

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ingrao Francesco Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 11/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 11/2025 del R.G.E.....	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 65.734,20	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

In data 12/03/2025, il sottoscritto Geom. Ingrao Francesco Antonio, con studio in Via Ottaviano Colzi, 9 - 51015 - Monsummano Terme (PT), email studio@studioingraomilione.it, PEC francesco.antonio.ingrao@geopec.it, Tel. 0572 954 705, Fax 0572 954 705, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Piazza del Pololo n. 20 - Vicolo dell'Olivo, piano 3

Piena proprietà di porzione del complesso immobiliare denominato "Albergo Centrale", di sei piani fuori terra oltre porzione interrata, avente destinazione mista, commerciale, residenziale e direzionale, sito in Comune di Montecatini Terme, con ingresso sia da Piazza del Pololo che dal Vicolo dell'Olivo, e precisamente detta porzione è costituita da una unità immobiliare adibita ad ufficio posta al piano terzo, composta da due vani, disimpegno e servizio igienico. Si accede all'unità immobiliare mediante parti condominiali quali ingressi, scale, terrazza, ascensore e disimpegni/corridoi, che permettono l'accesso sia da nord (su Piazza del Popolo), che da sud (su Vicolo dell'Olivo).

Il complesso immobiliare ricade in pieno centro urbano con affaccio su una delle principali piazze del paese, zona caratterizzata dalla presenza di immobili a destinazione alberghiera, commerciale e terziaria, raggiungibile con buona viabilità e ben servita da mezzi pubblici; mentre i parcheggi presenti nelle immediate vicinanze sono per lo più con dispositivi a pagamento.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

Il giorno 07/04/2025, congiuntamente con l'ISVEG e previa comunicazione inviata con lettera raccomandata a/r, è stata presa visione del bene in oggetto eseguendo misurazioni e fotografie.

La vendita è assoggettata ad imposte di registro, ipotecaria e catastale.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Piazza del Pololo n. 20 - Vicolo dell'Olivo, piano 3

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Nell'atto di provenienza, l'Esecutato sig. **** Omissis ****, si dichiarava coniugato in regime di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il bene in oggetto confina con parti condominiali da tre lati, affaccio su terrazza comune, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	28,00 mq	37,00 mq	1	37,00 mq	2,82 m	3
Totale superficie convenzionale:				37,00 mq		
Incidenza condominiale:				5,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				38,85 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza indicata è stata presa al controsoffitto esistente.

L'incidenza condominiale è stata attribuita in considerazione delle porzioni ed impianti che risultano comuni

all'intero complesso immobiliare, ed è stata calcolata in base ai presunti millesimi spettanti al bene in oggetto.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/08/2002 al 30/09/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 7, Sub. 33 Categoria D2 Rendita € 500,00 Piano 3
Dal 30/09/2002 al 06/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 7, Sub. 33, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 500,00 Piano 3

I dati catastali corrispondano a quelli reali presenti nell'Atto di Pignoramento.

L'unità immobiliare in oggetto è rappresentata dalla planimetria allegata alla Denuncia di Variazione del 30/08/2002 pratica n. 103163 (divisione albergo-suites alberghiere); il mappale 7 sub. 33 (insieme ad altri subalterni), deriva dal mappale 7 sub. 8 a seguito della citata variazione.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	7	33	1	D2				500 €	3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea ed eseguito sopralluogo si è riscontrato che lo stato di fatto non corrisponde, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, con la planimetria catastale depositata all'Ufficio Provinciale del Territorio di Pistoia ed allegata alla Denuncia di Variazione del 30/08/2002 pratica n. 103163. La difformità è relativa alla destinazione d'uso che non corrisponde con quanto legittimato dalla pratica edilizia di trasformazione del complesso immobiliare.

Per una corretta rappresentazione catastale dovrà essere variata la categoria catastale, dall'attuale D/2 (immobili a destinazione ricettiva - alberghi, pensioni, ecc.), ad ufficio/studi privati categoria A/10.

Per le modifiche descritte, incidendo sul classamento dell'unità immobiliare, occorre presentare una denuncia

di variazione catastale da elaborare con la procedura ministeriale "docfa" che, con la nuova planimetria, aggiornerà i dati e la rendita catastale.

