
TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Scartabelli Simone, nell'Esecuzione Immobiliare 16/2015 del R.G.E.

promossa da

BCC GESTIONE CREDITI - SOCIETA' FINANZIARIA PER LA GESTIONE DEI CREDITI - S.P.A.

Codice fiscale: 07302421008

Partita IVA: 07302421008

PIAZZA BEATA VERGINE DEL CARMELO 4/5

00144 - ROMA (RM)

contro



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	5
Stato conservativo.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 16/2015 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 774.306,00	14

INCARICO

All'udienza del 14/05/2018, il sottoscritto Geom. Scartabelli Simone, con studio in Via di Porta San Marco, 57/B - 51100 - Pistoia (PT), email simone@simonescartabelli.it, PEC simone.scartabelli@geopec.it, Tel. 0573 23 030, Fax 0573 23 030, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/05/2018 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 Cavallotti, 76

DESCRIZIONE

Trattasi di unità immobiliare a destinazione alberghiera, posta a Montecatini Terme, Via Cavallotti nc 76, nella zona nord est del centro città, a ridotta distanza dalla centrale Piazza del Popolo (circa 380 metri) e dal Viale Verdi (circa 270 metri).

L'area centrale della città è dotata di servizi commerciali, altre attività terziarie e di residenze.

L'accesso è stato eseguito con la collaborazione del legale rappresentante della società esecutata.

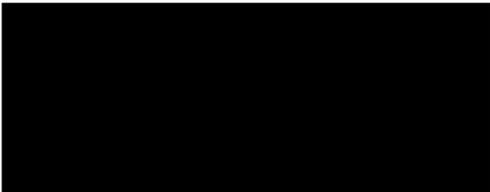
LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Cavallotti, 76

TITOLARITÀ

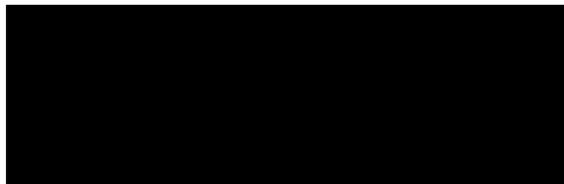
L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- 

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

- 


CONFINI



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Piano terra (Hall, soggiorno, cucina, sala pranzo)	179,86 mq	211,18 mq	1,00	211,18 mq	3,45 m	T
Piano terra (corridoio)	18,62 mq	18,92 mq	0,40	7,57 mq	0,00 m	terra
Piano Primo (camere, servizi, corridoi)	129,46 mq	172,76 mq	1,00	172,76 mq	3,45 m	primo
Piano Secondo (camere, servizi, corridoi)	129,46 mq	172,76 mq	1,00	172,76 mq	3,45 m	secondo
Piano Terzo (camere, servizi, corridoi)	89,17 mq	119,08 mq	1,00	119,08 mq	2,70 m	Terzo
Piano Terzo (terrazzo coperto)	11,77 mq	11,77 mq	0,45	2,94 mq	0,00 m	terzo
Piano Terzo (terrazzo coperta)	40,98 mq	40,98 mq	0,45	18,44 mq	0,00 m	terzo
Piano Quarto (camere, servizi, corridoi)	84,91 mq	114,26 mq	1,00	114,26 mq	2,60 m	Quarto
Piano Quarto (terrazzo coperto)	4,82 mq	4,82 mq	0,45	2,17 mq	0,00 m	Quarto
Piano Quarto (terrazzo scoperto)	52,21 mq	52,21 mq	0,25	13,05 mq	0,00 m	Quarto
Piano Quinto (centrale termica)	6,48 mq	8,10 mq	0,25	2,02 mq	2,00 m	Quinto
Piano interrato (accessori)	52,00 mq	71,00 mq	0,50	35,50 mq	2,40 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				871,73 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				871,73 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/11/1986 al 02/05/2003		Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 152, Zc. 1 Categoria D2
Dal 02/05/2003 al 14/10/2003		Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 152, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 8.300,00 Piano 1-2-3-4
Dal 14/10/2003 al 10/09/2018		Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 152, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 9.690,00 Piano 1-2-3-4

I titolari catastali corrispondono a 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	152		1	D2				9690	1-2-3-4		

