
TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia del C.T.U. Geom. Bisogni Felice, nel Fallimento 29/2018 - **** Omissis ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	8
Titolarità.....	9
Confini.....	9
Consistenza.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Dati Catastali.....	11
Precisazioni.....	14
Stato conservativo.....	14
Parti Comuni.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione.....	17
Provenienze Ventennali.....	18
Formalità pregiudizievoli.....	20
Normativa urbanistica.....	21
Regolarità edilizia.....	21
Vincoli od oneri condominiali.....	24
Lotto 2.....	25
Descrizione.....	26
Completezza documentazione ex art. 567.....	27
Titolarità.....	27
Confini.....	27
Consistenza.....	28
Cronistoria Dati Catastali.....	28
Dati Catastali.....	29
Precisazioni.....	30
Stato conservativo.....	30
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	30
Stato di occupazione.....	31
Provenienze Ventennali.....	32
Formalità pregiudizievoli.....	34
Normativa urbanistica.....	35
Regolarità edilizia.....	36
Vincoli od oneri condominiali.....	40



Stima / Formazione lotti	41
Lotto 1	41
Lotto 2	46
Riepilogo bando d'asta	56
Lotto 1	56
Lotto 2	58
Schema riassuntivo Fallimento 29/2018 - **** Omissis ****	61
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 483.000,00	61
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 1.910.800,00	63
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	65
Bene N° 1 - Podere ubicato a Cascina (PI) - località "La Fonte" e "Curigliana", via della Fonte nc. 3 et 4.....	65
Bene N° 2 - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via della Querceta nc. 2, piano S1 - T - 1 - 2 - 3 - 4 - 5.....	65



INCARICO

All'udienza del 10/04/2018, il sottoscritto Geom. Bisogni Felice, con studio in Via XX Settembre, 5 - 51100 - Pistoia (PT), email bisogni.felice@gmail.com, PEC felice.bisogni@geopec.it, Tel. 0573 20 797, Fax 0573 20 797, veniva nominato C.T.U. e in data 16/04/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Podere ubicato a Cascina (PI) - località "La Fonte" e "Curigliana", via della Fonte nc. 3 et 4
- **Bene N° 2** - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via della Querceta nc. 2, piano S1 - T - 1 - 2 - 3 - 4 - 5

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Podere ubicato a Cascina (PI) - località "La Fonte" e "Curigliana", via della Fonte nc. 3 et 4

DESCRIZIONE

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) spettanti alla Società fallita sopra unità poderale comprendente vari fabbricati di remota costruzione ed in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, in parte diruti, con annessi vasti appezzamenti di terreno agrario, coltivati a seminativo in più corpi separati, aventi una superficie catastale complessiva, tra coperto e scoperto, pari a mq. 284.510 (o quanti realmente siano a corpo e non a misura), situato il tutto in Comune di Cascina (PI) loc. "La Fonte" e "Curigliana" via della Fonte nc. 4 (già via Marciana nc. 57) e via della Fonte nc. 3 e strada vicinale lungo la Fossa Nuova.

I vari fabbricati presenti nell'ambito del complesso rurale risultano edificati parte in epoca remota (relativamente a quelli inseriti nelle mappe catastali) e per il restante in epoca successiva all'anno 1967 (relativamente a quelli non risultanti dalle mappe catastali) e si presentano in pessime condizioni di manutenzione e conservazione ed alcuni di essi in precarie condizioni statiche e/o in stato di rovina.

Nel dettaglio l'unità poderale si compone di:

1 - complesso di edifici situati ad ovest rispetto a via della Fonte, formato da cinque distinti fabbricati contraddistinti con le lettere A - B - C - D - E nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 redatto dallo scrivente ed unito con il n. 1 e precisamente:

a) fabbricato rurale contraddistinto con la lettera "A" costituito dal primo edificio posto sulla destra per chi entra nella corte (comune ai cinque edifici) da via della Fonte e contraddistinto dal nc. 4 di detta via, articolato su due piani fuori terra oltre sottotetto non praticabile, formato da:

* magazzino (ex stalla), cucina rustica, sgombero, due locali cantina e ripostiglio al piano terreno (tutti aventi accesso indipendente dall'esterno);

* due quartieri di abitazione al piano primo aventi accesso da scala esterna sul lato sud ed ingresso a comune, composti rispettivamente da:

- cucina, camera, doccia-w.c., ripostiglio e tre disimpegni per il quartiere con esposizione ad est;

- cucina, due camere, doccia-w.c. due disimpegni e terrazza lato sud, per il quartiere con esposizione ad ovest;

il tutto in pessimo stato di manutenzione e conservazione;

b) fabbricato accessorio contraddistinto con la lettera "B" costituito dall'edificio posto sulla sinistra per chi entra nella corte (comune ai cinque edifici) da via della Fonte, articolato su un solo piano fuori terra ed avente in pianta forma rettangolare, composto da un locale ad uso cantina/deposito nella parte centrale avente copertura a falde inclinate del tipo a capanna e da due locali già destinati a stalla sul lato nord ed altrettanti sul lato sud, tutti aventi copertura piana ed accesso indipendente dall'esterno.

Il fabbricato è dotato di tettoie metalliche in aggetto sui quattro lati, con lastre in fibro-cemento tipo "Eternit"; il tutto in pessimo stato di manutenzione e conservazione;

c) capannone agricolo contraddistinto con la lettera "C" situato sul tergo (lato nord - ovest) rispetto al fabbricato descritto al punto a) , utilizzato quale deposito per macchine ed attrezzature agricole avente in pianta forma rettangolare e copertura del tipo a volta con tralicci metallici e lastre ondulate in fibro-cemento tipo "Eternit", il tutto in pessimo stato di manutenzione e conservazione;

d) piccolo fabbricato accessorio contraddistinto con la lettera "D" situato sul tergo (lato nord-est) rispetto al fabbricato descritto al punto a), articolato su un solo piano fuori terra ed avente in pianta forma planimetrica ad U, comprendente quattro locali ad uso ripostiglio oltre forno e tettoia antistante, il tutto in pessimo stato di conservazione;

e) capannone agricolo contraddistinto con la lettera "E" situato sul tergo del capannone agricolo descritto al punto c) avente in pianta forma rettangolare ed articolato su un solo piano fuori terra con copertura a falde inclinate del tipo a capanna, comprendente numero sette locali già adibiti a stalla ed attualmente utilizzato (solo in parte) per ricovero macchine ed attrezzature agricole.

I fabbricati ed i capannoni agricoli sopra descritti sono corredati da vasti appezzamenti di terreno agrario che si sviluppano in prevalenza a sud-ovest ed in minima parte a nord-est e che si attestano per l'intero sviluppo lungo la via della Fonte e la strada vicinale lungo la Fossa Nuova.

E' da notare che lungo il lato ovest di via della Fonte ed a confine con i terreni agrari appartenenti alla **** Omissis **** è presente un ampio fossato a cielo aperto denominato "fosso delle Sedici" costituente, secondo le risultanze delle cartografie catastali, un'acqua pubblica (essendo privo di numero particellare) che lambisce i fabbricati contraddistinti con le lettere "A" et "D"; il suddetto fossato risulta intubato per una lunghezza di circa metri 4 per consentire l'accesso anche carrabile, da via della Fonte, ai fabbricati ed ai terreni agrari sopra descritti.

Lo scrivente precisa che le coperture della maggior parte dei capannoni agricoli e dei manufatti accessori, risalenti agli anni 1960/1970, sono realizzate in fibro-cemento contenenti minerali appartenenti al gruppo degli ASBESTI (amianto) gravemente dannosi per la salute umana e si presentano in uno stato di totale degrado.

Le stesse dovranno essere pertanto sostituite con altri materiali, ovvero bonificate.

I costi per tali interventi, come pure per quelli dei lavori di ristrutturazione, adeguamento strutturale, messa a norma etc restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria dei beni, in quanto dei relativi oneri è stato tenuto debito conto in sede di formulazione dei valori di stima.

Con il n. 2 unisce una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto dei fabbricati anzidetti e dei terreni agrari limitrofi.

2) Edifici rurali situati ad est rispetto a via della Fonte e contraddistinti dal nc. 3 di detta via, comprendenti un vetusto fabbricato rurale elevato per maggiore consistenza su due piani fuori terra e per minore consistenza su un solo piano fuori terra (contraddistinto con la lettera "F" nell'elaborato grafico schematico unito con il n. "3") un manufatto accessorio distaccato sul retro elevato su un solo piano fuori terra (contraddistinto con la lettera "G") ed una tettoia con struttura metallica sul lato est (contraddistinta con la lettera "H"), il tutto in stato di completo abbandono e rovina (in parte crollato). Per i suddetti edifici rurali non è stato possibile poter procedere ad una verifica e misurazione degli interni, in quanto i solai risultano pericolanti e/o crollati.

Le verifiche sono state pertanto limitate agli esterni degli edifici.

I fabbricati anzidetti dispongono di appezzamenti di terreno agrario che si sviluppano a sud-est e che si attestano per l'intero sviluppo lungo la via della Fonte e la strada vicinale lungo la Fossa Nuova.

Con il n. 3 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 contenente le risultanze del rilievo topografico strumentale e con il n. 4 una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto dei fabbricati anzidetti e dei terreni agrari limitrofi.

3) Appezzamenti di terreno agrario in tre corpi separati situati a sud e ad est rispetto agli edifici rurali descritti al punto "2" che precede, aventi accesso dalla strada vicinale lungo la Fossa Nuova, coltivati in parte a grano duro ed in parte a piante foraggere (trifoglio alessandrino).

Nell'ambito del terreno situato sulla estremità lato est ed a nord rispetto alla strada vicinale, è presente un grande bacino per la raccolta dell'acqua (che occupa una superficie di circa mq. 5.000 e

conseguentemente contiene diverse migliaia di metri cubi di acqua) peraltro realizzato con arginature in rilevato ed avente notevole profondità.

Con il n. 5 allega un elaborato grafico in scala 1:5000 che riunisce i fogli di mappa n. 65 - 66 et 82 ove ricadono i fabbricati ed i terreni appartenenti alla **** Omissis **** descritti ai punti 1 - 2 et 3 che precedono (evidenziati con colorazione verde) e sul quale la zona ove è situato il bacino per l'accumulo dell'acqua è cerchiata in rosso; in detto elaborato grafico è riportata altresì una ripresa satellitare che ritrae il bacino per accumulo acqua.

Con il n. 6 unisce una documentazione fotografica dei terreni agrari descritti al punto "3".

La zona ove sorge l'unità poderale, situata in aperta campagna, è prossima alla strada Provinciale 31 Lorenzana/Cucigliana e poco distante dalla strada di grande comunicazione FI-PI-LI (uscita di Lavoria per chi proviene da sud e di Cascina per chi proviene da nord), distante circa 5 chilometri dal Comune di Cascina; la stessa risulta assai periferica, completamente pianeggiante ed interessata da una complessa rete di fossi e canali (il più importante dei quali è rappresentato dal canale Scolmatore). Secondo le previsioni della tavola n. 70 del Regolamento Urbanistico è rilevabile che l'intera unità poderale ricade in aree a pericolosità idraulica elevata (I.3) ai sensi del DPGR 53R/2011.

I terreni oggetto di perizia e quelli limitrofi hanno funzione prettamente agricola; la zona risulta scarsamente urbanizzata e le viabilità di accesso sono costituite da strade sterrate di limitata larghezza.

Il territorio Comunale di Cascina, completamente pianeggiante e situato sulla riva sinistra del fiume Arno che ne delimita il confine con i Comuni di Vicopisano e San Giuliano Terme, si trova ad una quota media di appena 6 metri sul livello del mare, ed è stato classificato sismico in zona 2 (sismicità medio-alta) con ordinanza PCM 3274 del 20/03/2003.

Fino agli anni 1960 l'economia di Cascina era legata prevalentemente all'agricoltura; successivamente si è sviluppata l'attività per la lavorazione dei mobili di arredamento (poi convertita anche nella realizzazione di arredi per le imbarcazioni) e del settore tessile.

I beni dovranno essere posti in vendita e quindi trasferiti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze o pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza al cui contenuto in proposito viene fatto espresso rinvio.

Inoltre per quanto concerne i terreni agrari nessuna garanzia potrà essere offerta per vizi (quali ad esempio eventuali servitù costituite nel corso del tempo a favore di terzi ovvero occupazioni/utilizzazioni a vario titolo, nonché garanzie che i terreni non presentano fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive, o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini conterminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs n. 152/2006 e nel D.Lgs n. 4/2008 e loro s.m.i.).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa essendo stata acquisita dallo scrivente per quanto concerne:

- atti notarili di provenienza;
- trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie;
- documentazione catastale.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

- I beni ricadenti sul foglio di mappa n. 65 nell'insieme confinano con: proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, Fosso delle Sedici, via della Fonte, salvo se altri;

- I beni ricadenti sul foglio di mappa n. 66 nell'insieme confinano con: proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, via della Fonte, strada vicinale lungo il Fosso Nuovo, salvo se altri;

- l'appezzamento di terreno agricolo ricadente sul foglio di mappa n. 82 confina con: proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, salvo se altri.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	284510,00 mq	0,00 mq	1,00	284510,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				284510,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				284510,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



In considerazione del fatto che l'unità poderale risulta formata da numerosi appezzamenti di terreno agrario in più corpi distaccati tra loro, con entrostanti fabbricati rurali in gran parte destinati a capannoni e tettoie a servizio all'attività agricola, alcuni dei quali in pessime condizioni di statica e di conservazione ed altri addirittura in stato di rovina, lo scrivente è del parere che i suddetti fabbricati non rappresentino un valore significativo rispetto a quello dei terreni agrari cui sono asserviti. Infatti i futuri costi da sostenere per l'eventuale ristrutturazione e consolidamento strutturale,



pagamento di oneri concessori ed oneri verdi di urbanizzazione per la deruralizzazione da fabbricati rurali a fabbricati civili superano di gran lunga il loro valore di mercato.

Per questi motivi lo scrivente procederà alla determinazione del valore commerciale dell'unità poderale considerando la sola superficie catastale dei terreni agrari, pari come già detto a mq. 284.510 e tenendo presente che il valore complessivo attribuito alla stessa deriva per circa il 30% dalla esistenza dei vetusti (ed in parte diruti) fabbricati rurali asserviti all'attività agricola che potranno essere in tutto od in parte recuperati e/o deruralizzati (limitatamente a quelli in regola con le vigenti normative edilizie ed urbanistiche) e per il restante 70% dai terreni agrari produttivi.

Di seguito per ciascun fabbricato, capannone o manufatto accessorio riporta la superficie utile lorda riferita ai vari piani:

a - Fabbricato contraddistinto con la lettera "A" di complessivi mq. 350 così suddivisi:

- superficie utile lorda locali accessori al piano terreno mq. 190
- superficie utile lorda locali di abitazione al piano primo ... mq. 160

b - Fabbricato accessorio contraddistinto con la lettera "B"

- superficie utile lorda locali accessori articolati su un solo piano fuori terra ... mq. 110

c - Capannone agricolo contraddistinto con la lettera "C"

- superficie utile lorda capannone articolato su un solo piano fuori terra ... mq. 200

d - Piccolo fabbricato accessorio contraddistinto con la lettera "D"

- superficie utile lorda fabbricato accessorio articolato su un solo piano fuori terra ... mq. 25

e - Capannone agricolo contraddistinto con la lettera "E"

- superficie utile lorda capannone agricolo articolato su un solo piano fuori terra ... mq. 200

f - Fabbricato rurale elevato per maggiore consistenza su due piani fuori terra contraddistinto con la lettera "F"

- superficie utile lorda fabbricato rurale ai piani terreno e primo mq. 270

g - Manufatto accessorio distaccato contraddistinto con la lettera "G"

- superficie utile manufatto accessorio distaccato articolato su un solo piano fuori terra ... mq. 60

h - tettoia metallica sul lato est in stato di rovina contraddistinta con la lettera "H" ... mq. 300

I suddetti beni non sono comodamente divisibili in natura per i seguenti motivi:

- la divisione, nella maggior parte dei casi, comporta una perdita di utilità o comunque una perdita di valore; dal momento che non esiste divisione senza perdita di valore, tale perdita deve essere di entità contenuta;

- sono da evitare i frazionamenti che risulterebbero inadeguati, sia per l'elevato costo delle opere necessarie ad attuarli, che per i risultati, per alcuni lati negativi, che verrebbero in tal modo raggiunti (insoddisfacente funzionalità delle porzioni e perdita di valore economico, che deriverebbe confrontando la somma delle singole porzioni, con l'eventuale più elevato valore che il bene avrebbe se conservato intero);

- sono da evitare le divisioni che comportano scarsa funzionalità e costituzione di servitù delle singole porzioni, rispetto all'intera unità poderale;

- l'accertamento della comoda divisibilità deve avere carattere di concretezza e di attualità.

In tutto il contesto valutativo di cui sopra, ha formato oggetto di particolare giudizio anche la sussistenza e/o la creazione di problematiche per il frazionamento in più lotti dei singoli fabbricati e/o appezzamenti di terreno dovute alla instaurazione di gravose servitù di passo, di formazione di nuovi accessi, di esecuzione di nuovi locali accessori e tecnologici che richiederebbero interventi anche



strutturali di difficile ed onerosa attuazione.

In considerazione di quanto sopra esposto, dopo avere attentamente esaminato la situazione di fatto dei beni costituenti il presente lotto n. 1, il sottoscritto ritiene che il complesso immobiliare rurale non risulti comodamente e convenientemente divisibile in due o più lotti e pertanto lo stesso è da considerare come unica ed autonoma entità.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/03/1973 al 30/10/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 65, Part. 75, 76, 77, 78, 79, 100, 102 Qualità Seminativo
Dal 13/03/1973 al 30/10/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 66, Part. 107, 108, 176 Qualità Seminativo
Dal 13/03/1973 al 30/10/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 82, Part. 30 Qualità Seminativo
Dal 10/02/1978 al 30/10/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 66, Part. 103, 104, 111, 112, 113, 114, 129, 169, 170, 177 Qualità Seminativo
Dal 10/02/1978 al 30/10/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 66, Part. 178, 179 Qualità Seminativo
Dal 24/05/1978 al 30/10/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 65, Part. 109 Qualità Seminativo
Dal 06/08/1991 al 05/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 65, Part. 71, 72
Dal 06/05/2002 al 30/10/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 65, Part. 71, 72 Qualità Seminativo

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	65	77	4		D1				451,98	T	
	65	162	1		D1				1802,34	T	
	65	77	1		A6	U	vani 5,5		173,27	T - 1	
	65	77	2		C6	1	mq. 30		49,58	T	



	65	77	3		A5	3	vani 2		100,19	1	
--	----	----	---	--	----	---	--------	--	--------	---	--

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
65	76				Seminativo	4	10850	5,65	19,61	
65	78				Seminativo	4	5410	2,82	9,78	
65	79				Seminativo	4	2100	1,09	3,8	
65	100				Seminativo	4	12650	6,59	22,87	
65	102				Seminativo	4	7020	5,1	12,69	
66	108				Seminativo	3	18420	45,42	57,08	
66	176				Seminativo	3	3200	7,89	9,92	
82	30				Seminativo	4	51980	34,36	93,96	
65	71				Seminativo	4	1030	0,54	1,86	
65	72				Seminativo	4	2020	1,05	3,65	
65	75				Seminativo	4	62540	45,8	113,05	
66	107				Fabbricato Rurale		2110			
65	109				Seminativo	4	6266	4,56	11,33	
66	103				Seminativo	3	28880	71,21	89,49	
66	104				Vigneto	3	4490	6,62	11,59	
66	111				Seminativo	3	13600	34,11	42,14	
66	112				Seminativo	3	7740	19,42	23,98	
66	113				Seminativo	3	1520	3,81	4,71	
66	114				Seminativo	3	14920	36,79	46,23	
66	129				Seminativo	3	1820	4,6	5,64	
66	169				Seminativo	3	4480	11	13,88	
66	170				Seminativo	3	8490	20,84	26,31	
66	177				Seminativo	3	4280	10,74	13,26	
66	178				Seminativo	3	4440	11,14	13,76	



66	179				Seminativo	3	1410	3,54	4,37	
65	77				Ente Urbano		2880			



Corrispondenza catastale

Lo scrivente precisa che:

- l'intestazione catastale dei beni in oggetto risulta solo in parte conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari; infatti le unità immobiliari contraddistinte dai mappali n. 77 sub. 1, n. 77 sub. 2 et n. 77 sub. 3 risultano tuttora intestate al dante causa signor **** Omissis **** {in quanto nell'atto di compravendita ai rogiti del notaio Zibordi Giuseppe di Modena del 13/03/1973 rep. 25641/10872 risulta menzionato il solo terreno sui cui sorgono gli edifici (mappale n. 77 del foglio di mappa n. 65 con superficie catastale di mq. 2880) mentre risulta omessa la rappresentazione al Catasto Fabbricati di ogni singola unità immobiliare}.

Inoltre alcuni appezzamenti di terreno risultano intestati alla **** Omissis **** con sede in Bologna (senza indicazione del codice fiscale), mentre altri appezzamenti di terreno risultano intestati alla **** Omissis **** con indicazione del codice fiscale errato (indicato con il n. 00376300505);

- le planimetrie catastali riferite ai mappali n. 77 sub. 1, n. 77 sub. 2 et n. 77 sub. 3 non sono presenti in banca dati poichè mai presentate, come certificato dal Dirigente dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio con nota a mezzo PEC del 03/07/2018 (in risposta a specifiche istanze per informatizzazione delle planimetrie formulate dallo scrivente in data 03/07/2018 ed acquisite ai numeri 18718258, 18718261 et 18718265 di protocollo).

Si rende pertanto necessario provvedere alla presentazione delle planimetrie catastali corredate di tipo mappale;

- per quanto concerne le unità immobiliari contraddistinte dai mappali n° 77 sub. 4 et n° 162 sub. 1 censite con categoria D/1, segnala che trattasi di immobili censiti d'ufficio dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa quali immobili "fantasma", con attribuzione di rendita presunta, ai sensi del D.L. n° 78/2010, il tutto come meglio rilevabile dalle "proposte di aggiornamento" corredate da documentazione fotografica, redatte dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa e trasmesse allo scrivente in data 16/07/2018 a seguito di istanza inviata a mezzo PEC in data 03/07/2018.

