacate con intonaco civile e tinteggiate.

Finestre: in legno, con vetrocamera dotate di persiane.

Porte interne: in legno tamburato.

Pavimentazioni interne e rivestimenti della cucina e dei bagni con piastrelle di ceramica. Rivestimenti delle scale in graniglia di marmo.

Cucina attrezzata con cappe di aspirazione, forno a legna e grill.



Dotazione impiantistica

La struttura è dotata di varie tipologie di impianti

Impianto elettrico prevalentemente del tipo sottotraccia.

Impianto di riscaldamento e produzione acqua sanitaria dotato di caldaia alimentata a gas metano e fan coil.

Gruppo elettrogeno di ausilio all'impianto elettrico.

2 celle frigorifere nel seminterrato.

Tutti gli impianti non sono più utilizzati da svariati anni e necessitano di interventi di revisione e verifica.

Descrizione camera standard

Le camere presentano finiture standard abbastanza datate. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica. Ogni camera del piano primo è dotata oltre che di un servizio igienico anche di un balcone con parapetto in ferro verniciato. I bagni rivestiti con piastrelle di ceramica, completi di sanitari, alcuni con doccia ed alcuni con vasca, sono tutti corredati di un'apertura verso l'esterno. Le camere del piano sottotetto hanno altezza utile limitata e non hanno bagno privato, ma solo la dotazione di un lavabo, l'illuminazione esterna avviene attraverso lucernari a soffitto. Alcune camere sono dotate di uno split per il condizionamento.

Il complesso sorge su un lotto di 3.400 mq. ed è corredato da un parcheggio pubblico di mq 450 in fregio alla Via Bartolini e di un parcheggio privato di mq. 1040, con superficie permeabile, sul retro dell'edificio, oltre ad aree a verde.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/02/1981	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Lenzi Ciro	11/02/1981	10653	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	06/03/1981	1432	977
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Pescia	19/02/1981	890	224		



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si segnala che con atto Notaio Musti Antonio del 03/03/2010 rep. n° 679/549, registrato a Pistoia il 24/03/2010 al n. 2282/17 e trascritto il 25/03/2010 ai n.ri 2490/1583 il complesso immobiliare e l'attività in esso esercitata sono stati affittati a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la durata di 10 anni con inizio dal 5 marzo 2010.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario** derivante da Atto notarile  
Iscritto a Pistoia il 24/05/2010  
Reg. gen. 4383 - Reg. part. 964  
Quota: 1/1  
Importo: € 668.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 334.000,00  
Rogante: Chiostrini Paola  
Data: 19/05/2010  
N° repertorio: 94849  
N° raccolta: 10069  
Note: A margine risulta Annotazione ad iscrizione n° 718/75 del 02/02/2015 derivante da annotazione ad iscrizione proroga di durata del 12/01/2015 Notaio Chiostrini Paola Sede Larciano numero di repertorio 98142/11691- Ultima scadenza 30/11/2026.

### *Trascrizioni*

- **Verbale pignoramento**  
Trascritto a Pistoia il 10/03/2022  
Reg. gen. 2331 - Reg. part. 1514  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



## **Oneri di cancellazione**

In base alle informazioni ricevute presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia e facendo riferimento alla circolare dell'Agenzia delle Entrate n° 8/E del 4/3/2015 gli oneri per la cancellazione vengono calcolati come segue:

- ipoteca volontaria a favore di istituti di credito per finanziamenti e contratti di mutuo: tassa ipotecaria €35;
- trascrizione pignoramento: imposta ipotecaria € 200, imposta di bollo € 59 e tassa ipotecaria € 35;
- ipoteca giudiziale, ipoteca legale, decreti ingiuntivi (in caso di cancellazione totale): imposta ipotecaria 0,50% del valore totale dell'ipoteca con un minimo di € 200, imposta di bollo € 59 e tassa ipotecaria € 35;
- annotazioni di restrizione di beni: imposta ipotecaria 0,50% del minor valore fra l'importo dell'ipoteca ed il prezzo di aggiudicazione, imposta di bollo € 59 e tassa ipotecaria € 35.



## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'immobile si trova in una zona classificata dagli strumenti urbanistici del Comune di Larciano B21 "Zone edificate con impianto urbano labile.

L'area in fregio alla Via Bartolini è classificata zona Pe "Parcheggi pubblici esistenti".

