

INCARICO

In data 27/04/2023, il sottoscritto Geom. Streva Samuele, con studio in Via Guido Monaco 1 - 51100 - Pistoia (PT), email geom.streva@gmail.com, PEC samuele.streva@geopec.it, Tel. 3495759192, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/05/2023 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 Pistoia (PT) - VIA ATTO VANNUCCI 67

DESCRIZIONE

Trattasi di unità immobiliare a destinazione d'uso Turistico ricettiva, posta nel comune di Pistoia (PT), Via Atto Vannucci 67, nonchè prospiciente Piazza Terviso; ottima posizione per chi raggiunge la struttura dalla stazione dei treni e per chi vuole soggiornare nelle immediate vicinanze del centro storico della città. Dista circa 2 Km da casello autostradale ed è servita da tutti i principali servizi.

L'albergo è una struttura terratetto, con capacità ricettiva di 24 camere e 41 posti letto, classificata alla cat. 3 stelle, si sviluppa su tre piani fuori terra oltre a un piccolo piano cantina. Lo stesso non è dotato di un parcheggio esclusivo, ma sul lato opposto della strada vi è un parcheggio coperto a pagamento oltre ad un ulteriore parcheggio comunale con tariffe agevolate a circa 500 metri.

L'albergo è dotato di più accessi, quello principale su Via Atto Vannucci e due secondari; di cui uno su Via Delle Mura Urbane ed uno lungo la Via Dei Magi. Al suo interno risulta così distribuito:

- al piano terra da, ingresso, disimpegno con reception, due sale a servizio del bar per la consumazione ai tavoli, ufficio, sala, cucina, lungo disimpegno che permette l'accesso a due camere entrambe con bagno esclusivo, un magazzino disimpegnato, a un antibagno e bagno oltre che ad una corte interna, su quest'ultima insistono un ripostiglio e una centrale termica;

- al piano primo accessibile da vano scale con ascensore, da ampio corridoio che premette l'accesso a sette camere con bagno interno esclusivo, quattro camere senza bagno, un bagno, ripostiglio;

- al piano secondo collegato dal vano scale sopracitato, da ampio corridoio dal quale si accede a otto camere con bagno interno esclusivo, un ripostiglio, un bagno ed un terrazzo; quest'ultimo accessibile dal corridoio (non rilevato per carenza delle chiavi, ma visibile dalle finestre);

- al piano terzo sottotetto, collegato sempre dal medesimo vano scale, da tre camere con bagno interno esclusivo, un ripostiglio oltre ad una soffitta accessibile da una camera.

Risultano pertinenze esclusive le cantine poste al piano seminterrato, accessibili ognuno da una propria rampa di scale, non collegate a quella posta a servizio dei piani superiori e con precisione così distribuite:

- due vani ad uso cantina e locale tecnico, disimpegnati tra loro, accessibili da rampa di scale posta lungo il corridoio del piano terra;

- un'unico vano ad uso cantina ad oggi intercluso, quindi non visitabile, e che risulta probabilmente accessibile dal vano utilizzato a reception. Tale deduzione è riscontrabile dagli elaborati grafici in atti presso il comune e il catasto.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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

Per l'attività Alberghiera risultano rilasciati i seguenti atti amministrativi:

- Autorizzazione sanitaria n. 726 del 17/07/1985;
- Licenza per l'esercizio dell'attività alberghiera n. 53 del 21/11/1997;
- Istanza prot. 98897 del 25.09.2020 Subentro in Albergo e Notifica Sanitaria Albergo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] in liquidaz (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]
Partita IVA: [REDACTED]
VIA F. TACCA 20
59100 - [REDACTED]

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

- [REDACTED] Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONFINI

L'unità immobiliare confina con Via Atto Vannucci/Piazza Treviso, Via delle Mura Urbane, Via Dei Magi, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Albergo	603,70 mq	780,00 mq	1	780,00 mq	320,00 m	T-1-2-3
Cortile	20,30 mq	20,30 mq	0.25	5,08 mq	0,00 m	T
Cantina	50,00 mq	61,00 mq	0.2	12,20 mq	1,95 m	S1
locali tecnici e rip esterno	8,00 mq	11,00 mq	0.2	2,20 mq	2,80 m	T

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4 di 23

Firmato Da: STREVA SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 27c6b0



Soffitta	18,00 mq	21,00 mq	0.2	4,20 mq	1,45 m	3
Terrazza	17,40 mq	17,40 mq	0.25	4,35 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				808,03 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				808,03 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/11/1996 al 26/11/2003	#1 [REDACTED] ## con sede in Pistoia (PT) P.IVA [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. [REDACTED], Part. [REDACTED] Categoria D2 Piano T-1-2
Dal 26/11/2003 al 11/12/2009	## [REDACTED] #, con sede in Pistoia (PT) P.Iva [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. [REDACTED], Part. [REDACTED] Categoria D2 Rendita € 11.280,14 Piano S1-T-1-2-3
Dal 11/12/2009 al 10/03/2011	# [REDACTED] C ##, con sede in Pistoia (PT) P.IVA [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. [REDACTED], Part. [REDACTED] Categoria D2 Rendita € 11.280,14 Piano S1-T-1-2-3
Dal 10/03/2011 al 06/06/2023	[REDACTED] ## con sede in Pistoia (PT) P.IVA [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. [REDACTED], Part. [REDACTED] Categoria D2 Rendita € 11.280,14 Piano S1-T-1-2-3

I titolari catastali risultano quelli reali. L'unità immobiliare risulta correttamente intestata.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	27			D2				11280,14 €	s1-t-1-2-3	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