Si rende pertanto necessario provvedere alla presentazione delle planimetrie catastali corredate di tipo mappale con pagamento di sanzioni al momento non quantificabili.

Con il n. 7 unisce la documentazione catastale afferente i beni sopra descritti e con il n. 8 unisce l'istanza trasmessa a mezzo PEC in data 03/07/2018 all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio - Servizi Catastali con la quale in relazione agli immobili censiti d'ufficio quali "immobili fantasma" con attribuzione di rendita presunta (Catasto Fabbricati del Comune di Cascina - Foglio 65 mappale n. 77 sub. 4 e mappale n. 162 sub. 1) ha chiesto "il rilascio della documentazione esistente presso l'Agenzia delle Entrate (fotografie aeree e/o digitali, schede di individuazione degli immobili fantasma, prospetti, etc.) relativa agli immobili anzidetti rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Cascina sul foglio di mappa n. 65 dai mappali n. 77 sub. 4 et n. 162 sub. 1 e di conoscere se sussistono pendenze dovute ad eventuali sanzioni emesse dall'Agenzia delle Entrate e l'entità delle stesse.

Inoltre trattandosi di una Procedura Fallimentare ha comunicato alla stessa Agenzia delle Entrate che le attività di regolarizzazione catastale, ove effettivamente necessario, degli "immobili fantasma" saranno effettuate direttamente dai tecnici nominati dal Tribunale di Pistoia" (ovvero dai soggetti che si renderanno aggiudicatari dei beni).



Con il n. 9 unisce la documentazione fornita dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa che dimostra che i due fabbricati censiti d'ufficio quali "immobili fantasma" sono quelli contraddistinti con le lettere "C" et "E" nell'elaborato grafico già unito con il n. 1.



PRECISAZIONI

Trattandosi di appezzamenti di terreno agrario estesi per oltre 28 ettari, condotti in locazione da parte del locatario signor **** Omissis **** e suoi familiari, con confini di proprietà non materializzati in loco, gli stessi dovranno essere posti in vendita e quindi trasferiti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con le servitù attive e passive, comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione.

STATO CONSERVATIVO

Come indicato in precedenza tutti i fabbricati, sia destinati a scopi abitativi che ad attività agricola si presentano in pessime condizioni di statica e di conservazione, ed in alcuni casi addirittura diruti. Inoltre la maggior parte di essi presentano le coperture realizzate con lastre in fibro-cemento contenenti minerali appartenenti al gruppo degli ASBESTI (amianto) ed in stato di totale degrado.

PARTI COMUNI

Non esistono parti comuni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

1 - Il complesso di edifici situato ad ovest rispetto alla via della Fonte (menzionati al punto 1 del capitolo relativo alla descrizione dei beni) presenta le seguenti caratteristiche costruttive, di finitura e di impiantistica:

* Fabbricato contraddistinto con la lettera A:

- strutture portanti in muratura mista in pietrame e laterizio;
- solai di interpiano in longarine di acciaio e tavelloni;
- copertura a falde inclinate del tipo a capanna con struttura portante in longarine di acciaio e tavelloni e manto in tegole marsigliesi di laterizio;
- facciate rifinite con intonaci di tipo civile a malta di calce idraulica privi di tinteggiatura;
- pavimentazione locale magazzino (ex stalla) in battuto di cemento;
- pavimentazione locali accessori al piano terreno in mattonelle di ceramica e/o grès rosso;
- scala esterna di accesso al piano primo realizzata con scalini monolitici in graniglia di cemento con ringhiera in ferro;
- pavimentazione locali di abitazione al piano primo in mattonelle di graniglia di cemento;
- servizi igienici, pavimentati e rivestiti a parete con mattonelle di ceramica smaltata, dotato di sanitari in vitreous china e rubinetterie di vecchio tipo;
- infissi esterni dei locali situati al piano terreno realizzati parte in ferro e parte in legno, verniciato a corpo;
- infissi esterni locali situati al piano primo realizzati in legno abete verniciato a corpo, con vetri semidoppi,



- intonaci interni di tipo civile a malta di calce idraulica tinteggiati con temperina fine, completamente ammalorati a causa della vetustà ed umidità;
- impianto elettrico in parte del tipo sottotraccia con conduttori non sfilabili ed in parte esterno alle murature, il tutto completamente obsoleto e non conforme alle vigenti normative;
- impianto di riscaldamento costituito da generatore di calore alimentato a GPL con tubazioni in ferro, dismesso da numerosi anni a causa del danneggiamento delle tubazioni in ferro per il trasporto del fluido scaldante; attualmente le due abitazioni utilizzano per il riscaldamento invernale stufe a legna e stufe alimentate da bombole a GPL;
- il fabbricato, come pure gli altri edifici che compongono il complesso rurale, è sprovvisto di allacciamento sia all'acquedotto comunale sia a pozzi per il prelievo dell'acqua per scopi alimentari ed igienico sanitari.

L'acqua viene infatti trasportata con autocisterne ed immessa in un grande serbatoio realizzato in cemento, appoggiato direttamente sul terreno e collocato sul retro del fabbricato di abitazione per poi essere immessa nell'impianto idrico a servizio dei due quartieri di abitazione attraverso un impianto autoclave. Si tratta pertanto di un sistema assolutamente non idoneo dal punto di vista igienico-sanitario;

- il sistema di smaltimento delle acque reflue è costituito da fosse settiche a tenuta che vengono svuotate periodicamente e da tubazioni di allontanamento delle acque chiarificate verso pozzi disperdenti; anche il sistema di smaltimento delle acque risulta in contrasto con le vigenti normative in materia di igiene.

* Fabbricato contraddistinto con la lettera B:

- strutture in elevazione in muratura portante in mattoni pieni di laterizio;
- solai costituenti le coperture piane (non praticabili) realizzati in longarine di acciaio e tavelloni, con sovrastante guaina di impermeabilizzazione;
- copertura porzione centrale a falde inclinate del tipo a capanna, con struttura lignea in legno di abete, scempiato in tavelle di laterizio e manto in tegole marsigliesi; all'interno del locale, già utilizzato quale cantina, sono presenti 5 vasche in cemento (botti) per la vinificazione;
- tettoie in aggetto realizzate con tralicci in metallo e lastre in fibro-cemento (contenenti minerali appartenenti al gruppo ASBESTI- amianto) ed in minima parte con longarine di acciaio e tavelloni (queste ultime risultano puntellate con cristi provvisori in metallo per evitare la caduta a terra);
- pavimentazioni in mezzane di cotto e/o battuto di cemento;
- portoni esterni, parte in ferro e parte in legno verniciato;
- intonaci sia esterni che interni di tipo civile completamente ammalorati a causa della vetustà e dell'umidità di risalita per capillarità;
- impianto elettrico esterno alle murature non conforme alle vigenti normative in materia di sicurezza.

* Capannone agricolo contraddistinto con la lettera C:

- strutture portanti verticali in profilati di acciaio HEA 140 poggiati su plinti in cemento armato a pianta quadrata;
- murature di tamponamento dei lati lunghi (nord e sud) in laterizio e dei lati corti (est ed ovest) in blocchi di cemento vibro-compresso;
- copertura del tipo a volta costituita da tralicci e catene strutturali in acciaio a spinta eliminata ancorati ai profilati in acciaio verticali, con manto in lastre curve in fibro - cemento contenenti minerali appartenenti al gruppo ASBESTI (amianto) per la quasi totalità divelto dal vento e/o caduto a terra a causa della vetustà;
- pavimentazione interna in terra battuta;
- non sono presenti impianti di alcun genere.

* Piccolo fabbricato accessorio contraddistinto con la lettera D:

- murature portanti in elevazione in mattoni pieni;
- copertura a falde inclinate del tipo a capanna con strutture portanti lignee costituite da travi portanti



e travicelli, scempiato in tavelle di laterizio e manto in tegole marsigliesi;
- infissi esterni in legno verniciato a corpo.

* Capannone agricolo contraddistinto con la lettera E:

- struttura intelaiata composta da elementi prefabbricati in cemento armato costituiti da pilastri in c.a.v. incastrati al piede (plinti) e incernierati in sommità alle travi di banchina, tamponamenti costituiti da pannelli prefabbricati orizzontali in cemento armato vibrato, con lastre di copertura in fibro - cemento tipo "Eternit";
- pavimentazione interna e marciapiedi in battuto di cemento;
- porte esterne in ferro verniciato;
- non sono presenti impianti di alcun genere.

Tutti i fabbricati sopra descritti necessitano nella loro totalità di radicali interventi di consolidamento strutturale, restauro e adeguamento alle normative vigenti in materia di impianti, bonifica delle coperture realizzate in fibro-cemento tipo "Eternit".

In pratica dei vari fabbricati potranno essere mantenute, dopo importanti interventi di consolidamento strutturale, parte delle murature, alcuni solai e pochi altri elementi secondari.

I terreni agrari limitrofi al complesso rurale risultano coltivati a seminativo (grano tenero ed orzo).

2 - Gli edifici rurali situati ad est rispetto a via della Fonte (menzionati al punto 2 del capitolo relativo alla descrizione dei beni) si presentano in stato di rovina e di abbandono da numerosi anni.

Gli stessi potranno essere recuperati esclusivamente procedendo alla completa ristrutturazione nel rispetto delle normative del Comune di Cascina; intervento questo tuttavia che richiede un impegno economico senz'altro superiore al valore dei beni a lavori ultimati, tenuto conto dello sfavorevole contesto ove sono collocati gli immobili (aperta campagna, zona sprovvista di infrastrutture ed opere di urbanizzazione, interessata dalla presenza di una complessa rete di fossi e canali e servita da strade sterrate).

I terreni limitrofi agli edifici risultano coltivati a seminativo (grano tenero).

3 - Gli appezzamenti di terreno agrario in tre corpi separati (menzionati al punto 3 del capitolo relativo alla descrizione dei beni) risultano coltivati in parte a grano duro (terreni situati a nord rispetto alla strada vicinale lungo la Fossa Nuova) e per il restante a piante foraggere (trifoglio alessandrino).

Come indicato in precedenza, sulla estremità lato est dei terreni situati a nord rispetto alla strada vicinale lungo la Fossa Nuova, è presente un grande bacino per la raccolta di acqua che occupa una superficie di circa mq. 5.000.

Per lo stesso, non menzionato negli atti notarili di provenienza, non sono stati rinvenuti presso il Comune di Cascina atti autorizzativi o pratiche di regolarizzazione dal punto di vista idraulico.

Risulta recintato in modo precario con pali di legno e rete metallica zincata a maglia sciolta di tipo leggero (assolutamente non idonea per garantire l'ingerenza da parte di terzi) ed utilizzato per il prelievo di acqua per scopi irrigui.

Poiché i bacini d'acqua e gli invasi in genere aventi notevole capacità di acqua, come lo è quello in esame, sono soggetti a precise normative, procedure burocratiche e di costruzione, volte a garantire gli standard di sicurezza, la tutela dell'ambiente e della fauna in cui essi sono inseriti nonché la regolare funzionalità, lo scrivente segnala che la parte che si renderà acquirente/aggiudicataria dei beni dovrà procedere a sue totali cure e spese, all'espletamento di tutte quante le attività burocratiche ed interventi necessari per conseguire la regolarizzazione dal punto di vista edilizio ed idraulico nonché la sicurezza per le persone ed animali.

Infatti all'attualità il bacino non risulterebbe fornito di idonee recinzioni e neppure di sistemi di gradini e scalette che permettano l'uscita di persone, ma anche di animali, qualora dovessero accidentalmente cadere nel bacino.



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: 29/12/2009
- Scadenza contratto: 31/12/2021



Canone mensile: € 580,00

Le due unità immobiliari destinate ad abitazione facenti parte del fabbricato denominato "A" contraddistinto dal nc. 4 di via della Fonte (già via Marciana nc. 57) risultano utilizzate rispettivamente dai signori:

- **** Omissis **** nato a Castelfranco in Miscano (BN) e **** Omissis **** nata a Torrecuso (BN) il 07/02/1957, tra loro coniugi, come può rilevarsi dai certificati storici di residenza rilasciati dai Servizi Demografici e Statistici - Ufficio Anagrafe del Comune di Cascina in data 04/06/2018 (uniti con il n. 10);

- **** Omissis **** nato a Castelfranco in Miscano (BN) il 05/04/1959, come può rilevarsi dal certificato storico di residenza unito con il n. 11.

Al fine di stabilire quale sia il titolo che legittima l'occupazione dei fabbricati e l'utilizzazione dei terreni agrari da parte dei suddetti, lo scrivente con nota a mezzo PEC in data 03/05/2018 (unita con il n. 12) ha chiesto all'Agenzia delle Entrate di Pisa il rilascio dei contratti di locazione, comodato od altro a partire dall'anno 2000 sino all'attualità sottoscritti da:

- **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis ****;

- **** Omissis **** nato a Ariano Irpino (Av) il 5/6/1935 **** Omissis **** quale amministratore unico della **** Omissis ****.

L'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Pisa con nota a mezzo PEC in data 16/05/2018 (unita con il n. 13) ha comunicato che dall'interrogazione presso la banca dati, è emerso che risulta registrata al n. 3376 serie 3 del 29/12/2009 presso il predetto ufficio soltanto la denuncia riepilogativa di contratto di affitto di fondo rustico, sottoscritta unilateralmente dal conduttore.

L'esame della stessa ha permesso di rilevare che in effetti il contratto si riferisce sia all'unità poderale di proprietà della società fallita estesa per Ha 28.14.96 (la cui durata è stabilita dal 01/01/2007 al 31/12/2021 e prevede un canone di locazione complessivo per l'intera durata, di Euro 97.500,00 e perciò rapportata ad anni 14, pari ad Euro 580,00 mensili), sia ad ulteriori terreni appartenenti a titolo personale al signor **** Omissis **** estesi per Ha 07.58.10 (la cui durata è stabilita dal 01/01/2007 al 31/12/2021 e prevede un canone di locazione complessivo per l'intera durata di Euro 37.500,00).

In entrambi i casi la parte affittuaria è indicata nella persona del signor **** Omissis **** nato a Castelfranco in Miscano (BN) il 22/01/1952.

Trattasi pertanto di denuncia riepilogativa di contratto di affitto di fondo rustico, presumibilmente opponibile alla Procedura fallimentare.



Lo scrivente segnala tuttavia che il canone di affitto congruo per l'intera unità poderale risulterebbe notevolmente superiore e precisamente pari ad almeno Euro 1.300,00 mensili.

Tuttavia, tenuto conto delle pessime condizioni statiche e di conservazione dei vari fabbricati, della mancanza di allacciamento all'acquedotto pubblico e/o a pozzi privati, della irregolare situazione degli impianti elettrici, della presenza di materiali contenenti minerali appartenenti al gruppo degli ASBESTI (amianto) gravemente dannosi per la salute umana, si riterrebbe opportuno che venga intimata agli attuali occupanti, la liberazione anticipata degli immobili, anziché richiedere la maggiorazione del canone locativo che potrebbe determinare per la Procedura, obblighi di procedere alla immediata messa a norma dei fabbricati e/o degli impianti.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/03/1973 al 30/10/2018	**** Omissis ****	atto pubblico di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Zibordi Giuseppe di Modena	13/03/1973	25641	10872
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	02/04/1973	vol. 160 num. 4290	3249
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Modena	30/03/1973	2158			
Dal 10/02/1978 al 30/10/2018	**** Omissis ****	atto pubblico di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Odoardo Paciarelli	10/02/1978	44937	1560
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	18/02/1978	2480	2048
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Pontedera	23/02/1978	1826	193 mod. 1		
Dal 24/05/1978 al 30/10/2018	**** Omissis ****	atto pubblico di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Odoardo Paciarelli	24/05/1978	45132	1611

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	30/05/1978	6105	4781
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pontedera	24/05/1978	3584	194 mod. 1
Dal 06/08/1991 al 05/05/2002	**** Omissis ****	denuncia di successione in morte di Stefanini Gino apertasi in data 06/08/1991			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/08/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	18/06/1992	8977	5904
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pontedera	03/02/1992	24	737
Dal 06/05/2002 al 30/10/2018	**** Omissis ****	atto pubblico di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Odoardo Paciarelli	06/05/2002	86976	11230
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	15/05/2002	9295	6323
		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 della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 14 l'atto pubblico di compravendita ricevuto dal notaio Zibordi Giuseppe di Modena in data 13/03/1973 rep. 25641 racc. 10872 e la nota di trascrizione;

- con il n. 15 l'atto pubblico di compravendita ricevuto dal notaio Odoardo Paciarelli in data 10/02/1978 rep. 44937 racc. 1560 e la nota di trascrizione;
- con il n. 16 l'atto pubblico di compravendita ricevuto dal notaio Odoardo Paciarelli in data 24/05/1978 rep. 45132 racc. 1611 e la nota di trascrizione;
- con il n. 17 la nota di trascrizione reg. part. 5904 del 18/06/1992 e l'elenco sintetico delle formalità rilevate a carico della signora **** Omissis ****;
- con il n. 18 la nota di trascrizione reg. part. 6323 del 15/05/2002.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pisa aggiornate al 03/10/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca legale** derivante da atto amministrativo ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 modificato da Dlgs 46/99 e da Dlgs 193/01
Iscritto a Pisa il 16/12/2010
Reg. gen. 23375 - Reg. part. 5021
Quota: 1/1
Importo: € 755.815,82
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 377.907,91
Rogante: Equitalia Cerit Spa
Data: 10/12/2010
N° repertorio: 104028
N° raccolta: 89
Note: La nota di iscrizione Reg. Part. 5021 del 16/12/2010 viene unita con il numero 19; la stessa colpisce tutti quanti gli appezzamenti di terreno appartenenti alla Società fallita, con esclusione delle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati (presumibilmente per il motivo che le stesse non risultano censite al conto della **** Omissis **** bensì del dante causa) ivi compreso il terreno su cui insistono le stesse.

Oneri di cancellazione

Da liquidare da parte della Conservatoria di RR.II. di Pisa in base alle tariffe vigenti all'epoca della emissione del Decreto di Trasferimento.

Con il numero 20 unisce l'elenco sintetico delle formalità rilevate a carico della Società **** Omissis **** (ultimo aggiornamento alla data del 03/10/2018).

NORMATIVA URBANISTICA

Sulla base degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Cascina è stato possibile rilevare quanto segue:

* secondo le previsioni del Regolamento Urbanistico vigente:

- tutti gli edifici ricadono all'interno delle "aree di pertinenza edilizia nel territorio rurale", disciplinate dall'art. 23.9 delle NTA, con la precisazione che il fabbricato denominato "A" nell'elenco grafico unito con il n. 1, è classificato come "patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale", disciplinato dall'art. 23.8 delle NTA;
- gli appezzamenti di terreno agricolo ricadono nelle aree agricole della pianura storica e della pianura bonificata, disciplinate dagli articoli 33 et 36 delle NTA, con la precisazione che il bacino irriguo ricadente nell'ambito di detti terreni è compreso nella categoria "specchio d'acqua e laghetti" corredato da "resede di riferimento di specchi d'acqua e laghetti", disciplinata dagli art. 33 comma 18 ed art. 36 comma 16 delle NTA;

*secondo le precisazioni della tavola "7D - Pericolosità idrauliche" del Piano Strutturale vigente l'intero complesso poderale ricade in aree con pericolosità idraulica elevata I.3 ai sensi del DPGR 53R/2011.

Lo scrivente unisce:

- con il numero 21 un estratto della cartografia del Regolamento Urbanistico con stralcio delle NTA;
- con il numero 22 un estratto della tavola "7D - Pericolosità idrauliche" del Piano Strutturale vigente.

Lo scrivente precisa che al futuro Decreto di Trasferimento Immobili dovrà essere allegato il Certificato di Destinazione Urbanistica a norma dell'art. 30 del DPR n. 380 del 06/06/2001 da rilasciarsi da parte del Comune di Cascina (lo stesso al momento non è stato richiesto considerato che il periodo di validità è limitato a mesi 12 ovvero ad un periodo più breve nel caso in cui intervengano eventuali modifiche degli strumenti urbanistici) e che la richiesta implica un costo di oltre Euro 400,00.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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 non risulta agibile.

Con nota a mezzo PEC in data 24/04/2018 (unita con il n. 23) lo scrivente ha chiesto all'Ufficio Relazione con il Pubblico (URP) del Comune di Cascina di conoscere quali pratiche edilizie, di Sanatoria, di Condonò, DIA etc esistono agli atti del Comune per gli immobili appartenenti alla Società fallita (a partire dal 13/03/1973 sino all'attualità) ed al signor **** Omissis **** nato a Firenze il giorno 08/09/1926 (per il periodo precedente).

In considerazione del fatto che a distanza di oltre 30 giorni erano state fornite telefonicamente rassicurazioni che le ricerche erano in atto (ma non ancora concluse) e che le pratiche esistenti agli atti del Comune erano limitate al periodo compreso tra l'anno 1961 e l'attualità, in quanto quelle precedenti all'anno 1961 erano andate distrutte, con nota a mezzo PEC in data 30/05/2018 (unita con il n. 24) ha sollecitato le notizie e la documentazione richiesta.

Con nota a mezzo PEC in data 30/05/2018 (unita con il n. 25) il Responsabile Macrostruttura 2 - Governo del Territorio ha comunicato che le ricerche effettuate ai nominativi di:

- **** Omissis ****, proprietario fino al 12/03/1973;
- **** Omissis ****, proprietaria dal 1973 ad oggi,

hanno dato il seguente risultato:

- a nome **** Omissis **** risulta P. 521/1968 - capannone agricolo (prefabbricato) in Cascina, via Macerata, Pratica rilasciata in data 25/02/1969;
- a nome **** Omissis **** non risultano pratiche edilizie negli archivi dell'Amministrazione.

Lo scrivente tenuto conto che:

- nell'ambito del complesso rurale avente accesso dal nc. 4 di via della Fonte è presente un capannone agricolo di tipo prefabbricato;
- la via della Fonte in passato era denominata, secondo la toponomastica del Comune di Cascina, via di Marciana, mentre secondo il contenuto dell'atto di compravendita dell'anno 1973 tra il signor **** Omissis **** (unito con il n. 14) e delle cartografie catastali era denominata via Macerata (nonostante quest'ultima via oggi sia situata a notevole distanza e ad ovest rispetto a via della Fonte), con nota a mezzo mail in data 04/10/2018 (unita con il n. 26) ha chiesto il rilascio dell'unica pratica reperita negli archivi del Comune di Cascina (P.E. n. 521/1968 al nominativo del signor **** Omissis ****).

