

TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bacci Monica, nell'Esecuzione Immobiliare 32/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa	6
Descrizione.....	6
Bene N° 1 - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - VIA MONTEBELLO, N°30 ANGOLO VIA SAN MICHELE, piano S-T-1°-2°-3°-4°-5°	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - VIA SAN MICHELE, N°10, interno 6, piano T.....	8
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - VIA SAN MICHELE, N°10, interno 4, piano T.....	9
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - VIA SAN MICHELE, N°10, interno 3, piano T.....	10
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - VIA SAN MICHELE, N°10, interno 5, piano T.....	11
Lotto 1.....	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità	12
Confini.....	13
Consistenza.....	13
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Dati Catastali	15
Precisazioni.....	17
Patti.....	17
Stato conservativo	17
Parti Comuni.....	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Stato di occupazione.....	21
Provenienze Ventennali	21
Formalità pregiudizievoli.....	25
Normativa urbanistica	28
Regolarità edilizia.....	29
Vincoli od oneri condominiali.....	33
Lotto 2.....	33
Completezza documentazione ex art. 567.....	33
Titolarità	33
Confini.....	34
Consistenza.....	34
Cronistoria Dati Catastali.....	34
Dati Catastali	35
Precisazioni.....	36
Patti.....	36

Stato conservativo	36
Parti Comuni.....	37
Servitù, censo, livello, usi civici	37
Caratteristiche costruttive prevalenti	37
Stato di occupazione	38
Provenienze Ventennali	38
Formalità pregiudizievoli	41
Normativa urbanistica	42
Regolarità edilizia	42
Vincoli od oneri condominiali.....	43
Lotto 3.....	44
Completezza documentazione ex art. 567.....	45
Titolarità	45
Confini.....	45
Consistenza.....	45
Cronistoria Dati Catastali.....	46
Dati Catastali	47
Precisazioni.....	48
Patti.....	48
Stato conservativo	48
Parti Comuni.....	48
Servitù, censo, livello, usi civici	49
Caratteristiche costruttive prevalenti	49
Stato di occupazione	49
Provenienze Ventennali	50
Formalità pregiudizievoli	52
Normativa urbanistica	54
Regolarità edilizia	54
Vincoli od oneri condominiali.....	55
Lotto 4.....	56
Completezza documentazione ex art. 567.....	56
Titolarità	57
Confini.....	57
Consistenza.....	57
Cronistoria Dati Catastali.....	58
Dati Catastali	59
Precisazioni.....	59
Patti.....	59

Stato conservativo	60
Parti Comuni.....	60
Servitù, censo, livello, usi civici	61
Caratteristiche costruttive prevalenti	61
Stato di occupazione	61
Provenienze Ventennali	61
Formalità pregiudizievoli	64
Normativa urbanistica	66
Regolarità edilizia	66
Vincoli od oneri condominiali.....	67
Lotto 5.....	68
Completezza documentazione ex art. 567.....	68
Titolarità	68
Confini.....	69
Consistenza.....	69
Cronistoria Dati Catastali.....	69
Dati Catastali	71
Precisazioni.....	71
Patti.....	71
Stato conservativo	72
Parti Comuni.....	72
Servitù, censo, livello, usi civici	73
Caratteristiche costruttive prevalenti	73
Stato di occupazione	73
Provenienze Ventennali	73
Formalità pregiudizievoli	76
Normativa urbanistica	78
Regolarità edilizia	78
Vincoli od oneri condominiali.....	79
Stima / Formazione lotti.....	80
Lotto 1	81
Lotto 2	85
Lotto 3	87
Lotto 4	90
Lotto 5	93
Riepilogo bando d'asta.....	101
Lotto 1.....	101
Lotto 2.....	103

Lotto 3	103
Lotto 4	103
Lotto 5	104
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 32/2023 del R.G.E.	105
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 804.480,00	105
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 12.000,00	106
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 7.200,00	106
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 7.200,00	107
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 7.200,00	107
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	109
Bene N° 1 - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - VIA MONTEBELLO, N°30 ANGOLO VIA SAN MICHELE, piano S-T-1°-2°-3°-4°-5°.....	109
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - VIA SAN MICHELE, N°10, interno 6, piano T	110
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - VIA SAN MICHELE, N°10, interno 4, piano T	111
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - VIA SAN MICHELE, N°10, interno 3, piano T	112
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - VIA SAN MICHELE, N°10, interno 5, piano T	113



INCARICO

In data 09/04/2023, il sottoscritto Geom. Bacci Monica, con studio in Via Amendola, 27 - 51017 - Pescia (PT), email monica.bacci@ngi.it, PEC monica.bacci@geopec.it, Tel. 0572 477 658, Fax 0572 477 658, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/04/2023 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 Montecatini-Terme (PT) - VIA MONTEBELLO, N°30 ANGOLO VIA SAN MICHELE, piano S-T-1°-2°-3°-4°-5°
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - VIA SAN MICHELE, N°10, interno 6, piano T
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - VIA SAN MICHELE, N°10, interno 4, piano T
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - VIA SAN MICHELE, N°10, interno 3, piano T
- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - VIA SAN MICHELE, N°10, interno 5, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA MONTEBELLO, N°30 ANGOLO VIA SAN MICHELE, PIANO S-T-1°-2°-3°-4°-5°

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' SPETTANTI al **** Omissis **** e alla **** Omissis **** sopra complesso immobiliare a destinazione alberghiera, attualmente non più in attività, denominato "HOTEL LA PIA" e classificato "3 Stelle", da terra a tetto elevato di N°5 Piani fuori terra oltre Piano Soffitta e, Piano Seminterrato, sito in Comune di Montecatini Terme (PT), Via Montebello, N°30, angolo Via San Michele, costituito da N°2 corpi di fabbrica collegati fra di loro e corredato da piccolo cortile interno coperto.

In particolare la struttura principale, raggiungibile direttamente dalla Via Montebello, ma con accesso secondario che affaccia su Via San Michele, si compone:

-al Piano Terreno da hall d'ingresso, sala reception, zona living-relax, sala da pranzo, zona living-relax, angolo bar, vano appendiabiti, vani telefono, ufficio, locale ascensore, scala interna che conduce al sovrastante locale destinato a sala tv, oltre vano scala che conduce ai Piani superiori, dove si trovano;

-quanto al Piano Primo aree disimpegnate (corridoi), servizio igienico, locale ascensore, ripostiglio, N°8 camere con bagno privato, di cui N°7 doppie e N°1 singola (da N°11 a N°19 escluso il numero N°17);

-quanto al Piano Secondo da aree disimpegnate (corridoi), locale ascensore, ripostiglio, N°9 camere con bagno privato, di cui N°8 doppie e N°1 singola (da N°21 a N°29);

-quanto al Piano Terzo da aree disimpegnate (corridoi), locale ascensore, ripostiglio, N°9 camere con bagno privato, di cui N°8 doppie e N°1 singola (da N°31 a N°39); significando che le camere che si affacciano su Via Montebello e, precisamente la N°31, la N°32, la N°37 e la N°38 sono dotate di balcone;

-quanto al Piano Quarto da aree disimpegnate (corridoi), locale ascensore, ripostiglio, N°9 camere con bagno privato, di cui N°8 doppie e N°1 singola (da N°41 a N°49); significando che le camere N°42, N°47 e N°48 sono dotate di balcone;

-quanto al Piano Quinto da aree disimpegnate, servizio igienico, sala macchine ascensori e vani ripostiglio. La sottostante porzione al seminterrato, raggiungibile mediante scala interna che si diparte dal Piano Terreno, è costituita da vano armadio, ampio disimpegno, antibagno, N°2 servizi igienici e, locale tecnico/ripostiglio dove si trovano quadri elettrici e, pompa a immersione.

Per quanto riguarda la struttura secondaria, retrostante e collegata a quella principale mediante cortile interno coperto, si compone al Piano Terreno da dispensa, zona pranzo dipendenti, cucina comunicante con la sala pranzo, montacarichi e scala di collegamento con i Piani superiori, dove si trovano:

-quanto al Piano Primo, aree disimpegnate (corridoi), montacarichi, N°2 camere doppie con bagno privato (N°5 e N°6) e, zona lavanderia;

-quanto al Piano Secondo da montacarichi, servizio igienico/doccia/spogliatoio dipendenti, ampio locale ripostiglio e terrazza scoperta.

La sottostante porzione al Piano Seminterrato, raggiungibile da scala esterna che si diparte dal cortile interno al Piano Terreno, si compone di ampi vani ad uso dispensa, montacarichi e celle frigo, oltre a vano centrale termica.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

La zona all'interno della quale si trova compresa la proprietà in esame è centrale rispetto al nucleo urbano di Montecatini Terme. La Via Montebello infatti, è una traversa di Via Felice Cavallotti che si dirama dal principale Corso Giacomo Matteotti, noto per essere attrattiva di locali modaiole e negozi di abbigliamento e di accessori di grandi firme e, che conduce a Piazza del Popolo fino a raggiungere il Viale Verdi dove si trova il Municipio.

La località è caratterizzata da fabbricati di tipo unifamiliare a due piani con resedi esclusivi, caseggiati prospettanti la strada pubblica, da complessi immobiliari della tipologia di condominio, oltre che da "Residence" e strutture alberghiere.

Da un punto di vista di infrastrutture e trasporti è possibile affermare che il Comune è attraversato dall'Autostrada A11 da Ovest a Est, con l'uscita Montecatini Terme situata nel territorio di Pieve a Nievole, ma ben collegata col centro della città.

Le strade provinciali e regionali che attraversano il territorio di Montecatini Terme, sono diverse e collegano paesi da Pistoia fino a Fucecchio, toccando Marliana, Ponte Buggianese, Monsummano Terme, Chiesina Uzzanese.

Il Comune è dotato di due stazioni ferroviarie sulla linea Firenze-Viareggio.

Il trasporto pubblico locale è assicurato dalla "Trasporti Toscana" che con due linee urbane collegano le varie

zone di Montecatini Terme, oltre ad linee extraurbane di collegamento con Firenze, Pistoia, Lucca, Viareggio. L'ambito in cui ricade la proprietà, è ben servito da strutture e servizi pubblici, quali banche, farmacie, scuole d'infanzia e di primo grado, attività commerciali, bar, ristoranti e pizzerie.

Si riferisce che la struttura alberghiera non è dotata di area a parcheggio o Piano garages coperto.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA SAN MICHELE, N°10, INTERNO 6, PIANO T

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' SPETTANTI al **** Omissis **** e alla **** Omissis **** sopra posto auto scoperto posto al Piano Terreno, contraddistinto con il Numero Interno 6 (già 18) facente parte dell'edificio condominiale sito in Comune di MONTECATINI TERME (PT), Via San Michele N°10, esattamente il primo che si incontra sulla destra entrando dall'area condominiale.

In particolare il bene, di forma irregolare e di superficie catastale di MQ. 25,00, è raggiungibile direttamente dalla Via San Michele mediante accesso carrabile dal piazzale condominiale contraddistinto dal Civico N°8.

La presente stima è comprensiva dei diritti di comproprietà sulle parti dell'edificio che per Legge e/o Consuetudine sono da ritenersi comuni, in particolare senza che la specificazione possa derogare alla generalità è comune il piazzale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

La zona all'interno della quale si trova compresa la proprietà in esame è centrale rispetto al nucleo urbano di Montecatini Terme. La Via San Michele infatti, è una traversa di Via Felice Cavallotti che si dirama dal principale Corso Giacomo Matteotti, noto per essere attrattiva di locali modaiole e negozi di abbigliamento e di accessori di grandi firme e, che conduce a Piazza del Popolo fino a raggiungere il Viale Verdi dove si trova il Municipio.

La località è caratterizzata da fabbricati di tipo unifamiliare a due piani con resedi esclusivi, caseggiati prospettanti la strada pubblica, da complessi immobiliari della tipologia di condominio, oltre che da "Residence" e strutture alberghiere.

Da un punto di vista di infrastrutture e trasporti è possibile affermare che il Comune è attraversato dall'Autostrada A11 da Ovest a Est, con l'uscita Montecatini Terme situata nel territorio di Pieve a Nievole, ma ben collegata col centro della città.

Le strade provinciali e regionali che attraversano il territorio di Montecatini Terme, sono diverse e collegano paesi da Pistoia fino a Fucecchio, toccando Marliana, Ponte Buggianese, Monsummano Terme, Chiesina Uzzanese.

Il Comune è dotato di due stazioni ferroviarie sulla linea Firenze-Viareggio.

Il trasporto pubblico locale è assicurato dalla "Trasporti Toscana" che con due linee urbane collegano le varie zone di Montecatini Terme, oltre ad linee extraurbane di collegamento con Firenze, Pistoia, Lucca, Viareggio.

L'ambito in cui ricade la proprietà, è ben servito da strutture e servizi pubblici, quali banche, farmacie, scuole d'infanzia e di primo grado, attività commerciali, bar, ristoranti e pizzerie.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA SAN MICHELE, N°10, INTERNO 4, PIANO T

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' SPETTANTI al **** Omissis **** e alla **** Omissis **** sopra posto auto scoperto posto al Piano Terreno, contraddistinto con il Numero Interno 4 (già 16) facente parte dell'edificio condominiale sito in Comune di MONTECATINI TERME (PT), Via San Michele N°10, esattamente il terzo che si incontra a partire dalla destra entrando dall'area condominiale, adiacente la Cabina Enel.

In particolare il bene, di forma regolare e di superficie catastale di MQ. 15,00, è raggiungibile direttamente dalla Via San Michele mediante accesso carrabile dal piazzale condominiale.

La presente stima è comprensiva dei diritti di comproprietà sulle parti dell'edificio che per Legge e/o Consuetudine sono da ritenersi comuni, in particolare senza che la specificazione possa derogare alla generalità è comune il piazzale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

La zona all'interno della quale si trova compresa la proprietà in esame è centrale rispetto al nucleo urbano di Montecatini Terme. La Via San Michele infatti, è una traversa di Via Felice Cavallotti che si dirama dal principale Corso Giacomo Matteotti, noto per essere attrattiva di locali modaioli e negozi di abbigliamento e di accessori di grandi firme e, che conduce a Piazza del Popolo fino a raggiungere il Viale Verdi dove si trova il Municipio.

La località è caratterizzata da fabbricati di tipo unifamiliare a due piani con resedi esclusivi, caseggiati prospettanti la strada pubblica, da complessi immobiliari della tipologia di condominio, oltre che da "Residence" e strutture alberghiere.

Da un punto di vista di infrastrutture e trasporti è possibile affermare che il Comune è attraversato dall'Autostrada A11 da Ovest a Est, con l'uscita Montecatini Terme situata nel territorio di Pieve a Nievole, ma ben collegata col centro della città.

Le strade provinciali e regionali che attraversano il territorio di Montecatini Terme, sono diverse e collegano paesi da Pistoia fino a Fucecchio, toccando Marliana, Ponte Buggianese, Monsummano Terme, Chiesina Uzzanese.

Il Comune è dotato di due stazioni ferroviarie sulla linea Firenze-Viareggio.

Il trasporto pubblico locale è assicurato dalla "Trasporti Toscana" che con due linee urbane collegano le varie zone di Montecatini Terme, oltre ad linee extraurbane di collegamento con Firenze, Pistoia, Lucca, Viareggio.

L'ambito in cui ricade la proprietà, è ben servito da strutture e servizi pubblici, quali banche, farmacie, scuole

d'infanzia e di primo grado, attività commerciali, bar, ristoranti e pizzerie.



BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA SAN MICHELE, N°10, INTERNO 3, PIANO T

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' SPETTANTI al **** Omissis **** e alla **** Omissis **** sopra posto auto scoperto posto al Piano Terreno, contraddistinto con il Numero Interno 3 (già 15) facente parte dell'edificio condominiale sito in Comune di MONTECATINI TERME (PT), Via San Michele N°10, esattamente il quarto che si incontra a partire dalla destra entrando dall'area condominiale.

In particolare il bene, di forma regolare e di superficie catastale di MQ. 15,00, è raggiungibile direttamente dalla Via San Michele mediante accesso carrabile dal piazzale condominiale.

La presente stima è comprensiva dei diritti di comproprietà sulle parti dell'edificio che per Legge e/o Consuetudine sono da ritenersi comuni, in particolare senza che la specificazione possa derogare alla generalità è comune il piazzale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

La zona all'interno della quale si trova compresa la proprietà in esame è centrale rispetto al nucleo urbano di Montecatini Terme. La Via San Michele infatti, è una traversa di Via Felice Cavallotti che si dirama dal principale Corso Giacomo Matteotti, noto per essere attrattiva di locali modaiole e negozi di abbigliamento e di accessori di grandi firme e, che conduce a Piazza del Popolo fino a raggiungere il Viale Verdi dove si trova il Municipio.

La località è caratterizzata da fabbricati di tipo unifamiliare a due piani con resedi esclusivi, caseggiati prospettanti la strada pubblica, da complessi immobiliari della tipologia di condominio, oltre che da "Residence" e strutture alberghiere.

Da un punto di vista di infrastrutture e trasporti è possibile affermare che il Comune è attraversato dall'Autostrada A11 da Ovest a Est, con l'uscita Montecatini Terme situata nel territorio di Pieve a Nievole, ma ben collegata col centro della città.

Le strade provinciali e regionali che attraversano il territorio di Montecatini Terme, sono diverse e collegano paesi da Pistoia fino a Fucecchio, toccando Marliana, Ponte Buggianese, Monsummano Terme, Chiesina Uzzanese.

Il Comune è dotato di due stazioni ferroviarie sulla linea Firenze-Viareggio.

Il trasporto pubblico locale è assicurato dalla "Trasporti Toscana" che con due linee urbane collegano le varie zone di Montecatini Terme, oltre ad linee extraurbane di collegamento con Firenze, Pistoia, Lucca, Viareggio.

L'ambito in cui ricade la proprietà, è ben servito da strutture e servizi pubblici, quali banche, farmacie, scuole d'infanzia e di primo grado, attività commerciali, bar, ristoranti e pizzerie.



BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA SAN MICHELE, N°10, INTERNO 5, PIANO T

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' SPETTANTI al **** Omissis **** e alla **** Omissis **** sopra posto auto scoperto posto al Piano Terreno, contraddistinto con il Numero Interno 5 (già 17) facente parte dell'edificio condominiale sito in Comune di MONTECATINI TERME (PT), Via San Michele N°10, esattamente il secondo che si incontra a partire dalla destra entrando dall'area condominiale.

In particolare il bene, di forma irregolare e di superficie catastale di MQ. 15,00, è raggiungibile direttamente dalla Via San Michele mediante accesso carrabile dal piazzale condominiale.

La presente stima è comprensiva dei diritti di comproprietà sulle parti dell'edificio che per Legge e/o Consuetudine sono da ritenersi comuni, in particolare senza che la specificazione possa derogare alla generalità è comune il piazzale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

La zona all'interno della quale si trova compresa la proprietà in esame è centrale rispetto al nucleo urbano di Montecatini Terme. La Via San Michele infatti, è una traversa di Via Felice Cavallotti che si dirama dal principale Corso Giacomo Matteotti, noto per essere attrattiva di locali modaiole e negozi di abbigliamento e di accessori di grandi firme e, che conduce a Piazza del Popolo fino a raggiungere il Viale Verdi dove si trova il Municipio.

La località è caratterizzata da fabbricati di tipo unifamiliare a due piani con resedi esclusivi, caseggiati prospettanti la strada pubblica, da complessi immobiliari della tipologia di condominio, oltre che da "Residence" e strutture alberghiere.

Da un punto di vista di infrastrutture e trasporti è possibile affermare che il Comune è attraversato dall'Autostrada A11 da Ovest a Est, con l'uscita Montecatini Terme situata nel territorio di Pieve a Nievole, ma ben collegata col centro della città.

Le strade provinciali e regionali che attraversano il territorio di Montecatini Terme, sono diverse e collegano paesi da Pistoia fino a Fucecchio, toccando Marliana, Ponte Buggianese, Monsummano Terme, Chiesina Uzzanese.

Il Comune è dotato di due stazioni ferroviarie sulla linea Firenze-Viareggio.

Il trasporto pubblico locale è assicurato dalla "Trasporti Toscana" che con due linee urbane collegano le varie zone di Montecatini Terme, oltre ad linee extraurbane di collegamento con Firenze, Pistoia, Lucca, Viareggio.

L'ambito in cui ricade la proprietà, è ben servito da strutture e servizi pubblici, quali banche, farmacie, scuole d'infanzia e di primo grado, attività commerciali, bar, ristoranti e pizzerie.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - VIA MONTEBELLO, N°30 ANGOLO VIA SAN MICHELE, piano S-T-1°-2°-3°-4°-5°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

La certificazione ipocatastale depositata in atti, di cui all'ex Art.567 Comma 2°, del C.P.C. prevede che l'Istanza di Vendita sia accompagnata dall'estratto del Catasto, nonché dai Certificati delle Iscrizioni e Trascrizioni relativi all'immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla Trascrizione del Pignoramento.

Secondo quanto si evince dal Fascicolo della Procedura depositato in Tribunale, la Certificazione redatta dal professionista, **** Omissis ****, in data 27 Marzo 2023, non riporta correttamente le informazioni riguardanti la Certificazione Ipotecaria ventennale, poiché individua quale provenienza a copertura del ventennio in favore dei dante causa degli Esecutati, **** Omissis **** l'Atto di Compravendita del 06 Novembre 1976 ai rogiti del Notaio Ciro Lenzi, REP.N°8.444, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia il 04 Dicembre 1979 al N°2522 REG.PART., che però si riferisce all'acquisto dei Posti Auto identificati dai LOTTI N°2, N°3, N°4 e N°5 (oltre a quelli alienati precedentemente all'Atto di Pignoramento).

In conseguenza di ciò, la Certificazione così come prevista dal suindicato Articolo, non risulta completa.

Per quanto attiene invece alla identificazione catastale del bene pignorato, si limita a darne notizia in base alle risultanze assunte dalla Nota di Trascrizione del Pignoramento Immobiliare, senza entrare nel merito dei passaggi intermedi di proprietà e di variazione catastale, ovviando a tale manchevolezza con la Visura Catastale Storica.

Al fine di supplire a tale situazione di difformità, il C.T.U. ha provveduto ad acquisire tutte i dati determinanti per la integrazione della Certificazione, attraverso ispezioni ipotecarie e catastali anche con accessi diretti presso i pubblici uffici, con estrapolazione dei Titoli di proprietà i cui estremi saranno specificati nel Capitolo "PROVENIENZA VENTENNALE", nonché con Visure Storiche e richiesta di Planimetrie Catastali precedenti, che andranno a completare la "CRONISTORIA CATASTALE".

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

si riferisce che:

-la **** Omissis **** risulta di Stato Civile Libero;

-il **** Omissis **** risulta coniugato in regime di Comunione Legale dei Beni;

ma che il bene in parola è di natura personale, in quanto pervenuto agli stessi mediante Successioni Legittime (Articolo 179 Lettera b) del Codice Civile.

CONFINI
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via Montebello, Via San Michele, Proprietà **** Omissis ****, Proprietà **** Omissis ****, Proprietà **** Omissis ****, Proprietà **** Omissis ****, Proprietà **** Omissis ****, Proprietà **** Omissis ****, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ALBERGO	0,00 mq	130,84 mq	1	130,84 mq	0,00 m	Seminterrato
RIPOSTIGLIO	0,00 mq	21,68 mq	0,20	4,34 mq	0,00 m	Seminterrato
CENTRALE TERMICA	0,00 mq	22,65 mq	0,20	4,53 mq	0,00 m	Seminterrato
ALBERGO	0,00 mq	415,55 mq	1	415,55 mq	0,00 m	Terra
CORTILE INTERNO	0,00 mq	38,30 mq	0,05	1,92 mq	0,00 m	Terra
ALBERGO	0,00 mq	401,25 mq	1	401,25 mq	0,00 m	Primo
ALBERGO	0,00 mq	326,76 mq	1	326,76 mq	0,00 m	Secondo
TERRAZZA SCOPERTA	0,00 mq	23,10 mq	0,30	6,93 mq	0,00 m	Secondo
ALBERGO	0,00 mq	259,24 mq	1	259,24 mq	0,00 m	Terzo
BALCONE	0,00 mq	21,95 mq	0,25	5,49 mq	0,00 m	Terzo
ALBERGO	0,00 mq	259,24 mq	1	259,24 mq	0,00 m	Quarto
BALCONI	0,00 mq	15,17 mq	0,25	3,79 mq	0,00 m	Quarto
SOFFITTA	0,00 mq	256,77 mq	0,33	84,73 mq	0,00 m	Quinto
Totale superficie convenzionale:				1904,61 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1904,61 mq		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie della struttura alberghiera e delle sue pertinenze, sono state calcolate mediante sviluppo delle misure rilevate direttamente in loco dal C.T.U. confrontate con la rappresentazione grafica dell'intero immobile contenuta nella Concessione a sanatoria N°1288 dell'11 Dicembre 1997, che rappresenta l'ultimo Titolo Abilitativo.

Si ritiene corretta l'attribuzione del coefficiente di ragguglio pari allo 0,05 per il piccolo cortile interno, sia in considerazione della superficie irrisoria sia per il fatto che costituisce unicamente un'area di passaggio fra l'albergo e la parte retrostante.

Per quanto attiene al ripostiglio, ai balconi, alla terrazza scoperta ed alla soffitta, sono stati utilizzati i coefficienti suggeriti dal sistema, che comunque coincidono con quelli rilevati nel segmento immobiliare a cui il bene appartiene.

In riferimento alle altezze di Piano, si riferisce che:

- al Piano Seminterrato varia da Mt 1,80 nel Ripostiglio a Mt 2,50 nei locali dispensa etc;
- al Piano Terra varia da Mt 3,20 a Mt 3,80;
- al Piano Primo varia da Mt 3,00 a Mt 3,55;
- al Piano Secondo varia da Mt 2,70 a Mt 3,20;
- al Piano Terzo è di Mt 3,20;
- al Piano Quarto è di Mt 2,90.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/10/1999 al 15/02/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 233, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 26.927,99 Piano S1-T-1°-2°-3°-4°-5° Graffato N°232 - N°502 SUBALTERNO N°4
Dal 15/02/2001 al 15/04/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 233, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 15.464,79 Piano S1-T-1°-2°-3°-4°-5° Graffato N°232 - N°502 SUBALTERNO N°4
Dal 15/04/2004 al 25/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 233, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 15.464,79 Piano S1-T-1°-2°-3°-4°-5° Graffato N°232 - N°502 SUBALTERNO N°4
Dal 25/10/2010 al 20/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 233, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 15.464,79 Piano S1-T-1°-2°-3°-4°-5° Graffato N°232 - N°502 SUBALTERNO N°4

Si rileva che la Ditta Catastale risultante dagli atti del Catasto non corrisponde a quella reale, in considerazione del fatto che la #Sig.ra [REDACTED] ancora presente quale intestataria del bene per la quota di 2/12, risulta deceduta in data 26 Luglio 2013, ed, alla data odierna non è stata espletata le Formalità di presentazione della Voltura Catastale in ordine all'Accettazione Tacita di Eredità da parte dei figli **** Omissis **** giusto Atto Notarile Pubblico ai rogiti del Notaio Raffaele Lenzi del 12 Febbraio 2014, REP.N°65.115/TACC.N°37.149, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di PESCIA -Servizio di Pubblicità Immobiliare- il 27 Febbraio 2014 al N°574 REG.PART.

* * *

Ai soli fini storici si da atto che l'identificazione catastale attuale del bene riportata in visura:

CATASTO FABBRICATI

FOGLIO DI MAPPA N°21, MAPPALI UNITI N°233-N°232-N°502 SUBALTERNO N°4, è stata attribuita dall'UTE di Pistoia a seguito di presentazione di Planimetria a Variazione Prot.N°62038/C91 (N°D02500.1/1999).

Tale variazione catastale prevedeva la fusione delle porzioni immobiliari ancora al conto del dante causa, **** Omissis ****, -nonostante il decesso avvenuto in data 17 Agosto 1985-, con quella degli eredi, **** Omissis ****, che ne risultavano proprietari in virtù di precedenti provenienze.

In particolare, i beni intestati alla **** Omissis ****, censiti alla Partita 2034 ed identificati in FOGLIO DI MAPPA N°21 dai MAPPALI UNITI N°232-N°233 SUBALTERNO N°2-N°502 SUBALTERNO N°1 (derivanti da Scheda Planimetrica N°24 del 07 Gennaio 1972) e,

dal MAPPALE N°502 SUBALTERNO N°3 (derivante da Scheda Planimetrica N°22 del 07 Gennaio 1972),

sono stati fusi con quello intestato ai **** Omissis ****, censito alla Partita N°204 ed identificati in FOGLIO DI MAPPA N°21 dal MAPPALE N°233 SUBALTERNO N°1 (derivante da Scheda Planimetrica N°23 del 07 Gennaio 1972).

* * *

DATI CATASTALI



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Ceus.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	233		1	D2				15464,79 €	S1-T-1°-2°-3°-4°-5°	N°232-N°502 SUBN°4

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

AGGIORNAMENTO CATASTALE- Ai sensi dell'Art. 29 Comma 1 Bis, della Legge N°52 del 27 Febbraio 1985, si attesta che i dati catastali suindicati e la Planimetria Catastale depositata in Catasto, non risultano conformi allo stato di fatto dei beni in oggetto.



Significando che, le difformità riscontrate sono le seguenti:

a-La Ditta Catastale non risulta allineata alla situazione risultante dagli ultimi Atti, in quanto risulta ancora presente il nominativo della **** Omissis ****, intestatario dei diritti di 2/12, nonostante la stessa risulti deceduta in data 26 Luglio 2013;

b-La Scheda Planimetrica riporta in corrispondenza della terrazza al Piano Secondo la dicitura "Veranda Coperta", ma in realtà, dalla lettura della Nota rilasciata dal Sindaco del Comune di Montecatini Terme in data 16 Giugno 1997, Protocollo N°14756 in relazione alla Domanda di Condono Edilizio, PRATICA N°1288, la tettoia in pvc a copertura della pertinenza, non è stata autorizzata.

