(1)
COMPLESSO IMMOBILIARE

Complesso immobiliare ad uso termale posto nel Comune di Montecatini Terme (PT) ampiamente diffuso sul territorio comunale, e meglio descritto nelle perizie allegata e così distinto:

1.1. Edificio denominato: "Istituto Grocco"

Diritto di piena proprietà pari all'intero sullo storico edificio denominato "Istituto Grocco" posto in comune di Montecatini Terme (PT) segnato al numero civico 2 del Viale delle Palme; ubicato nella zona sud del parco delle Terme, confiuo allo "Stabilimento Termale Leopoldine". Il fabbricato è stato chiuso e non più utilizzato dal 2008.

Individuazione catastale:

Foglio di mappa n° 20, individuato dal mappale 32 sub.1, zona censuaria 1, categoria A/10 consistenza vani 33,5 superficie catastale mq 1537, rendita euro 10.899,82; la residua corte di pertinenza è rappresentata al catasto fabbricati nel foglio di mappa 20, dal mappale 115 quale "bene comune non censibile", ed al catasto terreni nel foglio di mappa 20, dal mappale 115 quale "ente urbano" di mq 75.

Si precisa inoltre che la planimetria catastale attualmente in atti non è conforme allo stato dei luoghi.

Stato di occupazione:

gli immobili sono in disuso e liberi da vincoli locativi, quindi nella piena disponibilità della società concordataria.

Prelazione Artistica:

il bene immobile è soggetto ai vincoli di cui alla L.1089/1939 in forza di provvedimento di tutela emanato dal Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali e pertanto al Ministero spetta il diritto di prelazione previsto dall'art.60 del D. Lgs. 42/2004, come meglio specificato in seguito.

1.2. Complesso denominato "Terme Excelsior"

Diritto di proprietà sul complesso denominato Terme Excelsior, posto nel comune di Montecatini Terme (PT) via Giuseppe Verdi n° 61/63, situato in una area di estensione di oltre 7000 mq; l'edificio è composto da due corpi di fabbrica ben distinti anche se posti tra loro in aderenza ed in comunicazione.

Individuazione catastale:

foglio di mappa n° 19, dai mappali graffiati 44 e 79 sub. 1 zona censuaria 1 categoria D/4, rendita euro 23.614,40;

mappale n° 79 sub. 2 zona censuaria 1 categoria C/1 superficie 101 mq, rendita euro 1.499,58;

La residua porzione dell'area scoperta è censita al catasto terreni nel foglio mappa 19, dai mappali 121 quale giardino pubblico di mq 5360 e 122 quale giardino pubblico di mq 10.

Si precisa inoltre che la planimetria catastale attualmente in atti non è conforme allo stato dei luoghi.

Stato di occupazione:

allo stato attuale l'immobile è libero, sussiste tuttavia un contratto di affitto di azienda della gestione del solo bar interno scaduto in data 30 giugno 2023 e non rinnovato.

Prelazione Artistica:

il bene immobile è soggetto ai vincoli di cui alla L.1089/1939 in forza di provvedimento di tutela emanato dal Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali e pertanto al Ministero spetta il diritto di prelazione previsto dall'art.60 del D. Lgs. 42/2004, come meglio specificato in seguito.

1.3. Complesso denominato "Terme Salute"

Diritto di proprietà sul complesso denominato Terme La Salute, posto in comune di Montecatini Terme (PT) via della Salute n° 20, comprendente cinque corpi di fabbrica collegati tra loro da un caratteristico percorso porticato.

Si precisa inoltre quanto risulta dalla perizia del Geom. Riccardo Romoli in data 7 novembre 2022, agli atti della Procedura, e precisamente:

"...Si segnala la presenza all'interno del parco di un gazebo di legno, già utilizzato come negozio. Tale manufatto, non essendo autorizzato, dovrà essere rimosso e smaltito. Per tale incumbente è plausibile ipotizzare un costo di € 3.000,00."

Individuazione catastale:

foglio di mappa 22, mappali graffiati 341, 143, 403, 338 sub 1, zona censuaria 1, categoria D/4, rendita euro 37.321.

foglio di mappa 22, mappale 338 sub 2, zona censuaria 1, categoria C/1, superficie catastale 63 mq, rendita euro 1.102,64.

La residua porzione di parco è rappresentata al catasto Terreni nel foglio di mappa 22, mappali

- 120 di mq 1040, reddito dominicale euro 6,18, reddito agrario euro 5,64; e
- 1875 mq 250;

Si precisa inoltre che la planimetria catastale attualmente in atti non è conforme allo stato dei luoghi.