5 di 23

Firmato Da: STREVA SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 27c6b0



Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito del rilievo eseguito dello stato attuale dei luoghi, in data 24/05/2023 ed un confronto con la planimetria catastale in atti presso l'Agenzia delle Entrate Territorio della provincia di Pistoia, nonché planimetria depositata in data 02/02/1988 pratica n. 71838 in atti dal 07/07/2000 per migliore rappresentazione grafica con prot. n.239C.1/1988, è possibile dichiarare che non vi è corrispondenza catastale a seguito delle seguenti difformità:

- diversa realizzazione del tramezzo che separa il disimpegno dal guardaroba (utilizzato a deposito) al piano interrato;
- mancata rappresentazione dell'antibagno realizzato nel disimpegno, nonché vano che permette l'accesso alla corte esterna del piano terra;
- mancata rappresentazione dell'ascensore su tutti i piani dell'edificio;
- mancata rappresentazione di due scalini posti nel corridoio del piano terra;
- diversa realizzazione di due camere con l'aggiunta di due bagni resi esclusivi alle camere stesse oltre all'eliminazione di un wc unito alla superficie del corridoio; il tutto nella porzione più ad est del piano primo;
- tamponamento di una finestra nella camera posta a sud ovest sia del piano primo che del secondo;
- avvenuta rimozione di una scala di servizio "a chicciola" e realizzazione di un piccolo ripostiglio al piano secondo;
- differenza nella rappresentazione grafica di alcuni scalini posti nella rampa di scale che dal piano secondo permettono la salita al piano terzo;
- avvenuta rimozione della scala a chiocciola anche al piano terzo, la solita già indicata al piano secondo, con al suo posto la successiva realizzazione di vano ad uso ripostiglio;
- errata indicazione di alcune altezze interne, probabilmente dovuta a seguito della realizzazione dei controsoffitti.

Considerato che alcune delle predette difformità incidono sulla determinazione della rendita catastale, si prescrive la nuova presentazione.

Come sopra specificato ai fini di poter rendere le planimetrie catastali conformi allo stato attuale dei luoghi è necessaria la redazione di una pratica catastale "Docfa" previo rilievo e restituzione grafica delle planimetrie stesse. Si prevede un'onorario tecnico di € 600,00 oltre € 100,00 di diritti catastali.

STATO CONSERVATIVO

A seguito del sopralluogo è stato possibile accertare lo stato di manutenzione dell'edificio; in particolare le facciate risultano in buono stato di manutenzione, si evidenzia la presenza di qualche distaccamento dell'intonaco sulla parete prospiciente Via dei Magi. Si presume che le facciate siano state oggetto di ristrutturazione intorno al 2005 visto anche il deposito di una pratica edilizia. Le finestre e le persiane sono in alluminio in buono stato di manutenzione anche se vetuste e certo non performanti dal punto di vista energetico. La copertura appare in buono stato di manutenzione.

Internamente l'albergo è in mediocre stato di manutenzione, con impianti vetusti. Si evidenzia che in alcune zone l'impianto elettrico risulta realizzato con canaline esterne, così come l'impianto di climatizzazione. Anche i bagni e le finiture come i pavimenti e i rivestimenti di tutta la struttura risultano in mediocre stato di manutenzione. Si nota una vecchia concezione delle camere, in alcuni casi con servizi igienici (ad esclusione del



wc) ricavati nelle camere stesse senza alcuna separazione fisica.

Sono presenti e funzionanti alla data del sopralluogo l'impianto elettrico, l'impianto di riscaldamento con una vecchia caldaia a metano, l'impianto di condizionamento, di adduzione e scarico acque e l'impianto antincendio. Internamente, soprattutto nelle camere da letto prospicienti le pubbliche Vie, si percepisce molto rumore proveniente dal traffico delle automobili. Una nota non di poco conto visto l'uso della struttura.

PARTI COMUNI

L'albergo è una struttura terratetto completamente indipendente, senza parti comuni, ad esclusione della parete perimetrale nord che lo separa dall'unità immobiliare adiacente e contigua.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano trascritte o iscritte nel ventennio servitù, censi, livelli ed usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è di remota costruzione realizzato ai limiti del centro storico di Pistoia, libero su tre lati, sud, est ed ovest. Le strutture portanti in muratura risultano quelle dell'epoca di edificazione.

Le facciate risultano in buono stato di manutenzione tranne la parete prospiciente la via dei Magi che presenta alcuni distaccamenti di intonaco.

Internamente nelle pareti al piano terra si notano delle riprese di intonaco, dovute probabilmente per risanarle dall'umidità di risalita. Alcuni soffitti al piano terra sono a volta con la presenza di affreschi, mentre ai restanti piani i solai risultano in laterocemento con presenza di controsoffitti in alcuni vani, ad esclusione dell'ultimo piano, il piano terzo, che è stato rivestito in legno seguendo la falda inclinata della copertura.

La copertura, in buono stato di manutenzione, ha il manto in tegole marsigliesi ed ospita gli impinati di climatizzazione.

Tutta la pavimentazione, così come i rivestimenti dei bagni e le finiture in genere sono ben tenuti ma vetusti.

Gli infissi risultano in alluminio, ad esclusione di quelli del piano terra nonchè posti all'ingresso e nelle due sale utilizzate per il bar che sono in legno, tutti non performanti ai fini di un isolamento acustico ed energetico.

