

---

# TRIBUNALE DI PISTOIA

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Paolini Massimiliano, nell'Esecuzione Immobiliare 254/2012 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

oltre a procedura esecutiva 81/2016, riunita alla E.I. 254/2012 in data 22 gennaio 2018

promossa da

\*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione.....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
Titolarità .....	6
Confini .....	6
Consistenza .....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	7
Dati Catastali .....	8
Patti .....	8
Stato conservativo.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione .....	9
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali .....	12
Lotto 2.....	14
Descrizione.....	15
Completezza documentazione ex art. 567 .....	15
Titolarità .....	15
Confini .....	15
Consistenza .....	15
Cronistoria Dati Catastali .....	16
Dati Catastali .....	16
Stato conservativo.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Stato di occupazione .....	17
Provenienze Ventennali.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	18
Normativa urbanistica.....	19
Regolarità edilizia.....	20
Vincoli od oneri condominiali .....	21
Stima / Formazione lotti .....	23

<b>Lotto 1</b> .....	23
<b>Lotto 2</b> .....	25
Riepilogo bando d'asta.....	29
<b>Lotto 1</b> .....	29
<b>Lotto 2</b> .....	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 254/2012 del R.G.E.....	32
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 850.000,00</b> .....	32
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 4.250.000,00</b> .....	32
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	34
<b>Bene N° 1</b> - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Viale Bicchierai, 36.....	34
<b>Bene N° 2</b> - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Viale Bicchierai, 113 .....	34



## INCARICO

---

All'udienza del 20/11/2017, il sottoscritto Geom. Paolini Massimiliano, con studio in Via dei Bonechi, 6/C - 51100 - Pistoia (PT), email info@massimilianopaolini.it, PEC massimiliano.paolini@geopec.it, Tel. 347 4949166, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/11/2017 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 Bicchierai, 36 (Coord. Geografiche: 43.882123, 10.775844)
- **Bene N° 2** - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Viale Bicchierai, 113 (Coord. Geografiche: 43.883763, 10.776160)

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** - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Viale Bicchierai, 36



## DESCRIZIONE

Fabbricato in corso di ristrutturazione originariamente destinato ad hotel, composto da tre piani fuori terra oltre ad un vano interrato e sottotetto adibito a soffitte. Essendo la struttura originaria in fase di profondo ammodernamento, la precedente distribuzione degli spazi interni è quasi del tutto superata anche se, essendo stati i lavori interrotti allo stato del "grezzo", non è ancora possibile individuare la nuova prevista distribuzione interna. Esternamente al fabbricato è presente un ampio resede che può essere utilizzato anche per il parcheggio di alcune autovetture. Completa la proprietà piccola porzione di un fabbricato distaccato, posto sul lato est, destinato a centrale termica e ripostiglio.

## 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

L'immobile confina con: proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, viale Bicchierai, salvo se altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Albergo (camera in corso di ristrutturazione)	25,00 mq	25,00 mq	1,00	25,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>25,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>25,00 mq</b>		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

N.B.: trattandosi di un hotel la stima, così come visibile più avanti nella presente perizia, viene svolta basandosi sul numero di camere presenti nell'attività; pertanto, nelle precedente tabella relativa alla consistenza, i valori riportati nelle varie caselle delle superfici ("netta", "lorda" e "convenzionale")

L'hotel è composto da tre piani fuori terra oltre ad un vano interrato e sottotetto adibito a soffitte. Al piano terra sono presenti la zona hall-bar, la cucina e la sala da pranzo per un totale di circa 250 mq. Esternamente sono presenti un resede ed una tettoia per una superficie complessiva di circa 500 mq. Ai piani primo e secondo sono presenti le camere servite da corridoi, scale ed ascensore; la superficie complessiva di questi due piani è pari a circa 600 mq.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 12/03/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 328, Sub. 2, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 4,15 Graffato 544
Dal 12/03/1992 al 19/06/1996	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 328, Sub. 2, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 9.540,81 Graffato 544
Dal 19/06/1996 al 05/07/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 328, Sub. 2, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 5.807,45 Graffato 544
Dal 05/07/1999 al 30/05/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 328, Sub. 4, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 8.676,48
Dal 30/05/2000 al 07/06/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 328, Sub. 4, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 11.904,33
Dal 07/06/2001 al 26/09/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 328, Sub. 4, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 9.007,01
Dal 26/09/2002 al 26/11/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 328, Sub. 4, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 9.007,01
Dal 26/11/2002 al 05/12/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 328, Sub. 6, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 10.718,00
Dal 05/12/2002 al 11/12/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 328, Sub. 6, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 10.842,00
Dal 11/12/2002 al 21/07/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 328, Sub. 6, Zc. 1

		Categoria D2 Rendita € 10.842,00
Dal 21/07/2011 al 27/12/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 328, Sub. 8 Categoria F3



## 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	328	8		F3						

### Corrispondenza catastale

Non si rileva la corrispondenza fra i dati catastali attuali e quelli presenti nell'atto di pignoramento. Il pignoramento è stato eseguito sul preesistente identificativo catastale, foglio 21, particella 328, subalterno 6. Essendo l'unità immobiliare in corso di costruzione (categoria F/3) non esiste agli atti la relativa planimetria catastale.

## PATTI

Dall'atto di compravendita dell'11 dicembre 2002 con il quale la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquistò l'immobile risultano, con riferimento agli identificativi catastali dell'epoca, i seguenti patti: a) nel resede scoperto compravenduto è attualmente insistente la caldaia a servizio dell'abitazione di residua proprietà della parte venditrice; la parte venditrice concede alla parte acquirente che accetta, per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, il diritto di rimuovere detta caldaia a completa cura e spese di quest'ultima, e di posizionarla nella residua proprietà della parte venditrice medesima, nel luogo che quest'ultima provvederà a comunicare alla parte acquirente; b) le parti convengono di costruire un muro, dell'altezza non superiore a metri lineari 1,80 (uno virgola ottanta), di divisione della terrazza compravenduta posta al piano primo da quella di residua proprietà della parte venditrice; resta convenuto che le spese di costruzione di detto muro divisorio saranno a carico della parte che per prima avrà interesse a costruirlo; c) la parte venditrice concede alla parte acquirente che accetta, per sé e i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, il diritto di ristrutturare la struttura metallica compravenduta, posta sul retro del fabbricato, purché la medesima sia mantenuta alla distanza attuale dal confine di metri lineari 1,50 (uno virgola cinquanta), costituendo sin d'ora la parte venditrice medesima, a carico della confinante residua sua proprietà rappresentata sul foglio di mappa 21, dal mappale 328 sub. 7, categoria A/3, vani 9,5, ed a favore dei beni acquistati col presente atto dalla parte acquirente che accetta, perpetua servitù di apertura di luci e vedute sul fronte ovest di detta struttura dominante che guarda il confine col fondo servente.