Stato di occupazione:

libero. Si precisa l'esistenza di una servitù di passo per l'eventuale accesso alle sorgenti da parte della proprietà (Regione Toscana) o del gestore della concessione idrica (al momento la stessa società in concordato)

Prelazione Artistica:

il bene immobile è soggetto ai vincoli di cui alla L.1089/1939 in forza di provvedimento di tutela emanato dal Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali e pertanto al Ministero spetta il diritto di prelazione previsto dall'art.60 del D. Lgs. 42/2004, come meglio specificato in seguito.

1.4. Complesso denominato "Terme Leopoldine"

Diritto di piena proprietà pari all'intero sull'antico stabilimento denominato Terme Leopoldine, posto in comune di Montecatini Terme (PT) viale Giuseppe Verdi n° 67; l'intero complesso, edificio ed area pertinenziale è allo stato di cantiere.

Individuazione catastale:

foglio di mappa 20, dai mappali 28 sub. 1, zona censuaria 1, categoria D/4, rendita euro 4.880;

mappale 29 sub. 2 zona censuaria 1 categoria C/1 superficie catastale 9 mq, rendita euro 4.493,08;

mappale 29 sub. 3 zona censuaria 1 categoria C/1, 7 mq, rendita euro 1.493,08;

mappale 29 sub. 4 zona censuaria 1 categoria D/4, rendita euro 71.831;

mappale 29 sub. 5 zona censuaria 1 categoria C/1 17 mq, rendita euro 1.629,94;

l'area su cui insiste l'edificio è rappresentata al catasto terreni al foglio di mappa 20 mappali 29 di 8445 mq e mappale 28 di 910 mq.

Si precisa inoltre che la planimetria catastale attualmente in atti non è conforme allo stato dei luoghi.

Stato di occupazione:

il complesso immobiliare è libero.

Nella corte pertinenziale del complesso sono presenti alcune sorgenti termali intestate alla Regione Toscana e ciò comporta una servitù di passo per eventuale accesso alle sorgenti da parte della proprietà (Regione Toscana) o dal gestore della concessione (attuale società in concordato).

Prelazione Artistica:

il bene immobile è soggetto ai vincoli di cui alla L.1089/1939 in forza di provvedimento di tutela emanato dal Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali e pertanto al Ministero spetta

il diritto di prelazione previsto dall'art.60 del D. Lgs. 42/2004, come meglio specificato in seguito;
con decreto n. 176/2015 emesso in data 28 ottobre 2015 dal Segretario Regionale MIBACT Toscana, trascritto a Pescia il 26 novembre 2015 al n. 3003 part., il complesso immobiliare in oggetto è stato di interesse particolarmente importante.

Altri vincoli:

sulla particella 29 sub. 2-3-4 sussiste convenzione per dare accesso al pubblico, convenzione regolarmente trascritta in data 15.09.2011 al registro particolare n° 2525.

1.5. Complesso denominato "Terme Redi"

Diritto di piena proprietà pari all'intero sullo stabilimento denominato Terme Redi, posto in Montecatini Terme (PT) viale Alessandro Bicchierai n° 62. L'edificio è ubicato su di una area di estensione di circa 7.500 mq ricompresa tra il viale Alessandro Bicchierai, il Viale Marconi e via della Salute. La superficie coperta al lordo delle murature è la seguente: piano seminterrato mq 2023, destinata a palestra, fisioterapia, piscina hall e relativi servizi oltre 894 mq circa per locali tecnici; al piano terreno rialzato complessivi 3.360 mq circa, oltre ai due lastrici di copertura di complessivi mq 700; al piano primo 1.068 mq circa per ambienti principali e 128 mq per quelli di servizio.

Dati catastali:

foglio di mappa n° 21 mappale graffato 103 sub. 4 zona censuaria 1, categoria D/4, rendita euro 67.923,60;

l'area su cui insiste l'edificio risulta rappresentata al catasto terreni nel foglio di mappa 21 mappale 103 mq 7.420.

Stato di occupazione:

il bar posto al piano terreno è condotto in locazione in forza di contratto di affitto di azienda scaduto in data 30 giugno 2023 e non rinnovato.

Rispetto a ciò che emerge dalla perizia, si precisa che l'immobile è occupato in forza di contratto di affitto di azienda stipulato in data 9 maggio 2023 con decorrenza 1 giugno 2023 della durata di 36 mesi all'Associazione Croce Rossa Italia per un canone di 40.000 euro annui, come meglio descritto nella sezione relativa all'azienda.