L'Albergo presenta un vano scale principale in muratura (ultima rampa in metallo autoportante) che permette l'accesso a tutti i piani fuori terra e dotato di ascensore, mentre l'accesso alle cantine avviene da due rampe di scale, sempre in muratura, a se stanti.

Come già detto gli impianti risultano funzionanti ma vetusti, in particolare è presente l'impianto elettrico che per la sua maggior estensione è su canaline esterne, l'impianto di climatizzazione, l'impianto di riscaldamento con caldaia a metano, impianto antincendio e idrico.

La struttura non ha un terreno esclusivo, se non al piano terra una piccola corte interna di circa 20 mq e un piccolo terrazzo al piano secondo.

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: 03/11/2011
- Scadenza contratto: 04/10/2023
- Scadenza disdetta: 04/10/2022
- Rilascio: 04/10/2035

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Stato della causa in corso per il rilascio

Il contratto in questione, autenticato dal Notaio Marco Regni in data 04/10/2011 con rep. 211551 e raccolta 45254, trascritto a Pistoia il 03/11/2011 al numero di registro particolare 5357 ed ivi registrato in pari data al n. 6913 serie 1T, non è una semplice locazione immobiliare ma bensì un Affitto di ramo di azienda, dove è inclusa la locazione dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia. La durata del contratto è di anni 12, rinnovabili tacitamente salvo disdetta da darsi mediante raccomandata almeno 12 mesi prima della scadenza. Considerato superato il termine ultimo per la disdetta (04/10/2022), il contratto si è rinnovato tacitamente per ulteriori 12 anni; con scadenza quindi nel mese di ottobre del 2035.

Il canone di affitto di ramo di azienda mensile è stato concordato dalle parti in € 5.000,00, rivalutato annualmente in base agli indici ISTAT.

Il contratto non riporta alcuna specifica circa il valore della locazione strettamente legato alla sola unità immobiliare e quindi scomputato dal valore dell'azienda nonché dei beni mobili, licenza ecc.. Unica indicazione, non molto utile ai fini del canone, la troviamo nell'art. 18 del contratto stesso, dove viene dichiarato che il valore dell'immobile supera il 50% del valore aziendale.

Nell'affitto di ramo di azienda non vi è riportata alcuna indicazione circa la restituzione dell'immobile ai fini di una eventuale alienazione.

In detto contratto la parte affittante risulta essere la Soc. " " di [REDACTED] per la quale interviene il leg. rappresentante [REDACTED], mentre la parte affittuaria risulta essere la società [REDACTED] rappresentata dal Sig. [REDACTED].

Risulta registrato inoltre un contratto di sub-locazione di ramo di azienda autenticato in data 22/09/2020 dal Notaio Francesco Dami in montecatini Terme con repertorio 4798 e raccolta 3617, registrato a Pescia il 07/10/2020 al n. 2284 serie 1T, Iscritto nel registro delle imprese di Pistoia-Prato al n. 95769/2020. Il contratto di sub-affitto è a tempo determinato ed ha durata fino al 31 dicembre 2024 e sarà rinnovabile di anno in anno se non verrà data disdetta da una delle parti almeno 6 mesi prima della scadenza. Il canone mensile, concordato dal mese di Gennaio 2022 e così per i mesi successivi, risulta pari ad € 4.000,00.

Sono intervenuti al contratto:

- la proprietà dell'unità immobiliare, nonché la soc. [REDACTED] che in liquidazione viene rappresentata dal liquidatore Sig. [REDACTED]
- la parte cedente o affittante ovvero la soc. [REDACTED], rappresentata dal legale rappresentante Sig. [REDACTED]
- il conduttore o affittuario soc. Hotel Prime società a responsabilità limitata semplificata, rappresentata dal presidente del consiglio di amministrazione Sig. Pancioli Francesco.

E' possibile constatare che il liquidatore della società proprietaria (che rappresenta quindi la società) è altresì divenuto il legale rappresentante della società [REDACTED] a cui è stato concesso in origine l'Affitto di ramo di azienda nell'anno 2011 (contratto ancora in essere fino all'anno 2035); ed è lo stesso che a sua volta ha concesso in sub-locazione il ramo di azienda ad una terza società (soc. Hotel Prime).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

8 di 23

Firmato Da: STREVA SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 27c6b0

Si rileva anche che la sub-locazione ha un canone mensile di affitto del ramo di azienda inferiore ad € 1.000,00 rispetto a quello della locazione originaria.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Canoni di locazione

Canone mensile: € 5.000,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 0,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ai fini della determinazione di un congruo canone di affitto lo scrivente ha verificato le seguenti condizioni:

- 1) ai sensi dell'art. 27 della L. 27/07/1978 n. 392, la durata del contratto per attività alberghiere non può essere inferiore a 9 anni; nel nostro caso tale condizione viene soddisfatta in quanto la durata fissata è di anni 12 rinnovabili;
- 2) ai sensi dell'art. 2923 comma 3 del c.c., l'acquirente della cosa pignorata può liberarsi dall'obbligo di rispettare la locazione stipulata anteriormente al pignoramento ove dimostri che il canone locativo è inferiore ad un terzo del giusto prezzo, oppure a quello risultante da precedenti locazioni. A tal riguardo il sottoscritto ha proceduto alla ricerca dei contratti di affitto registrati relativi ad unità immobiliari con medesima destinazione d'uso, medesime caratteristiche ed inseriti all'interno del Comune di Pistoia. Il risultato di tale ricerca ha prodotto un solo contratto "paragonabile" registrato il 30/01/2019 presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia al n.426 serie 3T, nonché un contratto di locazione di un immobile adibito ad attività turistico/alberghiera, posto in Vicolo Malconsiglio 4, costituito da n. 9 camere e con capienza massima di 22 posti letto, il canone di affitto annuo è pari ad € 18.000,00 da aggiornare annualmente in base ai coefficienti ISTAT. Ritenuta non sufficiente un'unica comparazione, ai fini di una miglior valutazione del canone di locazione di immobili turistico ricettivi, è stata effettuata una ricerca anche degli annunci immobiliari, dove risulta in pubblicità un'albergo posto nel comune di Pistoia in Viale Adua 469, composto da 11 camere con capienza massima di 33 posti letto e canone di affitto annuo richiesto pari ad € 42.000,00.

