
TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Gabriele Angelo, nell'Esecuzione Immobiliare 125/2017 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Stima / Formazione lotti	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 125/2017 del R.G.E.....	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 392.000,00	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	16



INCARICO

All'udienza del 31/07/2018, il sottoscritto Geom. Gabriele Angelo, con studio in Via E. Cosimini, 6 - 51018 - Pieve a Nievole (PT), email angelogabriele86@gmail.com, PEC angelo.gabriele@geopec.it, Tel. 349 4324372, Fax 0572 520377, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/08/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via delle Saline 28

DESCRIZIONE

Fabbricato con destinazione alberghiera da terra a tetto articolato su quattro piani fuori terra composto da 9 camere posto in Montecatini Terme Via delle Saline 28.

Il fabbricato è così composto:

PIANO TERRA: ingresso reception, sala pranzo, dispensa, camera anche ad uso disabili con servizio igienico, cucina, resede tergale, servizio igienico

PIANO PRIMO: tre camere della superficie di 14,70 mq (circa) cad. tutte con servizio igienico privato e una camera di 18,00 mq con ampio terrazzo privato tergale

PIANO SECONDO: quattro camere della superficie di 14,70 mq (circa) cad. tutte con servizio igienico privato

PIANO SOTTOTETTO: locali soffitta e vani tecnici

La zona in cui sorge lo stabile è nel pieno centro della città, completamente urbanizzata e prossima a tutti i principali servizi, negozi e stabilimenti termali del Comune di Montecatini, raggiungibili facilmente a piedi.

La struttura non è dotata di parcheggio privato.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 28/10/2018.

Custode delle chiavi: **** Omissis ****

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via delle Saline 28

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

**** Omissis ****

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Albergo	274,00 mq	320,00 mq	1,00	320,00 mq	3,40 m	
Sottotetto	78,00 mq	94,00 mq	0,33	31,02 mq	1,60 m	
Cortile	32,00 mq	32,00 mq	0,30	9,60 mq	0,00 m	
Terrazza	19,00 mq	19,00 mq	0,15	2,85 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				363,47 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				363,47 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1997 al 31/01/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 283, Zc. 1 Categoria D2



		Rendita € 5.146,00 Graffato 284 sub 3
--	--	------------------------------------------

I titolari catastali corrispondono a quelli reali



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	283		1	D2				5146		284 sub 3

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Sarà necessario aggiornare la planimetria catastale con pratica Docfa presso L'agenzia delle entrate di Pistoia - Ufficio Territorio.

I costi sono quantificati nel capitolo relativo alla stima



STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato conservativo con rifiniture interne discrete.

Dai permessi depositati presso il Comune di Montecatini terme risulta che lo stesso sia stato oggetto di manutenzione straordinaria nel 2003 alle facciate oltre che al rinnovamento dei servizi igienici e l'adeguamento della camera al piano terra idonea per il soggiorno di persone portatrici di handicap.

Vi sono alcune piccole infiltrazioni al piano terra dovute principalmente al distacco di un raccordo per le acque piovane.

In facciata sono presenti alcune porzioni di intonaco distaccate come evidenziato dalle foto allegate alla presente perizia.

All'ultimo piano la copertura in vetro risulta danneggiata e da sostituire.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Allo stato attuale, il fabbricato alberghiero in oggetto, si trova in buono stato di manutenzione con un grado di rifinitura interno discreto e con un grado di confort di buon pregio. L'edificio si presenta con una tipologia di forma regolare quadrangolare con pareti portanti perimetrali e interne in muratura mista (laterizio e pietrame) con rifiniture a intonaco civile per esterni per le facciate e con intonaci



civili per interni con rifiniture e decorazioni a stucchi per le pareti interne e parte dei soffitti mentre, parte dei solai delle camere, sono del tipo a volterrana sabbiati. Le tinteggiature esterne sono al quarzo mentre quelle interne sono a tempera fine a due mani con alto gradi di rifinitura e decorazioni murali varie. La copertura del fabbricato è di tipo "a capanna" con manto di copertura in embrici. I canali e le calate sono in rame mentre le finestrate (porte-finestre e finestre) a tutti i piani sul fronte della Via delle Saline sono riquadrate con cornici e sovrastanti lesene a timpano in cemento e cornici marcapiano e sono dotate di persiane in legno del tipo alla fiorentina mentre, sul fronte tergale, hanno le architravature centinate; tutti gli infissi sono in legno.