## STATO CONSERVATIVO

Essendo in atto la ristrutturazione del fabbricato, seppur attualmente sospesa, lo stesso si presenta nella quasi totalità degli spazi interni allo stato "grezzo" mancando, quasi del tutto, qualunque tipo di impiantistica.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dall'atto di compravendita dell'11 dicembre 2002 con il quale la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquistò l'immobile risultano, con riferimento agli identificativi catastali dell'epoca, le seguenti servitù: a) la parte venditrice costituisce a carico della confinante residua sua proprietà rappresentata sul foglio di mappa 21, dal mappale 328 sub. 7, categoria A/3, vani 9,5, ed a favore dei beni acquistati col presente atto dalla parte acquirente che accetta, perpetua servitù di passo pedonale e meccanico con ogni mezzo da esercitarsi esclusivamente sul resede scoperto facente parte del fondo servente, e ciò al fine di consentire l'accesso al fondo dominante direttamente da via Trento tramite il cancello che da detta via immette in detto resede; b) la parte venditrice costituisce altresì a carico della confinante residua sua proprietà rappresentata sul foglio di mappa 21, dal mappale 328 sub. 7, categoria A/3, vani 9,5, ed a favore dei beni acquistati col presente atto dalla parte acquirente che accetta, servitù di passo soltanto pedonale da esercitarsi esclusivamente sul ripostiglio-rimessa facente parte del fondo servente, e ciò al fine di consentire l'accesso al locale dominante ove sono installate le macchine per il riscaldamento e la refrigerazione del fondo dominante medesimo; con precisazione tuttavia che tale servitù si intenderà automaticamente estinta allorché la parte venditrice trasferirà a terzi il fondo servente o provvederà a modificare l'uso o a ristrutturare il suddetto ripostiglio-rimessa servente; in tal caso la parte acquirente provvederà a sua completa cura e spese a costruire un nuovo accesso al citato locale dominante; c) la parte venditrice riserva a favore della confinante residua sua proprietà rappresentata sul foglio di mappa 21, dal mappale 328 sub. 7, categoria A/3, vani 9,5, servitù consistente nel diritto di parcheggiare tre automobili nell'area destinata a parcheggio facente parte dell'immobile compravenduto, con precisazione che detta servitù dovrà essere esercitata in modo da recare il minimo aggravio possibile al fondo servente e si estinguerà automaticamente col trasferimento a terzi del fondo dominante; d) la parte venditrice costituisce a carico della confinante residua sua proprietà rappresentata sul foglio di mappa 21, dal mappale 328 sub. 7, categoria A/3, vani 9,5, ed a favore dei beni acquistati col presente atto dalla parte acquirente che accetta, perpetua servitù consistente nel diritto per il proprietario del fondo dominante di utilizzare, sul fondo dominante medesimo, tutti gli indici edificatori eventualmente spettanti al fondo servente, che conseguentemente ne rimane privo; e) la parte venditrice concede alla parte acquirente che accetta, per sé e i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, il diritto di ristrutturare la struttura metallica compravenduta, posta sul retro del fabbricato, purché la medesima sia mantenuta alla distanza attuale dal confine di metri lineari 1,50 (uno virgola cinquanta), costituendo sin d'ora la parte venditrice medesima, a carico della confinante residua sua proprietà rappresentata sul foglio di mappa 21, dal mappale 328 sub. 7, categoria A/3, vani 9,5, ed a favore dei beni acquistati col presente atto dalla parte acquirente che accetta, perpetua servitù di apertura di luci e vedute sul fronte ovest di detta struttura dominante che guarda il confine col fondo servente.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'altezza interna a piano terra è variabile ma non scende sotto a circa 320 cm; anche ai piani abitabili superiori l'altezza è variabile ma non scende sotto a circa 315 cm. La struttura portante del fabbricato è costituita da murature di vario spessore; il collegamento tra i vari piani è garantito da una scala interna. Essendo il fabbricato in corso di ristrutturazione, tra l'altro interrotta allo stato "grezzo", non è ovviamente presente nessun tipo di finitura (pavimenti, rivestimenti, infissi, ecc.) né, tantomeno, sono presenti gli arredi interni. Esternamente al fabbricato è presente un ampio resede che può essere utilizzato anche per il parcheggio di alcune autovetture.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/09/2002 al 11/12/2002	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			26/09/2002		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	22/07/2003	4084	2573
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Pescia	04/12/2002	94	169		
Dal 11/12/2002 al 27/12/2017	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Lenzi Raffaele	11/12/2002	36267	18453
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	24/12/2002	6696	4079
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Pescia	31/12/2002		IV		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

Si precisa che la dichiarazione di successione della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, deceduta a Montecatini Terme il 22 settembre 2002, successivamente trascritta a Pescia il 22 luglio 2003 al Registro Particolare n. 2573 e Registro Generale n. 4084, non è stata oggetto di trascrizione per accettazione tacita. Si osserva inoltre che la proprietà, alla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* era pervenuta per titoli anteriori al ventennio. In particolare, originariamente, con la successione dal padre, sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, trascritta alla ex-conservatoria immobiliare di Pescia in data 21 settembre 1957 al Registro Particolare volume 243, numero 1176 e Registro Generale volume 243, numero 1459.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pescia aggiornate al 22/01/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario  
Iscritto a Pescia il 14/09/2011  
Reg. gen. 3969 - Reg. part. 752  
Quota: 1/1  
Importo: € 760.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 380.000,00  
Percentuale interessi: 4,03 %  
Rogante: Notaio Simone Monacò  
Data: 12/09/2011  
N° repertorio: 7951  
N° raccolta: 5099

#### **Trascrizioni**

- **Verbale Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Pescia il 04/10/2012  
Reg. gen. 3685 - Reg. part. 2588  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**Oneri di cancellazione** In relazione alle formalità presenti, costituite da una trascrizione (verbale di pignoramento immobili) e da una iscrizione (ipoteca volontaria), sarà necessario, a seguito della trascrizione del decreto di trasferimento immobili, predisporre le relative annotazioni. Per quanto riguarda la trascrizione sarà necessario effettuare il pagamento in misura fissa dell'imposta ipotecaria, dell'imposta di bollo e della tassa ipotecaria. Per quanto riguarda l'ipoteca volontaria sarà necessario effettuare il pagamento in misura fissa della sola tassa ipotecaria, così come disciplinato dal D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601, articolo 15 e seguenti. Complessivamente si tratta di un importo di circa euro 500,00 comprensivo del relativo onorario tecnico.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

In base a quanto riportato nel vigente Regolamento Urbanistico, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 25 del 31/03/2014, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 49 del 20/06/2016 e corretto per meri errori materiali con Delibera del Consiglio Comunale n. 120 del 22/12/2016, la zona in cui è collocato l'immobile è classificata come BA – Aree urbane a prevalente destinazione turistica ricettiva – e disciplinata dall'art. 78 delle NTA. Per tali zone il Regolamento Urbanistico prevede: 1. Le sottozone BA non rivestono particolari caratteristiche di interesse paesaggistico ed ambientale e si connotano per la prevalente destinazione turistico – ricettiva. 2. Sono ammissibili le stesse destinazioni d'uso previste dalle presenti norme per la sottozona AA (art. 73). 3. Nella sottozona BA sono ammessi i seguenti interventi: a. quelli previsti dalla classe di appartenenza dell'edificio ed alla relativa disciplina nel caso di edifici che rivestono interesse storico e/o storico architettonico, così come individuati dalla schedatura del patrimonio edilizio esistente; b. interventi fino alla sostituzione edilizia per tutti gli altri edifici, con possibilità di eseguire contestualmente, gli

interventi di cui all'art. 32 delle presenti norme nel caso in cui l'intervento non preveda modifica della destinazione d'uso o incremento del numero di unità immobiliari;c. ampliamenti previsti dall'art. 66 commi 2,3,4 del presenti norme;d. nuove costruzioni, nei limiti delle seguenti prescrizioni:i. UF max: UF mq./mq. 0,35;ii. R.C. max = 40% della superficie fondiaria;iii. H.max.: ml. 10,00 per gli edifici di nuova costruzione e ml. 15,00 per interventi su edifici esistenti aventi altezza superiore a ml. 10,00 per i quali è prevista la possibilità di incrementare di con non più di un piano, il numero dei piani esistenti, fatta eccezione per gli edifici disposti ad un sol piano fuori terra, che potranno essere sopraelevati fino ad una altezza non superiore a ml. 10,00.iv. Distanze: valgono le norme di carattere generale (art. 24 e seguenti) con la possibilità di mantenere, rispetto alle strade, gli allineamenti con gli edifici esistenti.4. la volumetria realizzata nell'ambito degli interventi di cui all'art. 32 delle presenti non concorre alla verifica della capacità edificatoria del lotto di riferimento.

