

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Morucci Eva, nell'Esecuzione Immobiliare 49/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....	4
Premessa	4
Lotto 1.....	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	9
Precisazioni.....	9
Stato conservativo	9
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia	15
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Lotto 2.....	18
Descrizione	19
Completezza documentazione ex art. 567.....	19
Titolarità	19
Confini	19
Consistenza	20
Cronistoria Dati Catastali.....	20
Dati Catastali	21
Precisazioni.....	21
Stato conservativo	21
Parti Comuni.....	21
Servitù, censo, livello, usi civici	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
Stato di occupazione	22
Provenienze Ventennali	22

Formalità pregiudizievoli	23
Normativa urbanistica	25
Regolarità edilizia	26
Vincoli od oneri condominiali.....	27
Stima / Formazione lotti.....	28
Lotto 1	28
Lotto 2	30
Riserve e particolarità da segnalare	31
Riepilogo bando d'asta.....	34
Lotto 1	34
Lotto 2	34
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 49/2023 del R.G.E.....	36
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 7.129.000,00	36
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 266.856,73	36
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	38
Bene N° 1 - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - viale IV Novembre, 2	38
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Puccini, 6, piano terra	39



All'udienza del 23/05/2023, il sottoscritto Geom. Morucci Eva, con studio in Via Ventavoli, 371/B - 51015 - Monsummano Terme (PT), email evamorucci@email.it, PEC eva.morucci@geopec.it, Tel. 0572 82760, Fax 0572 71531, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/05/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - viale IV Novembre, 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Puccini, 6, piano terra



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Montecatini-Terne (PT) - viale IV Novembre, 2

DESCRIZIONE

Fabbricato ad uso alberghiero in funzione, categoria 4 stelle superiore, nel pieno centro di Montecatini Terme, posto su uno dei viali principali della città, ottima visibilità essendo posizionato in angolo ed occupante quasi un intero quartiere. L'albergo è sviluppato complessivamente in n.6 piani fuori terra, oltre il lastrico solare ed il piano seminterrato. L'ingresso principale è su viale IV Novembre e dotato di spazi di relazione esterni, quali terrazza, mentre su Viale Amendola è presente la piscina e la relativa zona attrezzata. Al piano terra rialzato troviamo: hall, ampi spazi di relazione, doppia sala da pranzo con affaccio sulla piscina, bar con annessa sala, uffici, sala colazioni con giardino interno. Al piano mezzano sono presenti le 4 sale convegni, sala Regina capienza n.30 posti, sala Excelsior capienza n.24 posti, sala Torretta capienza n.30 posti, sala Tettuccio capienza n.150. Le sale Tettuccio e Tamerici, tra loro comunicanti, possono essere unite in un'unica sala Tamerici, sono altresì presenti doppi servizi igienici. Porzione del piano primo, precisamente quella sul lato Puccini e parte Viale IV Novembre è occupata da: piccola palestra attrezzata, stanza tisaneria-relax, zona spa con vasche idromassaggio, sauna, bagno turco, stanze per massaggi con bagno, stanza del sale. Dotato complessivamente di n.130 camere di diverse tipologie, nello specifico così suddivise: n.22 suite, n.70 confort (doppie standard), n.2 triple, n.2 family o quadruple, n.15 prestige (doppie superiori). Il piano seminterrato, a cui si accede sia dall'interno tramite scale ed ascensori, sia dall'esterno mediante rampa da via Rosselli e mediante scale da Via Pacinotti, è occupato da tutti quei locali accessori, quali: cucina e annessi necessari, dispensa, mensa dipendenti, centrale termica e locali di servizio, lavanderia, guardaroba, magazzini, servizi igienici e spogliatoi dipendenti, filtri piscina, gruppo trattamento aria e caldaie.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

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)

non è stato indicato il regime patrimoniale, in quanto trattasi di una società.

CONFINI

Il bene nel suo complesso confina ad Ovest con Viale IV Novembre, a Sud con Viale Amendola, ad Ovest con Via Pacinotti e a Nord con Via Pacinotti, salvo se altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
spazi relazione	1080,00 mq	1200,00 mq	1	1200,00 mq	0,00 m	terra rialzato
servizi e locali accessori	1080,00 mq	1270,00 mq	1	1270,00 mq	0,00 m	seminterrato
sale convegni	370,00 mq	420,00 mq	1	420,00 mq	0,00 m	mezzano tra terra e primo
camere-centro benessere-palestra	890,00 mq	1060,00 mq	1	1060,00 mq	0,00 m	primo
camere	890,00 mq	1060,00 mq	1	1060,00 mq	0,00 m	secondo
camere	890,00 mq	1060,00 mq	1	1060,00 mq	0,00 m	terzo
camere	890,00 mq	1060,00 mq	1	1060,00 mq	0,00 m	quarto
camere	730,00 mq	860,00 mq	1	860,00 mq	0,00 m	quinto
soffitta e ripostigli	120,00 mq	140,00 mq	0,3	42,00 mq	0,00 m	quinto
lastrico	280,00 mq	280,00 mq	0,15	42,00 mq	0,00 m	sesto
vani accessori	48,00 mq	55,00 mq	1	55,00 mq	0,00 m	sesto
portico lato piscina	54,00 mq	54,00 mq	0,5	27,00 mq	0,00 m	terra rialzato
resede esterno	1250,00 mq	1250,00 mq	0,15	187,50 mq	0,00 m	terra rialzato
piscina	70,00 mq	70,00 mq	0,15	10,50 mq	0,00 m	terra rialzato
Totale superficie convenzionale:				8354,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				8354,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La dimensione è stata inserita al fine di comprendere la dimensione complessiva della struttura ricettiva, ma che questa non incida in modo sostanziale, in quanto si ritiene che il parametro corretto da utilizzare sia il numero di camere e non la superficie essendo quest'ultime a produrre un reddito. Per tale motivo non sono state conteggiate le superfici dei balconi, presenti in quasi tutte le camere, in quanto sono finiture che concorreranno a determinare, insieme al grado di finitura, il valore a camera.

La suddivisione è stata eseguita per piano, avendo ognuno di essi una destinazione di utilizzo medesima, quindi con possibilità di applicare il medesimo coefficiente correttivo.

Al piano seminterrato sono presenti tutti i servizi accessori e locali tecnici, quali: cucina, celle frigorifere, dispense, zona lavastoviglie, lavanderia, centrale termica, vani motori, zona filtri piscina, spogliatoio e bagni per il personale.

Tutto il piano terra è destinato agli spazi di relazione ed accoglienza, quali: hall, direzione, sale da pranzo, bar, uffici, direzione.

Piano ammezzato (catastalmente indicato come piano primo): zona sale conferenze.

Piano primo (catastalmente indicato come piano secondo): palestra, zona benessere, camere tutte con bagno, di diverse dimensioni e tipologie, alcune dotate balcone.

Piano secondo (catastalmente indicato come piano terzo), piano terzo (catastalmente indicato come piano quarto), e piano quarto (catastalmente indicato come piano quinto): camere con bagno privato, di diverse dimensioni e tipologie, quasi tutte dotate balcone.

Piano quinto (catastalmente indicato come piano sesto): n.26 camere con bagno, di diverse dimensioni e tipologie, alcune dotate balcone; oltre a porzioni destinate a soffitta, ripostiglio.

