TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Cati Samantha, nell'Esecuzione Immobiliare 290/2013 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

Firmato Da: CATI SAMANTHA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45a64bf8b792b682cf9774e42b40e611

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
Completezza documentazione ex art. 567 3
Titolarità 3
Confini 4
Consistenza 4
Cronistoria Dati Catastali 4
Dati Catastali 5
Precisazioni 5
Patti 5
Stato conservativo 6
Parti Comuni 6
Servitù, censo, livello, usi civici 6
Caratteristiche costruttive prevalenti 6
Stato di occupazione 7
Provenienze Ventennali 7
Formalità pregiudizievoli 8
Normativa urbanistica 9
Regolarità edilizia 9
Vincoli od oneri condominiali 11
Stima / Formazione lotti 11
Riepilogo bando d'asta 13
Lotto Unico 13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 290/2013 del R.G.E 14
Lotto Unico 14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 15

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATI SAMANTHA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45a64bf8b792b682cf9774e42b40e611

INCARICO

All'udienza del 30/11/2018, il sottoscritto Geom. Cati Samantha, con studio in Via Pietro Bozzi, 24 - 51100 - Pistoia (PT), email samanthacatigeometra@gmail.com, PEC samantha.cati@geopec.it, Tel. 338 63 06 944, Fax 0573 16 03 031, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/12/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Bicchierai 83

DESCRIZIONE

Trattasi di un hotel di classificazione tre stelle, posto nel Comune di Montecatini Terme Ci troviamo nei pressi della zona "La Salute" un'area posta nelle immediate vicinanza del centro storico e del centro termale. Infatti l'albergo è raggiungibile solo da Via Bicchierai poichè le vie poste alla sinistra dell'edificio, sono a traffico limitato (ZTL). Nella parte tergale dell'hotel troviamo una piazzetta facente parte già della zona ZTL

L'accesso è avvenuto in data 15/02/2019 con l'ausilio del proprietario

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Bicchierai 83

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)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATI SAMANTHA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45a64bf8b792b682cf9774e42b40e611

CONFINI

Il bene è posto sull'incrocio di viabilità quindi, confina con strade comunali e precisamente, Via Palestro, Via Montebello che indica l'inizio della ZTL, s.s.a

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
LOCALI TECNICI	310,00 mq	356,50 mq	0,30	106,95 mq	2,05 m	INTERRATO
HALL BAR PRANZO CUCINA	672,99 mq	760,41 mq	1,00	760,41 mq	3,30 m	TERRA
CAMERE	410,96 mq	452,59 mq	1,00	452,59 mq	3,75 m	PRIMO
CAMERE	430,75 mq	475,00 mq	1,00	475,00 mq	3,68 m	SECONDO
CAMERE	430,75 mq	475,00 mq	1,00	475,00 mq	3,46 m	TERZO
SOFFITTA	460,00 mq	590,00 mq	0,30	177,00 mq	1,90 m	QUARTO
TERRAZZA PRATICABILE	106,00 mq	106,00 mq	0,50	53,00 mq	0,00 m	PRIMO
			Totale superficie convenzionale:	**2499,95 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**2499,95 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene non è divisibile

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **28/01/1982** al **16/05/2000**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 21, Part. 201-61 Categoria D2 Rendita € 42.720,04 Graffato SI
Dal **17/05/2000** al **05/04/2011**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 21, Part. 681, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 28.518,00
Dal **05/04/2011** al **02/04/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 21, Part. 681, Zc. 1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATI SAMANTHA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45a64bf8b792b682cf9774e42b40e611

		Categoria D2 Rendita € 28.518,00

Si precisa che con variazione del 18/02/1987 protocollo PT0002498 in atti dal 12/01/2006 n. 136C.1/1987, è stata presentata planimetria per miglior rappresentazione grafica che ha portato una notevole riduzione della rendita catastale.
Si precisa che i titolari catastali corrispondono quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	681		1	D2				28518	S1-T-1-2-3-4	

Corrispondenza catastale

Si rilevano piccole difformità fra i grafici depositati in comune (anni 2006 e 2012) e l'ultima planimetria catastale depositata in Catasto datata 1987.
Pertanto si dovrà provvedere alla corretta rappresentazione catastale. Il costo della presente pratica, comprensivo dell'onorario del tecnico nonchè delle spese di cassa, ammonta a euro 1500,00 da decurtare dal prezzo di stima.