## 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.

Le opere di costruzione dell'originario fabbricato sono state eseguite prima del 1° settembre 1967, lo stesso è stato successivamente oggetto delle seguenti pratiche edilizie:1) Pratica edilizia 2003/0089, protocollo n. 4936 del 12 febbraio 2003 per demolizione loggia e modifiche interne a fabbricato alberghiero (autorizzazione archiviata);2) Pratica edilizia 2005/0532N, protocollo n. 24011 del 21 luglio 2005 atto di assenso per opere interne al fabbricato;3) Pratica edilizia 2005/0532A, protocollo n. 24012 del 21 luglio 2005 autorizzazione paesaggistica per demolizione loggia e toilette posteriore, trasformazione di finestra e costruzione piscina (archiviata);4) Pratica edilizia 2005/0605, protocollo n. 27021 del 22 agosto 2005 per adeguamento, ampliamento e miglioramento esistente (archiviata);5) Pratica edilizia 2005/0532, protocollo 32683 del 30 ottobre 2006 per opere interne al fabbricato;oltre a numerose richieste per la realizzazione di veranda a carattere stagionale prive di rilevanza urbanistica.

### **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.

Trattandosi di un immobile su cui sono in corso profondi lavori di ristrutturazione, anche se sospesi da svariati anni e quindi non completati rispetto a quanto previsto nel relativo progetto, non è possibile individuare corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto previsto nell'ultimo titolo edilizio. Comunque, la conformazione attuale dell'immobile, in relazione alle pratiche edilizie che lo hanno interessato nel corso del tempo, è tale da non inficiarne la commerciabilità. Ovviamente l'aggiudicatario dovrà, preliminarmente alla ripresa dei lavori mancanti per poter fruire dell'hotel, predisporre le opportune pratiche edilizie nel rispetto delle varie normative vigenti.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 2

---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Viale Bicchierai, 113



## DESCRIZIONE

Hotel classificato 4 stelle con accesso dal viale Bicchierai, posto in fabbricato di sei piani fuori terra più piano seminterrato e sottotetto non praticabile. Al piano terra sono presenti, oltre alla reception ed il bar, zone per la somministrazione dei pasti, le cucine ed alcuni locali tecnici; nella parte esterna tergo è presente una piscina corredata dei relativi servizi (wc/spogliatoio). Ai piani superiori, raggiungibili sia tramite ascensore che scale interne, sono presenti le camere per gli ospiti; complessivamente si tratta di sessantasette camere, tutte ben arredate e dotate di servizi igienici in buono stato. Al piano seminterrato, accessibile anche dagli autoveicoli attraverso una rampa carrabile laterale e raggiungibile da una piccola traversa del viale Bicchierai, sono presenti, oltre che una decina di posti auto, alcuni servizi igienici, dei locali tecnici, un locale sauna e due uffici.

## 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

L'immobile confina con: proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, viale Bicchierai, salvo se altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Albergo (camera doppia)	57,00 mq	57,00 mq	1,00	57,00 mq	0,00 m	
Albergo (camera singola)	10,00 mq	10,00 mq	1,00	10,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>67,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>67,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

N.B.: trattandosi di un hotel la stima, così come visibile più avanti nella presente perizia, viene svolta basandosi sul numero di camere presenti nell'attività; pertanto, nelle precedenti tabella relativa alla consistenza, i valori riportati nelle varie caselle delle superfici ("netta", "lorda" e "convenzionale") rappresentano in realtà il numero complessivo delle camere presenti nell'hotel.

L'hotel è costituito da un piano seminterrato e da sei piani fuori terra. Al piano seminterrato sono presenti gli spazi per i posti auto (circa 350 mq), il magazzino della cucina (circa 130 mq) e i locali di servizio e/o aree tecniche (circa 370 mq). Al piano terra sono presenti la zona hall-bar (circa 300 mq), la sala da pranzo (circa 270 mq), la cucina (circa 120 mq) ed il resede esterno nel quale è collocata la piscina (circa 250 mq). Agli ulteriori cinque piani fuori terra presenti le camere servite, in modo efficace, da lunghi corridoi; la superficie complessiva di questi piani è pari a circa 1500 mq.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/03/1990 al 15/02/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 126, Zc. 1 Categoria D2
Dal 15/02/1995 al 04/07/1996	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 126, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 33.750,05
Dal 04/07/1996 al 04/07/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 126, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 34.044,00
Dal 04/07/2007 al 27/11/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 126, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 34.044,00
Dal 27/11/2007 al 27/12/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 126, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 34.044,00

### 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	126		1	D2				34044		

Corrispondenza catastale



Si rileva la corrispondenza fra i dati catastali attuali e quelli presenti nell'atto di pignoramento. Si rileva altresì la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali esistenti.

## STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato si presenta in uno stato di conservazione molto buono. Gli arredi e le finiture dell'hotel, seppur non recentissimi, si presentano di discreta qualità ed in buono stato di conservazione.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato si presenta in uno stato di conservazione molto buono sia per quanto riguarda gli interni che gli esterni. L'altezza interna a piano terra è pari a circa 285 cm, ad eccezione della zona cucine dove raggiunge i 300 cm. Ai piani superiori l'altezza è variabile, raggiungendo i valori minimi in corrispondenza dei corridoi e dei servizi igienici. L'altezza del piano seminterrato è pari a circa 250 cm. La struttura portante del fabbricato è costituita da pilastri e travi in calcestruzzo armato e gli impalcati sono del tipo in latero cemento. Il piano terra è pavimentato con piastrelle di gres, così come le camere; invece, nei corridoi e lungo le scale interne, è presente la moquette. Gli infissi interni ed esterni sono del tipo in legno. L'impiantistica presente, seppur non recentissima, sembra adeguata allo standard qualitativo proposto dall'hotel.

## STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 19/10/2016
- Scadenza contratto: 28/02/2018

### Canoni di locazione

Canone mensile: € 6.666,67La \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha affittato alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il ramo dell'azienda esercente l'attività di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nell'immobile oggetto di stima. Il contratto, stipulato in data 13 ottobre 2016, prevede la durata dell'affitto di un anno a partire dal 1° marzo 2017 fino al 28 febbraio 2018 e che, in mancanza di disdetta, il termine di scadenza si intenderà automaticamente rinnovato di anno in anno. Il corrispettivo annuale per l'affitto del ramo d'azienda è stato convenuto in euro 80.000,00 annuali da corrispondere in rate mensili anticipate entro il giorno 5 di ciascun mese. Il canone verrà aggiornato annualmente sulla base del 75% dell'indice ISTAT a decorrere dall'inizio del secondo anno contrattuale.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/12/1971 al 04/07/1996	**** Omissis ****	Atto di acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Ciro Lenzi	13/12/1971	55	26
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Pescia	21/12/1971		2405
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Pescia	16/12/1971	2510	145
Dal 04/07/1996 al 27/12/2017	**** Omissis ****	<b>Verbale costituzione di società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Raffaele Lenzi	04/07/1996	19788	8390
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Pescia		4959	1

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 del Territorio di Pescia aggiornate al 22/01/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento  
Iscritto a Pescia il 16/03/2007  
Reg. gen. 1466 - Reg. part. 426  
Quota: 1/1  
Importo: € 840.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 500.000,00  
Rogante: Lenzi Raffaele  
Data: 06/03/2007  
N° repertorio: 50392

Note: Formalità annotata al n. 701 di Registro Particolare del 29 maggio 2007 per erogazione a saldo.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato  
Iscritto a Pescia il 18/10/2010  
Reg. gen. 4677 - Reg. part. 1024  
Quota: 1/1  
Importo: € 4.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 2.000.000,00  
Rogante: Monacò Simone  
Data: 15/10/2010  
N° repertorio: 6688  
N° raccolta: 4216  
Note: Formalità annotata al n. 920 di Registro Particolare del 12 novembre 2010 per erogazione a saldo.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### **Trascrizioni**

- **Verbale Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Pescia il 04/10/2012  
Reg. gen. 3685 - Reg. part. 2588  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Verbale Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Pescia il 17/03/2016  
Reg. gen. 1068 - Reg. part. 730  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### **Oneri di cancellazione**

In relazione alle formalità presenti, costituite da due trascrizioni (verbale di pignoramento immobili) e da due iscrizioni (ipoteca volontaria), sarà necessario, a seguito della trascrizione del decreto di trasferimento immobili, predisporre le relative annotazioni. Per quanto riguarda le trascrizioni sarà necessario effettuare il pagamento in misura fissa dell'imposta ipotecaria, dell'imposta di bollo e della tassa ipotecaria. Per quanto riguarda l'ipoteche volontarie sarà necessario effettuare il pagamento in misura fissa della sola tassa ipotecaria, così come disciplinato dal D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601, articolo 15 e seguenti. Complessivamente si tratta di un importo di circa euro 1.000,00 comprensivo del relativo onorario tecnico.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### **NORMATIVA URBANISTICA**

In base a quanto riportato nel vigente Regolamento Urbanistico, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 25 del 31/03/2014, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 49 del 20/06/2016 e corretto per meri errori materiali con Delibera del Consiglio Comunale n. 120 del 22/12/2016, la zona in cui è collocato l'immobile è classificata come AA - Aree del centro storico a

prevalente destinazione turistica ricettiva – e disciplinata dall'art. 73 delle NTA. Per tali zone il Regolamento Urbanistico prevede: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 limitazioni 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 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 recesso 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., terminali turistici per collegamenti fra centro e terminali-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.

## 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.

Le opere di costruzione dell'originario fabbricato sono state eseguite prima del 1° settembre 1967, lo stesso è stato successivamente oggetto delle seguenti pratiche edilizie:1) Pratica edilizia 1981/4773, protocollo n. 11548 del 22 settembre 1981 per ristrutturazione interna e sostituzione della copertura;2) Pratica edilizia A48/063, protocollo n. 8018 del 30 aprile 1985;3) Pratica edilizia C85/0676, protocollo n. 5550 del 26 marzo 1986 per ampliamento, ristrutturazione e modifiche dei prospetti ad albergo;4) Pratica edilizia 1987/7276, protocollo n. 19206 del 28 ottobre 1987 per sostituzione della copertura;5) Pratica edilizia 1988/7636, protocollo n. 15586 dell'11 agosto 1988

per ristrutturazione albergo;6) Pratica edilizia 1988/7745, protocollo n. 24594 del 21 dicembre 1988 per variante alla C.E. 7630/1989;7) Pratica edilizia 1989/7817, protocollo n. 3684 del 21 febbraio 1989 per variante alla C.E. 7636/1988;8) Pratica edilizia 1989/8010, protocollo n. 16052 del 16 agosto 1989 per ampliamento cantinato e modifiche;9) Pratica edilizia 1991/8569, protocollo n. 994 del 18 gennaio 1991 per cabina elettrica;10) Pratica edilizia 1991/8606, protocollo n. 2695 del 18 febbraio 1991 per variante alla C.E. 8010/1990;11) Pratica edilizia 1991/8712, protocollo n. 9629 del 3 giugno 1991 per formazione posti auto con ampliamento cantinato;12) Pratica edilizia 1991/8782, protocollo n. 13245 del 27 luglio 1991 per variante alla C.E. 8010/1990;13) Pratica edilizia 1993/9421, protocollo n. 8784 dell'8 maggio 1993 per variante alla C.E. 8010/1990;14) Pratica edilizia A26/1380b, protocollo n. 3738 del 3 marzo 1994 per opere interne;15) Pratica edilizia C94/012, protocollo n. 23611 del 16 dicembre 1994 per varie modifiche ad albergo;16) Pratica edilizia Abi/3442, protocollo n. 9234 del 5 aprile 1995 abitabilità archiviata;17) Pratica edilizia Dia/0044, protocollo n. 12513 del 16 maggio 1995 per esecuzione rampe;18) Pratica edilizia 2004/0637, protocollo n. 30558 del 30 agosto 2004 per installazione tavoli, sedie e fioriere;19) Pratica edilizia C03/016, protocollo n. 41067 del 6 dicembre 2004 per costruzione di alcuni tramezzi interni nel cantinato;20) Pratica edilizia 2004/0889, protocollo n. 41049 del 6 dicembre 2004 per opere interne di adeguamento alla normativa vigente;21) Pratica edilizia 2008/0811A, protocollo n. 38769 del 28 novembre 2008 per autorizzazione paesaggistica per copertura scorrevole stagionale della piscina esistente all'interno del cortile posteriore dell'immobile.