Al fine dell'aggiornamento catastale si rende necessario:

-redigere e presentare mediante procedura informatizzata N°1 Voltura Catastale per trasferimento dei diritti di 2/12 spettanti alla **** Omissis **** in favore dei figli, **** Omissis **** per 1/12 ciascuno, in virtù dell'Atto di Accettazione di Eredità Tacita rogato dal Notaio Raffaele Lenzi in data 12 Febbraio 2014, REP.N°65.115/RACC.N°37.149, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di PESCIA- Servizio di Pubblicità Immobiliare- il 27 Febbraio 2014 al N°574 REG.PART.

-redigere e presentare all'Agenzia del Territorio-Ufficio Provinciale di Pistoia- una Planimetria di Variazione per la semplice correzione della natura della terrazza da coperta a "Terrazza Scoperta";

Sarà cura ed onere dell'Aggiudicatario, provvedere alla regolarizzazione catastale delle unità immobiliari, previa redazione di N°1 Dichiarazione di Variazione con procedura DO.CFA.

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE-

-La regolarizzazione della Ditta Catastale, è subordinata alla redazione e, presentazione di N°1 Voltura, previa il pagamento di € 71,00 cad. di cui € 55,00 a titolo di Tributo Speciale Catastale ed, € 16,00 di Imposta di Bollo per ogni 4 pagine.

A tale spesa, andrà aggiunto il costo del professionista che espletterà tale attività tecnica, quantificabile in € 300,00.

-La regolarizzazione della Scheda Planimetrica, è subordinata alla redazione e, presentazione presso l'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale del Territorio di Pistoia- (ex Catasto) di nuova Planimetria Catastale a Variazione, previa il pagamento di Diritti Catastali pari ad € 50,00.

A tale costo andrà aggiunto l'onorario del professionista che si occuperà della pratica catastale € 450,00.

TOTALE COSTO PER AGGIORNAMENTO CATASTALE

€ 121,00 per Spese ed € 750,00 di Onorario.

E, così per complessivi € 1.081,75 (Comprensivo di CNG ed IVA)

Nessuna Nota da segnalare.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e, controllata la completezza e correttezza della Certificazione Notarile Sostitutiva, prevista dall'Art. 567 2° comma c.p.c., sulla base delle informazioni estrapolate dalle ispezioni ipotecarie e catastali espletate in parte d'ufficio attraverso GEOWEB, -Servizi Telematici per i Professionisti, ed in parte mediante accessi diretti presso i Pubblici Uffici. In particolare al fine di rintracciare le provenienze delle porzioni distinte di immobile alberghiero appartenenti a proprietà diverse, -fuse solo in occasione della riunione in unica proprietà- e, recuperare i Titoli di Provenienza a partire dal 1935, sono stati eseguiti accertamenti ipotecari presso l' Agenzia del Territorio di Pescia. Sono stati effettuati accessi presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Montecatini Terme, al fine della presa visione degli Atti Abilitativi inerenti la realizzazione dell'intera struttura alberghiera, con successiva richiesta e ritiro di copie dei Permessi e delle Tavole Grafiche. E' stato inoltre necessario il confronto con il Tecnico preposto dell'Ufficio Urbanistica, allo scopo di confrontarsi sull'aspetto del Condono Edilizio rilasciato, che peraltro costituisce l'ultimo Permesso.

PATTI

Gli Atti di Provenienza nel Ventennio e precedente, non hanno riscontrato la presenza di Patti riguardanti il bene interessato.

STATO CONSERVATIVO

L'albergo quale struttura principale dove si sviluppa l'attività alberghiera vera e propria, si trova in buono stato di manutenzione sia per quanto attiene alle facciate che per quanto riguarda alle parti interne, in considerazione della costante manutenzione ordinaria operata. Si rilevano alcuni episodi, trascurabili, di rigonfiamento della tinteggiatura sul prospetto laterale che si affaccia sulla Via San Michele e, distacco circoscritto e, riferito solo in alcune zone della tinteggiatura sottostante il solaio dei balconi.

La porzione secondaria, sostanzialmente destinata ad attività di preparazione vivande, approvvigionamento e conservazione di prodotti da cucina al Piano Terreno,, si presenta in normale stato di conservazione con segni di trascuratezza anche alla luce del parziale smantellamento delle parti che compongono la cucina. Mentre i locali collocati ai Piani sovrastanti, dedicati a N°2 camere per gli ospiti dell'albergo ed a locali spogliatoio, servizi igienici per i dipendenti sono in buono stato.

Qualche segno di umidità è stato rinvenuto nei locali adiacenti alle celle frigorifere ubicati al Piano Seminterrato e, nel vano Tecnico/Ripostiglio sempre al Piano Seminterrato allo stato grezzo. Tuttavia trattasi di fenomeni di lieve entità che non pregiudicano la salubrità dei locali.

Il solaio di copertura con orditura in legno, costituito da travi e travicelli e tavelle, con sovrastante manto di copertura in "Marsigliesi", pur essendo datato è in normale condizione statica e manutentiva.

PARTI COMUNI

Il bene in esame non risulta inserito in alcun contesto condominiale e, non sono presenti in loco situazioni riconducibili a Parti Comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è stata rilevata la presenza di Servitù gravanti il LOTTO Pignorato, né derivanti da Atti né rilevabili in loco.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura ricettiva oggetto della presente stima si trova in buone condizioni da un punto di vista statico e di agibilità, sia esternamente che internamente, seppur come anticipato al Capitolo "STATO CONSERVATIVO" si registrano episodi di "rigonfiamento" e "distaccamento" della verniciatura sulla facciata laterale e sotto il solaio dei balconi e, qualche traccia di umidità al Piano Seminterrato -comunque trascurabili-. Tutti i locali ad eccezione del locale tecnico/ripostiglio, sono, intonacati e tinteggiati e, nessuno riflette problematiche che possano invalidarne la salubrità da un punto di vista igienico-sanitario.

Si precisa che alcune "sgorature" presenti nella soffitta al Piano Quinto, causate da infiltrazioni di acqua provenienti dal tetto, per problemi legati al manto di copertura, rappresentano una questione ormai risolta.

Per quanto riguarda la parte strutturale si precisa che sia da informazioni fornite dall'Esecutato **** Omissis **** che da quanto è stato possibile riscontrare in loco, anche in base alla tipologia costruttiva riferibile all'epoca di costruzione ed ampliamento dell'immobile, è possibile affermare che la struttura portante è costituita da fondazioni continue in calcestruzzo cementizio, le murature portanti in elevazione sono realizzate in mattoni pieni e malta bastarda, i pilastri e le travi presenti sono in calcestruzzo cementizio armato.

I solai sono caratterizzati da laterizio e cemento armato, mentre si rileva nella porzione Sud-Est dell'edificio sia al Piano Terreno che al Piano Primo, una struttura costituita da profilati metallici in elevazione a "Doppio T", Tubolari a "U" e ad "ELLE".

La struttura portante del tetto, della tipologia a falde in pendenza, è costituita da orditura in legno con scempiato di laterizio e sovrastante manto di copertura in tegole di laterizio tipo "Marsigliese".

Partendo dal Piano Seminterrato, si trovano i locali di approvvigionamento cibi e celle frigorifere, che sono pavimentati in mattonelle di gres, formato quadrato e taglio piccolo, mentre le pareti rivestite presentano piastrelle in ceramica di colore chiaro; il tutto in normale stato conservativo.

In prossimità del montacarichi si trovano N°2 pompe a immersione.

Gli infissi interni sono in ferro e datati, mentre quello esterno è realizzato in alluminio anodizzato e vetro.

Nella centrale termica posta in adiacenza, allo stato grezzo, ma in buone condizioni manutentive, si trovano N°2 autoclavi, N°2 bollitori, non a norma, e i quadri dell'impianto elettrico. La scaletta che dal Piano Seminterrato conduce al cortile interno del Piano Terreno è costituita da struttura in muratura con rivestimento in materiale di gomma.

La porzione sottostante la struttura alberghiera principale, nella zona disimpegno è pavimentata con mattonelle in maiolica con motivi decorativi di colore chiaro, mentre i due servizi igienici in buono stato, dotati solo di lavello e w.c., presentano una pavimentazione in ceramica di colore blu e rivestimento delle pareti fino al soffitto. Le porte sono in legno di vecchia fattura, in normale stato conservativo. Sono presenti elementi radianti in ghisa verniciati di colore bianco, alimentati a gas metano.

Nel locale tecnico/ripostiglio, allo stato grezzo, si trovano quadri elettrici a norma, revisionati e rifatti relativamente di recente, oltre ad N°1 pompa ad immersione.

La scala che dal Piano Seminterrato immette nell'area dell'albergo al Piano Terreno è realizzata in marmo "Fior di Pesco", mentre quella che dal Piano Terreno si sviluppa fino al Piano Quinto è in marmo bianco con parziale rivestimento in moquette di colore rosso.

Il Piano Terreno dove si sviluppa la struttura ricettiva vera e propria, presenta pavimenti costituiti da marmo "Fior di Pesco", a listelli rettangolari ben tenuti.

Le diverse zone sono controsoffittate in gesso ed all'interno trovasi collocato l'impianto di climatizzazione, oltre a pompe di calore per produzione aria calda e fredda e "fancoil".

La sala da pranzo è dotata di impianto di climatizzazione e "fancoil" per il riscaldamento.

Tutti i locali sono intonacati e tinteggiati e si trovano in buono stato conservativo; le pareti della zona pranzo in parte sono rivestite in legno, così come i pilastri.

La porta che immette dalla zona pranzo al cortile interno ha le caratteristiche "antipanico", gli infissi interni presenti sono in plastica "a soffietto" per quello che collega il pranzo con la cucina, in vetro di grandi dimensioni per quello che suddivide l'area living-relax dalla sala pranzo ed in legno e vetro per quelle dei vani telefoni e ufficio.

Gli infissi esterni sono costituiti da alluminio anodizzato e vetro, in buono stato, così come lo sporto principale d'ingresso alla struttura di colore grigio fumo.

Il Piano Terreno della parte distaccata, il cui collegamento avviene dalla sala da pranzo e anche dal cortile interno, si trova in normale stato di manutenzione, anche se l'impatto visivo dei materiali e mobili alloggiati in modo confusionario ed alcuni smantellati dalla sede originaria, fa sembrare anche i locali trascurati. La dispensa realizzata in struttura di alluminio anodizzato e vetro lavorato con pavimentazione in mattonelle di gres di formato quadrato e taglio piccolo, di colore chiaro con venature grigie che si ripropongono anche nell'area del cortile e, nella zona pranzo dipendenti e, nella cucina, le cui pareti sono rivestite in ceramica di colore chiaro, taglio medio e formato quadrato.

Le porte interne sono in legno di vecchia fattura, verniciate di colore bianco, mentre l'unico infisso presente è costituito da struttura in alluminio anodizzato e vetro.

La scala che si sviluppa fino al Piano Secondo di quella porzione immobiliare è realizzata in marmo ed i gradini sono rivestiti da moquette rossa con disegno.

I locali del Piano Primo sono tutti intonacati e tinteggiati; la pavimentazione della ampia lavanderia è in piastrelle di gres da esterno tipo cotto, di formato rettangolare e taglio piccolo, in buono stato manutentivo. La porta di accesso è datata, ma in buone condizioni ed ha struttura di legno con vetro lavorato, mentre gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato e vetro.

Attraverso una scala di collegamento interna in ferro, rivestita con materiale di gomma si accede al Piano Secondo dove si trovano un ampio ripostiglio -all'interno del quale è stata realizzata una piccola struttura in cartongesso per ricovero attrezzi- e, zona doccia spogliatoio per i dipendenti con tutti i sanitari e box doccia. I pavimenti del ripostiglio sono in piastrelle di gres da esterno tipo cotto, di formato rettangolare e taglio piccolo, in buone condizioni, mentre quelli dei locali dedicati ai dipendenti sono in ceramica di taglio medio e formato quadrato di colore marrone, mentre il rivestimento in ceramica a disegno chiaro e arancio.

Tutte le pareti ed i soffitti sono imbiancati con sovrastante tinteggiature.

Le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni in alluminio anodizzato e vetro sono dotati di avvolgibili.

Sempre allo stesso piano, trovasi terrazza a livello, pavimentata solo in parte con mattonelle chiare da esterno, mentre il resto della superficie è in cemento liscio.

Attualmente la pertinenza è coperta da tettoia ondulata in PVC che stante il DINIEGO Comunale per la sua legittimazione, dovrà essere rimossa.

L'altra porzione di Piano Primo, -oltre alla lavanderia già descritta- è costituita da disimpegno, avente pavimentazione in mattonelle di maiolica a disegno ed in parte rivestita da moquette rossa con disegni. La stessa tipologia di pavimento la si ritrova nelle N°2 camere dotate di bagno con box doccia pavimentato in mattonelle di ceramica di colore blu e rivestito di mattonelle con sfondo bianco e motivi in grigio e blu. I locali intonacati e tinteggiati sono provvisti di condizionatore ed elementi radianti in ghisa, verniciati di colore bianco, alimentati a gas metano.

Le porte interne per accesso al bagno sono in legno datate, verniciate di colore bianco, le finestre sono in legno e vetro di buona qualità con avvolgibile in plastica di colore verde.

Per quanto riguarda la struttura alberghiera, dove si sviluppa la vera attività ricettiva, si riferisce che nella parte del Piano Primo che si diparte dal Piano Terra con scala autonoma si trova saletta TV pavimentata con

moquette di colore verde e rivestimento alle pareti con carta da parati, tutto in buono stato. Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio anodizzato e vetro.

Mentre nei restanti piani collegati dalla medesima scala interna in marmo bianco con rivestimento parziale in moquette di colore rosso si trovano:

-al Piano Primo N°8 camere con bagno privato, cassaforte e impiantistica per TV telefono, di cui N°7 doppie e N°1 singola, dotate di condizionatore e termosifone in ghisa verniciato di colore bianco, pavimentate in parte in "linoleum", in parte in listelli piccoli di parquet in legno, in parte in monocottura di diverso colore. I bagni di cui N°5 con vasca e N°3 con box doccia, alcuni ammodernati di recente sono ben tenuti, pavimentati e rivestiti in vario modo, da piastrelle di ceramica a gres porcellanato a monocottura.

Le porte interne sono in legno verniciato di colore bianco, mentre gli infissi esterni in legno e vetro con "scuroli" a protezione e persiane in legno di colore verde, in normale stato manutentivo.

-al Piano Secondo N°9 camere con bagno privato, cassaforte e impiantistica per TV telefono, di cui N°8 doppie e N°1 singola, dotate di condizionatore e termosifone in ghisa verniciato di colore bianco, pavimentate in parte in "linoleum", in parte in listelli piccoli di parquet in legno, in parte in monocottura di diverso colore. I bagni di cui N°5 con vasca e N°4 con box doccia, alcuni ammodernati di recente sono ben tenuti, pavimentati e rivestiti in vario modo, da piastrelle di ceramica a gres porcellanato a monocottura.

Le porte interne sono in legno verniciato di colore bianco, mentre gli infissi esterni in legno e vetro con "scuroli" a protezione e persiane in legno di colore verde, in normale stato manutentivo.

-al Piano Terzo N°9 camere con bagno privato, cassaforte e impiantistica per TV telefono, di cui N°8 doppie e N°1 singola, dotate di condizionatore e termosifone in ghisa verniciato di colore bianco, pavimentate in parte in "linoleum", in parte in listelli piccoli di parquet in legno, in parte in monocottura di diverso colore. I bagni di cui N°5 con vasca e N°4 con box doccia, alcuni ammodernati di recente sono ben tenuti, pavimentati e rivestiti in vario modo, da piastrelle di ceramica a gres porcellanato a monocottura.

Le porte interne sono in legno verniciato di colore bianco, mentre gli infissi esterni in legno e vetro con "scuroli" a protezione e persiane in legno di colore verde, in normale stato manutentivo.

-al Piano Quarto N°9 camere con bagno privato, cassaforte e impiantistica per TV telefono, di cui N°8 doppie e N°1 singola, dotate di condizionatore e termosifone in ghisa verniciato di colore bianco, pavimentate in parte in "linoleum", in parte in listelli piccoli di parquet in legno, in parte in monocottura di diverso colore. I bagni di cui N°5 con vasca e N°4 con box doccia, alcuni ammodernati di recente sono ben tenuti, pavimentati e rivestiti in vario modo, da piastrelle di ceramica a gres porcellanato a monocottura.

Le porte interne sono in legno verniciato di colore bianco, mentre gli infissi esterni in legno e vetro con "scuroli" a protezione e persiane in legno di colore verde, in normale stato manutentivo.

-al Piano Quinto locali ripostiglio in parte intonacati e tinteggiati, in parte allo stato grezzo, di altezze diverse essendo il soffitto a "tetto", pavimentati con mattonelle in graniglia di taglio medio e formato quadrato. Il servizio igienico presente dotato di box doccia è pavimentato e rivestito in piastrelle di monocottura. Le porte interne in legno verniciato di colore bianco sono di vecchia data ed il loro stato manutentivo è compatibile con la vetustà.

Le finestre sono realizzate in legno e vetro, con scuroli a protezione.

Si precisa che attraverso una scala protetta si raggiunge la Centrale Termica realizzata nella copertura del fabbricato, in conformità alla Concessione Edilizia rilasciata nell'anno 2006, dove si trovano le caldaie.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia e risponde alle normative vigenti all'epoca di realizzazione, soprattutto quello più recente.

L'impianto termico è alimentato da gas a metano, mentre il condizionamento è prodotto elettricamente.

L'approvvigionamento idrico avviene grazie allacciamento all'acquedotto comunale, mentre gli scarichi di acque bianche e reflue confluiscono nella fognatura comunale.

Le utenze sono staccate tranne quella dell'elettricità al fine di garantire il normale funzionamento delle pompe di immersione in caso di "allagamenti".

I condizionatori e "fancoil" sono comunque staccati così come l'impianto di sollevamento e, bisognerà provvedere alla loro revisione considerando che da almeno 3 anni non sono stati funzionanti, essendo l'albergo

chiuso.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

La struttura alberghiera risulta chiusa a partire dall'anno 2020, mentre la **** Omissis ****, che si occupava della gestione dell'Hotel, ha cessato la sua attività in data 31 Dicembre 2022, con ultimo Protocollo registrato il 25 Gennaio 2023.

Le interrogazioni rivolte dal C.T.U. all'Agenzia delle Entrate di PISTOIA - UFFICIO TERRITORIALE DI PESCIA- Protocollate con il N°33862/2023 ed evase dall'ufficio in data 27 Giugno 2023 hanno riscontrato la presenza di un Atto di Comodato stipulato fra i **** Omissis **** e la **** Omissis **** in data 01 Marzo 2012, registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 08 Marzo 2012 al N°974 SERIE 3, per concessione di Comodato Gratuito sopra la struttura alberghiera ed i Posti Auto di cui ai successivi LOTTI N°2, N°3, N°4, N°5, con durata a partire dalla data della firma del documento e fino a revoca da parte dei Concedenti da inviarsi con almeno dodici mesi di preavviso a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

In considerazione della cessazione dell'attività da parte della **** Omissis **** e, della chiusura dell'albergo, il Contratto di Comodato suindicato non ha alcun valore e, non costituisce un vincolo.

* * *

In sede di sopralluogo è stato possibile appurare che all'interno della struttura, non più attiva, sono ancora presenti tutti gli arredi funzionali all'albergo, a partire dalla Hall, alle zone living, bar, sala da pranzo, camere, bagni, cucina, dispensa etc. Solo parte del locale cucina risulta smantellato, ma il resto è intatto come quando la struttura alberghiera era funzionante.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/12/1971 al 15/04/2004	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ALDO CARRARA	04/12/1971	8998	1608
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PESCIA	11/12/1971		2339
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/08/1985 al 28/05/1986	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/08/1985		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PESCIA	22/12/1986	4113	2734
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI PESCIA	05/12/1986	47	58
Dal 28/05/1986 al 15/04/2004	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO AGOSTINO STROMILLO	28/05/1986	12.988	3.848
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PESCIA	03/06/1986	1786	1150
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/04/2004 al 25/10/2010	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/04/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO DI PESCIA - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE-	10/09/2004	5447	3328
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

		AGENZIA DELLE ENTRATE DI PESCIA	07/05/2004	66	178
Dal 15/04/2004 al 25/10/2010	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LENZI RAFFAELE	30/06/2004	41694	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO DI PESCIA - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE-	13/11/2009	5569	3137
		Registrazions			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 25/10/2010 al 26/07/2013	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
	25/10/2010				
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
AGENZIA DEL TERRITORIO DI PESCIA - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE-	30/11/2012			4711	3093
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
UFFICIO DEL REGISTRO DI PESCIA	24/10/2011			653	9990/11
Dal 25/10/2010 al 26/07/2013	**** Omissis ****			ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PAGGI MONICA	25/10/2010	1898	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO DI PESCIA - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE-	26/07/2022	4446	2860
		Registrazions			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 26/07/2013 al 20/11/2023	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI FREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LENZI RAFFAELE	12/02/2014	65.115	37.149
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO DI PESCIA - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE-	27/02/2014	733	574
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Per la storia ipotecaria si da atto che i dante causa degli Esecutati, **** Omissis ****, nel ventennio precedente alla trascrizione del Pignoramento Immobiliare (14 Marzo 2023) e, quindi al 14 Marzo 2003, risultavano proprietari di 1/2 ciascuno dell'intera consistenza della struttura ricettivo-alberghiera, in virtù dei seguenti Atti.

a) relativamente alla porzione dei MAPPALI UNITI N°502 SUBALTERNO N°1-N°502 SUBALTERNO N°3-N°232 ed alla porzione del MAPPALE N°233 SUBALTERNO N°2, del FOGLIO DI MAPPA N°21 del CATASTO FABBRICATI,

per acquisto fattone dalla **** Omissis ****, in virtù di Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Aldo Carrara in data 04 Dicembre 1971, Rep.N°8.993/Fasc.N°1.608, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia l'11 Dicembre 1971 al N°2339 Reg.Part;

b) relativamente alla porzione dei MAPPALI N°232 e N°233, del FOGLIO DI MAPPA N°21 del CATASTO FABBRICATI,

in virtù di Successione Legittima per morte della madre adottiva **** Omissis ****, deceduta il 17 Agosto 1985, giusta Denuncia registrata all'Ufficio del Registro di Pescia il 05 Dicembre 1986 al N°47 Vol. 58 e, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia il 22 Dicembre 1986 al N°2734 Reg.Part. e, successiva Accettazione Tacita di Eredità ai rogiti del Notaio Agostino Stromillo in data 28 Maggio 1986, Rep.N°12.988/Racc.N°3.848, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia il 03 Giugno 1986 al N°1150 Reg.Part;

c) relativamente alla porzione del MAPPALE N°233, del FOGLIO DI MAPPA N°21 del CATASTO FABBRICATI, in virtù di Successione Legittima per morte della madre **** Omissis ****, deceduta il 07 Marzo 1935, giusta Denuncia registrata all'Ufficio del Registro di Pescia il 06 Settembre 1935 al N°65 Vol. 205 e, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia il 07 Settembre 1935 al Vol. 208 N°738 Reg.Part., successiva Riunione di Usufrutto alla Nuda Proprietà per morte del padre, **** Omissis **** ed Accettazione Tacita di Eredità ai rogiti del Notaio Cleto Quirici in data 05 Luglio 1962, Rep.N°27.630/Fasc.N°10.145, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia il 07 Luglio 1962 al Vol. 517 N°1186 Reg.Part.

b)

Si precisa che l'Accettazione Tacita di Eredità trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Pescia -Servizio di Pubblicità immobiliare- il 26 Luglio 2022 al N°2860 Reg.Part., è stata oggetto di rettifica per errore nell'identificazione catastale del bene in oggetto, giusto Atto Notarile Pubblico ai rogiti del Notaio Paggi Monica il 16 Febbraio 2015, Rep.N°1.898, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pescia -Servizio di Pubblicità immobiliare- il 10 Agosto 2022 al N°3238 Reg.Part.

* * *

Si rileva che per il bene in esame non risulta mai essere stata presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Pescia, la Dichiarazione di Successione per morte della **** Omissis ****, deceduta in data 26 Luglio 2013.

Tuttavia tale lacuna, non comporta problemi legati alla continuità delle trascrizioni ex Art.2650 C.C. per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento, in quanto i **** Omissis **** con Atto di Accettazione Tacita di Eredità ai rogiti del Notaio Raffaele Lenzi in data 12 Febbraio 2014, Rep.N°65.115/Racc.N°37.149, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pescia -Servizio di Pubblicità Immobiliare- il 27 Febbraio 2014 al N°574 Reg.Part, hanno formalmente accettato l'eredità relitta della loro madre, diventando a tutti gli effetti, eredi.

* * *

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di AGENZIA DELLE ENTRATE DI PESCIA aggiornate al 20/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Iscritto a PESCIA il 19/07/2004

Reg. gen. 4380 - Reg. part. 1076

Quota: 1/1

Importo: € 600.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 300.000,00

Percentuale interessi: 3,985 %

Rogante: NOTAIO LENZI RAFFAELE

Data: 30/06/2004

N° repertorio: 41.694

Note: Si da atto che la **** Omissis **** risulta essere Debitore Non Datore di Ipoteca. Si rileva che l'Ipoteca della scadenza naturale di N°15 anni non risulta rinnovata, ma neppure annotata di cancellazione totale.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Iscritto a PESCIA il 11/07/2005

Reg. gen. 3710 - Reg. part. 988

Quota: 1/1

Importo: € 400.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 200.000,00

Spese: € 200.000,00

Percentuale interessi: 3,62 %

Rogante: NOTAIO DE PAOLA GIANLUIGI

Data: 27/06/2005

N° repertorio: 660

Note: Si da atto che la **** Omissis **** risulta essere Debitore Non Datore di Ipoteca. Si rileva che l'Ipoteca della scadenza naturale di N°10 anni non risulta rinnovata, ma neppure annotata di cancellazione totale.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a PESCIA il 27/11/2009

Reg. gen. 5830 - Reg. part. 1505

Quota: 1/1

Importo: € 1.800.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 900.000,00

Percentuale interessi: 2,25 %

Rogante: NOTAIO LENZI RAFFAELE

Data: 16/11/2009

N° repertorio: 55.743

N° raccolta: 31.409

Note: Si precisa che la suddetta formalità è stata oggetto dei seguenti Annotamenti: -N°75 REG.PART. del 18 Febbraio 2013 per Proroga della Durata; -N°62 REG.PART. del 05 Marzo 2014 per Proroga della Durata; -N°86 REG.PART. del 19 Febbraio 2015 per Restrizione Beni, relativa N°2 posti auto che sono stati venduti dalla Parte Esecutata con Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Paggi Monica in data 16 Febbraio 2015, Rep.N°1.898/Racc.N°1.285, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pescia - Servizio di Pubblicità Immobiliare- in data 19 Febbraio 2015 al N°462 Reg.Part.; -N°377 REG.PART. del 11 Settembre 2015 per Proroga della Durata. Si da atto che la **** Omissis **** risulta essere Debitore Non Datore di Ipoteca. Si precisa che la formalità sopradescritta grava anche i successivi LOTTI N°2, N°3, N°4 e N°5.

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a PESCIA il 14/03/2023

Reg. gen. 1387 - Reg. part. 957

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Si precisa che la suddetta formalità è stata oggetto di Annotamento N°525 REG.PART. del 22 Maggio 2023 per Restrizione Beni, relativa N°2 posti auto che sono stati venduti dalla Parte Esecutata con Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Paggi Monica in data 16 Febbraio 2015, Rep.N°1.898/Racc.N°1.285, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pescia -Servizio di Pubblicità Immobiliare- in data 19 Febbraio 2015 al N°462 Reg.Part. Si da atto che la Formalità sopradescritta grava anche i precedenti LOTTI N°2, N°3, N°4 e N°5.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio di PESCIA -Servizio di Pubblicità Immobiliare- si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della Procedura, consiste:

-nell'imposta pari ad € 35,00 per la sola Tassa Ipotecaria (Cod. 778T), per la cancellazione della IPOTECA VOLONTARIA;

-nell'imposta pari ad € 35,00 per la sola Tassa Ipotecaria (Cod. 778T), per la cancellazione della IPOTECA VOLONTARIA;

-nell'imposta pari ad € 35,00 per la sola Tassa Ipotecaria (Cod. 778T), per la cancellazione della IPOTECA VOLONTARIA;

-nell'Imposta pari ad € 294,00 di cui € 200,00 per Imposta Ipotecaria (Cod. 649T), € 59,00 per Imposta di Bollo (Cod. 456 T), € 35,00 per Tassa Ipotecaria (Cod. 778T), per la cancellazione della Trascrizione del PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.

E così per complessivi € 399,00.

Si da atto che:

-l'IPOTECA VOLONTARIA N°23 REG.PART. del 08 Gennaio 2002, a Favore della "CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA S.P.A.", a garanzia della somma complessiva di Euro 340.000,00 (di cui Euro 170.000,00 di Capitale), in virtù di Atto di Concessione a Garanzia di Finanziamento ai rogiti del Notaio Lenzi Raffaele in data 22 Dicembre 2001, REP.N°33.481;

-l'IPOTECA VOLONTARIA N°24 REG.PART. del 08 Gennaio 2002, a Favore della "CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA S.P.A.", a garanzia della somma complessiva di Euro 176.000,00 (di cui Euro 88.000,00 di Capitale), in virtù di Atto di Concessione a Garanzia di Finanziamento ai rogiti del Notaio Lenzi Raffaele in data 22 Dicembre 2001, REP.N°33.481,

entrambe della durata di N°15 anni, non risultano rinnovate, ma neppure annotate di cancellazione totale.