La spesa per la redazione e presentazione della citata variazione è di circa euro 1.000,00, comprensivi di oneri fiscali e diritti di presentazione.

Tuttavia, i dati catastali corrispondano a quelli indicati nell'Atto di Pignoramento ed identificano esattamente il bene.



PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'articolo 567 secondo comma c.p.c., trovandola completa.

Il bene ha una destinazione autorizzata, in base ai permessi edilizi rilasciati, di unità immobiliare direzionale (ufficio); di fatto, per la sua conformazione e dotazione, ha anche tutte le predisposizioni necessarie per essere utilizzato come locale abitativo.

Per il resto niente da precisare.

PATTI

Nessuno.



STATO CONSERVATIVO

L'intero complesso immobiliare si presenta in buono stato per essere stato oggetto di un intervento di ristrutturazione per la trasformazione da struttura alberghiera a commerciale, residenziale e direzionale; mancano da eseguire gli allacciamneti alle utenze ed i relativi collaudi.

L'unità immobiliare in oggetto appare in ottime condizioni, trattandosi di unità non ancora utilizzata.

PARTI COMUNI

Fanno parte dell'immobile in oggetto, la quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti comuni del complesso immobiliare così come determinate dall'art. 1117 del codice civile; in particolare sono tra le parti a comune al bene in oggetto, le seguenti porzioni rappresentate in Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme, nel foglio di mappa 24 dai mappali:

- 7 sub. 9, Bene comune non censibile (disimpegno) comune ai sualterni dal 13 al 47 e dal 52 al 67 e al sub. 69;
- 7 sub. 51, Bene comune non censibile (ingresso, scale, terrazza, disimpegno, ascensore, vani tecnici e centrale termica) comune ai sualterni dal 13 al 47 e dal 52 al 67 e al sub. 69;
- 7 sub. 70, Bene comune non censibile (disimpegno/corridoio) comune ai sualterni dal 13 al 47 e dal 52 al 67 e al sub. 69;

Al momento, come riferito dall'Amministratore, non vi sono Regolamenti condominiali e tabelle millesimali approvate.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù gravanti sul bene pignorato, con l'eccezione delle servitù attive e passive derivanti dalla natura condominiale dell'intero complesso immobiliare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene in oggetto è situato al piano terzo di un ampio edificio di tipo condominiale che è stato interessato da un intervento generale di ristrutturazione e trasformazione da ricettivo (albergo), a commerciale, residenziale e direzionale; intervento che, per la completa ultimazione, manca il completamento di opere accessorie minori tra cui gli allacciamenti alle utenze, i collaudi degli impianti e la chiusura dei lavori con gli adempimenti relativi. L'unità immobiliare risulta completa in ogni sua parte e presenta le seguenti caratteristiche principali:

ESPOSIZIONE: L'unità è esposta a sud sulla corte interna;

PARETI INTERNE ED ESTERNE: Le pareti interne ed esterne sono rifinite ad intonaco di tipo civile e risultano tinteggiate; le pareti del bagno sono complete di rivestimento in ceramica;

PAVIMENTAZIONE INTERNA: Gres porcellanato;

INFISSI INTERNI ED ESTERNI: In legno verniciato; Porte interne in legno tamburato; il portoncino d'ingresso è del tipo blindato;

IMPIANTO ELETTRICO, IDRICO, TERMICO, ECC.: Gli impianti sono sottotraccia ed appaiono completi in ogni sua parte (non sono funzionanti in quanto mancano gli allacciamenti condominiali); l'impianto di riscaldamento è di tipo condominiale ed avviene mediante elementi a parete tipo Fan Coil.

DOTAZIONI CONDOMINIALI: L'intero fabbricato risulta completo con rifiniture in parte rinnovate ed in parte dell'epoca di costruzione; è presente ascensore a servizio anche dell'unità in oggetto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti		
Dal 30/09/2002	**** Omissis ****	Atto di assegnazione ai soci		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Notaio Raffaele Lenzi	30/09/2002	35586
		Trascrizione		
				Raccolta N°

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Pescia	18/10/2002	5278	3251
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pescia	18/10/2002	319	

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;

Con l'Atto sopra riportato, la società **** Omissis **** assegna a **** Omissis **** la piena proprietà dell'immobile in oggetto insieme a maggior consistenza.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCIA aggiornate al 04/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Pescia il 11/07/2005
Reg. gen. 3699 - Reg. part. 983
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Notaio Leonardo Ruta
Data: 27/06/2005
N° repertorio: 111621
N° raccolta: 20768
Note: Grava sul bene in oggetto.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescia il 19/02/2025
Reg. gen. 885 - Reg. part. 618

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Grava sul bene in oggetto.