#### **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.

La consistenza dello stato attuale deriva dagli elaborati grafici allegati alle pratiche di condono edilizio n. C94/012, di cui al protocollo 16203 del 16 dicembre 1994, e n. C03/016, di cui al protocollo 41067 del 6 dicembre 2004 che riguardava la sola porzione nord-est del piano interrato. In base a quanto verificato sui luoghi e nella documentazione grafica reperita presso l'archivio storico comunale è emerso un quadro abbastanza articolato della situazione. Infatti, la Concessione Edilizia in sanatoria C94/012, rilasciata solo in data 20 novembre 2009, ha sanato gran parte delle difformità ma ha anche evidenziato alcune significative criticità. Nella suddetta sanatoria si legge testualmente: *“restano escluse dalla presente sanatoria le opere indicate nel provvedimento di diniego emesso con atto n. 10150 del 13 aprile 1996, notificato il 5 maggio 1997 e quelle indicate nel diniego parziale di sanatoria n. 7645 del 1° aprile 1998, notificato il 9 aprile 1998. Sono altresì non ricomprese nella presente sanatoria tutte le opere esterne realizzate nell'area definita come Demanio Stradale come via Curtatone e Montanara nella porzione in tangenza al fronte ovest della piscina per cui pende contenzioso fra le parti. Tutte le rappresentazioni grafiche allegate alla presente sanatoria, dove la proprietà ha rappresentato il limite del lotto ricomprendendo anche la porzione sopra indicata come demanio stradale, devono ritenersi non rappresentare l'effettivo stato giuridico dei luoghi, salvo definitiva sentenza dell'autorità giudiziaria.”* Fermo restando che, almeno per quanto riguarda le zone sanate e/o concessionate, si è riscontrata una sostanziale corrispondenza tra gli allegati grafici vigenti e lo stato dei luoghi, sussistono evidenti difformità sulle quali il Comune si è già formalmente espresso decretandone il diniego.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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



### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Viale Bicchierai, 36 Fabbricato in corso di ristrutturazione originariamente destinato ad hotel, composto da tre piani fuori terra oltre ad un vano interrato e sottotetto adibito a soffitte. Essendo la struttura originaria in fase di profondo ammodernamento, la precedente distribuzione degli spazi interni è quasi del tutto superata anche se, essendo stati i lavori interrotti allo stato del "grezzo", non è ancora possibile individuare la nuova prevista distribuzione interna. Esternamente al fabbricato è presente un ampio resede che può essere utilizzato anche per il parcheggio di alcune autovetture. Completa la proprietà piccola porzione di un fabbricato distaccato, posto sul lato est, destinato a centrale termica e ripostiglio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 328, Sub. 8, Categoria F3L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Nel caso in oggetto si tratta di un edificio destinato ad albergo su cui sono stati iniziati e poi sospesi, ormai da molti anni, lavori per una sua profonda riqualificazione. Essendo comunque la sua destinazione catastale ed edilizio-urbanistica, oltre che la sua storica vocazione, quella di albergo, si ritiene corretto procedere alla stima del suo valore di mercato confermando questa consolidata destinazione. Ovviamente, essendo i lavori di riqualificazione lontani dalla loro conclusione, nella valutazione del valore di mercato si terrà opportunamente conto dei costi necessari per completare tali lavori e rendere l'immobile effettivamente utilizzabile per la sua naturale funzione. In generale l'attività di albergo rappresenta un'impresa ricettiva che fornisce un alloggio a fronte di un corrispettivo economico; viene utilizzato solitamente per soggiorni di breve durata, soprattutto da turisti ma anche per motivi di lavoro. Accanto alla funzione "alberghiera" di pernottamento, esistono spesso servizi complementari, come l'attività ristorativa (bar e ristoranti), attività sportive e ricreative (piscine, palestre, sale riunioni per conventions e incontri, ecc.). La tipologia di clientela (turismo artistico, naturalistico, religioso, ecc.) e la stagionalità impattano sulla copertura dei costi fissi, i tempi di apertura e quindi, indirettamente, anche sulla valutazione. La qualità degli alberghi, classificata in basse alle stelle (da una a cinque o anche più, in funzione crescente del lusso), concorre come caratteristica distintiva a determinarne il valore. Inoltre, tale valore è determinato, oltre che del valore immobiliare dell'edificio che ospita l'attività alberghiera, dal valore della licenza alberghiera, oltre che dai parametri di performance (tasso di occupazione, marginalità e flussi di cassa, ecc.) propri dell'attività. Infine, incidono sul valore dell'attività alberghiera la facilità di collegamento dell'albergo con i vari mezzi di trasporto (aeroporti, stazioni, autostrade, mezzi pubblici, ecc.), i servizi accessori come, ad esempio, il wi-fi gratuito e la possibilità di prenotazione tramite web. Secondo la definizione riportata nell'International Valuation Standards, il criterio di stima è il valore di mercato definito come l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. Per la ricerca del valore di mercato di un'azienda alberghiera, sia la dottrina che la prassi più accreditate hanno sviluppato nel tempo criteri e metodi valutativi di generale accettazione e utilizzo (fermo restando il carattere peculiare di ogni stima). I metodi più noti e adottati nella pratica delle valutazioni possono essere divisi in due macro gruppi: il primo è quello dei metodi definiti analitici (finanziario, patrimoniale, reddituale, misto patrimoniale reddituale); il secondo è quello dei metodi definiti sintetici, o diretti, basati su indicatori assunti da negoziazioni confrontabili (comparables) di imprese appartenenti allo stesso settore merceologico, con

caratteristiche simili (relativamente ai flussi di cassa, le vendite, i costi, ecc.). Per la stima dell'immobile in oggetto si è optato per l'utilizzo di quest'ultimo metodo. Una volta stabilito il metodo di stima da utilizzare, si è reso necessario individuare il parametro elementare di confronto. Nel caso degli alberghi, la prassi consolidata individua tale parametro nel numero di camere presenti nell'albergo. Il successivo passo consiste nell'individuare il più probabile valore di mercato della singola camera (parametro di riferimento) in modo che, moltiplicando il numero complessivo delle camere per il singolo valore economico delle stesse, si ottenga la stima del più probabile valore dell'albergo. Ovviamente il valore economico della singola camera, e di conseguenza dell'intera struttura, è fortemente influenzato dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'attività come, ad esempio, il livello qualitativo della stessa (numero di stelle), lo stato di manutenzione, i servizi accessori offerti, l'ubicazione, ecc. Per il reperimento dei comparabili relativi ad immobili collocati nelle zone limitrofe e di caratteristiche tipologiche analoghe, si è svolta sia una ricerca tra gli alberghi oggetto di trascrizioni presso l'ufficio di Pubblicità Immobiliare nel recente passato (massimo tre anni), sia una ricerca nel libero mercato delle contrattazioni. Per quanto riguarda il primo tipo di ricerca (trascrizioni negli ultimi tre anni) si è preliminarmente provveduto ad individuare gli immobili destinati ad albergo (categoria catastale D/2) presenti nel foglio di mappa a cui appartiene l'immobile in oggetto (Foglio 21) ed in quello immediatamente adiacente (Foglio 19). Successivamente si è provveduto a verificare, tra tutti questi immobili, quali fossero stati oggetto di compravendita negli ultimi tre anni. Da questa verifica è emerso che, ad eccezione di un caso, si è sempre trattato di atti di trasformazione societaria o di costituzione di diritti reali. L'unica compravendita, tra l'altro molto recente (novembre 2017), ha riguardato l'hotel \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* posto in via \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'hotel, costituito da 40 camere, è stato compravenduto per l'importo di 1.500.000 euro; questo significa che il costo della singola camera può essere valutato in 37.500 euro. L'hotel, classificato tre stelle, appare decisamente simile a quello oggetto di stima sia per tipologia edilizia che per dimensioni; dalle informazioni assunte pare che si tratti, sempre analogamente all'immobile oggetto di stima, di un hotel che necessita di un profondo intervento di riqualificazione che lo allinei agli standard attualmente richiesti dal mercato. Si tratta, in definitiva, di una situazione molto simile a quella dell'immobile oggetto di stima per il quale era stato progettato un analogo intervento di riqualificazione; il costo di 37.500 euro a camera può quindi essere ragionevolmente assunto come comparabile di riferimento per il nostro immobile nella sua configurazione attuale in cui i lavori di riqualificazione devono essere sostanzialmente ancora tutti realizzati. Per la visione della documentazione estratta, si faccia riferimento agli allegati alla presente perizia. Il secondo tipo di ricerca, effettuato nel libero mercato delle contrattazioni relativamente comunque ad hotel sufficientemente in linea con i livelli qualitativi attualmente richiesti, è stato sviluppato attingendo i dati sia da pubblicazioni che da siti internet specializzati nel mercato immobiliare. Con questa tipologia di ricerca sono stati effettivamente riscontrati un discreto numero di comparabili che, seppur da calibrare sull'immobile in oggetto in base alle sue specifiche peculiarità, rendono sufficientemente credibile il metodo adottato. I comparabili riscontrati (visibili negli allegati alla presente perizia) sono stati adeguatamente calibrati sull'immobile in oggetto ipotizzando che i più volte citati lavori di riqualificazione si possano considerare effettivamente conclusi. Alla fine di questo processo, si ritiene corretto assumere il valore di 60.000,00 per ogni camera. Per quanto riguarda il numero di camere presenti, si è assunto che il progetto a suo tempo presentato e sulla base del quale erano effettivamente iniziati i lavori, possa essere concluso come originariamente ipotizzato. Pertanto, si assume che le camere siano 25, così come previsto nel suddetto progetto. Come spiegato inizialmente, per la valutazione del valore di mercato dell'immobile si deve ovviamente tenere conto dei costi necessari per completare i lavori di riqualificazione sospesi ormai da svariati anni, in modo che la "stimata" destinazione alberghiera sia effettivamente svolgibile raggiungendo, tra l'altro, un livello di dotazioni e di offerta consoni agli standard attualmente richiesti dal mercato. Allo stato attuale l'immobile si presenta, nella quasi totalità degli spazi interni, allo stato "grezzo"