Per la valutazione di un congruo canone di affitto, dobbiamo considerare anche:

- che la locazione dell'unità immobiliare oggetto di perizia è relativa al ramo di azienda (non del solo immobile), con canone annuo concordato nel 2011 in € 60.000,00 da rivalutare annualmente in base agli indici ISTAT;
- che il canone annuo rivalutato annualmente dagli indici ISTAT è ad oggi di circa € 73.620,00;
- che nel canone annuo del ramo di azienda vengono ricompresi quindi i beni organizzati dall'imprenditore per l'esercizio dell'impresa;
- che il contratto non riporta alcuna specifica circa il valore della locazione strettamente legato alla sola unità immobiliare;
- che risulta necessario attribuire il più corretto valore al solo canone relativo all'immobile.

Considerato quanto sopra esposto, lo scrivente in base ai dati e alla documentazione in possesso, ha provato a determinare un probabile canone annuo da attribuire ai beni mobili (descritti nell'inventario allegato sotto la lettera A nel contratto di locazione) e al godimento dell'azienda locata in base ai presunti profitti, tenendo conto anche del vantaggio che ottiene un imprenditore a condurre un'attività già avviata. A mero parere dello scrivente si attribuisce alla sola azienda il 10% del canone di locazione concordato.

Ai fini di un ulteriore riscontro il sottoscritto ha verificato anche il probabile valore da attribuire al canone del solo bene immobile locato mediante il suo valore catastale, che, anche se di norma questa metodologia viene utilizzata ai fini degli accertamenti fiscali su canoni residenziali, può indirizzarci nella scelta più corretta (rendita € 11.280,14 rivalutata del 5% x coefficiente catastale 60) X 10% = € 71.064,88 di canone annuo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Visto le considerazioni sopra riportate, i valori determinati, se pur non risolutivi, ci aiutano a capire che quasi la totalità del canone è da attribuire al solo bene immobile e per questo motivo il sottoscritto gli attribuisce una somma di € 4500,00 al canone mensile iniziale, che a seguito degli aggiornamenti ISTAT ammonta nell'anno corrente ad € 5.521,50 (annuo € 66.258,00).

Si precisa che non si è tenuto conto di eventuali morosità nei pagamenti ed altri eventuali accordi non trascritti tra le parti, in quanto sconosciuti.

Raccolti i dati sopra esposti e rapportando, a modesto parere dello scrivente, il numero dei posti letto (principale fonte di rendita economica, nonché dato calcolato sulla base della superficie utile) quindi la capienza massima, con il canone annuo, otteniamo i seguenti valori:

- Per la struttura alberghiera posta in Vicolo Malconsiglio € 18.000,00 che con le rivalutazioni ISTAT il canone è pari ad € 20.898,00 / 22 posti letto = € 949,90 di canone annuo a posto letto;
- Per la struttura alberghiera posta in Viale Adua 469 € 42.000,00 / 33 posti letto = € 1.272,72 di canone annuo a posto letto;
- Per la struttura oggetto di perizia € 66.258,00 / 41 posti letto = € 1.616,04 di canone annuo a posto letto.

Considerato quanto sopra esposto è possibile dichiarare che il canone di locazione annuo non è inferiore ad un terzo rispetto alla media dei canoni richiesti nel mercato immobiliare e quindi congruo.

Ai fini di una valorizzazione della durata residua del rapporto locativo, il perito ha proceduto a tal riguardo nell'apposito paragrafo per la stima economica immobiliare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/10/1988 al 15/11/1996	S.A.S.##, con sede in Pistoia (PT), 1/1 piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: 7520177	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giulio Cesare Cappellini	04/10/1988	25855	8488
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	25/10/1988	6729	4128
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pistoia	24/10/1988	2000/V	
		Dal 15/11/1996 al 26/11/2003	S.R.L.##, con Sede in PISTOIA (PT), 1/1 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: 009.3200470	Trasformazione della società	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Giulio Cesare Cappellini	15/11/1996			57042	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Pistoia	13/12/1996			7972	5400

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pistoia	05/11/1996	1655	
Dal 26/11/2003 al 11/12/2009	[REDACTED] con sede in Pistoia (PT), 1/1 piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonio Marrese	23/11/2003	102424	6353
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	27/11/2003	12565	8048
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pistoia	27/11/2003	3325	1T		
Dal 11/12/2009 al 10/03/2011	[REDACTED] C.##, Con sede in Pistoia (PT), 1/1 di piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Variazione forma giuridica			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Enrico Lanza	11/12/2009	23929	11656
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	16/12/2009	10983	6481
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pistoia					
Dal 10/03/2011 al 29/06/2023	[REDACTED] & C.##, con sede in Pistoia (PT), 1/1 piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Variazione della denominazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Daniele Muritano	10/03/2011	30793	7589
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registro Imprese della CCGIAA di Pistoia-Prato	23/03/2011		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Empoli	15/03/2011	1958			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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

Ai fini della continuità storica catastale e giuste le risultanze camerali si precisa quanto segue:
- Con Atto ricevuto dal Notaio Enrico Lanza di Prato, in data 23/05/2018 repertorio n. 34934, registrato a Prato (PO) il 28/05/2018 al n. 5836 ed iscritto presso il Registro Imprese della CCIAA di Pistoia-Prato in data 04/06/2018, la società [REDACTED] con sede Legale in Pistoia e cod.fisc. [REDACTED], a seguito della mancata ricostruzione della pluralità dei soci nel termine di sei mesi, si è sciolta e posta in liquidazione volontaria, trasferendo la propria sede legale in Prato.