PRECISAZIONI

In relazione alla presente esecuzione preme precisare che:
- l'atto Vico del 1982 è reperibile sono attraverso l'archivio notarile di Bologna. Il costo per avere la copia è di circa 300,00 euro pertanto, la sottoscritta, prima di provvedere ad estrarre copia con aggravio delle spese a carico del creditore procedente, chiede espressa autorizzazione del GE. Tempi per l'ottenimento della copia circa 20 giorni
- i grafici allegati alla presente CTU sono indicativi dello sviluppo dell'immobile e sono stati stampati fuori scala poichè, viste le dimensioni del bene, avrebbero necessitato di fogli con dimensioni tali da diventare illeggibili. Per la corretta individuazione delle dimensioni dei vari locali, si rimanda alla visione del grafici reperiti presso il Comune di Montecatini Terme

PATTI

Non si rileva la sussistenza di patti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATI SAMANTHA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45a64bf8b792b682cf9774e42b40e611

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, nel suo complesso, è stato realizzato intorno alla metà dell'800. Nel corso degli anni ha subito diversi interventi atti ad ampliarlo e ammodernarlo.
I servizi igienici ad uso esclusivo delle varie stanze sono sicuramente da rivedere e/o ammodernare mentre, tutta la parte impiantistica, risulta realizzata in tempi recenti.
In normale stato di manutenzione tutte le aree dell'albergo che risulta ben tenuto e solo con piccole opere di ammodernamento in alcuni locali.

PARTI COMUNI

Non vi sono parti e spazi a comune, tutta la proprietà risulta essere dell'esecutato

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù, censi, livelli e usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio, nel suo complesso, è stato costruito intorno alla metà dell'800. Ritroviamo una struttura in muratura portante con solai in laterocemento. Tutte le pareti interne ed esterne risultano completamente intonacate e tinteggiate, ivi comprese quelle del piano interrato. Gli infissi interni ed esterni sono in legno mentre , i pavimenti, hanno caratteristiche diverse a seconda dei locali. Ritroviamo, infatti, pavimenti in travertino, piuttosto che in marmo e gres porcellanato.
L'albergo è cosi composto:
Piano Interrato: il piano è raggiungibile da due rampe di scale, uno posto nella zona cucina/preparazione e uno posto nell'ex centro benessere che si trova lungo il corridoio che collega la hall al grande salone per ricevimenti. I locali interrati ospitano per lo più dispense, celle frigoriferi e locali tecnici. Sempre al piano interrato risulta sempre allestito un centro benessere, formato da una zona sauna e da delle aree massaggi , in disuso da tempo poichè non rispettanti i requisiti igienici di altezza e areazione. Per tale motivo tutta la zona di piano interrato è stata considerata area tecnica
Piano Terra: ritroviamo la zona hall e bar raggiungibile dalla via Bicchierai, ingresso principale all'hotel. A piano terra si ritrovano anche varie stanze a disposizione degli ospiti, bagni, la zona uffici dedicata al personale, la sala da pranzo, un altro grande salone, nonchè la zona cucina e preparazione
Piano da Primo a Terzo: trovano collocazione a questi piani le camere a disposizione dei fruitori. Ogni piano vede la presenza di 20 camere, per un totale di 60 camere, tutte dotate di servizio igienico privato. A questi piani sono presenti dei ripostigli a servizio dei dipendenti ed utilizzati per il rimessaggio di oggetti e/o prodotti per la pulizia dei piani. Si precisa che tutte le camere sono dotate di impianto tv, impianto climatizzazione e, alcune di esse, sono dotate di terrazzo.
Piano Soffitta: la soffitta, raggiungibile comodamente dal vano scale principale, è composta da tanti locali destinati al rimessaggi dei prodotti dell'albergo. A piano soffitta troviamo il vano extracorsa dell'ascensore.
Preme precisare che a piano primo è presente una terrazza praticabile che copre, all'incirca, la metà della superficie
Tutti i piani sono collegati da un vano scala interno oltre che dall'ascensore
Si rileva la presenza dei seguenti impianti:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATI SAMANTHA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45a64bf8b792b682cf9774e42b40e611