Si descrivono pertanto di seguito le rifiniture e la dotazione di impianti e più precisamente:

- le pavimentazioni dei vari piani, sono in parte in ceramica e in parte in graniglia;
- il rivestimento della scala è del tipo antico con scalini interni in graniglia e ringhiera in ferro battuto con corrimano in legno;
- le pareti interne sono rifinite a intonaco civile per interni e decorate a stucchi con gradi di rifinitura molto elevato;
- i soffitti interni sono in parte intonacati e decorati a stucchi, in parte con struttura lignea e mezzane sabbiate per il piano terra e in parte, per i piani delle camere, sono stati recuperati i vecchi soffitti a volterrana previo sabbiatura delle mezzane con decorazioni a stucchi.
- i servizi igienici di ciascun piano in dotazione alle singole camere, sono con rivestimento in ceramica e sanitari di buona qualità.
- Il piano sottotetto, accessibile dal vano scala interno di collegamento, ha un buon grado di rifinitura con solaio di copertura mansardato rifinito con travi e perlinato in legno massello a vista, grande lucernario con vetro decorato sulla falda ovest oltre ad alcuni lucernari minori posti in linea sui tre vani tecnici della falda est.

Sono presenti inoltre i seguenti impianti:

- impianto elettrico del tipo sottotraccia;
- impianto di riscaldamento e condizionamento con pompe di calore in ciascun vano opportunamente dimensionato e progettato con macchina centrale posta all'esterno del fabbricato sul retro;
- impianto di riscaldamento TERMOARREDI autonomo rispetto all'impianto principale di cui al punto precedente;
- impianto telefonico e impianto TV satellitare;
- impianto igienico sanitario per una cucina e i servizi igienici in dotazione alle camere e ad uso privato;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

In data 28 ottobre 2018 mi recavo presso lo stabile e lo stesso risultava occupato in quasi tutte le stanze.

Per poter svolgere i rilievi del caso chiamavo la forza pubblica che sgomberava l'immobile e mi permetteva l'accesso a tutti i vani.

Dalla documentazione reperita è emerso che sull'immobile, precedentemente alla data del pignoramento, era stato stipulato un contratto d'affitto di azienda alberghiera (registrato a Lucca il 22 marzo 2016 al n. 2026 serie T) con la società **** Omissis **** con decorrenza dal 04 marzo 2016 al 31 marzo 2017 prorogato tacitamente di anno in anno (rinnovato fino al 31 marzo 2019). Dopo il mio

accesso allo stabile del 28 ottobre 2018, mi veniva fornita una lettera denominata " VERBALE DI RICONSEGNA IMMOBILE E CHIAVI" dove il **** Omissis **** ed insieme congiuntamente rescindevano il contratto in essere.

Ritengo che tale scrittura non sia valida poiché il **** Omissis **** non è legittimato a promuovere azioni scaturenti dal contratto di locazione avente ad oggetto l'immobile stesso essendo il bene a lui sottratto per tutelare le ragioni del terzo creditore; può compiere solo azioni nella sua qualità di custode.

Si precisa però che in data 20 aprile 2018 il **** Omissis **** aveva inviato una pec di disdetta con decorrenza 1 Giugno 2018; tale comunicazione è da ritenersi valida e produce i suoi effetti sul rinnovo automatico che si sarebbe generato 31 marzo 2019 come specificato nell'articolo 2.1 del contratto di locazione.

Nel contratto di affitto si concedeva l'utilizzo dell'ultimo piano come appartamento privato alle **** Omissis **** lasciando il libero accesso per tutta la durata del contratto ed eventuali proroghe.