Piano sesto (catastalmente indicato come piano settimo): quasi interamente terrazza praticabile non utilizzabile dalla clientela; extra-corsa degli ascensori; porzione destinata a vani accessori. Nella sommatoria della superficie lorda non sono stati conteggiati gli extra-corsa degli ascensori ed il vano scala.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/02/1979 al 15/10/1984	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 39, Sub. 1, Zc. 1 Categoria D2 Piano S1-T-1 Graffato mappale 40
Dal 15/10/1984 al 04/02/1985	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 39, Sub. 1, Zc. 1 Categoria D2 Piano S1-T-1 Graffato mappale 40
Dal 04/02/1985 al 28/01/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 39, Sub. 1, Zc. 1 Categoria D2 Piano S1-T-1 Graffato mappale 40
Dal 28/01/1998 al 16/11/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 39, Sub. 1, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 61.985,16 Piano s1-t-1-2-3-4-5-6-7
Dal 16/11/2000 al 07/03/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 39, Sub. 1, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 61.985,16 Piano s1-t-1-2-3-4-5-6-7

Dal 07/03/2001 al 30/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 39, Sub. 1, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 61.985,16 Piano s1-t-1-2-3-4-5-6-7
------------------------------	-------------------	---

il titolare catastale 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
	19	39	2	1	D2				61985,16 €	t-1-2-3-4-5-6-7	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si rilevano diverse difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali in atti, quali: spostamento di alcuni tramezzi, variazione della destinazione di alcuni vani passando da camere a spa o sale congressi, assenza della scala di collegamento tra il piano terra e piano ammezzato; inoltre non si ritiene corretta l'indicazione dei piani, avendo erroneamente indicato il piano ammezzato come piano primo e portando di conseguenza l'errore nell'indicazione dei piani per tutti i successivi. Tutte queste variazioni vanno ad incidere sulla stima, parametro utilizzato per la categoria speciale "D". Risulta corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nel verbale di pignoramento

PRECISAZIONI

Esaminati gli atti del procedimento, si rileva congruenza tra esegutati e soggetti titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento e presenti nel verbale di pignoramento. La struttura alberghiera è funzionante e svolge regolarmente l'attività ricettiva e risulta completamente arredata, sia nelle camere che negli spazi a comune e nei servizi.

STATO CONSERVATIVO

Tutta la struttura alberghiera si presenta in più che buono stato manutentivo, sia internamente che esternamente. Essendo una struttura in attività è oggetto di continui lavori di ordinaria manutenzione, tra i

quali da eseguire si ritengono gli infissi in legno al piano terra e facciata lato piscina. Essendo ordinaria manutenzione, per un fabbricato di tali dimensioni, si ritengono che poco incidano sul complessivo stato manutentivo.

PARTI COMUNI

Non è presente nè elaborato planimetrico nè elenco subalterni e non risultano parti a comune con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono state riscontrate, nel titolo di provenienza o presso i registri immobiliari, servitù o altre limitazioni all'utilizzo del bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione facciate principali Sud-Ovest;
l'altezza utile varia da piano a piano ed in funzione della destinazione d'uso dei locali;
strutture verticali miste muratura e c.a. con solai in latero cemento e copertura piana priva di manto;
pareti interne in forati, intonacate e tinteggiate;
scale in c.a. e in muratura rivestite in marmo; infissi interni ed esterni in legno con vetri doppi; pavimentazione interna variabile in funzione della destinazione d'uso, ovvero: marmo, moquette, gres porcellanato; impianto elettrico sottotraccia, impianto idro-termo sanitario.
Le porzioni esterne sono tutte pavimentate e delimitate da ringhiera (trattasi di un piano terra rialzato) compresa la zona piscina e solarium attrezzata.
Le rifiniture delle camere variano, passando da pavimenti in: piastrelle originali anni '70, moquette, legno; bagni in gres porcellanato con rivestimenti in ceramica e la maggioranza in marmo; le pareti tutte tinteggiate di cui circa 70 tipo incausto; porte d'accesso in legno massello, insonorizzate, con serratura tipo yale. Tutte le camere hanno: bagno privato dotato di phon, termo-arredo, specchio da trucco e telefono; zona trucco, cassaforte, frigorifero e almeno un divanetto o poltrona. Gli infissi esterni tutti visarm permettono una buona insonorizzazione; tapparelle elettrificate. Le suite hanno doppia stanza e doppi servizi igienici, di cui uno con vasca ed uno con doccia, con televisore. L'albergo dispone anche di camere dotate di servizi igienici per ospitare persone con ridotte capacità motorie. La struttura si trova rialzata rispetto al piano strada e per tutti i lati è circondata da resede esclusivo piastrellato ed attrezzato con tavoli e sedie. Il lato su Viale Amendola è occupato in porzione da piscina esterna di forma irregolare. L'albergo è dotato di n.3 ascensori e n.2 scale entrambe in marmo.

STATO DI OCCUPAZIONE

Occupato dal debitore, la società **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** partita iva **** Omissis ****

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/02/1979 al 15/10/1984	**** Omissis ****	denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			22/02/1979		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pescia	14/08/1979	62	27		
Dal 15/10/1984 al 04/02/1985	**** Omissis ****	scrittura privata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lenzi Raffaele	15/10/1984	2095	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pescia	30/11/1984	1896			
Dal 04/02/1985 al 16/11/2000	**** Omissis ****	atto trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Lenzi	04/02/1985	2359	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pescia	20/02/1985	424			
Dal 16/11/2000 al 07/03/2001	**** Omissis ****	trasformazione società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Lenzi	16/11/2000	30547	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	06/12/2000		
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/03/2001 al 26/01/2024	**** Omissis ****	trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Lenzi	07/03/2001	31459	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	27/03/2001	1468	912
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di provenienza non era depositato e verrà inserito come allegato, nel caso sono due atti.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 26/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 23/07/2007
Reg. gen. 5313 - Reg. part. 1646
Quota: 1/1
Importo: € 11.000.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 5.500.000,00

Interessi: € 5.500.000,00

Rogante: Notaio De Paola Gianluigi

Data: 20/07/2007

N° repertorio: 4565

N° raccolta: 1711

Note: La formalità riporta catastalmente l'intero mappale 39 senza indicazione del subalterno

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

Iscritto a Pescia il 08/04/2010

Reg. gen. 1632 - Reg. part. 359

Quota: 1/1

Importo: € 400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 200.000,00

Spese: € 200.000,00

Rogante: Notaio Giulio Cesare Cappellini

Data: 29/03/2010

N° repertorio: 90712

N° raccolta: 39429

Note: il bene è indicato come mappale intero e senza il subalterno

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

Iscritto a Pescia il 16/03/2016

Reg. gen. 1059 - Reg. part. 203

Quota: 1/1

Importo: € 260.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 130.000,00

Rogante: Notaio Gianluigi De Paola

Data: 11/03/2016

N° repertorio: 5246

N° raccolta: 4013

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a Pescia il 16/03/2016

Reg. gen. 1058 - Reg. part. 202

Quota: 1/1

Importo: € 520.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 260.000,00

Rogante: Notaio Gianluigi De Paola

Data: 11/03/2016

N° repertorio: 5245

N° raccolta: 4012

- **ipoteca concessioni amministrative** derivante da ruolo ed avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Pescia il 22/03/2018

Reg. gen. 1458 - Reg. part. 211

Quota: 1/1

Importo: € 571.434,93

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 285.671,95

Data: 22/03/2018

N° repertorio: 1108

N° raccolta: 8918

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

Iscritto a Pescia il 15/07/2022

Reg. gen. 4305 - Reg. part. 678

Quota: 1/1

Importo: € 1.241.686,30

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 620.843,15

Data: 15/07/2022

N° repertorio: 1580

N° raccolta: 8922

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 11/04/2023

Reg. gen. 1977 - Reg. part. 1376

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Alla perizia vengono allegate tutte le annotazioni e nel caso specifico:

- n.41 del 18/02/2014 RP 41 RG 588 legata all'iscrizione contro con RP 1646 RG 5313 del 23/07/2007;

- n.42 del 18/02/2014 RP 42 RG 589 legata all'iscrizione contro con RP 359 RG 1632 del 08/04/2010;

- n.49 del 16/01/2024 RP 49 RG 296 legata all'iscrizione contro con RP 202 RG 1058 del 16/03/2016;

- n.50 del 16/01/2024 RP 49 RG 297 legata all'iscrizione contro con RP 203 RG 1059 del 16/03/2016;

queste sono tutte finalizzate alla restrizione di beni che però non sono quelli oggetto di procedura e quindi non indicate nell'elenco.

Non vengono allegate ed indicate le iscrizioni contro rilevabili nell'elenco delle formalità, ai numeri .2-3-5 che sono state cancellate totalmente.