La pratica suddetta riferita al Nulla Osta pratica n. 521 dell'anno 1968 rilasciato al signor **** Omissis **** in data 25/02/1969 per la costruzione di capannone agricolo in via di Macerata - S.Stefano a Macerata (loc. Fontaccia) ed unita con il n. 27, concerne la realizzazione di un capannone agricolo e di box ad uso scuderia a servizio degli edifici preesistenti situati ad ovest rispetto alla strada Comunale (oggi denominata via della Fonte) e raffigurati nell'elaborato grafico progettuale unito con il n. 1. In pratica a seguito del rilascio del Nulla Osta n. 521/1968 ed in parziale difformità dallo stesso, sono stati realizzati i capannoni agricoli contraddistinti con le lettere "C" e "E" nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 1.

In considerazione del fatto che:

- unica pratica edilizia rintracciata presso il Comune di Cascina riferita all'unità poderale di che trattasi è costituita dalla Pratica Edilizia n. 521/1968 rilasciata in data 25/02/1969 (in quanto quelle precedenti l'anno 1961 risulterebbero essere andate distrutte);
 - le planimetrie catastali delle unità immobiliari urbane degli edifici contraddistinti dal nc. 4 di via della Fonte non sono mai state presentate;
 - per i fabbricati aventi accesso dal nc. 3 di via della Fonte non esistono planimetrie catastali (trattandosi di edifici rurali non censiti al Catasto Fabbricati) e neppure pratiche edilizie;
- lo scrivente ha ritenuto di dover esaminare le riprese aeree presenti sul sito della Regione Toscana (riferite ai voli degli anni 1954 - 1968 e 1978) nonché le cartografie catastali valide nel corso degli anni, accertando in tal modo quanto segue:

* i fabbricati contraddistinti con le lettere A - B - D nell'elaborato grafico unito con il n. 1, risulterebbero essere stati realizzati in epoca antecedente al 1° settembre 1967; gli stessi risultano infatti raffigurati planimetricamente negli elaborati grafici progettuali uniti al Nulla Osta n. 521/1968 rilasciato in data 25/02/1969 e dichiarati come "fabbricati esistenti" rispettivamente con le destinazioni di:

- fabbricato rurale (per il fabbricato contraddistinto con la lettera "A");
- box (per il fabbricato accessorio contraddistinto con la lettera "B");
- forno (per il piccolo fabbricato accessorio contraddistinto con la lettera "D");

* i fabbricati contraddistinti con le lettere C e E nel citato elaborato grafico risulterebbero essere stati realizzati in epoca successiva al 1° settembre 1967;

* i fabbricati contraddistinti con le lettere F e G nell'elaborato grafico unito con il n. 3 risulterebbero essere stati realizzati in epoca antecedente al 1° settembre 1967;

* la tettoia contraddistinta con la lettera H nel suddetto elaborato grafico unito con il n. 3 è stata realizzata in epoca successiva al 1° settembre 1967;

* il bacino di accumulo acqua figura per la prima volta nella foto aerea dell'anno 1978, per cui è da

presumere che lo stesso sia stato realizzato in epoca successiva al 1° settembre 1967; tuttavia per lo stesso insistono incertezze in quanto la zona ove è situato il bacino irriguo non è presente nelle riprese aeree dell'anno 1968.

L'esame della cartografia del Cessato Catasto Terreni risalente ai primi del 1900 (unita con il n. 28) ha permesso di rilevare che la porzione lato est del fabbricato avente accesso dal nc. 4 di via della Fonte (fabbricato contraddistinto con la lettera A nell'elaborato grafico unito con il n. 1, costituito dal primo edificio posto sulla destra per chi entra nella corte comune) contigua al fosso di acqua pubblica denominato "fosso delle Sedici" era preesistente all'entrata in vigore del Regio Decreto 25/07/1904 n. 523 (Testo Unico sulle opere idrauliche) che prescrive una distanza minima tra le costruzioni ed i corsi d'acqua pubblici pari a mt. 10.

Viceversa, il piccolo fabbricato accessorio posto sul tergo (lato nord-est) contraddistinto con la lettera "D", essendo stato realizzato in epoca di gran lunga successiva al citato Regio Decreto n. 523/1904 dovrà essere regolarizzato quantomeno dal punto di vista idraulico.

Per quanto concerne i fabbricati contraddistinti con le lettere "A" - "B" et "D" nell'elaborato grafico unito con il n. 1 e con le lettere "F" - "G" nell'elaborato grafico unito con il n. 3 lo scrivente, stante l'assenza di precedenti edilizi (in quanto le pratiche edilizie del Comune di Cascina, antecedenti l'anno 1961 sono andate distrutte) e delle planimetrie catastali (in quanto le stesse non sono mai state presentate) è impossibilitato ad effettuare ogni e qualsiasi controllo in merito alla regolarità edilizia ed urbanistica.

Pertanto unico presupposto che può essere garantito al futuro aggiudicatario è rappresentato dalla circostanza che trattasi di fabbricati costituiti in epoca senz'altro antecedente al 1° settembre 1967.

Viceversa, la tettoia con struttura metallica e copertura in lastre di cemento tipo "Eternit" (contraddistinta con la lettera "H" nell'elaborato grafico unito con il n. 3) è stata senz'altro realizzata in epoca successiva al 1° settembre 1967 ed in assenza di regolari titoli edilizi abilitativi.

La stessa dovrà essere pertanto completamente demolita e le lastre di copertura smaltite quali rifiuti speciali e pericolosi, il tutto a cura e spese della parte che si renderà aggiudicataria dei beni in quanto dei relativi oneri è atto tenuto debito conto in sede di formulazione dei valori di stima.

Per quanto concerne infine i fabbricati contraddistinti con le lettere "C" et "E" nell'elaborato grafico unito con il n. 1, lo scrivente dal confronto tra il contenuto dei grafici progettuali uniti con il n. 27 con quanto rilevato in loco e raffigurato nell'elaborato grafico unito con il n. 1, ha potuto stabilire che durante il corso dei lavori sono state introdotte modifiche concernenti principalmente il capannone agricolo contraddistinto con la lettera "E".

Infatti, i due manufatti destinati a box/scuderie previsti progettualmente a sud-ovest rispetto a fabbricato "B", in realtà sono stati riuniti in un unico capannone, realizzato in altra e diversa posizione e precisamente a nord rispetto al capannone agricolo contraddistinto con la lettera "C".

Anche in questo caso tutti gli oneri e costi occorrenti per la regolarizzazione dei due capannoni dal punto di vista edilizio ed urbanistico, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria dei beni, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione del valore i di stima.

Quanto sopra anche per il motivo che gli importi variano in funzione della qualifica del soggetto che si renderà aggiudicataria dei beni; infatti nella ipotesi in cui il soggetto o la Società abbiano la qualifica IAP (imprenditore Agricolo Professionale) il costo risulterà notevolmente inferiore.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via della Querceta nc. 2, piano S1 - T - 1 - 2 - 3 - 4 - 5

DESCRIZIONE

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) spettanti alla Società fallita sopra edificio a destinazione turistico ricettiva e più precisamente trattasi della struttura alberghiera a tre stelle denominata **** Omissis **** libera su quattro lato situata in Comune di Montecatini Terme (PT) via della Querceta nc.2, articolata su sei piani fuori terra oltre piano interrato.

L'accesso alla struttura alberghiera avviene dalla via della Querceta, ubicata a tergo dell'edificio, a mezzo di un ampio percorso carrabile leggermente inclinato che sfocia in un piazzale di disimpegno e sosta anteriore per le autovetture e gli autobus, rialzato di circa cm. 70 rispetto alla quota del piano terreno dell'edificio.

Dal suddetto piazzale si accede al piano interrato mediante una rampa carrabile, fruibile per le sole autovetture stante l'altezza del piano interrato (variabile da un minimo di mt. 2,58 a circa mt. 3,00).

L'edificio ad ogni singolo livello risulta così articolato e composto:

* al piano interrato, da ampi spazi destinati a posti auto per le autovetture dei clienti e del personale dell'albergo, sala polifunzionale, vari locali ad uso deposito / cantina, servizi igienici, locali tecnologici, oltre vani scale per il collegamento con il piano superiore ed un vano montacarichi; il tutto per una superficie utile lorda di circa mq. 2.000;

* al piano terreno: da reception, hall, bar, zone di sosta, salette TV, sala ristorante con relativi servizi (vani scala ed ascensori, bureau, servizi igienici, spogliatoi, ufficio direzione, depositi, cucina, dispense, celle frigo, ripostigli, locali pluriuso, locali tecnici); il tutto per una superficie utile lorda di circa mq. 1.200 oltre ampia terrazza su due livelli a copertura del piano interrato, su porzione della quale insiste una piscina interrata;

* al piano primo: da 25 camere per gli ospiti, tutte con doccia-w.c. e spogliatoio/guardaroba, servizi di piano (corridoi - disimpegni, vano scala ed ascensori, deposito biancheria, locale impianti e ripostigli); il tutto per una superficie utile lorda di circa mq. 715 oltre terrazza a livello e resede esclusiva;

* ai piani secondo, terzo e quarto: da 25 camere per gli ospiti a ciascun piano, tutte con doccia - w.c. e spogliatoio, oltre ai servizi di piano (corridoi - disimpegni, vano scala ed ascensori, deposito biancheria, locale impianti e ripostigli); il tutto per una superficie utile lorda di circa mq. 715 a ciascun piano;

* al piano quinto da quattro locali soffitta (in considerazione degli insufficienti rapporti aeroilluminanti e di altezza) tutti dotati di bagno e ripostiglio, attualmente impropriamente utilizzati per scopi abitativi, corridoio - disimpegno, lavanderia, vano scala ed ascensore, vano tecnico; il tutto per una superficie utile lorda di circa mq. 336 oltre terrazza a livello;

* al piano sesto: da locale soffitta con servizio igienico e vano extra corsa ascensore per una superficie utile lorda di circa mq. 25, oltre lastrico solare di copertura.

I piani, dal terreno al quinto, sono collegati internamente da ampio vano scala e da due impianti ascensore; i piani, dal primo al quinto, sono altresì collegati attraverso scala esterna antincendio in ferro collocata sul lato nord-ovest.

La zona ove sorge la struttura alberghiera è pedecollinare e situata a ridosso del centro cittadino, in prossimità del Viale Giuseppe Verdi, lungo il quale sono dislocati i più importanti Hotel ed all'interno del grande parco termale ove sono presenti i più importanti stabilimenti di "cura delle acque termali di Montecatini Terme" quali "Terme Leopoldine", "Terme Tamerici" e "Terme Tettuccio", nonché a breve

distanza dalla Funicolare che conduce a Montecatini Alto.

Nelle immediate vicinanze sono presenti numerosi negozi, boutique, banche ed uffici, nonché prestigiosi plessi alberghieri quali il Grand Hotel Tettuccio, l'hotel Parma e Oriente nonché il Nuovo teatro Verdi ed il Municipio.

La viabilità circostante è buona, vi sono buone possibilità di parcheggio e la zona è assai prossima al casello dell'autostrada "A11 Firenze - Mare" ed alla Stazione Ferroviaria di Montecatini Terme (succursale).

La struttura alberghiera dovrà essere posta in vendita e quindi alienata nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive, comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, e dai titoli di provenienza cui viene fatto espresso rinvio.

La esatta consistenza e distribuzione interna della struttura alberghiera è rilevabile dagli elaborati grafici redatti sulla base di specifici rilievi eseguiti in loco dallo scrivente e precisamente:

- con il n. 31 - la planimetria generale in scala 1:100 che raffigura il lotto di terreno su cui sorge la struttura alberghiera, con riportato lo schema del rilievo topografico strumentale, il libretto delle misure, una ripresa satellitare, l'estratto di mappa catastale, etc;
- con il n. 32 - la pianta in scala 1:100 del piano interrato dell'edificio ad uso albergo;
- con il n. 33 - la pianta in scala 1:100 del piano terreno;
- con il n. 34 - la pianta in scala 1:100 del piano primo;
- con il n. 35 - la pianta in scala 1:100 dei piani secondo e terzo;
- con il n. 36 - la pianta in scala 1:100 dei piani quarto, quinto e sesto dell'edificio ad uso albergo;
- con il n. 37 - la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli esterni e degli interni della struttura alberghiera.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa essendo stata acquisita dallo scrivente per quanto concerne:

- atti notarili di provenienza;
- trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie;
- documentazione catastale.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONFINI



Il fabbricato ad uso albergo confina con: proprietà Società **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, via della Querceta, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
sala polifunzionale e locali accessori	640,00 mq	720,00 mq	0,50	360,00 mq	2,70 m	interrato
rimessa auto	1168,00 mq	1300,00 mq	0,30	390,00 mq	2,60 m	interrato
locali principali	1060,00 mq	1200,00 mq	1,00	1200,00 mq	2,70 m	terreno
locali principali	600,00 mq	715,00 mq	1,00	715,00 mq	2,70 m	primo
locali principali	600,00 mq	715,00 mq	1,00	715,00 mq	2,70 m	secondo
locali principali	600,00 mq	715,00 mq	1,00	715,00 mq	2,70 m	terzo
locali principali	600,00 mq	715,00 mq	1,00	715,00 mq	2,70 m	quarto
locali accessori	270,00 mq	336,00 mq	0,50	168,00 mq	2,65 m	quinto
locali accessori	22,00 mq	25,00 mq	0,20	5,00 mq	2,25 m	sesto
Totale superficie convenzionale:				4983,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4983,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/04/1968 al 14/02/1979	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 88, 89, 1268, 1269, 1267, 94, 95, 93, 351 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 3926
Dal 13/04/1968 al 14/02/1979	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 94, 95, 93, 351 sub. 1, 351 sub. 2 Categoria X
Dal 15/02/1979 al 05/09/1983	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 88, 89, 1268, 1269, 1267, 94, 95, 93, 351 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 3926
Dal 15/02/1979 al 05/09/1983	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 94, 95, 93, 351 sub. 1, 351 sub. 2 Categoria X
Dal 06/09/1983 al 07/07/1987	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 88, 89, 1268, 1269, 1267, 94, 95, 93,

		351 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 3848
Dal 06/09/1983 al 07/07/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 94, 95, 93, 351 sub. 1, 351 sub. 2 Categoria X
Dal 08/07/1987 al 15/03/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 88 Categoria D2
Dal 16/03/1988 al 30/10/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 88 Categoria D2

ASTE GIUDIZIARIE.it 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	88		1	D2				48052	S1-T-1-2-3-4-5	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
22	88				Ente Urbano		3848				

Corrispondenza catastale

L'intestazione catastale del bene non risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari per errata l'indicazione del codice fiscale.

La planimetria catastale non risulta conforme allo stato di fatto ed in particolare sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

La documentazione catastale viene unita con il numero 38.

ASTE GIUDIZIARIE.it



PRECISAZIONI

Il rilievo topografico strumentale effettuato dallo scrivente ha permesso di rilevare che il perimetro del lotto di terreno su cui insiste la struttura alberghiera, completamente recintato, non ha perfetta corrispondenza con il contenuto delle mappe catastali; anche la posizione dell'edificio risultante dalla mappa catastale non risulta del tutto corrispondente con lo stato di fatto. Per questi motivi la struttura alberghiera dovrà essere posta in vendita, e quindi trasferita, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con le servitù attive e passive, comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione.

STATO CONSERVATIVO

La struttura alberghiera, stante la totale mancanza di ogni e qualsiasi intervento di ristrutturazione e/o manutenzione straordinaria dall'epoca della costruzione (inizi anni 1980) si presenta in cattive condizioni di manutenzione e conservazione.

Necessita infatti del completo rifacimento delle pavimentazioni sia interne che esterne, di tutti quanti gli impianti, infissi sia interni che esterni, della impermeabilizzazione delle terrazze e delle coperture piane, di riprese delle facciate e parti in vista in cemento armato, rifacimento della scala antincendio completamente ammalorata dalla vetustà; il tutto finalizzato a rendere la struttura alberghiera regolarmente agibile e conforme alle normative in materia antincendio, di sicurezza degli impianti etc. L'edificio ad uso alberghiero risulta infatti da numerosi anni sprovvisto del Certificato di Prevenzione Incendi, come verrà meglio esposto nel prosieguo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante del fabbricato è realizzata interamente in cemento armato normale, gettato in opera; per il nucleo principale (corpo di fabbrica in elevazione) si tratta di un'intelaiatura spaziale multipiana;

- i vani scala ed ascensore sono realizzati in cemento armato in opera;
- i solai sono di tipo prefabbricato (laterizio o lastre di calcestruzzo) con getto di completamento e soletta in opera;
- le fondazioni sono discontinue (a plinti isolati);
- il muro a contenimento del terrapieno sul lato monte (lungo la via della Querceta) presenta un'altezza di circa mt. 6,00 ed è realizzato anch'esso in cemento armato in opera;
- i tamponamenti sono in laterizio del tipo a cassetta (a doppia parete con intercapedine);
- le facciate sono rifinite con intonaco di tipo civile "graffiato" a malta di calce idraulica tinteggiato con pitture idrorepellenti;
- le coperture, tutte di tipo piano, sono protette sull'estradosso con semplice guaina di impermeabilizzazione;
- la zona di accesso da via Querceta all'albergo è delimitata da grande cancello di tipo scorrevole e pavimentata con mattonelle autobloccanti di cemento;
- il piazzale lato sud, collocato a quota leggermente sopraelevata (di circa cm. 70) rispetto alla quota della hall, sala ristorante etc, è pavimentato con mattonelle di grès porcellanato delle dimensioni di cm. 45 x 45 e delimitato da ringhiere in ferro verniciato; nell'ambito dello stesso è presente la piscina realizzata con muri in cemento armato in opera, rivestita con telo in "liner" e dotata di impianto di filtraggio con skimmer, etc;
- la terrazza lato sud a livello della hall e della sala ristorante è pavimentata con mattonelle di cotto delle dimensioni di cm. 18 x 36;



- la rampa di accesso al piano interrato e la porzione dello stesso piano interrato destinata a posti auto, sono pavimentate con mattonelle autobloccanti di cemento delle dimensioni di cm. 20 x 10;
- il solaio di copertura del piano interrato destinato a posti auto è realizzato con lastre prefabbricate tipo predalles rifinite sull'intradosso con sbruffatura grezza con malta cementizia (il tutto completamente ammalorato in conseguenza delle infiltrazioni di acqua provenienti dalla terrazza sovrastante);
- la pavimentazione locale pluriuso al piano interrato è realizzata in mattonelle di monocottura delle dimensioni di cm. 30 x 30;
- le scalette di comunicazione tra il piano interrato e il piano terreno sono realizzate in cemento armato e rivestite con lastre di travertino;
- l'impianto elettrico del piano interrato è del tipo sottotraccia per quanto concerne i locali accessori e con canalette rigide in PVC per quanto concerne le restanti porzioni destinate a posti auto;
- gli intonaci interni dei locali ai vari piani sono di tipo civile tinteggiati con pitture a temperina fine;
- la pavimentazione dei locali principali ed accessori situati al piano terreno è in mattonelle di monocottura;
- la pavimentazione dei locali situati ai piani primo, secondo, terzo, quarto e quinto, destinati a corridoi, camere da letto e locali accessori, è realizzata in mattonelle di monocottura di vario formato con battiscopa in legno; la controsoffittatura è in doghe di alluminio preverniciato con inserite all'interno tubazioni di distribuzione ai vari impianti;
- i servizi igienici delle camere da letto situate ai vari piani risultano pavimentati e rivestiti a parete con mattonelle di ceramica smaltata e completi di sanitari in vitreous-china e rubinetterie di serie;
- gli infissi dei locali situati al piano terreno sono realizzati con profilati in alluminio anodizzato e vetri semidoppi;
- gli infissi esterni dei locali destinati a camere da letto situate ai piani primo, secondo, terzo e quarto sono in legno verniciato a corpo, dotati di scuretti sempre in legno verniciato a corpo;
- le bussole interne sono in legno tamburato;
- l'impianto di climatizzazione e riscaldamento, di tipo centralizzato, è costituito da apparecchiature obsolete e non conformi alle vigenti normative in materia, con colonne di distribuzione in ferro e canalizzazioni dell'aria riscaldata o refrigerata in lamiera zincata; le centraline di trattamento aria di vecchio tipo e non più conformi alle normative in materia;
- l'impianto elettrico è costituito da quadri di comando, di sezionamento, prese, interruttori magnetotermici etc, di vecchio tipo e non più conformi alle normative in materia;
- l'impianto antincendio non è più funzionalmente da numerosi anni;
- gli ascensori, in numero di due, sono alloggiati in appositi vani corsa in cemento armato alle cui pareti sono ancorate le guide per la trazione a funi; sono dotati di porte automatiche e servono il piano terra ed i quattro piani superiori, con esclusione quindi del piano quinto (servito da un solo impianto ascensore) e del piano interrato non servito da alcun impianto ascensore ma soltanto di un vano montacarichi che dalla quota del resede lato nord (quota piano primo lato via della Querceta) raggiunge i sottostanti piani terreno ed interrato.

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: 19/03/2013
- Scadenza contratto: 13/03/2019

Canoni di locazione

Canone mensile: € 2.750,00



La struttura alberghiera ha formato oggetto di scrittura privata di affitto di azienda autenticata nelle firme dal notaio Raffaele Lenzi di Montecatini Terme in data 08/03/2013 rep. 62213 racc. 35874 registrata a Pescia il 14/03/2013 al n. 764 serie 1T, con la quale i soci della **** Omissis **** hanno concesso in affitto alla **** Omissis **** rappresentata dai signori **** Omissis **** (nella loro qualità di unici soci, unici amministratori e legali rappresentanti), l'Azienda corrente in Montecatini Terme via della Querceta nc. 2, avente per oggetto l'attività di albergo, con tutti gli elementi che la compongono (autorizzazioni, licenze, attrezzature, impianti, arredamento etc), nonché la disponibilità dell'immobile ad uso alberghiero che forma oggetto della presente perizia.

Il canone di affitto è stato convenuto in Euro 33.000,00 annui oltre Iva (di cui Euro 29.000,00 riferiti all'immobile ed Euro 4.000,00 riferiti alle attrezzature) da corrispondere in rate mensili posticipate di Euro 2.750,00 oltre Iva.