Il sottoscritto pertanto ritiene che l'immobile, alla data odierna di sottoscrizione della presente perizia, sia occupato con titolo opponibile alla procedura ma dal giorno 1 aprile 2019 lo stesso possa ritenersi libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/07/1972	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/07/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Agenzia delle Entrate di Pescaia	31	342		
Dal 26/10/2001 al 18/02/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Raffaele Lenzi	26/10/2001	33004	16596
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescaia	06/11/2001	4965	3072
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 18/02/2003 al 26/07/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Concetta Gigliotti	18/02/2003	11908	896
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescia	20/02/2003	998	616
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/07/2007 al 31/01/2018	**** Omissis ****	Costituzione di società in accomandita semplice e conferimento di ramo d'azienda			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CONCETTA GIGLIOTTI	27/07/2007	26094	2495
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescia	03/08/2007	5659	2807
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/04/2012	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			21/05/2012	1931	1391
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza verrà inserito come allegato.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 14/02/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da MUTUO IPOTECARIO
Iscritto a Pescia il 29/01/2004
Reg. gen. 481 - Reg. part. 132
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 300.000,00
Spese: € 300.000,00
- **Ipoteca volontaria** derivante da MUTUO IPOTECARIO
Iscritto a Pescia il 20/05/2005
Reg. gen. . - Reg. part. 679
Importo: € 280.000,00
A favore di **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria** derivante da MUTUO IPOTECARIO
Iscritto a Pescia il 08/06/2005
Reg. gen. 3026 - Reg. part. 780
Importo: € 280.000,00
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 140.000,00
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 31/12/2008
Reg. gen. 1650 - Reg. part. 6845
Importo: € 880.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 440.000,00
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo
Iscritto a Pescia il 08/02/2017
Reg. gen. 704 - Reg. part. 95
Importo: € 56.055,68
A favore di **** Omissis ****



Trascrizioni



- **Pignoramento**

Trascritto a Pescia il 30/05/2017

Reg. gen. 2472 - Reg. part. 1721

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

Contro **** Omissis ****



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura è così suddiviso:

€ 294,00 PER LA CANCELLAZIONE DEL PIGNORAMENTO IMMOBILI

€ 294,00 PER LA CANCELLAZIONE DELL' ATTO GIUDIZIARIO

€ 35,00 PER LA CANCELLAZIONE DELL'IPOTECA VOLONTARIA

Il presente calcolo riassuntivo ha carattere meramente informativo e non vincolante pertanto si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia delle Entrate oltre parcella del professionista incaricato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il complesso immobiliare, è stato oggetto dei seguenti titoli:

- SANATORIA EDILIZIA n° 1144 del 15/12/1997
- Denuncia di Inizio Attività edilizia n° 2003/0136 del 06/03/2003
- Autorizzazione edilizia n° 2003/0197 del 02/04/2003
- SANATORIA EDILIZIA n° 2003/0367 del 26/02/2004
- Autorizzazione edilizia n° 2003/0382 del 26/02/2004
- Autorizzazione edilizia n° 2003/0215 per sostituzione insegna
- SANATORIA EDILIZIA n° 2008/0015 del 03/12/2010
- C.I.L.A. n° 2015/0569L del 10/11/2015



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



L'immobile complessivamente risulta conforme rispetto ai permessi depositati sia nella volumetria, nelle facciate esterne e nella distribuzione interna ad eccezioni di piccoli spostamenti delle tramezzature interne al piano terra e di una porta nel locale w.c. e di alcune finestre al piano terra sul prospetto frontale.

Occorrerà presentare attestazione di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della legge regionale toscana 65/2014 con un costo presunto di € 1.200 da versare al Comune di Montecatini, € 1.600 per la sanzione amministrativa ricadendo lo stesso in vincolo paesaggistico, e un costo tecnico di € 3.000 oltre iva e cassa di competenza. Terminata la procedura sarà necessario aggiornare le planimetrie catastali con un costo presunto di € 1.000 oltre iva e cassa di competenza.

Per quanto riguarda l'ultimo piano invece sono stati riscontrati arredi non idonei con la destinazione dichiarata ad uso soffitta (una cucina, un bagno e una camera) per cui sarà necessario ripristinare i locali smontando il mobilio e gli accessori presenti per un costo presente di € 3.500.

Tale condizione si rende necessaria poiché la concessione edilizia in sanatoria n° 2003/0367 è stata rilasciata a condizione che i vani tecnici e i vani soffitta non subiscano cambiamenti d'uso.

Per quanto riguarda gli impianti il sottoscritto non può determinare se gli stessi siano a norma o meno con l'attuale legislazione e se gli stessi siano del tutto funzionanti però posso confermare l'esistenza dell'agibilità nella quale sono presenti le certificazioni di tutti gli impianti (alla data del 2004).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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



• **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via delle Saline 28

Fabbricato con destinazione alberghiera da terra a tetto articolato su quattro piani fuori terra composto da 9 camere posto in Montecatini Terme Via delle Saline 28. Il fabbricato è così composto: PIANO TERRA: ingresso reception, sala pranzo, dispensa, camera anche ad uso disabili con servizio igienico, cucina, resede tergale, servizio igienico PIANO PRIMO: tre camere della superficie di 14,70 mq (circa) cad. tutte con servizio igienico privato e una camera di 18,00 mq con ampio terrazzo privato tergale PIANO SECONDO: quattro camere della superficie di 14,70 mq (circa) cad. tutte con servizio igienico privato PIANO SOTTOTETTO: locali soffitta e vani tecnici La zona in cui sorge lo stabile è nel pieno centro della città, completamente urbanizzata e prossima a tutti i principali servizi, negozi e stabilimenti termali del Comune di Montecatini, raggiungibili facilmente a piedi. La struttura non è dotata di parcheggio privato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 283, Zc. 1, Categoria D2, Graffato 284 sub 3

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

Valore di stima del bene: € 392.547,60

Nella formulazione del giudizio di stima per la determinazione finale del valore a base d'asta, si deve tenere conto del fatto che la stessa è una vendita giudiziaria e che, pertanto, gli immobili non sono posti sul libero mercato, ma immessi alla pubblica vendita con una procedura particolare e ben precisa.

Vi è infatti un'apprezzabile differenza tra un valore di libero mercato ed un valore a base d'asta, perché differenti sono i rapporti intercorrenti tra fatti, beni e persone implicate nelle due diverse stime.

Nel primo caso (valore di mercato) si tratta di valutare la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione di compravendita, con il probabile acquirente che prende piena conoscenza dei beni, valutandone le caratteristiche rispondenti alle proprie esigenze ed in funzione di ciò, trattandone il prezzo definitivo e stabilendo una qualsiasi data per entrarne in possesso.

Nel secondo caso, invece, il valore dei beni non è un dato definitivo, essendo suscettibile di variazioni dovute alla contesa tra i partecipanti per i quali, tra l'altro, risulta più complesso ottenere finanziamenti per l'acquisto.

Per determinare il più probabile valore di mercato il sottoscritto ha provveduto a paragonare il bene immobile in oggetto con i beni aventi caratteristiche simili assumendo come parametro di riferimento la superficie convenzionale e lo stato conservativo.

Il programma per la redazione della perizia (Procedure.it) impone l'attribuzione puntuale di un valore al mq. di superficie convenzionale del bene da stimare

In base agli accertamenti e alle indagini effettuate direttamente, il sottoscritto ha utilizzato le seguenti fonti informative:

- Ricerca atti di compravendita con immobili comparabili €/mq 500,00
- Ricerca di mercato contattando agenzie immobiliari € 1.400 €/mq

Considerando la variabilità di prezzi dovuta sostanzialmente alla difficoltà di vendere un immobile ad uso alberghiero il sottoscritto ha determinato il valore base al metro quadrato medio in € 1.200

Al valore determinato è stata apportata la dovuta correzioni in percentuale con particolare riferimento:

- all'ubicazione
- stato di conservazione interno ed esterno
- ai meccanismi dovuti alle aste giudiziarie

- ai costi da sostenere per la sanatoria edilizia e aggiornamenti catastali
- ai costi di ripristino del locale soffitta

Il sottoscritto ha potuto determinare il seguente valore al metro quadrato da moltiplicare per i metri quadrati dell'immobile (sottratto una percentuale di deprezzamento):

€/mq 1.200 - 10 % = €/mq 1.080 (milleottanta).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Albergo Montecatini-Terme (PT) - Via delle Saline 28	363,47 mq	1.080,00 €/mq	€ 392.547,60	100,00	€ 392.547,60
				Valore di stima:	€ 392.547,60

Valore di stima: € 392.547,60

Valore finale di stima: € 392.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

Pieve a Nievole, li 15/04/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Gabriele Angelo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via delle Saline 28
Fabbricato con destinazione alberghiera da terra a tetto articolato su quattro piani fuori terra composto da 9 camere posto in Montecatini Terme Via delle Saline 28. Il fabbricato è così composto: PIANO TERRA: ingresso reception, sala pranzo, dispensa, camera anche ad uso disabili con servizio igienico, cucina, resede tergal, servizio igienico PIANO PRIMO: tre camere della superficie di 14,70 mq (circa) cad. tutte con servizio igienico privato e una camera di 18,00 mq con ampio terrazzo privato tergal PIANO SECONDO: quattro camere della superficie di 14,70 mq (circa) cad. tutte con servizio igienico privato PIANO SOTTOTETTO: locali soffitta e vani tecnici La zona in cui sorge lo stabile è nel pieno centro della città, completamente urbanizzata e prossima a tutti i principali servizi, negozi e stabilimenti termali del Comune di Montecatini, raggiungibili facilmente a piedi. La struttura non è dotata di parcheggio privato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 283, Zc. 1, Categoria D2, Graffato 284 sub 3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 392.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 125/2017 DEL R.G.E.**



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 392.000,00

Bene N° 1 - Albergo			
Ubicazione:	Montecatini-Terme (PT) - Via delle Saline 28		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Albergo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 283, Zc. 1, Categoria D2, Graffato 284 sub 3	Superficie	363,47 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato conservativo con rifiniture interne discrete. Dai permessi depositati presso il Comune di Montecatini terme risulta che lo stesso sia stato oggetto di manutenzione straordinaria nel 2003 alle facciate oltre che al rinnovamento dei servizi igienici e l'adeguamento della camera al piano terra idonea per il soggiorno di persone portatrici di handicap. Vi sono alcune piccole infiltrazioni al piano terra dovute principalmente al distacco di un raccordo per le acque piovane. In facciata sono presenti alcune porzioni di intonaco distaccate come evidenziato dalle foto allegate alla presente perizia. All'ultimo piano la copertura in vetro risulta danneggiate e da sostituire.		
Descrizione:	Fabbricato con destinazione alberghiera da terra a tetto articolato su quattro piani fuori terra composto da 9 camere posto in Montecatini Terme Via delle Saline 28. Il fabbricato è così composto: PIANO TERRA: ingresso reception, sala pranzo, dispensa, camera anche ad uso disabili con servizio igienico, cucina, resede tergal, servizio igienico PIANO PRIMO: tre camere della superficie di 14,70 mq (circa) cad. tutte con servizio igienico privato e una camera di 18,00 mq con ampio terrazzo privato tergal PIANO SECONDO: quattro camere della superficie di 14,70 mq (circa) cad. tutte con servizio igienico privato PIANO SOTTOTETTO: locali soffitta e vani tecnici La zona in cui sorge lo stabile è nel pieno centro della città, completamente urbanizzata e prossima a tutti i principali servizi, negozi e stabilimenti termali del Comune di Montecatini, raggiungibili facilmente a piedi. La struttura non è dotata di parcheggio privato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da MUTUO IPOTECARIO
Iscritto a Pescia il 29/01/2004
Reg. gen. 481 - Reg. part. 132
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 300.000,00
Spese: € 300.000,00
- **Ipoteca volontaria** derivante da MUTUO IPOTECARIO
Iscritto a Pescia il 20/05/2005
Reg. gen. . - Reg. part. 679
Importo: € 280.000,00
A favore di **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria** derivante da MUTUO IPOTECARIO
Iscritto a Pescia il 08/06/2005
Reg. gen. 3026 - Reg. part. 780
Importo: € 280.000,00
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 140.000,00
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 31/12/2008
Reg. gen. 1650 - Reg. part. 6845
Importo: € 880.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 440.000,00
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo
Iscritto a Pescia il 08/02/2017
Reg. gen. 704 - Reg. part. 95
Importo: € 56.055,68
A favore di **** Omissis ****



Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Pescia il 30/05/2017
Reg. gen. 2472 - Reg. part. 1721
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

