



## TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ingrao Francesco Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 104/2025  
del R.G.E.

promossa da



\*\*\*\* *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 .....	7
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali .....	10
Formalità pregiudizievoli .....	11
Normativa urbanistica .....	13
Regolarità edilizia .....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Stima / Formazione lotti.....	15
Riserve e particolarità da segnalare .....	17
Riepilogo bando d'asta.....	20
<b>Lotto Unico .....</b>	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 104/2025 del R.G.E.....	21
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 871.704,60 .....</b>	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	22

In data 09/07/2025, il sottoscritto Geom. Ingrao Francesco Antonio, con studio in Via Atto Vannucci, 10 - 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 10/07/2025 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) - Via Sardegna, 12

## DESCRIZIONE

Trattasi di immobile a destinazione alberghiera sito in Comune di Montecatini Terme in via Sardegna angolo via Montebello, con ingresso dalla via Sardegna civico 12, denominato Hotel Vintage. Il fabbricato risulta libero su tutti i lati e costituito da tre piani fuori terra oltre piano seminterrato e, specificatamente, è composto da: Ingresso-ricezione con angolo bar, locali soggiorno, sale da pranzo, vani cucina, locale dispensa, disimpegni-corridoi e nove camere dotate di servizio igienico, veranda e terrazzi al piano terra rialzato; da disimpegni, corridoi, quindici camere con servizio igienico e terrazzi al piano primo accessibile da vano scala ed ascensore interno; da disimpegni, corridoi, da dieci camere con servizio igienico, locale ripostiglio/deposito, veranda, solarium e terrazzi al piano secondo; da disimpegni, corridoi, sei camere con servizio igienico, locali cantina/magazzino, ufficio, servizi igienici ed accessori vari al piano seminterrato accessibile da scale interne, da ascensore e direttamente dall'esterno tramite rampa e successivo piazzale posto sul retro; il tutto correddato da resedi esclusivi circostanti il fabbricato.

L'immobile è situato in prossimità del centro del paese, vicino alla stazione dei treni e degli autobus; raggiungibile da una buona viabilità e servita da tutti i principali servizi. Inoltre la zona è dotata di un ampio parcheggio pubblico adatto a qualsiasi tipo di sosta.

La vendita del bene 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 16/09/2025, 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. Precedentemente, il giorno 02/09/2025, alla prima data fissata, non è stato possibile accedere per mancanza della proprietà.

## LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Sardegna, 12

## 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:



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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)



## CONFINI

L'immobile in oggetto confina con via Montebello, via Sardegna, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo se altri.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
hall, sale pranzo, cucina, ufficio, camere, servizi igienici, disimpegni e corridoi	410,00 mq	475,00 mq	1,00	475,00 mq	3,00 m	TERRA
terrazzi	65,00 mq	65,00 mq	0,20	13,00 mq	0,00 m	TERRA
resede	280,00 mq	280,00 mq	0,05	14,00 mq	0,00 m	TERRA - SEMINTERRATO
camere, servizi igienici, disimpegni e corridoi	301,00 mq	376,00 mq	1,00	376,00 mq	2,70 m	PRIMO
terrazzi	109,00 mq	109,00 mq	0,20	21,80 mq	0,00 m	PRIMO
camere, servizi igienici, disimpegni e corridoi	210,00 mq	275,00 mq	1,00	275,00 mq	2,70 m	SECONDO
veranda, terrazzi e solarium	202,00 mq	202,00 mq	0,20	40,40 mq	0,00 m	SECONDO



camere, servizi igienici, locali accessori, disimpegni e corridoi	402,00 mq	485,00 mq	0,50	242,50 mq	2,50 m	SEMINTERRATO
<b>Totale superficie convenzionale:</b>			<b>1457,70 mq</b>			
<b>Incidenza condominiale:</b>			<b>0,00</b>	<b>%</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>			<b>1457,70 mq</b>			

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le altezze indicate sono quelle prevalenti del piano di riferimento.

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/05/2001 al 09/01/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 913, Sub. 3, Zc. 1 Categoria D3
Dal 09/01/2002 al 17/03/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 916, Sub. 3, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 14.549,62
Dal 17/03/2003 al 06/07/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 916, Sub. 3, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 15.538,00
Dal 06/07/2007 al 03/10/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 916, Sub. 3, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 15.538,00 Piano S1-T-1-2

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

L'unità immobiliare in oggetto è rappresentata dalla planimetria allegata alla Denuncia di Variazione del 14/03/2003 pratica n. 46203 presentata per diversa distribuzione degli spazi interni.

Per continuità storico-catastale si precisa che il mappale 916 sub. 3 deriva dai mappali 916 sub. 1 e 916 sub. 2 a seguito di Variazione del 28/08/1986 pratica n. 76977 presentata per fusione.

#### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	916	3	1	D2				15538 €	S1-T-1-2	

### Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.



In seguito ad attenta analisi cartacea ed eseguito sopralluogo con i dovuti rilevamenti, si è riscontrato che lo stato di fatto non corrisponde con la planimetria catastale depositata all'Agenzia del Territorio di Pistoia ed allegata all'ultima Variazione del 14/03/2003.

Le difformità riscontrate consistono nella mancanza dell'ampliamento del fabbricato realizzato con gli interventi edilizi effettuati tra il 2014 e il 2017; oltre a varie modifiche della distribuzione interna dei vari piani e della destinazione di alcuni vani ed accessori.

Per regolarizzare le difformità riscontrate occorre eseguire le seguenti pratiche di aggiornamento catastale:

- Denuncia di Cambiamento (Tipo Mappale), necessario per aggiornare la mappa del Catasto Terreni inserendo gli ampliamenti realizzati; pratica da elaborare con la procedura ministeriale "Pregeo";
- Denuncia di Variazione catastale da presentare al Catasto Fabbricati (dopo l'approvazione della pratica precedentemente detta), per aggiornare la planimetria catastale dell'intero fabbricato; pratica da elaborare con la procedura ministeriale "Docfa" che, per aggiornare la rendita catastale di immobili con destinazione alberghiera, prevede la stima delle varie porzioni del fabbricato.

La spesa per la redazione e presentazione della citate pratiche, è di circa euro 7.000,00, comprensivi di oneri fiscali e diritti di presentazione.

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

### PRECISAZIONI

---

In relazione alla presente perizia, preme precisare che la società esecutata, con l'Atto di acquisto del 06/07/2007 stipulato dal Notaio De Paola di Montecatini Terme, acquistava l'intera azienda alberghiera, all'epoca denominata "Hotel Patrizia", che comprendeva la proprietà dell'immobile oggetto della presente valutazione oltre che tutte le attrezzature dell'azienda. Il tutto come specificato nel citato Atto notarile che si allega alla presente.

Al momento del sopralluogo l'immobile appare utilizzato come struttura alberghiera per alloggi anche di media/lunga durata; Non appare in funzione il servizio bar-ristorazione e neppure un servizio atto al ricevimento dei clienti o visitatori.

### PATTI

---

Non si rileva la sussistenza di patti.

L'intero immobile, in linea generale, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. Esternamente il fabbricato risulta essere stato oggetto di un intervento di restauro e di manutenzione che ha interessato le facciate e le finiture esterne. Internamente l'edificio presenta rifiniture in parte dell'epoca di costruzione ed in parte di recente realizzazione anche per l'intervento di ampliamento e ristrutturazione eseguito circa dieci anni fa. Alcuni locali e servizi igienici sono stati oggetto, negli anni, di ammodernamento con rivisitazione delle finiture.



## PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni. L'intero complesso alberghiero risulta di proprietà della società esecutata.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono state rilevate servitù, censi, livelli o usi civici gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in oggetto presenta le seguenti caratteristiche principali:  
**ESPOSIZIONE:** Le facciate principali sono esposte a nord (su via Montebello) ed ad ovest (su via Sardegna).  
**STRUTTURE VERTICALI:** In parte in pilastri e travi in cemento armato (in particolare la porzione di ultima costruzione), in parte in muratura di laterizio portante.  
**SOLAI:** In laterizio armato presumibilmente tipo "Bausta".  
**COPERTURA E GRONDE:** Copertura piana in parte praticabile ed in parte non; a tetto, con forma a padiglione e gronde piane in laterizio, per la porzione centrale di remota costruzione.  
**MANTO DI COPERTURA:** Tegole di cotto del tipo "marsigliese" per la parte a tetto. Le coperture piane risultano pavimentate in parte con mattonelle di gres o similari; in guaina bituminosa per la parte non praticabile.  
**PARETI ESTERNE ED INTERNE:** In laterizio e/o mattoni-pietra quelle esterne rifiniti ad intonaco di tipo civile; In parte in laterizio spessore cm 10/15, in parte in cartongesso per quelle interne.  
**PAVIMENTAZIONE INTERNA:** marmo per le zone di ricezione e ricreative oltre che per le scale di collegamento; mattonelle di gres porcellanato o manocottura per alcune camere e per i servizi; in laminato finto legno per altre camere.  
**PAVIMENTAZIONE ESTERNA:** Mattonelle gres porcellanato per le zone esterne e le terrazze; la corte esterna circostante risulta pavimentata in asfalto per la porzione per l'accesso al piano seminterrato e per il piazzale adibito a spazio di manovra e parcheggi allo stesso piano seminterrato.  
**INFISSI INTERNI ED ESTERNI:** Esterni in parte in PVC ed in parte in alluminio con vetro camera, in gran parte dotati di avvolgibili in alluminio verniciato ed alcune al piano terra sono dotate di inferriate; Le porte interne sono in parte in legno tamburato verniciato ed in parte in legno naturale.  
**IMPIANTO ELETTRICO, IDRICO, TERMICO, ECC.:** Gli impianti sono sottotraccia ed appaiono funzionanti ed in condizioni normali; l'impianto di riscaldamento è alimentato in parte con pompe di calore ad aria per il riscaldamento ed il raffrescamento con vari split posizionati all'interno delle stanze; in parte con termosifoni soprattutto per i bagni (con termoarredi) e per i corridoi (con termosifoni). E' presente anche l'impianto antincendio ma non appare adeguato all'intero albergo e necessita di una rivisitazione ed integrazione. L'ascensore è presente ma non appare funzionante.  
**DOTAZIONI GENERALI DEL FABBRICATO:** La corte esterna circostante risulta pavimentata in asfalto per le



porzioni adibite a parcheggi, spazi di manovra e piazzali; alcune parti di marciapiedi e camminamenti sono pavimentate in marmo o gres.

Tutti i piani sono collegati da vano scala interno ed ascensore (apparentemente non funzionante.)

L'intero fabbricato si presenta con le facciate rifinite ad intonaco civile con sovrastante imbiancatura tradizionale; i terrazzi presentano un parapetto in vetro con elementi di alluminio; i canali e i pluviali sono in rame.

## STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 20/05/2025
- Scadenza contratto: 31/05/2034
- Scadenza disdetta: 30/11/2032

## Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.500,00

Per il bene in oggetto risulta registrato il seguente Contratto:

Contratto di locazione stipulato il 15/05/2025 registrato a Pescia il 20/05/2025 al n. 885 serie 3T, che prevede, sinteticamente, quanto segue:

- L'oggetto della locazione è "...il complesso immobiliare ad uso alberghiero denominato Hotel Vintage posto in Montecatini Terme Via Sardegna n. 12";
- La parte Conduttrice è la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in Montecatini Terme via Daniele Manin n. 40/A, codice fiscale, p.iva e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Pistoia e Prato 02111750473;
- Il prezzo della locazione è fissato in euro 18.000,00 annui oltre iva;
- La durata è fissata in anni 9 + 9, dal 01/06/2025 fino al 31/05/2034 con rinnovo tacito, a meno di preavviso (di 18 mesi dal Locatore e di 3 mesi dal Conduttore);
- E' consentita la sub-locazione e/o la cessione parziale, e vi è l'autorizzazione ad effettuare modifiche e migliorie per l'uso convenuto.

Per una migliore comprensione si rimanda comunque al Contratto di Locazione che, richiesto all'Agenzia delle Entrate, si allega alla presente relazione.

Inoltre, nel fascicolo di causa, allegato al Verbale di accesso dell'ISVEG in quanto consegnato al momento del sopralluogo dalla società occupante, si trova una certificazione notarile di autenticazione di "Contratto di affitto di azienda soggetto ad iva", stipulato in data 30/05/2025 dal notaio Monica Paggi di Pistoia (anch'esso allegato alla presente unitamente al Contratto di Locazione di cui sopra); questo contratto prevede un canone di euro 6.000,00 annui (500,00 mensili), ed una durata che va dal 1 giugno 2025 al 31 maggio 2034.

In riferimento al canone della locazione presente nel Contratto pari ad euro 1.500,00 mensili per l'affitto

dell'immobile in oggetto, che ha una superficie utile ai fini locativi pari a circa mq 1.300, con oltre 40 camere e altrettanti servizi igienici; il sottoscritto ritiene che lo stesso sia inadeguato per quanto di seguito esposto. Innanzitutto, calcolando il valore al mq utile (parametro utilizzato per le locazioni), considerando che la superficie complessiva è pari a circa MQ 1.300, si ottiene che il canone locatizio al mq risulta pari ad euro 1,15 (1.500,00/1.300,00); valore che, a giudizio del sottoscritto, appare basso.

Il sottoscritto, per accertare la congruità del canone di locazione ai sensi dell'articolo 2923 c.c., ha provveduto ad eseguire tutte le indagini necessarie a stimare il valore locatizio del bene pignorato.

Il metodo di stima è quello diretto basato sulla comparazione con immobili simili per localizzazione, destinazione e stato di manutenzione. Dalle ricerche effettuate per altri affitti riguardanti immobili similari, incrociando i dati catastali con quelli dell'agenzia delle entrate e consultando alcuni siti internet di pubblicazioni di agenzie immobiliari, il sottoscritto ha individuato i seguenti comparabili:

- Contratto di Locazione riferito allo stesso stabile, stipulato il 26/04/2021 e registrato il 28/04/2021 al n. 822 serie 3t e risolto il 30/04/2025, che riporta un canone di locazione mensile pari ad euro 2.000,00; con il citato canone si ottiene un valore al mq pari ad euro 1,55.

- Contratto di locazione per immobile a destinazione alberghiera posto in Comune di Montecatini Terme via Cavallotti, denominato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, stipulato il 17/09/2025 dal Notaio Claudia Coppola Bottazzi di Pescia, registrato a Pescia il 18/09/2025 al n. 1418 serie 1T, che riporta un canone di locazione mensile pari ad euro 2.500,00 fino a settembre 2029, mentre dopo sarà di euro 3.333,00 da aggiornare annualmente. Innanzitutto c'è da precisare che detto canone riguarda l'intera azienda e quindi va riportato alle sole mura; da una ricerca effettuata presso gli operatori del settore e dall'importo indicato ai fini dell'imposta di registro, si considera una percentuale del 50% per l'azienda e 50% per il fabbricato. Precisato ciò, si ottiene che il canone di locazione per l'affitto del fabricato è pari ad euro 1.250,00. Dalla verifiche delle planimetrie catastali del citato albergo si è ricavata la superficie utile che risulta complessivamente circa pari mq 800, che genera un canone locatizio al mq pari ad euro 1,55.

- Contratto di locazione per immobile a destinazione alberghiera posto in Comune di Montecatini Terme viale Fedeli, denominato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, stipulato il 05/11/2021 dal Notaio Marco Regni di Pistoia, che riporta un canone di locazione mensile pari ad euro 5.500,00 a partire dal 1 gennaio 2024. Innanzitutto c'è da precisare che detto canone riguarda l'intera azienda e quindi va riportato alle sole mura; come precedentemente detto, si considera una percentuale del 50% per l'azienda e 50% per il fabbricato. Precisato ciò, si ottiene che il canone di locazione per l'affitto del fabbricato è pari ad euro 2.750,00; Dalla verifiche delle planimetrie catastali del citato albergo si è ricavata la superficie utile che risulta complessivamente pari a circa mq 1.000, che genera un canone locatizio al mq pari ad euro 2,75.

- Annuncio di immobile ad uso alberghiero posto in Comune di Montecatini Terme Viale Bicchierai, pubblicato dall'Agenzia Holding Immobiliare di Scandicci; dove è presente un affitto mensile delle mura di euro 3.000,00 per una superficie complessiva di circa mq 800,00, che genera un valore al mq pari ad euro 3,75.

- Annuncio di immobile ad uso alberghiero posto in Comune di Montecatini Terme Via Indipendenza, pubblicato dall'Agenzia Sist3ma Immobiliare di Valter Marcinnò di Capannori; dove si propone un affitto mensile del fabbricato ad euro 1.700,00 per circa mq 600,00 di superficie complessiva, che genera un valore al mq pari ad euro 2,80 al mq.

In base all'indagine di mercato esperita attraverso l'interpretazione dei dati rinvenuti sopraccitati, ed a seguito dell'analisi della comparazione tra i valori ricavati e l'immobile in esame, considerando la vasta superficie che ricopre la locazione che comporta una minore domanda sul mercato e considerando, per gli annunci, i margini di trattativa che portano sempre ad un abbattimento del prezzo, il sottoscritto ritiene che il canone mensile per mq/netto applicabile sia pari ad euro 2,10.

Applicando tale valore unitario alle superfici dei beni pignorati si ottiene un "giusto" canone mensile pari ad euro 2.730,00 (2,10 x 1.300).

#### VERIFICA CONGRUITA' DEL CANONE

Affinchè il canone non sia considerato congruo occorre che sia inferiore di 1/3 al giusto canone, ovvero

inferiore al 66,66% di esso. Poichè il 66,66% del giusto canone corrisponde a euro 1.819,18 (2.730,00x0,6666), si ricava che il canone ai sensi dell'articolo 2923 c.c. NON è congruo.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti					
Dal 09/01/2002 al 17/03/2003	**** Omissis ****	<b>Atto di conferimento in società</b>					
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>		
		Notaio Raffaele Lenzi	09/01/2002	33603			
		<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>		
		Pescia	24/01/2002	396	301		
		<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 17/03/2003 al 06/07/2007	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso</b>					
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>		
		Notaio Paola De Dominicis	17/03/2003	9335			
		<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>		
		Pescia	19/03/2003	1509	966		
		<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 06/07/2007	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti a titolo oneroso</b>					
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>		
		Notaio De Paola Gianluigi	06/07/2007	4503	1675		
		<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>		
		Pescia	12/07/2007	4917	2400		
		<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

		Agenzia delle Entrate di Pescia	11/07/2007		2138		1T
--	--	------------------------------------	------------	--	------	--	----

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Con l'Atto Notaio De Paola di Montecatini Terme del 06/07/2007, la società eseguita \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquista la proprietà dell'intera azienda alberghiera corrente in Montecatini Terme via Sardegna n. 12, che comprendeva la proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento oltre a tutti i beni materiali che costituiscono l'azienda come le attrezature, i mobili e tutto quanto riportato nel citato atto in cui è allegato apposito inventario.

Il citato Atto di provenienza, non presente nel fascicolo di causa, è stato richiesto all'Agenzia delle Entrate ed in copia si allega alla presente.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCIA aggiornate al 06/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo

Iscritto a PESCIA il 19/03/2003

Reg. gen. 1510 - Reg. part. 334

Quota: 1/1

Importo: € 3.000.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.500.000,00

Rogante: Notaio Paola De Dominicis

Data: 17/03/2003

N° repertorio: 9336

Note: Grava sugli immobili in oggetto in maggior consistenza; a margine della suddetta iscrizione vi sono i seguenti Annotamenti: n. 333 del 01/04/2008 per restrizione di beni; n. 82 del 07/02/2023 per rinnovazione. L'iscrizione è a carico del debitore originario \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

- Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a garanzia di Mutuo

Iscritto a PESCIA il 07/02/2023

Reg. gen. 666 - Reg. part. 82

Quota: 1/1

Importo: € 3.000.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura



Capitale: € 1.500.000,00

Rogante: Notaio Paola De Dominicis

Data: 17/03/2003

N° repertorio: 9336

Note: Grava sugli immobili in oggetto.



- **Ipoteca della riscossione** derivante da iscrizione a ruolo e avviso di debito esecutivo

Iscritto a PESCIA il 15/03/2023

Reg. gen. 1436 - Reg. part. 170

Quota: 1/1

Importo: € 129.235,54

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 64.617,77

Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione

Data: 15/03/2023

N° repertorio: 1653/8923

Note: Grava sugli immobili in oggetto.



### **Trascrizioni**

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a PESCIA il 20/01/2015

Reg. gen. 200 - Reg. part. 158

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Con la formalità sopra riportata la società proprietaria \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in riferimento all'intervento edilizio di cui alla pratica edilizia n. 2014/0647 presentata il 24/11/2014, si impegna e si obbliga a non modificare la destinazione d'uso delle opere da realizzare in ampliamento e a non alienare le medesime separatamente dal restante fabbricato ricettivo. Il presente vincolo ha durata decennale dal 23/12/2024 e quindi oggi risulta decaduto.

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a PESCIA il 03/07/2025

Reg. gen. 3823 - Reg. part. 2635

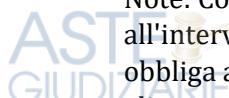
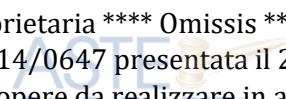
Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Grava sugli immobili in oggetto.



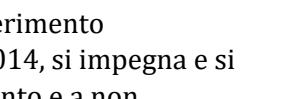
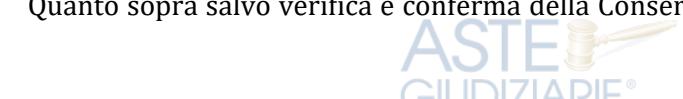
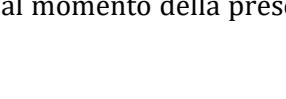
### **Oneri di cancellazione**



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; Per l'ipoteca giudiziale euro 59,60 + euro 35,00 + lo 0,50% dell'importo dell'ipoteca.

Quanto sopra salvo verifica e conferma della Conservatoria al momento della presentazione delle relative note



## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in oggetto ricade, nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Montecatini Terme, in zona B: "Mantenimento, ristrutturazione e completamento", nella sottozona BR: "Aree urbane a prevalente destinazione residenziale"; Zona regolamentata dall'articolo 75 e seguenti 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. L'immobile risulta agibile.

Dai controlli eseguiti presso l'uffici competenti del Comune di Montecatini Terme, si è riscontrato che l'immobile in oggetto è stato edificato in data antecedente al 01/09/1967 e successivamente è stato oggetto di opere ed interventi di cui ai seguenti titoli edilizi rilasciati e/o presentati al Comune di Montecatini Terme:

Licenza Edilizia n. 1268 del 08/06/1971;

Licenza Edilizia n. 1286 del 08/06/1971;

Licenza Edilizia n. 2817 del 17/02/1976;

Concessione Edilizia n. 4396 del 16/03/1981;

Concessione Edilizia n. 4453 del 19/03/1981;

Concessione Edilizia n. 6091 del 03/12/1985;

Concessione Edilizia n. 7064 del 10/10/1987;

Concessione Edilizia n. 7065 del 28/10/1987;

Concessione Edilizia n. 7370 del 21/05/1988;

Concessione Edilizia n. 8836 del 03/03/1992;

Concessione Edilizia n. 9626 del 22/12/1994;

Denuncia Inizio Attività n. 0677 del 18/10/1996 protocollo n. 23751;

Concessione Edilizia in Sanatoria n. 203 del 29/10/2001;

Concessione Edilizia in Sanatoria n. 0024 del 17/03/2003;

Denuncia Inizio Attività n. 0799 del 31/10/2007 protocollo n. 30376;

Denuncia Inizio Attività n. 0059 del 24/01/2008 protocollo n. 2680;

Deposito Variante finale n. 0200 del 13/03/2008 protocollo n. 8589;

Comunicazione Inizio Lavori Asseverata n. 0641 del 25/10/2012 protocollo n. 40224;

Segnalazione Certificata Inizio Attività n. 0069 del 2014;

Segnalazione Certificata Inizio Attività n. 0647 del 24/11/2014 protocollo n. 48026;

Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 0524 del 05/02/2019;

Comunicazione Inizio Lavori Asseverata n. 0638 del 07/10/2021 protocollo n. 40602.

Nel corso degli anni sono state richieste e/o rilasciate le seguenti Agibilità:

Agibilità n. 2539 del 18/02/1982;

Agibilità n. 3377 del 13/01/1994;

Agibilità n. 4038 del 14/03/2003.

Dalla verifica dello stato dei luoghi con le citate pratiche edilizie ed in particolare con gli elaborati grafici

allegati all'ultimo titolo edilizio (Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 0524/2019), il fabbricato presenta alcune difformità interne ed esterne così riassumibili:

Piano Seminterrato:

- Alcuni vani risultano avere una destinazione diversa rispetto a quella autorizzata;
- Il vano caldaia presente sul lato sud è stato ampliato con la realizzazione di altro locale adiacente di circa mq 14,00;
- Nel resede posto sul retro è stata realizzata un vano in struttura precaria di alluminio e vetro per il rimessaggio avente una superficie di circa mq 15,00;

Piano Terra:

- La sala pranzo è stata ampliata sul lato sud con altro vano della superficie di circa mq 14,00, con la conseguente demolizione della scala di accesso che portava al vano caldaia al piano seminterrato;
- La veranda sul lato ovest è stata ampliata e chiusa con infissi in alluminio e vetri;
- Sono state riscontrate alcune piccole modifiche alla distribuzione interna nella zona cucina-pranzo;

Piano Primo:

- Il corpo centrale, che collega le due ali del fabbricato, previsto con collegamento aperto, è stato chiuso ed in una porzione è stato realizzato un w.c. a servizio della camera adiacente esistente;

La copertura del piano terra sovrastante l'ingresso è stata trasformata in terrazza accessibile dalla camera adiacente;

Piano Secondo:

- Il corpo centrale, che collega le due ali del fabbricato, previsto con collegamento aperto, è stato chiuso;
- Il vano destinato a stanza cassoni e vano a servizio del solarium, è stato destinato a camera con annesso servizio igienico;
- La veranda antistante l'area solarium è stata chiusa con infissi in alluminio e vetri.

Le citate difformità, risultano in parte sanabili con la presentazione di idonea pratica di Accertamento di Conformità ai sensi dell'articolo 36-bis del DPR 380/2001 e s.m. ed i.; in parte con il pagamento della sanzione prevista dall'articolo 34 dello stesso DPR; ed in parte con la riduzione in pristino ovvero con la rimozione di quelle porzioni che non risultano sanabili e che possono essere rimosse senza pregiudizio della parte eseguita in conformità.

Dai colloqui avuti con gli uffici competenti del Comune di Montecatini Terme, le pratiche edilizie da redigere non sono di facile quantificazione per gli oneri e le sanzioni che dovranno essere valutati nello specifico al momento della presentazione della pratica. Il sottoscritto stima comunque una spesa complessiva, tra oneri, sanzioni e spese tecniche per la redazione della pratica, approssimativamente pari ad euro 9.500,00; cifra che comprende gli oneri fiscali sulle parcelle professionali. Detta valutazione è stata effettuata in modo teorico ed approssimativo e, come affermato dal tecnico comunale, dovrà essere approfondito e quantificato con l'esibizione degli elaborati grafici nonché di tutte quelle informazioni utili necessarie per la determinazione degli oneri e delle sanzioni.

Per le porzioni non sanabili urbanisticamente, individuate nelle porzioni poste sul lato sud (ampliamento vano cucina), nella chiusura della parte centrale che collega le due ali dal fabbricato, nella chiusura con infissi di due verande e per la destinazione di alcuni vani interni, per la perfetta regolarizzazione dell'immobile, dovrà essere ripristinato l'originario stato dei luoghi con l'adeguamento o la demolizione. Il costo per l'esecuzione dei lavori di rimozione e riduzione in pristino viene stimato dal sottoscritto in circa euro 40.000,00; (valutazione che dovrà essere effettuata nello specifico dopo la presentazione della pratica edilizia di sanatoria in considerazione che la stessa individuerà, nello specifico, le opere da ripristinare o demolire).



**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**





- 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'APE non è stato reperito ma risulta citato nel Contratto di Locazione e quindi si presume la sua esistenza. Le dichiarazioni di conformità degli impianti sono allegate all'Agibilità del 2003 e sono riferite alla consistenza ed alla normativa dell'epoca. Necessitano quindi, di una revisione e, probabilmente, di interventi di messa a norma.



#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



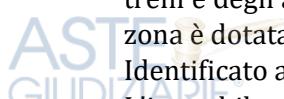
Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



#### STIMA / FORMAZIONE LOTTI



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



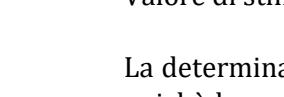
- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Sardegna, 12

Trattasi di immobile a destinazione alberghiera sito in Comune di Montecatini Terme in via Sardegna angolo via Montebello, con ingresso dalla via Sardegna civico 12, denominato Hotel Vintage. Il fabbricato risulta libero su tutti i lati e costituito da tre piani fuori terra oltre piano seminterrato e, specificatamente, è composto da: Ingresso-ricezione con angolo bar, locali soggiorno, sale da pranzo, vani cucina, locale dispensa, disimpegni-corridoi e nove camere dotate di servizio igienico, veranda e terrazzi al piano terra rialzato; da disimpegni, corridoi, quindici camere con servizio igienico e terrazzi al piano primo accessibile da vano scala ed ascensore interno; da disimpegni, corridoi, da dieci camere con servizio igienico, locale ripostiglio/deposito, veranda, solarium e terrazzi al piano secondo; da disimpegni, corridoi, sei camere con servizio igienico, locali cantina/magazzino, ufficio, servizi igienici ed accessori vari al piano seminterrato accessibile da scale interne, da ascensore e direttamente dall'esterno tramite rampa e successivo piazzale posto sul retro; il tutto corredata da resedi esclusivi circostanti il fabbricato. L'immobile è situato in prossimità del centro del paese, vicino alla stazione dei treni e degli autobus; raggiungibile da una buona viabilità e servita da tutti i principali servizi. Inoltre la zona è dotata di un ampio parcheggio pubblico adatto a qualsiasi tipo di sosta.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 916, Sub. 3, Zc. 1, Categoria D2

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

Valore di stima del bene: € 947.505,00



La determinazione del valore di mercato dell'immobile in questione risulta essere piuttosto complicata poichè le compravendite risultano molto rare e le poche transazioni riguardano, in gran parte, vendite



conseguenti a procedure esecutive o fallimentari. Anche le analisi in archivi e banche dati di prezzi che definiscono una scala di valori noti e che forniscono un orientamento generale sulle quotazioni immobiliari, quali l'OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e il sito BorsinoImmobiliare.it, risultano infruttuosi poiché considerano immobili per civile abitazione, magazzini, capannoni e negozi; rimanendo esclusi, appunto, gli alberghi e le strutture ricettive in genere.

Il sottoscritto quindi ha effettuato la stima attraverso la ricerca del valore di mercato con indagini presso varie agenzie operanti nella zona nonché presso professionisti del luogo esercitanti nello specifico settore immobiliare e nella zona di nostro interesse.

Il prezzo unitario medio di mercato riferito al metro quadrato convenzionale (parametro utilizzato nelle compravendite e nelle valutazioni ordinarie), si concentra sull'individuazione dei prezzi pagati o richiesti per beni simili in condizioni comparabili e si fonda su criteri oggettivi, ovvero sulla ricerca di dati certi. I dati oggettivi estratti per la stima del bene in oggetto sono stati ricercati direttamente dalla documentazione costituita dai contratti di compravendita se reperibili e dagli annunci di offerte di vendita ottenute direttamente dagli operatori del mercato immobiliare locale come ad esempio agenzie immobiliari e mediatori di zona.

Il sottoscritto, come comparabili, ha preso in considerazione i seguenti dati e le seguenti informazioni:  
1- Atto di Compravendita di fabbricato a destinazione alberghiera relativo ad immobile posto nello stesso Comune, costituito da tre piani fuori terra oltre piano soffitta, con caratteristiche simili ma di dimensioni minori, stipulato dal notaio Claudia Coppola Bottazzi di Pescia in data 29/03/2023, prezzo dichiarato (per le "mura") euro 180.000 per una superficie totale pari a circa MQ 360,00 circa, che genera un valore al MQ pari ad euro 500; da considerare che è in condizioni peggiori rispetto a quello oggetto di valutazione e quindi il valore va ragguagliato.

2- Annuncio di vendita relativo ad immobile sito nello stesso Comune in zona centrale con caratteristiche simili ma di dimensioni minori rispetto a quello in oggetto, in vendita con mandato all'Agenzia Professionecasa di Pistoia con annuncio su Immobiliare.it; Prezzo richiesto Euro 370.000,00 per una superficie di circa MQ 564, che genera un valore al mq pari a circa euro 650,00 al MQ.

3- Annuncio di vendita relativo ad immobile sito nella stessa zona, poco distante dall'immobile in oggetto, in vendita con mandato esclusivo all'Agenzia Quattromura di Viterbo; Prezzo richiesto euro 420.000,00 per una superficie di circa MQ 800, che genera un valore al mq pari a circa euro 525 al MQ; Da tenere presente che è in buono stato ma le dotazioni generali sono diverse rispetto a quello in valutazione.