All'articolo "4" è specificato che l'affitto verrà a cessare il 13/03/2014 e si intenderà tacitamente rinnovato di anno in anno qualora, quattro mesi prima della scadenza come sopra convenuta o prorogata, non venga data disdetta da una parte all'altra mediante lettera raccomandata AR.

In relazione al suddetto contratto di affitto di azienda che viene unito con il n. 39, il Curatore Fallimentare con mail del 30/10/2018 ha precisato che il conduttore risulta moroso e che la Procedura e la Locataria stanno percorrendo la strada di una risoluzione consensuale per evitare inutili spese.

Per quanto occorrer possa lo scrivente precisa che il canone di affitto congruo per l'immobile ad uso alberghiero (con esclusione delle attrezzature) risulta pari ad almeno Euro 60.000,00 annui.

Segnala altresì che sulla base degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio anagrafe del Comune di Montecatini Terme, è emerso che all'interno della struttura alberghiera hanno la residenza anagrafica i signori:

**** Omissis **** nata a Mazara del Vallo (TP) il 01/05/1938 e **** Omissis **** nato a Iriano Irpino (AV) il 05/06/1935, tra loro coniugi;

**** Omissis **** nato a Prato il 26/03/1977 (figlio);

come può rilevarsi dai certificati di residenza storici rilasciati dal Comune di Montecatini Terme ed uniti con il n. 40.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/04/1968 al 14/02/1979	**** Omissis ****	atto pubblico di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Feletti	13/04/1968		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Ferrara	02/05/1968	1675	
Dal 15/02/1979 al 15/03/1988	**** Omissis ****	scrittura privata di compravendita autenticata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Ciro Lenzi di Pescia	15/02/1979	7412	3198
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescia	14/03/1979	799	576
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/03/1988 al 30/10/2018	**** Omissis ****	verbale di assemblea straordinaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lo Schiavo	16/03/1988	5606	3172
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescia	18/10/1988	3737	2474
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Prato	31/03/1988	1407	15

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 della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 41 la scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Ciro Lenzi di Pescia in data 15/02/1979 rep. 7412 racc. 3198 con relativa nota di trascrizione;
- con il n. 42 la nota di trascrizione Reg. Part. 2474 del 18/10/1988 relativa al verbale di assemblea

straordinaria ai rogiti del notaio Lo schiavo in data 16/03/1988 rep. 5606/3172.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia - sezione distaccata di Pescia aggiornate al 03/10/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 03/12/2002
Reg. gen. 6206 - Reg. part. 1506
Quota: 1/1
Importo: € 1.550.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 775.000,00
Spese: € 775.000,00
Percentuale interessi: 4,60 %
Rogante: notaio Raffaele Lenzi di Montecatini Terme
Data: 28/11/2002
N° repertorio: 36137
N° raccolta: 18385
Note: Il contratto di finanziamento fondiario ricevuto dal notaio Raffaele Lenzi di Montecatini Terme in data 28/11/2002 rep. 36137 racc. 18385 e la nota di iscrizione vengono uniti con il n. 43.
- **ipoteca legale** derivante da 0300 ruolo (art. 77 del DPR n. 602/1973)
Iscritto a Pescia il 09/04/2015
Reg. gen. 1264 - Reg. part. 242
Quota: 1/1
Importo: € 2.160.608,22
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.080.304,11
Rogante: Equitalia Centro s.p.a.
Data: 08/04/2015
N° repertorio: 487
N° raccolta: 8915
Note: La nota di iscrizione reg. part. 242 del 09/04/2015 viene unita con il n. 44.

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Pistoia in data 14/09/2015 rep. 4558**
Trascritto a Pescia il 29/09/2015
Reg. gen. 3413 - Reg. part. 2393
Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: L'atto di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Pistoia in data 14/09/2015 rep. 4558 e la nota di trascrizione vengono uniti con il n. 45. A seguito del pignoramento immobiliare è stata attivata la Procedura Esecutiva n. 265/2015 promossa dalla Banca Monte dei Paschi di Siena spa a carico della **** Omissis **** nella quale sono intervenuti: - Telecom Italia spa; - Equitalia Centro spa; - Equitalia Centro spa. Il creditore procedente con dichiarazione del 19/07/2018 ha dichiarato di rinunciare agli atti del Procedimento Esecutivo ed il G.E. nel corso dell'udienza del giorno 24/07/2018 ha dichiarato estinta la Procedura Esecutiva, come può rilevarsi dalla documentazione unita con il n. 46.

Annotazioni a iscrizioni

- **proroga di durata**

Iscritto a Pescia il 02/02/2012

Reg. gen. 460 - Reg. part. 54

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

Contro **** Omissis ****

Note: L'annotazione reg. part. 54 del 02/02/2012, riferita alla iscrizione reg. part. 1506 del 03/12/2002, viene unita con il n. 47.

Oneri di cancellazione

Da liquidare da parte della Conservatoria di RR.II. di Pescia in base alle tariffe vigenti all'epoca della emissione del Decreto di Trasferimento.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 48 l'elenco sintetico delle formalità rilevate alla data del 19/04/2018 a carico dell'immobile rappresentato al Catasto Fabbricati di Montecatini Terme sul foglio di mappa n. 22 mappale n. 88;
- con il n. 49 l'elenco sintetico delle formalità rilevate alla data del 03/10/2018 a carico della **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Sulla base degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Montecatini Terme è stato possibile rilevare che il fabbricato ad uso albergo ricade secondo il vigente Regolamento Urbanistico all'interno delle zone B, disciplinate dall'art. 75 delle NTA, e più precisamente all'interno della sottozona "BA - Aree Urbane a prevalente destinazione turistico - ricettiva", disciplinata dall'art. 78 delle NTA.

Sulla base della Tavola "QC15 - Carta dei vincoli e delle aree di rispetto" del vigente Regolamento Urbanistico è stato possibile rilevare che il fabbricato ad uso albergo ricade all'interno del perimetro dei centri abitati e risulta escluso dalle zone di vincolo o dalle fasce di rispetto.

Quanto sopra è altresì rilevabile dalla Tavola "QC12 - Vincoli Paesaggistici" del Piano Strutturale.

Lo scrivente unisce con il n. 50:

- un estratto della cartografia del Regolamento Urbanistico con stralcio delle NTA;
- un estratto della Tavola "QC15 - Carta dei vincoli e delle aree di rispetto" del Regolamento Urbanistico;
- un estratto della Tavola "QC12 - Vincoli Paesaggistici" del Piano Strutturale.



REGOLARITÀ EDILIZIA

Gli accertamenti effettuati presso il Comune di Montecatini Terme al nominativo della **** Omissis **** hanno permesso di rilevare che la costruzione della struttura alberghiera ha avuto un iter amministrativo oltremodo complesso anche in conseguenza di interventi edilizi eseguiti abusivamente che hanno ingenerato ricorsi presso il competente Tribunale Amministrativo Regionale oltre che presso il Consiglio di Stato.

Nel dettaglio la costruzione dell'edificio destinato ad albergo è avvenuta in forza dei seguenti titoli edilizi abilitativi:

- 1) Concessione Edilizia n. 3034 del 07/06/1977, su domanda presentata in data 18/11/1976 al n. 12954 di protocollo generale (unita in apposito e separato fascicolo contrassegnato con il n. 51);
- 2) Concessione Edilizia n. 3774 del 14/05/1980, rilasciata in data 19/05/1980 (variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 3034 del 07/06/1977) su domanda presentata in data 29/01/1979 al n. 1123 di protocollo generale (unita in apposito e separato fascicolo contrassegnato con il n. 52);
- 3) Concessione Edilizia n. 5374 del 26/01/1984, rilasciata in data 31/01/1984 (1^o variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 3774 del 19/05/1980) su domanda presentata in data 12/01/1983 (unita in apposito e separato fascicolo contrassegnato con il n. 53);
- 4) Concessione Edilizia n. 6528 del 06/02/1986, rilasciata in data 11/02/1986 (2^a variante in corso d'opera alla C.E. n. 3774 del 19/05/1980) su domanda presentata in data 09/12/1985 (unita in apposito e separato fascicolo contrassegnato con il n. 54);
- 5) Concessione Edilizia n. 7428 del 10/03/1988 rilasciata in data 15/03/1988 (1^a variante alla Concessione Edilizia n. 5374 del 26/01/1984) su domanda presentata in data 07/03/1988 (unita in apposito e separato fascicolo contrassegnato con il n. 55);
- 6) Permesso di abitabilità o di uso protocollo n. 002921 (prot. n. 3029 U.S.) rilasciato dal Sindaco del Comune di Montecatini Terme in data 20/05/1988 per l'edificio ad uso alberghiero di nuova costruzione articolato su 5 piani costruito in forza della C.E. n. 5374 del 26/01/1984 e successiva Concessione Edilizia in variante n. 7428 del 10/03/1988 su domanda presentata in data 08/02/1988 (unita in apposito e separato fascicolo contrassegnato con il n. 56);
- 7) Concessione Edilizia n. 7507 del 07/06/1988 rilasciata in data 17/06/1988 (2^a variante alla C.E. n. 5374 del 26/01/1984) su domanda presentata in data 10/05/1988 (unita in apposito e separato fascicolo contrassegnato con il n. 57);
- 8) Permesso di Abitabilità o di uso protocollo n. 013337/88 (prot. n. 3067 U.S.) rilasciato dal Sindaco del Comune di Montecatini Terme in data 05/08/1988 relativo all'ultimo piano dell'edificio ad uso alberghiero di nuova costruzione, costruito in forza della Concessione Edilizia n. 7507 del 07/06/1988



(unita in apposito e separato fascicolo contrassegnato con il n. 58);

9) Comunicazione per opere interne ex art. 26 Legge n. 47/1985 da eseguire al piano 5° dell'edificio ad uso albergo, acquisita al n. 21890 di protocollo generale in data 13/11/1989 (unita in apposito e separato fascicolo contrassegnato con il n. 59);

10) Concessione Edilizia n. 8866 del 05/06/1992 rilasciata in data 10/02/1992 su domanda presentata in data 11/11/1991 per la costruzione di vano montacarichi (unita in apposito e separato fascicolo contrassegnato con il n. 60);

11) Comunicazione per opere interne ex art. 26 Legge n. 47/1985 consistenti in adeguamento igienico - sanitario del piano interrato acquisita al n. 512 di protocollo generale in data 12/01/1993 (unita in apposito e separato fascicolo contrassegnato con il n. 61);

12) Comunicazione per opere interne ex art. 26 Legge n. 47/1985 da eseguire ai piani terreno e interrato dell'edificio ad uso albergo, acquisita al n. 1039 di protocollo generale in data 20/01/1994 (unita in apposito e separato fascicolo contrassegnato con il n. 62); con il n. 63 unisce la documentazione acquisita presso il Servizio di Vigilanza Edilizia del Comune di Montecatini Terme relativa a verbali di sopralluogo e diffida dell'Amministrazione Comunale ad intraprendere i lavori di cui alla Comunicazione ex art. 26 acquisita al n. 1039 di protocollo generale in data 20/01/1994;

13) Denuncia di Inizio Attività n. 1344 presentata ai sensi dell'art. 2 della Legge n. 662/1996 ed acquisita al n. 2463 di protocollo generale del Comune di Montecatini Terme in data 03/02/1998, per sostituzione canna fumaria posta all'interno del fabbricato con una nuova da realizzare all'esterno (unita in apposito e separato fascicolo contrassegnato con il n. 64);

14) Denuncia di Inizio Attività n. 1632 presentata ai sensi dell'articolo 2 della Legge n. 662/1996 ed acquisita al n. 16004 di protocollo generale in data 28/07/1998 (quale variante alla precedente D.I.A. n. 1344/1998) per modifiche del posizionamento della canna fumaria e relativa sezione (unita in apposito e separato fascicolo contrassegnato con il n. 65);

15) Denuncia di Inizio Attività n. 1679 presentata ai sensi dell'articolo 2 della Legge n. 662/1996 ed acquisita al n. 19370 di protocollo generale in data 17/09/1998 per modifica ai vani ascensore e realizzazione vano tecnico al piano copertura (da adibire ad impianto di depurazione/filtrazione e deposito acqua), unita in apposito e separato fascicolo contrassegnato con il n. 66;

16) Denuncia di Inizio Attività n. 1987 presentata ai sensi dell'articolo 2 della Legge n. 662/1996 ed acquisita al n. 12151 di protocollo generale in data 09/05/1999 (quale variante alla precedente D.I.A. n. 1679 del 17/09/1998) per modifiche al vano tecnico da realizzare al piano copertura ed al vano ascensore (unita in apposito e separato fascicolo contrassegnato con il n. 67);

17) Denuncia di Inizio Attività n. 2095 presentata ai sensi dell'articolo 2 della Legge n. 662/1996 ed acquisita al n. 20842 di protocollo generale in data 30/07/1999 (quale variante alla precedente D.I.A. n. 1987 del 09/05/1999) per modifiche al solaio della copertura del vano tecnico ed alle aperture del vano ascensore (unita in apposito e separato fascicolo contrassegnato con il n. 68); con il n. 69 unisce la documentazione acquisita presso il Servizio di Vigilanza Edilizia del Comune di Montecatini Terme relativa a verbali di sopralluogo, determine per applicazione sanzioni pecuniarie, ricorsi al T.A.R. ed al Consiglio di Stato, etc. riferita alla predetta DIA n. 2095/1999;

18) Diniego di Sanatoria emesso ai sensi dell'art. 35, 10° comma della Legge n. 47/1985 dal Dirigente del Servizio Assetto del Territorio del Comune di Montecatini Terme in data 09/05/2000 prot. n. 13555 (pratica n. 256/94) in relazione alla domanda presentata in data 28/02/1995 al n. 5599 di

protocollo generale per l'esecuzione di lavori di utilizzazione a palestra di ambiente destinato a sala convegni annessa all'Hotel Europa e posta al piano interrato (unita in apposito e separato fascicolo contrassegnato con il n. 70);

19) Denuncia di Inizio Attività n. 632 presentata in data 06/12/2002 per la esecuzione dei lavori relativi alla sostituzione della recinzione al parcheggio tergaletto lato via della Querceta (unita in apposito e separato fascicolo contrassegnato con il n. 71);

20) Denuncia di Inizio Attività n. 449 presentata in data 24/07/2003 ed acquisita al n. 25676 di protocollo generale (variante alla DIA n. 632/2002) per formazione di n. 4 aperture lungo la via della Querceta, in luogo delle n. 2 aperture previste in precedenza (unita in apposito e separato fascicolo contrassegnato con il n. 72); con il n. 73 unisce la documentazione acquisita presso il Servizio di Vigilanza Edilizia del Comune di Montecatini Terme relativa a verbali di sopralluogo, pareri, etc. riferita alla predetta DIA n. 449/2003;

21) Denuncia di Inizio Attività n. 104 presentata in data 18/02/2005 al n. 5790 di protocollo generale per modifica ed ampliamento dell'accesso carrabile all'Albergo Europa, corredata da Autorizzazione ai fini ambientali ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art. 159 rilasciata in data 18/04/2005 prot. n. 012759 e di Autorizzazione rilasciata dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali prot. n. 3518 del 08/06/2005 (unita in apposito e separato fascicolo contrassegnato con il n. 74);

22) Attestazione di Conformità in Sanatoria per lavori edili n. 569/2006 del 08/02/2007 rilasciata in data 09/02/2007, su domanda presentata in data 31/07/2006 ed acquisita al n. 23965 di protocollo generale, per modifiche all'accesso carrabile rispetto alla D.I.A. n.104/2005 (unita in apposito e separato fascicolo contrassegnato con il n. 75);

23) Denuncia di Inizio Attività n. 92/2006 presentata in data 10/02/2006 al n. 4674 di protocollo generale per modifica dei servizi igienici esistenti al piano terreno e la realizzazione di due bagni accessibili ai disabili (unita in apposito e separato fascicolo contrassegnato con il n. 76);

24) Deposito progetto presentato in data 21/11/2006 al Comune di Montecatini Terme ai sensi dell'art. 83 comma 12 e art. 84 comma 3 della L.R. 1/2005 e contestuale variante alla D.I.A. n. 92/2006 del 10/02/2006, per modifiche interne (unito in apposito e separato fascicolo contrassegnato con il n. 77);

25) Denuncia di Inizio Attività n. 827/2007 acquisita al n. 31187 di protocollo generale in data 09/11/2007 per la realizzazione di volume tecnico da adibire a centrale termica a servizio dell'Hotel Europa; con nota in data 16/11/2007 recante il numero 32118 di protocollo generale, il responsabile del Procedimento del Comune di Montecatini Terme ha chiesto documentazione integrativa assegnando termine di giorni 90 e segnalando che in difetto la pratica sarebbe stata archiviata. La documentazione non risulta essere mai stata trasmessa; ciononostante il manufatto è stato ugualmente realizzato.

In apposito e separato fascicolo contrassegnato con il n. 78 unisce la documentazione riferita alla DIA n. 827/2007;

26) Concessione in Sanatoria per l'Esecuzione di lavori edili n. C85/2718 del 26/07/2011 ritirata dal Curatore Fallimentare in data 19/10/2018, conseguente a domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 28/02/1985 n. 47, acquisita al n. 6145 di protocollo generale del 01/04/1987 (unita in apposito e separato fascicolo contrassegnato con il n. 79).

Lo scrivente segnala che nonostante numerose problematiche e incongruenze riscontrate dall'Amministrazione Comunale nella redazione della stessa, ovvero:

* errata utilizzazione dei modelli ministeriali 47/1985 C relativi alla destinazione d'uso residenziale

anziché alla destinazione d'uso alberghiera (mod. 47/85 -D);

* domanda presentata nell'anno 1987 e integrata per quanto attiene i grafici progettuali nell'anno 2010 e perciò dopo ben 23 anni che raffigurano non già la situazione dell'albergo alla data di presentazione della istanza di condono edilizio bensì quella dell'anno 2010 (e raffigurante perciò tutti gli interventi eseguiti nel corso dei vari anni a partire dall'anno 1987 sino all'anno 2010); ha proceduto ugualmente al rilascio della Concessione in Sanatoria (ritiro avvenuto soltanto in data 19/10/2018 da parte del Curatore Fallimentare, rilevato che la Società proprietaria non vi aveva provveduto nonostante che la stessa fosse stata firmata dal Dirigente dell'Urbanistica sin dal 26/07/2011).

Gli accertamenti effettuati presso l'Ufficio del Genio Civile di Pistoia hanno permesso di stabilire che per la costruzione del fabbricato ad uso albergo in data 02/03/1982 è stata depositata da parte del costruttore "Carpedit Pratese sdf" con sede in Prato, la denuncia per le opere strutturali in cemento armato ai sensi della Legge n. 1086 del 05/11/1971 (Pratica n. 59/1982) successivamente integrata con documentazione acquisita al n. 9471 di protocollo in data 29/12/1982 per quanto concerne la variante relativa all'autorimessa interrata e al corpo frontale del fabbricato.

La pratica si è conclusa con il deposito in data 13/07/1983 prot. n. 5577 della relazione a strutture ultimate, redatta dall'ing. Alessandro Melani e del certificato di collaudo delle opere in c.a. redatto dall'ing. Carlo Giovannelli di Pistoia, come può rilevarsi dalla documentazione unita in apposito e sperato fascicolo contrassegnato con il n. 80.

Gli accertamenti condotti presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia hanno permesso di stabilire che la Società proprietaria con istanza del 18/02/1983 ha chiesto il rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi (che ha dato origine alla Pratica di Prevenzione Incendi n. 7692/7428 per le attività di cui ai punti: 83 - 84 - 91 - 92 del D.M. 16/02/1982) relativa al nuovo fabbricato da adibirsi ad albergo, con annessa sala conferenze ed autorimessa.

La pratica di prevenzione incendi a seguito di verbali di sopralluogo da parte del personale dei VV.F. è stata integrata più volte e la validità della stessa è scaduta in data 15/10/1988.

A norma del D.P.R. 1/08/2011 n. 151, regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativa alla prevenzione incendi (G.U. n. 221 del 22/09/2011) la Società proprietaria era obbligata a depositare presso il competente Comando Provinciale dei VV.F., fin dall'anno 1988, una DIA/SCIA antincendio a firma di un tecnico abilitato.

Non avendo la Società proprietaria ottemperato agli obblighi di legge, ne consegue che l'albergo risulta sprovvisto da numerosi anni del Certificato di Prevenzione Incendi e/o della DIA/SCIA antincendio.

In apposito e separato fascicolo contrassegnato con il n. 81, lo scrivente unisce la documentazione acquisita presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Da un confronto tra il contenuto degli elaborati grafici progettuali allegati ai titoli edilizi menzionati in precedenza con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente negli elaborati grafici in scala 1:100 uniti con i n. 31 - 32 - 33 - 34 - 35 - 36 è stato possibile rilevare che sussistono numerose difformità che interessano oltre che il fabbricato ad uso alberghiero anche le sistemazioni esterne.