-impianto antincendio con centrale analogica posta nella hall e n. 2 naspi presenti ad ogni piano. Lungo tutta la superficie dell'albergo sono presenti estintori
- impianto ascensore
- impianto di riscaldamento con centrale termica posta sul restro dell'albergo con accesso dalla piazzetta tergale
- impianto elettrico a servizio di tutti i locali e di ogni piano
- impianti idrico e sanitario
- impianto di climatizzazione
- impianto tv
Tutti gli impianti risultano essere realizzati sottotraccia
L'edificio, come detto,è posto fra un incrocio di strade (via Bicchierai, Via Montebello, Via Palestro) pertanto non è dotato di aree parcheggio privato a disposizione dei clienti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'Hotel risulta ancora in uso al proprietario. L'hotel è aperto, indicativamente, da aprile a ottobre

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="10">Dal 03/12/1973 al 10/02/1982</td><td rowspan="10">**** Omissis ****</td><td colspan="4">COMPRAVENDITA</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>CIRO LENZI</td><td>03/12/1973</td><td>596</td><td>367</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="10">Dal 28/01/1982 al 05/04/2011</td><td rowspan="10">**** Omissis ****</td><td colspan="4">ATTO PUBBLICO MODIFICAZIONE PATTI</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>NOTAIO VICO BOLOGNA</td><td>28/01/1982</td><td>91928</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATI SAMANTHA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45a64bf8b792b682cf9774e42b40e611

		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		BOLOGNA	10/02/1982	2578	
Dal **05/04/2011** al **02/04/2019**	**** Omissis ****	**DONAZIONE**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		NOTAIO FEDERICO ROSSI BOLOGNA	05/04/2011	64217	26539
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		BOLOGNA	28/04/2011		5746
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si precisa che con l'atto Rossi del 2011, la precedente proprietaria donava ai signori **** Omissis **** e a **** Omissis **** le proprie quote di proprietà sull'Hotel . Contestualmente cambiava la denominazione della ditta da Hotel di **** Omissis **** in Hotel di **** Omissis **** I signori **** Omissis **** erano soci anche dell'Hotel di **** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCIA aggiornate al 28/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO NOTARILE
  Iscritto a BOLOGNA il 20/05/2005
  Reg. gen. 2740 - Reg. part. 686
  Quota: 1/1
  Importo: € 1.000.000,00
  A favore di **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATI SAMANTHA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45a64bf8b792b682cf9774e42b40e611

Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 500.000,00
Spese: € 500.000,00
Percentuale interessi: 4,053 %
Rogante: ROSSI FEDERICO
Data: 17/05/2005
N° repertorio: 47847
N° raccolta: 17204

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA
  Iscritto a PESCIA il 19/02/2015
  Reg. gen. 1007 - Reg. part. 193
  Quota: 1/1
  Importo: € 18.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 8.482,55
  Spese: € 8.980,96
  Interessi: € 536,49
  Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA
  Data: 20/02/2015
  N° repertorio: 371
  N° raccolta: 2015

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a PESCIA il 06/11/2013
  Reg. gen. 2523 - Reg. part. 3640
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Per la verifica della conformità urbanistica si fa riferimento alla seguente normativa:
- Legge 47/85
- DPR 380/01
- LR 1/2005
- LR 65/2014
- Normative comunali e di igiene

REGOLARITÀ EDILIZIA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATI SAMANTHA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45a64bf8b792b682cf9774e42b40e611

L'immobile 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'immobile risulta agibile.

L'immobile nel quale si trova l'Hotel è stato realizzato intorno alla metà dell'800; nel corso degli anni è stato oggetto dei seguenti atti autorizzativi:
- Licenza edilizia 2745 del 1941 per la costruzione della sala da pranzo
- Licenza edilizia 12 del 1947 per ampliamento del fabbricato
- Licenza edilizia 131 del 1948 per ampliamento del fabbricato
- Licenza edilizia 24 del 1949 per sopraelevazione del fabbricato
- Licenza edilizia 282 del 1955 per rialzamento del fabbricato
- Licenza edilizia 350 del 1960 per modifiche esterne
- Licenza edilizia 2510 del 1975 per modifiche interne a piano interrato e terra
- Concessione edilizia 5199 del 1982 per ristrutturazione piano interrato
- Autorizzazione edilizia 843 del 1989 per rifacimento pavimenti
- Art 26 legge 47/85 del 1989 per demolizione pavimento e revisione impianto elettrico
- Autorizzazione 1252 del 1997 rifacimento facciate
- Concessione edilizia in sanatoria 2594 del 11/02/1997 ristrutturazione e modifiche estetiche
- DIA 216 del 2006 e variante 445/2009 per adeguamento impianti
- Attività libera del 2012 per lievi modifiche interne

Nel corso degli anni sono state richieste e/o rilasciate le seguenti abitabilità
- Abitabilità 50 del 1956
- Abitabilità 727 del 1962
- Abitabilità 150 del 2012 per uso turistico ricettivo

Si allega la dia 2006 e relativa variante, nonchè la certificazione dell'agibilità del 2012

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'immobile è completamente conforme a tutti gli atti depositati presso l'edilizia privata del Comune di Montecatini Terme
Nella pratica agibilità del 2012 sono stati reperiti
- libretto immatricolazione ascensore
- documenti di certificato di prevenzione incendi
- certificazione impianto termico e idraulico

Tutte queste certificazioni sono allegate alla presente pratica
Non è stato reperito, invece, la certificazione dell'impianto elettrico molto probabilmente smarrita

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATI SAMANTHA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45a64bf8b792b682cf9774e42b40e611

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Bicchierai 83
  Trattasi di un hotel di classificazione tre stelle, posto nel Comune di Montecatini Terme Ci troviamo nei pressi della zona "La Salute" un'area posta nelle immediate vicinanza del centro storico e del centro termale. Infatti l'albergo è raggiungibile solo da Via Bicchierai poichè le vie poste alla sinistra dell'edificio, sono a traffico limitato (ZTL). Nella parte tergale dell'hotel troviamo una piazzetta facente parte già della zona ZTL
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 681, Zc. 1, Categoria D2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 2.999.940,00
  La stima di un albergo risulta essere piuttosto complicata poichè le compravendite risultano molto rare. Pertanto, non è possibile applicare il metodo di comparazione MCA. Anche l'analisi del Borsino Immobiliare risulta infruttuoso poichè vengono trattati solo immobili per civile abitazione , magazzini e negozi; rimangono esclusi, appunto, gli alberghi.
  L'unico metodo di stima risulta essere dato dallo studio dei prezzi di mercato reperiti nelle agenzie che operano nel settore e nella zona di nostro interesse.
  Di seguito si riportano gli annunci di alberghi simili al nostro, in vendita nella zona di Montecatini Terme

  Albergo mq 850 euro 1.300.000,00 euro al mq 1529,00
  Albergo mq 950 euro 1.380.000,00 euro 1400,00
  Albergo mq 459 euro 450.000,00 euro 1000,00
  Albero mq 1000 euro 1.1150,00 euro 1150,00

  La media dei prezzi di cui sopra è pari a euro 1.269,75.
  Si ritiene congruo applicare 1200,00 poichè, anche se alcune zone richiedono degli interventi di restyling, la parte impiantistica risulta tutta a norma e di recente realizzazione.

  Si precisa che la zona "benessere"posta a piano interrato è stata computata come locali tecnici poichè non utilizzata da anni e non utilizzabile poichè non ha i requisiti di igiene necessari (altezze/illuminazione)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Albergo Montecatini-Terme	2499,95 mq	1.200,00 €/mq	€ 2.999.940,00	100,00	€ 2.999.940,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATI SAMANTHA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45a64bf8b792b682cf9774e42b40e611

(PT) - Via Bicchierai 83					
				Valore di stima:	€ 2.999.940,00

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

Pistoia, li 03/04/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Cati Samantha

Firmato Da: CATI SAMANTHA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45a64bf8b792b682cf9774e42b40e611

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Bicchierai 83
  Trattasi di un hotel di classificazione tre stelle, posto nel Comune di Montecatini Terme Ci troviamo nei pressi della zona "La Salute" un'area posta nelle immediate vicinanza del centro storico e del centro termale. Infatti l'albergo è raggiungibile solo da Via Bicchierai poichè le vie poste alla sinistra dell'edificio, sono a traffico limitato (ZTL). Nella parte tergale dell'hotel troviamo una piazzetta facente parte già della zona ZTL
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 681, Zc. 1, Categoria D2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Per la verifica della conformità urbanistica si fa riferimento alla seguente normativa: - Legge 47/85 - DPR 380/01 - LR 1/2005 - LR 65/2014 - Normative comunali e di igiene

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATI SAMANTHA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45a64bf8b792b682cf9774e42b40e611

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 290/2013 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Albergo			
Ubicazione:	Montecatini-Terme (PT) - Via Bicchierai 83		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Albergo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 681, Zc. 1, Categoria D2	**Superficie**	2499,95 mq
Stato conservativo:	L'immobile, nel suo complesso, è stato realizzato intorno alla metà dell'800. Nel corso degli anni ha subito diversi interventi atti ad ampliarlo e ammodernarlo. I servizi igienici ad uso esclusivo delle varie stanze sono sicuramente da rivedere e/o ammodernare mentre, tutta la parte impiantistica, risulta realizzata in tempi recenti. In normale stato di manutenzione tutte le aree dell'albergo che risulta ben tenuto e solo con piccole opere di ammodernamento in alcuni locali.		
Descrizione:	Trattasi di un hotel di classificazione tre stelle, posto nel Comune di Montecatini Terme Ci troviamo nei pressi della zona "La Salute" un'area posta nelle immediate vicinanza del centro storico e del centro termale. Infatti l'albergo è raggiungibile solo da Via Bicchierai poichè le vie poste alla sinistra dell'edificio, sono a traffico limitato (ZTL). Nella parte tergale dell'hotel troviamo una piazzetta facente parte già della zona ZTL		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'Hotel risulta ancora in uso al proprietario. L'hotel è aperto, indicativamente, da aprile a ottobre		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATI SAMANTHA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45a64bf8b792b682cf9774e42b40e611

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO NOTARILE
  Iscritto a BOLOGNA il 20/05/2005
  Reg. gen. 2740 - Reg. part. 686
  Quota: 1/1
  Importo: € 1.000.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 500.000,00
  Spese: € 500.000,00
  Percentuale interessi: 4,053 %
  Rogante: ROSSI FEDERICO
  Data: 17/05/2005
  N° repertorio: 47847
  N° raccolta: 17204
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA
  Iscritto a PESCIA il 19/02/2015
  Reg. gen. 1007 - Reg. part. 193
  Quota: 1/1
  Importo: € 18.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 8.482,55
  Spese: € 8.980,96
  Interessi: € 536,49
  Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA
  Data: 20/02/2015
  N° repertorio: 371
  N° raccolta: 2015

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a PESCIA il 06/11/2013
  Reg. gen. 2523 - Reg. part. 3640
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATI SAMANTHA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45a64bf8b792b682cf9774e42b40e611