PRECISAZIONI

Il fabbricato ad uso albergo oggetto di esecuzione immobiliare viene utilizzato quale porzione di una più ampia struttura turistico-ricettivo, di cui fanno parte l'edificio occupato dall'albergo Touring S.a.s. e dall'Hotel Lazzarini.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in condizioni di manutenzione e conservazione discrete. Sono in corso lavori di manutenzione dei servizi igienici delle singole camere. Le camere sono in parte già agibili ed in parte lo saranno appena terminati i lavori di cui sopra.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura alberghiera è posta nel centro di Montecatini Terme, al di fuori della zona a traffico limitato, si sviluppa su cinque piani fuori terra, oltre il sesto piano fuori terra ove è posta la sola centrale termica ed un piano interrato con vani accessori.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/11/1986 al 11/09/2018	[REDACTED]	Atto di acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Lenzi	21/11/1986	3542	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pescia aggiornate al 11/09/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo fondiario
 Iscritto a Pescia il 21/04/1999
 Reg. gen. 1816 - Reg. part. 415
 Quota: 1/1
 Importo: € 309.874,14
 A favore di CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA S.P.A.
 [REDACTED]
 Capitale: € 154.937,07
 Rogante: Notaio Agostino Stromillo
 Data: 16/04/1999
 N° repertorio: 30578
- ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Pescia il 25/01/2003
 Reg. gen. 512 - Reg. part. 121
 Quota: 1/1
 Importo: € 520.000,00
 [REDACTED]
 Capitale: € 260.000,00
 Rogante: Notaio Agostino Stromillo
 Data: 23/01/2003
 N° repertorio: 33341
- ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Pescia il 18/10/2005
 Reg. gen. 5363 - Reg. part. 1461
 Quota: 1/1

Importo: € 120.000,00

Capitale: € 60.000,00

Rogante: Notaio Agostino Stromillo

Data: 14/10/2005

N° repertorio: 35529



Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
Trascritto a Pescia il 28/01/2015
Reg. gen. 316 - Reg. part. 232
Quota: 1/1
A favore di ICCREA BANCA S.P.A

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato oggetto di stima ricade in zona classificata dal vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Montecatini Terme come "Sottozona AA: Aree del centro storico a prevalente destinazione turistico ricettiva", di cui all'art 73 delle Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato è stato realizzato con licenza edilizia del 1962, successivamente oggetto di richiesta di condono edilizio L.47/85 con pratica n. di prot. 15241 del 31/07/1986 alla quale è seguita la Concessione in sanatoria del 11/02/2010.

Sono state reperite inoltre le concessioni edilizie n. 6877 del 15/01/1987 e variante in corso d'opera n. 7269 del 24/11/1987 per realizzazione di volume tecnico.

Per la realizzazione di un vano corridoio al piano terra è stata rilasciata, ai sensi della Legge 724/94, la Concessione edilizia in sanatoria n. C94/607 del 29/09/2003.

Il piano terra del bene oggetto di esecuzione è stato messo in diretto collegamento con l'attiguo [redacted] nazionale per la gestione congiunta stabilita nell'affitto di azienda del 24/12/2015.

Dette opere sono state oggetto di SCIA n. di prot. 43282 del 16/08/2015, intestata a Touring s.a.s. con fine lavori e variante finale n. di prot. 11757 del 22/03/2016.

Le opere di manutenzione in corso di esecuzione sono realizzate in forza della CILA protocollo 17741/2016 del 12/05/2016 a firma del Geom. Maurizio Mariottini.



Dal sopralluogo si è rilevato che, raffrontando quanto verificato e quanto risultante dalla CILA 17741 del 2016, sono presenti alcune difformità che potrebbero però essere ricomprese nella variante finale e chiusura lavori, da presentarsi a cura del richiedente, al termine delle opere.

Per alcune difformità dimensionali dell'edificio, attribuibili probabilmente ad errori grafici, sarà necessaria pratica di accertamento di conformità.