Conseguentemente le stesse dovranno essere regolarizzate con una richiesta di Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R. n. 65/2014 (ovvero ai sensi dell'art. 206 della Legge Regionale), il cui costo può essere quantificato in circa Euro 75.000,00 comprensivo delle spese tecniche relative anche alle pratiche per la SCIA antincendio e per la Legge n. 10/1991 in materia di risparmio energetico ed impianti, importo questo che verrà portato in detrazione del valore di stima del bene.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Podere ubicato a Cascina (PI) - località "La Fonte" e "Curigliana", via della Fonte nc. 3 et 4

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) spettanti alla Società fallita sopra unità poderale comprendente vari fabbricati di remota costruzione ed in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, in parte diruti, con annessi vasti appezzamenti di terreno agrario, coltivati a seminativo in più corpi separati, aventi una superficie catastale complessiva, tra coperto e scoperto, pari a mq. 284.510 (o quanti realmente siano a corpo e non a misura), situato il tutto in Comune di Cascina (PI) loc. "La Fonte" e "Curigliana" via della Fonte nc. 4 (già via Marciana nc. 57) e via della Fonte nc. 3 e strada vicinale lungo la Fossa Nuova. I vari fabbricati presenti nell'ambito del complesso rurale risultano edificati parte in epoca remota (relativamente a quelli inseriti nelle mappe catastali) e per il restante in epoca successiva all'anno 1967 (relativamente a quelli non risultanti dalle mappe catastali) e si presentano in pessime condizioni di manutenzione e conservazione ed alcuni di essi in precarie condizioni statiche e/o in stato di rovina. Nel dettaglio l'unità poderale si compone di: 1 - complesso di edifici situati ad ovest rispetto a via della Fonte, formato da cinque distinti fabbricati contraddistinti con le lettere A - B - C - D - E nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 redatto dallo scrivente ed unito con il n. 1 e precisamente: a) fabbricato rurale contraddistinto con la lettera "A" costituito dal primo edificio posto sulla destra per chi entra nella corte (comune ai cinque edifici) da via della Fonte e contraddistinto dal nc. 4 di detta via, articolato su due piani fuori terra oltre sottotetto non praticabile, formato da: * magazzino (ex stalla), cucina rustica, sgombero, due locali cantina e ripostiglio al piano terreno (tutti aventi accesso indipendente dall'esterno); * due quartieri di abitazione al piano primo aventi accesso da scala esterna sul lato sud ed ingresso a comune, composti rispettivamente da: - cucina, camera, doccia-w.c., ripostiglio e tre disimpegni per il quartiere con esposizione ad est; - cucina, due camere, doccia-w.c. due disimpegni e terrazza lato sud, per il quartiere con esposizione ad ovest; il tutto in pessimo stato di manutenzione e conservazione; b) fabbricato accessorio contraddistinto con la lettera "B" costituito dall'edificio posto sulla sinistra per chi entra nella corte (comune ai cinque edifici) da via della Fonte, articolato su un solo piano fuori terra ed avente in pianta forma rettangolare, composto da un locale ad uso cantina/deposito nella parte centrale avente copertura a falde inclinate del tipo a capanna e da due locali già destinati a stalla sul lato nord ed altrettanti sul lato sud, tutti aventi copertura piana ed accesso indipendente dall'esterno. Il fabbricato è dotato di tettoie metalliche in aggetto sui quattro lati, con lastre in fibro-cemento tipo "Eternit"; il tutto in pessimo stato di manutenzione e conservazione; c) capannone agricolo contraddistinto con la lettera "C" situato sul tergo (lato nord - ovest) rispetto al fabbricato descritto al punto a) , utilizzato quale deposito per macchine ed attrezzature agricole avente in pianta forma rettangolare e copertura del tipo a volta con tralicci metallici e lastre ondulate in fibro-cemento tipo "Eternit", il tutto in pessimo stato di manutenzione e conservazione; d) piccolo fabbricato accessorio contraddistinto con la lettera "D" situato sul tergo (lato nord-est) rispetto al fabbricato descritto al punto a), articolato su un solo piano fuori terra ed avente in pianta forma planimetrica ad U, comprendente quattro locali ad uso ripostiglio oltre forno e tettoia antistante, il tutto in pessimo stato di conservazione; e) capannone agricolo contraddistinto con la lettera "E" situato sul tergo del capannone agricolo descritto al punto c) avente in pianta forma rettangolare ed articolato su un solo piano fuori terra con copertura a falde inclinate del tipo a



capanna, comprendente numero sette locali già adibiti a stalla ed attualmente utilizzato (solo in parte) per ricovero macchine ed attrezzature agricole. I fabbricati ed i capannoni agricoli sopra descritti sono corredati da vasti appezzamenti di terreno agrario che si sviluppano in prevalenza a sud-ovest ed in minima parte a nord-est e che si attestano per l'intero sviluppo lungo la via della Fonte e la strada vicinale lungo la Fossa Nuova. E' da notare che lungo il lato ovest di via della Fonte ed a confine con i terreni agrari appartenenti alla **** Omissis **** è presente un ampio fossato a cielo aperto denominato "fosso delle Sedici" costituente, secondo le risultanze delle cartografie catastali, un'acqua pubblica (essendo privo di numero particellare) che lambisce i fabbricati contraddistinti con le lettera "A" et "D"; il suddetto fossato risulta intubato per una lunghezza di circa metri 4 per consentire l'accesso anche carrabile, da via della Fonte, ai fabbricati ed ai terreni agrari sopra descritti. Lo scrivente precisa che le coperture della maggior parte dei capannoni agricoli e dei manufatti accessori, risalenti agli anni 1960/1970, sono realizzate in fibro-cemento contenenti minerali appartenenti al gruppo degli ASBESTI (amianto) gravemente dannosi per la salute umana e si presentano in uno stato di totale degrado. Le stesse dovranno essere pertanto sostituite con altri materiali, ovvero bonificate. I costi per tali interventi, come pure per quelli dei lavori di ristrutturazione, adeguamento strutturale, messa a norma etc restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria dei beni, in quanto dei relativi oneri è stato tenuto debito conto in sede di formulazione dei valori di stima. Con il n. 2 unisce una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto dei fabbricati anzidetti e dei terreni agrari limitrofi. 2) Edifici rurali situati ad est rispetto a via della Fonte e contraddistinti dal nc. 3 di detta via, comprendenti un vetusto fabbricato rurale elevato per maggiore consistenza su due piani fuori terra e per minore consistenza su un solo piano fuori terra (contraddistinto con la lettera "F" nell'elaborato grafico schematico unito con il n. "3") un manufatto accessorio distaccato sul retro elevato su un solo piano fuori terra (contraddistinto con la lettera "G") ed una tettoia con struttura metallica sul lato est (contraddistinta con la lettera "H"), il tutto in stato di completo abbandono e rovina (in parte crollato). Per i suddetti edifici rurali non è stato possibile poter procedere ad una verifica e misurazione degli interni, in quanto i solai risultano pericolanti e/o crollati. Le verifiche sono state pertanto limitate agli esterni degli edifici. I fabbricati anzidetti dispongono di appezzamenti di terreno agrario che si sviluppano a sud-est e che si attestano per l'intero sviluppo lungo la via della Fonte e la strada vicinale lungo la Fossa Nuova. Con il n. 3 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 contenente le risultanze del rilievo topografico strumentale e con il n. 4 una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto dei fabbricati anzidetti e dei terreni agrari limitrofi. 3) Appezzamenti di terreno agrario in tre corpi separati situati a sud e ad est rispetto agli edifici rurali descritti al punto "2" che precede, aventi accesso dalla strada vicinale lungo la Fossa Nuova, coltivati in parte a grano duro ed in parte a piante foraggere (trifoglio alessandrino). Nell'ambito del terreno situato sulla estremità lato est ed a nord rispetto alla strada vicinale, è presente un grande bacino per la raccolta dell'acqua (che occupa una superficie di circa mq. 5.000 e conseguentemente contiene diverse migliaia di metri cubi di acqua) peraltro realizzato con arginature in rilevato ed avente notevole profondità. Con il n. 5 allega un elaborato grafico in scala 1:5000 che riunisce i fogli di mappa n. 65 - 66 et 82 ove ricadono i fabbricati ed i terreni appartenenti alla **** Omissis **** descritti ai punti 1 - 2 et 3 che precedono (evidenziati con colorazione verde) e sul quale la zona ove è situato il bacino per l'accumulo dell'acqua è cerchiata in rosso; in detto elaborato grafico è riportata altresì una ripresa satellitare che ritrae il bacino per accumulo acqua. Con il n. 6 unisce una documentazione fotografica dei terreni agrari descritti al punto "3". La zona ove sorge l'unità podereale, situata in aperta campagna, è prossima alla strada Provinciale 31 Lorenzana/Cucigliana e poco distante dalla strada di grande comunicazione FI-PI-LI (uscita di Lavoria per chi proviene da sud e di Cascina per chi proviene da nord), distante circa 5 chilometri dal Comune di Cascina; la stessa risulta assai periferica, completamente pianeggiante ed interessata da una complessa rete di fossi e canali (il più importante dei quali è rappresentato dal canale Scolmatore). Secondo le previsioni della tavola



n. 70 del Regolamento Urbanistico è rilevabile che l'intera unità poderale ricade in aree a pericolosità idraulica elevata (I.3) ai sensi del DPGR 53R/2011. I terreni oggetto di perizia e quelli limitrofi hanno funzione prettamente agricola; la zona risulta scarsamente urbanizzata e le viabilità di accesso sono costituite da strade sterrate di limitata larghezza. Il territorio Comunale di Cascina, completamente pianeggiante e situato sulla riva sinistra del fiume Arno che ne delimita il confine con i Comuni di Vicopisano e San Giuliano Terme, si trova ad una quota media di appena 6 metri sul livello del mare, ed è stato classificato sismico in zona 2 (sismicità medio-alta) con ordinanza PCM 3274 del 20/03/2003. Fino agli anni 1960 l'economia di Cascina era legata prevalentemente all'agricoltura; successivamente si è sviluppata l'attività per la lavorazione dei mobili di arredamento (poi convertita anche nella realizzazione di arredi per le imbarcazioni) e del settore tessile.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 65, Part. 76, Qualità Seminativo - Fg. 65, Part. 78, Qualità Seminativo - Fg. 65, Part. 79, Qualità Seminativo - Fg. 65, Part. 100, Qualità Seminativo - Fg. 65, Part. 102, Qualità Seminativo - Fg. 66, Part. 108, Qualità Seminativo - Fg. 66, Part. 176, Qualità Seminativo - Fg. 82, Part. 30, Qualità Seminativo al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 77, Sub. 4, Categoria D1 - Fg. 65, Part. 162, Sub. 1, Categoria D1 al catasto Terreni - Fg. 65, Part. 71, Qualità Seminativo - Fg. 65, Part. 72, Qualità Seminativo - Fg. 65, Part. 75, Qualità Seminativo - Fg. 66, Part. 107, Qualità Fabbricato Rurale - Fg. 65, Part. 109, Qualità Seminativo - Fg. 66, Part. 103, Qualità Seminativo - Fg. 66, Part. 104, Qualità Vigneto - Fg. 66, Part. 111, Qualità Seminativo - Fg. 66, Part. 112, Qualità Seminativo - Fg. 66, Part. 113, Qualità Seminativo - Fg. 66, Part. 114, Qualità Seminativo - Fg. 66, Part. 129, Qualità Seminativo - Fg. 66, Part. 169, Qualità Seminativo - Fg. 66, Part. 170, Qualità Seminativo - Fg. 66, Part. 177, Qualità Seminativo - Fg. 66, Part. 178, Qualità Seminativo - Fg. 66, Part. 179, Qualità Seminativo al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 77, Sub. 1, Categoria A6 - Fg. 65, Part. 77, Sub. 2, Categoria C6 - Fg. 65, Part. 77, Sub. 3, Categoria A5 al catasto Terreni - Fg. 65, Part. 77, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 569.020,00

Trattandosi di una unità poderale composta da numerosi appezzamenti di terreno agrario coltivato a seminativo estesi per circa 28 ettari, non suscettibili di edificazione, in base alle previsioni dello strumento urbanistico del Comune di Cascina, se non per costruzioni strumentali all'attività agricola, la valutazione della stessa è stata effettuata considerando:

- * la dotazione dei fabbricati rurali in parte in pessime condizioni di statica e di manutenzione ed in parte diruti, in precedenza descritti;
- * i fattori generali di zona (caratteristiche fisiche ed economiche incidenti sulla produttività);
- * i caratteri specifici dei fondi in esame, nonché delle coltivazioni praticate;
- * la posizione dei terreni rispetto ai centri di raccolta dei prodotti agricoli o ai mercati di vendita e acquisto della merce e prodotti da utilizzare per la produzione nonché del centro abitato con i servizi essenziali;
- * l'accessibilità al fondo attraverso strade sterrate e di limitata larghezza;
- * l'ampiezza del fondo e la suddivisione in più corpi separati.

Sulla base dei suesposti elementi (per la maggior parte carenti e/o penalizzanti) e tenuto conto che l'eventuale recupero dei fabbricati richiederebbe ingenti investimenti dovuti alle necessarie opere di ristrutturazione, adeguamento sismico e messa a norma, lo scrivente è del parere che il complesso poderale risulti di scarso interesse sul mercato immobiliare.

Per quanto concerne il criterio di stima, il sottoscritto ha ritenuto opportuno adottare nel caso in esame la procedura della stima sintetica per comparazione, secondo i dettami fondamentali della dottrina estimativa, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni in oggetto, descritte in precedenza ed in particolare:

- della giacitura e della qualità catastale;
- dell'ubicazione rispetto all'agglomerato urbano;
- della destinazione prevista dallo strumento urbanistico che ne esclude all'attualità la trasformazione urbanistica;



- della forma topografica dei lotti di terreno che compongono l'azienda poderale e della collocazione rispetto a strade comunali;
- della totale mancanza di opere di urbanizzazione ed infrastrutture;
- della attuale condizione del micromercato immobiliare locale e dei prezzi medi praticati nella zona.

Da informazioni assunte presso primarie agenzie immobiliari e quindi studi professionali che operano nel Comune di Cascina (PI) e per esperienza diretta del sottoscritto, per unità poderali simili per consistenza, giacitura, conformazione, destinazione urbanistica e dotazione di fabbricati rurali a quella di cui trattasi, tenuto conto della sfavorevole collocazione territoriale, il valore attuale medio di mercato riferito ai diritti di piena proprietà può essere determinato in Euro/mq. 2,00 e perciò in complessivi Euro 569.020,00 in conto tondo (mq. 284.510 x €/mq. 2,00).

Per quanto occorrer possa lo scrivente ribadisce quanto indicato in precedenza e cioè che l'incidenza percentuale dei vetusti (ed in parte diruti) fabbricati rurali facenti parte dell'unità poderale rappresenti circa il 30% del valore come sopra attribuito all'intero complesso rurale.

A conferma della congruità del valore commerciale attribuito all'unità poderale lo scrivente unisce la seguente documentazione:

* con il n. 29 - l'avviso di vendita senza incanto (2° esperimento di vendita) nell'Esecuzione Immobiliare n. 30/2016 del Tribunale di Pisa (vendita fissata per il giorno 16/11/2018 presso lo studio del notaio Glen Polesello) avente ad oggetto la piena proprietà di un appezzamento di terreno avente superficie catastale pari a mq. 223.089 con adiacenti pertinenze costituite da una casa colonica elevata su due piani fuori terra e da due fabbricati ad uso deposito elevati su di un solo piano fuori terra (podere San Jacopo) situato il tutto in Comune di Castelnuovo Val di Cecina.

Prezzo di vendita (2° esperimento) Euro 217.500,00 (corrispondente ad un valore unitario dell'appezzamento di terreno pari a circa Euro 1.00 per metro quadrato);

* con il n. 30 l'avviso di vendita senza incanto (2° esperimento di vendita) nell'Esecuzione Immobiliare n. 353/2017 del Tribunale di Pisa (vendita fissata per il giorno 09 ottobre 2018 presso lo studio del notaio Annalisa Di Perna) avente ad oggetto la piena proprietà numerosi appezzamenti di terreno (privi di edifici) situati in Comune di Casciana Terme Lari, frazione Sant'Ermo, località Le Pescaie e Monti e RImorti, etc ed in minima parte nel Comune di Crespina Lorenzana suddivisi in n. 6 lotti e precisamente:

- lotto n. 1 comprendente vari appezzamenti di terreno agricolo disposti in più corpi distinti per una superficie catastale di mq. 185.260.

Prezzo di vendita (2° esperimento) Euro 133.500,00 corrispondente ad un valore unitario dell'appezzamento di terreno pari a circa Euro 0,72 per metro quadrato;

- lotto n. 2 comprendente vari appezzamenti di terreno agricolo disposti in più corpi distinti per una superficie catastale di mq. 293.770.

Prezzo di vendita (2° esperimento) Euro 192.500,00 corrispondente ad un valore unitario dell'appezzamento di terreno pari a circa Euro 0,65 per metro quadrato;

- lotto n. 3 comprendente vari appezzamenti di terreno agricolo disposti in più corpi distinti per una superficie catastale di mq. 75.673.

Prezzo di vendita (2° esperimento) Euro 44.500,00 corrispondente ad un valore unitario dell'appezzamento di terreno pari a circa Euro 0,59 per metro quadrato;

- lotto n. 4 comprendente vari appezzamenti di terreno agricolo disposti in un unico corpo per una superficie catastale di mq. 107.120.

Prezzo di vendita (2° esperimento) Euro 83.000,00 corrispondente ad un valore unitario dell'appezzamento di terreno pari a circa Euro 0,77 per metro quadrato;

- lotto n. 5 comprendente vari appezzamenti di terreno agricolo disposti in un unico corpo per

una superficie catastale di mq. 38.610.

Prezzo di vendita (2° esperimento) Euro 26.000,00 corrispondente ad un valore unitario dell'appezzamento di terreno pari a circa Euro 0,67 per metro quadrato;

- lotto n. 6 comprendente vari appezzamenti di terreno agricolo disposti in un unico corpo per una superficie catastale di mq. 9.110.

Prezzo di vendita (2° esperimento) Euro 6.500,00 corrispondente ad un valore unitario dell'appezzamento di terreno pari a circa Euro 0,71 per metro quadrato.

Lo scrivente precisa che la differenza tra il valore unitario di stima attribuito dallo scrivente all'unità poderale appartenente alla **** Omissis **** rispetto a quello dei cosiddetti "comparabili" è da ricercare nella diversa dotazione dei fabbricati rurali strumentali all'attività agricola e nella diversa collocazione territoriale dei terreni stessi.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Podere Cascina (PI) - località "La Fonte" e "Curigliana", via della Fonte nc. 3 et 4	284510,00 mq	2,00 €/mq	€ 569.020,00	100,00	€ 569.020,00
Valore di stima:					€ 569.020,00

Valore di stima: € 569.000,00

Deprezzamento del 15,00 %

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Valore finale di stima: € 483.000,00

Lo scrivente precisa che il deprezzamento tra il valore commerciale dell'unità poderale di che trattasi in condizioni di libero mercato ed il prezzo a base d'asta, considerato nella misura del 15% è da attribuire alla vendita coattiva del bene che determina:

- tempi di vendita giudiziaria generalmente non brevi, con conseguente degrado dovuto alla totale assenza di opere di manutenzione, anche ordinaria;
- condizioni economiche particolarmente sfavorevoli imposte in sede di vendita giudiziaria che obbligano l'aggiudicatario a versare l'intero prezzo in un lasso di tempo brevissimo;
- assenza di garanzia per vizi (quali ad esempio eventuali servitù costituite nel corso del tempo a favore di terzi ovvero occupazioni/utilizzazioni a vario titolo, nonché garanzie che i terreni non presentano fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive, o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione di suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs 152/2006 e nel D.Lgs n. 4/2008 e loro s.m.i.);
- esistenza della denuncia riepilogativa di contratti di affitto di fondo rustico in favore del signor **** Omissis **** la cui scadenza è fissata nel giorno 31/12/2021; a tal fine lo scrivente segnala che anche nella ipotesi in cui non risulti valido il titolo per la conduzione agraria dell'unità poderale, risultano



comunque residenti presso gli immobili due nuclei familiari;

- mancanza di qualità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi quelli derivanti dalla necessità di adeguamento dei fabbricati alla normativa antisismica, regolarizzazione dei beni dal punto di vista edilizio, urbanistico e idraulico, di bonifica delle coperture in fibro-cemento tipo "eternit" e di adeguamento di tutti quanti gli impianti;

- incertezze circa i tempi di emissione del Decreto di Trasferimento da parte del Tribunale e quindi per la immissione nel possesso (stante anche l'esistenza del contratto di affittanza agraria).