La trascrizione contro, quale compravendita, RP 437 del 2014 è riferita ad altro immobile non oggetto di procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Piano Strutturale approvato con D.C.C. n.60/2012

Tav.p01 carta della pericolosità geomorfologica: G.2 pericolosità media;

Tav.p02 carta della pericolosità idraulica: I.2 pericolosità media;

Tav.p04 carta dei sistemi e sub-sistemi territoriali: sub-sistema 3 della pianura urbanizzata

Tav.p012 l'insieme delle UTOE: Montecatini centro UTOE 6;

Tav.qc12 i vincoli paesaggistici: vincolo paesaggistico Legge n.1497/1939

Tav.qc13 il patrimonio edilizio esistente: non risulta vincolato

Regolamento Urbanistico approvazione con D.C.C. n.49/2016 a cui sono seguite le modifiche con D.C.C.120/2016 con modifica degli elaborati Tav.P03a e P03e e con D.C.C.125/2022 efficacia acquisita con pubblicazione sul BURT n.52 del 28.12.2022 finalizzata all'adeguamento delle fasce di rispetto stradale al perimetro del centro abitato.

Tav.P03d - zona AA a prevalente destinazione turistico-ricettiva;

Tav.QC02 - zona territoriale omogenea A;

Tav.QC03 - non classificato edificio storico, evidenziato quale struttura turistico-ricettiva;

Tav.QC06 - centro abitato ai sensi dell'art.55 comma 2, lettera b della L.R.1/2005 e perimetrato centri abitati approvato con deliberazioni Comm.Prefettizio n.39/95 e G.C. nn.553/97 e 88/99

sotto zona AA-normata dall'art.73 "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"

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

- L.E.n.91 del 1948 per rialzamento;
- L.E.n.73 del 1952 per ampliamento;
- L.E.n.120 del 1954 per realizzazione recinzione;
- L.E.n.86 del 1954 per rialzamento;
- L.E.n.34 del 1955 per realizzazione sala da pranzo;
- L.E.n.149 del 1955 per realizzazione di aiuola;
- L.E.n.343 del 1957 per ampliamento e sopraelevazione;
- agibilità n.124 del 1958 per ampliamento vani 30+1;
- L.E.n.64 del 1959 per rinnovo l.e.n.30/1958;
- L.E.n.354 del 1959 per rialzamento;
- agibilità n.461 del 1960 per ampliamento;
- L.E.n.51 del 1961 per rinnovo della L.E.354 del 1959;
- L.E.n.160 del 1963 per ampliamento;
- L.E.n.107 del 1964 per ampliamento;
- agibilità n.1254 del 1965 per ampliamento vani 49+48;
- L.E.n.210 del 1966 per ampliamento;
- L.E.n.597 del 1969 per installazione pensilina;
- agibilità n.1616 del 1969 riferita piani 4 e 5 vani 24+28;
- L.E.n.884 del 1970 per chiusura portico;

- L.E.n.1024 del 1970 variante all'ampliamento
 - manutenzione ordinaria, ripresa parti in cemento, pratica n.3802;
 - manutenzione ordinaria, per rimozione e sostituzione in alcune camere di pavimenti e di rivestimenti bagni piani primo, secondo, terzo e quarto ed adeguamento impianti tecnologici, pratica n.4883/2003;
 - manutenzione ordinaria per rifacimento bagni, pratica n.4743/2003;
 - manutenzione straordinaria alla copertura e tinteggiatura, pratica 365/2002;
 - CILA rifacimento tinteggiatura facciate, restauro terrazzi, parapetti e finiture n.332/2021;
 - DIA per opere interne n.906/1997;
 - agibilità n.3421/1994;
 - concessione n.8881/1991 per modifiche interne;
 - condono L.47/85 n.2788/1987 per ampliamento ultimo piano e modifiche interne piano seminterrato;
 - C.E. n.8686/1991 per modifiche interne;
- a cui segue C.E. a variante n.9241/1992 a cui è seguita C.E. a variante n.9627/1994;
- DIA n.9/2004 per modifiche interne a porzione del piano primo, secondo, terzo e quarto;
- a cui segue DIA n.531/2007 e n.45/2007 a deposito variante finale per modifiche interne a porzione del piano primo, secondo, terzo e quarto;
- DIA n.57/2003 per modifiche interne a porzione del piano secondo;
- a cui segue DIA n.567/2004 a deposito variante finale per modifiche interne a porzione del piano secondo;
- DIA n.5/2002 per modifiche interne a porzione del piano primo;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Come da elenco delle pratiche edilizie, l'agibilità è stata ottenuta sempre in forma parziale a seguito di ogni ampliamento, nel caso è stata allegata l'ultima riguardante i lavori di messa in opera degli ascensori. Le prima normativa sulla certificazione degli impianti ed il loro deposito entra in vigore con la Legge 46/1990 e pertanto questi non sono presenti nella abitabilità, tutte precedenti a tale data. Si rilevano alcune difformità interne, quali:

- assenza della scala di congiunzione piano terra e piano mezzano nella zona spazi di relazione lato sinistro della hall dove è visibile la chiusura del solaio, in quanto con diversa finitura. Non è stata rilevata pratica edilizia e da colloquio con la proprietà, tali lavori sono risalenti circa al 1995/1997;
- assenza di pratica per realizzazione centro benessere al piano primo, tutte rientranti in modifiche interne e non strutturali;
- assenza di pratica per realizzazione di servizi igienici e sale convegni al piano mezzano, anch'essi tutti lavori interni e non strutturali;

Tutti i lavori interni, di tipo non strutturale, possono essere sanati mediante una SCIA a Sanatoria; mentre per la chiusura della porzione del solaio (ex vano scala) risulta necessaria anche la pratica al Genio Civile. I costi per tali pratiche edilizie vengono indicati nel paragrafo di stima a decurtazione del valore dell'immobile.

E' stata eseguita anche una ricerca al G.C. dal 1955 al nominativo del debitore **** Omissis **** ma da interrogazione a video non risultano pratiche indicanti demolizioni di scale e/o chiusure di solai.

Si precisa che la sanzione verrà commisurata in maniera esatta dal Comune solo a seguito di presentazione della relativa pratica edilizia e che nel caso specifico viene indicata in via prudenziale in € 5.000,00

ASTE GIUDIZIARIE®
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.





LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Puccini, 6, piano terra

DESCRIZIONE

Fabbricato di forma rettangolare, composto di un solo piano, ad uso garage con all'interno zona lavaggio e tre ripostigli in parte demoliti; completa la proprietà piccola striscia di terreno lato Nord adiacente allo stesso, larga circa 1,50mt e lunga come tutto l'edificio. In pessimo stato manutentivo con ampia porzione di tetto crollata. Al fabbricato si accede da ampio portone e dispone di altra apertura carrabile, entrambe poste sulla via pubblica. Questo si trova nel pieno centro di Montecatini Terme e posto su uno dei viali principali della città.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

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)

non è stato indicato il regime patrimoniale, in quanto trattasi di una società.

CONFINI

Il bene confina ad Ovest con Via Puccini, a Sud con beni **** Omissis **** e beni **** Omissis **** a Nord con beni **** Omissis **** e beni **** Omissis ****, salvo se altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	389,00 mq	423,00 mq	1	423,00 mq	0,00 m	terra
ripostigli	37,00 mq	49,00 mq	1	49,00 mq	0,00 m	terra
wc	1,10 mq	1,65 mq	1	1,65 mq	0,00 m	terra
lavaggio	30,80 mq	36,40 mq	1	36,40 mq	0,00 m	terra
terreno	51,00 mq	53,00 mq	0,10	5,30 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				515,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				515,35 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza non è stata inserita, in quanto grossa porzione del tetto è inesistente, possiamo indicare l'altezza riportata nella planimetria catastale di mt.4,25

Non sono stati indicati coefficienti di riduzione, in quanto i ripostigli seppur crollati, la zona lavaggio ed il wc (attualmente non utilizzabile) sono tutti vani complementari alla destinazione d'uso principale.