Altri vincoli:

sussiste atto d'obbligo a favore del Comune di Montecatini Terme per il mantenimento dello spazio verde, regolarmente trascritto in data 16.10.2003 registro particolare n° 3363.

1.6. Complesso denominato "Terme Regina"

Diritto di piena proprietà pari all'intero sul complesso immobiliare denominato "Terme Regina", posto in Montecatini Terme (PT) piazza Domenico Giusti all'interno del parco dello stabilimento termale il Tettuccio. Il compendio è situato lungo il margine est del parco Tettuccio, su un'area della superficie catastale di 1840 mq posto in posizione leggermente dominante rispetto al resto del parco. Le superfici coperte sono di 414 mq circa per le tre sale al pianterreno, di 28 mq per i quattro ripostigli al pianterreno di 143 mq per i due locali di servizio, di 526 mq per il portico perimetrale. I due corpi servizio hanno una superficie coperta complessiva di mq 224 mentre quella del contiguo locale accessorio è di 50 mq.

L'accesso all'immobile avviene esclusivamente attraverso il parco dello stabilimento "Terme Tettuccio".

Dati catastali:

foglio di mappa 20, mappale n° 30 zona censuaria 1, categoria D/4, rendita euro 10.061,20;

l'area su cui insiste l'edificio e quello pertinenziale è rappresentata al catasto terreni al foglio 20 mappale 30 mq 1810.

Si precisa inoltre che la planimetria catastale attualmente in atti non è conforme allo stato dei luoghi.

Stato di occupazione:

l'immobile è libero nella piena disponibilità della società concordataria.

Prelazione Artistica:

Il bene immobile è soggetto ai vincoli di cui alla L.1089/1939 in forza di provvedimento di tutela emanato dal Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali e pertanto al Ministero spetta il diritto di prelazione previsto dall'art.60 del D. Lgs. 42/2004, come meglio specificato in seguito.

1.7. Complesso denominato "Terme Tamerici"

Diritto di piena proprietà pari all'interno sul complesso immobiliare già adibito a stabilimento termale denominato "Terme Tamerici", posto in Montecatini Terme (PT) lungo il viale dei Salici privi di numerazione civica. Occupante un'area di circa 9.000 mq, comprendente quattro corpi di fabbrica. Le superfici coperte sono le seguenti: fabbricato centrale (ingresso) 104 mq per il pianterreno, mq 104 per il piano primo; edificio principale mq 590, mq 33 centrale termica e locali di servizio, fabbricato adibito a servizi igienici unitamente al corpo aggiunto di collegamento con l'edificio centrale mq 506, di cui mq 406 relativi alla parte inagibile; piccolo corpo di fabbrica situato lungo il viale dei Salici mq 23; struttura tunnel di collegamento mq 96; portico sul fronte sud mq 60; loggiato interno mq 30; portico sul viale dei salici mq 40; area scoperta a parco e giardino mq 7600.

Dati catastali:

foglio di mappa 20:

- mappali graffiati 64, 63, 23 e 79 sub. 1 zona censuaria 1 categoria D/4, rendita euro 14.477,60;

- mappale 79 sub 2 zona censuaria 1 categoria C/1 consistenza 87 mq, rendita euro 3.504,68; e

- mappale 62, zona censuaria 1, categoria C/1 consistenza 23 mq, rendita euro 985,40;

si precisa inoltre che la planimetria catastale attualmente in atti non è conforme allo stato dei luoghi.

Stato di occupazione:

l'immobile risulta nella piena disponibilità della società concordataria.

Prelazione Artistica:

il bene immobile è soggetto ai vincoli di cui alla L.1089/1939 in forza di provvedimento di tutela emanato dal Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali e pertanto al Ministero spetta

il diritto di prelazione previsto dall'art.60 del D. Lgs. 42/2004, come meglio specificato in seguito.

1.8. Complesso denominato "Terme Tettuccio"

Diritto di piena proprietà pari all'intero sul complesso immobiliare denominato "Terme Tettuccio" posto in Montecatini Terme (PT) piazza Domenico Giusti, in testa al Viale Giuseppe Verdi.

Lo stabilimento è composto da sei edifici, in parte posti in aderenza tra loro e comunicanti, tutti collegati da un maestoso portico ad incorniciare tre ampi cortili scoperti uno dei quali ospita la fonte d'acqua del Tettuccio con la relativa vasca a forma di valva di conchiglia, coronata dalla "Fontana dei Coccodrilli".