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via della Querceta nc. 2, piano S1 - T - 1 - 2 - 3 - 4 - 5
Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) spettanti alla Società fallita sopra edificio a destinazione turistico ricettiva e più precisamente trattasi della struttura alberghiera a tre stelle denominata **** Omissis **** libera su quattro lato situata in Comune di Montecatini Terme (PT) via della Querceta nc. 2, articolata su sei piani fuori terra oltre piano interrato. L'accesso alla struttura alberghiera avviene dalla via della Querceta, ubicata a tergo dell'edificio, a mezzo di un ampio percorso carrabile leggermente inclinato che sfocia in un piazzale di disimpegno e sosta anteriore per le autovetture e gli autobus, rialzato di circa cm. 70 rispetto alla quota del piano terreno dell'edificio. Dal suddetto piazzale si accede al piano interrato mediante una rampa carrabile, fruibile per le sole autovetture stante l'altezza del piano interrato (variabile da un minimo di mt. 2,58 a circa mt. 3,00). L'edificio ad ogni singolo livello risulta così articolato e composto: * al piano interrato, da ampi spazi destinati a posti auto per le autovetture dei clienti e del personale dell'albergo, sala polifunzionale, vari locali ad uso deposito / cantina, servizi igienici, locali tecnologici, oltre vani scale per il collegamento con il piano superiore ed un vano montacarichi; il tutto per una superficie utile lorda di circa mq. 2.000; * al piano terreno: da reception, hall, bar, zone di sosta, salette TV, sala ristorante con relativi servizi (vani scala ed ascensori, bureau, servizi igienici, spogliatoi, ufficio direzione, depositi, cucina, dispense, celle frigo, ripostigli, locali pluriuso, locali tecnici); il tutto per una superficie utile lorda di circa mq. 1.200 oltre ampia terrazza su due livelli a copertura del piano interrato, su porzione della quale insiste una piscina interrata; * al piano primo: da 25 camere per gli ospiti, tutte con doccia-w.c. e spogliatoio/guardaroba, servizi di piano (corridoi - disimpegni, vano scala ed ascensori, deposito biancheria, locale impianti e ripostigli); il tutto per una superficie utile lorda di circa mq. 715 oltre terrazza a livello e resede esclusiva; * ai piani secondo, terzo e quarto: da 25 camere per gli ospiti a ciascun piano, tutte con doccia - w.c. e spogliatoio, oltre ai servizi di piano (corridoi - disimpegni, vano scala ed ascensori, deposito biancheria, locale impianti e ripostigli); il tutto per una superficie utile lorda di circa mq. 715 a ciascun piano; * al piano quinto da quattro locali soffitta (in considerazione degli insufficienti rapporti aeroilluminanti e di altezza) tutti dotati di bagno e ripostiglio, attualmente impropriamente utilizzati per scopi abitativi, corridoio - disimpegno, lavanderia, vano scala ed ascensore, vano tecnico; il tutto per una superficie utile lorda di circa mq. 336 oltre terrazza a livello; * al piano sesto: da locale soffitta con servizio igienico e vano extra corsa ascensore per una superficie utile lorda di circa mq. 25, oltre lastrico solare di copertura. I piani, dal terreno al quinto, sono collegati internamente da ampio vano scala e da due impianti ascensore; i piani, dal primo al quinto, sono altresì collegati attraverso scala esterna antincendio in ferro collocata sul lato nord-ovest. La zona ove sorge la struttura alberghiera è pedecollinare e situata a ridosso del centro cittadino, in prossimità del Viale Giuseppe Verdi, lungo il quale sono dislocati i più importanti Hotel ed all'interno del grande parco termale ove sono presenti i più importanti stabilimenti di "cura delle acque termali di Montecatini Terme" quali "Terme Leopoldine", "Terme Tamerici" e "Terme Tettuccio", nonché a breve distanza dalla Funicolare che conduce a Montecatini Alto. Nelle immediate vicinanze sono presenti numerosi negozi,

boutique, banche ed uffici, nonché prestigiosi plessi alberghieri quali il Grand Hotel Tettuccio, l'hotel Parma e Oriente nonché il Nuovo teatro Verdi ed il Municipio. La viabilità circostante è buona, vi sono buone possibilità di parcheggio e la zona è assai prossima al casello dell'autostrada "A11 Firenze - Mare" ed alla Stazione Ferroviaria di Montecatini Terme (succursale). La struttura alberghiera dovrà essere posta in vendita e quindi alienata nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive, comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, e dai titoli di provenienza cui viene fatto espresso rinvio. La esatta consistenza e distribuzione interna della struttura alberghiera è rilevabile dagli elaborati grafici redatti sulla base di specifici rilievi eseguiti in loco dallo scrivente e precisamente: - con il n. 31 - la planimetria generale in scala 1:100 che raffigura il lotto di terreno su cui sorge la struttura alberghiera, con riportato lo schema del rilievo topografico strumentale, il libretto delle misure, una ripresa satellitare, l'estratto di mappa catastale, etc; - con il n. 32 - la pianta in scala 1:100 del piano interrato dell'edificio ad uso albergo; - con il n. 33 - la pianta in scala 1:100 del piano terreno; - con il n. 34 - la pianta in scala 1:100 del piano primo; - con il n. 35 - la pianta in scala 1:100 dei piani secondo e terzo; - con il n. 36 - la pianta in scala 1:100 dei piani quarto, quinto e sesto dell'edificio ad uso albergo; - con il n. 37 - la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli esterni e degli interni della struttura alberghiera.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 88, Zc. 1, Categoria D2 al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 88, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 2.248.000,00

Nel caso di specie, in considerazione:

- delle caratteristiche e tipologia del bene oggetto di stima, costituito da un fabbricato ad uso alberghiero avente caratteristiche assai diffuse nella zona;

- della presenza sul mercato immobiliare locale di un certo numero di immobili da comparare con il bene oggetto di valutazione;

lo scrivente ha determinato il "valore commerciale" del fabbricato con destinazione commerciale utilizzando il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato negli standard estimativi internazionali. Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato. Le caratteristiche possono essere: - quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, etc.); - qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad es.: scadente - normale - ottimo); - qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente - non presente). L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale". Tale prezzo, esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa e si procederà alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale. Detta scala associa un punteggio (quantità) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (subject) e gli immobili di confronto (comparables). Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il subject del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo e dall'altro un campione omogeneo costituito dai comparables dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in

considerazione per il subject. Noti i prezzi marginali è possibile effettuare la tabella valutativa e la successiva verifica dei risultati, procedendo per ciascun comparables del campione esaminato ad effettuare la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate; ciò fornisce per ciascun immobile di confronto il cosiddetto prezzo corretto. Infatti le quotazioni dei comparabili debbono essere "adattate" alla concreta situazione dell'immobile oggetto di valutazione, tenuto conto dei vari fattori di apprezzamento o di deprezzamento. Va precisato che i prezzi corretti costituiscono altrettanti valori probabili dell'immobile in stima e che pertanto di tali prezzi si effettua la sintesi valutativa eseguendone di norma la media aritmetica, ottenendo così il valore dell'immobile in stima. Va infine precisato che deve essere verificata l'accettabilità del valore determinato, accertando che nessun prezzo unitario si discosti possibilmente per non più del 6% dalla media dei prezzi unitari corretti calcolata, escludendo i comparables che superano tale percentuale dal calcolo del valore finale stimato. La percentuale del 6% precedentemente menzionata risulta coerente con l'alea estimativa ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari.

Al fine di poter condurre la valutazione utilizzando il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) lo scrivente ha individuato gli immobili di confronto (comparables), tutti situati nel Comune di Montecatini Terme, di seguito riportati:

* comparabile 1:

Fabbricato ad uso albergo a tre stelle, denominato "Hotel La Riviera", libero su quattro lati, articolato su quattro piani fuori terra oltre piano interrato, composto da 21 camere da letto, oltre hall, sala da pranzo, cucina, bar e locali accessori.

prezzo rilevato: Euro 970.000,00 sconto sull'offerta: 25% sup. convenzionale: mq. 1.200,00
stato: normale

* comparabile 2:

Fabbricato ad uso albergo a tre stelle, denominato "Hotel Impero", libero su quattro lati, articolato su cinque piani fuori terra oltre piano interrato, composto da 60 camere da letto, oltre hall, sala da pranzo, sala tv, cucina, bar e locali accessori.

prezzo rilevato: Euro 1.500.000,00 sconto sull'offerta: 25% sup. convenzionale: mq. 1.000,00
stato: buono

* comparabile 3:

Fabbricato ad uso albergo a tre stelle, composto da 28 camere da letto, oltre hall, sala da pranzo, sala tv, cucina e locali accessori.

prezzo rilevato: Euro 1.700.000,00 sconto sull'offerta: 25% sup. convenzionale: mq. 1.000,00
stato: buono

Sulla base del metodo di valutazione adottato lo scrivente ha così determinato il valore commerciale del bene, in condizioni di libero mercato in complessivi Euro 2.248.000,00 in conto tondo (€ 2.323.000,00 - 75.000,00 per regolarizzazione edilizia, catastale etc).

Lo scrivente unisce:

- con il n. 82 le brochure pubblicitarie relative ai 3 comparabili utilizzati;
- con il n. 83 il prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale del bene.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Albergo Montecatini-Terme (PT) - via della Querceta nc. 2, piano S1 - T - 1 - 2 - 3 - 4 - 5	4983,00 mq	451,13 €/mq	€ 2.248.000,00	100,00	€ 2.248.000,00
Valore di stima:					€ 2.248.000,00

Valore di stima: € 2.248.000,00

Deprezzamento del 15,00 %

Valore finale di stima: € 1.910.800,00

Lo scrivente precisa che il deprezzamento tra il valore commerciale della struttura alberghiera di che trattasi in condizioni di libero mercato ed il prezzo a base d'asta, considerato nella misura del 10% è da attribuire alla vendita coattiva del bene che determina:

- tempi di vendita giudiziaria generalmente non brevi, con conseguente degrado dovuto alla totale assenza di opere di manutenzione, anche ordinaria;
- condizioni economiche particolarmente sfavorevoli imposte in sede di vendita giudiziaria che obbligano l'aggiudicatario a versare l'intero prezzo in un lasso di tempo brevissimo;
- assenza di garanzia per vizi (quali ad esempio la mancanza del Certificato di Prevenzione Incendi/SCIA antincendio), la irregolare situazione di tutti quanti gli impianti;
- mancanza di qualità della cosa venduta;
- incertezze circa i tempi di emissione del Decreto di Trasferimento per la immissione nel possesso del bene, stante l'esistenza del contratto di affitto di azienda ed eventualmente, se risolto, la residenza anagrafica presso la struttura alberghiera dei tre soggetti menzionati in precedenza.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio 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 08/11/2018

Il C.T.U.
Geom. Bisogni Felice

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - elaborato grafico schematico in scala 1:100 che raffigura l'intero complesso di edifici situati ad ovest rispetto a via della Fonte, formato da cinque distinti fabbricati contraddistinti con le lettere A - B - C - D - E
- ✓ N° 2 Altri allegati - documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto dei fabbricati e dei terreni agrari limitrofi contraddistinti con le lettere A-B-C-D-E
- ✓ N° 3 Altri allegati - elaborato grafico schematico in scala 1:200 raffigurante gli Edifici rurali situati ad est rispetto a via della Fonte, contraddistinti dal nc. 3 (indicati con le lettere F-G-H)
- ✓ N° 4 Altri allegati - documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto dei fabbricati e dei terreni agrari limitrofi contraddistinti con le lettere F-G-H
- ✓ N° 5 Altri allegati - elaborato grafico in scala 1:5000 che riunisce i fogli di mappa n. 65 - 66 et 82
- ✓ N° 6 Altri allegati - documentazione fotografica dei terreni agrari lungo la Fossa Nuova
- ✓ N° 7 Altri allegati - documentazione catastale beni lotto n. 1
- ✓ N° 8 Altri allegati - istanza trasmessa a mezzo PEC in data 03/07/2018 all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio - Servizi Catastali
- ✓ N° 9 Altri allegati - documentazione fornita dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa riferiti ai due fabbricati censiti d'ufficio quali "immobili fantasma" sono quelli contraddistinti con le lettere "C" et "E"
- ✓ N° 10 Altri allegati - certificati storici di residenza rilasciati dai Servizi Demografici e Statistici - Ufficio Anagrafe del Comune di Cascina in data 04/06/2018 riferiti ai signori ##IACURCI ANTONIO e COLETTA MARIA LIBERA ##
- ✓ N° 11 Altri allegati - certificato storico di residenza al nominativo del signor ## IACURCI VINCENZO ##
- ✓ N° 12 Altri allegati - nota a mezzo PEC in data 03/05/2018 trasmessa all'Agenzia delle Entrate di Pisa per richiesta di copia dei contratti di locazione, comodato od altro a partire dall'anno 2000 sino all'attualità
- ✓ N° 13 Altri allegati - nota di risposta dell'Agenzia delle Entrate di Pisa in data 16/05/2018 con unita copia del contratto di affitto di fondo rustico al n. 3376 serie 3 del 29/12/2009
- ✓ N° 14 Altri allegati - atto pubblico di compravendita ricevuto dal notaio Zibordi Giuseppe di Modena in data 13/03/1973 rep. 25641 racc. 10872 e la nota di trascrizione
- ✓ N° 15 Altri allegati - atto pubblico di compravendita ricevuto dal notaio Odoardo Paciarelli in data 10/02/1978 rep. 44937 racc. 1560 e la nota di trascrizione
- ✓ N° 16 Altri allegati - atto pubblico di compravendita ricevuto dal notaio Odoardo Paciarelli in data 24/05/1978 rep. 45132 racc. 1611 e la nota di trascrizione
- ✓ N° 17 Altri allegati - nota di trascrizione reg. part. 5904 del 18/06/1992 e l'elenco sintetico delle formalità rilevate a carico della signora ##Stefanini Fernanda##
- ✓ N° 18 Altri allegati - nota di trascrizione reg. part. 6323 del 15/05/2002
- ✓ N° 19 Altri allegati - nota di iscrizione Reg. Part. 5021 del 16/12/2010



- ✓ N° 20 Altri allegati - elenco sintetico delle formalità rilevate a carico della ##Società AMINTA S.R.L.## (ultimo aggiornamento alla data del 03/10/2018)
- ✓ N° 21 Altri allegati - estratto della cartografia del Regolamento Urbanistico con stralcio delle NTA del Comune di Cascina
- ✓ N° 22 Altri allegati - estratto della tavola "7D - Pericolosità idrauliche" del Piano Strutturale vigente
- ✓ N° 23 Altri allegati - nota a mezzo PEC in data 24/04/2018 rivolta all'Ufficio Relazione con il Pubblico (URP) del Comune di Cascina
- ✓ N° 24 Altri allegati - nota a mezzo PEC in data 30/05/2018 per sollecito al Comune di Cascina
- ✓ N° 25 Altri allegati - nota a mezzo PEC in data 30/05/2018 del Responsabile Macrostruttura 2 - Governo del Territorio Comune di Cascina
- ✓ N° 26 Altri allegati - nota a mezzo mail in data 04/10/2018 rivolta al Comune di Cascina per richiesta di copia della P.E. n. 521/1968
- ✓ N° 27 Altri allegati - Nulla Osta pratica n. 521 dell'anno 1968 rilasciato in data 25/02/1969 per la costruzione di capannone agricolo in via di Macerata - S.Stefano a Macerata (loc. Fontaccia)
- ✓ N° 28 Altri allegati - cartografia del Cessato Catasto Terreni risalente ai primi del 1980
- ✓ N° 29 Altri allegati - 1° comparabile (per lotto n. 1) riferito ad un avviso di vendita senza incanto (2° esperimento di vendita) nell'Esecuzione Immobiliare n. 30/2016 del Tribunale di Pisa
- ✓ N° 30 Altri allegati - 2° comparabile (per lotto n. 1) riferito ad un avviso di vendita senza incanto (2° esperimento di vendita) nell'Esecuzione Immobiliare n. 353/2017 del Tribunale di Pisa
- ✓ N° 31 Altri allegati - planimetria generale in scala 1:100 che raffigura il lotto di terreno su cui sorge la struttura alberghiera, con riportato lo schema del rilievo topografico strumentale, il libretto delle misure, una ripresa satellitare, l'estratto di mappa catastale
- ✓ N° 32 Altri allegati - elaborato grafico raffigurante la pianta in scala 1:100 del piano interrato dell'edificio ad uso albergo
- ✓ N° 33 Altri allegati - elaborato grafico raffigurante la pianta in scala 1:100 del piano terreno
- ✓ N° 34 Altri allegati - elaborato grafico raffigurante la pianta in scala 1:100 del piano primo
- ✓ N° 35 Altri allegati - elaborato grafico raffigurante la pianta in scala 1:100 dei piani secondo e terzo
- ✓ N° 36 Altri allegati - elaborato grafico raffigurante la pianta in scala 1:100 dei piani quarto, quinto e sesto dell'edificio ad uso albergo
- ✓ N° 37 Altri allegati - documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli esterni e degli interni della struttura alberghiera
- ✓ N° 38 Altri allegati - documentazione catastale riferita al lotto n. 2

- ✓ N° 39 Altri allegati - scrittura privata di affitto di azienda autenticata nelle firme dal notaio Raffaele Lenzi di Montecatini Terme in data 08/03/2013 rep. 62213 racc. 35874 registrata a Pescia il 14/03/2013 al n. 764 serie 1T
- ✓ N° 40 Altri allegati - certificati di residenza storici rilasciati dal Comune di Montecatini Terme, ai nominativi dei signori ##Laudicina Maria Rosaria, Sicurezza Agostino e Sicurezza Dino##
- ✓ N° 41 Altri allegati - scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Ciro Lenzi di Pescia in data 15/02/1979 rep. 7412 racc. 3198 con relativa nota di trascrizione
- ✓ N° 42 Altri allegati - nota di trascrizione Reg. Part. 2474 del 18/10/1988 relativa al verbale di assemblea straordinaria ai rogiti del notaio Lo schiavo in data 16/03/1988 rep. 5606/3172
- ✓ N° 43 Altri allegati - contratto di finanziamento fondiario ricevuto dal notaio Raffaele Lenzi di Montecatini Terme in data 28/11/2002 rep. 36137 racc. 18385 e relativa nota di iscrizione
- ✓ N° 44 Altri allegati - nota di iscrizione reg. part. 242 del 09/04/2015
- ✓ N° 45 Altri allegati - atto di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Pistoia in data 14/09/2015 rep. 4558 e relativa nota di trascrizione
- ✓ N° 46 Altri allegati - documentazione riferita alla Procedura Esecutiva n. 265/2015 promossa dalla Banca Monte dei Paschi di Siena spa a carico della ##Società "Aminta srl" ##
- ✓ N° 47 Altri allegati - annotazione reg. part. 54 del 02/02/2012, riferita alla iscrizione reg. part. 1506 del 03/12/2002
- ✓ N° 48 Altri allegati - elenco sintetico delle formalità rilevate alla data del 19/04/2018 a carico dell'immobile rappresentato al Catasto Fabbricati di Montecatini Terme sul foglio di mappa n. 22 mappale n. 88
- ✓ N° 49 Altri allegati - elenco sintatico delle formalità rilevate alla data del 03/10/2018 a carico della ## Società AMINTA S.R.L.##
- ✓ N° 50 Altri allegati - estratti rilasciati dal Comune di Montecatini Terme della cartografia del Regolamento Urbanistico con stralcio delle NTA; della Tavola "QC15 - Carta dei vincoli e delle aree di rispetto" del Regolamento Urbanistico; della Tavola "QC12 - Vincoli Paesaggistici" del Piano Strutturale
- ✓ N° 51 Altri allegati - Concessione Edilizia n. 3034 del 07/06/1977, su domanda presentata in data 18/11/1976 al n. 12954 di PG del Comune di Montecatini Terme
- ✓ N° 52 Altri allegati - Concessione Edilizia n. 3774 del 14/05/1980, rilasciata in data 19/05/1980 (variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 3034 del 07/06/1977) dal Comune di Montecatini Terme
- ✓ N° 53 Altri allegati - Concessione Edilizia n. 5374 del 26/01/1984, rilasciata in data 31/01/1984 (1° variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 3774 del 19/05/1980) dal Comune di Montecatini Terme
- ✓ N° 54 Altri allegati - Concessione Edilizia n. 6528 del 06/02/1986, rilasciata in data 11/02/1986 (2ª variante in corso d'opera alla C.E. n. 3774 del 19/05/1980) dal Comune di Montecatini Terme



- ✓ N° 55 Altri allegati - Concessione Edilizia n. 7428 del 10/03/1988 rilasciata in data 15/03/1988 (1^a variante alla Concessione Edilizia n. 5374 del 26/01/1984) dal Comune di Montecatini Terme
- ✓ N° 56 Altri allegati - Permesso di abitabilità o di uso protocollo n. 002921 (prot. n. 3029 U.S.) rilasciato dal Sindaco del Comune di Montecatini Terme in data 20/05/1988 per l'edificio ad uso alberghiero di nuova costruzione articolato su 5 piani costruito in forza della C.E. n. 5374 del 26/01/1984 e successiva Concessione Edilizia in variante n. 7428 del 10/03/1988
- ✓ N° 57 Altri allegati - Concessione Edilizia n. 7507 del 07/06/1988 rilasciata in data 17/06/1988 (2^a variante alla C.E. n. 5374 del 26/01/1984) dal Comune di Montecatini Terme
- ✓ N° 58 Altri allegati - Permesso di Abitabilità o di uso protocollo n. 013337/88 (prot. n. 3067 U.S.) rilasciato dal Sindaco del Comune di Montecatini Terme in data 05/08/1988 relativo all'ultimo piano dell'edificio ad uso alberghiero di nuova costruzione, costruito in forza della Concessione Edilizia n. 7507 del 07/06/1988
- ✓ N° 59 Altri allegati - Comunicazione per opere interne ex art. 26 Legge n. 47/1985 da eseguire al piano 5° dell'edificio ad uso albergo, acquisita al n. 21890 di PG in data 13/11/1989 del Comune di Montecatini Terme
- ✓ N° 60 Altri allegati - Concessione Edilizia n. 8866 del 05/06/1992 rilasciata in data 10/02/1992 su domanda presentata in data 11/11/1991 per la costruzione di vano montacarichi
- ✓ N° 61 Altri allegati - Comunicazione per opere interne ex art. 26 Legge n. 47/1985 consistenti in adeguamento igienico - sanitario del piano interrato acquisita al n. 512 di PG in data 12/01/1993
- ✓ N° 62 Altri allegati - Comunicazione per opere interne ex art. 26 Legge n. 47/1985 da eseguire ai piani terreno e interrato dell'edificio ad uso albergo, acquisita al n. 1039 di PG in data 20/01/1994
- ✓ N° 63 Altri allegati - documentazione acquisita presso il Servizio di Vigilanza Edilizia del Comune di Montecatini Terme relativa a verbali di sopralluogo e diffida dell'Amministrazione Comunale ad intraprendere i lavori di cui alla Comunicazione ex art. 26 acquisita al n. 1039 di PG del Comune di Montecatini Terme in data 20/01/1994
- ✓ N° 64 Altri allegati - Denuncia di Inizio Attività n. 1344 presentata ai sensi dell'art. 2 della Legge n. 662/1996 ed acquisita al n. 2463 di PG del Comune di Montecatini Terme in data 03/02/1998, per sostituzione canna fumaria
- ✓ N° 65 Altri allegati - Denuncia di Inizio Attività n. 1632 presentata ai sensi dell'articolo 2 della Legge n. 662/1996 ed acquisita al n. 16004 di PG in data 28/07/1998 (quale variante alla precedente D.I.A. n. 1344/1998) per modifiche del posizionamento della canna fumaria
- ✓ N° 66 Altri allegati - Denuncia di Inizio Attività n. 1679 presentata ai sensi dell'articolo 2 della Legge n. 662/1996 ed acquisita al n. 19370 di PG in data 17/09/1998 per modifica ai vani ascensore e realizzazione vano tecnico al piano copertura
- ✓ N° 67 Altri allegati - Denuncia di Inizio Attività n. 1987 presentata ai sensi dell'articolo 2 della Legge n. 662/1996 ed acquisita al n. 12151 di PG in data 09/05/1999 (quale variante alla precedente D.I.A. n. 1679 del 17/09/1998) per modifiche al vano tecnico da realizzare al piano copertura ed al vano ascensore