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni assunte all'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale del Territorio di Pistoia, gli oneri di cancellazione attualmente sono i seguenti:

Per l'ipoteca volontaria euro 50,00;

Per ogni Pignoramento euro 294,00.

Quanto sopra salvo verifica e conferma della Conservatoria al momento della presentazione delle relative note di annotamento da presentarsi su supporto informatico.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in oggetto ricade, nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Montecatini Terme, in zona AA-A "Aree a prevalente destinazione turistico-ricettiva"; Zona regolamentata dall'articolo 73 (e connessi), delle Norme Tecniche di Attuazione allegate allo stesso strumento urbanistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dai controlli eseguiti presso gli uffici competenti del Comune di Montecatini Terme, l'intero edificio del quale fa parte l'unità immobiliare in oggetto, è stato interessato dai seguenti titoli edilizi rilasciati e/o presentati al Comune di Montecatini Terme:

- Licenza Edilizia n. 2836/1976;
- Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge 47/1985, n. 2710 del 16/10/1995;
- Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge 724/1994, n. 171 del 06/03/1998;
- Denuncia Inizio Attività presentata in data 05/07/2000 protocollo n. 11346, a cui ha fatto seguito il deposito del certificato di agibilità il 29/09/2000;
- Denuncia Inizio Attività presentata in data 06/02/2002 protocollo n. 61, e successiva presentata il 18/07/2002 protocollo n. 436, a cui ha fatto seguito il deposito del certificato di agibilità il 08/08/2002;
- Denuncia Inizio Attività presentata in data 31/07/2000 protocollo n. 11376, decaduta il 24/07/2004 senza che i lavori siano stati ultimati;
- Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 2003/0395 rilasciata dal Comune di Montecatini Terme il 08/03/2005;
- Denuncia Inizio Attività n. 2008/0177, presentata in data 05/03/2008 protocollo n. 7525;
- Permesso di Costruire n. 2017/0222 rilasciato dal Comune di Montecatini Terme il 03/04/2018, relativo alla trasformazione della struttura ricettiva in edificio misto ad uso commerciale, residenziale e direzionale; permesso prorogato di 3 anni con Comunicazione del 20/01/2021 protocollo n. 2711;
- Attestazione asseverata di Agibilità presentata il 15/05/2023 protocollo 23085, relativa a cabina elettrica a

servizio del complesso immobiliare;

- Deposito di Variante Finale pratica n. 2024/23 (riferita al permesso di Costruire 2017/0222), presentato il 16/01/2024 protocollo n. 2729;

- Comunicazione Inizio Lavori Asseverata pratica n. 2024/25 (per la realizzazione di opere minori quali l'imbiancatura il completamento della pavimentazione, gli allacciamenti, ecc.), presentata il 17/01/2024 protocollo n. 2860, i cui lavori sono in parte da completare.

Successivamente non risultano rilasciati e/o presentati altri permessi edilizi.

Dalla verifica dello stato dei luoghi con le citate pratiche edilizie, lo stato di fatto rilevato risulta conforme al progetto allegato all'ultimo titolo edilizio citato e specificatamente agli elaborati grafici allegati al Deposito dello Stato Finale presentato il 16/01/2024; con la precisazione che manca la presentazione dell'Attestazione di Agibilità/Abitabilità.

Attualmente sia l'APE che le certificazioni di conformità degli impianti tecnologici non sono stati reperiti; probabilmente perchè manca l'ultimazione completa di tutti gli interventi, gli allacciamenti alle utenze ed il collaudo.

Di norma, alla presentazione dell'Attestazione di Agibilità, vengono allegati sia l'Attestato di Prestazione Energetica che le Certificazioni di Conformità degli impianti; oltre alle planimetrie catastali aggiornate.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'intero complesso immobiliare è costituito in condominio con la denominazione "Condominio Piazza del Popolo 20" e attualmente risulta amministrato dallo ##Studio Arcangioli con sede in Montecatini Terme via U. Foscolo 43-45##.