mancando, quasi del tutto, qualunque tipo di impiantistica. I rimanenti lavori dovranno quindi riguardare, molto sommariamente, gli intonaci, i massetti, l'impiantistica elettrica, idraulica e termica (riscaldamento e condizionamento), i pavimenti ed i rivestimenti, i sanitari, gli infissi interni ed esterni, le tinteggiature, gli ascensori, le sistemazioni degli spazi esterni e tutte le opere di finiture necessarie per rendere adeguatamente fruibile l'albergo, anche in osservanza alle vigenti normative. Tutti questi lavori possono essere approssimativamente stimati in circa 600.000 euro. Di conseguenza, il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto nel suo attuale stato è pari a:  $1.500.000 - 600.000 = 900.000$  euro. Si evidenzia che dividendo quest'ultimo valore per il numero di camere si ottiene il valore di 36.000 euro/camere. Si tratta quindi di un valore del tutto analogo a quello determinato per la singola camera nella compravendita dell'hotel \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ricordata in precedenza.

Valore di stima: € 900.000,00

Deprezzamento del 5,00 %

**Valore finale di stima: € 850.000,00**

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. Inoltre, i probabili acquirenti non conoscono, fino al momento dell'aggiudicazione, l'effettivo prezzo da versare entro breve tempo. Infine, si deve tener conto dei particolari meccanismi d'asta quali, ad esempio, la tipologia di pagamento o la difficoltà di visita del bene. In virtù di quanto esposto, il sottoscritto ritiene congruo un abbattimento percentuale (del più probabile valore di mercato già stimato per gli immobili) nella misura di circa il 5% con arrotondamento al migliaio. Pertanto, il più probabile valore di stima complessivo del bene immobile a base d'asta può essere assunto pari a: 850.000,00 euro.

## LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Viale Bicchierai, 113 Hotel classificato 4 stelle con accesso dal viale Bicchierai, posto in fabbricato di sei piani fuori terra più piano seminterrato e sottotetto non praticabile. Al piano terra sono presenti, oltre alla reception ed il bar, zone per la somministrazione dei pasti, le cucine ed alcuni locali tecnici; nella parte esterna tergale è presente una piscina corredata dei relativi servizi (wc/spogliatoio). Ai piani superiori, raggiungibili sia tramite ascensore che scale interne, sono presenti le camere per gli ospiti; complessivamente si tratta di sessantasette camere, tutte ben arredate e dotate di servizi igienici in buono stato. Al piano seminterrato, accessibile anche dagli autoveicoli attraverso una rampa carrabile laterale e raggiungibile da una piccola traversa del viale Bicchierai, sono presenti, oltre che una decina di posti auto, alcuni servizi igienici, dei locali

tecnici, un locale sauna e due uffici. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 126, Zc. 1, Categoria D2L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) In generale l'attività di albergo rappresenta un'impresa ricettiva che fornisce un alloggio a fronte di un corrispettivo economico; viene utilizzato solitamente per soggiorni di breve durata, soprattutto da turisti ma anche per motivi di lavoro. Accanto alla funzione "alberghiera" di pernottamento, esistono spesso servizi complementari, come l'attività ristorativa (bar e ristoranti), attività sportive e ricreative (piscine, palestre, sale riunioni per conventions e incontri, ecc.). La tipologia di clientela (turismo artistico, naturalistico, religioso, ecc.) e la stagionalità impattano sulla copertura dei costi fissi, i tempi di apertura e quindi, indirettamente, anche sulla valutazione. La qualità degli alberghi, classificata in basse alle stelle (da una a cinque o anche più, in funzione crescente del lusso), concorre come caratteristica distintiva a determinarne il valore. Inoltre, tale valore è determinato, oltre che del valore immobiliare dell'edificio che ospita l'attività alberghiera, dal valore della licenza alberghiera, oltre che dai parametri di performance (tasso di occupazione, marginalità e flussi di cassa, ecc.) propri dell'attività. Infine, incidono sul valore dell'attività alberghiera la facilità di collegamento dell'albergo con i vari mezzi di trasporto (aeroporti, stazioni, autostrade, mezzi pubblici, ecc.), i servizi accessori come, ad esempio, il wi-fi gratuito e la possibilità di prenotazione tramite web. Secondo la definizione riportata nell'International Valuation Standards, il criterio di stima è il valore di mercato definito come l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. Per la ricerca del valore di mercato di un'azienda alberghiera, sia la dottrina che la prassi più accreditate hanno sviluppato nel tempo criteri e metodi valutativi di generale accettazione e utilizzo (fermo restando il carattere peculiare di ogni stima). I metodi più noti e adottati nella pratica delle valutazioni possono essere divisi in due macro gruppi: il primo è quello dei metodi definiti analitici (finanziario, patrimoniale, reddituale, misto patrimoniale reddituale); il secondo è quello dei metodi definiti sintetici, o diretti, basati su indicatori assunti da negoziazioni confrontabili (comparables) di imprese appartenenti allo stesso settore merceologico, con caratteristiche simili (relativamente ai flussi di cassa, le vendite, i costi, ecc.). Per la stima dell'immobile in oggetto si è optato per l'utilizzo di quest'ultimo metodo. Una volta stabilito il metodo di stima da utilizzare, si è reso necessario individuare il parametro elementare di confronto. Nel caso degli alberghi, la prassi consolidata individua tale parametro nel numero di camere presenti nell'albergo. Il successivo passo consiste nell'individuare il più probabile valore di mercato della singola camera (parametro di riferimento) in modo che, moltiplicando il numero complessivo delle camere per il singolo valore economico delle stesse, si ottenga la stima del più probabile valore dell'albergo. Ovviamente il valore economico della singola camera, e di conseguenza dell'intera struttura, è fortemente influenzato dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'attività come, ad esempio, il livello qualitativo della stessa (numero di stelle), lo stato di manutenzione, i servizi accessori offerti, l'ubicazione, ecc. Per il reperimento dei comparabili relativi ad immobili collocati nelle zone limitrofe e di caratteristiche tipologiche analoghe, si è svolta sia una ricerca tra gli alberghi oggetto di trascrizioni presso l'ufficio di Pubblicità Immobiliare nel recente passato (massimo tre anni), sia una ricerca nel libero mercato delle contrattazioni. Per quanto riguarda il primo tipo di ricerca (trascrizioni negli ultimi tre anni) si è preliminarmente provveduto ad individuare gli immobili destinati ad albergo (categoria catastale D/2) presenti nel foglio di mappa a cui appartiene l'immobile in oggetto (Foglio 21) ed in quello immediatamente adiacente (Foglio 19). Successivamente si è provveduto a verificare, tra tutti questi immobili, quali fossero stati oggetto di compravendita negli ultimi tre anni. Da questa verifica è emerso che, sebbene diversi immobili siano stati oggetto di atti notarili, si è sempre trattato di atti di trasformazione societaria o di costituzione di diritti reali. Per questa via non è stato quindi possibile