Le zone B2 corrispondono a parti del territorio urbano di recente edificazione, con prevalenza di destinazioni residenziali e presenza di vari tipi edilizi: edifici mono o bifamiliare ad uno o due piani, plurifamiliari in linea di varie dimensioni, complessi condominiali edifici destinati in tutto od in parte ad altre funzioni.

In queste zone valgono i seguenti parametri dimensionali da utilizzare negli interventi di ampliamento, sostituzione

edilizia, ristrutturazione urbanistica:

NUMERO MASSIMO PIANI FUORI TERRA: 3 piani + eventuale piano seminterrato

H MAX: 9,50 mt.

RC: 40% della superficie fondiaria edificabile



## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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

Dalla ricerca effettuata presso l'Archivio dell'Ufficio Edilizia ed urbanistica del comune di Larciano sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n° 23 del 22 maggio 1980;
- concessione a sanatoria n°7 del 13 marzo 2004;
- Concessione a sanatoria n°877 del 3 luglio 2004.



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

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



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



Non è più presente la tettoia nell'area esterna posteriore (che risulta sia dalle planimetrie catastali che dagli elaborati allegati all'ultima autorizzazione edilizia).

Due delle camere al piano secondo non possiedono i requisiti minimi di illuminazione e areazione necessari per i locali abitabili.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Complesso turistico ubicato a Larciano (PT) - Via Bartolini n. 500  
 Fabbricato ad uso turistico-ricettivo con annesso resede esclusivo, posto nel Comune di Larciano, località Castelmartini, Via Bartolini n. 500, e precisamente fabbricato da terra a tetto elevato su tre piani fuori terra oltre a piano seminterrato, serviti da scala interna e composto: al piano seminterrato da magazzino, sala conferenze, ripostigli e bagni; al piano terra da veranda, ingresso, sala ristorante, cucina, ufficio e bagni; al piano primo da otto camere e bagni ed al piano secondo da cinque camere, bagni e soffitta.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 552, Sub. 2, Categoria D2 - Fg. 16, Part. 552, Sub. 3, Categoria D2 - Fg. 16, Part. 552, Sub. 4, Categoria D2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 755.598,46  
 Per la stima dell'immobile si adottano due distinti metodi di stima:  
 1. stima sintetica con metodo comparativo;  
 2. stima analitica con metodo reddituale.

### Stima con metodo comparativo

Il metodo di stima diretto o sintetico monoparametrico è basato sul principio della comparazione tra il bene oggetto di stima e beni simili. Sono numerose le strutture alberghiere in vendita o poste all'asta, ma quasi tutte in zone centrali, quali per esempio Montecatini Terme. La sottoscritta ha ricercato negli annunci delle Agenzie di mediazione immobiliare e nei dati delle Aste Giudiziarie strutture con caratteristiche il più possibile simili a quelle del bene in oggetto per dimensioni o per tipo di localizzazione. Le strutture alberghiere prese come riferimento sono le seguenti (documentazione fonti Allegato 8):

Ponte Buggianese - Albergo dislocato su tre piani dotato di sala da pranzo, bar, veranda, cucina, ufficio, locali di sgombero, terrazza coperta - 14 camere - € 600.000 - € 42.857 a camera;

Agliana - Hotel 3 stelle, tre piani fuori terra e piano interrato - 24 camere - € 584.000 - € 24.333 a camera;

Montagna Pistoiese, Gavinana - Albergo dotato di ristorante, sala lettura, cucina, magazzino, parcheggio privato, terreno - 18 camere - € 550.000 - € 30.555 a camera;

Montignoso, zona collinare di Firenze - Residenza alberghiera - 12 camere - € 979.000 - € 81.583 a camera;

Pistoia, San Quirico - Albergo posto al piano seminterrato terra e primo, ristorante e servizi vari - 30 camere - € 1.521.750 - € 50.729 a camera;

Montecatini Terme - Hotel tre stelle, salone, zona conversazione, cucina, magazzini, terrazza con vista - 14 camere - € 690.000 - € 49.286 a camera.

Dall'esame degli elementi distintivi delle strutture sopra elencate e dal confronto di tali elementi con le peculiarità del bene oggetto di stima, alla luce delle caratteristiche del complesso immobiliare, delle sue dotazioni, ma anche tenendo conto del suo stato di abbandono nonché delle difficoltà di vendita di una struttura di simili dimensioni situata in una ubicazione piuttosto decentrata e, non ultimo, considerato anche la crisi del mercato immobiliare, si ritiene che il più probabile valore di mercato da attribuire al manufatto edilizio sia di € 53.000 a camera.