Le ispezioni ipotecarie in aggiornamento non hanno riscontrato alcuna Formalità Pregiudizievole, successiva alla trascrizione del Pignoramento Immobiliare.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Montecatini Terme, adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale N°25 del 31 Marzo 2014, approvato con Delibera del Consiglio Comunale N°49 del 20 Giugno 2016, aggiornato con Deliberazione del Consiglio Comunale N°120 del 22 Dicembre 2016 per correzione di errore materiale dell'Art. 21 della L.R. N°65/2014, classifica l'intero complesso alberghiero nelle "Aree del tessuto Urbano", in Zona urbanistica "A", all'interno della Sottozona "AA" -Aree del Centro Storico a prevalente destinazione Turistica Ricettiva-, disciplinata dagli Art.70 e 73 delle Norme Tecniche di Attuazione, su cui vige il Vincolo Paesaggistico e Ambientale.

Art. 70 - Zona A: conservazione ambientale

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

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

1. Nella sottozona AA risulta prevalente la destinazione alberghiera; tale destinazione deve essere conservata ed eventualmente ampliata; per questo motivo all'interno di detta zona non sono ammessi, ad esclusione di quanto previsto all'art. 67 delle presenti norme, cambiamenti di destinazione da alberghiera e turistico ricettiva ad altre destinazioni, né svincoli anche parziali delle superfici attualmente destinate ad attività ricettive; la sottozona AA è priva di capacità edificatoria propria, pertanto non ha indice di fabbricabilità e quindi non sono consentite nuove costruzioni.
2. Fatte salve le limitazione agli interventi edilizi previste per gli immobili ritenuti di particolare valore storico - architettonico ed ambientale, oggetto di specifica schedatura, in via generale per gli edifici esistenti sono consentiti:
 - a. interventi fino alla sostituzione edilizia con possibilità di beneficiare, contestualmente 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.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Ai sensi delle vigenti disposizioni di Legge in materia urbanistica ed edilizia ed ai sensi del Testo Unico per l'Edilizia D.P.R. N°380 del 06 Giugno 2001 e, sue successive modifiche ed integrazioni si precisa che l'immobile in esame è stato costruito in data anteriore al 01 Settembre 1967 e, precisamente in virtù di

-Licenza Edilizia N°41 del 25 Marzo 1953, per ampliamento e sopraelevazione, cui ha fatto seguito il Permesso di Abitabilità N°5 del 15 Settembre 1953;

-Licenza Edilizia N°400 del 22 Gennaio 1955, per rialzamento, cui ha fatto seguito il Permesso di Abitabilità N°100 del 01 Agosto 1955;

-Licenza Edilizia N°375 del 10 Marzo 1956, per costruzione di parapetto;

-Licenza Edilizia N°11 del 15 Gennaio 1960, per ampliamento e ammodernamento;

- Licenza Edilizia N°131 del 30 Aprile 1960, per ampliamento di due finestre;
- Licenza Edilizia N°355 del 20 Novembre 1961, per sopraelevazione;
- Licenza Edilizia N°41 del 29 Gennaio 1962, per sopraelevazione, cui ha fatto seguito il Permesso di Abitabilità Protocollo N°11999 del 18 Settembre 1962;
- Licenza Edilizia N°311 del 10 Ottobre 1963, per sopraelevazione, cui ha fatto seguito il Permesso di Abitabilità Protocollo N°10032 del 12 Agosto 1964.

Che è stato interessato dai seguenti Atti Abilitativi:

- Licenza Edilizia N°1510 del 11 Gennaio 1972, per realizzazione vano cantina e formazione di N°8 bagni e successiva Variante N°1667 del 11 Novembre 1972;
- Licenza Edilizia N°1853 del 17 Maggio 1973 per ampliamento della sala da pranzo dell'albergo "LA PIA" e la formazione di un locale cantina;
- Licenza Edilizia N°2107 del 27 Febbraio 1974 per trasformazione di copertura in terrazza praticabile;
- Licenza Edilizia N°2990 del 02 Ottobre 1976 per nuovo tetto in laterizio armato in sostituzione di tetto esistente;
- Concessione Edilizia N°4890 del 17 Marzo 1984, per manutenzione straordinaria della copertura, installazione ascensore e modifiche al Piano Sottotetto;
- Comunicazione di Art.48 Protocollo N°7043 del 16 Aprile 1985 per modifiche interne al Piano Primo;
- Concessione Edilizia N°6550 del 25 Febbraio 1986 per costruzione di locale centrale termica nella copertura dell'albergo;
- Comunicazione N°845 del 08 Marzo 1989 per Lavori di Straordinaria Manutenzione, per sostituzione di un canale della pensilina;
- Concessione Edilizia a Sanatoria N°1288 dell'11 Dicembre 1997, Condono Edilizio del 21 Aprile 1986 relativo ad ampliamento del Piano Cantinato, costruzione vani dispensa, sala pranzo, sala tv, ristrutturazione e ampliamento corpo posto sul retro, costruzione bagno al Piano Secondo.

Si atto che in merito alla richiesta di Sanatoria Edilizia della terrazza coperta al Piano Secondo, il Sindaco con Nota rilasciata in data 16 Giugno 1997, Prot.N°14756, visto il parere espresso della Concessione Edilizia Integrata nella seduta del 05 Giugno 1997, **NON AUTORIZZAVA** la tettoia in pvc ondulato, in quanto "costituisce un rilevante aggravio alle densità presenti, compromettendo l'inserimento ambientale". Motivo per cui, tale struttura doveva essere rimossa. Infatti successivamente a tale Nota, è stata chiesta la sostituzione degli Elaborati Grafici, dove in corrispondenza della pertinenza si legge, la correzione fatta a mano, "TERRAZZA SCOPERTA".

Tuttavia, alla data del sopralluogo la copertura era ancora presente.

-che successivamente, il bene in esame, non ha subito modifiche né cambi di destinazione d'uso che avrebbero richiesto Concessione, Autorizzazione, DIA, SCIA, CIL, CILA e/o Permesso di Costruire, né ha subito alcun provvedimento sanzionatorio.

Si rileva che la struttura alberghiera non è dotata di Certificato di Abitabilità.

* * *

- 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.

Il rilievo operato in sede di sopralluogo ha messo in evidenza due tipologie di difformità rispetto agli elaborati grafici allegati alla Concessione a Sanatoria N°1288 dell'11 Dicembre 1997:

-quella che rappresenta abusi edilizi peraltro non sanabili, poiché in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e dell'epoca;

-quella che costituisce unicamente discordanze grafiche a causa di errori di misure riportati nel Titolo Abilitativo rilasciato.

Nel dettaglio si riferisce che l'unico abuso "non sanabile", è quello riconducibile alla tettoia a copertura della terrazza posta al Piano Secondo nella parte di albergo secondaria.

Come già anticipato alla sezione dedicata alla Conformità Urbanistica, il Condono Edilizio richiesto dalla proprietà in data 21 Aprile 1986, cui ha fatto seguito la Concessione Edilizia a Sanatoria N°1288 dell'11 Dicembre 1997, ha autorizzato tutti gli abusi edilizi contemplati, tranne la struttura in pvc ondulato in quanto il suo impatto comprometteva l'inserimento ambientale.

Alla luce di quanto sopra esposto ed in considerazione del fatto che la copertura risulta ancora presente in loco, si dovrà procedere con la rimessa in ripristino a carico del futuro acquirente.

Voce di spesa relativa allo smontaggio del telaio in ferro e dell'ondulato per una superficie di circa 23,00 MQ, compreso carico, trasporto e scarico alla pubblica discarica, che viene quantificata in € 2.500,00 e, che verrà scomputata dal valore di stima del bene.

* * *

Per quanto attiene invece alle situazioni di non perfetta corrispondenza sia fra lo stato dei luoghi ed alcune misure indicate nell'elaborato grafico, piuttosto che a imprecisioni fra talune misure riprese dal C.T.U. rispetto a quanto rilevabile graficamente, si riferisce che trattasi di meri errori materiali, in parte derivati dalle diverse metodologie di rilevazione.

In buona sostanza, nell'anno in cui è stata presentata l'istanza di Condono Edilizio, venivano usati strumenti manuali, tipo il "Metro a Stecche" e la "Rotella Metrica", mentre all'attualità viene utilizzato il "Laser" che rappresenta uno strumento elettronico.

Si parla di inesattezze in quanto il fabbricato è stato costruito a partire dagli anni '30 e ampliato nel corso degli anni fino a raggiungere la consistenza di adesso, ma non è stato oggetto di ampliamento né di demolizione a partire dall'ultimo intervento del 1973, che ne potessero modificare le metrature.

Tuttavia le discrepanze nelle maggiori e minori dimensioni, rientrano nei termini della tolleranza.

* * *

REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA- Tutte le difformità sopradescritte dovranno essere regolarizzate da parte dell'Aggiudicatario, mediante pratica di Sanatoria Edilizia. Nonostante si tratti di beni caduti in Procedura Esecutiva, condizionati quindi ad espropriazione forzata, non sarà possibile riaprire i termini per la presentazione della Domanda di Condono Edilizio, ai sensi dell'Art.40 comma 6° della Legge N°47/85 e, successive modifiche, accedendo quindi all'ultimo Condono Nazionale, applicato poi con LEGGE REGIONALE N°53 del 20 Ottobre 2004, in quanto non sussiste la condizione fondamentale per l'applicabilità. Nel merito, si evidenzia infatti che per potere riaprire i termini del Condono Edilizio, è necessario che esista

il requisito essenziale per il quale "Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al Capo IV della presente Legge, e sia oggetto di trasferimento derivante da procedura esecutiva, la domanda di sanatoria può essere presentata entro 120 giorni dall'Atto di trasferimento dell'immobile, purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede, siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente Legge". Ed in questo caso specifico, le ragioni di credito, che si configurano con il Pignoramento Immobiliare trascritto il 14 Marzo 2023 al N°957 REG.PART., risulta successiva all'entrata in vigore della suindicata Legge.

Trattandosi di modifiche ammissibili secondo la vigente normativa del Comune di Montecatini Terme, sarà possibile sanare l'abuso edilizio, ai sensi dell'ART. 209 LEGGE REGIONALE N°65 del 12 Novembre 2014 (ex Art. 140 L.R.N°1 del 03 Gennaio 2005) -ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'-, posto che gli interventi, realizzati in assenza di Atto Abilitativo, risultano conformi agli strumenti della pianificazione territoriale, agli atti di governo, nonché al regolamento edilizio vigenti sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda e, perciò all'attualità.

COSTI DELLA SANATORIA.

-SANZIONI-

Il Comune di Montecatini Terme per questa tipologia di abuso, pretende il solo pagamento di sanzione "una tantum", corrispondente ad € 1.000,00.

-DIRITTI ED ONORARI

-Diritti di Segreteria per Attestazione di conformità in sanatoria:

Per opere relative a manutenzione straordinaria, restauro e per interventi non comportanti incremento volumetrico o di S.U.L.

€ 58,68

-N°2 Marche da € 16,00 per presentazione e ritiro Accertamento di Conformità

€ 32,00

-Onorario del professionista che si occuperà della pratica di Accertamento di Conformità, comprensivo di:

a)accesso ai luoghi per il rilievo plano-altimetrico;

b)redazione di elaborati grafici riportanti lo Stato Attuale, Stato Modificato, Stato Sovrapposto;

c)predisposizione del modello di Accertamento di Conformità con allegata, Relazione Tecnica descrittiva;

d)presentazione e ritiro di pratica urbanistica.

€ 4.483,50 (comprensivo di C.N.G. e I.V.A.)

TOTALE COSTO SANATORIA € 5.574,18

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non sono presenti vincoli ed oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - VIA SAN MICHELE, N° 10, interno 6, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La certificazione ipocatastale depositata in atti, di cui all'ex Art.567 Comma 2°, del C.P.C. prevede che l'Istanza di Vendita sia accompagnata dall'estratto del Catasto, nonché dai Certificati delle Iscrizioni e Trascrizioni relativi all'immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla Trascrizione del Pignoramento.

Secondo quanto si evince dal Fascicolo della Procedura depositato in Tribunale, la Certificazione redatta dal professionista, **** Omissis ****, in data 27 Marzo 2023, riporta puntualmente le informazioni riguardanti la Certificazione Ipotecaria ventennale, mentre per quelle relative alla identificazione catastale del bene pignorato, si limita a darne notizia in base alle risultanze assunte dalla Nota di Trascrizione del Pignoramento Immobiliare e, ad allegare la Visura Catastale Storica da dove si evincono i vari passaggi di proprietà e, le variazioni intervenute dalla data di impianto meccanografico.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



Si riferisce che:

-la **** Omissis **** risulta di Stato Civile Libero;

-il **** Omissis **** risulta coniugato in regime di Comunione Legale dei Beni;

ma che il bene in parola è di natura personale, in quanto pervenuto agli stessi mediante Successioni Legittime (Articolo 179 Lettera b) del Codice Civile.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONFINI

Piazzale Condominiale, Posto Auto Scoperto identificato dal successivo BENE N°5 del LOTTO N°5, Proprietà **** Omissis ****, Proprietà **** Omissis **** per due lati, salvo se altri.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
POSTO AUTO SCOPERTO	25,00 mq	25,00 mq	1	25,00 mq	0,00 m	Piano Terreno
Totale superficie convenzionale:				25,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				25,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

La superficie del posto auto scoperto è stata calcolata mediante sviluppo delle misure riprese dalla Planimetria Catastale ed è conforme a quella riportata nella Visura Catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/10/1979 al 06/11/1979	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 756, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 25 Rendita € 0,07 Piano T
Dal 06/11/1979 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 756, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 25 Rendita € 0,07 Piano T
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 756, Zc. 1

		Categoria C6 Cl.1, Cons. 25 Rendita € 86,51 Piano T
Dal 01/01/1994 al 15/04/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 756, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 25 Rendita € 82,63 Piano T
Dal 15/04/2004 al 25/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 756, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 25 Rendita € 82,63 Piano T
Dal 25/10/2010 al 26/07/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 756, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 25 Rendita € 82,63 Piano T
Dal 26/07/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 756, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 25 Rendita € 82,63 Piano T
Dal 09/11/2015 al 20/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 756, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 25 Rendita € 82,63 Piano T

Si riferisce che la Ditta Catastale risultante dalla visura in atti corrisponde a quella reale.

Ai soli fini storici si rileva che, il Posto Auto Scoperto in esame è stato costituito al Catasto Fabbricati a seguito di Planimetria di Nuova Costruzione Protocollo N°1070 del 31 Ottobre 1979.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Grafiato
	21	756		1	C6	1	25	23 mq	82,63 €	Terreno	

Corrispondenza catastale

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

AGGIORNAMENTO CATASTALE- Ai sensi dell'Art. 29 Comma 1 Bis, della Legge N°52 del 27 Febbraio 1985, si attesta che i dati catastali suindicati e la Planimetria Catastale depositata in Catasto, risultano conformi allo stato di fatto del bene in oggetto.

Nessuna Nota da segnalare.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e, controllata la completezza e correttezza della Certificazione Notarile Sostitutiva, prevista dall'Art. 567 2° comma c.p.c., sulla base delle informazioni estrapolate dalle ispezioni ipotecarie e catastali espletate in parte d'ufficio attraverso GEOWEB, -Servizi Telematici per i Professionisti, ed in parte mediante accessi diretti presso i Pubblici Uffici. In particolare al fine di rintracciare il Titolo di Provenienza nel ventennio anteriore alla data del Pignoramento Immobiliare, sono stati eseguiti accertamenti ipotecari presso l' Agenzia del Territorio di Pescia. Sono stati effettuati accessi presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Montecatini Terme, al fine della presa visione degli Atti Abilitativi inerenti la costruzione dell'intero complesso condominiale di cui il Posto Auto Scoperto fa parte, con successiva richiesta e ritiro di copie.

PATTI

La parte Esecutata con Atto di Compravendita autenticato nelle sottoscrizioni dal Notaio Raffaele Lenzi il 12 Luglio 2006, Rep.N°48.300/Racc.N°26.046, registrato all'Agenzia delle Entrate di Pescia il 19 Luglio 2006 al N°1705 SERIE IT e, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pescia -Servizio di Pubblicità Immobiliare- il 20 Luglio 2006 al N°2666 Reg.Part., ha concesso il diritto di prelazione a favore dei **** Omissis **** (parte Acquirente nel detto Atto) per l'acquisto di uno degli altri posti auto scoperti di proprietà della parte Esecutata, facenti parte anch'essi del fabbricato condominiale posto in Comune di Montecatini Terme, Via San Michele, N°10, rappresentati al Catasto Fabbricati di detto Comune in Foglio di Mappa N°21 dai Mappali N°756, N°757, N°758 e N°761, con la conseguenza pertanto che in caso di vendita di detti posti auto i proprietari saranno tenuti a comunicare alla parte acquirente, mediante raccomandata con avviso di ricevimento, la loro volontà di vendere indicando il prezzo e le modalità di vendita; la parte acquirente avrà trenta giorni di tempo dal ricevimento di detta comunicazione per esercitare il diritto di prelazione; scaduto tale termine si intenderà che vi abbia rinunciato.

In caso di esercizio del diritto di prelazione su un posto macchina tale diritto verrà meno sui residui posti macchina.

STATO CONSERVATIVO

Il Posto Auto Scoperto si presenta delimitato sui luoghi mediante muro di confine per due lati e striscia di colore bianco dipinta sull'asfalto che costituisce la pavimentazione. Il tutto in normale stato manutentivo.

PARTI COMUNI

Il posto auto scoperto, oggetto di stima, risulta inserito in un più ampio contesto condominiale denominato Condominio "VIA SAN MICHELE, N°10", che si sviluppa su N°5 Piani fuori terra, all'interno del quale si trovano unità abitative del tipo appartamenti, oltre a posti auto coperti e scoperti in proprietà esclusiva, amministrato dall'Amministratore Pro-Tempore, **** Omissis ****.

In relazione alle parti a comuni, si rimanda a quanto stabilito dall'Art.1117 Codice Civile in materia di comunione, nonché ai diritti di comproprietà indivisa e indivisibile sul piazzale condominiale, come risultante da Atto ai rogiti del Notaio CIRO LENZI del 06 Novembre 1979, REP.N°8.444/RACC.N°3.787, registrato all'Ufficio del Registro di Pescia il 26 Novembre 1979 al N°3576 Vol 222 e, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia il 04 Dicembre 1979 al N°2522 REG.PART.

IL POSTO AUTO NON HA ATTRIBUZIONE DI MILLESIMI DI PROPRIETA' GENERALE da Regolamento di Condominio.

I MILLESIMI DI INCIDENZA PER LA TABELLA "G" riferita a "MANUTENZIONE PIAZZALE" e, corrispondente a tutti i Posti Auto di Proprietà degli Esecutati e, quindi al LOTTO N°2 (BENE N°2), LOTTO N°3 (BENE N°3), LOTTO N°4 (BENE N°4) e LOTTO N°5 (BENE N°5), sono pari a 270,00.

Al fine di attribuire i MILLESIMI per ciascun Posto Auto oggetto della presente Perizia Immobiliare, basterà riportare il valore complessivo alla superficie di ogni singola unità immobiliare.

Considerando che il BENE N°2 in esame ha una superficie di MQ. 25, il suo Valore di incidenza per la TABELLA "G" sarà di MILLESIMI 96,42.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si rileva che sul piazzale condominiale e, precisamente sul Lato Ovest grava una servitù di passo pedonale e carrabile a Favore dell'Enel, nonché a Favore dei **** Omissis **** e loro successivi aventi causa per accesso alle rispettive proprietà, il tutto nascente da Atto ai rogiti del Notaio CARRARA in data 11 Settembre 1974, registrato all'Ufficio del Registro di Pescia il 17 Settembre 1974 al N°2276 e, come da Atto Autenticato dal Notaio CARRARA in data 03 Settembre 1974 registrato all'Ufficio del Registro di Pescia il 05 Settembre 1974 al N°3391.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Posto Auto Scoperto si trova collocato nell'area esterna retrostante il complesso condominiale ed è caratterizzato da pavimentazione costituita da asfalto, sulla quale insistono strisce di colore bianco che intervallano le pertinenze presenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



Il Posto Auto Scoperto non risulta occupato da terzi senza titolo nè sono stati rilevati presso l'Agenzia delle Entrate di Pescia Contratti di Locazione e/o di Comodato Gratuito in essere.

Le interrogazioni rivolte dal C.T.U. all'Agenzia delle Entrate di PISTOIA - UFFICIO TERRITORIALE DI PESCIA-, trasmesse in data 27 Giugno 2023 al PROTOCOLLO N°33862/2023 hanno riscontrato la presenza di un Atto di Comodato stipulato fra i **** Omissis **** e la **** Omissis **** in data 01 Marzo 2012, registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 08 Marzo 2012 al N°974 SERIE 3, per concessione di Comodato Gratuito sopra la struttura alberghiera di cui al precedente LOTTO N°1 ed i Posti Auto di cui ai successivi LOTTI N°3, N°4, N°5, con durata a partire dalla data della firma del documento e fino a revoca da parte dei Concedenti da inviarsi con almeno dodici mesi di preavviso a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

In considerazione della cessazione dell'attività da parte della **** Omissis ****, avvenuta in data 31 Dicembre 2022, con ultimo Protocollo registrato il 25 Gennaio 2023, il Contratto di Comodato suindicato non ha alcun valore e, non costituisce un vincolo.

* * *

PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/11/1979 al 15/04/2004	**** Omissis ****	SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA			
		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CIRO LENZI	06/11/1979	8444	3787
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PESCIA	04/12/1979	3547	2522
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UFFICIO DEL REGISTRO DI PESCIA	26/11/1979	3576	222		
Dal 15/04/2004 al 25/10/2010	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		NOTAIO LENZI RAFFAELE	30/06/2004	41.694	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. geo.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO DI PESCIA - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE-	13/11/2009	5569	3137
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/04/2004 al 25/10/2010	**** Omisiss ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/04/2004		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. geo.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO DI PESCIA - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE-	10/09/2004	5447	3328
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGENZIA DELLE ENTRATE DI PESCIA	07/05/2004	66	178
Dal 25/10/2010 al 26/07/2013	**** Omisiss ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PAGGI MONICA	16/02/2015	1.898	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. geo.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO DI PESCIA - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE-	26/07/2022	4446	2860
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/10/2010 al 26/07/2013	**** Omisiss ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		25/10/2010		
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	AGENZIA DEL TERRITORIO DI PESCIA - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE-	30/11/2012	4711	3093
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	AGENZIA DELLE ENTRATE DI PESCIA	24/10/2011	653	9990/11
Dal 26/07/2013 al 20/11/2023	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'		
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	NOTAIO LENZI RAFFAELE	12/02/2014	65.115	37.149
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	AGENZIA DEL TERRITORIO DI PESCIA - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE-	27/02/2014	733	574
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/07/2013 al 20/11/2023	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE		
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		26/07/2013		
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	AGENZIA DEL TERRITORIO DI PESCIA - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE-	05/12/2014	4959	3878
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	AGENZIA DELLE ENTRATE DI PESCIA	20/11/2014	703	9990/14

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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Si precisa che l'Accettazione Tacita di Eredità trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Pescia -Servizio di Pubblicità immobiliare- il 26 Luglio 2022 al N°2860 Reg.Part., è stata oggetto di rettifica per errore nell'identificazione catastale del bene di cui al LOTTO N°1, giusto Atto Notarile Pubblico ai rogiti del Notaio Paggi Monica il 16 Febbraio 2015, Rep.N°1.898, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pescia -Servizio di Pubblicità immobiliare- il 10 Agosto 2022 al N°3238 Reg.Part.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di AGENZIA DELLE ENTRATE DI PESCIA aggiornate al 20/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a PESCIA il 27/11/2009

Reg. gen. 5830 - Reg. part. 1505

Quota: 1/1

Importo: € 1.800.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 900.000,00

Percentuale interessi: 2,25 %

Rogante: NOTAIO LENZI RAFFAELE

Data: 16/11/2009

N° repertorio: 55.743

N° raccolta: 31.409

Note: Si precisa che la suddetta Formalità è stata oggetto dei seguenti Annotamenti: -N°75 REG.PART. del 18 Febbraio 2013 per Proroga della Durata; -N°62 REG.PART. del 05 Marzo 2014 per Proroga della Durata; -N°86 REG.PART. del 19 Febbraio 2015 per Restrizione Beni, relativa N°2 posti auto che sono stati venduti dalla Parte Esecutata con Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Paggi Monica in data 16 Febbraio 2015, Rep.N°1.898/Racc.N°1.285, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pescia - Servizio di Pubblicità Immobiliare- in data 19 Febbraio 2015 al N°462 Reg.Part.; -N°377 REG.PART. del 11 Settembre 2015 per Proroga della Durata. Si da atto che la **** Omissis **** risulta essere Debitore Non Datore di Ipoteca. Si precisa che la Formalità sopradescritta grava anche il precedente LOTTO N°1 e, i successivi LOTTI N°3, N°4 e N°5.

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a PESCIA il 14/03/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Reg. gen. 1387 - Reg. part. 957

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Si precisa che la suddetta formalità è stata oggetto di Annotamento N°525 REG.PART. del 22 Maggio 2023 per Restrizione Beni, relativa N°2 posti auto che sono stati venduti dalla Parte Esecutata con Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Paggi Monica in data 16 Febbraio 2015, Rep.N°1.898/Racc.N°1.285, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pescia -Servizio di Pubblicità Immobiliare- in data 19 Febbraio 2015 al N°462 Reg.Part. Si da atto che la Formalità sopradescritta grava anche i precedenti LOTTI N°1, N°3, N°4 e N°5.



Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio di PESCIA -Servizio di Pubblicità Immobiliare- si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della Procedura, consiste:

-nell'imposta pari ad € 35,00 per la sola Tassa Ipotecaria (Cod. 778T), per la cancellazione della IPOTECA VOLONTARIA;

-nell'Imposta pari ad € 294,00 di cui € 200,00 per Imposta Ipotecaria (Cod. 649T), € 59,00 per Imposta di Bollo (Cod. 456 T), € 35,00 per Tassa Ipotecaria (Cod. 778T), per la cancellazione della Trascrizione del PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.

E così per complessivi € 329,00.



Le ispezioni ipotecarie in aggiornamento non hanno riscontrato alcuna Formalità Pregiudizievole, successiva alla trascrizione del Pignoramento Immobiliare.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Montecatini Terme, adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale N°25 del 31 Marzo 2014, approvato con Delibera del Consiglio Comunale N°49 del 20 Giugno 2016, aggiornato con Deliberazione del Consiglio Comunale N°120 del 22 Dicembre 2016 per correzione di errore materiale dell'Art. 21 della L.R. N°65/2014, classifica l'intero complesso alberghiero nelle "Aree del tessuto Urbano", in Zona urbanistica "A", all'interno della Sottozona "AA" -Aree del Centro Storico a prevalente destinazione Turistica Ricettiva-, disciplinata dagli Art.70 e 73 delle Norme Tecniche di Attuazione, su cui vige il Vincolo Paesaggistico e Ambientale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

Ai sensi delle vigenti disposizioni di Legge in materia urbanistica ed edilizia ed ai sensi del Testo Unico per l'Edilizia D.P.R. N°380 del 06 Giugno 2001 e, sue successive modifiche ed integrazioni si precisa:

-che l'intero complesso immobiliare, del quale l'unità immobiliare fa parte, è stato costruito a seguito di Licenza Edilizia N°1541 rilasciata dal Sig. Sindaco del Comune di Montecatini Terme in data 07 Febbraio 1972 e, successiva Variante in Corso d'Opera N°1841 rilasciata dal Sig. Sindaco del Comune di Montecatini Terme in data 13 Febbraio 1973 e, N°2003 rilasciata dal Sig. Sindaco del Comune di Montecatini Terme in data 14 Settembre 1973;

-che per lo stesso è stata rilasciata dal Sig. Sindaco del Comune di Montecatini Terme Licenza di Abitabilità N°1969 in data 20 Aprile 1974.

* * *

Si riferisce che il Posto Auto Scoperto in esame costituisce unità immobiliare autonoma, non sottoposta a destinazione obbligata, né collegata con vincolo di inscindibilità a specifica altra unità abitativa.

* * *

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.

In sede di sopralluogo non sono state riscontrate difformità edilizie.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 111,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 211,42

Importo spese straordinarie già deliberate: € 318,19

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sulla base delle informazioni assunte dalla documentazione contabile consegnata dal **** Omissis **** ed in particolare dalla disamina dei Bilanci dell'Esercizio 2021 (che va dal 01 Gennaio 2021 al 31 Dicembre 2021), dell'Esercizio 2022 (che va dal 01 Gennaio 2022 al 31 Dicembre 2022) e del Bilancio Preventivo 2023 (che va dal 01 Gennaio 2023 al 31 Dicembre 2023), nonché, dal Prospetto Rate, è stato possibile riscontrare che per tutti i Posti Auto oggetto della presente Perizia Immobiliare:

-l'anno 2021 si chiudeva con un totale Spese Gestione "TABELLA G" "MANUTENZIONE PIAZZALE" pari ad € 337,37;

-l'anno 2022 si chiudeva con un totale Spese Gestione "TABELLA G" "MANUTENZIONE PIAZZALE" pari ad € 325,26;

-l'anno 2023 che si riferisce a di Bilancio Preventivo, per il quale all'attualità non è stato ancora approvato il Rendiconto Gestionale, proponeva una voce per Spese Gestione "TABELLA G" "MANUTENZIONE PIAZZALE" pari ad € 266,76;

importi annui che dovranno essere rapportati ad ogni singolo Posto Auto.

