

# TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Scartabelli Simone, nell'Esecuzione Immobiliare 157/2022 del R.G.E.

promossa da



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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia .....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare .....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 157/2022 del R.G.E. ....	14
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 393.253,29</b> .....	14



## INCARICO

---

All'udienza del 10/10/2022, il sottoscritto Geom. Scartabelli Simone, con studio in Via di Porta San Marco, 57/B - 51100 - Pistoia (PT), email [simone@simonescartabelli.it](mailto:simone@simonescartabelli.it), PEC [simone.scartabelli@geopec.it](mailto:simone.scartabelli@geopec.it), Tel. 0573 23 030, Fax 0573 23 030, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/10/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Montecatini-Terne (PT) - Piazza Giusti 21 - Montecatini Alto, piano T-1-2

## DESCRIZIONE

---

Fabbricato di remota costruzione, originariamente destinato a teatro, attualmente a destinazione commerciale, specificatamente ristorazione, posto in Comune di Montecatini-Terne, località Montecatini Alto, Piazza Giusti nc 21. L'immobile si sviluppa su due piani fuori terra, l'accesso avviene direttamente dalla Piazza Giusti ed è composto al piano terra da ingresso e vano scala alla quale si accede al piano primo composto da un grande vano adibito a sala ristorante, due cucine, due wc oltre a balconcino posto sulla facciata esposta a sud-ovest, all'interno del vano vi sono due soppalchi.

L'accesso è stato eseguito con piena disponibilità dell'esecutato.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Montecatini-Terne (PT) - Piazza Giusti 21 - Montecatini Alto, piano T-1-2

## TITOLARITÀ

---

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

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## CONFINI

L'immobile oggetto di perizia confina a Nord con la particella 68 del foglio di mappa 13 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ad Ovest con la Piazza Giusti, ad Est con la particella 71 del foglio di mappa 13 di proprietà dei \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* mentre a Sud al piano terreno confina con il subalterno 2 della particella 70 del medesimo foglio di proprietà del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Sala	143,91 mq	168,57 mq	1,00	168,57 mq	6,17 m	1
Sala	24,48 mq	33,78 mq	0,50	16,89 mq	2,32 m	1
Sala	37,72 mq	56,15 mq	1,00	56,15 mq	2,80 m	1
Soppalco praticabile	28,64 mq	39,78 mq	0,50	19,89 mq	3,85 m	2
Soppalco praticabile	37,72 mq	56,15 mq	0,50	28,07 mq	3,37 m	2
Balcone scoperto	1,85 mq	2,25 mq	0,25	0,56 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>290,13 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>290,13 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/10/1985 al 27/01/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 70, Sub. 3, Zc. 2 Categoria D3 Rendita € 1,18 Piano T-1-2
Dal 30/06/1987 al 03/10/1985	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 70, Sub. 3, Zc. 2 Categoria D3 Rendita € 1,18 Piano T-1-2
Dal 27/01/1997 al 20/11/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 70, Sub. 3, Zc. 2 Categoria D3 Rendita € 1,18 Piano T-1-2
Dal 20/11/2001 al 30/05/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 70, Sub. 3, Zc. 2 Categoria D3 Rendita € 1.061,16 Piano T-1-2

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	70	3	2	D3				1061,16 €	T-1-2	

## STATO CONSERVATIVO

Il bene oggetto di perizio si trova in mediocri condizioni conservative, necessita di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro.

## PARTI COMUNI

Non sono presenti porzioni a comune con altre unità immobiliari o altre proprietà, salvo quelle di natura comune da normativa o prassi (muri divisorii con altre unità, tetto che copre unità ai piani inferiori ecc ecc ). Si rileva che l'accesso all'unità oggetto di esecuzione avviene passando nell'androne al piano terra di proprietà del Comune di Montecatini Terme (catastalmente identificato nel foglio 13 dalla particella 70 sub 2.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si sono rilevate servitù trascritte nei registri della ex Conservatoria RR.II. ad eccezione del vincolo storico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 ai cui è sottoposto l'immobile.

Si rileva che l'accesso all'unità oggetto di esecuzione avviene passando nell'androne al piano terra di proprietà del Comune di Montecatini Terme (catastalmente identificato nel foglio 13 dalla particella 70 sub 2.

La zona ove è posta l'unità è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte di fabbricato di remota costruzione, caratterizzato da una struttura in muratura con tetto in legno e manto di copertura in laterizio.