€ 53.000 a camera x 14 camere = € 742.000

Valore di mercato calcolato col metodo sintetico comparativo: € 742.000

### **Stima analitica con metodo reddituale**

Questo metodo è basato sul concetto che il valore di mercato di un bene (valore di capitalizzazione) è funzione dei redditi netti che è in grado di produrre.

Il calcolo del valore di capitalizzazione si basa su un procedimento matematico-finanziario che consiste nell'accumulazione iniziale del reddito costante, posticipato e illimitato che il bene produrrà in condizioni ordinarie.

Il metodo è utile quando si ha una ridotta trasparenza del mercato e quando assume preminenza l'aspetto reddituale e pertanto " un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al valore attuale dei redditi che il bene sarà in grado di produrre".

Le fasi operative sono:

- determinazione del reddito da capitalizzare che per i fabbricati è il canone locativo;
- individuazione del saggio di capitalizzazione;
- determinazione del valore.

Il reddito netto viene ottenuto per differenza tra il reddito lordo e le spese necessarie per la conduzione dell'immobile, dove queste ultime sono rappresentate da:

- quote di manutenzione;
- quote di assicurazione, ammortamento e reintegrazione;
- servizi e amministrazione;
- sfitti e inesigibilità;
- imposte e tasse.

Si tratta di quote che possono essere individuate in termini percentuali e a tal fine risultano utili i dati riepilogativi indicati in testi di estimo ( Corso di estimo, CdIPE, Prof. e. Micelli).

Si assumono i seguenti valori percentuali medi:

Manutenzione straordinaria	8%
Assicurazione	2%
Amministrazione	3%
Servizi	5%
Sfitti e inesigibilità	4%
Ammortamento	2%
Reintegrazione	2%
Imposte e tasse	27%

Il totale delle spese a carico del proprietario della struttura da detrarre dal reddito lordo è pari al 53%.

Per la struttura ricettiva in esame il reddito lordo dell'azienda è dato dal canone di locazione annuale. La struttura è stata oggetto di contratto di locazione con canone annuale pari a € 72.000, che risulta tuttora in linea con i prezzi medi di mercato.

Canone di locazione - spese = reddito netto

$$72.000 - 53\% = 33.840$$

La stima del valore del bene si determina utilizzando la formula relativa all'accumulazione iniziale delle annualità illimitate di reddito costante:

$$Vm = Rn/r$$

dove Vm è il valore di mercato dell'immobile;

Rn è il reddito netto prodotto;

r è il tasso di capitalizzazione.

Il saggio di capitalizzazione per investimenti immobiliari simili si aggira intorno a valori compresi tra il 2 ed il 6%; partendo dal saggio medio vengono apportate aggiunte e detrazioni in considerazione dell'età dell'edificio, della posizione, dell'ambiente circostante, utilizzando apposite tabelle di calcolo.

Il saggio così calcolato è pari al 4,4%.

$$Vm = 33.840 / 0.044 = 769.091$$

Valore di mercato del bene calcolato con metodo reddituale: € 769.000

Per la stima si assume un valore medio tra i valori ottenuti con i due metodi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Complesso turistico Larciano (PT) - Via Bartolini n. 500	1395,20 mq	541,57 €/mq	€ 755.598,46	100,00%	€ 755.598,46
				Valore di stima:	€ 755.598,46

Valore di stima: € 755.598,46

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	3,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

**Valore finale di stima:** € 695.150,58 arrotondato a € **695.000**



Considerato lo stato attuale di abbandono del complesso immobiliare, non più in attività da 4 anni, e la conseguente necessità di opere di manutenzione e ripristino degli impianti, considerate ancora le ampie dimensioni e l'ubicazione decentrata che ne determinano una maggiore difficoltà di collocazione nel mercato e tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi dovuta al sistema di vendita all'asta, si è ritenuto di applicare al valore di stima una riduzione forfettaria dell'8%.