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

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Cavallotti, 76

Trattasi di unità immobiliare a destinazione alberghiera, posta a Montecatini Terme, Via Cavallotti nc 76, nella zona nord est del centro città, a ridotta distanza dalla centrale Piazza del Popolo (circa 380 metri) e dal Viale Verdi (circa 270 metri). L'area centrale della città è dotata di servizi commerciali, altre attività terziarie e di residenze.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 152, Zc. 1, Categoria D2

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

Valore di stima del bene: € 780.000,00

La stima di un albergo, data la particolarità della destinazione dell'immobile, può essere eseguita in base alla capitalizzazione del reddito che tale struttura può generare.

Il metodo comparativo (MCA) è applicabile con maggiori difficoltà in quanto il mercato di questo segmento è senz'altro meno ricco di compravendite.

Partendo dalle tariffe camera medie di strutture della stessa categoria (3 stelle) su Via Cavallotti e vie limitrofe, si è calcolato il reddito lordo realizzabile dall'albergo da stimare. Per determinare le presenze medie del turismo di Montecatini terme si è fatto riferimento alla dettagliata "Banca Dati Turismo" della Regione Toscana, liberamente consultabile sul sito <http://www.regione.toscana.it/statistiche/banca-dati-turismo>

Si sono poi determinati i costi (reperiti su siti specializzati quali stimatrix e similari), in modo da calcolare il reddito netto.

Il valore dell'albergo è poi quantificato capitalizzando il reddito netto per il saggio di capitalizzazione rilevato sul mercato, detraendo le spese necessarie per il completamento delle opere di manutenzione in corso e le altre necessarie.

Data la natura e destinazione del bene, al solo fine di avere conferma dei dati calcolati col metodo di capitalizzazione del reddito, si sono ricercati anche i valori unitari per immobili assimilabili a quelli oggetto di perizia.

Per procedere alla stima del bene si è scelto di ricorrere ai valori ricavati dalle agenzie immobiliari per immobili simili (il cosiddetto metodo "Asking Price"), in modo da avere un valore di massima ed operare poi i deprezzamenti legati alle condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile.

Dal sito www.immobiliare.it si sono rintracciati tre alberghi con caratteristiche simili a quello oggetto di stima, assimilabile a quest'ultimo per posizione, categoria e numero di camere, (le schede dei comparabili sono allegate alla presente perizia).

Lo stato di conservazione degli immobili comparabili è il seguente:

comparabile 1 da ammodernare

comparabile 2 da ammodernare

comparabile 3 ottimo/buono

Lo stato di conservazione del bene oggetto di perizia è discreto.

Il valore unitario è stato parametrato alle camere di ogni struttura, in quanto detto elemento è quello che determina il reddito ricavabile (il comparabile 1 ha 13 camere ed valore €/camera di € 37692, il comparabile 2 conta 20 camere ed valore €/camera di € 34500, il comparabile 3 è composto da 30 camere ed valore €/camera di € 40000). I valori camera dei comparabili vanno riportati allo stato di conservazione del comparabile; nel caso di specie i valori dei comparabili 1 e 2 l'esperto stabilisce una somma di 2000,00 €/camera per passare dallo stato

da ammodernare a discreto e la somma di 4000 €/camera per passare da discreto a ottimo/buono.

Conseguentemente i valori €/camera dei comparabili, corretti in base allo stato di conservazione, sono i seguenti:

a) comparabile 1 = € 37692 + 2000 = 39.692 €/camera

b) comparabile 2 = € 34500 + 2000 = 36.500 €/camera

c) comparabile 3 = € 40.000 - 4000 = 36.000 €/camera

Il valore medio a camera risulta quindi essere di € 37.397

Tale valore va diminuito del 10 - 15%, tenendo conto delle trattative che intercorrano dalla proposta di vendita all'effettivo passaggio e delle attuali condizioni del mercato immobiliare. Si opera una diminuzione del 12%, con conseguente valore medio a camera di € 32.909,00.

In base a detto valore medio €/camera il bene oggetto di stima (che conta 24 camere) ha un valore di € 789.816, confermando così la stima per capitalizzazione del reddito.

Si precisa che il valore di stima va deprezzato degli oneri per la sanatoria tramite accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014.

Gli oneri di sanatoria sono composti da:

a) Sanzione ai sensi dell'art. 209 L.R. 65/2014, da stabilire a cura del Comune di Montecatini Terme da un minimo di 1032,00 ad un massimo di € 5164,00, in base alla richiesta di accertamento di conformità.