I solai interni sono in parte in latero-cemento, mentre la parte inerente ai soppalchi in struttura metallica con rivestimento in legno. Esternamente le facciate sono in parte in mattone faccia vista ed in parte intonacate e tinteggiate, nello specifico, la facciata esposta a sud-ovest presenta un particolare paramento murario ornamentale di pregio artistico.

L'immobile è sottoposto a vincolo storico ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.



Il bene oggetto di perizia risultava libero alla data del sopralluogo.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/01/1997	**** Omissis ****	STRALCIO DIVISIONALE DI QUOTE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LENZI RAFFAELE	27/01/1997	20603	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCIA	10/02/1997	516	373
		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;

Per la continuità delle trascrizioni si precisa che sono state reperite le seguenti accettazioni di eredità dei \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*:

- Accettazione eredità del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* da parte degli eredi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, trascritta a Pescia il 24/10/2022 al n. reg. part. 3948
- Accettazione eredità della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* da parte degli eredi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, trascritta a Pescia il 24/10/2022 al n. reg. part. 3949

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 05/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Pesca il 23/02/2007

Reg. gen. 1093 - Reg. part. 300

Quota: 1/1

Importo: € 1.200.000,00

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

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

Capitale: € 600.000,00

Interessi: € 600.000,00

Percentuale interessi: 6,175 %

Rogante: Notaio De Paola Gianluigi

Data: 20/02/2007

N° repertorio: 4005

N° raccolta: 1347

Note: [REDACTED] è indicata quale debitore non datore di ipoteca

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a Pesca il 07/03/2008

Reg. gen. 1304 - Reg. part. 318

Quota: 1/1

Importo: € 120.000,00

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

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

Capitale: € 60.000,00

Interessi: € 60.000,00

Rogante: Notaio De Paola Gianluigi

Data: 06/03/2008

N° repertorio: 5208

N° raccolta: 2133

Note: [REDACTED] è indicata quale debitore non datore di ipoteca

- **ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a Pesca il 24/12/2013

Reg. gen. 4320 - Reg. part. 779

Quota: 1/1

Importo: € 144.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 72.000,00

Spese: € 72.000,00

Rogante: Notaio Lanza Enrico

Data: 23/12/2003

N° repertorio: 29317

N° raccolta: 15411

### Trascrizioni

- **Verbale pignoramento**

Trascritto a Pesca il 25/08/2022

Reg. gen. 5032 - Reg. part. 3323

Quota: 1/1



A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Per completezza si precisa che vi è la trascrizione n. reg. part. 4748 del 15/12/2022, trascritta a Pescia, per l'apposizione di vincolo storico ai sensi del D.Lgs. 42/2004, giusto il decreto n. 219/2021 emesso in data 16/12/2021 e repertoriato il 17/12/2022.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Urbanisticamente il bene oggetto di perizia, ai sensi del vigente Regolamento Urbanistico, ricade in zona "A" precisamente nella sottozona "A1 : Centro storico di Montecatini Alto ed aree integrative del centro storico", di cui alle disposizioni dell'articolo 74 delle Norme Tecniche di Attuazione del citato Regolamento Urbanistico. L'immobile è gravato da vincolo storico diretto ai sensi del D.Lgs. 42/2004, mentre la zona ove è posto è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dello stesso decreto legislativo.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Il Comune di Montecatini Terme ha fornito le seguenti pratiche edilizie che hanno interessato l'immobile oggetto di esecuzione :

- a) Comunicazione manutenzione ordinaria n. 21171 del 4/4/1997
- b) autorizzazione edilizia per manutenzione straordinaria n. 986 del 20/11/1997 per ripassatura copertura con installazione di pannelli termoisolanti e rifacimento facciate
- c) Comunicazione ai sensi art. 26 Legge 47/85 n. 1415 del 10/03/1998 per modifiche interne
- d) Concessione edilizia n. 10693 del 27/10/98 per apertura luce parete sud
- e) Comunicazione ai sensi art. 26 Legge 47/85 n. 1775 del 25/11/1998 per modifiche interne
- f) Comunicazione manutenzione ordinaria n. 30795 del 11/06/1999
- g) Concessione edilizia in sanatoria n. 11415 del 08/10/2001 per installazione montavivande
- h) Concessione edilizia n. 324/01 del 15/11/2001 per apertura di uno sportello "cassa"
- i) Autorizzazione in sanatoria n. 568/01 del 08/04/2002 per opere di manutenzione straordinaria per installazione di caldaia esterna
- l) Attestazione conformità in sanatoria n. 2006/0027 del 12/09/2006 per apertura finestra
- m) procedimento amministrativo 860/2001 archiviato per rilascio sanatoria 568/01 del 08/04/2002
- n) Pratica AE 1280 / 2008 per installazione abusiva di canne fumarie, procedimento archiviato con pagamento sanzione amministrativa