Si evidenzia inoltre che nell'atto di trasformazione stipulato dal Notaio Giulio Cesare Cappellini in data 15/11/1996 rep. 57042, viene specificato che il dante causa da "[REDACTED]" risulta essere "[REDACTED] s.a.s." anziché "[REDACTED]" come emerge appunto dal titolo appena menzionato e dalla relativa formalità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 03/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 27/11/2003
Reg. gen. 12566 - Reg. part. 2558
Quota: 1/1
Importo: € 2.200.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED] in liquidaz
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.100.000,00
Rogante: ANTONIO MARRESE
Data: 26/11/2003
N° repertorio: 102425
N° raccolta: 6354
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a PISTOIA il 30/03/2011
Reg. gen. 2574 - Reg. part. 501
Quota: 1/1
Importo: € 800.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 579.210,61
Spese: € 96.262,00
Interessi: € 124.527,39
Rogante: TRIBUNALE DI FIRENZE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

12 di 23



Data: 28/03/2011
N° repertorio: 4197
N° raccolta: 2011

Note: OLTRE AL BENE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA ESTIMATIVA, IL DECRETO INGIUNTIVO RISULTA ISCRITTO ANCHE SU UNA ULTERIORE UNITA' IMMOBILIARE CATASTALEMTE IDENTIFICATA PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE TERRITORIO DEL COMUNE DI PISTOIA IN FOGLIO 220 PART. 396 SUB. 8 CON CATEGORIA A/2.

Trascrizioni

• VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a PISTOIA il 26/01/2023
Reg. gen. 876 - Reg. part. 563

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

. in liquidaz

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue:

- ANNOTAMENTO PER CANCELLAZIONE ISCRIZIONE DEL 27/11/2003 REG.PART. 2558 REG. GEN. 12566 SPESE PER LA CANCELLAZIONE/ANNOTAMENTO: TASSA IPOTECARIA € 35,00;
- ANNOTAMENTO PER CANCELLAZIONE ISCRIZIONE DEL 30/03/2011 REG.PART. 501 REG. GEN. 2574 SPESE PER LA CANCELLAZIONE/ANNOTAMENTO: TASSA IPOTECARIA € 35,00 + IMP. DI BOLLO € 59,00 + IMP.IPOTECARIA (DA CALCOLARE LO 0,05% SUL DEBITO CHE HA CAUSATO L'IPOTECA) IMPORTO MASSIMO € 4.000,00;
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - verbale di pignoramento immobili Trascritto a Pistoia il 26/01/2023 Reg. gen. 876 - Reg. part. 563 SPESE PER LA CANCELLAZIONE/ANNOTAMENTO TASSA IPOTECARIA € 35,00 + IMP.DI BOLLO € 59,00 + IMP.IPOTECARIA € 200,00;

Relativamente all'Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo, nonchè iscrizione del 30/03/2011 reg.part. 501 e reg.gen. 2574, si precisa che non risulta cancellata e alla data odierna non ha dato seguito alla trascrizione di un pignoramento.

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare ricade all'interno del Piano Particolareggiato del Centro storico, adottato con Delibera Consiglio Comunale n. 117 del 30 Ottobre 2006 ed approvato con Delibera Consiglio Comunale n. 30 del 11 Febbraio 2008.

Con precisione l'edificio in questione è identificato dall'Art. 22 di detto Piano come Edificio residenziale otto/novecentesco (palazzina, villa o villino).

Sono gli edifici residenziali, presenti al catasto d'impianto. Realizzati dall'Unità d'Italia alla Repubblica, fra la seconda e la terza cerchia, individuati in cartografia, che si suddividono in due categorie:

- palazzine plurifamiliari a tre o più piani, singoli o in ambiti di isolato;
- ville o villini unifamiliari, isolati o a schiera;

Gli interventi edilizi possibili sono regolati dall'art. 10 del piano articolareggiato del centro storico mediante "ristrutturazione R2". Tale ristrutturazione prevede al massimo gli interventi di ristrutturazione edilizia con trasformazione dell'organismo edilizio.

Per l'uso di materiali, per il disegno delle facciate, per la tipologia edilizia di riferimento, la ristrutturazione/riqualificazione tende a ricostituire l'immagine morfologica del paesaggio urbano di Pistoia. Con precisione sono ammessi:

- la demolizione e ricostruzione delle strutture interne orizzontali e verticali fino allo svuotamento del fabbricato;
- la formazione di nuove aperture;
- l'accorpamento al fabbricato principale e il cambio di destinazione di volumi accessori esistenti.
- rifacimento delle facciate purché conformi a quelle della tradizione storica.

Gli interventi si attuano con denuncia di inizio dell'attività (attuale SCIA), salvo quanto previsto all'articolo 78 della L.R. 1/2005.