La dimensione dei ripostigli è stata ricavata dalla planimetria catastale ed in parte su quanto presente in terra.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 06/08/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 44, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 472 mq. Piano terra
Dal 06/08/1996 al 11/12/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 44, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 472 mq. Piano terra
Dal 11/12/2000 al 22/02/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 44, Zc. 1 Categoria D8 Rendita € 4.575,81 Piano terra
Dal 22/02/2001 al 07/03/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 44, Zc. 1 Categoria D8 Rendita € 4.575,81

Dal 07/03/2001 al 30/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 44, Zc. 1 Categoria D8 Rendita € 4.575,81 Piano terra
------------------------------	-------------------	---

il titolare catastale 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
	18	44		1	D8				4575,81 €	terra	

Corrispondenza catastale

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

Non vengono riscontrate difformità tali da necessitare la presentazione di nuova planimetria catastale. Risulta corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nel verbale di pignoramento

PRECISAZIONI

Esaminati gli atti del procedimento, si rileva congruenza tra eseguiti e soggetti titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento e presenti nel verbale di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

Tutta la struttura si presenta in pessimo stato manutentivo, con grande parte del tetto crollata. Necessitante di ristrutturazione totale per il suo utilizzo. Sono crollati/demoliti anche alcune pareti che indicavano i vani ad uso ripostiglio.

PARTI COMUNI

Non è presente nè elaborato planimetrico nè elenco subalterni e non risultano parti a comune con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono state riscontrate, nel titolo di provenienza o presso i registri immobiliari, servitù o altre limitazioni all'utilizzo del bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione facciata principale d'ingresso Ovest;
l'altezza utile non risulta rilevabile essendo crollato il tetto;
strutture verticali e tramezzi in mattoni pieni, risultano parzialmente intonacate ma in pessimo stato;
infissi interni mancanti, infissi esterni ferro e vetro singolo; infissi esterni di accesso con bandone; pavimentato a cemento;
assenza di impianto termico, idrico e impianto luce non a norma.

STATO DI OCCUPAZIONE

Occupato dal debitore, la società **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** partita iva **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/08/1996 al 22/02/2001	**** Omissis ****	denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/08/1996		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 22/02/2001 al 07/03/2001	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Lenzi Raffaele	22/02/2001	31369		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Pescia				
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 07/03/2001 al 26/01/2024	**** Omissis ****	trasformazione di società				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Raffaele Lenzi	07/03/2001	31459		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Pescia	27/03/2001	1468	912	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di provenienza non era depositato e verrà inserito come allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 26/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 23/07/2007
Reg. gen. 5313 - Reg. part. 1646

Quota: 1/1

Importo: € 11.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 5.500.000,00

Interessi: € 5.500.000,00

Rogante: Notaio De Paola Gianluigi

Data: 20/07/2007

N° repertorio: 4565

N° raccolta: 1711

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

Iscritto a Pescia il 08/04/2010

Reg. gen. 1632 - Reg. part. 359

Quota: 1/1

Importo: € 400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 200.000,00

Spese: € 200.000,00

Rogante: Notaio Giulio Cesare Cappellini

Data: 29/03/2010

N° repertorio: 90712

N° raccolta: 39429

- **ipoteca concessioni amministrative** derivante da ruolo ed avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Pescia il 22/03/2018

Reg. gen. 1458 - Reg. part. 211

Quota: 1/1

Importo: € 571.343,90

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 285.671,95

Data: 22/03/2018

N° repertorio: 1108

N° raccolta: 8918

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

Iscritto a Pescia il 15/07/2022

Reg. gen. 4305 - Reg. part. 678

Quota: 1/1

Importo: € 1.241.686,30

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 620.843,15

Data: 15/07/2022

N° repertorio: 1580

N° raccolta: 8922

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 11/04/2023

Reg. gen. 1977 - Reg. part. 1376

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Alla perizia vengono allegati tutte le annotazioni e nel caso specifico:

- n.41 del 18/02/2014 RP 41 RG 588 legata all'iscrizione contro con RP 1646 RG 5313 del 23/07/2007;

- n.42 del 18/02/2014 RP 42 RG 589 legata all'iscrizione contro con RP 359 RG 1632 del 08/04/2010;

- n.49 del 16/01/2024 RP 49 RG 296 legata all'iscrizione contro con RP 202 RG 1058 del 16/03/2016;

- n.50 del 16/01/2024 RP 49 RG 297 legata all'iscrizione contro con RP 203 RG 1059 del 16/03/2016;

queste sono tutte finalizzate alla restrizione di beni che però non sono quelli oggetto di procedura e quindi non indicate nell'elenco.

Non vengono allegati ed indicate le iscrizioni contro rilevabili nell'elenco delle formalità, ai numeri .2-3-5 che sono state cancellate totalmente.

La trascrizione contro, quale compravendita, RP 437 del 2014 è riferita ad altro immobile non oggetto di procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Piano Strutturale approvato con D.C.C. n.60/2012

Tav.p01 carta della pericolosità geomorfologica: G.2 pericolosità media;

Tav.p02 carta della pericolosità idraulica: I.2 pericolosità media;

Tav.p04 carta dei sistemi e sub-sistemi territoriali: sub-sistema 3 della pianura urbanizzata

Tav.p012 l'insieme delle UTOE: Montecatini centro UTOE 6;

Tav.qc12 i vincoli paesaggistici: vincolo paesaggistico Legge n.1497/1939

Tav.qc13 il patrimonio edilizio esistente: non risulta vincolato

Regolamento Urbanistico approvazione con D.C.C. n.49/2016 a cui sono seguite le modifiche con D.C.C.120/2016 con modifica degli elaborati Tav.P03a e P03e e con D.C.C.125/2022 efficacia acquisita con pubblicazione sul BURT n.52 del 28.12.2022 finalizzata all'adeguamento delle fasce di rispetto stradale al perimetro del centro abitato.

Tav.P03d - zona AC a prevalente destinazione commerciale-direzionale - art.72 delle NTA;

Tav.QC02 - zona territoriale omogenea A;

Tav.QC03 - non classificato edificio storico;

Tav.QC06 - centro abitato ai sensi dell'art.55 comma 2, lettera b della L.R.1/2005 e perimetrato centri abitati approvato con deliberazioni Comm.Prefettizio n.39/95 e G.C. nn.553/97 e 88/99.

sotto zona AC-normata dall'art.72 "1. Art. 72 - Sottozona AC: Area del Centro Storico con prevalente destinazione commerciale-direzionale

1.Nella sottozona AC risultano prevalenti le destinazioni commerciali e direzionale; tali destinazioni, coincidendo con il modello urbano storico di Montecatini Terme, devono essere conservate ed eventualmente ampliate; per questo motivo, all'interno di detta zona, e solo all'interno di essa, sono ammessi cambiamenti di destinazione verso la destinazione commerciale, direzionale, turistico-ricettiva e artigianale non inquinante, non rumorosa e compatibile con i caratteri storici, architettonici e morfologici della zona e ferme restando le specifiche fattispecie altrimenti disciplinate dalle presenti norme.

2.Le attività commerciali all'interno della zona potranno essere realizzate prevalentemente ai piani terra e

primo degli immobili, mentre nuove destinazioni d'uso residenziali non potranno essere collocate ai piani terra e saranno consentite dal secondo livello compreso fuori terra rispetto al livello stradale. Sono pertanto ammessi cambiamenti di destinazione

d'uso verso il residenziale nel limite sopra indicato. E' altresì ammesso il mutamento di destinazione d'uso verso il residenziale di locali posti al piano terreno, solo nel caso in cui la superficie commerciale esistente risulti non superiore al 25 % della superficie complessiva del relativo piano.

3. In relazione alle unità immobiliari a destinazione ludica "Sala Giochi" è fatto salvo quanto disposto dall'art. 33 comma 6 delle presenti norme.

4. Nuovi insediamenti commerciali dovranno comunque essere ammissibili in base al Piano del Commercio, disciplina a cui fare riferimento anche per quanto concerne la dotazione degli standard.