Gli apprezzamenti circa la regolarità edilizia sono quindi eseguiti sulla base delle pratiche messe a disposizione dell'amministrazione comunale.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Dal sopralluogo effettuato il 21/12/2022 presso l'unità oggetto di procedura esecutiva, si sono rilevate le seguenti difformità:

- a) differenti dimensioni vani perlopiù rientranti nelle tolleranze costruttive previste dalla normativa vigente, con lieve traslazione di tramezzo interno;
- b) variazione delle altezze probabilmente dovute alla non perfetta indicazione dei punti di riferimento e la cui valutazione se rientra

Premesso che la quantificazione delle sanzioni per la sanatoria delle difformità è peculiarità e compito del comune che valuta in base ad una pratica edilizia di sanatoria completa di ogni elaborato, la quantificazione di dette somme può essere intesa come di larga massima ed è calcolata dall'esperto stimatore in € 2500,00.

Vi sono poi da aggiungere i compensi tecnici per la redazione e presentazione della pratica di sanatoria, quantificati in € 3000,00 oltre oneri di legge, e per redazione e presentazione della planimetria catastale quantificati in € 600,00 oltre oneri di legge, oltre alla eventuale per un totale quali spese per sanatoria (sanzioni + compensi al lordo di contributo previdenziale e IVA) di € 7.111,60.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Il fabbricato di cui fanno parte le unità oggetto di esecuzione non è costituito in condominio e non vi è pertanto un amministratore condominiale.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Piazza Giusti 21 - Montecatini Alto, piano T-1-2

Fabbricato di remota costruzione, originariamente destinato a teatro, attualmente a destinazione commerciale, specificatamente ristorazione, posto in Comune di Montecatini-Terme, località Montecatini Alto, Piazza Giusti nc 21. L'immobile si sviluppa su due piani fuori terra, l'accesso avviene direttamente dalla Piazza Giusti ed è composto al piano terra da ingresso e vano scala alla quale si accede al piano primo composto da un grande vano adibito a sala ristorante, due cucine, due wc oltre a balconcino posto sulla facciata esposta a sud-ovest, all'interno del vano vi sono due soppalchi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 70, Sub. 3, Zc. 2, Categoria D3

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

Valore di stima del bene: € 400.364,89

CONSIDERAZIONI RELATIVE AL METODO DI STIMA

Nella determinazione del valore di stima si è fatto riferimento al metodo comparativo; in mancanza di dati ricavati da recenti compravendite interessanti beni simili e di annunci immobiliari, stante la scarsa vivacità del mercato immobiliare di zona per il settore commerciale, si è fatto riferimento alla banca dati Borsino Immobiliare ed alla banca dati OMI, in modo da avere un valore di massima ed operare poi le correzioni legate alle condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile ed alle sue caratteristiche peculiari.

Dalla banca dati Borsino Immobiliare risulta un valore di mercato che va dalla misura minima di €/mq

1021 alla misura massima di €/mq 1247, con un valore medio di €/mq 1134,00.

Dalla banca dati OMI risulta un valore di mercato che va dalla misura minima di €/mq 1250 alla misura massima di €/mq 1500, con un valore medio di €/mq 1375,00.

Il valore medio tra le due banche dati risulta di €/mq 1254,50. A parere del sottoscritto perito, date le caratteristiche peculiari di rilievo storico ed artistico dell'immobile (certificato anche dalla recente apposizione di vincolo diretto) che possono risultare attrattive per la destinazione commerciale, si valuta un aumento del valore unitario nella misura del 15%, che risulta quindi di €/mq 1379,95.

Si precisa che il valore di stima del bene andrà deprezzato degli oneri per la sanatoria delle difformità ai sensi della L.R. 65/2014 o per la loro rimozione se non sanabili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ristorante Montecatini-Terme (PT) - Piazza Giusti 21 - Montecatini Alto, piano T-1-2	290,13 mq	1.379,95 €/mq	€ 400.364,89	100,00%	€ 400.364,89
				Valore di stima:	€ 400.364,89

Valore di stima: € 400.364,89

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
oneri sanatoria edilizia	7111,60	€

**Valore finale di stima: € 393.253,29**

Nella determinazione del valore di stima si è fatto riferimento al metodo comparativo; in mancanza di dati ricavati da recenti compravendite interessanti beni simili e di annunci immobiliari, stante la scarsa vivacità del mercato immobiliare di zona, si è fatto riferimento alla banca dati Borsino Immobiliare ed alla banca dati OMI, in modo da avere un valore di massima ed operare poi le correzioni in base alle caratteristiche peculiari dell'immobile.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

### VERIFICHE URBANISTICHE ED EDILIZIE

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nell'intento di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine espresse, il perito stimatore fa notare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile sostituirsi all'espressione

competente per legge alle pubbliche amministrazioni deputate circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che detti uffici possono fornire all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.