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 14/07/2022



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Fabbri Anna

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Ricevute di consegna comunicazione inizio operazioni peritali
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali
- ✓ N° 3 Estratti di mappa
- ✓ N° 4 Foto
- ✓ N° 5 Altri allegati - Visure catastali
- ✓ N° 6 Altri allegati - Visure ipotecarie
- ✓ N° 7 Concessione edilizia
- ✓ N° 8 Altri allegati - Documentazione fonti utilizzate per la stima



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Complesso turistico ubicato a Larciano (PT) - Via Bartolini n. 500  
Fabbricato ad uso turistico-ricettivo con annesso resede esclusivo, posto nel Comune di Larciano, località Castelmartini, Via Bartolini n. 500, e precisamente fabbricato da terra a tetto elevato su tre piani fuori terra oltre a piano seminterrato, serviti da scala interna e composto: al piano seminterrato da magazzino, sala conferenze, ripostigli e bagni; al piano terra da veranda, ingresso, sala ristorante, cucina, ufficio e bagni; al piano primo da otto camere e bagni ed al piano secondo da cinque camere, bagni e soffitta.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 552, Sub. 2, Categoria D2 - Fg. 16, Part. 552, Sub. 3, Categoria D2 - Fg. 16, Part. 552, Sub. 4, Categoria D2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile si trova in una zona classificata dagli strumenti urbanistici del Comune di Larciano B21 "Zone edificate con impianto urbano labile. L'area in fregio alla Via Bartolini è classificata zona Pe "Parcheggi pubblici esistenti". Le zone B2 corrispondono a parti del territorio urbano di recente edificazione, con prevalenza di destinazioni residenziali e presenza di vari tipi edilizi: edifici mono o bifamiliare ad uno o due piani, plurifamiliari in linea di varie dimensioni, complessi condominiali edifici destinati in tutto od in parte ad altre funzioni. In queste zone valgono i seguenti parametri dimensionali da utilizzare negli interventi di ampliamento, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica: NUMERO MASSIMO PIANI FUORI TERRA: 3 piani + eventuale piano seminterrato H MAX: 9,50 mt. RC: 40% della superficie fondiaria edificabile

**Prezzo base d'asta: € 695.000**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 48/2022 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 695.000**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Complesso turistico			
<b>Ubicazione:</b>	Larciano (PT) - Via Bartolini n. 500		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Complesso turistico Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 552, Sub. 2, Categoria D2 - Fg. 16, Part. 552, Sub. 3, Categoria D2 - Fg. 16, Part. 552, Sub. 4, Categoria D2	<b>Superficie</b>	1395,20 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'attività turistico ricettiva non viene più esercitata nella struttura da diversi anni e pertanto il complesso si trova in stato di abbandono. Nonostante questo la struttura si trova ancora in discreto stato di conservazione: le maggiori criticità riguardano i locali del piano secondo dove sono presenti distacchi d'intonaco e infiltrazioni di umidità presumibilmente provenienti dai lucernari che necessitano di essere sostituiti. I materiali e le finiture, sebbene abbastanza obsoleti, si presentano in buono stato. L'intero apparato impiantistico necessita di una completa revisione poiché le certificazioni di conformità sono scadute, non è funzionante da anni e pertanto non è stato sottoposto a manutenzione e ai necessari controlli.		
<b>Descrizione:</b>	Fabbricato ad uso turistico-ricettivo con annesso resede esclusivo, posto nel Comune di Larciano, località Castelmartini, Via Bartolini n. 500, e precisamente fabbricato da terra a tetto elevato su tre piani fuori terra oltre a piano seminterrato, serviti da scala interna e composto: al piano seminterrato da magazzino, sala conferenze, ripostigli e bagni; al piano terra da veranda, ingresso, sala ristorante, cucina, ufficio e bagni; al piano primo da otto camere e bagni ed al piano secondo da cinque camere, bagni e soffitta.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario** derivante da Atto notarile  
Iscritto a Pistoia il 24/05/2010  
Reg. gen. 4383 - Reg. part. 964  
Quota: 1/1  
Importo: € 668.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 334.000,00  
Rogante: Chiostrini Paola  
Data: 19/05/2010  
N° repertorio: 94849  
N° raccolta: 10069  
Note: A margine risulta Annotazione ad iscrizione n° 718/75 del 02/02/2015 derivante da annotazione ad iscrizione proroga di durata del 12/01/2015 Notaio Chiostrini Paola Sede Larciano numero di repertorio 98142/11691- Ultima scadenza 30/11/2026.

### Trascrizioni

- **Verbale pignoramento**  
Trascritto a Pistoia il 10/03/2022  
Reg. gen. 2331 - Reg. part. 1514  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura