
TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Panerai Felice Massimo, nell'Esecuzione Immobiliare 235/2019 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni.....	8
Stato conservativo.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	16
Vincoli od oneri condominiali	20
Stima / Formazione lotti	20
Riepilogo bando d'asta.....	25
Lotto Unico	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 235/2019 del R.G.E.....	27
Lotto Unico	27
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	28

INCARICO

In data 26/11/2019, il sottoscritto Geom. Panerai Felice Massimo, con studio in Via Magni Magnino, 101 - 51031 - Agliana (PT), email fpanerai@tiscali.it, PEC felicemassimo.panerai@geopec.it, Tel. 0574 718 976, Fax 0574 718 976, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/11/2019 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) - Viale Alessandro Manzoni n. 21 (Coord. Geografiche: Latitudine 43°52.8918' N Longitudine 10°46.338'E)

DESCRIZIONE

Trattasi di complesso alberghiero denominato "AUGUSTUS" sito in Centro di Montecatini Terme in Viale Alessandro Manzoni n. 21 composto da n. 54 camere.

L'immobile è servito da parcheggi siti nella vicinanze presso zona " Tettuccio" oltre ad ambulatori medici , farmacie e mezzi di locomozione quali Autobus e Treni.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Viale Alessandro Manzoni n. 21

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

A Nord - Stradello vicinale che collega la Via Felice Cavallotti al Viale Giuseppe Verdi;
 A Est - Proprietà Sig.r [REDACTED] (21 Mappale 58);
 A Sud - Viale Alessandro Manzoni;
 A Ovest - Proprietà [REDACTED] (21 Mappale 52).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali di Servizio (Cucina, Dispensa, Lavorazioni Carni, Vano adibito a Cella Frigorifera, Spogliatoio, Guardaroba, W.C, Centrale Termica, Cabina Enel, Disimpegni, Vano Tecnico a Servizio dell' Ascensore e Vano Scale)	277,00 mq	348,19 mq	0,50	174,09 mq	2,55 m	Sottostrada
Locali adibiti a Sala T.V.	128,91 mq	151,09 mq	0,50	75,55 mq	2,40 m	Sottostrada
Vani adibiti a zona giorno (Zona Soggiorno, Zona Pranzo, Uffici, Reception, Zona Bar, Vani Scale e Vano Ascensore)	351,68 mq	404,58 mq	1,00	404,58 mq	3,10 m	Terra
Vano adibito a Colazioni e Dispensa	62,05 mq	73,54 mq	0,95	69,86 mq	2,53 m	Terra
Vani adibiti a Corridoi, Camere con relativi servizi, Ripostigli, Vani Scale e Vano Ascensore	337,15 mq	403,56 mq	1,00	403,56 mq	3,55 m	Primo
Terrazzi Scoperti	57,90 mq	57,90 mq	0,25	14,47 mq	0,00 m	Primo
Vani adibiti a Corridoi, Camere con relativi servizi, Vano Scale e Vano Ascensore	326,65 mq	390,39 mq	1,00	390,39 mq	3,50 m	Secondo
Terrazzi Scoperti	74,24 mq	74,24 mq	0,25	18,56 mq	0,00 m	Secondo
Vani adibiti a Corridoi, Camere con relativi servizi, Vano Scale e Vano Ascensore	333,89 mq	390,39 mq	1,00	390,39 mq	3,25 m	Terzo
Terrazzi Scoperti	57,90 mq	57,90 mq	0,25	14,47 mq	0,00 m	Terzo
Vani adibiti a Corridoi, Camere con relativi servizi, Vano Scale e Vano Ascensore	139,06 mq	165,00 mq	1,00	165,00 mq	3,00 m	Quarto

Vani adibiti a soffitta	142,65 mq	171,32 mq	0,50	85,66 mq	1,90 m	Quarto
Terrazzi Scoperti	59,70 mq	59,70 mq	0,25	14,93 mq	0,00 m	Quarto
Vano Scala, Corridoio, Vano Tecnico a Servizio dell' Ascensore e Vano Tecnico a Servizio del Lastrico Solare	27,36 mq	35,40 mq	0,30	10,62 mq	2,70 m	Quinto
Lastrico Solare	122,67 mq	122,67 mq	0,20	24,53 mq	0,00 m	Quinto
Resede Esclusivo	73,79 mq	73,79 mq	0,18	13,28 mq	0,00 m	Sottostrada
Totale superficie convenzionale:				2269,94 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2269,94 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/01/1980 al 05/01/1980	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 53, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 28,79 Piano S1-T-1-2
Dal 05/01/1980 al 13/12/1985	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 53, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 28,79 Piano S1-T-1-2
Dal 13/12/1985 al 30/06/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 53, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 28,79 Piano S1-T-1-2
Dal 30/06/1987 al 27/07/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 53, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 28,79 Piano S1-T-1-2
Dal 27/07/1991 al 12/03/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 53, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 28,79 Piano S1-T-1-2
Dal 12/03/1992 al 19/06/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 53, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 66.217,93 Piano S1-T-1-2
Dal 19/06/1996 al 03/08/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 53, Zc. 1 Categoria D2

		Rendita € 40.306,57 Piano S1-T-1-2
Dal 03/08/2000 al 08/09/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 53, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 40.306,57 Piano S1-T-1-2
Dal 08/09/2000 al 20/09/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 53, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 40.306,57 Piano S1-T-1-2
Dal 20/09/2000 al 18/10/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 53, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 28.239,86
Dal 18/10/2000 al 18/10/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 53, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 28.239,86
Dal 18/10/2000 al 18/10/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 53, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 28.239,86
Dal 18/10/2000 al 21/12/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 53, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 28.239,86
Dal 21/12/2001 al 02/12/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 53, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 28.239,86

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	53		1	D2				28239,86 €	S-T-1- 2-3-4- 5		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le difformità riscontrate confrontando lo stato dei luoghi rilevati rispetto alla planimetria depositata presso l'ufficio del Territorio di Pistoia sono le seguenti:

Al Piano Seminterrato -

- Diversa disposizione della tramezzatura all'interno del locale Cabina Enel;
- Diversa rappresentazione di muratura interna nel locale adibito a Centrale Termica;
- Diverso posizionamento della porta interna che collega la Cucina al vano adibito alle Lavorazione carni;
- Mancata realizzazione di apertura di collegamento tra il vano adibito a Lavorazioni Carni e Vano Frigoriferi e tra il Vano Disimpegno e il Vano Spogliatoio;
- Diversa profilatura del lato che guarda lo stradello interno in quanto leggermente curvilineo anzichè dritto;
- Diversa rappresentazione del muro di confine tra il vano adibito a guardaroba e la Centrale Termica;
- Mancata rappresentazione di lame di muro di sostegno nel Vano adibito a Disimpegno;

Al Piano Terra:

- Diversa profilatura del lato che guarda lo stradello interno in quanto leggermente curvilineo anzichè dritto;

Al Piano Primo -

- Camera n. 107 Diversa distribuzione di spazi interni con la formazione di nuova tramezzatura per ampliamento del vano adibito a bagno e demolizione di tramezzatura per ampliare la camera;
- Camera n. 108 Demolizione di tramezzatura per unire due camere oltre alla realizzazione di nuova tramezzature per creazione di antibagno e chiusura di n° 2 porte di cui una di accesso al corridoio e l'altra sul muro esterno sul lato ovest del fabbricato;
- Camera n. 106 e n. 116 Mancata rappresentazione di porta di accesso alla camere rispetto al corridoio;
- Camere n. 101,103,104 Realizzazione di contromuri nei bagni
- Realizzazione di soppalco all'interno del vano scale sul lato ovest dell'edificio.
- Mancata rappresentazione della ringhiera per la suddivisione dei terrazzi rispetto ad ogni camera.

Al Piano Secondo -

- Camera n. 207 Diversa distribuzione di spazi interni con la demolizione di porzione di tramezzatura;
- Camera n. 208 Demolizione di tramezzatura per unire due camere oltre alla realizzazione di nuova tramezzature per creazione di antibagno e chiusura di n° 2 porte di cui una di accesso al corridoio e l'altra sul muro esterno sul lato ovest del fabbricato;
- Camera n. 206 Mancata rappresentazione di porta di accesso alla camere rispetto al corridoio oltre a mancata rappresentazione di n. 2 alzate per accedere dalla camera al terrazzo esterno;
- Camera n. 210 Traslazione di porta che collega il corridoio alla camera;
- Camera n. 216 Diversa collocazione della porta che collega il corridoio alla camera;
- Camere n. 217,201,203 e 204 Realizzazione di contromuri nei bagni;
- Mancata rappresentazione della ringhiera per la suddivisione dei terrazzi rispetto ad ogni camera.

Al Piano Terzo -

- Camera n. 307 Diversa distribuzione di spazi interni con la demolizione di porzione di tramezzatura;
- Camera n. 308 Demolizione di tramezzatura per unire due camere oltre alla realizzazione di nuova

tramezzature per

creazione di antibagno e chiusura di n° 2 porte di cui una di accesso al corridoio e l'altra sul muro esterno sul

lato ovest del fabbricato;

- Camera n. 306 Mancata rappresentazione di porta di accesso alla camera rispetto al corridoio;
- Camera n. 310 e n. 316 Traslazione di porta che collega il corridoio alla camera;
- Camere n. 301,303,304,305,313,314 e 317 Realizzazione di contromuri nei bagni;
- Mancata rappresentazione della ringhiera per la suddivisione dei terrazzi rispetto ad ogni camera.

Al Piano Quarto -

- Camera n. 407 Chiusura di apertura di collegamento tra il corridoio e la camera;
- Soffitta n 410, 411 e 412 Errata rappresentazione delle n° 3 alzate anzichè n. 2;
- Mancata rappresentazione della ringhiera per la suddivisione dei terrazzi rispetto ad ogni camera.

Al Piano Quinto -

- Migliore rappresentazione dei locali esterni adibiti ad antibagno e w.c;
- Diversa rappresentazione dello spessore delle murature che identificano il vano tecnico dell'ascensore;
- Mancata rappresentazione di supporto in muratura interno lungo il perimetro del lastrico solare (Seduta).

PRECISAZIONI

Il fabbricato "HOTEL AUGUSTUS" a accesso principale direttamente dal Viale Alessandro Manzoni n. 21, mentre nei Locali Tecnici situati nel piano sottostrada si accede direttamente sia dal resede esclusivo sia da aperture direttamente prospicienti lo stradello pedonale che permette il collegamento tra la Via Felice Cavallotti e la Via Giuseppe Verdi.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in precarie condizioni di manutenzione e conservazione è corredato di ambienti di soggiorno, pranzo, rappresentanza e servizi generali adeguati alla capacità ricettiva, risulta compreso nell'elenco degli esercizi alberghieri graficamente distinti con numeri 3 Stelle;

Durante i sopralluoghi effettuati è emerso che gran parte delle strutture in cemento armato (frontalini terrazzi) hanno parti pericolanti (distacco del copricemento).

Gli stessi sono bisognevoli di scarnificazione delle parti ammalorate, posa in opera di materiale passivante e riprese dei cementi armati con malta cementizia.

La gronda in copertura sul fronte del Viale Alessandro Manzoni risulta essere in parte ostruite da residui di terra ed erba , questo non permette lo scarico delle acque piovane in maniera adeguata con fuoriuscita delle stesse sul marciapiede sottostante;

Al piano sottostrada le pareti in particolar modo quelle sul lato di Via Alessandro Manzoni presentano problemi di risalita di umidità.

Al piano quinto la copertura a lastrico solare è in cattivo stato di manutenzione infatti i responsabili della struttura si sono limitati a stendere una guaina bituminosa atta all'impedimento di infiltrazione di acqua nei piano sottostanti.

L'impianto di riscaldamento con produzione di aria calda non è sufficiente per riscaldare in maniera

adeguata tutta la struttura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è stato costruito con murature portanti in mattoni pieni, pilastri, travi e solette in conglomerato cementizio armato;

- I solai sono stati realizzati in parte con profilati in ferro a doppio T e tavelloni di laterizio in parte in laterizio e cemento armato;
- Le Architravature interne sono realizzate con profilati in ferro a doppio T;
- La Copertura è realizzata in laterizio e cemento armato con manto di copertura di tegole in laterizio;
- Murature perimetrali realizzate in mattoni pieni e divisori interni in mattoni forati;
- Terrazzi a sbalzo realizzati in calcestruzzo cementizio armato munite di parapetto con ringhiere in ferro verniciato.

Le opere di rifinitura dell'edificio comprendono:

- Intonaco civile sia sulle pareti interne che esterne;
- Intonaco interno a gesso;
- Pavimento al piano terreno con lastre di Marmo perlato Royal;
- Pavimento ai piani sopraelevati con mattonelle in ceramica ,moquette e parquet;
- Rivestimenti con piastrelle di maiolica negli ambienti di servizio e nei bagni;
- Rivestimento dei vani scala con lastre di marmo perlato Royal;
- Infissi esterni in alluminio anodizzato al piano seminterrato e al piano terreno;
- Infissi esterni in legno con persiane alla fiorentina ai piani sopraelevati;
- Bussole interne in legno verniciato;
- Controsoffitti in cartongesso applicati al piano terra (Zona pranzo - soggiorno nel piano terra) e lungo i corridoi che permettano l'accesso alle camere nei piani sovrastanti.

Hotel è dotato di:

- Impianto idrico con acqua fredda e calda in tutti gli ambienti di servizio e bagni;
- Impianto di energia elettrica con cavi sottotraccia, punti luce e prese di corrente in tutti i locali;
- Impianto di riscaldamento ed aria condizionata in tutti gli ambienti di servizio, rappresentanza, pranzo e camere ai piani sopraelevati;
- Impianto di sollevamento (Ascensore) a servizio dei piani terra, primo, secondo, terzo e quarto.
- Impianto telefonico a servizio di tutti i piani compreso le camere abilitate a servizio esterno;
- n° 2 quattro bagni a servizio comune dell'intero edificio situati al piano sotto strada;
- Cisterne per l'accumulo di acqua (Locale autoclave) nel piano sotto strada collegate direttamente alla rete Pubblica.
- Allacciamento delle cucine per la fornitura di Gas Metano alla pubblica rete;

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: 13/02/2017
- Scadenza contratto: 28/03/2026



Canoni di locazione

Canone mensile: € 3.500,00



Il C.T.U. è a dichiarare che sull'immobile esecutato è in essere un contratto di affitto di azienda tra la proprietà [redacted] a sede in Montecatini Terme (PT), Via Enrico Toti n. 70 codice fiscale e partita [redacted] iscritta al R.E.A. di Pistoia al n. 145396 e la sig.ra [redacted]

quale interviene in qualità di liquidatore e legale rappresentante della società "AUGUSTUS S.R.L." in liquidazione con sede in Montecatini Terme (PT) , Via Manzoni n. 21, codice fiscale e partita iva 01384390470, iscritta al R.E.A. di Pistoia al n. 145192, capitale sociale di euro 13.312,00.

Tale contratto è stato redatto dal Notaio Roberto Martinelli con studio in Comune di Altopascio Repertorio n. 166.241 e Raccolta n. 20.826 Registrato a Lucca il 13/02/2017 al n. 1.157 Serie 1T con scadenza in data 28/03/2026.

Tra le parti precedentemente era in corso un contratto di affitto di azienda stipulato in data 24 gennaio 2012 che successivamente era stato già modificato dalle parti con atto ai rogiti notaio Guido Politi di Lucca in data 28 Gennaio 2014. La modifica prevedeva che la durata del contratto avrebbe avuto termine il 28 Marzo 2016.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/1991 al 03/08/2000	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/07/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di	20/06/2000	4	150

		Pescia			
Dal 03/08/2000 al 08/09/2000	**** Omissis ****	Atto pubblico di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lenzi Raffaele	03/08/2000	29954	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	10/08/2000	4227	2647
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/09/2000 al 18/10/2000	**** Omissis ****	Atto Pubblico (Trasformazione di società)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lenzi Raffaele	08/09/2000	30086	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	20/09/2000	4518	2799
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/10/2000 al 18/10/2000	**** Omissis ****	Atto Pubblico (Cessione di quote della Società S.A.S).			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lenzi Raffaele	18/10/2000	30316	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	08/11/2000	5296	3267
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/10/2000 al 18/10/2000	**** Omissis ****	Scrittura Privata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lenzi Raffaele	18/10/2000	30316	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	08/11/2000	5296	3267
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/10/2000 al 21/12/2001	**** Omissis ****	Scrittura Privata (Cessione di quote di S.A.S.)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lenzi Raffaele	18/10/2000	30316	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	08/11/2000	5296	3267
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/12/2001 al 02/12/2019	**** Omissis ****	Atto Pubblico (Fusione di Società per incorporazione)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lenzi Raffaele	21/12/2000	33456	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	28/12/2001	6042	3753
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 07/02/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 19/10/2000
Reg. gen. 4968 - Reg. part. 1182
Quota: 1/1
Importo: € 3.821.781,05
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.910.890,53
Percentuale interessi: 6,00 %
Rogante: Notaio Lenzi Raffaele
Data: 18/10/2000
N° repertorio: 30315
Note: Debitore non datore di ipoteca Denominazione o ragione sociale: Vittorio Immobiliare Sas di Papi Franco e C. con sede in Montecatini Terme (PT) C.F: 01387910472
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Pescia il 13/12/2005
Reg. gen. 6467 - Reg. part. 1760
Quota: 1/1
Importo: € 4.000.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.000.000,00
Percentuale interessi: 4,20 %
Rogante: Notaio Lenzi Raffaele
Data: 12/12/2005
N° repertorio: 46271
N° raccolta: 24545
- **Ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione** derivante da Iscrizione a ruolo
Iscritto a Pescia il 06/09/2017
Reg. gen. 3996 - Reg. part. 652
Quota: 1/1
Importo: € 150.492,64
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 75.246,32
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione
Data: 06/09/2017
N° repertorio: 1025
N° raccolta: 8917

Trascrizioni



- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 01/10/2019

Reg. gen. 4676 - Reg. part. 3224

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura



Oneri di cancellazione

Per la cancellazione di detta formalità del 19/10/2000 Reg.Gen. 4968 - Reg. Part. 1182 dovrà essere effettuato un versamento pari a euro 35,00 (NOTA)

Detta formalità è da intendersi solo per l'unità Negoziale 2 Fabbricato distinto nel F. 21 Mappale 53 , categoria D/2, Viale Manzoni n. 21

Per la cancellazione di detta formalità del 13/12/2005 Reg.Gen. 6467 - Reg. Part. 1760 dovrà essere effettuato un versamento pari a euro 35,00 (NOTA)

Detta formalità è da intendersi solo per l'unità Negoziale 2 Fabbricato distinto nel F. 21 Mappale 53 , categoria D/2, Viale Manzoni n. 21

Per la cancellazione di detta formalità del 06/09/2017 Reg. Gen. 3996 - Reg. Part. 652 dovrà essere effettuato un versamento pari a:

Imposta Registro euro 200,00 ;

Bolli euro 155,00 ;

Note euro 35,00 ;

0.50% su importo di euro 150.492,64 pari a euro 752,46 -

Per la cancellazione di detta formalità del 01/10/2019 Reg. Gen. 4676 - Reg. Part. 3224 dovrà essere effettuato un versamento pari a:

Imposta Registro euro 200,00 ;

Bolli euro 59,00 ;

Note euro 40,00 -

NORMATIVA URBANISTICA

REGOLAMENTO URBANISTICO legge Regionale 03 Gennaio 2005 n. 1 e s.m.i.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE P01

aggiornate con Deliberazione C.C. n. 120 del 22.12.16 per correzione di errore materiale dell' art. 21 L.R. 65/2014.

L'Area ove insiste l'edificio oggetto di esecuzione immobiliare è normato dai seguenti articoli:

CAPO 2 – Zona A

Art. 70 - Zona A: conservazione ambientale

1. Sono le aree che individuano il tessuto storico originario e generatrice del tessuto urbano esistente e le aree che individuano nuclei e/o insediamenti di valore storico - testimoniale ed ambientale.
2. Tale zona si articola in quattro sottozone:
 - a. Sottozona AR: Aree del Centro Storico, di nuclei o agglomerati di origine storica a prevalente destinazione residenziale.
 - b. Sottozona AC: Aree del Centro Storico a prevalente destinazione commerciale - direzionale;
 - c. Sottozona AA: Aree del Centro Storico a prevalente destinazione turistico – ricettiva.
 - d. Sottozona A1: Centro storico di Montecatini Alto ed aree integrative del centro storico.
3. Tutti gli interventi che determinano modifica all'esteriore aspetto dei luoghi, nella presente zona, fatta salva la disposizione di cui al seguente comma 4, sono soggetti ad acquisizione di apposita certificazione sottoscritta e timbrata dal tecnico abilitato, che asseveri la sussistenza dei requisiti e dei presupposti di legge in ordine alla compatibilità dei medesimi con il contesto di riferimento e con:
 - a. gli obiettivi e le invarianti disposte dal vigente P.S. nel sistema e/o subsistema territoriale di riferimento;
 - b. gli indirizzi e prescrizioni di cui agli artt. 18, 49 e 50 del vigente P.S.;
 - c. le prescrizioni del R.U. vigente in ordine alle esigenze di tutela dell'assetto urbano storico previste al Titolo V, Capo II delle presenti N.T.A..
4. Ove in relazione alle opere da eseguire sia necessario acquisire l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.lgs 42/2004 e s.m.i., la stessa è sostitutiva dell'atto di cui al comma precedente.

Art. 73- Sottozona AA: Aree del centro storico a prevalente destinazione turistico ricettiva

1. Nella sottozona AA risulta prevalente la destinazione alberghiera; tale destinazione deve essere conservata ed eventualmente ampliata; per questo motivo all'interno di detta zona non sono ammessi, ad esclusione di quanto previsto all'art. 67 delle presenti norme, cambiamenti di destinazione da alberghiera e turistico ricettiva ad altre destinazioni, né svincoli anche parziali delle superfici attualmente destinate ad attività ricettive; la sottozona AA è priva di capacità edificatoria propria, pertanto non ha indice di fabbricabilità e quindi non sono consentite nuove costruzioni.
2. Fatte salve le limitazione agli interventi edilizi previste per gli immobili ritenuti di particolare valore storico – architettonico ed ambientale, oggetto di specifica schedatura, in via generale per gli edifici esistenti sono consentiti:
 - a. interventi fino alla sostituzione edilizia con possibilità di beneficiare, contestualmente al Comune di Montecatini Terme alla realizzazione dell'intervento, degli ampliamenti di cui all'art. 32 delle presenti norme, sempre che ciò non determini incremento del numero delle unità immobiliari o mutamento di destinazione d'uso;
 - b. interventi previsti al precedente art. 66 commi 2,3 e 4;
 - c. interventi di ristrutturazione edilizia con mutamento di destinazione nell'ambito della SUL esistente;
 - d. interventi che determinano mutamento dell'aspetto esteriore dell'immobile previa acquisizione di apposita certificazione sottoscritta e timbrata dal tecnico abilitato

nelle forme previste all'articolo 70 delle presenti norme;

e. ampliamenti di cui all'art. 32 delle presenti norme eseguiti nell'ambito del resede di pertinenza del fabbricato sempre che ne sia riconosciuta la loro compatibilità con le esigenze di tutela del contesto e dell'immobile di riferimento;

f. Interventi edilizi di ristrutturazione urbanistica, di nuova costruzione o di grado superiore a quello previsto dalla schedatura dell'edificio, soltanto mediante l'attivazione di piano di recupero che potrà essere promossa per iniziativa privata, pubblica e pubblico-privata;

3. In presenza di immobili destinati ad altri usi è sempre ammissibile il mutamento di destinazione verso l'uso alberghiero o a servizi turistici (come parcheggi, servizi anche consortili di lavanderia e cucina ecc., terminals turistici per collegamenti fra centro e terminals-bus periferici, sale di riunione, impianti sportivi e fisioterapici ecc.) ivi compreso per gli immobili ritenuti di particolare valore storico - architettonico oggetto di apposita schedatura. Nel caso di cambiamento di destinazione verso l'uso alberghiero, per aumenti della capacità ricettiva a scapito di altre destinazioni, devono essere garantiti la creazione di servizi per i clienti in ragione del 30% della volumetria che assume la nuova destinazione.

4. E' altresì ammissibile il mutamento della destinazione d'uso di immobili non destinati ad attività turistico ricettive verso altre destinazioni (residenziale, commerciale, direzionale, artigianale di servizio e funzioni pubbliche o ad uso pubblico).

5. Nel caso di accorpamenti di aziende che cedano l'attività ad altre aziende turistico ricettive contigue, al fine di conseguire un'adeguata dotazione di servizi ed il raggiungimento di una migliore funzionalità gestionale, deve essere assicurato, da parte della nuova azienda venuta così a crearsi, un 20% del volume risultante dall'accorpamento per i servizi dei clienti. Tale norma vale anche nel caso di realizzazione di servizi consortili fra più aziende, in questo caso potrà comunque essere computata al fine del raggiungimento del 20% anche quota parte dei servizi che non si trovano compresi nell'area di pertinenza.

L'edificio "HOTEL AUGUSTUS" ricade nell'area su cui vige il vincolo Paesaggistico e Ambientale, tali zone sono individuate nelle TAVOLE del SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE (SIT) del Comune di Montecatini Terme.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare è stato interessato da vari permessi/Licenze che si sono succedute nel corso degli anni e più precisamente:

- Pratica n. 1459 del 1955 data protocollo 11/06/1955 Licenza Edilizia (Rialzamento - Proroga);
- Licenza Edilizia n. 329 del 1956;
- Licenza Edilizia n. 310 del 1957; (Trasformazioni Interne e Sopraelevazione di un piano);
- Licenza Edilizia n. 257 del 19/07/1961 (Ampliamento lato Est);

- Pratica n. 3182 del 1977 protocollo n. 3955 Agosto 1977 (Pratica Concessione) Sostituzione Copertura con Copertura Piana;
- Pratica n. 4824 del 1981 protocollo n. 13151 del 27/10/1981 (Pratiche/Concessioni) rimozione tetto, sostituzione copertura, pavimenti (Concessione Edilizia n. 4824 del 18/12/1982 (Piccolo Ampliamento lato Nord));
- Pratica n. 38 del 1985 protocollo n. 7045 del 16/04/1985 (Pratica Art. 48) -Interventi al piano seminterrato , Primo , Secondo e Terzo;
- Pratica n. 6927 del 1986 protocollo n. 24782 del 23/12/1986 (Pratica/Concessione) Concessione Edilizia n. 7068 del 07/12/1987 - Costruzione cabina enel e modifiche;
- Licenza Edilizia n. 7068 del 07/12/1987;
- Pratica n. 1288 del 1993 protocollo n. 16835 del 29/09/1993 (Pratica/Art.26) - Opere interne;
- Pratica n. 1256 del 1996 protocollo n. 27826 del 05/12/1997 rilasciata in data 12/12/1997 (Denuncia di inizio attività) Opere di manutenzione straordinaria e sistemazione interna di locali compresi nell'esercizio alberghiero;
- Pratica n. 1418 del 1998 protocollo n. 51036 del 10/03/1998 (Denuncia di Inizio Attività) - Ripresa terrazzi;
- Concessione n. 1294 del 09/04/98 rilasciata in data 09/04/1998 e ritirata in data 24/04/1998 - Variante alla Concessione n. 4824 del 14/12/1981 (Ampliamento Vani al piano Seminterrato e trasformazione di vani sottotetto in abitabili);
- Pratica n. 11225 del 2000 protocollo n. 13836 del 15/05/2000 (Concessione edilizia in sanatoria art. 13 L: 47/85) Modifiche interne ed esterne;
- Pratica n. 11305 del 2000 protocollo n. 21067 del 10/06/2000 (Concessione a Sanatoria art.12);
- Pratica n. 1555 (Manutenzione Ordinaria Rifacimento facciata);
- Pratica n. 3536 (Manutenzione Ordinaria Varie);
- Pratica n. 3950 (Manutenzione Ordinaria Rifacimento pavimenti);
- Pratica n. 4042 (Manutenzione Ordinaria Rifacimento della pavimentazione).
- Pratica n. 4481 del 2001 protocollo n. 13898 del 08/05/2001 (Manutenzione Ordinaria Ripristino Terrazzi);

- Pratica n. 738 del 2001 protocollo n. 35686 del 10/12/2001 (Denuncia di inizio attività) Lievi modifiche a camera con demolizione e rifacimento di muri di tamponamento, ripresa della pavimentazione, sostituzione sanitari e intonacatura camera;

- Pratica n. 184 del 2002 protocollo n. 9879 del 21/03/2002 (Autorizzazione Edilizia Variante della D.I.A. presentata in data 10/12/2001 per lievi modifiche a fabbricato alberghiero denominato "Hotel Augustus" rilasciata in data 05/09/2002;

La Pratica n. 184 del 2002 è inserita completa compresi gli allegati, mentre per le altre pratiche e licenza viene inserito solo il frontespizio;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Non corrisponde lo stato dei luoghi rispetto al progetto allegato all'ultima autorizzazione e più precisamente:

Piano Sottostrada:

- Nel locale adibito a Disimpegno (Carico e scarico merci a servizio del locale cucina) sono stati realizzate

piccole tramezzature a supporto dei depositi di approvvigionamento acqua;

- Diversa rappresentazione del muro perimetrale della cucina che confina con lo stradello laterale sul lato Ovest del

Fabbricato, il quale dalle misurazione e del tipo curvilineo anzichè rettilineo come rappresentato

nell'ultimo stato

licenziato;

- Diversa rappresentazione del muro che confina tra la centrale termica e il vano guardaroba;

Piano Terra:

- Nel vano adibito a Pranzo/Colazione situato sul lato ovest del fabbricato, la parete in alluminio e vetro è del tipo curvilineo anzichè rettilinea seguendo lo stesso andamento del piano sottostante;

Piano Primo:

- Realizzazione di soppalco all'ultimo piano del vano scale sul lato Ovest del fabbricato;
- Realizzazione di ringhiere trasversali a quelle principali atte a suddividere le porzione dei terrazzi quali zone esclusive delle singole camere;
- Modifica di tramezzatura che divide la camera dal bagno per la realizzazione di piatto doccia (Riferimento Camera n. 107);
- Realizzazione di controparete in alcuni bagni per il passaggio di tubazioni e sfiati (Riferimento Camere n. 101,103,104);

Piano Secondo:

- Realizzazione di ringhiere trasversali a quelle principali atte a suddividere le porzione dei terrazzi quali zone esclusive delle singole camere;
- Realizzazione di controparete in alcuni bagni per il passaggio di tubazioni e sfiati (Riferimento Camere n. 201,203,204 e 217);
- Diverso posizionamento della porta di accesso alla Camera n. 216 ;
- Diversa posizionamento della porta di accesso alla camera n. 210 oltre a n° 2 alzate per accedere al terrazzo esterno.

Piano Terzo:

- Realizzazione di ringhiere trasversali a quelle principali atte a suddividere le porzione dei terrazzi quali zone esclusive delle singole camere;
- Realizzazione di controparete in alcuni bagni per il passaggio di tubazioni e sfiati (Riferimento Camere n. 301,303,304,305,313,314 e 317);
- Diverso posizionamento della porta di accesso alla Camera n.310 e 316;

Piano Quarto:

- Realizzazione di ringhiere trasversali a quelle principali atte a suddividere le porzione dei terrazzi quali zone esclusive delle singole camere;
- Diversa rappresentazione dei n. 3 gradini anzichè 2 in alcune soffitte (Riferimento Soffitta n. 410,411 e 412);
- Realizzazione di un bagno in vano denominato soffitta nell'ultima licenza deposita in Comune (Riferimento Soffitta n. 409);
- Chiusura di porta che dal corridoio permette l'ingresso alla camera n. 407;

- Traslazione della porta di accesso alla camera n. 405.

Piano Quinto:

- Diversa destinazione di locale posto sopra il Lastrico Solare di copertura, in quanto ad oggi ad uso spogliatoio/doccia mentre rappresentato nell'ultima licenza edilizia come vano adibito a locale tecnico;
- Diverso spessore dei muri nel locale sopra vano ascensore;
- n. 3 gradini anzichè di n. 4 per l'accesso al vano tecnico ascensore;
- Mancata rappresentazione di supporto in muratura interno lungo il perimetro del lastrico solare (Seduta).

Gli impianti non sono conformi secondo la normativa vigente.

E' stato redatto dal Geometra Angelo Gabriele l'Attestato di Prestazione Energetica (codice certificato e cod. invio Regione n. 0182017 protocollato alla Regione Toscana in data 17/01/2017 con n. 0021973 nel quale l'immobile esecutato risulta in classe energetica "F" -

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Viale Alessandro Manzoni n. 21
Trattasi di complesso alberghiero denominato "AUGUSTUS" sito in Centro di Montecatini Terme in Viale Alessandro Manzoni n. 21 composto da n. 54 camere. L'immobile è servito da parcheggi siti nella vicinanza presso zona "Tettuccio" oltre ad ambulatori medici, farmacie e mezzi di locomozione quali Autobus e Treni.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 53, Zc. 1, Categoria D2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.078.221,50
Il valore di mercato secondo la definizione del Regolamento (U.E) 575/2013, pressochè analoga a quella riportata nella direttiva 2006/48/CE, già recapitata anche dal Codice delle Valutazioni immobiliari IV e dalla Circolare Banca D'Italia n. 263 del 27/12/2006 e successivi aggiornamenti, è inteso come importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consezienti, alle normali condizioni di mercato dopo una adeguata promozione commerciale, nell'ambito della

quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza costrizioni. Tuttavia, l'ambito in cui il C.T.U. è chiamato a valutare è quello della vendita forzata, contesto decisamente diverso, che deve tenere conto di molti fattori esterni. In sintesi per valore di vendita forzata si intende la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile.

In questo "mondo" particolare, il Perito è chiamato ad individuare un valore di mercato che rifletta una limitazione alla commerciabilità corrente o prevista, quindi connesso a specifiche assunzioni. Al fine di meglio adempiere al mandato ricevuto, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto corretto basarsi sul metodo sintetico comparativo. Il bene viene stimato attraverso la comparazione con prezzi di beni economici analoghi per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, appartenenti al medesimo segmento di mercato, attenendosi ai principali parametri: - Localizzazione - Tipo di Contratto - Destinazione - Tipologia Immobiliare- Caratteri della domanda e dell'offerta - Forma di Mercato.

Chiaramente l'analisi di mercato condotta, ha fornito indicazioni circa il prezzo unitario di mercato rispetto a beni immobili presenti sul "Libero Mercato", in normali condizioni di competizione, concorrenza e negoziazione fra le parti e, non anche in casi di vendita forzata. Motivo per cui i valori sono stati con discrezionalità e prudenzialmente ridotti dal C.T.U. in considerazione di queste limitazioni e penalizzazioni. Le indagini presso fonti immobiliari, nonché operatori del settore, (dati acquisiti da Agenzia Spadoni , Via Provinciale Lucchese n. 2 - Immobiliare Masini, Via Felice Cavallotti n. 61 - D.C.N. Immobiliare di Cianni Nunziata , Via Giuseppe Garibaldi n. 9 - Fedi Immobiliare di Piroddi Ugo & C. Sas , Via Puccini 15) visto la crisi che sta colpendo in questi ultimi anni la vendita di Alberghi, Hotel etc. nel Comune di Montecatini, hanno permesso di individuare un range di valori compreso fra Euro 400,00 e Euro 500,00 il prezzo unitario medio anche se la maggior parte dei comparabili sono stati individuati con il prezzo unitario a MQ. di Euro 475,00 (Euro Quattrocentosettantacinque /00). Significando che tale prezzo, corrisponde a quello medio applicato al momento, da operatori del settore, nell'ambito delle compravendite di beni con medesime caratteristiche, in condizioni di "Ordinarietà" , in assenza delimitazione dovranno essere messi in vendita mediante asta giudiziaria il prezzo attribuito al bene in esame di di euro 475,00.

Altro termine di paragone per attribuire il valore all'immobile si considera circa euro 20.000,00 per ogni camera essendo "Hotel Augustus" composta da n. 54 camera corrisponde ad un valore : Euro 20.000,00 x 54 = Euro 1.080.000,00

Si precisa che la proprietà interessata è situata in zona centralissima a pochi passi dalla zona termale e prospiciente il Teatro Verdi di Montecatini Terme.

RICAPIOLANDO VALORE TOTALE "HOTEL AUGUSTUS" (mq.2.269,94 x euro 475,00/mq) = euro 1.078.221,50

Sono state riscontrate delle difformità in riferimento a quanto rilevato sul posto rispetto a quanto riportato negli atti amministrativi depositati presso l'ufficio tecnico del Comune di Montecatini Terme in particolar modo in difformità alle pratiche:

- Pratica n. 11225 del 2000 protocollo n. 13836 del 15/05/2000 (Concessione edilizia in sanatoria art. 13 L: 47/85)

Modifiche interne ed esterne;

- Pratica n. 11305 del 2000 protocollo n. 21067 del 10/06/2000 (Concessione a Sanatoria art.12);

- Pratica n. 738 del 2001 protocollo n. 35686 del 10/12/2001 (Denuncia di inizio attività)
Lievi modifiche a camera con

demolizione e rifacimento di muri di tamponamento, ripresa della pavimentazione, sostituzione sanitari e intonacatura camera;

- Pratica n. 184 del 2002 protocollo n. 9879 del 21/03/2002 (Autorizzazione Edilizia Variante della D.I.A. presentata in data 10/12/2001 per lievi modifiche a fabbricato alberghiero denominato "Hotel Augustus" rilasciata in data 05/09/2002;

Tale difformità potranno essere sanate tramite la presentazione di "Accertamento di conformità" in riferimento a quanto riportato nella "LEGGE REGIONALE n. 65 del 10 Novembre 2014 - art. 209"

Art. 209

- Accertamento di conformità

1. Fermo restando quanto previsto all'articolo 182, in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, oppure in assenza di SCIA o in difformità da essa, l'avente titolo può ottenere il permesso di costruire o l'attestazione di conformità rilasciati dal comune in sanatoria quando l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso che al momento della presentazione della domanda. L'istanza di sanatoria può essere proposta:

a) per le fattispecie di cui all'articolo 196, fino alla notifica dell'accertamento dell'inottemperanza all'ingiunzione a demolire, di cui al comma 4 del medesimo articolo;

b) per le fattispecie di cui all'articolo 199 e 206, fino alla rimozione o demolizione delle opere abusive. In ipotesi di applicazione delle sanzioni pecuniarie sostitutive della rimessa in pristino, anche ad avvenuto pagamento della sanzione irrogata dal comune, purché in presenza dei presupposti di cui al presente comma;

c) per le fattispecie di cui all'articolo 200, comma 1, anche ad avvenuto pagamento della sanzione pecuniaria irrogata dal comune.

2. In presenza dei presupposti di cui al comma 1, all'istanza di sanatoria consegue:

a) il rilascio del permesso di costruire in sanatoria per gli interventi ed opere di cui all'articolo 134, nonché per gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa di cui all'articolo 135, comma 2, lettere d), nei casi in cui ricorrano le condizioni di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del d.p.r. 380/2001 ;

b) il rilascio dell'attestazione di conformità in sanatoria per gli interventi ed opere previsti dall'articolo 135, diversi da quelli di cui alla lettera a).

3. Alle istanze di sanatoria di cui al comma 1, si applicano le misure di salvaguardia previste dalla normativa vigente. L'istanza di sanatoria deve essere corredata di tutta la documentazione di cui agli articoli 142 e 145 necessaria per le verifiche di conformità da parte del comune.

4. Sulla richiesta di permesso di costruire in sanatoria il comune si pronuncia entro i sessanta giorni successivi alla presentazione dell'istanza o dal ricevimento della documentazione

integrativa richiesta dal responsabile del procedimento. Decorso il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo detta domanda si intende respinta.

5. Il rilascio in sanatoria del permesso di costruire è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma pari a quella prevista dal capo I e comunque in misura non inferiore a euro 1.000,00 (302)

Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme.

6. Sulla richiesta di attestazione di conformità in sanatoria il comune si pronuncia entro i sessanta giorni successivi alla presentazione dell'istanza o dal ricevimento della documentazione integrativa richiesta dal responsabile del procedimento. Il rilascio della sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma determinata dal comune stesso, da euro 1.000,00 (302) a euro 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso.

7. Il rilascio del permesso di costruire o dell'attestazione di conformità in sanatoria comporta inoltre il pagamento dei contributi di cui al capo I, se dovuti.

8. Il rilascio del permesso di costruire o dell'attestazione di conformità in sanatoria ai sensi del presente articolo, per opere eseguite su immobili o aree soggetti a tutela paesaggistica ai sensi della parte III del Codice, è consentito esclusivamente a seguito della irrogazione delle sanzioni pecuniarie previste dall'articolo 167 del Codice medesimo.

CONCLUDENDO SPESE DA SOSTENERE:

- Presentazione di Sanatoria Edilizia (ammenda) _____ euro 1.000,00
- Diritti di segreteria _____ euro 58,62
- n° 2 marca da bollo euro 16,00 _____ euro 32,00
- Spese tecniche stimate (professionista incaricato) _____ euro 3.500,00
- Presentazione planimetria catastale a variazione presso l'ufficio del territorio _____ euro 700,00
- Spese di presentazione planimetria _____ euro 50,00

TOTALE euro 5.340,62

Valore complessivo vendita "Hotel AUGUSTUS"

Euro 1.078.221,50 - Euro 5.340,62 pari a euro 1.072.880,88

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Albergo Montecatini-Terme (PT) - Viale Alessandro Manzoni n. 21	2269,94 mq	475,00 €/mq	€ 1.078.221,50	100,00%	€ 1.078.221,50
				Valore di stima:	€ 1.078.221,50

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.

Agliaia, li 12/02/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Panerai Felice Massimo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 5 Altri allegati - Avviso operazioni peritali
- ✓ N° 3 Altri allegati - Verbali di sopralluoghi (Aggiornamento al 14/01/2020)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di Fusione redatto dal Notaio Lenzi Raffaele in data 21/12/2001 Rep. n. 33.456 e Racc. n. 16.846 (Aggiornamento al 05/02/2020)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura Catastale Storica per immobile - Fabbricati - (Aggiornamento al 02/12/2019)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale (Aggiornamento al 04/12/2019)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di Mappa Foglio 21 Mappale 53 (Aggiornamento al 14/11/2019)
- ✓ N° 56 Foto - Documentazione Fotografica con orientamento (Aggiornamento al 11/02/2020)
- ✓ N° 9 Concessione edilizia - Permessi Comunali rilasciati (Aggiornamento al 14/01/2020)
- ✓ N° 2 Tavola del progetto - Grafici inerenti le Piante dello Stato Attuale e Sovrapposto (Aggiornamento al 11/02/2020)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie (Aggiornamento al 07/02/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visura Camerale Storica (Aggiornamento al 11/02/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Modifica di Contratto di Affitto di Azienda redatto dal Notaio Martinelli Roberto , registrato a Lucca in data 13/02/2017 al n. 1157 Serie 1T Repertorio n. 166.241 Raccolta n. 20.826
- ✓ N° 1 Google maps - Ortofoto

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Viale Alessandro Manzoni n. 21
Trattasi di complesso alberghiero denominato "AUGUSTUS" sito in Centro di Montecatini Terme in Viale Alessandro Manzoni n. 21 composto da n. 54 camere. L'immobile è servito da parcheggi siti nella vicinanze presso zona "Tettuccio" oltre ad ambulatori medici, farmacie e mezzi di locomozione quali Autobus e Treni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 53, Zc. 1, Categoria D2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: REGOLAMENTO URBANISTICO legge Regionale 03 Gennaio 2005 n. 1 e s.m.i. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE P01 aggiornate con Deliberazione C.C. n. 120 del 22.12.16 per correzione di errore materiale dell' art. 21 L.R. 65/2014. L'Area ove insiste l'edificio oggetto di esecuzione immobiliare è normato dai seguenti articoli: CAPO 2 - Zona A Art. 70 - Zona A: conservazione ambientale 1. Sono le aree che individuano il tessuto storico originario e generatrice del tessuto urbano esistente e le aree che individuano nuclei e/o insediamenti di valore storico - testimoniale ed ambientale. 2. Tale zona si articola in quattro sottozone: a. Sottozona AR: Aree del Centro Storico, di nuclei o agglomerati di origine storica a prevalente destinazione residenziale. b. Sottozona AC: Aree del Centro Storico a prevalente destinazione commerciale - direzionale; c. Sottozona AA: Aree del Centro Storico a prevalente destinazione turistico - ricettiva. d. Sottozona A1: Centro storico di Montecatini Alto ed aree integrative del centro storico. 3. Tutti gli interventi che determinano modifica all'esteriore aspetto dei luoghi, nella presente zona, fatta salva la disposizione di cui al seguente comma 4, sono soggetti ad acquisizione di apposita certificazione sottoscritta e timbrata dal tecnico abilitato, che asseveri la sussistenza dei requisiti e dei presupposti di legge in ordine alla compatibilità dei medesimi con il contesto di riferimento e con: a. gli obiettivi e le invarianti disposte dal vigente P.S. nel sistema e/o subsistema territoriale di riferimento; b. gli indirizzi e prescrizioni di cui agli artt. 18, 49 e 50 del vigente P.S.; c. le prescrizioni del R.U. vigente in ordine alle esigenze di tutela dell'assetto urbano storico previste al Titolo V, Capo II delle presenti N.T.A.. 4. Ove in relazione alle opere da eseguire sia necessario acquisire l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.lgs 42/2004 e s.m.i., la stessa è sostitutiva dell'atto di cui al comma precedente. Art. 73- Sottozona AA: Aree del centro storico a prevalente destinazione turistico ricettiva 1. Nella sottozona AA risulta prevalente la destinazione alberghiera; tale destinazione deve essere conservata ed eventualmente ampliata; per questo motivo all'interno di detta zona non sono ammessi, ad esclusione di quanto previsto all'art. 67 delle presenti norme, cambiamenti di destinazione da alberghiera e turistico ricettiva ad altre destinazioni, né svincoli anche parziali delle superfici attualmente destinate ad attività ricettive; la sottozona AA è priva di capacità edificatoria propria, pertanto non ha indice di fabbricabilità e quindi non sono consentite nuove costruzioni. 2. Fatte salve le limitazione agli interventi edilizi previste per gli immobili ritenuti di particolare valore storico - architettonico ed ambientale, oggetto di specifica schedatura, in via generale per gli edifici esistenti sono consentiti: a. interventi fino alla sostituzione edilizia con possibilità di beneficiare, contestualmente Comune di Montecatini Terme alla realizzazione dell'intervento, degli ampliamenti di cui all'art. 32 delle presenti norme, sempre che ciò non determini incremento del numero delle unità immobiliari o mutamento di destinazione d'uso; b. interventi previsti al precedente art. 66 commi 2,3 e 4; c. interventi di ristrutturazione edilizia con mutamento di destinazione nell'ambito della SUL esistente; d. interventi che determinano mutamento dell'aspetto esteriore dell'immobile previa acquisizione di apposita certificazione sottoscritta e timbrata dal tecnico abilitato nelle forme previste all'articolo 70 delle presenti

norme; e. ampliamenti di cui all'art. 32 delle presenti norme eseguiti nell'ambito del resede di pertinenza del fabbricato sempre che ne sia riconosciuta la loro compatibilità con le esigenze di tutela del contesto e dell'immobile di riferimento; f. Interventi edilizi di ristrutturazione urbanistica, di nuova costruzione o di grado superiore a quello previsto dalla schedatura dell'edificio, soltanto mediante l'attivazione di piano di recupero che potrà essere promossa per iniziativa privata, pubblica e pubblico-privata; 3. In presenza di immobili destinati ad altri usi è sempre ammissibile il mutamento di destinazione verso l'uso alberghiero o a servizi turistici (come parcheggi, servizi anche consortili di lavanderia e cucina ecc., terminals turistici per collegamenti fra centro e terminals-bus periferici, sale di riunione, impianti sportivi e fisioterapici ecc.) ivi compreso per gli immobili ritenuti di particolare valore storico - architettonico oggetto di apposita schedatura. Nel caso di cambiamento di destinazione verso l'uso alberghiero, per aumenti della capacità ricettiva a scapito di altre destinazioni, devono essere garantiti la creazione di servizi per i clienti in ragione del 30% della volumetria che assume la nuova destinazione. 4. E' altresì ammissibile il mutamento della destinazione d'uso di immobili non destinati ad attività turistico ricettive verso altre destinazioni (residenziale, commerciale, direzionale, artigianale di servizio e funzioni pubbliche o ad uso pubblico). 5. Nel caso di accorpamenti di aziende che cedano l'attività ad altre aziende turistico ricettive contigue, al fine di conseguire un'adeguata dotazione di servizi ed il raggiungimento di una migliore funzionalità gestionale, deve essere assicurato, da parte della nuova azienda venuta così a crearsi, un 20% del volume risultante dall'accorpamento per i servizi dei clienti. Tale norma vale anche nel caso di realizzazione di servizi consortili fra più aziende, in questo caso potrà comunque essere computata al fine del raggiungimento del 20% anche quota parte dei servizi che non si trovano compresi nell'area di pertinenza. L'edificio "HOTEL AUGUSTUS" ricade nell'area su cui vige il vincolo Paesaggistico e Ambientale, tali zone sono individuate nelle TAVOLE del SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE (SIT) del Comune di Montecatini Terme.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 235/2019 DEL R.G.E.**



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Albergo			
Ubicazione:	Montecatini-Terme (PT) - Viale Alessandro Manzoni n. 21		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Albergo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 53, Zc. 1, Categoria D2	Superficie	2269,94 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in precarie condizioni di manutenzione e conservazione è corredato di ambienti di soggiorno, pranzo, rappresentanza e servizi generali adeguati alla capacità ricettiva, risulta compreso nell'elenco degli esercizi alberghieri graficamente distinti con numeri 3 Stelle: Durante i sopralluoghi effettuati è emerso che gran parte delle strutture in cemento armato (frontalini terrazzi) hanno parti pericolanti (distacco del copricemento). Gli stessi sono bisognevoli di scarnificazione delle parti ammalorate, posa in opera di materiale passivante e riprese dei cementi armati con malta cementizia. La gronda in copertura sul fronte del Viale Alessandro Manzoni risulta essere in parte ostruite da residui di terra ed erba, questo non permette lo scarico delle acque piovane in maniera adeguata con fuoriuscita delle stesse sul marciapiede sottostante; Al piano sottostrada le pareti in particolar modo quelle sul lato di Via Alessandro Manzoni presentano problemi di risalita di umidità. Al piano quinto la copertura a lastrico solare è in cattivo stato di manutenzione infatti i responsabili della struttura si sono limitati a stendere una guaina bituminosa atta all'impedimento di infiltrazione di acqua nei piano sottostanti. L'impianto di riscaldamento con produzione di aria calda non è sufficiente per riscaldare in maniera adeguata tutta la struttura.		
Descrizione:	Trattasi di complesso alberghiero denominato "AUGUSTUS" sito in Centro di Montecatini Terme in Viale Alessandro Manzoni n. 21 composto da n. 54 camere. L'immobile è servito da parcheggi siti nella vicinanze presso zona "Tettuccio" oltre ad ambulatori medici, farmacie e mezzi di locomozione quali Autobus e Treni.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 19/10/2000
Reg. gen. 4968 - Reg. part. 1182
Quota: 1/1
Importo: € 3.821.781,05
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.910.890,53
Percentuale interessi: 6,00 %
Rogante: Notaio Lenzi Raffaele
Data: 18/10/2000
N° repertorio: 30315
Note: Debitore non datore di ipoteca Denominazione o ragione sociale: Vittorio Immobiliare Sas di Papi Franco e C. con sede in Montecatini Terme (PT) C.F: 01387910472
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Pescia il 13/12/2005
Reg. gen. 6467 - Reg. part. 1760
Quota: 1/1
Importo: € 4.000.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.000.000,00
Percentuale interessi: 4,20 %
Rogante: Notaio Lenzi Raffaele
Data: 12/12/2005
N° repertorio: 46271
N° raccolta: 24545
- **Ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione** derivante da Iscrizione a ruolo
Iscritto a Pescia il 06/09/2017
Reg. gen. 3996 - Reg. part. 652
Quota: 1/1
Importo: € 150.492,64
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 75.246,32
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione
Data: 06/09/2017
N° repertorio: 1025
N° raccolta: 8917

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Pescia il 01/10/2019
Reg. gen. 4676 - Reg. part. 3224

Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