5. Entro il perimetro della sottozona AC operano le seguenti limitazioni:

a. le aree comprese sono prive di capacità edificatoria propria, pertanto a tale zona non è attribuito nessun indice di fabbricabilità e quindi non sono consentite nuove costruzioni;

b. fatte salve le limitazioni agli interventi edilizi previste per gli immobili ritenuti di particolare valore storico - architettonico ed ambientale, oggetto di specifica schedatura, in via generale per gli edifici esistenti sono consentiti interventi fino alla sostituzione edilizia con possibilità di beneficiare, contestualmente alla realizzazione

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

- C.E. in sanatoria n.11461 del 5.2.2001
- autorizzazione paesaggistica n.710/2014 rilasciata 11/03/2015 per ristrutturazione di autorimessa
- richiesta rinnovo autorizzazione paesaggistica n.157/2020

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.

si precisa che le autorizzazioni paesaggistiche sono titoli edilizi il cui loro rilascio è propedeutico alla pratica edilizia che dovrà essere presentata. A seguito del rilascio dell'autorizzazione non sono stati presentati titoli edilizi.

Lo stato dei luoghi è corrispondente, per quanto ancora rilevabile, con l'ultima planimetria catastale in atti e l'ultimo titolo.

ASTE GIUDIZIARIE®
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Si è ritenuto di dividere i beni in due lotti essendo completamente indipendenti, ma si vuole precisare che il bene del lotto 2 potrebbe ritenersi complementare al bene del lotto 1 in quanto, una volta ristrutturato, risulterebbe un parcheggio coperto a servizio dell'albergo e quindi molto appetibile trovandosi in pieno centro andando a dare un maggiore servizio alla stessa struttura alberghiera.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

• **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - viale IV Novembre, 2

Fabbricato ad uso alberghiero in funzione, categoria 4 stelle superiore, nel pieno centro di Montecatini Terme, posto su uno dei viali principali della città, ottima visibilità essendo posizionato in angolo ed occupante quasi un intero quartiere. L'albergo è sviluppato complessivamente in n.6 piani fuori terra, oltre il lastrico solare ed il piano seminterrato. L'ingresso principale è su viale IV Novembre e dotato di spazi di relazione esterni, quali terrazza, mentre su Viale Amendola è presente la piscina e la relativa zona attrezzata. Al piano terra rialzato troviamo: hall, ampi spazi di relazione, doppia sala da pranzo con affaccio sulla piscina, bar con annessa sala, uffici, sala colazioni con giardino interno. Al piano mezzano sono presenti le 4 sale convegni, sala Regina capienza n.30 posti, sala Excelsior capienza n.24 posti, sala Torretta capienza n.30 posti, sala Tettuccio capienza n.150. Le sale Tettuccio e Tamerici, tra loro comunicanti, possono essere unite in un'unica sala Tamerici, sono altresì presenti doppi servizi igienici. Porzione del piano primo, precisamente quella sul lato Puccini e parte Viale IV Novembre è occupata da: piccola palestra attrezzata, stanza tisaneria-relax, zona spa con vasche idromassaggio, sauna, bagno turco, stanze per massaggi con bagno, stanza del sale. Dotato complessivamente di n.130 camere di diverse tipologie, nello specifico così suddivise: n.22 suite, n.70 confort (doppie standard), n.2 triple, n.2 family o quadruple, n.15 prestige (doppie superiori). Il piano seminterrato, a cui si accede sia dall'interno tramite scale ed ascensori, sia dall'esterno mediante rampa da via Rosselli e mediante scale da Via Pacinotti, è occupato da tutti quei locali accessori, quali: cucina e annessi necessari, dispensa, mensa dipendenti, centrale termica e locali di servizio, lavanderia, guardaroba, magazzini, servizi igienici e spogliatoi dipendenti, filtri piscina, gruppo trattamento aria e caldaie.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 39, Sub. 2, Zc. 1, Categoria D2

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

Il metodo di stima utilizzato è per comparazione con strutture ricettive in posizione centrale e/o comunque zona Nord, in attività, con numero di camere simili con bagno privato e medesime dotazioni (tv-frigoriferi-cassaforte...), impianti a norma, stessa categoria. Purtroppo risultano diverse strutture ma non in attività e questo parametro incide in modo significativo sulla stima.

Si ritiene corretto applicare un valore rapportato al numero di camere e non alla superficie della struttura, in quanto è un bene che produce reddito e questo è dato dal numero delle stesse.

I beni presi a comparazione, che si trovano in zone similari, sono:

- comparabile 1: Albergo 4 stelle, non in attività, zona Nord, N.60 camere €1.600.000,00 €/camera 23.880,60 di circa 3.300mq. Tale immobile adesso risulta chiuso, in asta ma la cui iniziale valutazione era di €/camera 63.400,00 nel 2020;

- comparabile 2: Albergo 4 stelle non in attività N.47 camere, in mediocre stato manutenzione €1.080.000,00 €/camera 22.978,72

Da questi comparabili risulta un allineamento di circa €/camera 23.000,00 per strutture non in uso, in mediocre stato di manutenzione, con medesimo numero di stelle ma con capienza ridotta di oltre la metà per numero di camere e dimensioni negli spazi interni di relazione. La stima per la messa in ripristino di strutture ricettive incide per circa il 50% su ogni camera, basti pensare che la

ristrutturazione di un solo bagno si aggira sui 6.000/6.500€/cad. Andando quindi a raddoppiare il valore medio della camera in €/cad.46.000,00 Nel caso specifico abbiamo anche un maggiore costo per la messa in sicurezza ed a norma di tutta la parte impiantistica e ristrutturazione di tutti gli spazi a comune che incide per un 20% comprensivo dei costi necessari per l'ottenimento della licenza, giungendo ad un prezzo di €55.200,00.

Le notevoli dimensioni degli spazi a comune e la capienza ricettiva permettono alla struttura di lavorare anche con grandi gruppi, oltre alla possibilità di ospitare convegni e pranzi/cene con capienza di circa 350 posti a sedere. A fronte di tutte le riflessioni, si ritiene corretto applicare un valore a camera di 56.000,00€.

La struttura ricettiva, essendo in funzione, produce un reddito ed abbiamo i seguenti prezzi divisi tra alta e bassa stagione:

n.22 suite 160/170-210/220; n.70 confort 95/100-120/130; n.15 prestige 125/130-150/160; n.2 triple 145/150-195/200; n.2 family 195/200-245/250; n.55 singole 55-60. Periodo di apertura 9 mesi all'anno per 270 giorni. Stimando 5 mesi in alta stagione e 4 mesi in bassa stagione, prendendo il reddito delle singole alla metà essendo queste spesso destinate a guide turistiche od autisti, otteniamo un importo di € 4.189.425,00 a capienza piena per 9 mesi di apertura, in via prudenziale e su stima tra bassa ed alta stagionalità riduciamo la capienza stimandola nel 70% ottenendo un'entrata annua lorda di € 2.932.597,50. La struttura ricettiva ha dei costi di ammortamento, manutenzione, personale, tasse, pubblicità, utenze, stimabili tra il 75%-80%. Essendo una stima in via prudenziale si applica una decurtazione dell'80% giungendo ad un reddito annuo netto 586.519,50€. Da ricerche è emerso che il saggio medio ordinario di capitalizzazione per strutture non civili si attesta tra il 6,5% ed il 7,5% a cui andare ad applicare aggiunte e/o detrazioni in funzioni delle caratteristiche intrinseche posizionali ed intrinseche del bene stimato, che nel caso specifico risulterebbero -0,02% Da dati Orefice per centri di limitata dimensione si parte da un 6% a cui è ora norma applicare un nuovo fattore denominato "risk-free" come i prodotti finanziari del 1,5%. Il saggio medio di capitalizzazione si ritiene possa esser corretto nel 7,48%. La formula finale data dal Reddito Netto Annuo/tasso di capitalizzazione = €586.519,50/0,0748 = € 7.841.169,78 diviso per n.camere (130) = €/camera 60.316,70