Gli interventi dovranno comunque prevedere la conservazione dell'area di sedime e dei fronti esterni nella loro unitarietà, la conservazione o il ripristino degli elementi di pregio architettonico e decorativo, la conservazione o il ripristino dell'impianto tipologico originario.

L'aumento delle unità immobiliari è riservato ai soli complessi plurifamiliari.

Nella zona urbanistica e per la tipologia di fabbricato viene ammessa la sola destinazione d'uso ammessa è residenziale.

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 risulta agibile.

L'edificio risulta costruito in data anteriore al 1° settembre del 1967. Successivamente a tale data sono state eseguite opere per le quali sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- domanda di concessione edilizia per lavori di ristrutturazione di edificio ad uso albergo (parzialmente in sanatoria) presentata il 23/12/1982 con prot.n. 29026 e p.e. 909/1982, per poi essere rilasciata dal Comune di Pistoia con Concessione Edilizia n. 30 del 18/02/1984;
- domanda di Variante alla Concessione Edilizia n. 30 del 18/02/1984. presentata in data 28/04/1984 con prot. 18311, rilasciata con C.E. n. 205 del 31/10/1984;
- domanda di seconda Variante alla C.E. n. 30/1984 e alla C.E. n. 205/1984, presentata in data 01/12/1984 con prot. 49127, rilasciata con Concessione Edilizia n. 41 del 27/02/1985;
- pratica edilizia n. 762 del 08/11/1984 con il quale si richiede un contributo economico sui lavori da eseguire ai sensi della L. 23/1980 e per la quale il comune di Pistoia esprime parere favorevole;
- pratica edilizia presentata in data 02/09/1985 con prot. 37345 affare n. 360 del 1985, per installazione di due insegne luminose, rilasciata con permesso del 13/09/1985;
- pratica edilizia per opere interne presentata ai sensi dell'art. 26 della L.47/85 in data 03/04/1986 con prot. 19463 a con p.e. 264/1986;
- pratica edilizia per opere interne presentata ai sensi dell'art. 26 della L.47/85 in data 01/04/1993 con prot. 16345 a con p.e. 490/1993 e successiva integrazione a Variante presentata in data 06/05/1993 con prot. 24011;
- Domanda di autorizzazione Edilizia per relizzazione di cassetta esterna relativa all'allacciamento enel, presentata in data 26/03/2002 con prot. 19684, rilasciata con Autorizzazione n. 285 del 08/08/2002;
- Denuncia di Inizio Attività sottoposta a preventiva acquisizione di atto di assenso, per opere di manutenzione

ordinariarecante mutamento dell'aspetto esteriore, presentata in data 30/06/2004 con prot. 42114 e alla P.E. 1436/2004, per la quale susseguiranno Variante con D.I.A. del 13/07/2055 prot. 43374 per manutenzione straordinaria alla copertura e per installazione impianti tecnologici in aggiunta ai lavori già dichiarati, ulteriore Variante con D.I.A. del 21/07/2005 prot. 45043, Atto di Assenso notificato il 30/11/2005 e comunicazione di fine lavori del 23/04/2007 con prot. 23915;

- pratica edilizia n. 925/2008 per opere di manutenzione ordinaria presentata in data 06/05/2008 con prot. 26481;

- Denuncia di Inizio Attività per installazione di ascensore, presentata in data 25/06/2009 con prot. 40313 e con P.E. 1153/2009.

Si rileva infine che per il fabbricato in questione risulta rilasciata la Dichiarazione di Agibilità dal Comune di Pistoia in data 11/07/1985 al numero 47/1985.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

E' possibile prendere visione dell'APE in quanto allegato al contratto di Sub-Affitto del Ramo di Azienda. Tale certificato è stato emesso dal Geom. Fernando Civoli il 21/09/2020, depositato in pari data alla regione toscana con codice id. 0000192929.

A seguito del sopralluogo effettuato in data 24/05/2023 e da un confronto con l'ultimo titolo edilizio, D.I.A. P.e. 1153/2009, sono emerse delle difformità edilizie e con precisione si evidenzia:

- al piano cantina spostamento di una porta su di un tramezzo non portante, inesatta rappresentazione della posizione dei tramezzi che delimitano i vani;
- al piano terra mancata rappresentazione degli sguinci interni ad alcune porte e finestre, errata rappresentazione dello spessore del muro posto tra corridoio e sala, assenza di due scalini nella rampa di scale che permette l'accesso alla cantina, diversa posizione della porta di accesso alla camera posta a nord est, trasformazione di un ripostiglio in wc con creazione di vano antibagno, diversa realizzazione di alcune nicchie, mancata rappresentazione di alcune colonne/pilastri;
- al piano primo spostamento di alcune porte di accesso alle camere, tamponatura di una finestra nella camera posta a sud ovest, diversa realizzazione di alcuni tramezzi nella zona est del piano che hanno portato all'eliminazione di un bagno a comune e alla formazione di due bagni esclusivi alle camere;
- al piano secondo alcune differenze nello spessore delle murature, tamponatura di una finestra posta nella camera a sud ovest, tamponatura di una finestra nel bagno con affaccio su corte interna, traslazione di tramezzi interni tra le camere e bagno nella zona est del piano;
- al piano terzo diversa rappresentazione della rampa di scale di accesso, demolizione e ricostruzione di due tramezzi volti alla realizzazione di un bagno più ampio e di un ripostiglio.

Si evidenzia che non vi è una perfetta continuità nella rappresentazione grafica allegata nei vari titoli edilizi, riportando nelle tavole più recenti opere, di modesta entità, che non erano rappresentate/eseguite in precedenza.