- ✓ N° 68 Altri allegati - Denuncia di Inizio Attività n. 2095 presentata ai sensi dell'articolo 2 della Legge n. 662/1996 ed acquisita al n. 20842 di PG in data 30/07/1999 (quale variante alla precedente D.I.A. n. 1987 del 09/05/1999) per modifiche al solaio della copertura del vano tecnico ed alle aperture del vano ascensore
- ✓ N° 69 Altri allegati - documentazione acquisita presso il Servizio di Vigilanza Edilizia del Comune di Montecatini Terme relativa a verbali di sopralluogo, determine per applicazione sanzioni pecuniarie, ricorsi al T.A.R. ed al Consiglio di Stato, etc. riferita alla predetta DIA n. 2095/1999
- ✓ N° 70 Altri allegati - Diniego di Sanatoria emesso ai sensi dell'art. 35, 10° comma della Legge n. 47/1985 dal Dirigente del Servizio Assetto del Territorio del Comune di Montecatini Terme in data 09/05/2000 prot. n. 13555 (pratica n. 256/94) in relazione alla domanda presentata il 28/02/1995 al n. 5599 di PG per lavori di utilizzazione a palestra di ambiente al piano interrato destinato a sala convegni annessa all'Hotel Europa
- ✓ N° 71 Altri allegati - Denuncia di Inizio Attività n. 632 presentata in data 06/12/2002 per la esecuzione dei lavori relativi alla sostituzione della recinzione al parcheggio tergale lato via della Querceta
- ✓ N° 72 Altri allegati - Denuncia di Inizio Attività n. 449 presentata in data 24/07/2003 ed acquisita al n. 25676 di protocollo generale (variante alla DIA n. 632/2002) per formazione di n. 4 aperture lungo la via della Querceta
- ✓ N° 73 Altri allegati - documentazione acquisita presso il Servizio di Vigilanza Edilizia del Comune di Montecatini Terme relativa a verbali di sopralluogo, pareri, etc. riferita alla predetta DIA n. 449/2003
- ✓ N° 74 Altri allegati - Denuncia di Inizio Attività n. 104 presentata in data 18/02/2005 al n. 5790 di PG per modifica ed ampliamento dell'accesso carrabile all'Albergo Europa, corredata da Autorizzazione ai fini ambientali ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art. 159 rilasciata in data 18/04/2005 prot. n. 012759 e di Autorizzazione rilasciata dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali prot. n. 3518 del 08/06/2005
- ✓ N° 75 Altri allegati - Attestazione di Conformità in Sanatoria per lavori edili n. 569/2006 del 08/02/2007 rilasciata in data 09/02/2007, su domanda presentata in data 31/07/2006 ed acquisita al n. 23965 di PG, per modifiche all'accesso carrabile rispetto alla D.I.A. n.104/2005
- ✓ N° 76 Altri allegati - Denuncia di Inizio Attività n. 92/2006 presentata in data 10/02/2006 al n. 4674 di PG per modifica dei servizi igienici esistenti al piano terreno e la realizzazione di due bagni accessibili ai disabili
- ✓ N° 77 Altri allegati - Deposito progetto presentato in data 21/11/2006 al Comune di Montecatini Terme ai sensi dell'art. 83 comma 12 e art. 84 comma 3 della L.R. 1/2005 e contestuale variante alla D.I.A. n. 92/2006 del 10/02/2006, per modifiche interne
- ✓ N° 78 Altri allegati - Denuncia di Inizio Attività n. 827/2007 acquisita al n. 31187 di PG in data 09/11/2007 per la realizzazione di volume tecnico da adibire a centrale termica a servizio dell'Hotel Europa (separato fascicolo)
- ✓ N° 79 Altri allegati - Concessione in Sanatoria per l'Esecuzione di lavori edili n. C85/2718 del 26/07/2011 ritirata dal Curatore Fallimentare in data 19/10/2018 (fascicolo separato)
- ✓ N° 80 Altri allegati - documentazione riferita alle opere strutturali in cemento armato ai sensi della Legge n. 1086 del 05/11/1971 (Pratica n. 59/1982) - separato fascicolo

- ✓ N° 81 Altri allegati - documentazione acquisita presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia (separato fascicolo)
- ✓ N° 82 Altri allegati - brochure pubblicitarie relative ai 3 comparabili utilizzati per la stima del lotto n. 2
- ✓ N° 83 Altri allegati - prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Podere ubicato a Cascina (PI) - località "La Fonte" e "Curigliana", via della Fonte nc. 3 et 4

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) spettanti alla Società fallita sopra unità poderale comprendente vari fabbricati di remota costruzione ed in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, in parte diruti, con annessi vasti appezzamenti di terreno agrario, coltivati a seminativo in più corpi separati, aventi una superficie catastale complessiva, tra coperto e scoperto, pari a mq. 284.510 (o quanti realmente siano a corpo e non a misura), situato il tutto in Comune di Cascina (PI) loc. "La Fonte" e "Curigliana" via della Fonte nc. 4 (già via Marciana nc. 57) e via della Fonte nc. 3 e strada vicinale lungo la Fossa Nuova. I vari fabbricati presenti nell'ambito del complesso rurale risultano edificati parte in epoca remota (relativamente a quelli inseriti nelle mappe catastali) e per il restante in epoca successiva all'anno 1967 (relativamente a quelli non risultanti dalle mappe catastali) e si presentano in pessime condizioni di manutenzione e conservazione ed alcuni di essi in precarie condizioni statiche e/o in stato di rovina. Nel dettaglio l'unità poderale si compone di: 1 - complesso di edifici situati ad ovest rispetto a via della Fonte, formato da cinque distinti fabbricati contraddistinti con le lettere A - B - C - D - E nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 redatto dallo scrivente ed unito con il n. 1 e precisamente: a) fabbricato rurale contraddistinto con la lettera "A" costituito dal primo edificio posto sulla destra per chi entra nella corte (comune ai cinque edifici) da via della Fonte e contraddistinto dal nc. 4 di detta via, articolato su due piani fuori terra oltre sottotetto non praticabile, formato da: * magazzino (ex stalla), cucina rustica, sgombero, due locali cantina e ripostiglio al piano terreno (tutti aventi accesso indipendente dall'esterno); * due quartieri di abitazione al piano primo aventi accesso da scala esterna sul lato sud ed ingresso a comune, composti rispettivamente da: - cucina, camera, doccia-w.c., ripostiglio e tre disimpegni per il quartiere con esposizione ad est; - cucina, due camere, doccia-w.c. due disimpegni e terrazza lato sud, per il quartiere con esposizione ad ovest; il tutto in pessimo stato di manutenzione e conservazione; b) fabbricato accessorio contraddistinto con la lettera "B" costituito dall'edificio posto sulla sinistra per chi entra nella corte (comune ai cinque edifici) da via della Fonte, articolato su un solo piano fuori terra ed avente in pianta forma rettangolare, composto da un locale ad uso cantina/deposito nella parte centrale avente copertura a falde inclinate del tipo a capanna e da due locali già destinati a stalla sul lato nord ed altrettanti sul lato sud, tutti aventi copertura piana ed accesso indipendente dall'esterno. Il fabbricato è dotato di tettoie metalliche in aggetto sui quattro lati, con lastre in fibro-cemento tipo "Eternit"; il tutto in pessimo stato di manutenzione e conservazione; c) capannone agricolo contraddistinto con la lettera "C" situato sul tergo (lato nord - ovest) rispetto al fabbricato descritto al punto a) , utilizzato quale deposito per macchine ed attrezzature agricole avente in pianta forma rettangolare e copertura del tipo a volta con tralicci metallici e lastre ondulate in fibro-cemento tipo "Eternit", il tutto in pessimo stato di manutenzione e conservazione; d) piccolo fabbricato accessorio contraddistinto con la lettera "D" situato sul tergo (lato nord-est) rispetto al fabbricato descritto al punto a), articolato su un solo piano fuori terra ed avente in pianta forma planimetrica ad U, comprendente quattro locali ad uso ripostiglio oltre forno e tettoia antistante, il tutto in pessimo stato di conservazione; e) capannone agricolo contraddistinto con la lettera "E" situato sul tergo del capannone agricolo descritto al punto c) avente in pianta forma rettangolare ed articolato su un solo piano fuori terra con copertura a falde inclinate del tipo a capanna, comprendente numero sette locali già adibiti a stalla ed attualmente utilizzato (solo in parte) per ricovero macchine ed attrezzature agricole. I fabbricati ed i capannoni agricoli

sopra descritti sono corredati da vasti appezzamenti di terreno agrario che si sviluppano in prevalenza a sud-ovest ed in minima parte a nord-est e che si attestano per l'intero sviluppo lungo la via della Fonte e la strada vicinale lungo la Fossa Nuova. E' da notare che lungo il lato ovest di via della Fonte ed a confine con i terreni agrari appartenenti alla **** Omissis **** è presente un ampio fossato a cielo aperto denominato "fosso delle Sedici" costituente, secondo le risultanze delle cartografie catastali, un'acqua pubblica (essendo privo di numero particellare) che lambisce i fabbricati contraddistinti con le lettera "A" et "D"; il suddetto fossato risulta intubato per una lunghezza di circa metri 4 per consentire l'accesso anche carrabile, da via della Fonte, ai fabbricati ed ai terreni agrari sopra descritti. Lo scrivente precisa che le coperture della maggior parte dei capannoni agricoli e dei manufatti accessori, risalenti agli anni 1960/1970, sono realizzate in fibro-cemento contenenti minerali appartenenti al gruppo degli ASBESTI (amianto) gravemente dannosi per la salute umana e si presentano in uno stato di totale degrado. Le stesse dovranno essere pertanto sostituite con altri materiali, ovvero bonificate. I costi per tali interventi, come pure per quelli dei lavori di ristrutturazione, adeguamento strutturale, messa a norma etc restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria dei beni, in quanto dei relativi oneri è stato tenuto debito conto in sede di formulazione dei valori di stima. Con il n. 2 unisce una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto dei fabbricati anzidetti e dei terreni agrari limitrofi. 2) Edifici rurali situati ad est rispetto a via della Fonte e contraddistinti dal nc. 3 di detta via, comprendenti un vetusto fabbricato rurale elevato per maggiore consistenza su due piani fuori terra e per minore consistenza su un solo piano fuori terra (contraddistinto con la lettera "F" nell'elaborato grafico schematico unito con il n. "3") un manufatto accessorio distaccato sul retro elevato su un solo piano fuori terra (contraddistinto con la lettera "G") ed una tettoia con struttura metallica sul lato est (contraddistinta con la lettera "H"), il tutto in stato di completo abbandono e rovina (in parte crollato). Per i suddetti edifici rurali non è stato possibile poter procedere ad una verifica e misurazione degli interni, in quanto i solai risultano pericolanti e/o crollati. Le verifiche sono state pertanto limitate agli esterni degli edifici. I fabbricati anzidetti dispongono di appezzamenti di terreno agrario che si sviluppano a sud-est e che si attestano per l'intero sviluppo lungo la via della Fonte e la strada vicinale lungo la Fossa Nuova. Con il n. 3 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 contenente le risultanze del rilievo topografico strumentale e con il n. 4 una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto dei fabbricati anzidetti e dei terreni agrari limitrofi. 3) Appezzamenti di terreno agrario in tre corpi separati situati a sud e ad est rispetto agli edifici rurali descritti al punto "2" che precede, aventi accesso dalla strada vicinale lungo la Fossa Nuova, coltivati in parte a grano duro ed in parte a piante foraggere (trifoglio alessandrino). Nell'ambito del terreno situato sulla estremità lato est ed a nord rispetto alla strada vicinale, è presente un grande bacino per la raccolta dell'acqua (che occupa una superficie di circa mq. 5.000 e conseguentemente contiene diverse migliaia di metri cubi di acqua) peraltro realizzato con arginature in rilevato ed avente notevole profondità. Con il n. 5 allega un elaborato grafico in scala 1:5000 che riunisce i fogli di mappa n. 65 - 66 et 82 ove ricadono i fabbricati ed i terreni appartenenti alla **** Omissis **** descritti ai punti 1 - 2 et 3 che precedono (evidenziati con colorazione verde) e sul quale la zona ove è situato il bacino per l'accumulo dell'acqua è cerchiata in rosso; in detto elaborato grafico è riportata altresì una ripresa satellitare che ritrae il bacino per accumulo acqua. Con il n. 6 unisce una documentazione fotografica dei terreni agrari descritti al punto "3". La zona ove sorge l'unità poderale, situata in aperta campagna, è prossima alla strada Provinciale 31 Lorenzana/Cucigliana e poco distante dalla strada di grande comunicazione FI-PI-LI (uscita di Lavoria per chi proviene da sud e di Cascina per chi proviene da nord), distante circa 5 chilometri dal Comune di Cascina; la stessa risulta assai periferica, completamente pianeggiante ed interessata da una complessa rete di fossi e canali (il più importante dei quali è rappresentato dal canale Scolmatore). Secondo le previsioni della tavola n. 70 del Regolamento Urbanistico è rilevabile che l'intera unità poderale ricade in aree a pericolosità idraulica elevata (I.3) ai sensi del DPGR 53R/2011. I terreni oggetto di perizia e



quelli limitrofi hanno funzione prettamente agricola; la zona risulta scarsamente urbanizzata e le viabilità di accesso sono costituite da strade sterrate di limitata larghezza. Il territorio Comunale di Cascina, completamente pianeggiante e situato sulla riva sinistra del fiume Arno che ne delimita il confine con i Comuni di Vicopisano e San Giuliano Terme, si trova ad una quota media di appena 6 metri sul livello del mare, ed è stato classificato sismico in zona 2 (sismicità medio-alta) con ordinanza PCM 3274 del 20/03/2003. Fino agli anni 1960 l'economia di Cascina era legata prevalentemente all'agricoltura; successivamente si è sviluppata l'attività per la lavorazione dei mobili di arredamento (poi convertita anche nella realizzazione di arredi per le imbarcazioni) e del settore tessile. Identificato al catasto Terreni - Fg. 65, Part. 76, Qualità Seminativo - Fg. 65, Part. 78, Qualità Seminativo - Fg. 65, Part. 79, Qualità Seminativo - Fg. 65, Part. 100, Qualità Seminativo - Fg. 65, Part. 102, Qualità Seminativo - Fg. 66, Part. 108, Qualità Seminativo - Fg. 66, Part. 176, Qualità Seminativo - Fg. 82, Part. 30, Qualità Seminativo al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 77, Sub. 4, Categoria D1 - Fg. 65, Part. 162, Sub. 1, Categoria D1 al catasto Terreni - Fg. 65, Part. 71, Qualità Seminativo - Fg. 65, Part. 72, Qualità Seminativo - Fg. 65, Part. 75, Qualità Seminativo - Fg. 66, Part. 107, Qualità Fabbricato Rurale - Fg. 65, Part. 109, Qualità Seminativo - Fg. 66, Part. 103, Qualità Seminativo - Fg. 66, Part. 104, Qualità Vigneto - Fg. 66, Part. 111, Qualità Seminativo - Fg. 66, Part. 112, Qualità Seminativo - Fg. 66, Part. 113, Qualità Seminativo - Fg. 66, Part. 114, Qualità Seminativo - Fg. 66, Part. 129, Qualità Seminativo - Fg. 66, Part. 169, Qualità Seminativo - Fg. 66, Part. 170, Qualità Seminativo - Fg. 66, Part. 177, Qualità Seminativo - Fg. 66, Part. 178, Qualità Seminativo - Fg. 66, Part. 179, Qualità Seminativo al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 77, Sub. 1, Categoria A6 - Fg. 65, Part. 77, Sub. 2, Categoria C6 - Fg. 65, Part. 77, Sub. 3, Categoria A5 al catasto Terreni - Fg. 65, Part. 77, Qualità Ente Urbano L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Sulla base degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Cascina è stato possibile rilevare quanto segue: * secondo le previsioni del Regolamento Urbanistico vigente: - tutti gli edifici ricadono all'interno delle "aree di pertinenza edilizia nel territorio rurale", disciplinate dall'art. 23.9 delle NTA, con la precisazione che il fabbricato denominato "A" nell'elenco grafico unito con il n. 1, è classificato come "patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale", disciplinato dall'art. 23.8 delle NTA; - gli appezzamenti di terreno agricolo ricadono nelle aree agricole della pianura storica e della pianura bonificata, disciplinate dagli articoli 33 et 36 delle NTA, con la precisazione che il bacino irriguo ricadente nell'ambito di detti terreni è compreso nella categoria "specchio d'acqua e laghetti" corredato da "resede di riferimento di specchi d'acqua e laghetti", disciplinata dagli art. 33 comma 18 ed art. 36 comma 16 delle NTA; *secondo le precisazioni della tavola "7D - Pericolosità idrauliche" del Piano Strutturale vigente l'intero complesso poderale ricade in aree con pericolosità idraulica elevata I.3 ai sensi del DPGR 53R/2011. Lo scrivente unisce: - con il numero 21 un estratto della cartografia del Regolamento Urbanistico con stralcio delle NTA; - con il numero 22 un estratto della tavola "7D - Pericolosità idrauliche" del Piano Strutturale vigente. Lo scrivente precisa che al futuro Decreto di Trasferimento Immobili dovrà essere allegato il Certificato di Destinazione Urbanistica a norma dell'art. 30 del DPR n. 380 del 06/06/2001 da rilasciarsi da parte del Comune di Cascina (lo stesso al momento non è stato richiesto considerato che il periodo di validità è limitato a mesi 12 ovvero ad un periodo più breve nel caso in cui intervengano eventuali modifiche degli strumenti urbanistici) e che la richiesta implica un costo di oltre Euro 400,00.

Prezzo base d'asta: € 483.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via della Querceta nc. 2, piano S1 - T - 1 - 2 - 3 - 4 - 5

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) spettanti alla Società fallita sopra edificio a destinazione turistico ricettiva e più precisamente trattasi della struttura alberghiera a tre stelle denominata **** Omissis **** libera su quattro lato situata in Comune di Montecatini Terme (PT) via della Querceta nc. 2, articolata su sei piani fuori terra oltre piano interrato. L'accesso alla struttura alberghiera avviene dalla via della Querceta, ubicata a tergo dell'edificio, a mezzo di un ampio percorso carrabile leggermente inclinato che sfocia in un piazzale di disimpegno e sosta anteriore per le autovetture e gli autobus, rialzato di circa cm. 70 rispetto alla quota del piano terreno dell'edificio. Dal suddetto piazzale si accede al piano interrato mediante una rampa carrabile, fruibile per le sole autovetture stante l'altezza del piano interrato (variabile da un minimo di mt. 2,58 a circa mt. 3,00). L'edificio ad ogni singolo livello risulta così articolato e composto: * al piano interrato, da ampi spazi destinati a posti auto per le autovetture dei clienti e del personale dell'albergo, sala polifunzionale, vari locali ad uso deposito / cantina, servizi igienici, locali tecnologici, oltre vani scale per il collegamento con il piano superiore ed un vano montacarichi; il tutto per una superficie utile lorda di circa mq. 2.000; * al piano terreno: da reception, hall, bar, zone di sosta, salette TV, sala ristorante con relativi servizi (vani scala ed ascensori, bureau, servizi igienici, spogliatoi, ufficio direzione, depositi, cucina, dispense, celle frigo, ripostigli, locali pluriuso, locali tecnici); il tutto per una superficie utile lorda di circa mq. 1.200 oltre ampia terrazza su due livelli a copertura del piano interrato, su porzione della quale insiste una piscina interrata; * al piano primo: da 25 camere per gli ospiti, tutte con doccia-w.c. e spogliatoio/guardaroba, servizi di piano (corridoi - disimpegni, vano scala ed ascensori, deposito biancheria, locale impianti e ripostigli); il tutto per una superficie utile lorda di circa mq. 715 oltre terrazza a livello e resede esclusiva; * ai piani secondo, terzo e quarto: da 25 camere per gli ospiti a ciascun piano, tutte con doccia - w.c. e spogliatoio, oltre ai servizi di piano (corridoi - disimpegni, vano scala ed ascensori, deposito biancheria, locale impianti e ripostigli); il tutto per una superficie utile lorda di circa mq. 715 a ciascun piano; * al piano quinto da quattro locali soffitta (in considerazione degli insufficienti rapporti aeroilluminanti e di altezza) tutti dotati di bagno e ripostiglio, attualmente impropriamente utilizzati per scopi abitativi, corridoio - disimpegno, lavanderia, vano scala ed ascensore, vano tecnico; il tutto per una superficie utile lorda di circa mq. 336 oltre terrazza a livello; * al piano sesto: da locale soffitta con servizio igienico e vano extra corsa ascensore per una superficie utile lorda di circa mq. 25, oltre lastrico solare di copertura. I piani, dal terreno al quinto, sono collegati internamente da ampio vano scala e da due impianti ascensore; i piani, dal primo al quinto, sono altresì collegati attraverso scala esterna antincendio in ferro collocata sul lato nord-ovest. La zona ove sorge la struttura alberghiera è pedecollinare e situata a ridosso del centro cittadino, in prossimità del Viale Giuseppe Verdi, lungo il quale sono dislocati i più importanti Hotel ed all'interno del grande parco termale ove sono presenti i più importanti stabilimenti di "cura delle acque termali di Montecatini Terme" quali "Terme Leopoldine", "Terme Tamerici" e "Terme Tettuccio", nonché a breve distanza dalla Funicolare che conduce a Montecatini Alto. Nelle immediate vicinanze sono presenti numerosi negozi, boutique, banche ed uffici, nonché prestigiosi plessi alberghieri quali il Grand Hotel Tettuccio, l'hotel Parma e Oriente nonché il Nuovo teatro Verdi ed il Municipio. La viabilità circostante è buona, vi sono buone possibilità di parcheggio e la zona è assai prossima al casello dell'autostrada "A11 Firenze - Mare" ed alla Stazione Ferroviaria di Montecatini Terme (succursale). La struttura alberghiera dovrà essere posta in vendita e quindi alienata nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive, comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, e dai titoli di provenienza cui viene fatto espresso rinvio. La esatta consistenza e distribuzione interna della struttura alberghiera è rilevabile dagli elaborati grafici redatti sulla base di specifici rilievi eseguiti in loco dallo scrivente e precisamente: - con il n. 31 - la planimetria generale in scala 1:100 che raffigura il lotto di terreno su cui sorge la struttura alberghiera, con riportato lo schema del rilievo



topografico strumentale, il libretto delle misure, una ripresa satellitare, l'estratto di mappa catastale, etc; - con il n. 32 - la pianta in scala 1:100 del piano interrato dell'edificio ad uso albergo; - con il n. 33 - la pianta in scala 1:100 del piano terreno; - con il n. 34 - la pianta in scala 1:100 del piano primo; - con il n. 35 - la pianta in scala 1:100 dei piani secondo e terzo; - con il n. 36 - la pianta in scala 1:100 dei piani quarto, quinto e sesto dell'edificio ad uso albergo; - con il n. 37 - la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli esterni e degli interni della struttura alberghiera. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 88, Zc. 1, Categoria D2 al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 88, Qualità Ente Urbano L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Sulla base degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Montecatini Terme è stato possibile rilevare che il fabbricato ad uso albergo ricade secondo il vigente Regolamento Urbanistico all'interno delle zone B, disciplinate dall'art. 75 delle NTA, e più precisamente all'interno della sottozona "BA - Aree Urbane a prevalente destinazione turistico - ricettiva", disciplinata dall'art. 78 delle NTA. Sulla base della Tavola "QC15 - Carta dei vincoli e delle aree di rispetto" del vigente Regolamento Urbanistico è stato possibile rilevare che il fabbricato ad uso albergo ricade all'interno del perimetro dei centri abitati e risulta escluso dalle zone di vincolo o dalle fasce di rispetto. Quanto sopra è altresì rilevabile dalla Tavola "QC12 - Vincoli Paesaggistici" del Piano Strutturale. Lo scrivente unisce con il n. 50: - un estratto della cartografia del Regolamento Urbanistico con stralcio delle NTA; - un estratto della Tavola "QC15 - Carta dei vincoli e delle aree di rispetto" del Regolamento Urbanistico; - un estratto della Tavola "QC12 - Vincoli Paesaggistici" del Piano Strutturale.