4- Annuncio di vendita relativo ad albergo posto nello stesso Comune ed in zona limitrofa, di dimensioni pressoché uguali all'immobile in oggetto, in vendita con mandato all'Agenzia Immobiliare Oris Group di Agliana; Prezzo richiesto Euro 1.150.000,00 per una superficie di circa MQ 1.200, che genera un valore al mq pari a circa euro 950,00 al MQ.

5- Annuncio di vendita relativo ad immobile sito nella stessa zona, non molto distante dall'immobile in oggetto, in vendita con mandato esclusivo all'Agenzia Bertini Immobiliare di Montecatini Terme; Prezzo richiesto euro 390.000,00 per una superficie di circa MQ 600, che genera un valore al mq pari a circa euro 650 al MQ.

## CONCLUSIONI

In base all'indagine di mercato esperita attraverso l'interpretazione dei dati rinvenuti dalle fonti sopracitate, ed a seguito dell'analisi della comparazione tra i valori ricavati per gli immobili individuati paragonabili al bene in esame, applicando coefficienti incrementativi e/o decrementativi e tenuto conto di tutte le caratteristiche che incidono positivamente che negativamente, è stato determinato il valore commerciale al mq, che inoltre ha tenuto conto, come detto, di eventuali adeguamenti, correzioni e arrotondamenti dettati da diversi fattori come fra l'altro, l'epoca di costruzione/ristrutturazione, le buone condizioni di manutenzione e conservazione, le dotazioni generali del fabbricato, la dimensione del bene, la zona (vicina al centro, alla stazione ferroviaria e a parcheggi pubblici), l'esposizione

(prospiciente due strade pubbliche), ecc.; ottenendo un valore al Mq convenzionale pari ad euro 650,00. E' inoltre da precisare, che un'altro metodo di valutazione che viene comunemente usato per gli immobili a destinazione alberghiera, è dato dal valore ricavato tra il numero di camere (posti letto) moltiplicato per un'importo unitario forteffario. Dall'indagine di mercato effettuata il valore dato per ogni camera è di circa euro 20.000,00 e quindi, essendo l'albergo in oggetto fornito da 40 camere e considerando inoltre le dotazioni del fabbricato (ampia zona di ricezione-pranzo, terrazzi ed accessori vari), e lo stato di manutenzione generale, si può affermare che la valutazione sopra effettuata sia in linea di massima coincidente.

Al valore complessivo sopra ricavato verrà applicato un deprezzamento del 8% che include, fra l'altro, tutte le spese necessarie per rendere l'immobile conforme urbanisticamente e catastalmente (così come specificato nel paragrafo dedicato).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Albergo Montecatini-Terme (PT) - Via Sardegna, 12	1457,70 mq	650,00 €/mq	€ 947.505,00	100,00%	€ 947.505,00
Valore di stima:					€ 947.505,00

Valore di stima: € 947.505,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	8,00	%

**Valore finale di stima: € 871.704,60**

Il deprezzamento di cui sopra viene applicato in considerazione di quanto segue:

- Spese generali per la regolarizzazione del fabbricato sotto il profilo urbanistico e catastale, compreso le opere necessarie per ripristinare l'originario stato dei luoghi;
- Assenza della garanzia per eventuali vizi dell'immobile;
- Difficoltà legate ai meccanismi d'asta (tempi più lunghi rispetto ad una normale compravendita per formalizzare il passaggio di proprietà).

### RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala che il bene risulta occupato con Contratto di Locazione opponibile alla procedura; è presente un Contratto riferito al fabbricato ed altro che riguarda l'azienda alberghiera.

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 10/10/2025

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di Cessione D'Azienda avente immobile con accolto di mutuo del 06/07/2007 notaio Gianluigi De Paola.
- ✓ N° 2 Foto - N. 49 fotografie interne ed esterne.
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - foglio di mappa 22 Comune di Montecatini Terme.
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura storica mappale 916 sub. 3.
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - planimetria catastale mappale 916 sub. 3.
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 2018/0524 (ultimo titolo edilizio).
- ✓ N° 7 Tavola del progetto - Elaborati grafici estrapolati dall'Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 2018/0524.
- ✓ N° 8 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificato di Agibilità del 14/03/2003 protocollo n. 9033, pratica n. 4038; ultima agibilità presentata..
- ✓ N° 9 Altri allegati - Richiesta di ricerche e copia di contratti all'Agenzia delle Entrate e relativa risposta.
- ✓ N° 10 Altri allegati - Contratto di Locazione del 15/05/2025 registrato a Pescia il 20/05/2025 al n. 885 serie 3T.
- ✓ N° 11 Altri allegati - Estratto di Regolamento Urbanistico Comunale e relative Norme Tecniche di Attuazione.
- ✓ N° 12 Altri allegati - Ispezione ipotecaria per immobile (foglio 22 particella 916 sub.3).
- ✓ N° 13 Altri allegati - Nota Iscrizione R.P. 82 R.G. 666 Ipoteca in rinnovazione.
- ✓ N° 14 Altri allegati - Nota Iscrizione R.P. 170 R.G. 1436 Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione.
- ✓ N° 15 Altri allegati - Nota di Trascrizione R.P. 2635 R.G. 3823 Verbale di Pignoramento immobili.



- ✓ N° 16 Altri allegati - Titolo Atto unilaterale d'obbligo trascritto il 20/01/2015 R.P. 158 R.G. 200.
- ✓ N° 17 Altri allegati - Comunicazione incarico ed inizio operazione peritali con avviso di ricevimento.
- ✓ N° 18 Altri allegati - Comparabili e fonti informative relative al canone di locazione di mercato.
- ✓ N° 19 Altri allegati - Comparabili e fonti informative relative al valore di mercato dell'immobile stimato.
- ✓ N° 20 Altri allegati - Immagine Google Maps con indicazione della posizione dell'immobile.



## LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Sardegna, 12

Trattasi di immobile a destinazione alberghiera sito in Comune di Montecatini Terme in via Sardegna angolo via Montebello, con ingresso dalla via Sardegna civico 12, denominato Hotel Vintage. Il fabbricato risulta libero su tutti i lati e costituito da tre piani fuori terra oltre piano seminterrato e, specificatamente, è composto da: Ingresso-ricezione con angolo bar, locali soggiorno, sale da pranzo, vani cucina, locale dispensa, disimpegni-corridoi e nove camere dotate di servizio igienico, veranda e terrazzi al piano terra rialzato; da disimpegni, corridoi, quindici camere con servizio igienico e terrazzi al piano primo accessibile da vano scala ed ascensore interno; da disimpegni, corridoi, da dieci camere con servizio igienico, locale ripostiglio/deposito, veranda, solarium e terrazzi al piano secondo; da disimpegni, corridoi, sei camere con servizio igienico, locali cantina/magazzino, ufficio, servizi igienici ed accessori vari al piano seminterrato accessibile da scale interne, da ascensore e direttamente dall'esterno tramite rampa e successivo piazzale posto sul retro; il tutto corredato da resedi esclusivi circostanti il fabbricato. L'immobile è situato in prossimità del centro del paese, vicino alla stazione dei treni e degli autobus; raggiungibile da una buona viabilità e servita da tutti i principali servizi. Inoltre la zona è dotata di un ampio parcheggio pubblico adatto a qualsiasi tipo di sosta.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 916, Sub. 3, 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 B: "Mantenimento, ristrutturazione e completamento", nella sottozona BR: "Aree urbane a prevalente destinazione residenziale"; Zona regolamentata dall'articolo 75 e seguenti delle Norme Tecniche di Attuazione allegate allo stesso strumento urbanistico.

**Prezzo base d'asta: € 871.704,60**



**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 104/2025 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 871.704,60**

Bene N° 1 - Albergo			
<b>Ubicazione:</b>	Montecatini-Terme (PT) - Via Sardegna, 12		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Albergo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 916, Sub. 3, Zc. 1, Categoria D2	<b>Superficie</b>	1457,70 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero immobile, in linea generale, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. Esteriormente il fabbricato risulta essere oggetto di un intervento di restauro e di manutenzione che ha interessato le facciate e le finiture esterne. Internamente l'edificio presenta rifiniture in parte dell'epoca di costruzione ed in parte di recente realizzazione anche per l'intervento di ampliamento e ristrutturazione eseguito circa dieci anni fa. Alcuni locali e servizi igienici sono stati oggetto, negli anni, di ammodernamento con rivisitazione delle finiture.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di immobile a destinazione alberghiera sito in Comune di Montecatini Terme in via Sardegna angolo via Montebello, con ingresso dalla via Sardegna civico 12, denominato Hotel Vintage. Il fabbricato risulta libero su tutti i lati e costituito da tre piani fuori terra oltre piano seminterrato e, specificatamente, è composto da: Ingresso-ricezione con angolo bar, locali soggiorno, sale da pranzo, vani cucina, locale dispensa, disimpegni-corridoi e nove camere dotate di servizio igienico, veranda e terrazzi al piano terra rialzato; da disimpegni, corridoi, quindici camere con servizio igienico e terrazzi al piano primo accessibile da vano scala ed ascensore interno; da disimpegni, corridoi, da dieci camere con servizio igienico, locale ripostiglio/deposito, veranda, solarium e terrazzi al piano secondo; da disimpegni, corridoi, sei camere con servizio igienico, locali cantina/magazzino, ufficio, servizi igienici ed accessori vari al piano seminterrato accessibile da scale interne, da ascensore e direttamente dall'esterno tramite rampa e successivo piazzale posto sul retro; il tutto corredata da residi esclusivi circostanti il fabbricato. L'immobile è situato in prossimità del centro del paese, vicino alla stazione dei treni e degli autobus; raggiungibile da una buona viabilità e servita da tutti i principali servizi. Inoltre la zona è dotata di un ampio parcheggio pubblico adatto a qualsiasi tipo di sosta.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



# ASTE GIUDIZIARIE®

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo

Iscritto a PESCIA il 19/03/2003

Reg. gen. 1510 - Reg. part. 334

Quota: 1/1

Importo: € 3.000.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.500.000,00

Rogante: Notaio Paola De Dominicis

Data: 17/03/2003

N° repertorio: 9336

Note: Grava sugli immobili in oggetto in maggior consistenza; a margine della suddetta iscrizione vi sono i seguenti Annotamenti: n. 333 del 01/04/2008 per restrizione di beni; n. 82 del 07/02/2023 per rinnovazione. L'iscrizione è a carico del debitore originario \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteche Volontarie per Concessione a garanzia di Mutuo

Iscritto a PESCIA il 07/02/2023

Reg. gen. 666 - Reg. part. 82

Quota: 1/1

Importo: € 3.000.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.500.000,00

Rogante: Notaio Paola De Dominicis

Data: 17/03/2003

N° repertorio: 9336

Note: Grava sugli immobili in oggetto.

- **Ipoteca della riscossione** derivante da iscrizione a ruolo e avviso di debito esecutivo

Iscritto a PESCIA il 15/03/2023

Reg. gen. 1436 - Reg. part. 170

Quota: 1/1

Importo: € 129.235,54

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 64.617,77

Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione

Data: 15/03/2023

N° repertorio: 1653/8923

Note: Grava sugli immobili in oggetto.

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a PESCIA il 03/07/2025

Reg. gen. 3823 - Reg. part. 2635

Quota: 1/1





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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Grava sugli immobili in oggetto.



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

23 di 23