Al fine di una futura regolarizzazione delle difformità riscontrate si prescrive la presentazione di una pratica di Accertamento di Conformità in Sanatoria, ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014. Per detta pratica sarà necessaria la corresponsione di una sanzione, stabilita da Determinazione Dirigenziale 677 del 17/04/2023 del Comune di Pistoia, pari a circa € 1.000,00 per il costo di costruzione dovuto e calcolato nella misura dell'8% dei lavori edili già eseguiti, oltre al sanzione pari ad € 3.000,00, ai diritti di segreteria € 160,00 ed agli oneri tecnici professionali € 2.500,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Pistoia (PT) - VIA ATTO VANNUCCI 67
Trattasi di unità immobiliare a destinazione d'uso Turistico ricettiva, posta nel comune di Pistoia (PT), Via Atto Vannucci 67, nonchè prospiciente Piazza Terviso; ottima posizione per chi raggiunge la struttura dalla stazione dei treni e per chi vuole soggiornare nelle immediate vicinanze del centro storico della città. Dista circa 2 Km da casello autostradale ed è servita da tutti i principali servizi. L'albergo è una struttura terratetto, con capacità ricettiva di 24 camere e 41 posti letto, classificata alla cat. 3 stelle, si sviluppa su tre piani fuori terra oltre a un piccolo piano cantina. Lo stesso non è dotato di un parcheggio esclusivo, ma sul lato opposto della strada vi è un parcheggio coperto a pagamento oltre ad un ulteriore parcheggio comunale con tariffe agevolate a circa 500 metri. L'albergo è dotato di più accessi, quello principale su Via Atto Vannucci e due secondari; di cui uno su Via Delle Mura Urbane ed uno lungo la Via Dei Magi. Al suo interno risulta così distribuito: - al piano terra da, ingresso, disimpegno con reception, due sale a servizio del bar per la consumazione ai tavoli, ufficio, sala, cucina, lungo disimpegno che permette l'accesso a due camere entrambe con bagno esclusivo, un magazzino disimpegnato, a un antibagno e bagno oltre che ad una corte interna, su quest'ultima insistono un ripostiglio e una centrale termica; - al piano primo accessibile da vano scale con ascensore, da ampio corridoio che premette l'accesso a sette camere con bagno interno esclusivo, quattro camere senza bagno, un bagno, ripostiglio; - al piano secondo collegato dal vano scale sopracitato, da ampio corridoio dal quale si accede a otto camere con bagno interno esclusivo, un ripostiglio, un bagno ed un terrazzo; quest'ultimo accessibile dal corridoio (non rilevato per carenza delle chiavi, ma visibile dalle finestre); - al piano terzo sottotetto, collegato sempre dal medesimo vano scale, da tre camere con bagno interno esclusivo, un ripostiglio oltre ad una soffitta accessibile da una camera. Risultano pertinenze esclusive le cantine poste al piano seminterrato, accessibili ognuno da una propria rampa di scale, non collegate a quella posta a servizio dei piani superiori e con precisione così distribuite: - due vani ad uso cantina e locale tecnico, disimpegnati tra loro, accessibili da rampa di scale posta lungo il corridoio del piano terra; - un'unico vano ad uso cantina ad oggi intercluso, quindi non visitabile, e che risulta probabilmente accessibile dal vano utilizzato a reception. Tale deduzione è riscontrabile dagli elaborati grafici in atti presso il comune e il catasto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. Part. , Categoria D2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.010.037,50
Considerata la poca disponibilità nel mercato immobiliare del Comune di Pistoia di immobili ad uso turistico ricettivi come quello oggetto di stima e non ritenendo corretta la comparazione con altri immobili posti in comuni limitrofi con altro mercato, come quello di Montecatini Terme che ne ospita una grande quantità; per la stima si è proceduto con più metodi di valutazione.

PRIMO METODO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

16 di 23

Firmato Da: STREVA SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 27c6b0

Mediante il metodo di comparazione con altre unità immobiliari posti nelle vicinanze, con solite destinazioni d'uso e caratteristiche di quello in oggetto.

Gli atti di compravendita a cui si fa riferimento sono:

- Atto ai rogiti del Notaio Lorenzo Zogheri del 19/09/2017 con rep.40576;
- Atto ai rogiti del Notaio Lorenzo Zogheri del 15/07/2009 con rep.27.229.

Nell'atto del 2017 il prezzo rapportato al mq commerciale dell'unità immobiliare è di circa €/mq 740,00, che come descritto nell'atto stesso è stato determinato dal cattivo stato di manutenzione e dall'assenza di impianti. Mentre nel secondo atto del 2009, con un immobile in normale stato di manutenzione, il prezzo era di circa € 920,00 il mq.

SECONDO METODO

Da una valutazione dei valori OMI pubblicati dall'agenzia delle Entrate, in particolare:

- I valori al mq di un fondo commerciale in normale stato di manutenzione al secondo semestre del 2023 si aggirano da un minimo di € 1350,00 ad un massimo di € 1700,00;
- mediante i valori OMI pubblicati si è potuto stabilire anche l'andamento del mercato immobiliare dalla data di acquisto del bene pignorato, nonché nel 2003, fino alla data odierna. Il risultato ha stabilito una diminuzione dei prezzi pubblicati di almeno il 30%.

Si precisa che con atto di acquisto del 2003, atto di provenienza del bene pignorato, il corrispettivo della vendita era pari ad € 1.175.000,00, che rapportato ai mq commerciali risultava pari ad €/mq 1.454,00.