individuare comparabili "certificati", cioè conseguenti ad una reale compravendita. Per la visione della documentazione estratta, si faccia riferimento agli allegati alla presente perizia. Il secondo tipo di ricerca, effettuato nel libero mercato delle contrattazioni, è stato sviluppato attingendo i dati sia da pubblicazioni che da siti internet specializzati nel mercato immobiliare. Con questa tipologia di ricerca sono stati effettivamente riscontrati un discreto numero di comparabili che, seppur da calibrare sull'immobile in oggetto in base alle sue specifiche peculiarità, rendono sufficientemente credibile il metodo adottato. I comparabili riscontrati (visibili negli allegati alla presente perizia), seppur relativi ad immobili di caratteristiche inferiori rispetto a quello in oggetto, sono stati adeguatamente calibrati su di esso in base alle sue peculiari caratteristiche (posizione, classificazione, servizi offerti, ecc.). Alla conclusione di questo processo, si ritiene corretto assumere per le camere doppie il valore di euro 70.000,00 e per le camere singole il valore di euro 50.000,00. Moltiplicando i valori unitari così determinati rispettivamente per il numero delle camere doppie (57) e per il numero delle camere singole (10), si ottiene il più probabile valore di mercato dell'albergo:  $70.000 \times 57 + 50.000 \times 10 = 4.490.000$  euro. Tale valore è stato determinato ipotizzando che l'attività alberghiera in essere sia svolta nel pieno rispetto di tutte le normative valide per questo tipo di attività (impianti, ascensori, prevenzione incendi, ecc.) e che, nel caso di vendita, non siano presenti elementi ostativi ad una rapida ripresa dell'attività.

Valore di stima: € 4.490.000,00

Deprezzamento del 5,00 %

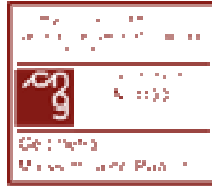
**Valore finale di stima: € 4.250.000,00**

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. Inoltre, i probabili acquirenti non conoscono, fino al momento dell'aggiudicazione, l'effettivo prezzo da versare entro breve tempo. Infine, si deve tener conto dei particolari meccanismi d'asta quali, ad esempio, la tipologia di pagamento o la difficoltà di visita del bene. In virtù di quanto esposto, il sottoscritto ritiene congruo un abbattimento percentuale (del più probabile valore di mercato già stimato per gli immobili) nella misura di circa il 5% con arrotondamento al migliaio. Pertanto, il più probabile valore di stima complessivo del bene immobile a base d'asta può essere assunto pari a: 4.250.000,00 euro. Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pistoia, li 05/02/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Paolini Massimiliano





**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Ortofoto - Viale Bicchierai, 36 (Aggiornamento al 01/02/2018)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Viale Bicchierai, 36 (Aggiornamento al 31/01/2018)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Viale Bicchierai, 36 (Aggiornamento al 27/12/2017)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Viale Bicchierai, 36 (pre-vigente) (Aggiornamento al 05/07/2011)
- ✓ N° 1 Foto - Viale Bicchierai, 36 (Aggiornamento al 29/12/2017)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Viale Bicchierai, 36 (Aggiornamento al 01/02/2018)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Viale Bicchierai, 36 (Aggiornamento al 22/01/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria - Viale Bicchierai, 36 (Aggiornamento al 22/01/2018)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Viale Bicchierai, 113 (Aggiornamento al 01/02/2018)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Viale Bicchierai, 113 (Aggiornamento al 31/01/2018)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Viale Bicchierai, 113 (Aggiornamento al 27/12/2017)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Viale Bicchierai, 113 (Aggiornamento al 27/12/2017)
- ✓ N° 1 Foto - Viale Bicchierai, 113 (Aggiornamento al 29/12/2017)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Viale Bicchierai, 113 (Aggiornamento al 01/02/2018)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - e locazione - Viale Bicchierai, 113 (Aggiornamento al 22/01/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria - Viale Bicchierai, 113 (Aggiornamento al 22/01/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ricerca comparabili (Aggiornamento al 30/01/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Inizio operazioni peritali (Aggiornamento al 20/12/2017)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia formato rtf (Aggiornamento al 05/02/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia formato rtf (privacy) (Aggiornamento al 05/02/2018)

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Viale Bicchierai, 36 Fabbricato in corso di ristrutturazione originariamente destinato ad hotel, composto da tre piani fuori terra oltre ad un vano interrato e sottotetto adibito a soffitte. Essendo la struttura originaria in fase di profondo ammodernamento, la precedente distribuzione degli spazi interni è quasi del tutto superata anche se, essendo stati i lavori interrotti allo stato del "grezzo", non è ancora possibile individuare la nuova prevista distribuzione interna. Esternamente al fabbricato è presente un ampio resede che può essere utilizzato anche per il parcheggio di alcune autovetture. Completa la proprietà piccola porzione di un fabbricato distaccato, posto sul lato est, destinato a centrale termica e ripostiglio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 328, Sub. 8, Categoria F3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: In base a quanto riportato nel vigente Regolamento Urbanistico, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 25 del 31/03/2014, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 49 del 20/06/2016 e corretto per meri errori materiali con Delibera del Consiglio Comunale n. 120 del 22/12/2016, la zona in cui è collocato l'immobile è classificata come BA - Aree urbane a prevalente destinazione turistica ricettiva - e disciplinata dall'art. 78 delle NTA. Per tali zone il Regolamento Urbanistico prevede: 1. Le sottozone BA non rivestono particolari caratteristiche di interesse paesaggistico ed ambientale e si connotano per la prevalente destinazione turistico - ricettiva. 2. Sono ammissibili le stesse destinazioni d'uso previste dalle presenti norme per la sottozona AA (art. 73). 3. Nella sottozona BA sono ammessi i seguenti interventi: a. quelli previsti dalla classe di appartenenza dell'edificio ed alla relativa disciplina nel caso di edifici che rivestono interesse storico e/o storico architettonico, così come individuati dalla schedatura del patrimonio edilizio esistente; b. interventi fino alla sostituzione edilizia per tutti gli altri edifici, con possibilità di eseguire contestualmente, gli interventi di cui all'art. 32 delle presenti norme nel caso in cui l'intervento non preveda modifica della destinazione d'uso o incremento del numero di unità immobiliari; c. ampliamenti previsti dall'art. 66 commi 2,3,4 del presenti norme; d. nuove costruzioni, nei limiti delle seguenti prescrizioni: i. UF max: UF mq./mq. 0,35; ii. R.C. max = 40% della superficie fondiaria; iii. H.max.: ml. 10,00 per gli edifici di nuova costruzione e ml. 15,00 per interventi su edifici esistenti aventi altezza superiore a ml. 10,00 per i quali è prevista la possibilità di incrementare di con non più di un piano, il numero dei piani esistenti, fatta eccezione per gli edifici disposti ad un sol piano fuori terra, che potranno essere sopraelevati fino ad una altezza non superiore a ml. 10,00. iv. Distanze: valgono le norme di carattere generale (art. 24 e seguenti) con la possibilità di mantenere, rispetto alle strade, gli allineamenti con gli edifici esistenti. 4. la volumetria realizzata nell'ambito degli interventi di cui all'art. 32 delle presenti non concorre alla verifica della capacità edificatoria del lotto di riferimento.