Dai colloqui avuti con l'Amministratore e dopo esplicita richiesta inviata per e-mail, lo stesso ha dichiarato che l'esecutato, **** Omissis ****, non ha morosità con il Condominio ovvero fino a tutt'oggi è in regola con il pagamento di tutte le spese di ordinaria e straordinaria amministrazione previste per gli interventi di ristrutturazione e trasformazione previste con l'intervento edilizio in fase di ultimazione.

Lo stesso Amministratore ha dichiarato che non è stato ancora redatto il Regolamento di Condominio e le relative tabelle millesimali che saranno predisposte al termine dei lavori.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Piazza del Pololo n. 20 - Vicolo dell'Olivo, piano 3 Piena proprietà di porzione del complesso immobiliare denominato "Albergo Centrale", di sei piani fuori terra oltre porzione interrata, avente destinazione mista, commerciale, residenziale e direzionale, sito in Comune di Montecatini Terme, con ingresso sia da Piazza del Pololo che dal Vicolo dell'Olivo, e

precisamente detta porzione è costituita da una unità immobiliare adibita ad ufficio posta al piano terzo, composta da due vani, disimpegno e servizio igienico. Si accede all'unità immobiliare mediante parti condominiali quali ingressi, scale, terrazza, ascensore e disimpegni/corridoi, che permettono l'accesso sia da nord (su Piazza del Popolo), che da sud (su Vicolo dell'Olivo). Il complesso immobiliare ricade in pieno centro urbano con affaccio su una delle principali piazze del paese, zona caratterizzata dalla presenza di immobili a destinazione alberghiera, commerciale e terziaria, raggiungibile con buona viabilità e ben servita da mezzi pubblici; mentre i parcheggi presenti nelle immediate vicinanze sono per lo più con dispositivi a pagamento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 7, Sub. 33, Zc. 1, Categoria D2

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

Valore di stima del bene: € 69.930,00

La determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in questione è stato effettuato con metodo comparativo; ovvero è stato paragonato a dati di compravendite riferiti ad altri immobili simili, tenendo conto di tutti i parametri e delle varie caratteristiche.

Il sottoscritto si è basato sulla propria esperienza nel settore immobiliare e con indagini presso varie agenzie operanti nella zona nonché presso professionisti del luogo esercitanti nel settore immobiliare, ha stabilito il prezzo unitario medio di mercato riferito al metro quadrato convenzionale (parametro utilizzato nelle compravendite e nelle valutazioni ordinarie).

Il criterio basato sul valore di mercato, si concentra sull'individuazione di prezzi e valori per beni simili in condizioni comparabili e si fonda su criteri oggettivi.

I dati estratti per la stima del bene in oggetto sono stati ricercati sia in archivi e banche dati di prezzi che definiscono una scala di valori e che forniscono valori e quotazioni immobiliari continuamente aggiornati secondo i prezzi medi rilevati a livello locale e nazionale; che nei prezzi di transazioni ricavati direttamente da contratti di compravendita oppure da annunci di vendita pubblicati da agenzie immobiliari, siti internet, mediatori, ecc..

I dati estratti per la stima del bene in oggetto sono stati ricercati in:

- Sito Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), nella sezione Banca dati delle quotazioni immobiliari - anno 2024 semestre 2, riporta, per la fascia/zona "centrale/centro (circonvalazione nord - ferrovia)", per la destinazione terziaria uffici, in normale stato conservativo, riporta un valore minimo di euro 1.000,00/MQ e massimo di euro 1.300,00/MQ.

- Sito Borsino immobiliare.it, troviamo che a maggio 2025, per la zona che comprende l'immobile in oggetto, per immobili destinati a uffici, riporta un valore minimo di euro 1.096,00/MQ ed un massimo di euro 1.282/MQ.

- Annuncio di vendita relativo ad ufficio-studio posto nello stesso Comune in zona centrale non molto distante dal bene in oggetto, di dimensioni maggiori, in vendita con annuncio su immobiliare.it dall'Agenzia di Servizi di Montecatini Terme; Prezzo richiesto euro 155.000 che, in base alla superficie pari a circa mq 65,00, genera un valore al MQ di circa euro 2.350,00; da considerare però che viene venduto insieme a due garage pertinenziali e quindi il valore va ridotto.