Considerato quanto sopra esposto (Compravendite, valori OMI, svalutazione dei prezzi al MQ) e considerato che l'albergo oggetto di valutazione è stato dal 2003 in poi oggetto di numerosi interventi di manutenzione e risanamento, se pur rimanendo di un medio profilo, oltre all'avvenuta installazione di un ascensore, opera non di poco conto per una unità turistico recettiva; si ritiene opportuno applicare un valore medio, nonché pari ad €/mq 1.250,00.

Nella stima complessiva verranno considerate la spese da sostenere e gli oneri per la procedura di sanatoria oltre alle spese di adeguamento edilizio. Come descritto nell'apposito paragrafo della regolarità edilizia si stima gli oneri di sanatoria a circa € 4.160,00 oltre all'onorario tecnico € 2.500,00 e alle spese per l'aggiornamento della planimetria catastale di circa € 700,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Albergo Pistoia (PT) - VIA ATTO VANNUCCI 67	808,03 mq	1.250,00 €/mq	€ 1.010.037,50	100,00%	€ 1.010.037,50
Valore di stima:					€ 1.010.037,50

Valore di stima: € 1.010.037,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	7360,00	€

Valore finale di stima: € 1.002.677,50

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Come già precedentemente specificato, per la stima si è proceduto con il metodo di comparazione con altre unità immobiliari compravendute oltre ai valori OMI e all'andamento del mercato immobiliare dal 2003 ad oggi. Con precisione è stata effettuata una ricerca presso l'Ufficio provinciale di Pistoia - Territorio, servizio di pubblicità immobiliare, delle compravendite effettuate per le unità immobiliari aventi medesime caratteristiche e destinazioni d'uso, poste nelle vicinanze a quella in oggetto. E' stata effettuata una ricerca del deprezzamento subito nel corso degli anni nei valori immobiliari. Si è potuto così stabilire il valore di stima totale che tiene conto, dello stato manutentivo e delle seguenti spese: - redazione delle pratiche di sanatoria, citate nell'apposito paragrafo relativo alla regolarità edilizia, oltre alla presentazione della nuova planimetria catastale, che comprensive di onorario tecnico professionale oltre a diritti accessori comunali, è stimato in € 7.360,00.

Ai fini di un completo espletamento dei quesiti richiesti dall'Ill.mo Giudice, di cui si riporta il testo: "ove il canone si rilevi adeguato, il perito dovrà valorizzare la durata residua del rapporto locativo ai fini della corretta determinazione del valore di mercato, esplicando i criteri all'uopo adottati; a tale ultimo fine, salva l'adozione di altro idoneo criterio, il perito potrà computare: il valore di un ipotetico usufrutto sull'intero immobile occupato, per la durata legale della residua locazione, e ridurlo del canone locatizio convenuto e ritraibile dal bene per la medesima durata; imputare la differenza così ottenuta a decurtazione del valore di mercato che l'immobile avrebbe avuto ove fosse stato libero".

Considerato lo stato di occupazione dell'immobile mediante contratto di locazione con scadenza tra 12 anni, si ipotizza il valore del diritto di usufrutto con durata legale dei medesimi anni, nonchè:

- Valore della piena proprietà = € 1.002.677,50
- Tasso interesse legale = 5,00 %
- Anni di durata dell'usufrutto = 12

Risultato:

Valore dell'usufrutto = € 444.348,57

Per una corretta determinazione del canone locatizio che verrà percepito nei prossimi 12 anni, considerato che la stima riporta valori correnti, considerato che detto canone risulta annuale posticipato, si ritiene opportuno portare all'attualità le relative rate:

Canone locatizio annuale aggionato con indici ISTAT € 66.258,00 X $[1 - (1+0,05)^{-12}] / 0,05 = € 587.261,325$

Stabilito il valore dell'usufrutto in € 444.348,57 e stabilito il valore del canone della locazione riportato all'attualità pari ad € 587.261,325; è possibile dedurre che il valore della rendita percepita è maggiore del valore dell'usufrutto.

Con la premessa che le considerazioni apportate non tengono di conto di eventuali morosità che potranno verificarsi nel tempo, si ritiene opportuno non deprezzare il valore dell'unità immobiliare.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

18 di 23

Firmato Da: STREVA SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 27c6b0

eventuali chiarimenti.

Pistoia, li 15/09/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Streva Samuele

ELENCO ALLEGATI:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto di provenienza
- ✓ N° 2 Altri allegati - atto di mutuo
- ✓ N° 3 Altri allegati - elenco ispezioni ipotecarie e note di trascrizione
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - visura catastale storica
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - planimetria catastale
- ✓ N° 6 Estratti di mappa - estratto piano part.centro storico e catastale
- ✓ N° 7 Altri allegati - precedenti edilizi
- ✓ N° 8 Foto - documentazione fotografica
- ✓ N° 9 Altri allegati - sussistenza locazioni e relative copie
- ✓ N° 10 Altri allegati - copia contratto di locazione e annuncio per comparazione
- ✓ N° 11 Altri allegati - calcolo sup. commerciale per comparazione prezzo di vendita e copie relativi atti E OMI
- ✓ N° 12 Certificato di agibilità / abitabilità - certificato agibilità
- ✓ N° 13 Altri allegati - licenza per l'esercizio dell'attività alberghiera
- ✓ N° 14 Altri allegati - subentro attività e notifica sanitaria
- ✓ N° 15 Altri allegati - inizio operazioni peritali
- ✓ N° 16 Altri allegati - verbale sopralluogo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

19 di 23

Firmato Da: STREVA SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2706b0