Ritenuto corretto anche il secondo metodo di stima per capitalizzazione, possiamo procedere ad un'ulteriore media tra il prezzo ricavato a mercato libero (55.200,00+60.316,70)/2=€/camera 57.758,35 arrotondato al prezzo finale di €/camera 58.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Albergo Montecatini-Terme (PT) - viale IV Novembre, 2	8354,00 mq	58.000,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
				Valore di stima:	€ 0,00

Valore di stima: € 7.540.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo

Variazione mercato	5,00	%
costi aggiornamento planimetrie catastali (onorario e diritti catastali)	8000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica (onorario, diritti e sanzioni)	22000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica (onorario, sanzioni e diritti) Genio Civile	4000,00	€

Valore finale di stima: € 7.129.000,00

Il valore unitario non si riferisce al mq ma a camera (€ 58.000,00 x 130 camere) = 7.540.000,00€. Il valore commerciale del bene oggetto di pignoramento si è basato su quanto attualmente in vendita, la cui stima però non si è basata sulla consistenza in funzione di superfici, ma di numero di camere. Il valore per camera è stato determinato tenendo conto di parametri quali: dimensioni, luminosità, posizione della struttura, servizi offerti, dimensioni degli spazi a comune, sale congressi, spa, palestra, piscina, bar, sala colazioni e doppio salone pranzo-cena con affaccio sulla piscina, n.3 ascensori, n.2 scale, categoria 4 stelle lusso ed il parametro che maggiormente ha influito è l'essere ancora in attività, perfettamente funzionante in ogni servizio. Il non funzionamento di strutture ricettive porta ad un deterioramento molto più veloce rispetto ad un fabbricato per civile abitazione, il ripristino della messa in funzione di tutti gli impianti che lo compongono posso andare ad incidere in negativo nella misura del 50% a camera oltre agli spazi a comune. Essendo in attività è stato parametrato anche con la capitalizzazione del reddito ed effettuata un'ulteriore media tra i due valori ricavati. Per maggior dettaglio degli oneri di regolarizzazione urbanistica ed aggiornamento catastale, si rimanda ai paragrafi "regolarità edilizia" e "dati catastali" del presente elaborato peritale. La decurtazione "variazione di mercato" è data dall'attuale realtà alberghiera di Montecatini Terme, dove diverse strutture risultano essere chiuse e/o oggetto di procedure esecutive.

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Garage ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Puccini, 6, piano terra
 Fabbricato di forma rettangolare, composto di un solo piano, ad uso garage con all'interno zona lavaggio e tre ripostigli in parte demoliti; completa la proprietà piccola striscia di terreno lato Nord adiacente allo stesso, larga circa 1,50mt e lunga come tutto l'edificio. In pessimo stato manutentivo con ampia porzione di tetto crollata. Al fabbricato si accede da ampio portone e dispone di altra apertura carrabile, entrambe poste sulla via pubblica. Questo si trova nel pieno centro di Montecatini Terme e posto su uno dei viali principali della città.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 44, Zc. 1, Categoria D8
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 280.901,82
 Il metodo di stima utilizzato è per comparazione posti auto coperti in strutture multiple. Tutti i beni a comparazione sono posti nella stessa strada del bene oggetto di stima e si trovano in buone condizioni al piano seminterrato -3
 COMPARATIVO 1 - SUP. 20MQ - € 20.000,00 - PIANO S.3 - €/MQ. 1.000,00
 COMPARATIVO 2 - SUP. 17MQ - € 15.000,00 - PIANO S.3 - €/MQ. 882,35
 COMPARATIVO 3 - SUP. 18MQ - € 16.000,00 - PIANO S.3 - €/MQ. 888,89
 COMPARATIVO 4 - SUP. 19MQ - € 17.000,00 - PIANO S.3 - €/MQ. 894,74
 Prezzo medio (894,74+888,89+882,35+1.000,00) = €. 3.665,98/4 = €/mq.916,495
 Da Borsino Immobiliare abbiamo un prezzo minimo di 769,00 €/mq. massimo di 902,00€/mq. e medio di 835,00€/mq.

Ritenuto che il bene potrebbe essere trasformato per l'intero in posti auto coperti, questi sarebbero posti tutti al piano terra, quindi si ritiene corretto utilizzare il prezzo massimo del Borsino Immobiliare ed aumentare del 10% la media ottenuta da mercato libero. Facendo media con il nuovo valore trovato per i beni a mercato libero ed il valore massimo del Borsino Immobiliare, otteniamo: $\text{€/mq} \cdot (902,00 + 1.008,14) / 2 = 955,07$

Il bene si trova in pessimo stato manutentivo e si stima un costo di €/mq.400,00 per rendere tutta la struttura destinata a rimessa multipla, agibile secondo le vigenti norme decurtato dal valore medio in precedenza ottenuto di €/mq.955,07 giungendo al più probabile valore unitario di €/mq.545,07. I costi quali: spese tecniche per pratiche edilizie e costi di trasformazione vengono indicati quali percentuale nella stima.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Montecatini-Terme (PT) - Via Puccini, 6, piano terra	515,35 mq	545,07 €/mq	€ 280.901,82	100,00%	€ 280.901,82
				Valore di stima:	€ 280.901,82

Valore di stima: € 280.901,82

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
spese tecniche per totale trasformazione a garage	5,00	%

Valore finale di stima: € 266.856,73

Il più probabile valore di mercato è stato ottenuto partendo dal prezzo medio di quanto in vendita a mercato libero e dai dati ricavati dal Borsino Immobiliare, trattandosi di bene in pessimo stato manutentivo rispetto a quanto utilizzato per comparazione si è andati a stimare i costi per una totale ristrutturazione ed utilizzo di tutto il fabbricato ad autorimessa multipla.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE



Nel verbale di pignoramento il bene del lotto 1 non riporta il subalterno ma l'intero lotto.

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

Monsummano Terme, li 06/02/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Ortofoto
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - lotto 1 e 2
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - storiche e per nominativo (Aggiornamento al 30/06/2023)
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Fg.18 e Fg.19 (Aggiornamento al 30/06/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - raccomandata R1 con ricevute al debitore quale legale rappresentante (Aggiornamento al 07/07/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - pec con ricevute al debitore (Aggiornamento al 07/07/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - pec con ricevuta al creditore procedente e creditore intervenuto (Aggiornamento al 07/07/2023)
- ✓ N° 3 Foto - interni ed esterni - lotto 1 e 2
- ✓ N° 1 Altri allegati - elenco sintetico delle formalità per nominativo (Aggiornamento al 26/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - nota RP 912 del 2001 (Aggiornamento al 26/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - nota RP 1646 del 2007 (Aggiornamento al 26/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - annotazione RP 41 del 2014 (Aggiornamento al 26/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - nota RP 359 del 2010 (Aggiornamento al 26/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - annotazione RP 42 del 2024 (Aggiornamento al 26/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - nota RP 202 del 2016 (Aggiornamento al 26/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - annotazione RP 49 del 2024 (Aggiornamento al 26/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - nota RP 203 del 2016 (Aggiornamento al 26/01/2024)

- ✓ N° 1 Altri allegati - annotazione RP 50 del 2024 (Aggiornamento al 26/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - nota RP 211 del 2018 (Aggiornamento al 26/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - nota RP 678 del 2022 (Aggiornamento al 26/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - nota RP 1376 del 2023 - verbale di pignoramento
- ✓ N° 1 Altri allegati - nomina
- ✓ N° 1 Altri allegati - accettazione e giuramento
- ✓ N° 1 Altri allegati - brochure
- ✓ N° 1 Altri allegati - comparativi
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ N° 1 Altri allegati - estratti tavole RU
- ✓ N° 1 Altri allegati - articoli vigente RU
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - per entrambi i lotti
- ✓ N° 1 Altri allegati - CE in sanatoria 2788 del 1992-titolo e tavole S1 e 7
- ✓ N° 1 Altri allegati - CE 8881 del 1991-titolo e tavole
- ✓ N° 1 Altri allegati - DIA 906 del 1997-titolo e tavole-porzione piano mezzano
- ✓ N° 1 Altri allegati - DIA 566 del 2004-titolo e tavole-porzione P1
- ✓ N° 1 Altri allegati - DIA 45 del 2007-titolo e tavole-porzione P1-2-3-4
- ✓ N° 1 Altri allegati - DIA 351 del 2004-titolo e tavole-porzione P1
- ✓ N° 1 Altri allegati - DIA 567 del 2004-titolo e tavole-porzione P2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - viale IV Novembre, 2
Fabbricato ad uso alberghiero in funzione, categoria 4 stelle superiore, nel pieno centro di Montecatini Terme, posto su uno dei viali principali della città, ottima visibilità essendo posizionato in angolo ed occupante quasi un intero quartiere. L'albergo è sviluppato complessivamente in n.6 piani fuori terra, oltre il lastrico solare ed il piano seminterrato. L'ingresso principale è su viale IV Novembre e dotato di spazi di relazione esterni, quali terrazza, mentre su Viale Amendola è presente la piscina e la relativa zona attrezzata. Al piano terra rialzato troviamo: hall, ampi spazi di relazione, doppia sala da pranzo con affaccio sulla piscina, bar con annessa sala, uffici, sala colazioni con giardino interno. Al piano mezzano sono presenti le 4 sale convegni, sala Regina capienza n.30 posti, sala Excelsior capienza n.24 posti, sala Torretta capienza n.30 posti, sala Tettuccio capienza n.150. Le sale Tettuccio e Tamerici, tra loro comunicanti, possono essere unite in un'unica sala Tamerici, sono altresì presenti doppi servizi igienici. Porzione del piano primo, precisamente quella sul lato Puccini e parte Viale IV Novembre è occupata da: piccola palestra attrezzata, stanza tisaneria-relax, zona spa con vasche idromassaggio, sauna, bagno turco, stanze per massaggi con bagno, stanza del sale. Dotato complessivamente di n.130 camere di diverse tipologie, nello specifico così suddivise: n.22 suite, n.70 confort (doppie standard), n.2 triple, n.2 family o quadruple, n.15 prestige (doppie superiori). Il piano seminterrato, a cui si accede sia dall'interno tramite scale ed ascensori, sia dall'esterno mediante rampa da via Rosselli e mediante scale da Via Pacinotti, è occupato da tutti quei locali accessori, quali: cucina e annessi necessari, dispensa, mensa dipendenti, centrale termica e locali di servizio, lavanderia, guardaroba, magazzini, servizi igienici e spogliatoi dipendenti, filtri piscina, gruppo trattamento aria e caldaie. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 39, Sub. 2, Zc. 1, Categoria D2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Piano Strutturale approvato con D.C.C. n.60/2012 Tav.p01 carta della pericolosità geomorfologica: G.2 pericolosità media; Tav.p02 carta della pericolosità idraulica: I.2 pericolosità media; Tav.p04 carta dei sistemi e sub-sistemi territoriali: sub-sistema 3 della pianura urbanizzata Tav.p012 l'insieme delle UTOE: Montecatini centro UTOE 6; Tav.qc12 i vincoli paesaggistici: vincolo paesaggistico Legge n.1497/1939 Tav.qc13 il patrimonio edilizio esistente: non risulta vincolato Regolamento Urbanistico approvazione con D.C.C. n.49/2016 a cui sono seguite le modifiche con D.C.C.120/2016 con modifica degli elaborati Tav.P03a e P03e e con D.C.C.125/2022 efficacia acquisita con pubblicazione sul BURT n.52 del 28.12.2022 finalizzata all'adeguamento delle fasce di rispetto stradale al perimetro del centro abitato. Tav.P03d - zona AA a prevalente destinazione turistico-ricettiva; Tav.QC02 - zona territoriale omogenea A; Tav.QC03 - non classificato edificio storico, evidenziato quale struttura turistico-ricettiva; Tav.QC06 - centro abitato ai sensi dell'art.55 comma 2, lettera b della L.R.1/2005 e perimetrato centri abitati approvato con deliberazioni Comm.Prefettizio n.39/95 e G.C. nn.553/97 e 88/99 sotto zona AA-normata dall'art.73 "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"

Prezzo base d'asta: € 7.129.000,00

LOTTO 2

• **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Puccini, 6, piano terra

Fabbricato di forma rettangolare, composto di un solo piano, ad uso garage con all'interno zona lavaggio e tre ripostigli in parte demoliti; completa la proprietà piccola striscia di terreno lato Nord adiacente allo stesso, larga circa 1,50mt e lunga come tutto l'edificio. In pessimo stato manutentivo con ampia porzione di tetto crollata. Al fabbricato si accede da ampio portone e dispone di altra apertura carrabile, entrambe poste sulla via pubblica. Questo si trova nel pieno centro di Montecatini Terme e posto su uno dei viali principali della città. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 44, Zc. 1, Categoria D8 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Piano Strutturale approvato con D.C.C. n.60/2012 Tav.p01 carta della pericolosità geomorfologica: G.2 pericolosità media; Tav.p02 carta della pericolosità idraulica: I.2 pericolosità media; Tav.p04 carta dei sistemi e sub-sistemi territoriali: sub-sistema 3 della pianura urbanizzata Tav.p012 l'insieme delle UTOE: Montecatini centro UTOE 6; Tav.qc12 i vincoli paesaggistici: vincolo paesaggistico Legge n.1497/1939 Tav.qc13 il patrimonio edilizio esistente: non risulta vincolato Regolamento Urbanistico approvazione con D.C.C. n.49/2016 a cui sono seguite le modifiche con D.C.C.120/2016 con modifica degli elaborati Tav.P03a e P03e e con D.C.C.125/2022 efficacia acquisita con pubblicazione sul BURT n.52 del 28.12.2022 finalizzata all'adeguamento delle fasce di rispetto stradale al perimetro del centro abitato. Tav.P03d - zona AC a prevalente destinazione commerciale-direzionale - art.72delle NTA; Tav.QC02 - zona territoriale omogenea A; Tav.QC03 - non classificato edificio storico; Tav.QC06 - centro abitato ai sensi dell'art.55 comma 2, lettera b della L.R.1/2005 e perimetrato centri abitati approvato con deliberazioni Comm.Prefettizio n.39/95 e G.C. nn.553/97 e 88/99. sotto zona AC-normata dall'art.72 "1. Art. 72 - Sottozona AC: Area del Centro Storico con prevalente destinazione commerciale-direzionale 1.Nella sottozona AC risultano prevalenti le destinazioni commerciale e direzionale; tali destinazioni, coincidendo con il modello urbano storico di Montecatini Terme, devono essere conservate ed eventualmente ampliate; per questo motivo, all'interno di detta zona, e solo all'interno di essa, sono ammessi cambiamenti di destinazione verso la destinazione commerciale, direzionale, turistico-ricettiva e artigianale non inquinante, non rumorosa e compatibile con i caratteri storici, architettonici e morfotipologici della zona e ferme restando le specifiche fattispecie altrimenti disciplinate dalle presenti norme. 2.Le attività commerciali all'interno della zona potranno essere realizzate prevalentemente ai piani terra e primo degli immobili, mentre nuove destinazioni d'uso residenziali non potranno essere collocate ai piani terra e saranno consentite dal secondo livello compreso fuori terra rispetto al livello stradale. Sono pertanto ammessi cambiamenti di destinazione d'uso verso il residenziale nel limite sopra indicato. E' altresì ammesso il mutamento di destinazione d'uso verso il residenziale di locali posti al piano terreno, solo nel caso in cui la superficie commerciale esistente risulti non superiore al 25 % della superficie complessiva del relativo piano. 3.In relazione alle unità immobiliari a destinazione ludica "Sala Giochi" è fatto salvo quanto disposto dall'art. 33 comma 6 delle presenti norme. 4.Nuovi insediamenti commerciali dovranno comunque essere ammissibili in base al Piano del Commercio, disciplina a cui fare riferimento anche per quanto concerne la dotazione degli standard. 5.Entro il perimetro della sottozona AC operano le seguenti limitazioni: a. le aree comprese sono prive di capacità edificatoria propria, pertanto a tale zona non è attribuito nessun indice di fabbricabilità e quindi non sono consentite nuove costruzioni; b.fatte salve le limitazioni agli interventi edilizi previste per gli immobili ritenuti di particolare valore storico - architettonico ed ambientale, oggetto di specifica schedatura, in via generale per gli edifici esistenti sono consentiti interventi fino alla sostituzione edilizia con possibilità di beneficiare, contestualmente alla realizzazione