- Annuncio di vendita relativo ad ufficio posto nello stesso Comune e nelle vicinanze del bene in oggetto, di dimensioni maggiori, in vendita con annuncio su immobiliare.it su mandato dell'Agenzia Tognarini Immobiliare di Monsummano Terme; Prezzo richiesto euro 160.000 che, in base alla superficie pari a circa mq 80,00 (utili 72,00), genera un valore al MQ di circa euro 2.000,00.

- Annuncio di vendita relativo ad ufficio in vendita nello stesso Comune in altra zona comunque centrale, di dimensioni maggiori, in vendita con annuncio su Idealista dall'Agenzia Immobiliare l'Affare di Montecatini Terme; Prezzo richiesto euro 190.000 che, in base alla superficie di circa mq 105, genera un valore al MQ di circa euro 1.800,00.

- Annuncio di vendita relativo ad ufficio posto nello stesso Comune e nelle vicinanze del bene in oggetto, di dimensioni maggiori, in vendita con annuncio su Idealista su mandato dell'Agenzia Idee & Immobili di Prato; Prezzo richiesto euro 105.000 che, in base alla superficie pari a circa mq 65,00, genera un valore al MQ di circa euro 1.600,00.

- Perizia di stima di altri beni dello stesso complesso immobiliare riferita ad altra esecuzione immobiliare, redatta a dicembre 2022, relativa però ad unità abitative, di dimensioni simili al bene in oggetto, valori attribuiti circa euro 1.750,00 al MQ; da considerare, come detto, che trattasi di unità a destinazione abitativa.

CONCLUSIONI:

In base all'indagine di mercato esperita attraverso l'interpretazione dei dati rinvenuti sopracitati, ed a seguito dell'analisi della comparazione tra i valori ricavati e l'immobile in esame applicando specifici coefficienti incrementativi e/o decrementativi e tenuto conto di tutte le caratteristiche, il sottoscritto ha determinato un valore al MQ convenzionale pari ad euro 1.800,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Montecatini-Terme (PT) - Piazza del Pololo n. 20 - Vicolo dell'Olivo, piano 3	38,85 mq	1.800,00 €/mq	€ 69.930,00	100,00%	€ 69.930,00
Valore di stima:					€ 69.930,00

Valore di stima: € 69.930,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	6,00	%

Valore finale di stima: € 65.734,20

Il deprezzamento tiene conto di:

- Difficoltà legate ai meccanismi dell'asta (tempi più lunghi rispetto ad una normale compravendita per formalizzare il passaggio di proprietà;
- Costi per l'aggiornamento catastale da effettuare per il corretto censimento del bene;
- Spese condominiali da sostenere per il Regolamento Condominiale e Tabelle millesimali ancora da redigere;
- Assenza della garanzia per vizi dell'immobile.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

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 10/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Ingrao Francesco Antonio

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto Assegnazione ai soci, notaio Raffaele Lenzi del 30/09/2002.
- ✓ N° 2 Foto - N. 16 fotografie interne ed esterne.
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Foglio 24 Comune di Montecatini Terme.
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura storica particella 7 sub. 33.
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico catastale particella 7.
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Elenco subalterni particella 7.
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Planimetria catastale unità immobiliare particella 7 sub. 33.
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - Deposito Stato Finale (riferito al Permesso di Costruire n. 2017/0222) presentato il 16/01/2024 prot. n. 2729.
- ✓ N° 9 Tavola del progetto - Elaborati grafici estrapolati dal Deposito Stato Finale del 16/01/2024.
- ✓ N° 10 Altri allegati - Comunicazione (e-mail), ricevuta dall'Amministratore Condominiale per posizione esecutato.
- ✓ N° 11 Altri allegati - Estratto di Regolamento Urbanistico Comunale e relative Norme Tecniche di Attuazione.
- ✓ N° 12 Altri allegati - Comunicazione incarico ed inizio operazioni peritali con avviso di ricevimento.
- ✓ N° 13 Altri allegati - Ispezione ipotecaria per immobile (foglio 24 particella 7 sub. 33).
- ✓ N° 14 Altri allegati - Nota Iscrizione R.P. 983 R.G. 3699 Ipoteca volontaria.
- ✓ N° 15 Altri allegati - Nota Trascrizione R.P. 618 R.G. 885 Verbale di pignoramento.
- ✓ N° 16 Altri allegati - Atti, annunci e quotazioni immobiliari relativi ai comparabili ed alle fonti di valutazioni.
- ✓ N° 17 Altri allegati - Immagine Google Maps con indicazione della posizione dell'immobile.