**Prezzo base d'asta: € 850.000,00**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Viale Bicchierai, 113 Hotel classificato 4 stelle con accesso dal viale Bicchierai, posto in fabbricato di sei piani fuori terra più piano seminterrato e sottotetto non praticabile. Al piano terra sono presenti, oltre alla reception ed il bar, zone per la somministrazione dei pasti, le cucine ed alcuni locali tecnici; nella parte

esterna tergale è presente una piscina corredata dei relativi servizi (wc/spogliatoio). Ai piani superiori, raggiungibili sia tramite ascensore che scale interne, sono presenti le camere per gli ospiti; complessivamente si tratta di sessantasette camere, tutte ben arredate e dotate di servizi igienici in buono stato. Al piano seminterrato, accessibile anche dagli autoveicoli attraverso una rampa carrabile laterale e raggiungibile da una piccola traversa del viale Bicchierai, sono presenti, oltre che una decina di posti auto, alcuni servizi igienici, dei locali tecnici, un locale sauna e due uffici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 126, Zc. 1, Categoria D2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: In base a quanto riportato nel vigente Regolamento Urbanistico, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 25 del 31/03/2014, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 49 del 20/06/2016 e corretto per meri errori materiali con Delibera del Consiglio Comunale n. 120 del 22/12/2016, la zona in cui è collocato l'immobile è classificata come AA - Aree del centro storico a prevalente destinazione turistica ricettiva - e disciplinata dall'art. 73 delle NTA. Per tali zone il Regolamento Urbanistico prevede: 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 limitazioni 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 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.

**Prezzo base d'asta: € 4.250.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 254/2012 DEL R.G.E.**



**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 850.000,00**

<b>Bene N° 1 - Albergo</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Montecatini-Terme (PT) - Viale Bicchierai, 36		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Albergo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 328, Sub. 8, Categoria F3	<b>Superficie</b>	25,00 camere
<b>Stato conservativo:</b>	Essendo in atto la ristrutturazione del fabbricato, seppur attualmente sospesa, lo stesso si presenta nella quasi totalità degli spazi interni allo stato "grezzo" mancando, quasi del tutto, qualunque tipo di impiantistica.		
<b>Descrizione:</b>	Fabbricato in corso di ristrutturazione originariamente destinato ad hotel, composto da tre piani fuori terra oltre ad un vano interrato e sottotetto adibito a soffitte. Essendo la struttura originaria in fase di profondo ammodernamento, la precedente distribuzione degli spazi interni è quasi del tutto superata anche se, essendo stati i lavori interrotti allo stato del "grezzo", non è ancora possibile individuare la nuova prevista distribuzione interna. Esternamente al fabbricato è presente un ampio resede che può essere utilizzato anche per il parcheggio di alcune autovetture. Completa la proprietà piccola porzione di un fabbricato distaccato, posto sul lato est, destinato a centrale termica e ripostiglio.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 4.250.000,00**

<b>Bene N° 2 - Albergo</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Montecatini-Terme (PT) - Viale Bicchierai, 113		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Albergo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 126, Zc. 1, Categoria D2	<b>Superficie</b>	67,00 camere
<b>Stato conservativo:</b>	Il fabbricato si presenta in uno stato di conservazione molto buono. Gli arredi e le finiture dell'hotel, seppur non recentissimi, si presentano di discreta qualità ed in buono stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Hotel classificato 4 stelle con accesso dal viale Bicchierai, posto in fabbricato di sei piani fuori terra più piano seminterrato e sottotetto non praticabile. Al piano terra sono presenti, oltre alla reception ed il bar, zone per la somministrazione dei pasti, le cucine ed alcuni locali tecnici; nella parte esterna tergale è presente una piscina corredata dei relativi servizi (wc/spogliatoio). Ai piani superiori, raggiungibili sia tramite ascensore che scale interne, sono presenti le camere per gli ospiti; complessivamente si tratta di sessantasette camere, tutte ben arredate e dotate di servizi igienici in buono stato. Al piano seminterrato, accessibile anche dagli autoveicoli attraverso una rampa carrabile laterale e raggiungibile da una piccola traversa del viale Bicchierai, sono presenti, oltre che una decina di posti auto, alcuni servizi igienici, dei locali tecnici, un locale sauna e due uffici.		



<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIALE BICCHIERAI, 36

---

#### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario  
Iscritto a Pescia il 14/09/2011  
Reg. gen. 3969 - Reg. part. 752  
Quota: 1/1  
Importo: € 760.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 380.000,00  
Percentuale interessi: 4,03 %  
Rogante: Notaio Simone Monacò  
Data: 12/09/2011  
N° repertorio: 7951  
N° raccolta: 5099

#### *Trascrizioni*

- **Verbale Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Pescia il 04/10/2012  
Reg. gen. 3685 - Reg. part. 2588  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### BENE N° 2 - ALBERGO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIALE BICCHIERAI, 113

---

#### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento  
Iscritto a Pescia il 16/03/2007  
Reg. gen. 1466 - Reg. part. 426  
Quota: 1/1  
Importo: € 840.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 500.000,00  
Rogante: Lenzi Raffaele  
Data: 06/03/2007  
N° repertorio: 50392  
Note: Formalità annotata al n. 701 di Registro Particolare del 29 maggio 2007 per erogazione a saldo.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato  
Iscritto a Pescia il 18/10/2010  
Reg. gen. 4677 - Reg. part. 1024  
Quota: 1/1  
Importo: € 4.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 2.000.000,00  
Rogante: Monacò Simone  
Data: 15/10/2010  
N° repertorio: 6688  
N° raccolta: 4216  
Note: Formalità annotata al n. 920 di Registro Particolare del 12 novembre 2010 per erogazione a saldo.



#### **Trascrizioni**

- **Verbale Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Pescia il 04/10/2012  
Reg. gen. 3685 - Reg. part. 2588  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Verbale Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Pescia il 17/03/2016  
Reg. gen. 1068 - Reg. part. 730  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