Prezzo base d'asta: € 1.910.800,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SCHEMA RIASSUNTIVO
FALLIMENTO 29/2018 - ** OMISSIS ******



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 483.000,00

Bene N° 1 - Podere			
Ubicazione:	Cascina (PI) - località "La Fonte" e "Curigliana", via della Fonte nc. 3 et 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Podere Identificato al catasto Terreni - Fg. 65, Part. 76, Qualità Seminativo - Fg. 65, Part. 78, Qualità Seminativo - Fg. 65, Part. 79, Qualità Seminativo - Fg. 65, Part. 100, Qualità Seminativo - Fg. 65, Part. 102, Qualità Seminativo - Fg. 66, Part. 108, Qualità Seminativo - Fg. 66, Part. 176, Qualità Seminativo - Fg. 82, Part. 30, Qualità Seminativo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 77, Sub. 4, Categoria D1 - Fg. 65, Part. 162, Sub. 1, Categoria D1 Identificato al catasto Terreni - Fg. 65, Part. 71, Qualità Seminativo - Fg. 65, Part. 72, Qualità Seminativo - Fg. 65, Part. 75, Qualità Seminativo - Fg. 66, Part. 107, Qualità Fabbricato Rurale - Fg. 65, Part. 109, Qualità Seminativo - Fg. 66, Part. 103, Qualità Seminativo - Fg. 66, Part. 104, Qualità Vigneto - Fg. 66, Part. 111, Qualità Seminativo - Fg. 66, Part. 112, Qualità Seminativo - Fg. 66, Part. 113, Qualità Seminativo - Fg. 66, Part. 114, Qualità Seminativo - Fg. 66, Part. 129, Qualità Seminativo - Fg. 66, Part. 169, Qualità Seminativo - Fg. 66, Part. 170, Qualità Seminativo - Fg. 66, Part. 177, Qualità Seminativo - Fg. 66, Part. 178, Qualità Seminativo - Fg. 66, Part. 179, Qualità Seminativo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 77, Sub. 1, Categoria A6 - Fg. 65, Part. 77, Sub. 2, Categoria C6 - Fg. 65, Part. 77, Sub. 3, Categoria A5 Identificato al catasto Terreni - Fg. 65, Part. 77, Qualità Ente Urbano	Superficie	284510,00 mq
Stato conservativo:	Come indicato in precedenza tutti i fabbricati, sia destinati a scopi abitativi che ad attività agricola si presentano in pessime condizioni di statica e di conservazione, ed in alcuni casi addirittura diruti. Inoltre la maggior parte di essi presentano le coperture realizzate con lastre in fibro-cemento contenenti minerali appartenenti al gruppo degli ASBESTI (amianto) ed in stato di totale degrado.		
Descrizione:	Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) spettanti alla Società fallita sopra unità poderale comprendente vari fabbricati di remota costruzione ed in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, in parte diruti, con annessi vasti appezzamenti di terreno agrario, coltivati a seminativo in più corpi separati, aventi una superficie catastale complessiva, tra coperto e scoperto, pari a mq. 284.510 (o quanti realmente siano a corpo e non a misura), situato il tutto in Comune di Cascina (PI) loc. "La Fonte" e "Curigliana" via della Fonte nc. 4 (già via Marciana nc. 57) e via della Fonte nc. 3 e strada vicinale lungo la Fossa Nuova. I vari fabbricati presenti nell'ambito del complesso rurale risultano edificati parte in epoca remota (relativamente a quelli inseriti nelle mappe catastali) e per il restante in epoca successiva all'anno 1967 (relativamente a quelli non risultanti dalle mappe catastali) e si presentano in pessime condizioni di manutenzione e conservazione ed alcuni di essi in precarie condizioni statiche e/o in stato di rovina. Nel dettaglio l'unità poderale si compone di: 1 - complesso di edifici situati ad ovest rispetto a via della Fonte, formato da cinque distinti fabbricati contraddistinti con le lettere A - B - C - D - E nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 redatto dallo scrivente ed unito con il n. 1 e precisamente: a) fabbricato rurale contraddistinto con la lettera "A" costituito dal primo edificio posto sulla destra per chi entra nella corte (comune ai cinque edifici) da via della Fonte e contraddistinto dal nc. 4 di detta via, articolato su due piani fuori terra oltre sottotetto non praticabile, formato da: * magazzino (ex stalla), cucina rustica, sgombero, due locali cantina e ripostiglio al piano terreno (tutti aventi accesso indipendente dall'esterno); * due quartieri di abitazione al piano primo aventi accesso da scala esterna sul lato sud ed ingresso a comune, composti rispettivamente da: - cucina, camera, doccia-w.c., ripostiglio e tre disimpegni per il quartiere con esposizione ad est; - cucina, due camere, doccia-w.c. due disimpegni e terrazza lato sud, per il quartiere con esposizione ad ovest; il tutto in pessimo stato di manutenzione e conservazione; b)		



fabbricato accessorio contraddistinto con la lettera "B" costituito dall'edificio posto sulla sinistra per chi entra nella corte (comune ai cinque edifici) da via della Fonte, articolato su un solo piano fuori terra ed avente in pianta forma rettangolare, composto da un locale ad uso cantina/deposito nella parte centrale avente copertura a falde inclinate del tipo a capanna e da due locali già destinati a stalla sul lato nord ed altrettanti sul lato sud, tutti aventi copertura piana ed accesso indipendente dall'esterno. Il fabbricato è dotato di tettoie metalliche in aggetto sui quattro lati, con lastre in fibro-cemento tipo "Eternit"; il tutto in pessimo stato di manutenzione e conservazione; c) capannone agricolo contraddistinto con la lettera "C" situato sul tergo (lato nord - ovest) rispetto al fabbricato descritto al punto a), utilizzato quale deposito per macchine ed attrezzature agricole avente in pianta forma rettangolare e copertura del tipo a volta con tralci metallici e lastre ondulate in fibro-cemento tipo "Eternit", il tutto in pessimo stato di manutenzione e conservazione; d) piccolo fabbricato accessorio contraddistinto con la lettera "D" situato sul tergo (lato nord-est) rispetto al fabbricato descritto al punto a), articolato su un solo piano fuori terra ed avente in pianta forma planimetrica ad U, comprendente quattro locali ad uso ripostiglio oltre forno e tettoia antistante, il tutto in pessimo stato di conservazione; e) capannone agricolo contraddistinto con la lettera "E" situato sul tergo del capannone agricolo descritto al punto c) avente in pianta forma rettangolare ed articolato su un solo piano fuori terra con copertura a falde inclinate del tipo a capanna, comprendente numero sette locali già adibiti a stalla ed attualmente utilizzato (solo in parte) per ricovero macchine ed attrezzature agricole. I fabbricati ed i capannoni agricoli sopra descritti sono corredate da vasti appezzamenti di terreno agrario che si sviluppano in prevalenza a sud-ovest ed in minima parte a nord-est e che si attestano per l'intero sviluppo lungo la via della Fonte e la strada vicinale lungo la Fossa Nuova. E' da notare che lungo il lato ovest di via della Fonte ed a confine con i terreni agrari appartenenti alla **** Omissis **** è presente un ampio fossato a cielo aperto denominato "fosso delle Sedici" costituente, secondo le risultanze delle cartografie catastali, un'acqua pubblica (essendo privo di numero particellare) che lambisce i fabbricati contraddistinti con le lettere "A" e "D"; il suddetto fossato risulta intubato per una lunghezza di circa metri 4 per consentire l'accesso anche carrabile, da via della Fonte, ai fabbricati ed ai terreni agrari sopra descritti. Lo scrivente precisa che le coperture della maggior parte dei capannoni agricoli e dei manufatti accessori, risalenti agli anni 1960/1970, sono realizzate in fibro-cemento contenenti minerali appartenenti al gruppo degli ASBESTI (amianto) gravemente dannosi per la salute umana e si presentano in uno stato di totale degrado. Le stesse dovranno essere pertanto sostituite con altri materiali, ovvero bonificate. I costi per tali interventi, come pure per quelli dei lavori di ristrutturazione, adeguamento strutturale, messa a norma etc restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria dei beni, in quanto dei relativi oneri è stato tenuto debito conto in sede di formulazione dei valori di stima. Con il n. 2 unisce una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto dei fabbricati anzidetti e dei terreni agrari limitrofi. 2) Edifici rurali situati ad est rispetto a via della Fonte e contraddistinti dal nc. 3 di detta via, comprendenti un vetusto fabbricato rurale elevato per maggiore consistenza su due piani fuori terra e per minore consistenza su un solo piano fuori terra (contraddistinto con la lettera "F" nell'elaborato grafico schematico unito con il n. "3") un manufatto accessorio distaccato sul retro elevato su un solo piano fuori terra (contraddistinto con la lettera "G") ed una tettoia con struttura metallica sul lato est (contraddistinta con la lettera "H"), il tutto in stato di completo abbandono e rovina (in parte crollato). Per i suddetti edifici rurali non è stato possibile poter procedere ad una verifica e misurazione degli interni, in quanto i solai risultano pericolanti e/o crollati. Le verifiche sono state pertanto limitate agli esterni degli edifici. I fabbricati anzidetti dispongono di appezzamenti di terreno agrario che si sviluppano a sud-est e che si attestano per l'intero sviluppo lungo la via della Fonte e la strada vicinale lungo la Fossa Nuova. Con il n. 3 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 contenente le risultanze del rilievo topografico strumentale e con il n. 4 una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto dei fabbricati anzidetti e dei terreni agrari limitrofi. 3) Appezzamenti di terreno agrario in tre corpi separati situati a sud e ad est rispetto agli edifici rurali descritti al punto "2" che precede, aventi accesso dalla strada vicinale lungo la Fossa Nuova, coltivati in parte a grano duro ed in parte a piante foraggere (trifoglio alessandrino). Nell'ambito del terreno situato sulla estremità lato est ed a nord rispetto alla strada vicinale, è presente un grande bacino per la raccolta dell'acqua (che occupa una superficie di circa mq. 5.000 e conseguentemente contiene diverse migliaia di metri cubi di acqua) peraltro realizzato con arginature in rilevato ed avente notevole profondità. Con il n. 5 allega un elaborato grafico in scala 1:5000 che riunisce i fogli di mappa n. 65 - 66 et 82 ove ricadono i fabbricati ed i terreni appartenenti alla **** Omissis **** descritti ai punti 1 - 2 et 3 che precedono (evidenziati con colorazione verde) e sul quale la zona ove è situato il bacino per l'accumulo dell'acqua è cerchiata in rosso; in detto elaborato grafico è riportata altresì una ripresa satellitare che ritrae il bacino per accumulo acqua. Con il n. 6 unisce una documentazione fotografica dei terreni agrari descritti al punto "3". La zona ove sorge l'unità poderale, situata in aperta campagna, è prossima alla strada Provinciale 31 Lorenzana/Cucigliana e poco distante dalla strada di grande comunicazione FI-PI-LI (uscita di Lavoria per chi proviene da sud e di Cascina per chi proviene da nord), distante circa 5 chilometri dal Comune di Cascina; la stessa risulta assai periferica, completamente pianeggiante ed interessata da una complessa rete di fossi e canali (il più importante dei quali è rappresentato dal canale Scolmatore). Secondo le previsioni della tavola n. 70 del Regolamento Urbanistico è rilevabile che l'intera unità poderale ricade in aree a pericolosità idraulica elevata (I.3) ai sensi del DPGR 53R/2011. I terreni oggetto di perizia e quelli limitrofi hanno funzione prettamente agricola; la zona risulta scarsamente urbanizzata e le viabilità di accesso sono costituite da strade sterrate di limitata larghezza. Il territorio Comunale di Cascina, completamente pianeggiante e situato sulla riva sinistra del fiume Arno che ne delimita il confine con i Comuni di Vicopisano e San Giuliano Terme, si trova ad una quota media di appena 6 metri sul livello del mare, ed è stato classificato sismico in zona 2 (sismicità medio-alta) con ordinanza PCM 3274 del 20/03/2003. Fino agli anni 1960 l'economia di Cascina era legata prevalentemente all'agricoltura; successivamente si è sviluppata l'attività per la lavorazione dei mobili di arredamento (poi convertita anche nella realizzazione di arredi per le

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



	imbarcazioni) e del settore tessile.
Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile



LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.910.800,00

Bene N° 2 - Albergo			
Ubicazione:	Montecatini-Terme (PT) - via della Querceta nc. 2, piano S1 - T - 1 - 2 - 3 - 4 - 5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Albergo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 88, Zc. 1, Categoria D2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 88, Qualità Ente Urbano	Superficie	4983,00 mq
Stato conservativo:	La struttura alberghiera, stante la totale mancanza di ogni e qualsiasi intervento di ristrutturazione e/o manutenzione straordinaria dall'epoca della costruzione (inizi anni 1980) si presenta in cattive condizioni di manutenzione e conservazione. Necessita infatti del completo rifacimento delle pavimentazioni sia interne che esterne, di tutti quanti gli impianti, infissi sia interni che esterni, della impermeabilizzazione delle terrazze e delle coperture piane, di riprese delle facciate e parti in vista in cemento armato, rifacimento della scala antincendio completamente ammalorata dalla vetustà; il tutto finalizzato a rendere la struttura alberghiera regolarmente agibile e conforme alle normative in materia antincendio, di sicurezza degli impianti etc. L'edificio ad uso alberghiero risulta infatti da numerosi anni sprovvisto del Certificato di Prevenzione Incendi, come verrà meglio esposto nel prosieguo.		
Descrizione:	<p>Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) spettanti alla Società fallita sopra edificio a destinazione turistico ricettiva e più precisamente trattasi della struttura alberghiera a tre stelle denominata **** Omissis **** libera su quattro lato situata in Comune di Montecatini Terme (PT) via della Querceta nc. 2, articolata su sei piani fuori terra oltre piano interrato. L'accesso alla struttura alberghiera avviene dalla via della Querceta, ubicata a tergo dell'edificio, a mezzo di un ampio percorso carrabile leggermente inclinato che sfocia in un piazzale di disimpegno e sosta anteriore per le autovetture e gli autobus, rialzato di circa cm. 70 rispetto alla quota del piano terreno dell'edificio. Dal suddetto piazzale si accede al piano interrato mediante una rampa carrabile, fruibile per le sole autovetture stante l'altezza del piano interrato (variabile da un minimo di mt. 2,58 a circa mt. 3,00). L'edificio ad ogni singolo livello risulta così articolato e composto: * al piano interrato, da ampi spazi destinati a posti auto per le autovetture dei clienti e del personale dell'albergo, sala polifunzionale, vari locali ad uso deposito / cantina, servizi igienici, locali tecnologici, oltre vani scale per il collegamento con il piano superiore ed un vano montacarichi; il tutto per una superficie utile lorda di circa mq. 2.000; * al piano terreno: da reception, hall, bar, zone di sosta, salette TV, sala ristorante con relativi servizi (vani scala ed ascensori, bureau, servizi igienici, spogliatoi, ufficio direzione, depositi, cucina, dispense, celle frigo, ripostigli, locali pluriuso, locali tecnici); il tutto per una superficie utile lorda di circa mq. 1.200 oltre ampia terrazza su due livelli a copertura del piano interrato, su porzione della quale insiste una piscina interrata; * al piano primo: da 25 camere per gli ospiti, tutte con doccia-w.c. e spogliatoio/guardaroba, servizi di piano (corridoi - disimpegni, vano scala ed ascensori, deposito biancheria, locale impianti e ripostigli); il tutto per una superficie utile lorda di circa mq. 715 oltre terrazza a livello e resede esclusiva; * ai piani secondo, terzo e quarto: da 25 camere per gli ospiti a ciascun piano, tutte con doccia - w.c. e spogliatoio, oltre ai servizi di piano (corridoi - disimpegni, vano scala ed ascensori, deposito biancheria, locale impianti e ripostigli); il tutto per una superficie utile lorda di circa mq. 715 a ciascun piano; * al piano quinto da quattro locali soffitta (in considerazione degli insufficienti rapporti aeroilluminanti e di altezza) tutti dotati di bagno e ripostiglio, attualmente impropriamente utilizzati per scopi abitativi, corridoio - disimpegno, lavanderia, vano scala ed ascensore, vano tecnico; il tutto per una superficie utile lorda di circa mq. 336 oltre terrazza a livello; * al piano sesto: da locale soffitta con servizio igienico e vano extra corsa ascensore per una superficie utile lorda di circa mq. 25, oltre lastrico solare di copertura. I piani, dal terreno al quinto, sono collegati internamente da ampio vano scala e da due impianti ascensore; i piani, dal primo al quinto, sono altresì collegati attraverso scala esterna antincendio in ferro collocata sul lato nord-ovest. La zona ove sorge la struttura alberghiera è pedecollinare e situata a ridosso del centro cittadino, in prossimità del Viale Giuseppe Verdi, lungo il quale sono dislocati i più importanti Hotel ed all'interno del grande parco termale ove sono presenti i più importanti stabilimenti di "cura delle acque termali di</p>		



	<p>Montecatini Terme" quali "Terme Leopoldine" , "Terme Tamerici" e "Terme Tettuccio", nonché a breve distanza dalla Funicolare che conduce a Montecatini Alto. Nelle immediate vicinanze sono presenti numerosi negozi, boutique, banche ed uffici, nonché prestigiosi plessi alberghieri quali il Grand Hotel Tettuccio, l'hotel Parma e Oriente nonché il Nuovo teatro Verdi ed il Municipio. La viabilità circostante è buona, vi sono buone possibilità di parcheggio e la zona è assai prossima al casello dell'autostrada "A11 Firenze - Mare" ed alla Stazione Ferroviaria di Montecatini Terme (succursale). La struttura alberghiera dovrà essere posta in vendita e quindi alienata nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive, comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, e dai titoli di provenienza cui viene fatto espresso rinvio. La esatta consistenza e distribuzione interna della struttura alberghiera è rilevabile dagli elaborati grafici redatti sulla base di specifici rilievi eseguiti in loco dallo scrivente e precisamente: - con il n. 31 - la planimetria generale in scala 1:100 che raffigura il lotto di terreno su cui sorge la struttura alberghiera, con riportato lo schema del rilievo topografico strumentale, il libretto delle misure, una ripresa satellitare, l'estratto di mappa catastale, etc; - con il n. 32 - la pianta in scala 1:100 del piano interrato dell'edificio ad uso albergo; - con il n. 33 - la pianta in scala 1:100 del piano terreno; - con il n. 34 - la pianta in scala 1:100 del piano primo; - con il n. 35 - la pianta in scala 1:100 dei piani secondo e terzo; - con il n. 36 - la pianta in scala 1:100 dei piani quarto, quinto e sesto dell'edificio ad uso albergo; - con il n. 37 - la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli esterni e degli interni della struttura alberghiera.</p>
Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - PODERE UBICATO A CASCINA (PI) - LOCALITÀ "LA FONTE" E "CURIGLIANA", VIA DELLA FONTE NC. 3 ET 4

Iscrizioni

- **ipoteca legale** derivante da atto amministrativo ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 modificato da Dlgs 46/99 e da Dlgs 193/01
Iscritto a Pisa il 16/12/2010
Reg. gen. 23375 - Reg. part. 5021
Quota: 1/1
Importo: € 755.815,82
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 377.907,91
Rogante: Equitalia Cerit Spa
Data: 10/12/2010
N° repertorio: 104028
N° raccolta: 89
Note: La nota di iscrizione Reg. Part. 5021 del 16/12/2010 viene unita con il numero 19; la stessa colpisce tutti quanti gli appezzamenti di terreno appartenenti alla Società fallita, con esclusione delle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati (presumibilmente per il motivo che le stesse non risultano censite al conto della **** Omissis **** bensì del dante causa) ivi compreso il terreno su cui insistono le stesse.

BENE N° 2 - ALBERGO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DELLA QUERCETA NC. 2, PIANO S1 - T - 1 - 2 - 3 - 4 - 5

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 03/12/2002
Reg. gen. 6206 - Reg. part. 1506
Quota: 1/1
Importo: € 1.550.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 775.000,00
Spese: € 775.000,00
Percentuale interessi: 4,60 %
Rogante: notaio Raffaele Lenzi di Montecatini Terme
Data: 28/11/2002
N° repertorio: 36137
N° raccolta: 18385
Note: Il contratto di finanziamento fondiario ricevuto dal notaio Raffaele Lenzi di Montecatini

Terme in data 28/11/2002 rep. 36137 racc. 18385 e la nota di iscrizione vengono uniti con il n. 43.

- **ipoteca legale** derivante da 0300 ruolo (art. 77 del DPRn. 602/1973)

Iscritto a Pescia il 09/04/2015

Reg. gen. 1264 - Reg. part. 242

Quota: 1/1

Importo: € 2.160.608,22

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.080.304,11

Rogante: Equitalia Centro s.p.a.

Data: 08/04/2015

N° repertorio: 487

N° raccolta: 8915

Note: La nota di iscrizione reg. part. 242 del 09/04/2015 viene unita con il n. 44.



Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Pistoia in data 14/09/2015 rep. 4558**

Trascritto a Pescia il 29/09/2015

Reg. gen. 3413 - Reg. part. 2393

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: L'atto di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Pistoia in data 14/09/2015 rep. 4558 e la nota di trascrizione vengono uniti con il n. 45. A seguito del pignoramento immobiliare è stata attivata la Procedura Esecutiva n. 265/2015 promossa dalla Banca Monte dei Paschi di Siena spa a carico della **** Omissis **** nella quale sono intervenuti: - Telecom Italia spa; - Equitalia Centro spa; - Equitalia Centro spa. Il creditore precedente con dichiarazione del 19/07/2018 ha dichiarato di rinunciare agli atti del Procedimento Esecutivo ed il G.E. nel corso dell'udienza del giorno 24/07/2018 ha dichiarato estinta la Procedura Esecutiva, come può rilevarsi dalla documentazione unita con il n. 46.