Per quanto attiene al Posto Auto in esame, in considerazione dei MILLESIMI DI INCIDENZA calcolati al Capitolo "PARTI COMUNI", in 96,42,

-per l'anno 2021 (Totale Spese € 1.249,38), compete € 120,47

-per l'anno 2022 (Totale Spese € 1.204,58), compete € 116,15

-per l'anno 2023 (Totale Spese € 988,06), compete € 95,27,

con una media annua di circa € 111,00.

L'Amministratore ha confermato che non esistono morosità da parte dei **** Omissis **** nei confronti del CONDOMINIO "VIA SAN MICHELE N°10".

* * *

Non si rileva la presenza di liti pendenti che riguardano il Condominio.

* * *

L'Amministratore, attraverso email in risposta a quanto richiesto dal C.T.U., ha comunicato che è stata deliberata Spesa Straordinaria per la Manutenzione del muretto perimetrale del piazzale, ma al momento non è stata stabilita una quota a carico dei Posti Auto, proprio per la circostanza che non hanno Millesimi di Proprietà Generale. Nella Prossima Assemblea Condominiale dovrà essere stabilito un criterio al fine della quantificazione della quota a carico di ciascun Posto Auto.

L'importo del Preventivo di Spesa deliberato corrisponde ad € 3.000,00 oltre I.V.A. al 10% e, così per un totale di € 3.300,00.

Al momento, per valorizzare la cifra da imputare al Posto Auto in esame, il C.T.U., farà riferimento ai MILLESIMI DI INCIDENZA calcolati al Capitolo "PARTI COMUNI", in 96,42 e, quindi € 318,19.

* * *

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - VIA SAN MICHELE, N°10, interno 4, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La certificazione ipocatastale depositata in atti, di cui all'ex Art.567 Comma 2°, del C.P.C. prevede che l'Istanza di Vendita sia accompagnata dell'estratto del Catasto, nonché dai Certificati delle Iscrizioni e Trascrizioni relativi all'immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla Trascrizione del Pignoramento.

Secondo quanto si evince dal Fascicolo della Procedura depositato in Tribunale, la Certificazione redatta dal professionista, **** Omissis ****, in data 27 Marzo 2023, riporta puntualmente le informazioni riguardanti la Certificazione Ipotecaria ventennale, mentre per quelle relative alla identificazione catastale del bene pignorato, si limita a darne notizia in base alle risultanze assunte dalla Nota di Trascrizione del Pignoramento Immobiliare e, ad allegare la Visura Catastale Storica da dove si evincono i vari passaggi di proprietà e, le variazioni intervenute dalla data di impianto meccanografico.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Si riferisce che:

-la **** Omissis **** risulta di Stato Civile Libero;

-il **** Omissis **** risulta coniugato in regime di Comunione Legale dei Beni;

ma che il bene in parola è di natura personale, in quanto pervenuto agli stessi mediante Successioni Legittime (Articolo 179 Lettera b) del Codice Civile.

CONFINI

Piazzale Condominiale, Posto Auto Scoperto identificato dal successivo BENE N°4 del LOTTO N°4, Proprietà **** Omissis ****, Proprietà **** Omissis ****, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
POSTO AUTO SCOPERTO	15,00 mq	15,00 mq	1	15,00 mq	0,00 m	Piano Terreno
Totale superficie convenzionale:				15,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00 %		
Superficie convenzionale complessiva:				15,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

La superficie del posto auto scoperto è stata calcolata mediante sviluppo delle misure riprese dalla Planimetria Catastale ed è conforme a quella riportata nella Visura Catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/10/1979 al 06/11/1979	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 757, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 15 Rendita € 0,04 Piano T
Dal 06/11/1979 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 757, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 15 Rendita € 0,04 Piano T
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 757, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 15 Rendita € 51,90 Piano T
Dal 01/01/1994 al 15/04/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 757, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 15 Rendita € 49,58 Piano T
Dal 15/04/2004 al 25/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 757, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 15 Rendita € 49,58 Piano T
Dal 25/10/2010 al 26/07/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 757, Zc. 1 Categoria C6

		Cl.1, Cons. 15 Rendita € 49,58 Piano T
Dal 26/07/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 757, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 15 Rendita € 49,58 Piano T
Dal 09/11/2015 al 20/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 757, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 15 Rendita € 49,58 Piano T

Si riferisce che la Ditta Catastale risultante dalla visura in atti corrisponde a quella reale.

Ai soli fini storici si rileva che, il Posto Auto Scoperto in esame è stato costituito al Catasto Fabbricati a seguito di Planimetria di Nuova Costruzione Protocollo N°1069 del 31 Ottobre 1979.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cons.	Categoria	Class.	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Grattato
	21	757		1	C6	1	15	16 mq	49,58€	T	

Corrispondenza catastale

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

AGGIORNAMENTO CATASTALE- Ai sensi dell'Art. 29 Comma 1 Bis, della Legge N°52 del 27 Febbraio 1985, si attesta che i dati catastali suindicati e la Planimetria Catastale depositata in Catasto, risultano conformi allo stato di fatto del bene in oggetto.

Nessuna Nota da segnalare.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e, controllata la completezza e correttezza della Certificazione Notarile Sostitutiva, prevista dall'Art. 567 2° comma c.p.c., sulla base delle informazioni estrapolate dalle ispezioni ipotecarie e catastali espletate in parte d'ufficio attraverso GEOWEB, Servizi Telematici per i Professionisti, ed in parte mediante accessi diretti presso i Pubblici Uffici. In particolare al fine di rintracciare il Titolo di Provenienza nel ventennio anteriore alla data del Pignoramento Immobiliare, sono stati eseguiti accertamenti ipotecari presso l'Agenzia del Territorio di Pescia. Sono stati effettuati accessi presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Montecatini Terme, al fine della presa visione degli Atti Abilitativi inerenti la costruzione dell'intero complesso condominiale di cui il Posto Auto Scoperto fa parte, con successiva richiesta e ritiro di copie.

PATTI

La parte Esecutata con Atto di Compravendita autenticato nelle sottoscrizioni dal Notaio Raffaele Lenzi il 12 Luglio 2006, Rep.N°48.300/Racc.N°26.046, registrato all'Agenzia delle Entrate di Pescia il 19 Luglio 2006 al N°1705 SERIE IT e, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pescia -Servizio di Pubblicità Immobiliare- il 20 Luglio 2006 al N°2666 Reg.Part., ha concesso il diritto di prelazione a favore dei **** Omissis **** (parte Acquirente nel detto Atto) per l'acquisto di uno degli altri posti auto scoperti di proprietà della parte Esecutata, facenti parte anch'essi del fabbricato condominiale posto in Comune di Montecatini Terme, Via San Michele, N°10, rappresentati al Catasto Fabbricati di detto Comune in Foglio di Mappa N°21 dai Mappali N°756, N°757, N°758 e N°761, con la conseguenza pertanto che in caso di vendita di detti posti auto i proprietari saranno tenuti a comunicare alla parte acquirente, mediante raccomandata con avviso di ricevimento, la loro volontà di vendere indicando il prezzo e le modalità di vendita; la parte acquirente avrà trenta giorni di tempo dal ricevimento di detta comunicazione per esercitare il diritto di prelazione; scaduto tale termine si intenderà che vi abbia rinunciato.

In caso di esercizio del diritto di prelazione su un posto macchina tale diritto verrà meno sui residui posti macchina.

STATO CONSERVATIVO

Il Posto Auto Scoperto si presenta delimitato sui luoghi mediante muro di confine per due lati e striscia di colore bianco dipinta sull'asfalto che costituisce la pavimentazione. Il tutto in normale stato manutentivo.

PARTI COMUNI

Il posto auto scoperto, oggetto di stima, risulta inserito in un più ampio contesto condominiale denominato Condominio "VIA SAN MICHELE, N°10", che si sviluppa su N°5 Piani fuori terra, all'interno del quale si trovano unità abitative del tipo appartamenti, oltre a posti auto coperti e scoperti in proprietà esclusiva, amministrato dall'Amministratore Pro-Tempore, **** Omissis ****.

In relazione alle parti a comuni, si rimanda a quanto stabilito dall'Art.1117 Codice Civile in materia di comunione, nonché ai diritti di comproprietà indivisa e indivisibile sul piazzale condominiale, come risultante da Atto ai rogiti del Notaio CIRO LENZI del 06 Novembre 1979, REP.N°8.444/RACC.N°3.787, registrato all'Ufficio del Registro di Pescia il 26 Novembre 1979 al N°3576 Vol 222 e, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia il 04 Dicembre 1979 al N°2522 REG.PART.

IL POSTO AUTO NON HA ATTRIBUZIONE DI MILLESIMI DI PROPRIETA' GENERALE da Regolamento di Condominio.

I MILLESIMI DI INCIDENZA PER LA TABELLA "G" riferita a "MANUTENZIONE PIAZZALE" e, corrispondente a tutti i Posti Auto di Proprietà degli Esecutati e, quindi al LOTTO N°2 (BENE N°2), LOTTO N°3 (BENE N°3), LOTTO N°4 (BENE N°4) e LOTTO N°5 (BENE N°5), sono pari a 270,00.

Al fine di attribuire i MILLESIMI per ciascun Posto Auto oggetto della presente Perizia Immobiliare, basterà riportare il valore complessivo alla superficie di ogni singola unità immobiliare.

Considerando che il BENE N°3 in esame ha una superficie di MQ. 15, il suo Valore di incidenza per la TABELLA "G" sarà di MILLESIMI 57,86.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si rileva che sul piazzale condominiale e, precisamente sul Lato Ovest grava una servitù di passo pedonale e carrabile a Favore dell'Enel, nonché a Favore dei **** Omissis **** e loro successivi aventi causa per accesso alle rispettive proprietà, il tutto nascente da Atto ai rogiti del Notaio CARRARA in data 11 Settembre 1974, registrato all'Ufficio del Registro di Pescia il 17 Settembre 1974 al N°2276 e, come da Atto Autenticato dal Notaio CARRARA in data 03 Settembre 1974 registrato all'Ufficio del Registro di Pescia il 05 Settembre 1974 al N°3391.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Posto Auto Scoperto si trova collocato nell'area esterna retrostante il complesso condominiale ed è caratterizzato da pavimentazione costituita da asfalto, sulla quale insistono strisce di colore bianco che intervallano le pertinenze presenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il Posto Auto Scoperto non risulta occupato da terzi senza titolo né sono stati rilevati presso l'Agenzia delle Entrate di Pescia Contratti di Locazione e/o di Comodato Gratuito in essere.

Le interrogazioni rivolte dal C.T.U. all'Agenzia delle Entrate di PISTOIA - UFFICIO TERRITORIALE DI PESCIA-, trasmesse in data 27 Giugno 2023 al PROTOCOLLO N°33862/2023 hanno riscontrato la presenza di un Atto di Comodato stipulato fra i **** Omissis **** e la **** Omissis **** in data 01 Marzo 2012, registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 08 Marzo 2012 al N°974 SERIE 3, per concessione di Comodato Gratuito sopra la struttura alberghiera di cui al precedente LOTTO N°1 ed i Posti Auto di cui al precedente LOTTO N°2 ed ai successivi LOTTI N°4, N°5, con durata a partire dalla data della firma del documento e fino a revoca da parte dei Concedenti da inviarsi con almeno dodici mesi di preavviso a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento.



In considerazione della cessazione dell'attività da parte della **** Omissis ****, avvenuta in data 31 Dicembre 2022, con ultimo Protocollo registrato il 25 Gennaio 2023, il Contratto di Comodato suindicato non ha alcun valore e, non costituisce un vincolo.

* * *

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/11/1979 al 15/04/2004	**** Omissis ****	SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CIRO LENZI	06/11/1979	8444	3787
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PESCIA	04/12/1979	3547	2522
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
UFFICIO DEL REGISTRO DI PESCIA	26/11/1979	3576	222		
Dal 15/04/2004 al 25/10/2010	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/04/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO DI PESCIA - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE-	10/09/2004	5447	3328
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
AGENZIA DELLE ENTRATE DI PESCIA	07/05/2004	66	178		
Dal 15/04/2004 al 25/10/2010	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		NOTAIO LENZI RAFFAELE	30/06/2004	41.694	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. geo.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO DI PESCIA - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE-	13/11/2009	5569	3137
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/10/2010 al 26/07/2013	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/10/2010		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. geo.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO DI PESCIA - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE-	30/11/2012	4711	3093
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGENZIA DELLE ENTRATE DI PESCIA	24/10/2011	653	9990/11
Dal 25/10/2010 al 26/07/2013	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PAGGI MONICA	16/02/2015	1.898	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. geo.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO DI PESCIA - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE-	26/07/2022	4446	2860
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/07/2013 al 20/11/2023	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		26/07/2013		
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	AGENZIA DEL TERRITORIO DI PESCIA - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE-	05/12/2014	4959	3878
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	AGENZIA DELLE ENTRATE DI PESCIA	20/11/2014	703	9990/14
Dal 26/07/2013 al 20/11/2023	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'		
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	NOTAIO LENZI RAFFAELE	12/02/2014	65.115	37.149
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	AGENZIA DEL TERRITORIO DI PESCIA - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE-	27/02/2014	733	574
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che l'Accettazione Tacita di Eredità trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Pescia -Servizio di Pubblicità immobiliare- il 26 Luglio 2022 al N°2860 Reg.Part., è stata oggetto di rettifica per errore nell'identificazione catastale del bene di cui al LOTTO N°1, giusto Atto Notarile Pubblico ai rogiti del Notaio Paggi Monica il 16 Febbraio 2015, Rep.N°1.898, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pescia -Servizio di Pubblicità immobiliare- il 10 Agosto 2022 al N°3238 Reg.Part.

ASTE GIUDIZIARIE.it
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di AGENZIA DELLE ENTRATE DI PESCIA aggiornate al 20/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a PESCIA il 27/11/2009

Reg. gen. 5830 - Reg. part. 1505

Quota: 1/1

Importo: € 1.800.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 900.000,00

Percentuale interessi: 2,25 %

Rogante: NOTAIO LENZI RAFFAELE

Data: 16/11/2009

N° repertorio: 55.743

N° raccolta: 31.409

Note: Si precisa che la suddetta Formalità è stata oggetto dei seguenti Annotamenti: -N°75 REG.PART. del 18 Febbraio 2013 per Proroga della Durata; -N°62 REG.PART. del 05 Marzo 2014 per Proroga della Durata; -N°86 REG.PART. del 19 Febbraio 2015 per Restrizione Beni, relativa N°2 posti auto che sono stati venduti dalla Parte Esecutata con Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Paggi Monica in data 16 Febbraio 2015, Rep.N°1.898/Racc.N°1.285, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pescia - Servizio di Pubblicità Immobiliare- in data 19 Febbraio 2015 al N°462 Reg.Part.; -N°377 REG.PART. del 11 Settembre 2015 per Proroga della Durata. Si da atto che la **** Omissis **** risulta essere Debitore Non Datore di Ipoteca. Si precisa che la Formalità sopradescritta grava anche i precedenti LOTTI N°1 e N°2 e, i successivi LOTTI N°4 e N°5.

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a PESCIA il 14/03/2023

Reg. gen. 1387 - Reg. part. 957

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Si precisa che la suddetta formalità è stata oggetto di Annotamento N°525 REG.PART. del 22 Maggio 2023 per Restrizione Beni, relativa N°2 posti auto che sono stati venduti dalla Parte Esecutata con Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Paggi Monica in data 16 Febbraio 2015, Rep.N°1.898/Racc.N°1.285, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pescia -Servizio di Pubblicità Immobiliare- in data 19 Febbraio 2015 al N°462 Reg.Part. Si da atto che la Formalità sopradescritta grava anche i precedenti LOTTI N°1, N°2, N°4 e N°5.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio di PESCIA -Servizio di Pubblicità Immobiliare- si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della Procedura, consiste:

-nell'imposta pari ad € 35,00 per la sola Tassa Ipotecaria (Cod. 778T), per la cancellazione della IPOTECA VOLONTARIA;

-nell'Imposta pari ad € 294,00 di cui € 200,00 per Imposta Ipotecaria (Cod. 649T), € 59,00 per Imposta di Bollo (Cod. 456 T), € 35,00 per Tassa Ipotecaria (Cod. 778T), per la cancellazione della Trascrizione del PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.

E così per complessivi € 329,00.

Le ispezioni ipotecarie in aggiornamento non hanno riscontrato alcuna Formalità Pregiudizievole, successiva alla trascrizione del Pignoramento Immobiliare.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Montecatini Terme, adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale N°25 del 31 Marzo 2014, approvato con Delibera del Consiglio Comunale N°49 del 20 Giugno 2016, aggiornato con Deliberazione del Consiglio Comunale N°120 del 22 Dicembre 2016 per correzione di errore materiale dell'Art. 21 della L.R. N°65/2014, classifica l'intero complesso alberghiero nelle "Aree del tessuto Urbano", in Zona urbanistica "A", all'interno della Sottozona "AA" -Aree del Centro Storico a prevalente destinazione Turistica Ricettiva-, disciplinata dagli Art.70 e 73 delle Norme Tecniche di Attuazione, su cui vige il Vincolo Paesaggistico e Ambientale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

Ai sensi delle vigenti disposizioni di Legge in materia urbanistica ed edilizia ed ai sensi del Testo Unico per l'Edilizia D.P.R. N°380 del 06 Giugno 2001 e, sue successive modifiche ed integrazioni si precisa:

-che l'intero complesso immobiliare, del quale l'unità immobiliare fa parte, è stato costruito a seguito di Licenza Edilizia N°1541 rilasciata dal Sig. Sindaco del Comune di Montecatini Terme in data 07 Febbraio 1972 e, successiva Variante in Corso d'Opera N°1841 rilasciata dal Sig. Sindaco del Comune di Montecatini Terme in data 13 Febbraio 1973 e, N°2003 rilasciata dal Sig. Sindaco del Comune di Montecatini Terme in data 14 Settembre 1973;

-che per lo stesso è stata rilasciata dal Sig. Sindaco del Comune di Montecatini Terme Licenza di Abitabilità N°1969 in data 20 Aprile 1974.

* * *

Si riferisce che il Posto Auto Scoperto in esame costituisce unità immobiliare autonoma, non sottoposta a destinazione obbligata, nè collegata con vincolo di inscindibilità a specifica altra unità abitativa.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

In sede di sopralluogo non sono state riscontrate difformità edilizie.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 66,39

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 126,87

Importo spese straordinarie già deliberate: € 190,94

Sulla base delle informazioni assunte dalla documentazione contabile consegnata dal **** Omissis **** ed in particolare dalla disamina dei Bilanci dell'Esercizio 2021 (che va dal 01 Gennaio 2021 al 31 Dicembre 2021), dell'Esercizio 2022 (che va dal 01 Gennaio 2022 al 31 Dicembre 2022) e del Bilancio Preventivo 2023 (che va dal 01 Gennaio 2023 al 31 Dicembre 2023), nonchè, dal Prospetto Rate, è stato possibile riscontrare che per tutti i Posti Auto oggetto della presente Perizia Immobiliare:

-l'anno 2021 si chiudeva con un totale Spese Gestione "TABELLA G" "MANUTENZIONE PIAZZALE" pari ad € 337,37;

-l'anno 2022 si chiudeva con un totale Spese Gestione "TABELLA G" "MANUTENZIONE PIAZZALE" pari ad € 325,26;

-l'anno 2023 che si riferisce a di Bilancio Preventivo, per il quale all'attualità non è stato ancora approvato il Rendiconto Gestionale, proponeva una voce per Spese Gestione "TABELLA G" "MANUTENZIONE PIAZZALE" pari ad € 266,76;

importi annui che dovranno essere rapportati ad ogni singolo Posto Auto.

Per quanto attiene al Posto Auto in esame, in considerazione dei MILLESIMI DI INCIDENZA calcolati al Capitolo "PARTI COMUNI", in 57,86,

-per l'anno 2021 (Totale Spese € 1.249,38), compete € 72,29
-per l'anno 2022 (Totale Spese € 1.204,58), compete € 69,70
-per l'anno 2023 (Totale Spese € 988,06), compete € 57,17,
con una media annua di circa € 66,39.



L'Amministratore ha confermato che non esistono morosità da parte dei **** Omissis **** nei confronti del CONDOMINIO "VIA SAN MICHELE N°10".

* * *

Non si rileva la presenza di liti pendenti che riguardano il Condominio.



L'Amministratore, attraverso email in risposta a quanto richiesto dal C.T.U., ha comunicato che è stata deliberata Spesa Straordinaria per la Manutenzione del muretto perimetrale del piazzale, ma al momento non è stata stabilita una quota a carico dei Posti Auto, proprio per la circostanza che non hanno Millesimi di Proprietà Generale. Nella Prossima Assemblea Condominiale dovrà essere stabilito un criterio al fine della quantificazione della quota a carico di ciascun Posto Auto.

L'importo del Preventivo di Spesa deliberato corrisponde ad € 3.000,00 oltre I.V.A. al 10% e, così per un totale di € 3.300,00.

Al momento, per valorizzare la cifra da imputare al Posto Auto in esame, il C.T.U., farà riferimento ai MILLESSIMI DI INCIDENZA calcolati al Capitolo "PARTI COMUNI", in 57,86 e, quindi € 190,94.

* * *



LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - VIA SAN MICHELE, N°10, interno 3, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La certificazione ipocatastale depositata in atti, di cui all'ex Art.567 Comma 2°, del C.P.C. prevede che l'Istanza di Vendita sia accompagnata dell'estratto del Catasto, nonché dai Certificati delle Iscrizioni e Trascrizioni relativi all'immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla Trascrizione del Pignoramento.

Secondo quanto si evince dal Fascicolo della Procedura depositato in Tribunale, la Certificazione redatta dal professionista, **** Omissis ****, in data 27 Marzo 2023, riporta puntualmente le informazioni riguardanti la Certificazione Ipotecaria ventennale, mentre per quelle relative alla identificazione catastale del bene pignorato, si limita a darne notizia in base alle risultanze assunte dalla Nota di Trascrizione del

Pignoramento Immobiliare e, ad allegare la Visura Catastale Storica da dove si evincono i vari passaggi di proprietà e, le variazioni intervenute dalla data di impianto meccanografico.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Si riferisce che:

-la **** Omissis **** risulta di Stato Civile Libero;

-il **** Omissis **** risulta coniugato in regime di Comunione Legale dei Beni;

ma che il bene in parola è di natura personale, in quanto pervenuto agli stessi mediante Successioni Legittime (Articolo 179 Lettera b) del Codice Civile.

CONFINI

Piazzale Condominiale, Proprietà **** Omissis ****, Posto Auto Scoperto identificato dal precedente BENE N°3 del LOTTO N°3, Proprietà **** Omissis ****, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
POSTO AUTO SCOPERTO	15,00 mq	15,00 mq	1	15,00 mq	0,00 m	Piano Terreno
Totale superficie convenzionale:				15,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie del posto auto scoperto è stata calcolata mediante sviluppo delle misure riprese dalla Planimetria Catastale ed è conforme a quella riportata nella Visura Catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/10/1979 al 06/11/1979	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 758, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 15 Rendita € 0,04 Piano T
Dal 31/10/1979 al 06/11/1979	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 758, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 15 Rendita € 0,04 Piano T
Dal 31/10/1979 al 06/11/1979	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 758, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 15 Rendita € 0,04 Piano T
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 758, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 15 Rendita € 51,90 Piano T
Dal 15/04/2004 al 25/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 758, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 15 Rendita € 49,58 Piano T
Dal 25/10/2010 al 26/07/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 758, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 15 Rendita € 49,58 Piano T
Dal 26/07/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 758, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 15 Rendita € 49,58 Piano T
Dal 09/11/2015 al 20/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 758, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 15 Rendita € 49,58 Piano T

Si riferisce che la Ditta Catastale risultante dalla visura in atti corrisponde a quella reale.

Ai soli fini storici si rileva che, il Posto Auto Scoperto in esame è stato costituito al Catasto Fabbricati a seguito di Planimetria di Nuova Costruzione Protocollo N°1068 del 31 Ottobre 1979.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato	
	21	758		1	C6	1	15	16 mq	49,58€	T		

Corrispondenza catastale

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

AGGIORNAMENTO CATASTALE- Ai sensi dell'Art. 29 Comma 1 Bis, della Legge N°52 del 27 Febbraio 1985, si attesta che i dati catastali suindicati e la Planimetria Catastale depositata in Catasto, risultano conformi allo stato di fatto del bene in oggetto.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Nessuna Nota da segnalare.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e, controllata la completezza e correttezza della Certificazione Notarile Sostitutiva, prevista dall'Art. 567 2° comma c.p.c., sulla base delle informazioni estrapolate dalle ispezioni ipotecarie e catastali espletate in parte d'ufficio attraverso GEOWEB, -Servizi Telematici per i Professionisti, ed in parte mediante accessi diretti presso i Pubblici Uffici. In particolare al fine di rintracciare il Titolo di Provenienza nel ventennio anteriore alla data del Pignoramento Immobiliare, sono stati eseguiti accertamenti ipotecari presso l' Agenzia del Territorio di Pescia. Sono stati effettuati accessi presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Montecatini Terme, al fine della presa visione degli Atti Abilitativi inerenti la costruzione dell'intero complesso condominiale di cui il Posto Auto Scoperto fa parte, con successiva richiesta e ritiro di copie.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PATTI

La parte Esecutata con Atto di Compravendita autenticato nelle sottoscrizioni dal Notaio Raffaele Lenzi il 12 Luglio 2006, Rep.N°48.300/Racc.N°26.046, registrato all'Agenzia delle Entrate di Pescia il 19 Luglio 2006 al N°1705 SERIE IT e, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pescia -Servizio di Pubblicità Immobiliare- il 20 Luglio 2006 al N°2666 Reg.Part., ha concesso il diritto di prelazione a favore dei **** Omissis **** (parte Acquirente nel detto Atto) per l'acquisto di uno degli altri posti auto scoperti di proprietà della parte Esecutata, facenti parte anch'essi del fabbricato condominiale posto in Comune di Montecatini Terme, Via San Michele, N°10, rappresentati al Catasto Fabbricati di detto Comune in Foglio di Mappa N°21 dai Mappali N°756, N°757, N°758 e N°761, con la conseguenza pertanto che in caso di vendita di detti posti auto i proprietari saranno tenuti a comunicare alla parte acquirente, mediante raccomandata con avviso di ricevimento, la loro volontà di vendere indicando il prezzo e le modalità di vendita; la parte acquirente avrà trenta giorni di tempo dal ricevimento di detta comunicazione per esercitare il diritto di prelazione; scaduto tale termine si intenderà che vi abbia rinunciato.

In caso di esercizio del diritto di prelazione su un posto macchina tale diritto verrà meno sui residui posti macchina.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STATO CONSERVATIVO

Il Posto Auto Scoperto si presenta delimitato sui luoghi mediante muro di confine per due lati e striscia di colore bianco dipinta sull'asfalto che costituisce la pavimentazione. Il tutto in normale stato manutentivo.

PARTI COMUNI

Il posto auto scoperto, oggetto di stima, risulta inserito in un più ampio contesto condominiale denominato Condominio "VIA SAN MICHELE, N°10", che si sviluppa su N°5 Piani fuori terra, all'interno del quale si trovano unità abitative del tipo appartamenti, oltre a posti auto coperti e scoperti in proprietà esclusiva, amministrato dall'Amministratore Pro-Tempore, **** Omissis ****.

In relazione alle parti a comuni, si rimanda a quanto stabilito dall'Art.1117 Codice Civile in materia di comunione, nonché ai diritti di comproprietà indivisa e indivisibile sul piazzale condominiale, come risultante da Atto ai rogiti del Notaio CIRO LENZI del 06 Novembre 1979, REP.N°8.444/RACC.N°3.787, registrato all'Ufficio del Registro di Pescia il 26 Novembre 1979 al N°3576 Vol 222 e, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia il 04 Dicembre 1979 al N°2522 REG.PART.

IL POSTO AUTO NON HA ATTRIBUZIONE DI MILLESIMI DI PROPRIETA' GENERALE da Regolamento di Condominio.

I MILLESIMI DI INCIDENZA PER LA TABELLA "G" riferita a "MANUTENZIONE PIAZZALE" e, corrispondente a tutti i Posti Auto di Proprietà degli Esecutati e, quindi al LOTTO N°2 (BENE N°2), LOTTO N°3 (BENE N°3), LOTTO N°4 (BENE N°4) e LOTTO N°5 (BENE N°5), sono pari a 270,00.

Al fine di attribuire i MILLESIMI per ciascun Posto Auto oggetto della presente Perizia Immobiliare, basterà riportare il valore complessivo alla superficie di ogni singola unità immobiliare.

Considerando che il BENE N°4 in esame ha una superficie di MQ. 15, il suo Valore di incidenza per la TABELLA "G" sarà di MILLESIMI 57,86.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si rileva che sul piazzale condominiale e, precisamente sul Lato Ovest grava una servitù di passo pedonale e carrabile a Favore dell'Enel, nonché a Favore dei **** Omissis **** e loro successivi aventi causa per accesso alle rispettive proprietà, il tutto nascente da Atto ai rogiti del Notaio CARRARA in data 11 Settembre 1974, registrato all'Ufficio del Registro di Pescia il 17 Settembre 1974 al N°2276 e, come da Atto Autenticato dal Notaio CARRARA in data 03 Settembre 1974 registrato all'Ufficio del Registro di Pescia il 05 Settembre 1974 al N°3391.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Posto Auto Scoperto si trova collocato nell'area esterna retrostante il complesso condominiale ed è caratterizzato da pavimentazione costituita da asfalto, sulla quale insistono strisce di colore bianco che intervallano le pertinenze presenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il Posto Auto Scoperto non risulta occupato da terzi senza titolo nè sono stati rilevati presso l'Agenzia delle Entrate di Pescia Contratti di Locazione e/o di Comodato Gratuito in essere.