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Piazza del Pololo n. 20 - Vicolo dell'Olivo, piano 3 Piena proprietà di porzione del complesso immobiliare denominato "Albergo Centrale", di sei piani fuori terra oltre porzione interrata, avente destinazione mista, commerciale, residenziale e direzionale, sito in Comune di Montecatini Terme, con ingresso sia da Piazza del Pololo che dal Vicolo dell'Olivo, e precisamente detta porzione è costituita da una unità immobiliare adibita ad ufficio posta al piano terzo, composta da due vani, disimpegno e servizio igienico. Si accede all'unità immobiliare mediante parti condominiali quali ingressi, scale, terrazza, ascensore e disimpegni/corridoi, che permettono l'accesso sia da nord (su Piazza del Popolo), che da sud (su Vicolo dell'Olivo). Il complesso immobiliare ricade in pieno centro urbano con affaccio su una delle principali piazze del paese, zona caratterizzata dalla presenza di immobili a destinazione alberghiera, commerciale e terziaria, raggiungibile con buona viabilità e ben servita da mezzi pubblici; mentre i parcheggi presenti nelle immediate vicinanze sono per lo più con dispositivi a pagamento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 7, Sub. 33, Zc. 1, Categoria D2

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

Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto ricade, nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Montecatini Terme, in zona AA-A "Aree a prevalente destinazione turistico-ricettiva"; Zona regolamentata dall'articolo 73 (e connessi), delle Norme Tecniche di Attuazione allegate allo stesso strumento urbanistico.

Prezzo base d'asta: € 65.734,20

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 65.734,20

Bene N° 1 - Ufficio			
Ubicazione:	Montecatini-Terme (PT) - Piazza del Pololo n. 20 - Vicolo dell'Olivo, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 7, Sub. 33, Zc. 1, Categoria D2	Superficie	38,85 mq
Stato conservativo:	L'intero complesso immobiliare si presenta in buono stato per essere stato oggetto di un intervento di ristrutturazione per la trasformazione da struttura alberghiera a commerciale, residenziale e direzionale; mancano da eseguire gli allacciamenti alle utenze ed i relativi collaudi. L'unità immobiliare in oggetto appare in ottime condizioni, trattandosi di unità non ancora utilizzata.		
Descrizione:	Piena proprietà di porzione del complesso immobiliare denominato "Albergo Centrale", di sei piani fuori terra oltre porzione interrata, avente destinazione mista, commerciale, residenziale e direzionale, sito in Comune di Montecatini Terme, con ingresso sia da Piazza del Pololo che dal Vicolo dell'Olivo, e precisamente detta porzione è costituita da una unità immobiliare adibita ad ufficio posta al piano terzo, composta da due vani, disimpegno e servizio igienico. Si accede all'unità immobiliare mediante parti condominiali quali ingressi, scale, terrazza, ascensore e disimpegni/corridoi, che permettono l'accesso sia da nord (su Piazza del Popolo), che da sud (su Vicolo dell'Olivo). Il complesso immobiliare ricade in pieno centro urbano con affaccio su una delle principali piazze del paese, zona caratterizzata dalla presenza di immobili a destinazione alberghiera, commerciale e terziaria, raggiungibile con buona viabilità e ben servita da mezzi pubblici; mentre i parcheggi presenti nelle immediate vicinanze sono per lo più con dispositivi a pagamento.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Pescia il 11/07/2005
Reg. gen. 3699 - Reg. part. 983
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Notaio Leonardo Ruta
Data: 27/06/2005
N° repertorio: 111621
N° raccolta: 20768
Note: Grava sul bene in oggetto.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescia il 19/02/2025
Reg. gen. 885 - Reg. part. 618
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Grava sul bene in oggetto.