Dato l'abuso la sanzione si stima, in via presuntiva, in € 2064,00.

b) Diritti di segreteria della richiesta di accertamento di conformità ammontano ad € 58,27.

c) Onorari tecnici relativi al professionista incaricato per la redazione della pratica comunale ai accertamento di conformità, quantificabili in € 2562,00, comprensivi di oneri di fatturazione

d) Onorari tecnici relativi al professionista incaricato per la redazione della pratica DocFa per la planimetria catastale a variazione, stimati in € 1024,80, comprensivi di oneri di fatturazione.

e) Diritti catastali per la presentazione della nuove planimetrie catastali a variazione ammontanti ad € 50,00.

La somma totale per la richiesta di accertamento di conformità è stimata in € 5759,07, precisando che la somma totale è da intendersi puramente indicativa in quanto la quantificazione della sanzione è decisione discrezionale dell'Amministrazione comunale che può essere fatta solo dopo la presentazione della pratica di accertamento di conformità.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Albergo Montecatini-Terme (PT) - Via Cavallotti, 76	871,73 mq	0,00 €/mq	€ 780.000,00	100,00	€ 780.000,00
Valore di stima:					€ 780.000,00

Valore di stima: € 780.000,00

Deprezzamento del 0,73 %

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore finale di stima: € 774.306,00

Come già specificato nell'apposito paragrafo di stima del bene, si è proceduto a determinare il valore dell'immobile con la metodologia di capitalizzazione del reddito.

Per i dati e parametri utilizzati si è fatto riferimento alla Banca Dati del Turismo della regione Toscana ed alle indicazioni di siti specializzato nella scienza dell'estimo (stimatrix e similari).

La somma totale per la richiesta di accertamento di conformità è stimata in € 5759,07, precisando che la somma totale è da intendersi puramente indicativa in quanto la quantificazione della sanzione è decisione discrezionale dell'Amministrazione comunale che può essere fatta solo dopo la presentazione della pratica di accertamento di conformità.

Data la particolarità del programma procedure.it che non permette di indicare gli oneri per la sanatoria con cifra in euro (nel caso di specie € 5759,07), si introduce il deprezzamento nella misura percentuale del 0,73 % che corrisponde alla somma totale di detti oneri, salvo arrotondamenti.

Il Valore finale di stima corrisponde quindi ad € 774306,00.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, pur nell'intento di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, il perito stimatore fa notare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile sostituirsi all'espressione competente per legge alle pubbliche amministrazioni deputate circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che detti uffici possono fornire all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

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 20/12/2018

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Ortofoto - All A - vista Google Earth
- ✓ Estratti di mappa - All B - estratto mappa catastale
- ✓ Altri allegati - All C1 Estratto mappa Regolamento Urbanistico RU
- ✓ Altri allegati - All C2 Estratto Legenda RU
- ✓ Altri allegati - All C3 Estratto Norme Tecniche Attuazione RU art 73
- ✓ Visure e schede catastali - All D1 visura catastale storica
- ✓ Planimetrie catastali - All D2 Planimetrie catastali in visura
- ✓ Altri allegati - All E1 ispezioni ipotecarie
- ✓ Altri allegati - All E2 Scrittura privata 2015 affitto azienda
- ✓ Concessione edilizia - All F1 Licenza anno 1962
- ✓ Concessione edilizia - All F2 Concessione edilizia sanatoria 2002
- ✓ Concessione edilizia - All F3 Concessione n. 7269-1987
- ✓ Concessione edilizia - All F4 Concessione sanatoria 607-2003
- ✓ Altri allegati - All F5 CILA 2016 modello
- ✓ Altri allegati - All F6 CILA 2016 grafici
- ✓ Foto - All G documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - All H1 Schema calcolo ricavi albergo
- ✓ Altri allegati - All H2 Schema stima per capitalizzazione reddito
- ✓ Altri allegati - All I1 scheda comparabile 1
- ✓ Altri allegati - All I2 scheda comparabile 2
- ✓ Altri allegati - All I3 scheda comparabile 3
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. E3 - Nota trascrizione pignoramento