Le interrogazioni rivolte dal C.T.U. all'Agenzia delle Entrate di PISTOIA - UFFICIO TERRITORIALE DI PESCIA-, trasmesse in data 27 Giugno 2023 al PROTOCOLLO N°33862/2023 hanno riscontrato la presenza di un Atto di Comodato stipulato fra i **** Omissis **** e la **** Omissis **** in data 01 Marzo 2012, registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 08 Marzo 2012 al N°974 SERIE 3, per concessione di Comodato Gratuito sopra la struttura alberghiera di cui al precedente LOTTO N°1 ed i Posti Auto di cui al precedente LOTTO N°2 ed ai successivi LOTTI N°4, N°5, con durata a partire dalla data della firma del documento e fino a revoca da parte dei Concedenti da inviarsi con almeno dodici mesi di preavviso a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

In considerazione della cessazione dell'attività da parte della **** Omissis ****, avvenuta in data 31 Dicembre 2022, con ultimo Protocollo registrato il 25 Gennaio 2023, il Contratto di Comodato suindicato non ha alcun valore e, non costituisce un vincolo.

* * *

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 06/11/1979 al	**** Omissis ****	SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA

15/04/2004		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CIRO LENZI	06/11/1979	8.444	3.787
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PESCIA	04/12/1979	3547	2522
Dal 15/04/2004 al 25/10/2010	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/04/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
UFFICIO DEL REGISTRO DI PESCIA	26/11/1979	3576	222		
Dal 15/04/2004 al 25/10/2010	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/04/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
AGENZIA DEL TERRITORIO DI PESCIA - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE-	10/09/2004	5447	3328		
Dal 15/04/2004 al 25/10/2010	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/04/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
AGENZIA DELLE ENTRATE DI PESCIA	07/05/2004	66	178		
Dal 15/04/2004 al 25/10/2010	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LENZI RAFFAELE	30/06/2004	41.694	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
AGENZIA DEL TERRITORIO DI PESCIA - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE-	13/11/2009	5569	3137		
Dal 25/10/2010 al 26/07/2013	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		25/10/2010		
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	AGENZIA DEL TERRITORIO DI PESCIA - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE-	30/11/2012	4711	3093
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	AGENZIA DELLE ENTRATE DI PESCIA	24/10/2011	653	9990/11
Dal 25/10/2010 al 26/07/2013	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'		
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	NOTAIO PAGGI MONICA	16/02/2015	1.898	
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	AGENZIA DEL TERRITORIO DI PESCIA - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE-	26/07/2022	4446	2860
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/07/2013 al 20/11/2023	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE		
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		26/07/2013		
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	AGENZIA DEL TERRITORIO DI PESCIA - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE-	05/12/2014	4959	3878
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	AGENZIA DELLE ENTRATE DI PESCIA	20/11/2014	703	9990/14
Dal 26/07/2013 al 20/11/2023	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'		
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		NOTAIO LENZI RAFFAELE	12/02/2014	65.115	37.149
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen	Reg. part
		AGENZIA DEL TERRITORIO DI PESCIA - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE -	27/02/2014	733	574
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che l'Accettazione Tacita di Eredità trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Pescia - Servizio di Pubblicità immobiliare- il 26 Luglio 2022 al N°2860 Reg.Part., è stata oggetto di rettifica per errore nell'identificazione catastale del bene di cui al LOTTO N°1, giusto Atto Notarile Pubblico ai rogiti del Notaio Paggi Monica il 16 Febbraio 2015, Rep.N°1.898, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pescia - Servizio di Pubblicità immobiliare- il 10 Agosto 2022 al N°3238 Reg.Part.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di AGENZIA DELLE ENTRATE DI PESCIA aggiornate al 20/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a PESCIA il 27/11/2009
Reg. gen. 5830 - Reg. part. 1505
Quota: 1/1
Importo: € 1.800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 900.000,00
Percentuale interessi: 2,25 %
Rogante: NOTAIO LENZI RAFFAELE

Data: 16/11/2009

N° repertorio: 55.743

N° raccolta: 31.409

Note: Si precisa che la suddetta Formalità è stata oggetto dei seguenti Annotamenti: -N°75 REG.PART. del 18 Febbraio 2013 per Proroga della Durata; -N°62 REG.PART. del 05 Marzo 2014 per Proroga della Durata; -N°86 REG.PART. del 19 Febbraio 2015 per Restrizione Beni, relativa N°2 posti auto che sono stati venduti dalla Parte Esecutata con Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Paggi Monica in data 16 Febbraio 2015, Rep.N°1.898/Racc.N°1.285, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pescia - Servizio di Pubblicità Immobiliare- in data 19 Febbraio 2015 al N°462 Reg.Part.; -N°377 REG.PART. del 11 Settembre 2015 per Proroga della Durata. Si da atto che la **** Omissis **** risulta essere Debitore Non Datore di Ipoteca. Si precisa che la Formalità sopradescritta grava anche i precedenti LOTTI N°1, N°2 e N°3 e, il successivo LOTTO N°5.

Trascrizioni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

▪ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a PESCIA il 14/03/2023

Reg. gen. 1387 - Reg. part. 957

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Si precisa che la suddetta formalità è stata oggetto di Annotamento N°525 REG.PART. del 22 Maggio 2023 per Restrizione Beni, relativa N°2 posti auto che sono stati venduti dalla Parte Esecutata con Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Paggi Monica in data 16 Febbraio 2015, Rep.N°1.898/Racc.N°1.285, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pescia -Servizio di Pubblicità Immobiliare- in data 19 Febbraio 2015 al N°462 Reg.Part. Si da atto che la Formalità sopradescritta grava anche i precedenti LOTTI N°1, N°2, N°4 e N°5.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio di PESCIA -Servizio di Pubblicità Immobiliare- si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della Procedura, consiste:

-nell'imposta pari ad € 35,00 per la sola Tassa Ipotecaria (Cod. 778T), per la cancellazione della IPOTECA VOLONTARIA;

-nell'Imposta pari ad € 294,00 di cui € 200,00 per Imposta Ipotecaria (Cod. 649T), € 59,00 per Imposta di Bollo (Cod. 456 T), € 35,00 per Tassa Ipotecaria (Cod. 778T), per la cancellazione della Trascrizione del PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.

E così per complessivi € 329,00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Le ispezioni ipotecarie in aggiornamento non hanno riscontrato alcuna Formalità Pregiudizievole, successiva alla trascrizione del Pignoramento Immobiliare.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

NORMATIVA URBANISTICA

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Montecatini Terme, adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale N°25 del 31 Marzo 2014, approvato con Delibera del Consiglio Comunale N°49 del 20 Giugno 2016, aggiornato con Deliberazione del Consiglio Comunale N°120 del 22 Dicembre 2016 per correzione di errore materiale dell'Art. 21 della L.R. N°65/2014, classifica l'intero complesso alberghiero nelle "Aree del tessuto Urbano", in Zona urbanistica "A", all'interno della Sottozona "AA" -Aree del Centro Storico a prevalente destinazione Turistica Ricettiva-, disciplinata dagli Art.70 e 73 delle Norme Tecniche di Attuazione, su cui vige il Vincolo Paesaggistico e Ambientale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

Ai sensi delle vigenti disposizioni di Legge in materia urbanistica ed edilizia ed ai sensi del Testo Unico per l'Edilizia D.P.R. N°380 del 06 Giugno 2001 e, sue successive modifiche ed integrazioni si precisa:

-che l'intero complesso immobiliare, del quale l'unità immobiliare fa parte, è stato costruito a seguito di Licenza Edilizia N°1541 rilasciata dal Sig. Sindaco del Comune di Montecatini Terme in data 07 Febbraio 1972 e, successiva Variante in Corso d'Opera N°1841 rilasciata dal Sig. Sindaco del Comune di Montecatini Terme in data 13 Febbraio 1973 e, N°2003 rilasciata dal Sig. Sindaco del Comune di Montecatini Terme in data 14 Settembre 1973;

-che per lo stesso è stata rilasciata dal Sig. Sindaco del Comune di Montecatini Terme Licenza di Abitabilità N°1969 in data 20 Aprile 1974.

* * *

Si riferisce che il Posto Auto Scoperto in esame costituisce unità immobiliare autonoma, non sottoposta a destinazione obbligata, né collegata con vincolo di inscindibilità a specifica altra unità abitativa.

* * *

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.

In sede di sopralluogo non sono state riscontrate difformità edilizie.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 66,39

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 126,87

Importo spese straordinarie già deliberate: € 190,94

Sulla base delle informazioni assunte dalla documentazione contabile consegnata dal **** Omissis **** ed in particolare dalla disamina dei Bilanci dell'Esercizio 2021 (che va dal 01 Gennaio 2021 al 31 Dicembre 2021), dell'Esercizio 2022 (che va dal 01 Gennaio 2022 al 31 Dicembre 2022) e del Bilancio Preventivo 2023 (che va dal 01 Gennaio 2023 al 31 Dicembre 2023), nonché, dal Prospetto Rate, è stato possibile riscontrare che per tutti i Posti Auto oggetto della presente Perizia Immobiliare:

- l'anno 2021 si chiudeva con un totale Spese Gestione "TABELLA G" "MANUTENZIONE PIAZZALE" pari ad € 337,37;
 - l'anno 2022 si chiudeva con un totale Spese Gestione "TABELLA G" "MANUTENZIONE PIAZZALE" pari ad € 325,26;
 - l'anno 2023 che si riferisce a di Bilancio Preventivo, per il quale all'attualità non è stato ancora approvato il Rendiconto Gestionale, proponeva una voce per Spese Gestione "TABELLA G" "MANUTENZIONE PIAZZALE" pari ad € 266,76;
- importi annui che dovranno essere rapportati ad ogni singolo Posto Auto.

Per quanto attiene al Posto Auto in esame, in considerazione dei MILLESIMI DI INCIDENZA calcolati al Capitolo "PARTI COMUNI", in 57,86,

- per l'anno 2021 (Totale Spese € 1.249,38), compete € 72,29
 - per l'anno 2022 (Totale Spese € 1.204,58), compete € 69,70
 - per l'anno 2023 (Totale Spese € 988,06), compete € 57,17,
- con una media annua di circa € 66,39.

L'Amministratore ha confermato che non esistono morosità da parte dei **** Omissis **** nei confronti del CONDOMINIO "VIA SAN MICHELE N°10".

* * *

Non si rileva la presenza di liti pendenti che riguardano il Condominio.

* * *

L'Amministratore, attraverso email in risposta a quanto richiesto dal C.T.U., ha comunicato che è stata deliberata Spesa Straordinaria per la Manutenzione del muretto perimetrale del piazzale, ma al momento non è stata stabilita una quota a carico dei Posti Auto, proprio per la circostanza che non hanno Millesimi di Proprietà

Generale. Nella Prossima Assemblea Condominiale dovrà essere stabilito un criterio al fine della quantificazione della quota a carico di ciascun Posto Auto.

L'importo del Preventivo di Spesa deliberato corrisponde ad € 3.000,00 oltre I.V.A. al 10% e, così per un totale di € 3.300,00.

Al momento, per valorizzare la cifra da imputare al Posto Auto in esame, il C.T.U., farà riferimento ai MILLESSIMI DI INCIDENZA calcolati al Capitolo "PARTI COMUNI", in 57,86 e, quindi € 190,94.

* * *

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - VIA SAN MICHELE, N°10, interno 5, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La certificazione ipocatastale depositata in atti, di cui all'ex Art.567 Comma 2°, del C.P.C. prevede che l'Istanza di Vendita sia accompagnata dall'estratto del Catasto, nonché dai Certificati delle Iscrizioni e Trascrizioni relativi all'immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla Trascrizione del Pignoramento.

Secondo quanto si evince dal Fascicolo della Procedura depositato in Tribunale, la Certificazione redatta dal professionista, **** Omissis ****, in data 27 Marzo 2023, riporta puntualmente le informazioni riguardanti la Certificazione Ipotecaria ventennale, mentre per quelle relative alla identificazione catastale del bene pignorato, si limita a darne notizia in base alle risultanze assunte dalla Nota di Trascrizione del Pignoramento Immobiliare e, ad allegare la Visura Catastale Storica da dove si evincono i vari passaggi di proprietà e, le variazioni intervenute dalla data di impianto meccanografico.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Si riferisce che:

-la **** Omissis **** risulta di Stato Civile Libero;

-il **** Omissis **** risulta coniugato in regime di Comunione Legale dei Beni;

ma che il bene in parola è di natura personale, in quanto pervenuto agli stessi mediante Successioni Legittime (Articolo 179 Lettera b) del Codice Civile.

CONFINI

Piazzale Condominiale, Posto Auto Scoperto identificato dal precedente BENE N°2 del LOTTO N°2, Proprietà **** Omissis ****, Proprietà **** Omissis ****, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
POSTO AUTO SCOPERTO	15,00 mq	15,00 mq	1	15,00 mq	0,00 m	Piano Terreno
Totale superficie convenzionale:				15,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie del posto auto scoperto è stata calcolata mediante sviluppo delle misure riprese dalla Planimetria Catastale ed è conforme a quella riportata nella Visura Catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/10/1979 al 06/11/1979	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 761, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 15 Rendita € 0,04 Piano T
Dal 06/11/1979 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 761, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 15

		Rendita € 0,04 Piano T
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 761, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 15 Rendita € 51,90 Piano T
Dal 01/01/1994 al 15/04/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 761, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 15 Rendita € 49,58 Piano T
Dal 15/04/2004 al 25/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 761, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 15 Superficie catastale 0 mq Rendita € 49,58 Piano T
Dal 25/05/2009 al 17/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 761, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 15 Rendita € 49,58 Piano T
Dal 17/12/2009 al 25/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 761, Zc. 1 Categoria C6 Cl.7, Cons. 15 Rendita € 126,27 Piano T
Dal 25/10/2010 al 26/07/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 761, Zc. 1 Categoria C6 Cl.7, Cons. 15 Rendita € 126,27 Piano T
Dal 26/07/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 761, Zc. 1 Categoria C6 Cl.7, Cons. 15 Rendita € 126,27 Piano T
Dal 09/11/2015 al 20/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 761, Zc. 1 Categoria C6 Cl.7, Cons. 15 Rendita € 126,27 Piano T

Si riferisce che la Ditta Catastale risultante dalla visura in atti corrisponde a quella reale.

Ai soli fini storici si rileva che, il Posto Auto Scoperto in esame, costituito al Catasto Fabbricati a seguito di Planimetria di Nuova Costruzione Protocollo N°1064 del 31 Ottobre 1979, è stato interessato da Variazione Protocollo N°PT0083127 in data 25 Maggio 2009 (N°4284.1/2009), al fine della corretta associazione di Planimetria. Infatti la Scheda Planimetrica precedente era stata erroneamente associata al Mappale N°762

anzichè al Mappale N°761

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	21	761		1	C6	1	15	16 mq	126,27 €	T	

Corrispondenza catastale

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

AGGIORNAMENTO CATASTALE- Ai sensi dell'Art. 29 Comma 1 Bis, della Legge N°52 del 27 Febbraio 1985, si attesta che i dati catastali suindicati e la Planimetria Catastale depositata in Catasto, risultano conformi allo stato di fatto del bene in oggetto.

Nessuna Nota da segnalare.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e, controllata la completezza e correttezza della Certificazione Notarile Sostitutiva, prevista dall'Art. 567 2° comma c.p.c., sulla base delle informazioni estrapolate dalle ispezioni ipotecarie e catastali espletate in parte d'ufficio attraverso GEOWEB, -Servizi Telematici per i Professionisti, ed in parte mediante accessi diretti presso i Pubblici Uffici. In particolare al fine di rintracciare il Titolo di Provenienza nel ventennio anteriore alla data del Pignoramento Immobiliare, sono stati eseguiti accertamenti ipotecari presso l' Agenzia del Territorio di Pescia. Sono stati effettuati accessi presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Montecatini Terme, al fine della presa visione degli Atti Abilitativi inerenti la costruzione dell'intero complesso condominiale di cui il Posto Auto Scoperto fa parte, con successiva richiesta e ritiro di copie.

La parte Esecutata con Atto di Compravendita autentificato nelle sottoscrizioni dal Notaio Raffaele Lenzi il 12 Luglio 2006, Rep.N°48.300/Racc.N°26.046, registrato all'Agenzia delle Entrate di Pescia il 19 Luglio 2006 al N°1705 SERIE IT e, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pescia -Servizio di Pubblicità Immobiliare- il 20 Luglio 2006 al N°2666 Reg.Part., ha concesso il diritto di prelazione a favore dei **** Omissis **** (parte Acquirente nel detto Atto) per l'acquisto di uno degli altri posti auto scoperti di proprietà della parte Esecutata, facenti parte anch'essi del fabbricato condominiale posto in Comune di Montecatini Terme, Via San Michele, N°10, rappresentati al Catasto Fabbricati di detto Comune in Foglio di Mappa N°21 dai Mappali N°756, N°757, N°758 e N°761, con la conseguenza pertanto che in caso di vendita di detti posti auto i proprietari saranno tenuti a comunicare alla parte acquirente, mediante raccomandata con avviso di ricevimento, la loro volontà di vendere indicando il prezzo e le modalità di vendita; la parte acquirente avrà trenta giorni di tempo dal ricevimento di detta comunicazione per esercitare il diritto di prelazione; scaduto tale termine si intenderà che vi abbia rinunciato.

In caso di esercizio del diritto di prelazione su un posto macchina tale diritto verrà meno sui residui posti macchina.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STATO CONSERVATIVO

Il Posto Auto Scoperto si presenta delimitato sui luoghi mediante muro di confine per due lati e striscia di colore bianco dipinta sull'asfalto che costituisce la pavimentazione. Il tutto in normale stato manutentivo.

PARTI COMUNI

Il posto auto scoperto, oggetto di stima, risulta inserito in un più ampio contesto condominiale denominato Condominio "VIA SAN MICHELE, N°10", che si sviluppa su N°5 Piani fuori terra, all'interno del quale si trovano unità abitative del tipo appartamenti, oltre a posti auto coperti e scoperti in proprietà esclusiva, amministrato dall'Amministratore Pro-Tempore, **** Omissis ****.

In relazione alle parti a comuni, si rimanda a quanto stabilito dall'Art.1117 Codice Civile in materia di comunione, nonché ai diritti di comproprietà indivisa e indivisibile sul piazzale condominiale, come risultante da Atto ai rogiti del Notaio CIRO LENZI del 06 Novembre 1979, REP.N°8.444/RACC.N°3.787, registrato all'Ufficio del Registro di Pescia il 26 Novembre 1979 al N°3576 Vol 222 e, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia il 04 Dicembre 1979 al N°2522 REG.PART.

IL POSTO AUTO NON HA ATTRIBUZIONE DI MILLESIMI DI PROPRIETA' GENERALE da Regolamento di Condominio.

I MILLESIMI DI INCIDENZA PER LA TABELLA "G" riferita a "MANUTENZIONE PIAZZALE" e, corrispondente a tutti i Posti Auto di Proprietà degli Esecutati e, quindi al LOTTO N°2 (BENE N°2), LOTTO N°3 (BENE N°3), LOTTO N°4 (BENE N°4) e LOTTO N°5 (BENE N°5), sono pari a 270,00.

Al fine di attribuire i MILLESIMI per ciascun Posto Auto oggetto della presente Perizia Immobiliare, basterà riportare il valore complessivo alla superficie di ogni singola unità immobiliare.

Considerando che il BENE N°5 in esame ha una superficie di MQ. 15, il suo Valore di incidenza per la TABELLA "G" sarà di MILLESIMI 57,86.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si rileva che sul piazzale condominiale e, precisamente sul Lato Ovest grava una servitù di passo pedonale e carrabile a Favore dell'Enel, nonché a Favore dei **** Omissis **** e loro successivi aventi causa per accesso alle rispettive proprietà, il tutto nascente da Atto ai rogiti del Notaio CARRARA in data 11 Settembre 1974, registrato all'Ufficio del Registro di Pescia il 17 Settembre 1974 al N°2276 e, come da Atto Autenticato dal Notaio CARRARA in data 03 Settembre 1974 registrato all'Ufficio del Registro di Pescia il 05 Settembre 1974 al N°3391.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Posto Auto Scoperto si trova collocato nell'area esterna retrostante il complesso condominiale ed è caratterizzato da pavimentazione costituita da asfalto, sulla quale insistono strisce di colore bianco che intervallano le pertinenze presenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il Posto Auto Scoperto non risulta occupato da terzi senza titolo nè sono stati rilevati presso l'Agenzia delle Entrate di Pescia Contratti di Locazione e/o di Comodato Gratuito in essere.

Le interrogazioni rivolte dal C.T.U. all'Agenzia delle Entrate di PISTOIA - UFFICIO TERRITORIALE DI PESCIA-, trasmesse in data 27 Giugno 2023 al PROTOCOLLO N°33862/2023 hanno riscontrato la presenza di un Atto di Comodato stipulato fra i **** Omissis **** e la **** Omissis **** in data 01 Marzo 2012, registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 08 Marzo 2012 al N°974 SERIE 3, per concessione di Comodato Gratuito sopra la struttura alberghiera di cui al precedente LOTTO N°1 ed i Posti Auto di cui ai precedenti LOTTI N°2, N°3 e N°4, con durata a partire dalla data della firma del documento e fino a revoca da parte dei Concedenti da inviarsi con almeno dodici mesi di preavviso a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

In considerazione della cessazione dell'attività da parte della **** Omissis ****, avvenuta in data 31 Dicembre 2022, con ultimo Protocollo registrato il 25 Gennaio 2023, il Contratto di Comodato suindicato non ha alcun valore e, non costituisce un vincolo.

* * *

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 06/11/1979 al	**** Omissis ****	SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA

15/04/2004		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CIRO LENZI	06/11/1979	8.444	3.787
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PESCIA	04/12/1979	3547	2522
Dal 15/04/2004 al 25/10/2010	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/04/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
UFFICIO DEL REGISTRO DI PESCIA	26/11/1979	3576	222		
Dal 15/04/2004 al 25/10/2010	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/04/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
AGENZIA DEL TERRITORIO DI PESCIA - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE-	10/09/2004	5447	3328		
Dal 15/04/2004 al 25/10/2010	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/04/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
AGENZIA DELLE ENTRATE DI PESCIA	07/05/2004	66	178		
Dal 15/04/2004 al 25/10/2010	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LENZI RAFFAELE	30/06/2004	41.694	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
AGENZIA DEL TERRITORIO DI PESCIA - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE-	13/11/2009	5569	3137		
Dal 25/10/2010 al 26/07/2013	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		25/10/2010		
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	AGENZIA DEL TERRITORIO DI PESCIA - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE-	30/11/2012	4711	3093
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	AGENZIA DELLE ENTRATE DI PESCIA	24/10/2011	653	9990/11
Dal 25/10/2010 al 26/07/2013	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'		
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	NOTAIO PAGGI MONICA	16/02/2015	1.898	
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	AGENZIA DEL TERRITORIO DI PESCIA - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE-	26/07/2022	4446	2860
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/07/2013 al 20/11/2023	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'		
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	NOTAIO LENZI RAFFAELE	12/02/2014	65.115	37.149
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	AGENZIA DEL TERRITORIO DI PESCIA - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE-	27/02/2014	733	574
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/07/2013 al 20/11/2023	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE		
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		26/07/2013		
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	AGENZIA DEL TERRITORIO DI PESCIA - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE-	05/12/2014	4959	3878
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	AGENZIA DELLE ENTRATE DI PESCIA	20/11/2014	703	9990/14

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.

Si precisa che l'Accettazione Tacita di Eredità trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Pescia - Servizio di Pubblicità immobiliare- il 26 Luglio 2022 al N°2860 Reg.Part., è stata oggetto di rettifica per errore nell'identificazione catastale del bene di cui al LOTTO N°1, giusto Atto Notarile Pubblico ai rogiti del Notaio Paggi Monica il 16 Febbraio 2015, Rep.N°1.898, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pescia - Servizio di Pubblicità immobiliare- il 10 Agosto 2022 al N°3238 Reg.Part.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di AGENZIA DELLE ENTRATE DI PESCIA aggiornate al 20/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 Iscritto a PESCIA il 27/11/2009
 Reg. gen. 5830 - Reg. part. 1505
 Quota: 1/1
 Importo: € 1.800.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 900.000,00
 Percentuale interessi: 2,25 %
 Rogante: NOTAIO LENZI RAFFAELE

Data: 16/11/2009

N° repertorio: 55.743

N° raccolta: 31.409

Note: Si precisa che la suddetta Formalità è stata oggetto dei seguenti Annotamenti: -N°75 REG.PART. del 18 Febbraio 2013 per Proroga della Durata; -N°62 REG.PART. del 05 Marzo 2014 per Proroga della Durata; -N°86 REG.PART. del 19 Febbraio 2015 per Restrizione Beni, relativa N°2 posti auto che sono stati venduti dalla Parte Esecutata con Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Paggi Monica in data 16 Febbraio 2015, Rep.N°1.898/Racc.N°1.285, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pescia - Servizio di Pubblicità Immobiliare- in data 19 Febbraio 2015 al N°462 Reg.Part.; -N°377 REG.PART. del 11 Settembre 2015 per Proroga della Durata. Si da atto che la **** Omissis **** risulta essere Debitore Non Datore di Ipoteca. Si precisa che la Formalità sopradescritta grava anche i precedenti LOTTI N°1, N°2, N°3 e N°4.

Trascrizioni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

▪ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a PESCIA il 14/03/2023

Reg. gen. 1387 - Reg. part. 957

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Si precisa che la suddetta formalità è stata oggetto di Annotamento N°525 REG.PART. del 22 Maggio 2023 per Restrizione Beni, relativa N°2 posti auto che sono stati venduti dalla Parte Esecutata con Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Paggi Monica in data 16 Febbraio 2015, Rep.N°1.898/Racc.N°1.285, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pescia -Servizio di Pubblicità Immobiliare- in data 19 Febbraio 2015 al N°462 Reg.Part. Si da atto che la Formalità sopradescritta grava anche i precedenti LOTTI N°1, N°2, N°3 e N°4.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio di PESCIA -Servizio di Pubblicità Immobiliare- si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della Procedura, consiste:

-nell'imposta pari ad € 35,00 per la sola Tassa Ipotecaria (Cod. 778T), per la cancellazione della IPOTECA VOLONTARIA;

-nell'Imposta pari ad € 294,00 di cui € 200,00 per Imposta Ipotecaria (Cod. 649T), € 59,00 per Imposta di Bollo (Cod. 456 T), € 35,00 per Tassa Ipotecaria (Cod. 778T), per la cancellazione della Trascrizione del PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.

E così per complessivi € 329,00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Le ispezioni ipotecarie in aggiornamento non hanno riscontrato alcuna Formalità Pregiudizievole, successiva alla trascrizione del Pignoramento Immobiliare.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

NORMATIVA URBANISTICA

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Montecatini Terme, adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale N°25 del 31 Marzo 2014, approvato con Delibera del Consiglio Comunale N°49 del 20 Giugno 2016, aggiornato con Deliberazione del Consiglio Comunale N°120 del 22 Dicembre 2016 per correzione di errore materiale dell'Art. 21 della L.R. N°65/2014, classifica l'intero complesso alberghiero nelle "Aree del tessuto Urbano", in Zona urbanistica "A", all'interno della Sottozona "AA" -Aree del Centro Storico a prevalente destinazione Turistica Ricettiva-, disciplinata dagli Art.70 e 73 delle Norme Tecniche di Attuazione, su cui vige il Vincolo Paesaggistico e Ambientale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

Ai sensi delle vigenti disposizioni di Legge in materia urbanistica ed edilizia ed ai sensi del Testo Unico per l'Edilizia D.P.R. N°380 del 06 Giugno 2001 e, sue successive modifiche ed integrazioni si precisa:

-che l'intero complesso immobiliare, del quale l'unità immobiliare fa parte, è stato costruito a seguito di Licenza Edilizia N°1541 rilasciata dal Sig. Sindaco del Comune di Montecatini Terme in data 07 Febbraio 1972 e, successiva Variante in Corso d'Opera N°1841 rilasciata dal Sig. Sindaco del Comune di Montecatini Terme in data 13 Febbraio 1973 e, N°2003 rilasciata dal Sig. Sindaco del Comune di Montecatini Terme in data 14 Settembre 1973;

-che per lo stesso è stata rilasciata dal Sig. Sindaco del Comune di Montecatini Terme Licenza di Abitabilità N°1969 in data 20 Aprile 1974.

* * *

Si riferisce che il Posto Auto Scoperto in esame costituisce unità immobiliare autonoma, non sottoposta a destinazione obbligata, né collegata con vincolo di inscindibilità a specifica altra unità abitativa.

* * *

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.

In sede di sopralluogo non sono state riscontrate difformità edilizie.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 66,39

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 126,87

Importo spese straordinarie già deliberate: € 190,94

Sulla base delle informazioni assunte dalla documentazione contabile consegnata dal **** Omissis **** ed in particolare dalla disamina dei Bilanci dell'Esercizio 2021 (che va dal 01 Gennaio 2021 al 31 Dicembre 2021), dell'Esercizio 2022 (che va dal 01 Gennaio 2022 al 31 Dicembre 2022) e del Bilancio Preventivo 2023 (che va dal 01 Gennaio 2023 al 31 Dicembre 2023), nonché, dal Prospetto Rate, è stato possibile riscontrare che per tutti i Posti Auto oggetto della presente Perizia Immobiliare:

-l'anno 2021 si chiudeva con un totale Spese Gestione "TABELLA G" "MANUTENZIONE PIAZZALE" pari ad € 337,37;

-l'anno 2022 si chiudeva con un totale Spese Gestione "TABELLA G" "MANUTENZIONE PIAZZALE" pari ad € 325,26;

-l'anno 2023 che si riferisce a di Bilancio Preventivo, per il quale all'attualità non è stato ancora approvato il Rendiconto Gestionale, proponeva una voce per Spese Gestione "TABELLA G" "MANUTENZIONE PIAZZALE" pari ad € 266,76;

importi annui che dovranno essere rapportati ad ogni singolo Posto Auto.

Per quanto attiene al Posto Auto in esame, in considerazione dei MILLESIMI DI INCIDENZA calcolati al Capitolo "PARTI COMUNI", in 57,86,

-per l'anno 2021 (Totale Spese € 1.249,38), compete € 72,29

-per l'anno 2022 (Totale Spese € 1.204,58), compete € 69,70

-per l'anno 2023 (Totale Spese € 988,06), compete € 57,17,

con una media annua di circa € 66,39.

L'Amministratore ha confermato che non esistono morosità da parte dei **** Omissis **** nei confronti del CONDOMINIO "VIA SAN MICHELE N°10".

* * *

Non si rileva la presenza di liti pendenti che riguardano il Condominio.

* * *

L'Amministratore, attraverso email in risposta a quanto richiesto dal C.T.U., ha comunicato che è stata deliberata Spesa Straordinaria per la Manutenzione del muretto perimetrale del piazzale, ma al momento non è stata stabilita una quota a carico dei Posti Auto, proprio per la circostanza che non hanno Millesimi di Proprietà

Generale. Nella Prossima Assemblea Condominiale dovrà essere stabilito un criterio al fine della quantificazione della quota a carico di ciascun Posto Auto.

L'importo del Preventivo di Spesa deliberato corrisponde ad € 3.000,00 oltre I.V.A. al 10% e, così per un totale di € 3.300,00.

Al momento, per valorizzare la cifra da imputare al Posto Auto in esame, il C.T.U., farà riferimento ai MILLESSIMI DI INCIDENZA calcolati al Capitolo "PARTI COMUNI", in 57,86 e, quindi € 190,94.

* * *



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per la formazione dei Lotti, il C.T.U., ha provveduto ad una attenta analisi dei beni oggetto della presente Procedura Esecutiva, con particolare riferimento alla loro natura, posizione, dislocazione, eventuali vincoli di pertinenzialità e identificazione catastale.

Tale studio ha permesso di accertare che:

a) i posti auto, contrariamente a quanto riportato nell'Atto di Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione, non sono ubicati in Via Montebello, N°10 e N°30 - che invece risulta l'indirizzo dell'albergo -, bensì in Via San Michele, N°10;

b) i posti auto quindi, oltre a presentare una distanza dall'Albergo di circa 100 mt, sono inseriti all'interno di un piazzale di pertinenza del Condominio "VIA SAN MICHELE, N°10", costituito da posti auto scoperti e coperti oltre a unità abitative;

c) i posti auto non hanno rispetto all'albergo alcun vincolo di pertinenzialità, né lo hanno con gli appartamenti che si trovano nel condominio.

Sulla base di quanto sopra, il C.T.U., ha proceduto alla formazione di tanti Lotti, quanti sono i beni pignorati.

Quindi nel dettaglio:

-LOTTO N°1 (BENE N°1) STRUTTURA ALBERGHIERA, sita in Comune di Montecatini Terme (PT), Via Montebello N°30, angolo Via San Michele, identificato al Catasto Fabbricati, in Foglio di Mappa N°21 dai Mappali Uniti N°233-N°232-N°502 Subalterno N°4;

-LOTTO N°2 (BENE N°2) POSTO AUTO, sito in Comune di Montecatini Terme (PT), Via San Michele, N°10, identificato al Catasto Fabbricati, in Foglio di Mappa N°21 dal Mappale N°756;

-LOTTO N°3 (BENE N°3) POSTO AUTO, sito in Comune di Montecatini Terme (PT), Via San Michele, N°10, identificato al Catasto Fabbricati, in Foglio di Mappa N°21 dal Mappale N°757;

-LOTTO N°4 (BENE N°4) POSTO AUTO, sito in Comune di Montecatini Terme (PT), Via San Michele, N°10, identificato al Catasto Fabbricati, in Foglio di Mappa N°21 dal Mappale N°758;

-LOTTO N°5 (BENE N°5) POSTO AUTO, sito in Comune di Montecatini Terme (PT), Via San Michele, N°10, identificato al Catasto Fabbricati, in Foglio di Mappa N°21 dal Mappale N°761.

ASTE GIUDIZIARIE.it

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - VIA MONTEBELLO, N°30 ANGOLO VIA SAN MICHELE, piano S-T-1°-2°-3°-4°-5°

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' SPETTANTI al **** Omissis **** e alla **** Omissis **** sopra complesso immobiliare a destinazione alberghiera, attualmente non più in attività, denominato "HOTEL LA PIA" e classificato "3 Stelle", da terra a tetto elevato di N°5 Piani fuori terra oltre Piano Soffitta e, Piano Seminterrato, sito in Comune di Montecatini Terme (PT), Via Montebello, N°30, angolo Via San Michele, costituito da N°2 corpi di fabbrica collegati fra di loro e corredato da piccolo cortile interno coperto. In particolare la struttura principale, raggiungibile direttamente dalla Via Montebello, ma con accesso secondario che affaccia su Via San Michele, si compone: -al Piano Terreno da hall d'ingresso, sala reception, zona living-relax, sala da pranzo, zona living-relax, angolo bar, vano appendiabiti, vani telefono, ufficio, locale ascensore, scala interna che conduce al sovrastante locale destinato a sala tv, oltre vano scala che conduce ai Piani superiori, dove si trovano; -quanto al Piano Primo aree disimpegnate (corridoi), servizio igienico, locale ascensore, ripostiglio, N°8 camere con bagno privato, di cui N°7 doppie e N°1 singola (da N°11 a N°19 escluso il numero N°17); -quanto al Piano Secondo da aree disimpegnate (corridoi), locale ascensore, ripostiglio, N°9 camere con bagno privato, di cui N°8 doppie e N°1 singola (da N°21 a N°29); -quanto al Piano Terzo da aree disimpegnate (corridoi), locale ascensore, ripostiglio, N°9 camere con bagno privato, di cui N°8 doppie e N°1 singola (da N°31 a N°39); significando che le camere che si affacciano su Via Montebello e, precisamente la N°31, la N°32, la N°37 e la N°38 sono dotate di balcone; -quanto al Piano Quarto da aree disimpegnate (corridoi), locale ascensore, ripostiglio, N°9 camere con bagno privato, di cui N°8 doppie e N°1 singola (da N°41 a N°49); significando che le camere N°42, N°47 e N°48 sono dotate di balcone; -quanto al Piano Quinto da aree disimpegnate, servizio igienico, sala macchine ascensori e vani ripostiglio. La sottostante porzione al seminterrato, raggiungibile mediante scala interna che si diparte dal Piano Terreno, è costituita da vano armadio, ampio disimpegno, antibagno, N°2 servizi igienici e, locale tecnico/ripostiglio dove si trovano quadri elettrici e, pompa a immersione. Per quanto riguarda la struttura secondaria, retrostante e collegata a quella principale mediante cortile interno coperto, si compone al Piano Terreno da dispensa, zona pranzo dipendenti, cucina comunicante con la sala pranzo, montacarichi e scala di collegamento con i Piani superiori, dove si trovano: -quanto al Piano Primo, aree disimpegnate (corridoi), montacarichi, N°2 camere doppie con bagno privato (N°5 e N°6) e, zona lavanderia; -quanto al Piano Secondo da montacarichi, servizio igienico/doccia/spogliatoio dipendenti, ampio locale ripostiglio e terrazza scoperta. La sottostante porzione al Piano Seminterrato, raggiungibile da scala esterna che si diparte dal cortile interno al Piano Terreno, si compone di ampi vani ad uso dispensa, montacarichi e celle frigo, oltre a vano centrale termica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 233, Zc. 1, Categoria D2, Graffato N°232-N°502 SUB N°4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 847.018,16

VALORE MERCATO

Il valore di mercato secondo la definizione del Regolamento (U.E.) 575/2013, pressoché analoga a quella riportata nella Direttiva 2006/48/CE, già recepita anche dal Codice delle Valutazioni Immobiliari IV e dalla Circolare Banca D'Italia N°263 del 27.12.2006 e successivi aggiornamenti, è inteso come importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione

svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo una adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni.

Tuttavia, l'ambito in cui il C.T.U. è chiamato a valutare è quello della vendita forzata, contesto decisamente diverso, che deve tenere conto di molti fattori esterni. In sintesi per valore di vendita forzata si intende la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile. In questo "mondo" particolare, il Perito è designato per l'individuazione di un valore di mercato che rifletta una limitazione alla commerciabilità corrente o prevista, quindi connesso a specifiche assunzioni.

Tuttavia la valutazione di un Hotel rappresenta un'operazione complessa, soprattutto, come nel caso specifico, in considerazione dell'andamento del settore alberghiero locale che da diversi anni ha subito una flessione negativa e, con l'avvento della pandemia da Covid ha dovuto fare i conti con un arresto improvviso del turismo -ad oggi con scarsa ripresa-.

Questo contesto di reale crisi, ha portato ad un problema serio che è stato quello della chiusura di molte delle strutture ricettive-alberghiere presenti, piuttosto che quello della vendita all'asta degli alberghi (numero decisamente sconcertante).

Di conseguenza, da un lato ci troviamo in assenza di comparabili perché le trattative per l'acquisto di un Hotel, come riporta il direttore di APAM (Associazione Albergatori Montecatini) sentito nel punto, sono davvero limitate; non esiste più infatti l'investitore che in questo preciso momento storico decide di impiegare capitali su un albergo a Montecatini Terme.

Semmai si possono trovare transazioni legate a Cessioni di Aziende piuttosto che a Conferimento in Società, ma i cui valori sono diversi a quelli nascenti da una compravendita legata ad una transazione volontaria che si basa sulla reale necessità di acquisto.

Il C.T.U. nel tentativo di ricavare il valore dell'albergo in esame, con l'impiego del prezzo per camera, desunto dall'analisi di altre strutture simili che sono state oggetto di compravendita nel recente passato, ha provveduto a fare ricerche nelle zone limitrofe e, quindi nel medesimo segmento immobiliare degli alberghi presenti, individuandone gli estremi catastali ed espletando la visura catastale storica per l'individuazione dei passaggi di proprietà. Chiaramente selezionando i passaggi più recenti, è stato in grado di rilevare soltanto N°2 Atti Notarili relativi a:

-Cessione d'Azienda ai rogiti del Notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 28 Marzo 2023, Rep.N°51.442/Racc.N°16.649, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pescia -Servizio di Pubblicità Immobiliare- il 30 Marzo 2023 al N°1176 Reg.Part., mediante il quale la **** Omissis **** vende all'Impresa Individuale denominata **** Omissis ****, l'azienda esercente l'attività alberghiera corrente in **** Omissis ****, costituita fra l'altro da fabbricato ad uso albergo, composto da un totale di N°13 camere, al quale è stato attribuito un valore di € 180.000,00;

-Atto Costitutivo di Società a Responsabilità Limitata ai rogiti del Notaio Vincenzo Bafunno in data 25 Marzo 2021, Rep.N°69.420/Racc.N°28.712, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pescia -Servizio di Pubblicità Immobiliare- il 02 Aprile 2021 al N°1133 Reg.Part., mediante il quale fra i **** Omissis **** viene costituita una Società a Responsabilità Limitata avente la denominazione **** Omissis ****, all'interno della quale viene conferito anche il complesso aziendale costituito da fabbricato a destinazione alberghiera sito in **** Omissis ****, composto di un totale di N°20 camere, al quale è stato attribuito un valore di € 320.000,00.

Dagli Atti sopradescritti si rilevano i seguenti valori a camera:

-quanto per **** Omissis **** €180.000/N°13 camere = € 14.000,00 a camera (senza specificazione di camera doppia o singola);

-quanto per **** Omissis **** €320.000/N°20 camere = € 16.000,00 a camera (senza specificazione di camera doppia o singola).

Come anticipato in premessa, trattasi di valori unitari a camera, derivanti non da negoziazioni, ma da cessioni d'azienda e conferimento in società.

Al fine di ricercare correttamente il valore a camera, che costituisce uno metodo di valutazione per gli

Hotel, il sottoscritto ha proceduto ad un confronto diretto con il Direttore dell'APAM, che dopo avere visto la posizione dell'Albergo in questione, relativamente ai Bilanci, ai ricavi, alla tipologia costruttiva e impiantistica, nonché il tipo di clientela che si è susseguita negli anni, ma anche e soprattutto pensando ad un possibile investitore e al prezzo che lo stesso potrebbe essere disposto a corrispondere per l'acquisto del bene, ha ritenuto corretto il parametro di € 36.000,00 per la camera doppia ed € 20.000,00 per la camera singola.

Tenuto conto che:

- a) le camere doppie sono N°33, avremo € 36.000,00 x 33 = € 1.188.000,00;
 - b) le camere singole sono N°4, avremo € 20.000,00 x 4 = € 80.000,00,
- per un Totale di € 1.268.000,00.

Questo sarebbe il valore dell'albergo se lo stesso si trovasse in attività, ma tenuto conto che la struttura è chiusa da 3 anni con cessazione dell'attività al 31 Dicembre 2022, bisognerà considerare che l'investitore/potenziale acquirente per rendere di nuovo funzionale ed operativa l'azienda, quindi con una nuova apertura, dovrà assolutamente risolvere tutte le carenze impiantistiche, con adeguamento alle normative vigenti.

Questo anche in relazione alla circostanza che il Comune di Montecatini Terme con Delibera del C.C. N°49 del 2016 consente la trasformazione delle strutture ricettive verso altre destinazioni compatibili (residenziale, commerciale e terziario), solo a quelle chiuse da più di 5 anni, secondo le disposizioni dell'Art.67 delle Norme Tecniche d'Attuazione del Regolamento Urbanistico.

Da una attenta analisi dei luoghi, nonché delle informazioni scambiate con l'Ingegnere che si è occupato dell'impiantistica dell'albergo, è stato possibile riscontrare che:

- a) la centrale termica realizzata sopra la copertura del tetto, all'epoca in conformità del progetto legittimato, ad oggi non è più rispondente alle normative legislative, motivo per cui l'esistente andrà smantellata e realizzata ex nova con alloggiamento delle caldaie e di quanto necessario;
- b) l'impianto elettrico che è a norma secondo le disposizioni vigenti al momento della realizzazione e, successivo adeguamento fatto negli anni, andrà revisionato;
- c) i bollitori presenti nella centrale termica dovranno essere sostituiti poiché non sono a norma e, dovranno essere rivisti i quadri elettrici;
- d) l'impianto antincendio dovrà essere adeguato alle norme vigenti, facendo presente che all'attualità manca il rilevatore dei fumi e la compartimentazione delle vie di fuga (scale).

Tali voci hanno un peso complessivo di € 385.000 (Iva compresa), al quale andranno aggiunti gli onorari dei professionisti che si occuperanno delle diverse pratiche da depositare presso i vari uffici, oltre a spese,

per un Totale di € 28.620,00 (Iva e Cng compresi).

Per un Totale di € 413.620,00 che andrà detratto dal valore di mercato pari ad € 1.268.000,00, per cui avremo € 854.380,00,

che arrotonderemo ad € 854.000,00.

• * * *

Altro criterio di stima è quello relativo al COSTO DI TRASFORMAZIONE.

Assumendo come valore unitario a Mq, € 1.200,00, in base ai valori locali ed all'esperienza personale, quale valore riconducibile al costo di una ristrutturazione completa dell'edificio, avremo

a) Costi di Trasformazione (€ 1.200,00 al Mq x Mq.1.904,61 = € 2.285.532,00,

ai quali andranno aggiunti

b) Oneri per la progettazione, per pratiche edilizie etc
€ 100.000,00

Per un totale di € 2.385.532,00

Valore di Mercato del bene riportato a nuovo.

Sono stati individuati i valori del Borsino Immobiliare che nel caso di residenziale in 1° fascia contempla

valori che vanno da un minimo di € 1.378,00 ad € 1.693,00.

Considerato che trattasi di zona centrale e di pregio, verrà applicato il valore unitario a Mq. Di € 1.693,00 che corrisponde al massimo,

quindi avremo € 1.693/Mq x 1.904,61 = € 3.224.504,73,

al quale andranno detratti i Costi relativi alla Trasformazione di € 2.385.532,00,

per cui avremo il valore pari ad € 838.972,77, da arrotondare ad € 840.000,00.

•

Dalla media dei 2 valori ottenuti con criteri di stima diversi (e 854.000,00 e € 840.000,00, avremo il più probabile valore di mercato € 847.000,00

che rapportato al Mq. rileva un prezzo unitario di € 444,72.

•

ASTE GIUDIZIARIE.it

A DETRARRE

a) COSTO PER AGGIORNAMENTO CATASTALE € 1.081,75

b) COSTO PER LA RIMESSA IN PRISTINO TETTOIA TERRAZZA € 2.500,00

c) COSTO PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA € 5.574,18

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Albergo Montecatini-Terme (PT) - VIA MONTEBELLO, N°30 ANGOLO VIA SAN MICHELE, piano S-T-1°-2°-3°-4°-5°	1904,61 mq	444,72 €/mq	€ 847.018,16	100,00%	€ 847.018,16
				Valore di stima:	€ 847.018,16

Valore di stima; € 838.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	4,00	%

Valore finale di stima: € 804.480,00

Dal Valore della Piena Proprietà del LOTTO N°1 pari ad € 847.018,16, andranno detratti

- a) i costi necessari per l'aggiornamento catastale, di € 1.081,75;
 - b) i costi per la rimessa in pristino della copertura della terrazza di € 2.500,00;
 - c) i costi necessari per la regolarizzazione urbanistica di € 5.574,18;
- per totale € 9.155,93,

per cui avremo un Valore residuo di € 837.862,23 che arrotonderemo ad € 838.000,00.

Quindi, al Valore di PIENA PROPRIETA' di € 838.000,00, si ritiene di dovere applicare un deprezzamento pari al 4% in considerazione del fatto che l'alienazione del bene è vincolata alle tempistiche della vendita stessa in sede esecutiva.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - VIA SAN MICHELE, N°10, interno 6, piano T DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' SPETTANTI al **** Omissis **** e alla **** Omissis **** sopra posto auto scoperto posto al Piano Terreno, contraddistinto con il Numero Interno 6 (già 18) facente parte dell'edificio condominiale sito in Comune di MONTECATINI TERME (PT), Via San Michele N°10, esattamente il primo che si incontra sulla destra entrando dall'area condominiale. In particolare il bene, di forma irregolare e di superficie catastale di MQ. 25,00, è raggiungibile direttamente dalla Via San Michele mediante accesso carrabile dal piazzale condominiale contraddistinto dal Civico N°8. La presente stima è comprensiva dei diritti di comproprietà sulle parti dell'edificio che per Legge e/o Consuetudine sono da ritenersi comuni, in particolare senza che la specificazione possa derogare alla generalità è comune il piazzale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 756, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 12.500,00

Il valore di mercato secondo la definizione del Regolamento (U.E.) 575/2013, pressoché analoga a quella riportata nella Direttiva 2006/48/CE, già recepita anche dal Codice delle Valutazioni Immobiliari IV e dalla Circolare Banca D'Italia N°263 del 27.12.2006 e successivi aggiornamenti, è inteso come importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo una adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni. Tuttavia, l'ambito in cui il C.T.U. è chiamato a valutare è quello della vendita forzata, contesto decisamente diverso, che deve tenere conto di molti fattori esterni. In sintesi per valore di vendita forzata si intende la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile. In questo "mondo" particolare, il Perito è chiamato ad individuare un valore di mercato che rifletta una limitazione alla commerciabilità corrente o prevista, quindi connesso a specifiche assunzioni. Al fine di meglio adempiere al mandato ricevuto, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto corretto basarsi sul METODO SINTETICO COMPARATIVO. Il bene viene stimato attraverso la comparazione con prezzi di beni economici analoghi per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, appartenenti al medesimo segmento di mercato, attenendosi ai principali parametri: -Localizzazione -Tipo di Contratto -Destinazione - Tipologia Immobiliare -Caratteri della Domanda e dell'Offerta -Forma di Mercato. Chiaramente l'analisi di mercato condotta, ha fornito indicazioni circa il prezzo unitario di mercato rispetto a beni immobili presenti sul "libero mercato", in normali condizioni di competizione, concorrenza e negoziazione fra le parti e, non anche in casi di vendita forzata.

Le indagini esperite presso fonti immobiliari, nonché operatori del settore, hanno permesso di individuare un range di valori compreso:

- A) fra € 295,00 ed € 417,00 per quanto attiene al Borsino Immobiliare;
- B) fra € 750,00 ed € 950,00 per quanto riguarda l'Osservatorio OMI;
- B) fra € 560,00 ed € 778,00 per quanto concerne gli annunci riportati sulle bacheche di Agenzie Immobiliari.

Al fine di un corretto apprezzamento del bene descritto in precedenza, il C.T.U., ha proceduto a effettuare visure catastali storiche dei beni immobili inseriti nel medesimo contesto immobiliare sia in ordine agli appartamenti che ai posti auto interni ed esterni al fabbricato condominiale, in modo da individuare eventuali estremi di Atti di Compravendita, se recenti.

Tali investigazioni hanno riscontrato la presenza di una Compravendita inerente:

-un appartamento per civile abitazione al Piano Secondo con Soffitta e cantina al Piano Terra;

-N°2 Posti Auto della superficie catastale, rispettivamente di MQ. 12 e di MQ. 11,

facenti parte del Condominio "VIA SAN MICHELE, N°10",

medesimo contesto condominiale del nostro bene di stima e, che costituisce a tutti gli effetti un comparabile attendibile, in quanto appartiene allo stesso segmento di mercato, ha le stesse tipologie costruttive, uguale stato conservativo dipendente dall'epoca di realizzazione.

L'atto in questione, allegato alla presente Perizia è stato rogato dal Notaio NICOLA FABIO PIANESE in data 06 Settembre 2023, REP.N°668/RACC. N°572, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pescia - Servizio di Pubblicità Immobiliare- il 12 Settembre 2023 al N°3396 Reg.Part. e, riguarda la negoziazione avvenuta fra il **** Omissis **** (Parte Venditrice) ed i **** Omissis **** (Parte Acquirente) in merito

a) alla Piena Proprietà dell'appartamento posto al Piano Secondo, di vani catastali otto, composto da ingresso-soggiorno, cucina-pranzo, due camere, studio, bagno, disimpegno, w.c. ed un ripostiglio, oltre tre terrazzi al piano, con annessa Soffitta al Piano Sottotetto raggiungibile da scala e disimpegno a comune, nonché cantina al Piano Terra;

b) alla Piena Proprietà di Posto Auto al Piano Terra di MQ.12,00;

c) alla Piena Proprietà di Posto Auto al Piano Terra di MQ.11,00.

Prezzo dichiarato in Atti, € 200.000,00,

di cui € 6.000,00 per il Posto Auto di cui al Punto b);

di cui € 5.368,86 per il Posto Auto di cui al Punto c).

I Posti Auto trovano rappresentazione al CATASTO FABBRICATI del Comune di Montecatini Terme, in

**** Omissis ****;

-**** Omissis ****;

-**** Omissis ****;

Avendo rilevato dall'Atto di Compravendita sia il Valore di ciascun Posto Auto che la superficie, il C.T.U. procederà attraverso la semplice operazione di divisione, a trovare il rispettivo Prezzo Unitario, necessario per la valutazione del nostro cespite,

Quindi:

€ 6.000,00/12 = € 500,00 Prezzo Unitario al MQ.

-€ 5.368,86/11 = € 488,08 Prezzo Unitario al MQ.

Andando ad attribuire al bene in esame il Valore Unitario pari a € 500,00 al MQ.

* * *

A supporto di quanto determinato si offrono quali documenti giustificativi:

- Valori relativi a Borsino Immobiliare;
- Valori relativi a OMI;
- Annunci immobiliari di beni immobili della zona interessata;
- Atto di Compravendita Comparabile.

* * *

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Posto auto Montecatini-Terme (PT) - VIA SAN MICHELE, N°10, interno 6, piano T	25,00 mq	500,00 €/mq	€ 12.500,00	100,00%	€ 12.500,00
				Valore di stima:	€ 12.500,00

Valore di stima: € 12.500,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	4,00	%

Valore finale di stima: € 12.000,00

Quindi, al Valore di PIENA PROPRIETA' di € 12.500,00, si ritiene di dovere applicare un deprezzamento pari al 4% in considerazione del fatto che l'alienazione del bene è vincolata alle tempistiche della vendita stessa in sede esecutiva.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - VIA SAN MICHELE, N°10, interno 4, piano T DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' SPETTANTI al **** Omissis **** e alla **** Omissis **** sopra posto auto scoperto posto al Piano Terreno, contraddistinto con il Numero Interno 4 (già 16) facente parte dell'edificio condominiale sito in Comune di MONTECATINI TERME (PT), Via San Michele N°10,

87 di 114

esattamente il terzo che si incontra a partire dalla destra entrando dall'area condominiale, adiacente la Cabina Enel. In particolare il bene, di forma regolare e di superficie catastale di MQ. 15,00, è raggiungibile direttamente dalla Via San Michele mediante accesso carrabile dal piazzale condominiale. La presente stima è comprensiva dei diritti di comproprietà sulle parti dell'edificio che per Legge e/o Consuetudine sono da ritenersi comuni, in particolare senza che la specificazione possa derogare alla generalità è comune il piazzale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 757, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 7.500,00

Il valore di mercato secondo la definizione del Regolamento (U.E.) 575/2013, pressoché analoga a quella riportata nella Direttiva 2006/48/CE, già recepita anche dal Codice delle Valutazioni Immobiliari IV e dalla Circolare Banca D'Italia N°263 del 27.12.2006 e successivi aggiornamenti, è inteso come importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo una adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni. Tuttavia, l'ambito in cui il C.T.U. è chiamato a valutare è quello della vendita forzata, contesto decisamente diverso, che deve tenere conto di molti fattori esterni. In sintesi per valore di vendita forzata si intende la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile. In questo "mondo" particolare, il Perito è chiamato ad individuare un valore di mercato che rifletta una limitazione alla commerciabilità corrente o prevista, quindi connesso a specifiche assunzioni. Al fine di meglio adempiere al mandato ricevuto, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto corretto basarsi sul METODO SINTETICO COMPARATIVO. Il bene viene stimato attraverso la comparazione con prezzi di beni economici analoghi per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, appartenenti al medesimo segmento di mercato, attenendosi ai principali parametri: -Localizzazione -Tipo di Contratto -Destinazione -Tipologia Immobiliare -Caratteri della Domanda e dell'Offerta -Forma di Mercato. Chiaramente l'analisi di mercato condotta, ha fornito indicazioni circa il prezzo unitario di mercato rispetto a beni immobili presenti sul "libero mercato", in normali condizioni di competizione, concorrenza e negoziazione fra le parti e, non anche in casi di vendita forzata.

Le indagini esperite presso fonti immobiliari, nonché operatori del settore, hanno permesso di individuare un range di valori compreso:

A) fra € 295,00 ed € 417,00 per quanto attiene al Borsino Immobiliare;

B) fra € 750,00 ed € 950,00 per quanto riguarda l'Osservatorio OMI;

B) fra € 560,00 ed € 778,00 per quanto concerne gli annunci riportati sulle bacheche di Agenzie Immobiliari.

Al fine di un corretto apprezzamento del bene descritto in precedenza, il C.T.U., ha proceduto a effettuare visure catastali storiche dei beni immobili inseriti nel medesimo contesto immobiliare sia in ordine agli appartamenti che ai posti auto interni ed esterni al fabbricato condominiale, in modo da individuare eventuali estremi di Atti di Compravendita, se recenti.

Tali investigazioni hanno riscontrato la presenza di una Compravendita inerente:

-un appartamento per civile abitazione al Piano Secondo con Soffitta e cantina al Piano Terra;

-N°2 Posti Auto della superficie catastale, rispettivamente di MQ. 12 e di MQ. 11,

facenti parte del Condominio "VIA SAN MICHELE, N°10",

medesimo contesto condominiale del nostro bene di stima e, che costituisce a tutti gli effetti un comparabile attendibile, in quanto appartiene allo stesso segmento di mercato, ha le stesse tipologie costruttive, uguale stato conservativo dipendente dall'epoca di realizzazione.

L'atto in questione, allegato alla presente Perizia è stato rogato dal Notaio NICOLA FABIO PIANESE in data 06 Settembre 2023, REP.N°668/RACC. N°572, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pescia - Servizio di Pubblicità Immobiliare- il 12 Settembre 2023 al N°3396 Reg.Part. e, riguarda la negoziazione

avvenuta fra il **** Omissis **** (Parte Venditrice) ed i **** Omissis **** (Parte Acquirente) in merito

a) alla Piena Proprietà dell'appartamento posto al Piano Secondo, di vani catastali otto, composto da ingresso-soggiorno, cucina-pranzo, due camere, studio, bagno, disimpegno, w.c. ed un ripostiglio, oltre tre terrazzi al piano, con annessa Soffitta al Piano Sottotetto raggiungibile da scala e disimpegno a comune, nonché cantina al Piano Terra;

b) alla Piena Proprietà di Posto Auto al Piano Terra di MQ.12,00;

c) alla Piena Proprietà di Posto Auto al Piano Terra di MQ.11,00.

Prezzo dichiarato in Atti, € 200.000,00,

di cui € 6.000,00 per il Posto Auto di cui al Punto b);
di cui € 5.368,86 per il Posto Auto di cui al Punto c).