Prezzo base d'asta: € 266.856,73

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 49/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 7.129.000,00

Bene N° 1 - Albergo			
Ubicazione:	Montecatini-Terme (PT) - viale IV Novembre, 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Albergo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 39, Sub. 2, Zc. 1, Categoria D2	Superficie	8354,00 mq
Stato conservativo:	Tutta la struttura alberghiera si presenta in più che buono stato manutentivo, sia internamente che esternamente. Essendo una struttura in attività è oggetto di continui lavori di ordinaria manutenzione, tra i quali da eseguire si ritengono gli infissi in legno al piano terra e facciata lato piscina. Essendo ordinaria manutenzione, per un fabbricato di tali dimensioni, si ritengono che poco incidano sul complessivo stato manutentivo.		
Descrizione:	<p>Fabbricato ad uso alberghiero in funzione, categoria 4 stelle superiore, nel pieno centro di Montecatini Terme, posto su uno dei viali principali della città, ottima visibilità essendo posizionato in angolo ed occupante quasi un intero quartiere. L'albergo è sviluppato complessivamente in n.6 piani fuori terra, oltre il lastrico solare ed il piano seminterrato. L'ingresso principale è su viale IV Novembre e dotato di spazi di relazione esterni, quali terrazza, mentre su Viale Amendola è presente la piscina e la relativa zona attrezzata. Al piano terra rialzato troviamo: hall, ampi spazi di relazione, doppia sala da pranzo con affaccio sulla piscina, bar con annessa sala, uffici, sala colazioni con giardino interno. Al piano mezzano sono presenti le 4 sale convegni, sala Regina capienza n.30 posti, sala Excelsior capienza n.24 posti, sala Torretta capienza n.30 posti, sala Tettuccio capienza n.150. Le sale Tettuccio e Tamerici, tra loro comunicanti, possono essere unite in un'unica sala Tamerici, sono altresì presenti doppi servizi igienici. Porzione del piano primo, precisamente quella sul lato Puccini e parte Viale IV Novembre è occupata da: piccola palestra attrezzata, stanza tisaneria-relax, zona spa con vasche idromassaggio, sauna, bagno turco, stanze per massaggi con bagno, stanza del sale. Dotato complessivamente di n.130 camere di diverse tipologie, nello specifico così suddivise: n.22 suite, n.70 confort (doppie standard), n.2 triple, n.2 family o quaduple, n.15 prestige (doppie superiori). Il piano seminterrato, a cui si accede sia dall'interno tramite scale ed ascensori, sia dall'esterno mediante rampa da via Rosselli e mediante scale da Via Pacinotti, è occupato da tutti quei locali accessori, quali: cucina e annessi necessari, dispensa, mensa dipendenti, centrale termica e locali di servizio, lavanderia, guardaroba, magazzini, servizi igienici e spogliatoi dipendenti, filtri piscina, gruppo trattamento aria e caldaie.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato dal debitore, la società **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** partita iva **** Omissis ****		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 266.856,73

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Montecatini-Terme (PT) - Via Puccini, 6, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati	Superficie	515,35 mq

	- Fg. 18, Part. 44, Zc. 1, Categoria D8	
Stato conservativo:	Tutta la struttura si presenta in pessimo stato manutentivo, con grande parte del tetto crollata. Necessitante di ristrutturazione totale per il suo utilizzo. Sono crollati/demoliti anche alcune pareti che indicavano i vani ad uso ripostiglio.	
Descrizione:	Fabbricato di forma rettangolare, composto di un solo piano, ad uso garage con all'interno zona lavaggio e tre ripostigli in parte demoliti; completa la proprietà piccola striscia di terreno lato Nord adiacente allo stesso, larga circa 1,50mt e lunga come tutto l'edificio. In pessimo stato manutentivo con ampia porzione di tetto crollata. Al fabbricato si accede da ampio portone e dispone di altra apertura carrabile, entrambe poste sulla via pubblica. Questo si trova nel pieno centro di Montecatini Terme e posto su uno dei viali principali della città.	
Vendita soggetta a IVA:	SI	
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI	
Stato di occupazione:	Occupato dal debitore, la società **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** partita iva **** Omissis ****	



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIALE IV NOVEMBRE, 2

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 23/07/2007
Reg. gen. 5313 - Reg. part. 1646
Quota: 1/1
Importo: € 11.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 5.500.000,00
Interessi: € 5.500.000,00
Rogante: Notaio De Paola Gianluigi
Data: 20/07/2007
N° repertorio: 4565
N° raccolta: 1711
Note: La formalità riporta catastalmente l'intero mappale 39 senza indicazione del subalterno
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 08/04/2010
Reg. gen. 1632 - Reg. part. 359
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Spese: € 200.000,00
Rogante: Notaio Giulio Cesare Cappellini
Data: 29/03/2010
N° repertorio: 90712
N° raccolta: 39429
Note: il bene è indicato come mappale intero e senza il subalterno
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Pescia il 16/03/2016
Reg. gen. 1058 - Reg. part. 202
Quota: 1/1
Importo: € 520.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 260.000,00
Rogante: Notaio Gianluigi De Paola
Data: 11/03/2016
N° repertorio: 5245
N° raccolta: 4012

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

Iscritto a Pescia il 16/03/2016

Reg. gen. 1059 - Reg. part. 203

Quota: 1/1

Importo: € 260.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 130.000,00

Rogante: Notaio Gianluigi De Paola

Data: 11/03/2016

N° repertorio: 5246

N° raccolta: 4013

- **ipoteca concessioni amministrative** derivante da ruolo ed avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Pescia il 22/03/2018

Reg. gen. 1458 - Reg. part. 211

Quota: 1/1

Importo: € 571.434,93

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 285.671,95

Data: 22/03/2018

N° repertorio: 1108

N° raccolta: 8918

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

Iscritto a Pescia il 15/07/2022

Reg. gen. 4305 - Reg. part. 678

Quota: 1/1

Importo: € 1.241.686,30

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 620.843,15

Data: 15/07/2022

N° repertorio: 1580

N° raccolta: 8922

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 11/04/2023

Reg. gen. 1977 - Reg. part. 1376

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA PUCCINI, 6, PIANO TERRA

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

Iscritto a Pesca il 23/07/2007

Reg. gen. 5313 - Reg. part. 1646

Quota: 1/1

Importo: € 11.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 5.500.000,00

Interessi: € 5.500.000,00

Rogante: Notaio De Paola Gianluigi

Data: 20/07/2007

N° repertorio: 4565

N° raccolta: 1711

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

Iscritto a Pesca il 08/04/2010

Reg. gen. 1632 - Reg. part. 359

Quota: 1/1

Importo: € 400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 200.000,00

Spese: € 200.000,00

Rogante: Notaio Giulio Cesare Cappellini

Data: 29/03/2010

N° repertorio: 90712

N° raccolta: 39429

- **ipoteca concessioni amministrative** derivante da ruolo ed avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Pesca il 22/03/2018

Reg. gen. 1458 - Reg. part. 211

Quota: 1/1

Importo: € 571.343,90

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 285.671,95

Data: 22/03/2018

N° repertorio: 1108

N° raccolta: 8918

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

Iscritto a Pesca il 15/07/2022

Reg. gen. 4305 - Reg. part. 678

Quota: 1/1

Importo: € 1.241.686,30

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 620.843,15

ASTE GIUDIZIARIE
Data: 15/07/2022
N° repertorio: 1580
N° raccolta: 8922

ASTE GIUDIZIARIE®

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 11/04/2023

Reg. gen. 1977 - Reg. part. 1376

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®