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

Pistoia, li 06/06/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Scartabelli Simone

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Ortofoto - All A Google Maps
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - All B estratto mappa catastale
- ✓ N° 1 Altri allegati - All C1 estratto RU vigente
- ✓ N° 1 Altri allegati - All C2 legenda RU
- ✓ N° 1 Altri allegati - All C3 estratto NTA RU
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All D1 visura storica 70 sub 3
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All D2 planimetria catastale
- ✓ N° 1 Altri allegati - All E1 nota 373-97
- ✓ N° 1 Altri allegati - All E2 nota 300-07 ipoteca mutuo etruria
- ✓ N° 1 Altri allegati - All E3 nota 318-08 ipoteca mutuo etruria
- ✓ N° 1 Altri allegati - All E4 nota 779-13 ipoteca mutuo valdinievole
- ✓ N° 1 Altri allegati - All E5 nota 3948-22 acc eredita



- ✓ N° 1 Altri allegati - All E6 nota 3949-22 acc eredita
- ✓ N° 1 Altri allegati - All E7 nota 4748-22 vincolo storico
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All F1 Autorizzazione 986-97
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All F2 com manut ordinaria 21171-1997
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All F3 concessione 10693-98
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All F4 P.E. Art. 26 n. 1775-98
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All F5 com manut ordinaria 30795-1999
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All F6 P.E. Art 26 n. 1415
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All F7 conc art 13 n.11415-01
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All F8 concessione 324-01
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All F9 Autorizzazione a Sanatoria 568-01
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All F10 P.E. ae n 860-02
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All F11 sanatoria 2006-27
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All F12 P.E. ae 1280-2008
- ✓ N° 1 Foto - All G documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - All H1 valori banca dati borsinopro
- ✓ N° 1 Altri allegati - All H2 valori banca dati OMI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Piazza Giusti 21 - Montecatini Alto, piano T-1-2

Fabbricato di remota costruzione, originariamente destinato a teatro, attualmente a destinazione commerciale, specificatamente ristorazione, posto in Comune di Montecatini-Terme, località Montecatini Alto, Piazza Giusti nc 21. L'immobile si sviluppa su due piani fuori terra, l'accesso avviene direttamente dalla Piazza Giusti ed è composto al piano terra da ingresso e vano scala alla quale si accede al piano primo composto da un grande vano adibito a sala ristorante, due cucine, due wc oltre a balconcino posto sulla facciata esposta a sud-ovest, all'interno del vano vi sono due soppalchi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 70, Sub. 3, Zc. 2, Categoria D3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Urbanisticamente il bene oggetto di perizia, ai sensi del vigente Regolamento Urbanistico, ricade in zona "A" precisamente nella sottozona "A1 : Centro storico di Montecatini Alto ed aree integrative del centro storico", di cui alle disposizioni dell'articolo 74 delle Norme Tecniche di Attuazione del citato Regolamento Urbanistico. L'immobile è gravato da vincolo storico diretto ai sensi del D.Lgs. 42/2004, mentre la zona ove è posto è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dello stesso decreto legislativo.

**Prezzo base d'asta: € 393.253,29**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 157/2022 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 393.253,29**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Ristorante			
<b>Ubicazione:</b>	Montecatini-Terme (PT) - Piazza Giusti 21 - Montecatini Alto, piano T-1-2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Ristorante Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 70, Sub. 3, Zc. 2, Categoria D3	<b>Superficie</b>	290,13 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene oggetto di perizio si trova in mediocri condizioni conservative, necessita di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro.		
<b>Descrizione:</b>	Fabbricato di remota costruzione, originariamente destinato a teatro, attualmente a destinazione commerciale, specificatamente ristorazione, posto in Comune di Montecatini-Terme, località Montecatini Alto, Piazza Giusti nc 21. L'immobile si sviluppa su due piani fuori terra, l'accesso avviene direttamente dalla Piazza Giusti ed è composto al piano terra da ingresso e vano scala alla quale si accede al piano primo composto da un grande vano adibito a sala ristorante, due cucine, due wc oltre a balconcino posto sulla facciata esposta a sud-ovest, all'interno del vano vi sono due soppalchi.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