I Posti Auto trovano rappresentazione al CATASTO FABBRICATI del Comune di Montecatini Terme, in **** Omissis ****;

**** Omissis ****;

**** Omissis ****.

Avendo rilevato dall'Atto di Compravendita sia il Valore di ciascun Posto Auto che la superficie, il C.T.U. procederà attraverso la semplice operazione di divisione, a trovare il rispettivo Prezzo Unitario, necessario per la valutazione del nostro cespite,

Quindi:

-€ 6.000,00/12 = € 500,00 Prezzo Unitario al MQ.

-€ 5.368,86/11 = € 488,08 Prezzo Unitario al MQ.

Andando ad attribuire al bene in esame il Valore Unitario pari a € 500,00 al MQ.

* * *

A supporto di quanto determinato si offrono quali documenti giustificativi:

- Valori relativi a Borsino Immobiliare;
- Valori relativi a OMI;
- Annunci immobiliari di beni immobili della zona interessata;
- Atto di Compravendita Comparabile.

* * *

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Posto auto Montecatini-Terme (PT) - VIA SAN MICHELE, N°10, interno 4, piano T	15,00 mq	500,00 €/mq	€ 7.500,00	100,00%	€ 7.500,00

Valore di stima: € 7.500,00

Valore di stima: € 7.500,00



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Type
Altro	4,00	%



Valore finale di stima: € 7.200,00

Quindi, al Valore di PIENA PROPRIETA' di € 7.500,00, si ritiene di dovere applicare un deprezzamento pari al 4% in considerazione del fatto che l'alienazione del bene è vincolata alle tempistiche della vendita stessa in sede esecutiva.

LOTTO 4

- Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - VIA SAN MICHELE, N°10, interno 3, piano T DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' SPETTANTI al **** Omissis **** e alla **** Omissis **** sopra posto auto scoperto posto al Piano Terreno, contraddistinto con il Numero Interno 3 (già 15) facente parte dell'edificio condominiale sito in Comune di MONTECATINI TERME (PT), Via San Michele N°10, esattamente il quarto che si incontra a partire dalla destra entrando dall'area condominiale. In particolare il bene, di forma regolare e di superficie catastale di MQ. 15,00, è raggiungibile direttamente dalla Via San Michele mediante accesso carrabile dal piazzale condominiale. La presente stima è comprensiva dei diritti di comproprietà sulle parti dell'edificio che per Legge e/o Consuetudine sono da ritenersi comuni, in particolare senza che la specificazione possa derogare alla generalità è comune il piazzale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 758, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 7.500,00

Il valore di mercato secondo la definizione del Regolamento (U.E.) 575/2013, pressoché analoga a quella riportata nella Direttiva 2006/48/CE, già recepita anche dal Codice delle Valutazioni Immobiliari IV e dalla Circolare Banca D'Italia N°263 del 27.12.2006 e successivi aggiornamenti, è inteso come importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo una adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni. Tuttavia, l'ambito in cui il C.T.U. è chiamato a valutare è quello della vendita forzata, contesto decisamente diverso, che deve tenere conto di molti fattori esterni. In sintesi per valore di vendita forzata si intende la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile. In questo "mondo" particolare, il Perito è chiamato ad individuare un valore di mercato che rifletta una limitazione alla commerciabilità corrente o prevista, quindi connesso a specifiche assunzioni. Al fine di meglio adempiere al mandato ricevuto, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto corretto basarsi sul METODO SINTETICO COMPARATIVO. Il bene viene stimato attraverso la comparazione con prezzi di beni

economici analoghi per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, appartenenti al medesimo segmento di mercato, attenendosi ai principali parametri: -Localizzazione -Tipo di Contratto -Destinazione - Tipologia Immobiliare -Caratteri della Domanda e dell'Offerta -Forma di Mercato. Chiaramente l'analisi di mercato condotta, ha fornito indicazioni circa il prezzo unitario di mercato rispetto a beni immobili presenti sul "libero mercato", in normali condizioni di competizione, concorrenza e negoziazione fra le parti e, non anche in casi di vendita forzata.

Le indagini esperite presso fonti immobiliari, nonché operatori del settore, hanno permesso di individuare un range di valori compreso:

A) fra € 295,00 ed € 417,00 per quanto attiene al Borsino Immobiliare;

B) fra € 750,00 ed € 950,00 per quanto riguarda l'Osservatorio OMI;

B) fra € 560,00 ed € 778,00 per quanto concerne gli annunci riportati sulle bacheche di Agenzie Immobiliari.

Al fine di un corretto apprezzamento del bene descritto in precedenza, il C.T.U., ha proceduto a effettuare visure catastali storiche dei beni immobili inseriti nel medesimo contesto immobiliare sia in ordine agli appartamenti che ai posti auto interni ed esterni al fabbricato condominiale, in modo da individuare eventuali estremi di Atti di Compravendita, se recenti.

Tali investigazioni hanno riscontrato la presenza di una Compravendita inerente:

-un appartamento per civile abitazione al Piano Secondo con Soffitta e cantina al Piano Terra;

-N°2 Posti Auto della superficie catastale, rispettivamente di MQ. 12 e di MQ. 11, facenti parte del Condominio "VIA SAN MICHELE, N°10",

medesimo contesto condominiale del nostro bene di stima e, che costituisce a tutti gli effetti un comparabile attendibile, in quanto appartiene allo stesso segmento di mercato, ha le stesse tipologie costruttive, uguale stato conservativo dipendente dall'epoca di realizzazione.

L'atto in questione, allegato alla presente Perizia è stato rogato dal Notaio NICOLA FABIO PIANESE in data 06 Settembre 2023, REP.N°668/RACC. N°572, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pescia - Servizio di Pubblicità Immobiliare- il 12 Settembre 2023 al N°3396 Reg.Part. e, riguarda la negoziazione avvenuta fra il **** Omissis **** (Parte Venditrice) ed i **** Omissis **** (Parte Acquirente) in merito

a) alla Piena Proprietà dell'appartamento posto al Piano Secondo, di vani catastali otto, composto da ingresso-soggiorno, cucina-pranzo, due camere, studio, bagno, disimpegno, w.c. ed un ripostiglio, oltre tre terrazzi al piano, con annessa Soffitta al Piano Sottotetto raggiungibile da scala e disimpegno a comune, nonché cantina al Piano Terra;

b) alla Piena Proprietà di Posto Auto al Piano Terra di MQ.12,00;

c) alla Piena Proprietà di Posto Auto al Piano Terra di MQ.11,00.

Prezzo dichiarato in Atti, € 200.000,00,

di cui € 6.000,00 per il Posto Auto di cui al Punto b);

di cui € 5.368,86 per il Posto Auto di cui al Punto c).

I Posti Auto trovano rappresentazione al CATASTO FABBRICATI del Comune di Montecatini Terme, in **** Omissis ****;

-**** Omissis ****;

-**** Omissis ****;

-**** Omissis ****;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Avendo rilevato dall'Atto di Compravendita sia il Valore di ciascun Posto Auto che la superficie, il C.T.U. procederà attraverso la semplice operazione di divisione, a trovare il rispettivo Prezzo Unitario, necessario per la valutazione del nostro cespite,
Quindi:

- € 6.000,00/12 = € 500,00 Prezzo Unitario al MQ.
- € 5.368,86/11 = € 488,08 Prezzo Unitario al MQ.



Andando ad attribuire al bene in esame il Valore Unitario pari a € 500,00 al MQ.

* * *

A supporto di quanto determinato si offrono quali documenti giustificativi:

- Valori relativi a Borsino Immobiliare;
- Valori relativi a OMI;
- Annunci immobiliari di beni immobili della zona interessata;
- Atto di Compravendita Comparabile.

* * *

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Posto auto Montecatini-Terme (PT) - VIA SAN MICHELE, N°10, interno 3, piano T	15,00 mq	500,00 €/mq	€ 7.500,00	100,00%	€ 7.500,00
				Valore di stima:	€ 7.500,00

Valore di stima: € 7.500,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tip
Altro	4,00	%

Valore finale di stima: € 7.200,00



Quindi, al Valore di PIENA PROPRIETA' di € 7.500,00, si ritiene di dovere applicare un deprezzamento pari al 4% in considerazione del fatto che l'alienazione del bene è vincolata alle tempistiche della vendita stessa in sede esecutiva.



LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - VIA SAN MICHELE, N°10, interno 5, piano T DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' SPETTANTI al **** Omissis **** e alla **** Omissis **** sopra posto auto scoperto posto al Piano Terreno, contraddistinto con il Numero Interno 5 (già 17) facente parte dell'edificio condominiale sito in Comune di MONTECATINI TERME (PT), Via San Michele N°10, esattamente il secondo che si incontra a partire dalla destra entrando dall'area condominiale. In particolare il bene, di forma irregolare e di superficie catastale di MQ. 15,00, è raggiungibile direttamente dalla Via San Michele mediante accesso carrabile dal piazzale condominiale. La presente stima è comprensiva dei diritti di comproprietà sulle parti dell'edificio che per Legge e/o Consuetudine sono da ritenersi comuni, in particolare senza che la specificazione possa derogare alla generalità è comune il piazzale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 761, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 7.500,00

Il valore di mercato secondo la definizione del Regolamento (U.E.) 575/2013, pressoché analoga a quella riportata nella Direttiva 2006/48/CE, già recepita anche dal Codice delle Valutazioni Immobiliari IV e dalla Circolare Banca D'Italia N°263 del 27.12.2006 e successivi aggiornamenti, è inteso come importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo una adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni. Tuttavia, l'ambito in cui il C.T.U. è chiamato a valutare è quello della vendita forzata, contesto decisamente diverso, che deve tenere conto di molti fattori esterni. In sintesi per valore di vendita forzata si intende la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile. In questo "mondo" particolare, il Perito è chiamato ad individuare un valore di mercato che rifletta una limitazione alla commerciabilità corrente o prevista, quindi connesso a specifiche assunzioni. Al fine di meglio adempiere al mandato ricevuto, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto corretto basarsi sul METODO SINTETICO COMPARATIVO. Il bene viene stimato attraverso la comparazione con prezzi di beni economici analoghi per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, appartenenti al medesimo segmento di mercato, attenendosi ai principali parametri: -Localizzazione -Tipo di Contratto -Destinazione - Tipologia Immobiliare -Caratteri della Domanda e dell'Offerta -Forma di Mercato. Chiaramente l'analisi di mercato condotta, ha fornito indicazioni circa il prezzo unitario di mercato rispetto a beni immobili presenti sul "libero mercato", in normali condizioni di competizione, concorrenza e negoziazione fra le parti e, non anche in casi di vendita forzata.

Le indagini esperite presso fonti immobiliari, nonché operatori del settore, hanno permesso di individuare un range di valori compreso:

A) fra € 295,00 ed € 417,00 per quanto attiene al Borsino Immobiliare;

B) fra € 750,00 ed € 950,00 per quanto riguarda l'Osservatorio OMI;

B) fra € 560,00 ed € 778,00 per quanto concerne gli annunci riportati sulle bacheche di Agenzie Immobiliari.

Al fine di un corretto apprezzamento del bene descritto in precedenza, il C.T.U. ha proceduto a effettuare visure catastali storiche dei beni immobili inseriti nel medesimo contesto immobiliare sia in ordine agli appartamenti che ai posti auto interni ed esterni al fabbricato condominiale, in modo da individuare eventuali estremi di Atti di Compravendita, se recenti.

Tali investigazioni hanno riscontrato la presenza di una Compravendita inerente:

-un appartamento per civile abitazione al Piano Secondo con Soffitta e cantina al Piano Terra;

-N°2 Posti Auto della superficie catastale, rispettivamente di MQ. 12 e di MQ. 11, facenti parte del Condominio "VIA SAN MICHELE, N°10",

medesimo contesto condominiale del nostro bene di stima e, che costituisce a tutti gli effetti un

comparabile attendibile, in quanto appartiene allo stesso segmento di mercato, ha le stesse tipologie costruttive, uguale stato conservativo dipendente dall'epoca di realizzazione.

L'atto in questione, allegato alla presente Perizia è stato rogato dal Notaio NICOLA FABIO PIANESE in data 06 Settembre 2023, REP.N°668/RACC. N°572, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pescia - Servizio di Pubblicità Immobiliare- il 12 Settembre 2023 al N°3396 Reg.Part e, riguarda la negoziazione avvenuta fra il **** Omissis **** (Parte Venditrice) ed i **** Omissis **** (Parte Acquirente) in merito

a) alla Piena Proprietà dell'appartamento posto al Piano Secondo, di vani catastali otto, composto da ingresso-soggiorno, cucina-pranzo, due camere, studio, bagno, disimpegno, w.c. ed un ripostiglio, oltre tre terrazzi al piano, con annessa Soffitta al Piano Sottotetto raggiungibile da scala e disimpegno a comune, nonché cantina al Piano Terra;

b) alla Piena Proprietà di Posto Auto al Piano Terra di MQ.12,00;

c) alla Piena Proprietà di Posto Auto al Piano Terra di MQ.11,00.

Prezzo dichiarato in Atti, € 200.000,00,

di cui € 6.000,00 per il Posto Auto di cui al Punto b);

di cui € 5.368,86 per il Posto Auto di cui al Punto c).

I Posti Auto trovano rappresentazione al CATASTO FABBRICATI del Comune di Montecatini Terme, in **** Omissis ****;

-**** Omissis ****;

-**** Omissis ****;

Avendo rilevato dall'Atto di Compravendita sia il Valore di ciascun Posto Auto che la superficie, il C.T.U. procederà attraverso la semplice operazione di divisione, a trovare il rispettivo Prezzo Unitario, necessario per la valutazione del nostro cespite,

Quindi:

-€ 6.000,00/12 = € 500,00 Prezzo Unitario al MQ.

-€ 5.368,86/11 = € 488,08 Prezzo Unitario al MQ.

Andando ad attribuire al bene in esame il Valore Unitario pari a € 500,00 al MQ.

* * *

A supporto di quanto determinato si offrono quali documenti giustificativi:

-Valori relativi a Borsino Immobiliare;

-Valori relativi a OMI;

-Annunci immobiliari di beni immobili della zona interessata;

-Atto di Compravendita Comparabile.

* * *

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Posto auto Montecatini-Terme (PT) - VIA SAN MICHELE, N°10, interno 5, piano T	15,00 mq	500,00 €/mq	€ 7.500,00	100,00%	€ 7.500,00
				Valore di stima:	€ 7.500,00

Valore di stima: € 7.500,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	4,00	%

Valore finale di stima: € 7.200,00

Quindi, al Valore di PIENA PROPRIETA' di € 7.500,00, si ritiene di dovere applicare un deprezzamento pari al 4% in considerazione del fatto che l'alienazione del bene è vincolata alle tempistiche della vendita stessa in sede esecutiva.

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.

Pescia, li 23/11/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bacci Monica

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Google maps - 1-MAPPA SATELLITARE DELLA ZONA LOTTO N°1 (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - 2-ESTRATTO DI MAPPA LOTTO N°1 (Aggiornamento al 20/11/2023)

- ✓ N° 1 Altri allegati - 3-CERTIFICATO DI STATO CIVILE SIG.RA [REDACTED]
(Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 4-CERTIFICATO DI STATO CIVILE SIG. [REDACTED] (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - 5-ATTO PROVENIENZA N°2339 REG.PART DEL 1971 LOTTO N°1
(Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 6-NOTA DI TRASCRIZIONE SUCCESSIONE N°2734 REG.PART. DEL 1986 LOTTO N°1
(Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 7-NOTA DI TRASCRIZIONE ACCETTAZIONE EREDITA' N°1150 REG.PART. DEL 1986 LOTTO N°1 (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 8-NOTA DI TRASCRIZIONE SUCCESSIONE N°208 REG.PART. DEL 1935 LOTTO N°1
(Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 9-NOTA DI TRASCRIZIONE SUCCESSIONE N°3328 REG.PART. DEL 2004 LOTTI N°1-N°2-N°3-N°4-N°5 (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 10-NOTA DI TRASCRIZIONE ACCET. EREDITA N°3137 REG.PART DEL 2009 LOTTI N°1-N°2-N°3-N°4-N°5 (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 11-NOTA DI TRASCRIZIONE SUCCESSIONE N°3093 REG.PART. DEL 2012 LOTTI N°1-N°2-N°3-N°4-N°5 (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 12-NOTA DI TRASCRIZIONE ACCET. EREDITA N°2860 REG.PART DEL 2022 LOTTI N°1-N°2-N°3-N°4-N°5 (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 13-NOTA DI TRASCRIZIONE RETTIFICA N°3238 REG.PART. DEL 2022 LOTTI N°1-N°2-N°3-N°4-N°5 (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 14-NOTA DI TRASCRIZIONE ACCET. EREDITA N°574 REG.PART DEL 2014 LOTTI N°1-N°2-N°3-N°4-N°5 (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 15-VISURA CATASTALE STORICA LOTTO N°1 (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 16-ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA LOTTO N°1
(Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 17-PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO N°1 (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 18-NOTA SINDACO COMUNE DI MONTECATINI TERME PROT.14756 LOTTO N°1
(Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 19-VISURA CAMERALE SOCIETA' (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 20-RISPOSTA AGENZIA DELLE ENTRATE LOTTI N°1-N°2-N°3-N°4-N°5
(Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 21-ATTO DI COMODATO LOTTI N°1-N°2-N°3-N°4-N°5 (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 22-ELENCO SINTETICO FORMALITA' SIG. [REDACTED] LOTTI N°1-N°2-N°3-N°4-N°5 (Aggiornamento al 20/11/2023)



- ✓ N° 1 Altri allegati - 23-AGG.TO ELENCO SINTETICO SIG.RA [REDACTED] LOTTI N°1-N°2-N°3-N°4-N°5 (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 24-ELENCO SINTETICO FORMALITA' SIG. [REDACTED] LOTTI N°1-N°2-N°3-N°4-N°5 (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 25-AGG.TO ELENCO SINTETICO SIG.RA [REDACTED] LOTTI N°1-N°2-N°3-N°4-N°5 (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 26-NOTA DI ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA N°1076 REG.PART. DEL 2004 LOTTO N°1 (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 27-NOTA DI ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA N°988 REG.PART. DEL 2005 (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 28-NOTA DI ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA N°1505 DEL 2009 LOTTI N°1-N°2-N°3-N°4-N°5 (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 29-ANNOTAMENTO N°75 REG.PART. DEL 2013 (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 30-ANNOTAMENTO N°62 REG.PART. DEL 2014 (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 31-ANNOTAMENTO N°86 REG.PART. DEL 2015 (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 32-ANNOTAMENTO N°377 REG.PART. DEL 2015 (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 33-NOTA DI TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO N°957 REG.PART. DEL 2023 LOTTI N°1-N°2-N°3-N°4-N°5 (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 34-ANNOTAMENTO N°525 REG.PART. DEL 2023 (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 35-ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO LOTTI N°1-N°2-N°3-N°4-N°5 (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 36-NTA LOTTI N°1-N°2-N°3-N°4-N°5 (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - 37-PERMESSO DI COSTRUIRE N°41 DEL 1953 LOTTO N°1 (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - 38-ABITABILITA' N°5 DEL 1953 LOTTO N°1 (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - 39-PERMESSO DI COSTRUIRE N°400 DEL 1954 LOTTO N°1 (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - 40-ABITABILITA' DEL 1955 LOTTO N°1 (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - 41-PERMESSO DI COSTRUIRE N°375 DEL 1956 LOTTO N°1 (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - 42-LICENZA EDILIZIA N°11 DEL 1960 LOTTO N°1 (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - 43-LICENZA EDILIZIA N°131 DEL 1960 LOTTO N°1 (Aggiornamento al 20/11/2023)



- ✓ N° 1 Concessione edilizia - 44-PERMESSO DI COSTRUIRE N°355 DEL 1961 LOTTO N°1 (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 45-LICENZA EDILIZIA N°41 DEL 1962 LOTTO N°1 (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - 46-ABITABILITA' N°11999 DEL 1962 LOTTO N°1 (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - 47-LICENZA EDILIZIA N°311 DEL 1963 LOTTO N°1 (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - 48-ABITABILITA' PROT.N°0032 DEL 1964 (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - 49-LICENZA EDILIZIA N°1667 DEL 1972 LOTTO N°1 (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - 50-LICENZA EDILIZIA N°1853 DEL 1973 LOTTO N°1 (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - 51-LICENZA EDILIZIA N°2107 DEL 1973 LOTTO N°1 (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - 52-LICENZA EDILIZIA N°2990 DEL 1976 LOTTO N°1 (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - 53-CONCESSIONE EDILIZIA N°4890 DEL 1984 (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 54-TAVOLA UNICA CONCESSIONE EDILIZIA N°4890 DEL 1984 (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 55-COMUNICAZIONE N°7043 DEL 1985 (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - 56-CONCESSIONE EDILIZIA N°6550 DEL 1986 (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 57-PIANTA COPERTURA CONCESSIONE EDILIZIA N°6550 DEL 1986 (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 58-STATO SOVRAPPOSTO CONCESSIONE EDILIZIA N°6550 DEL 1986 (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 59-TAV 1 STATO ATTUALE CONCESSIONE EDILIZIA N°6550 DEL 1986 (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 60-TAV 2 STATO MODIFICATO CONCESSIONE EDILIZIA N°6550 DEL 1986 (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 61-TAV 3 STATO MODIFICATO CONCESSIONE EDILIZIA N°6550 DEL 1986 (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 62-COMUNICAZIONE LAVORI STRAORDINARI N°845 DEL 1989 (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - 63-CONCESSIONE A SANATORIA N°1288 DEL 1997 (Aggiornamento al 20/11/2023)

- ✓ N° 1 Altri allegati - 64-TAV 2 STATO AUTORIZZATO CONC A SANATORIA N°1288 DEL 1997 (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 65-TAV 3 STATO SOVRAPPOSTO CONC A SANA N°1288 DEL 1997 (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 66-TAV 4 STATO DI FATTO SEZ CONC A SANATORIA N°1288 DEL 1997 (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 67-TAV STATO DI FATTO PIANTE SEZ CONC A SANATORIA N°1288 DEL 1997 (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 68-ATTO DI COMPRANEDITA PER COMPARABILE (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 69-ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETA' PER COMPARABILE (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Foto - 70-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO N°1 (ESTERNO-PIANO TERRA E PIANO PRIMO) (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Foto - 71-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO N°1 (PIANO SECONDO E PIANO TERZO) (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Foto - 72-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO N°1 (PIANO QUARTO E PIANO QUINTO) (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Foto - 73-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO N°1 (PIANO SEMINTERRATO STRUTTURA PRINCIPALE) (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Foto - 74-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO N°1 STRUTTURA SECONDARIA(PIANO SEMINTERRATO-PRIMO E SECONDO) (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Google maps - 75-MAPPA SATELLITARE DELLA ZONA LOTTI N°2-N°3-N°4-N°5 (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - 76-ESTRATTO DI MAPPA LOTTI N°2-N°3-N°4-N°5 (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - 77-ATTO DI PROVENIENZA LOTTI N°2-N°3-N°4-N°5 (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 78-NOTA DI TRASCRIZIONE SUCCESSIONE N°3878 REG.PART. DEL 2014 LOTTI N°2-N°3-N°4-N°5 (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 79-VISURA CATASTALE STORICA LOTTO N°2 (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 80-PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO N°2 (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 81-VISURA CATASTALE STORICA LOTTO N°3 (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 82-PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO N°3 (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 83-VISURA CATASTALE STORICA LOTTO N°4 (Aggiornamento al 20/11/2023)

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 84-PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO N°4 (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 85-VISURA CATASTALE STORICA LOTTO N°5 (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 86-PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO N°5 (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 87-ATTO DI PRELAZIONE LOTTI N°2-N°3-N°4-N°5 (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - 88-LICENZA EDILIZIA N°1541 DEL 1972 LOTTI N°2-N°3-N°4-N°5 (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - 89- VARIANTE N°1841 DEL 1973 LOTTI N°2-N°3-N°4-N°5 (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - 90-ABITABILITA' N°1969 DEL 1974 LOTTI N°2-N°3-N°4-N°5 (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 91-RENDICONTO 2021 (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 92-RENDICONTO 2022 (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 93-PREVENTIVO 2023 (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 94-EMAIL AMMINISTRATORE (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 95-VALORI BORSINO IMMOBILIARE LOTTI N°2-N°3-N°4-N°5 (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 96-VALORI OMI LOTTI N°2-N°3-N°4-N°5 (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 97-COMPARABILI POSTI AUTO AGENZIE IMMOBILIARI LOTTI N°2-N°3-N°4-N°5 (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 98-ATTO VALORE COMPARABILE LOTTI N°2-N°3-N°4-N°5 (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Foto - 99-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO N°2 (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Foto - 100-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO N°3 (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Foto - 101-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO N°4 (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Foto - 102-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO N°5 (Aggiornamento al 20/11/2023)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Montecatini-Terme (PT) - VIA MONTEBELLO, N°30 ANGOLO VIA SAN MICHELE, piano S-T-1°-2°-3°-4°-5°

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' SPETTANTI al **** Omissis **** e alla **** Omissis **** sopra complesso immobiliare a destinazione alberghiera, attualmente non più in attività, denominato "HOTEL LA PIA" e classificato "3 Stelle", da terra a tetto elevato di N°5 Piani fuori terra oltre Piano Soffitta e, Piano Seminterrato, sito in Comune di Montecatini Terme (PT), Via Montebello, N°30, angolo Via San Michele, costituito da N°2 corpi di fabbrica collegati fra di loro e corredato da piccolo cortile interno coperto. In particolare la struttura principale, raggiungibile direttamente dalla Via Montebello, ma con accesso secondario che affaccia su Via San Michele, si compone: -al Piano Terreno da hall d'ingresso, sala reception, zona living-relax, sala da pranzo, zona living-relax, angolo bar, vano appendiabiti, vani telefono, ufficio, locale ascensore, scala interna che conduce al sovrastante locale destinato a sala tv, oltre vano scala che conduce ai Piani superiori, dove si trovano; -quanto al Piano Primo aree disimpegnate (corridoi), servizio igienico, locale ascensore, ripostiglio, N°8 camere con bagno privato, di cui N°7 doppie e N°1 singola (da N°11 a N°19 escluso il numero N°17); -quanto al Piano Secondo da aree disimpegnate (corridoi), locale ascensore, ripostiglio, N°9 camere con bagno privato, di cui N°8 doppie e N°1 singola (da N°21 a N°29); -quanto al Piano Terzo da aree disimpegnate (corridoi), locale ascensore, ripostiglio, N°9 camere con bagno privato, di cui N°8 doppie e N°1 singola (da N°31 a N°39); significando che le camere che si affacciano su Via Montebello e, precisamente la N°31, la N°32, la N°37 e la N°38 sono dotate di balcone; -quanto al Piano Quarto da aree disimpegnate (corridoi), locale ascensore, ripostiglio, N°9 camere con bagno privato, di cui N°8 doppie e N°1 singola (da N°41 a N°49); significando che le camere N°42, N°47 e N°48 sono dotate di balcone; -quanto al Piano Quinto da aree disimpegnate, servizio igienico, sala macchine ascensori e vani ripostiglio. La sottostante porzione al seminterrato, raggiungibile mediante scala interna che si diparte dal Piano Terreno, è costituita da vano armadio, ampio disimpegno, antibagno, N°2 servizi igienici e, locale tecnico/ripostiglio dove si trovano quadri elettrici e, pompa a immersione. Per quanto riguarda la struttura secondaria, retrostante e collegata a quella principale mediante cortile interno coperto, si compone al Piano Terreno da dispensa, zona pranzo dipendenti, cucina comunicante con la sala pranzo, montacarichi e scala di collegamento con i Piani superiori, dove si trovano: -quanto al Piano Primo, aree disimpegnate (corridoi), montacarichi, N°2 camere doppie con bagno privato (N°5 e N°6) e, zona lavanderia; -quanto al Piano Secondo da montacarichi, servizio igienico/doccia/spogliatoio dipendenti, ampio locale ripostiglio e terrazza scoperta. La sottostante porzione al Piano Seminterrato, raggiungibile da scala esterna che si diparte dal cortile interno al Piano Terreno, si compone di ampi vani ad uso dispensa, montacarichi e celle frigo, oltre a vano centrale termica. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 233, Zc. 1, Categoria D2, Graffato N°232-N°502 SUB N°4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il Regolamento Urbanistico del Comune di Montecatini Terme, adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale N°25 del 31 Marzo 2014, approvato con Delibera del Consiglio Comunale N°49 del 20 Giugno 2016, aggiornato con Deliberazione del Consiglio Comunale N°120 del 22 Dicembre 2016 per correzione di errore materiale dell'Art. 21 della L.R. N°65/2014, classifica l'intero complesso alberghiero nelle "Aree del tessuto Urbano", in Zona urbanistica "A", all'interno della Sottozona "AA" -Aree del Centro Storico a prevalente destinazione Turistica Ricettiva-, disciplinata dagli Art.70 e 73 delle Norme Tecniche di Attuazione, su cui vige il Vincolo Paesaggistico e Ambientale. Art. 70 - Zona A: conservazione ambientale 1. Sono le aree che individuano il tessuto storico originario e generatrice del tessuto urbano esistente e le aree che individuano nuclei e/o insediamenti di valore storico - testimoniale ed ambientale. 2. Tale zona si articola in quattro sottozone: a. Sottozona AR: Aree del Centro Storico, di nuclei o agglomerati di origine storica a prevalente destinazione residenziale. b.

Sottozona AC: Aree del Centro Storico a prevalente destinazione commerciale - direzionale; c. Sottozona AA: Aree del Centro Storico a prevalente destinazione turistico - ricettiva. d. Sottozona A1: Centro storico di Montecatini Alto ed aree integrative del centro storico. 3. Tutti gli interventi che determinano modifica all'esteriore aspetto dei luoghi, nella presente zona, fatta salva la disposizione di cui al seguente comma 4, sono soggetti ad acquisizione di apposita certificazione sottoscritta e timbrata dal tecnico abilitato, che asseveri la sussistenza dei requisiti e dei presupposti di legge in ordine alla compatibilità dei medesimi con il contesto di riferimento e con: a. gli obiettivi e le invarianti disposte dal vigente P.S. nel sistema e/o subsistema territoriale di riferimento; b. gli indirizzi e prescrizioni di cui agli artt. 18, 49 e 50 del vigente P.S.; c. le prescrizioni del R.U. vigente in ordine alle esigenze di tutela dell'assetto urbano storico previste al Titolo V, Capo II delle presenti N.T.A.. 4. Ove in relazione alle opere da eseguire sia necessario acquisire l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.lgs 42/2004 e s.m.i., la stessa è sostitutiva dell'atto di cui al comma precedente. Art. 73- Sottozona AA: Aree del centro storico a prevalente destinazione turistico ricettiva 1. Nella sottozona AA risulta prevalente la destinazione alberghiera; tale destinazione deve essere conservata ed eventualmente ampliata; per questo motivo all'interno di detta zona non sono ammessi, ad esclusione di quanto previsto all'art. 67 delle presenti norme, cambiamenti di destinazione da alberghiera e turistico ricettiva ad altre destinazioni, né svincoli anche parziali delle superfici attualmente destinate ad attività ricettive; la sottozona AA è priva di capacità edificatoria propria, pertanto non ha indice di fabbricabilità e quindi non sono consentite nuove costruzioni. 2. Fatte salve le limitazione agli interventi edilizi previste per gli immobili ritenuti di particolare valore storico - architettonico ed ambientale, oggetto di specifica schedatura, in via generale per gli edifici esistenti sono consentiti: a. interventi fino alla sostituzione edilizia con possibilità di beneficiare, contestualmente 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: € 804.480,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - VIA SAN MICHELE, N°10, interno 6, piano T DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' SPETTANTI al **** Omissis **** e alla **** Omissis **** sopra posto auto scoperto posto al Piano Terreno, contraddistinto con il Numero Interno 6 (già 18) facente parte dell'edificio condominiale sito in Comune di MONTECATINI TERME (PT), Via San Michele N°10, esattamente il primo che si incontra sulla destra entrando dall'area condominiale. In particolare il bene, di forma irregolare e di superficie catastale di MQ. 25,00, è raggiungibile direttamente dalla Via San Michele mediante accesso carrabile dal piazzale condominiale contraddistinto dal Civico N°8. La presente stima è comprensiva dei diritti di comproprietà sulle parti dell'edificio che per Legge e/o Consuetudine sono da ritenersi comuni, in particolare senza che la specificazione possa derogare alla generalità è comune il piazzale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 756, Zc. 1, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il Regolamento Urbanistico del Comune di Montecatini Terme, adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale N°25 del 31 Marzo 2014, approvato con Delibera del Consiglio Comunale N°49 del 20 Giugno 2016, aggiornato con Deliberazione del Consiglio Comunale N°120 del 22 Dicembre 2016 per correzione di errore materiale dell'Art. 21 della L.R. N°65/2014, classifica l'intero complesso alberghiero nelle "Aree del tessuto Urbano", in Zona urbanistica "A", all'interno della Sottozona "AA" -Aree del Centro Storico a prevalente destinazione Turistica Ricettiva-, disciplinata dagli Art.70 e 73 delle Norme Tecniche di Attuazione, su cui vige il Vincolo Paesaggistico e Ambientale.

Prezzo base d'asta: € 12.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - VIA SAN MICHELE, N°10, interno 4, piano T DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' SPETTANTI al **** Omissis **** e alla **** Omissis **** sopra posto auto scoperto posto al Piano Terreno, contraddistinto con il Numero Interno 4 (già 16) facente parte dell'edificio condominiale sito in Comune di MONTECATINI TERME (PT), Via San Michele N°10, esattamente il terzo che si incontra a partire dalla destra entrando dall'area condominiale, adiacente la Cabina Enel. In particolare il bene, di forma regolare e di superficie catastale di MQ. 15,00, è raggiungibile direttamente dalla Via San Michele mediante accesso carrabile dal piazzale condominiale. La presente stima è comprensiva dei diritti di comproprietà sulle parti dell'edificio che per Legge e/o Consuetudine sono da ritenersi comuni, in particolare senza che la specificazione possa derogare alla generalità è comune il piazzale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 757, Zc. 1, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il Regolamento Urbanistico del Comune di Montecatini Terme, adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale N°25 del 31 Marzo 2014, approvato con Delibera del Consiglio Comunale N°49 del 20 Giugno 2016, aggiornato con Deliberazione del Consiglio Comunale N°120 del 22 Dicembre 2016 per correzione di errore materiale dell'Art. 21 della L.R. N°65/2014, classifica l'intero complesso alberghiero nelle "Aree del tessuto Urbano", in Zona urbanistica "A", all'interno della Sottozona "AA" -Aree del Centro Storico a prevalente destinazione Turistica Ricettiva-, disciplinata dagli Art.70 e 73 delle Norme Tecniche di Attuazione, su cui vige il Vincolo Paesaggistico e Ambientale.

Prezzo base d'asta: € 7.200,00

LOTTO 4

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - VIA SAN MICHELE, N°10, interno 3, piano T DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' SPETTANTI al **** Omissis **** e alla **** Omissis **** sopra posto auto scoperto posto al Piano Terreno, contraddistinto con il Numero Interno 3 (già 15) facente parte dell'edificio condominiale sito in Comune di MONTECATINI TERME (PT), Via San Michele N°10, esattamente il quarto che si incontra a partire dalla destra entrando dall'area condominiale. In particolare il bene, di forma regolare e di superficie catastale di MQ. 15,00, è raggiungibile direttamente dalla Via San Michele mediante accesso carrabile dal piazzale condominiale. La presente stima è comprensiva dei diritti di comproprietà sulle parti dell'edificio che per Legge e/o Consuetudine sono da ritenersi comuni, in particolare senza che la specificazione possa derogare alla generalità è comune il piazzale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 758, Zc. 1, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il Regolamento Urbanistico del Comune di Montecatini Terme, adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale N°25 del 31 Marzo 2014, approvato con Delibera del Consiglio Comunale N°49 del 20 Giugno 2016, aggiornato con Deliberazione del Consiglio Comunale N°120 del 22 Dicembre 2016 per correzione di errore materiale dell'Art. 21 della L.R. N°65/2014, classifica l'intero complesso alberghiero nelle "Aree del tessuto Urbano", in Zona urbanistica "A", all'interno della Sottozona "AA" -Aree del Centro Storico a prevalente destinazione Turistica Ricettiva-, disciplinata dagli Art.70 e 73 delle Norme Tecniche di Attuazione, su cui vige il Vincolo Paesaggistico e Ambientale.

Prezzo base d'asta: € 7.200,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - VIA SAN MICHELE, N°10, interno 5, piano T DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' SPETTANTI al **** Omissis **** e alla **** Omissis **** sopra posto auto scoperto posto al Piano Terreno, contraddistinto con il Numero Interno 5 (già 17) facente parte dell'edificio condominiale sito in Comune di MONTECATINI TERME (PT), Via San Michele N°10, esattamente il secondo che si incontra a partire dalla destra entrando dall'area condominiale. In particolare il bene, di forma irregolare e di superficie catastale di MQ. 15,00, è raggiungibile direttamente dalla Via San Michele mediante accesso carrabile dal piazzale condominiale. La presente stima è comprensiva dei diritti di comproprietà sulle parti dell'edificio che per Legge e/o Consuetudine sono da ritenersi comuni, in particolare senza che la specificazione possa derogare alla generalità è comune il piazzale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 761, Zc. 1, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il Regolamento Urbanistico del Comune di Montecatini Terme, adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale N°25 del 31 Marzo 2014, approvato con Delibera del Consiglio Comunale N°49 del 20 Giugno 2016, aggiornato con Deliberazione del Consiglio Comunale N°120 del 22 Dicembre 2016 per correzione di errore materiale dell'Art. 21 della L.R. N°65/2014, classifica l'intero complesso alberghiero nelle "Aree del tessuto Urbano", in Zona urbanistica "A", all'interno della Sottozona "AA" -Aree del Centro Storico a prevalente destinazione Turistica Ricettiva-, disciplinata dagli Art.70 e 73 delle Norme Tecniche di Attuazione, su cui vige il Vincolo Paesaggistico e Ambientale.

Prezzo base d'asta: € 7.200,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 32/2023 DEL R.G.E.**



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 804.480,00

Bene N° 1 - Albergo			
Ubicazione:	Montecatini Terme (PT) - VIA MONTEBELLO, N°30 ANGOLO VIA SAN MICHELE, piano S-T-1°-2°-3°-4°-5°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Albergo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 233, Zc. 1, Categoria D2, Graffato N°232- N°502 SUB N°4	Superficie	1904,61 mq
Stato conservativo:	L'albergo quale struttura principale dove si sviluppa l'attività alberghiera vera e propria, si trova in buono stato di manutenzione sia per quanto attiene alle facciate che per quanto riguarda alle parti interne, in considerazione della costante manutenzione ordinaria operata. Si rilevano alcuni episodi, trascurabili, di rigonfiamento della tinteggiatura sul prospetto laterale che si affaccia sulla Via San Michele e, distacco circoscritto e, riferito solo in alcune zone della tinteggiatura sottostante il solaio dei balconi. La porzione secondaria, sostanzialmente destinata ad attività di preparazione vivande, approvvigionamento e conservazione di prodotti da cucina al Piano Terreno, si presenta in normale stato di conservazione con segni di trascuratezza anche alla luce del parziale smantellamento delle parti che compongono la cucina. Mentre i locali collocati ai Piani sovrastanti, dedicati a N°2 camere per gli ospiti dell'albergo ed a locali spogliatoio, servizi igienici per i dipendenti sono in buono stato. Qualche segno di umidità è stato rinvenuto nei locali adiacenti alle celle frigorifere ubicati al Piano Seminterrato e, nel vano Tecnico/Ripostiglio sempre al Piano Seminterrato allo stato grezzo. Tuttavia trattasi di fenomeni di lieve entità che non pregiudicano la salubrità dei locali. Il solaio di copertura con orditura in legno, costituito da travi e travicelli e tavelle, con sovrastante manto di copertura in "Marsigliesi", pur essendo datato è in normale condizione statica e manutentiva.		
Descrizione:	DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' SPETTANTI al **** Omissis **** e alla **** Omissis **** sopra complesso immobiliare a destinazione alberghiera, attualmente non più in attività, denominato "HOTEL LA PIA" e classificato "3 Stelle", da terra a tetto elevato di N°5 Piani fuori terra oltre Piano Soffitta e, Piano Seminterrato, sito in Comune di Montecatini Terme (PT), Via Montebello, N°30, angolo Via San Michele, costituito da N°2 corpi di fabbrica collegati fra di loro e corredato da piccolo cortile interno coperto. In particolare la struttura principale, raggiungibile direttamente dalla Via Montebello, ma con accesso secondario che affaccia su Via San Michele, si compone: -al Piano Terreno da hall d'ingresso, sala reception, zona living-relax, sala da pranzo, zona living-relax, angolo bar, vano appendiabiti, vani telefono, ufficio, locale ascensore, scala interna che conduce al sovrastante locale destinato a sala tv, oltre vano scala che conduce ai Piani superiori, dove si trovano: -quanto al Piano Primo aree disimpegnate (corridoi), servizio igienico, locale ascensore, ripostiglio, N°8 camere con bagno privato, di cui N°7 doppie e N°1 singola (da N°11 a N°19 escluso il numero N°17); -quanto al Piano Secondo da aree disimpegnate (corridoi), locale ascensore, ripostiglio, N°9 camere con bagno privato, di cui N°8 doppie e N°1 singola (da N°21 a N°29); - quanto al Piano Terzo da aree disimpegnate (corridoi), locale ascensore, ripostiglio, N°9 camere con bagno privato, di cui N°8 doppie e N°1 singola (da N°31 a N°39); significando che le camere che si affacciano su Via Montebello e, precisamente la N°31, la N°32, la N°37 e la N°38 sono dotate di balcone; -quanto al Piano Quarto da aree disimpegnate (corridoi), locale ascensore, ripostiglio, N°9 camere con bagno privato, di cui N°8 doppie e N°1 singola (da N°41 a N°49); significando che le camere N°42, N°47 e N°48 sono dotate di balcone; -quanto al Piano Quinto da aree disimpegnate, servizio igienico, sala macchine ascensori e vani ripostiglio. La sottostante porzione al seminterrato, raggiungibile mediante scala interna che si diparte dal Piano Terreno, è costituita da vano armadio, ampio disimpegno, antibagno, N°2 servizi igienici e, locale tecnico/ripostiglio dove si trovano quadri elettrici e, pompa a immersione. Per quanto riguarda la struttura secondaria, retrostante e collegata a quella principale mediante cortile interno coperto, si compone al Piano Terreno da dispensa, zona pranzo dipendenti, cucina comunicante con la sala pranzo, montacarichi e scala di collegamento con i Piani superiori, dove si trovano: -quanto al Piano Primo, aree disimpegnate (corridoi), montacarichi, N°2 camere doppie con bagno privato (N°5 e N°6) e, zona lavanderia; -quanto al Piano Secondo da montacarichi, servizio igienico/doccia/spogliatoio dipendenti, ampio locale ripostiglio e terrazza scoperta. La sottostante porzione al Piano Seminterrato, raggiungibile da scala esterna che si diparte dal cortile interno al Piano Terreno, si compone di ampi vani ad uso dispensa, montacarichi e celle frigo, oltre a vano centrale termica.		



Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 12.000,00

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Montecatini-Terme (PT) - VIA SAN MICHELE, N°10, interno 6, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 756, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	25,00 mq
Stato conservativo:	Il Posto Auto Scoperto si presenta delimitato sui luoghi mediante muro di confine per due lati e striscia di colore bianco dipinta sull'asfalto che costituisce la pavimentazione. Il tutto in normale stato manutentivo.		
Descrizione:	DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' SPETTANTI al **** Ommissis **** e alla **** Ommissis **** sopra posto auto scoperto posto al Piano Terreno, contraddistinto con il Numero Interno 6 (già 18) facente parte dell'edificio condominiale sito in Comune di MONTECATINI TERME (PT), Via San Michele N°10, esattamente il primo che si incontra sulla destra entrando dall'area condominiale. In particolare il bene, di forma irregolare e di superficie catastale di MQ. 25,00, è raggiungibile direttamente dalla Via San Michele mediante accesso carrabile dal piazzale condominiale contraddistinto dal Civico N°8. La presente stima è comprensiva dei diritti di comproprietà sulle parti dell'edificio che per Legge e/o Consuetudine sono da ritenersi comuni, in particolare senza che la specificazione possa derogare alla generalità è comune il piazzale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 7.200,00

Bene N° 3 - Posto auto			
Ubicazione:	Montecatini-Terme (PT) - VIA SAN MICHELE, N°10, interno 4, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 757, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	15,00 mq
Stato conservativo:	Il Posto Auto Scoperto si presenta delimitato sui luoghi mediante muro di confine per due lati e striscia di colore bianco dipinta sull'asfalto che costituisce la pavimentazione. Il tutto in normale stato manutentivo.		
Descrizione:	DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' SPETTANTI al **** Ommissis **** e alla **** Ommissis **** sopra posto auto scoperto posto al Piano Terreno, contraddistinto con il Numero Interno 4 (già 16) facente parte dell'edificio condominiale sito in Comune di MONTECATINI TERME (PT), Via San Michele N°10, esattamente il terzo che si incontra a partire dalla destra entrando dall'area condominiale, adiacente la		

	Cabina Enel. In particolare il bene, di forma regolare e di superficie catastale di MQ. 15,00, è raggiungibile direttamente dalla Via San Michele mediante accesso carrabile dal piazzale condominiale. La presente stima è comprensiva dei diritti di comproprietà sulle parti dell'edificio che per Legge e/o Consuetudine sono da ritenersi comuni, in particolare senza che la specificazione possa derogare alla generalità è comune il piazzale.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 7.200,00

Bene N° 4 - Posto auto			
Ubicazione:	Montecatini-Terme (PT) - VIA SAN MICHELE, N°10, interno 3, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 758, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	15,00 mq
Stato conservativo:	Il Posto Auto Scoperto si presenta delimitato sui luoghi mediante muro di confine per due lati e striscia di colore e bianco dipinta sull'asfalto che costituisce la pavimentazione. Il tutto in normale stato manutentivo.		
Descrizione:	DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' SPETTANTI al **** Omissis **** e alla **** Omissis **** sopra posto auto scoperto posto al Piano Terreno, contraddistinto con il Numero Interno 3 (già 15) facente parte dell'edificio condominiale sito in Comune di MONTECATINI TERME (PT), Via San Michele N°10, esattamente il quarto che si incontra a partire dalla destra entrando dall'area condominiale. In particolare il bene, di forma regolare e di superficie catastale di MQ. 15,00, è raggiungibile direttamente dalla Via San Michele mediante accesso carrabile dal piazzale condominiale. La presente stima è comprensiva dei diritti di comproprietà sulle parti dell'edificio che per Legge e/o Consuetudine sono da ritenersi comuni, in particolare e senza che la specificazione possa derogare alla generalità è comune il piazzale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 7.200,00

Bene N° 5 - Posto auto			
Ubicazione:	Montecatini-Terme (PT) - VIA SAN MICHELE, N°10, interno 5, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 761, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	15,00 mq
Stato conservativo:	Il Posto Auto Scoperto si presenta delimitato sui luoghi mediante muro di confine per due lati e striscia di		

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

	colore bianco dipinta sull'asfalto che costituisce la pavimentazione, il tutto in normale stato manutentivo.
Descrizione:	DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' SPETTANTI al **** Omissis **** e alla **** Omissis **** sopra posto auto scoperto posto al Piano Terreno, contraddistinto con il Numero Interno 5 (già 17) facente parte dell'edificio condominiale sito in Comune di MONTECATINI TERME (PT), Via San Michele N°10, esattamente il secondo che si incontra a partire dalla destra entrando dall'area condominiale. In particolare il bene, di forma irregolare e di superficie catastale di MQ. 15,00, è raggiungibile direttamente dalla Via San Michele mediante accesso carrabile dal piazzale condominiale. La presente stima è comprensiva dei diritti di comproprietà sulle parti dell'edificio che per Legge e/o Consuetudine sono da ritenersi comuni, in particolare senza che la specificazione possa derogare alla generalità è comune il piazzale.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA MONTEBELLO, N°30 ANGOLO VIA SAN MICHELE, PIANO S-T-1°-2°-3°-4°-5°

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Iscritto a PESCIA il 19/07/2004
Reg. gen. 4380 - Reg. part. 1076
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 300.000,00
Percentuale interessi: 3,985 %
Rogante: NOTAIO LENZI RAFFAELE
Data: 30/06/2004
N° repertorio: 41.694
Note: Si da atto che la **** Omissis **** risulta essere Debitore Non Datore di Ipoteca. Si rileva che l'Ipoteca della scadenza naturale di N°15 anni non risulta rinnovata, ma neppure annotata di cancellazione totale.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Iscritto a PESCIA il 11/07/2005
Reg. gen. 3710 - Reg. part. 988
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Spese: € 200.000,00
Percentuale interessi: 3,62 %
Rogante: NOTAIO DE PAOLA GIANLUIGI
Data: 27/06/2005
N° repertorio: 660
Note: Si da atto che la **** Omissis **** risulta essere Debitore Non Datore di Ipoteca. Si rileva che l'Ipoteca della scadenza naturale di N°10 anni non risulta rinnovata, ma neppure annotata di cancellazione totale.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a PESCIA il 27/11/2009
Reg. gen. 5830 - Reg. part. 1505
Quota: 1/1
Importo: € 1.800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 900.000,00
Percentuale interessi: 2,25 %
Rogante: NOTAIO LENZI RAFFAELE

Data: 16/11/2009

N° repertorio: 55.743

N° raccolta: 31.409

Note: Si precisa che la suddetta formalità è stata oggetto dei seguenti Annotamenti: -N°75 REG.PART. del 18 Febbraio 2013 per Proroga della Durata; -N°62 REG.PART. del 05 Marzo 2014 per Proroga della Durata; -N°86 REG.PART. del 19 Febbraio 2015 per Restrizione Beni, relativa N°2 posti auto che sono stati venduti dalla Parte Esecutata con Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Paggi Monica in data 16 Febbraio 2015, Rep.N°1.898/Racc.N°1.285, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pescia - Servizio di Pubblicità Immobiliare- in data 19 Febbraio 2015 al N°462 Reg.Part.; -N°377 REG.PART. del 11 Settembre 2015 per Proroga della Durata. Si da atto che la **** Omissis **** risulta essere Debitore Non Datore di Ipoteca. Si precisa che la formalità sopradescritta grava anche i successivi LOTTI N°2, N°3, N°4 e N°5.

Trascrizioni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

• **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a PESCIA il 14/03/2023

Reg. gen. 1387 - Reg. part. 957

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Si precisa che la suddetta formalità è stata oggetto di Annotamento N°525 REG.PART. del 22 Maggio 2023 per Restrizione Beni, relativa N°2 posti auto che sono stati venduti dalla Parte Esecutata con Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Paggi Monica in data 16 Febbraio 2015, Rep.N°1.898/Racc.N°1.285, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pescia -Servizio di Pubblicità Immobiliare- in data 19 Febbraio 2015 al N°462 Reg.Part. Si da atto che la Formalità sopradescritta grava anche i precedenti LOTTI N°2, N°3, N°4 e N°5.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA SAN MICHELE, N°10, INTERNO 6, PIANO T

Iscrizioni

• **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a PESCIA il 27/11/2009

Reg. gen. 5830 - Reg. part. 1505

Quota: 1/1

Importo: € 1.800.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 900.000,00

Percentuale interessi: 2,25 %

Rogante: NOTAIO LENZI RAFFAELE

Data: 16/11/2009

N° repertorio: 55.743

N° raccolta: 31.409

Note: Si precisa che la suddetta Formalità è stata oggetto dei seguenti Annotamenti: -N°75 REG.PART. del 18 Febbraio 2013 per Proroga della Durata; -N°62 REG.PART. del 05 Marzo 2014 per Proroga della

Durata; -N°86 REG.PART. del 19 Febbraio 2015 per Restrizione Beni, relativa N°2 posti auto che sono stati venduti dalla Parte Esecutata con Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Paggi Monica in data 16 Febbraio 2015, Rep.N°1.898/Racc.N°1.285, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pescia - Servizio di Pubblicità Immobiliare- in data 19 Febbraio 2015 al N°462 Reg.Part.; -N°377 REG.PART. del 11 Settembre 2015 per Proroga della Durata. Si da atto che la **** Omissis **** risulta essere Debitore Non Datore di Ipoteca. Si precisa che la Formalità sopradescritta grava anche il precedente LOTTO N°1 e, i successivi LOTTI N°3, N°4 e N°5.

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a PESCIA il 14/03/2023

Reg. gen. 1387 - Reg. part. 957

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Si precisa che la suddetta formalità è stata oggetto di Annotamento N°525 REG.PART. del 22 Maggio 2023 per Restrizione Beni, relativa N°2 posti auto che sono stati venduti dalla Parte Esecutata con Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Paggi Monica in data 16 Febbraio 2015, Rep.N°1.898/Racc.N°1.285, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pescia -Servizio di Pubblicità Immobiliare- in data 19 Febbraio 2015 al N°462 Reg.Part. Si da atto che la Formalità sopradescritta grava anche i precedenti LOTTI N°1, N°3, N°4 e N°5.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA SAN MICHELE, N° 10, INTERNO 4, PIANO T

iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a PESCIA il 27/11/2009

Reg. gen. 5830 - Reg. part. 1505

Quota: 1/1

Importo: € 1.800.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 900.000,00

Percentuale interessi: 2,25 %

Rogante: NOTAIO LENZI RAFFAELE

Data: 16/11/2009

N° repertorio: 55.743

N° raccolta: 31.409

Note: Si precisa che la suddetta Formalità è stata oggetto dei seguenti Annotamenti: -N°75 REG.PART. del 18 Febbraio 2013 per Proroga della Durata; -N°62 REG.PART. del 05 Marzo 2014 per Proroga della Durata; -N°86 REG.PART. del 19 Febbraio 2015 per Restrizione Beni, relativa N°2 posti auto che sono stati venduti dalla Parte Esecutata con Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Paggi Monica in data 16 Febbraio 2015, Rep.N°1.898/Racc.N°1.285, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pescia - Servizio di Pubblicità Immobiliare- in data 19 Febbraio 2015 al N°462 Reg.Part.; -N°377 REG.PART. del 11 Settembre 2015 per Proroga della Durata. Si da atto che la **** Omissis **** risulta essere Debitore

Non Datore di Ipoteca. Si precisa che la Formalità sopradescritta grava anche i precedenti LOTTI N°1 e N°2 e, i successivi LOTTI N°4 e N°5.

Trascrizioni



- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a PESCIA il 14/03/2023

Reg. gen. 1387 - Reg. part. 957

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Si precisa che la suddetta formalità è stata oggetto di Annotamento N°525 REG.PART. del 22 Maggio 2023 per Restrizione Beni, relativa N°2 posti auto che sono stati venduti dalla Parte Esecutata con Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Paggi Monica in data 16 Febbraio 2015, Rep.N°1.898/Racc.N°1.285, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pescia - Servizio di Pubblicità Immobiliare- in data 19 Febbraio 2015 al N°462 Reg.Part. Si da atto che la Formalità sopradescritta grava anche i precedenti LOTTI N°1, N°2, N°4 e N°5.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA SAN MICHELE, N° 10, INTERNO 3, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a PESCIA il 27/11/2009

Reg. gen. 5830 - Reg. part. 1505

Quota: 1/1

Importo: € 1.800.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 900.000,00

Percentuale interessi: 2,25 %

Rogante: NOTAIO LENZI RAFFAELE

Data: 16/11/2009

N° repertorio: 55.743

N° raccolta: 31.409

Note: Si precisa che la suddetta Formalità è stata oggetto dei seguenti Annotamenti: -N°75 REG.PART. del 18 Febbraio 2013 per Proroga della Durata; -N°62 REG.PART. del 05 Marzo 2014 per Proroga della Durata; -N°86 REG.PART. del 19 Febbraio 2015 per Restrizione Beni, relativa N°2 posti auto che sono stati venduti dalla Parte Esecutata con Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Paggi Monica in data 16 Febbraio 2015, Rep.N°1.898/Racc.N°1.285, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pescia - Servizio di Pubblicità Immobiliare- in data 19 Febbraio 2015 al N°462 Reg.Part.; -N°377 REG.PART. del 11 Settembre 2015 per Proroga della Durata. Si da atto che la **** Omissis **** risulta essere Debitore Non Datore di Ipoteca. Si precisa che la Formalità sopradescritta grava anche i precedenti LOTTI N°1, N°2 e N°3 e, il successivo LOTTO N°5.

Trascrizioni



▪ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a PESCIA il 14/03/2023

Reg. gen. 1387 - Reg. part. 957

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Si precisa che la suddetta formalità è stata oggetto di Annotamento N°525 REG.PART. del 22 Maggio 2023 per Restrizione Beni, relativa N°2 posti auto che sono stati venduti dalla Parte Esecutata con Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Paggi Monica in data 16 Febbraio 2015, Rep.N°1.898/Racc.N°1.285, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pescia -Servizio di Pubblicità Immobiliare- in data 19 Febbraio 2015 al N°462 Reg.Part. Si da atto che la Formalità sopradescritta grava anche i precedenti LOTTI N°1, N°2, N°4 e N°5.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA SAN MICHELE, N° 10, INTERNO 5, PIANO T

Iscrizioni

▪ **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a PESCIA il 27/11/2009

Reg. gen. 5830 - Reg. part. 1505

Quota: 1/1

Importo: € 1.800.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 900.000,00

Percentuale interessi: 2,25 %

Rogante: NOTAIO LENZI RAFFAELE

Data: 16/11/2009

N° repertorio: 55.743

N° raccolta: 31.409

Note: Si precisa che la suddetta Formalità è stata oggetto dei seguenti Annotamenti: -N°75 REG.PART. del 18 Febbraio 2013 per Proroga della Durata; -N°62 REG.PART. del 05 Marzo 2014 per Proroga della Durata; -N°86 REG.PART. del 19 Febbraio 2015 per Restrizione Beni, relativa N°2 posti auto che sono stati venduti dalla Parte Esecutata con Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Paggi Monica in data 16 Febbraio 2015, Rep.N°1.898/Racc.N°1.285, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pescia - Servizio di Pubblicità Immobiliare- in data 19 Febbraio 2015 al N°462 Reg.Part.; -N°377 REG.PART. del 11 Settembre 2015 per Proroga della Durata. Si da atto che la **** Omissis **** risulta essere Debitore Non Datore di Ipoteca. Si precisa che la Formalità sopradescritta grava anche i precedenti LOTTI N°1, N°2, N°3 e N°4.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

▪ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a PESCIA il 14/03/2023

Reg. gen. 1387 - Reg. part. 957

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Note: Si precisa che la suddetta formalità è stata oggetto di Annotamento N°525 REG.PART. del 22 Maggio 2023 per Restrizione Beni, relativa N°2 posti auto che sono stati venduti dalla Parte Esecutata con Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Paggi Monica in data 16 Febbraio 2015, Rep.N°1.898/Racc.N°1.285, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pescia - Servizio di Pubblicità Immobiliare- in data 19 Febbraio 2015 al N°462 Reg.Part. Si da atto che la Formalità sopradescritta grava anche i precedenti LOTTI N°1, N°2, N°3 e N°4.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it