Dati catastali:

foglio di mappa 20 dai mappali graffiati 102, 103 e 17 Sub. 1 zona censuaria 1 categoria D/4, rendita euro 139.027;

21 PARTI DA QUA
mappali 17 sub. 2, zona censuaria 1 categoria C/1 mq 33, rendita euro 2.159,82;
mappale 17 sub. 3, zona censuaria 1 categoria C/1 mq 54, rendita euro 4.484,91;
mappale 17 sub. 4, zona censuaria 1 categoria C/1 mq 15, rendita euro 2.346,26;
mappale 17 sub. 5, zona censuaria 1 categoria C/1 mq 26, rendita euro 2.684,54;
mappale 17 sub. 6, zona censuaria 1 categoria C/1 mq 28, rendita euro 2.801,26;
mappale 17 sub. 7, zona censuaria 1 categoria C/1 mq 29, rendita euro 2.684,54;
mappale 17 sub. 8, zona censuaria 1 categoria C/1 mq 17, rendita euro 2.559,56;
mappale 17 sub. 9, zona censuaria 1 categoria C/1 mq 22, rendita euro 1.397,53;
mappale 17 sub. 10, zona censuaria 1 categoria C/1 mq 336, rendita euro 12.085,09;
mappale 17 sub. 11, zona censuaria 1 categoria C/1 mq 14, rendita euro 2.132,97;
mappale 17 sub. 12, zona censuaria 1 categoria C/1 mq 10, rendita euro 1.466,74;
mappale 17 sub. 13, zona censuaria 1 categoria C/1 mq 25, rendita euro 3.950,90;
mappale 17 sub. 14, zona censuaria 1 categoria C/1 mq 14, rendita euro 2.016,76;
l'area su cui insiste il complesso e quella ad esso circostante, sono altresì rappresentate al catasto terreni nel foglio di mappa 20 dai mappali:

- 17 di 47.776 mq;
- 102 di mq 13; e
- 103 di mq 11.

Si precisa inoltre che alcune delle planimetrie catastali attualmente in atti non sono conformi allo stato dei luoghi.

Stato di occupazione:

l'unità immobiliare costituita dal "bar storico" mappale 17 sub. 10 è condotta in locazione in forza di contratto di affitto di azienda con scadenza 30 giugno 2023 e non rinnovato. E' in corso una procedura competitiva per l'individuazione di un nuovo affittuario.

Per le aree individuate nella categoria C/1 sussistono contratti stagionali di occupazione non opponibili all'aggiudicatario.

Rispetto a ciò che emerge dalla perizia, si precisa che l'immobile è parzialmente occupato in forza di contratto di affitto di azienda stipulato in data 9 maggio 2023, con decorrenza 1 giugno 2023, della durata di 36 mesi all'Associazione Croce Rossa Italia per un canone di 40.000 euro annui, come meglio descritto nella sezione relativa all'azienda.

Nella corte pertinenziale del complesso sono presenti alcune sorgenti termali intestate alla Regione Toscana e ciò comporta una servitù di passo per eventuale accesso alle sorgenti da parte della proprietà (Regione Toscana) o dal gestore della concessione (attuale

società in concordato).

Prelazione Artistica:

il bene immobile è soggetto ai vincoli di cui alla L.1089/1939 in forza di provvedimento di tutela emanato dal Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali e pertanto al Ministero spetta il diritto di prelazione previsto dall'art.60 del D. Lgs. 42/2004, come meglio specificato in seguito.

1.9. Complesso denominato "Ex Lavanderia"

Diritto di piena proprietà pari all'intero su porzioni di un più ampio complesso immobiliare denominato "Ex Lavanderia" posto in Montecatini Terme (PT) lungo via della Salute, già adibito a lavanderia, depositi e accessori a servizio dei vari stabilimenti termali. Nello specifico:

- (A) Fabbricato elevato di un solo piano fuori terra a pianta rettangolare, composto da ampio locale adibito a centrale termica a servizio degli stabilimenti termali "Redi" e "Excelsior", un piccolo locale ad uso spogliatoio, oltre a due locali adibiti ad ufficio e sgombero.
- (B) Appartamento di tipo economico ubicato al primo piano sovrastante il magazzino sopradescritto con accesso indipendente.

Dati catastali:

immobile (A)

foglio di mappa 21:

- mappale 496 zona censuaria 1, categoria C/2, mq 277, rendita euro 1.567,96;
- mappale 203 sub. 5, zona censuaria 1, categoria C/2, mq 316, rendita euro 1.697,49;
- mappale 203 sub. 6, zona censuaria 1, categoria C/2, mq 5, rendita euro 23,34;
- mappale 203 sub. 7, zona censuaria 1, categoria F/1, mq 1810;
- mappale 860, zona censuaria 1, categoria F/1, mq 13;
- mappale 862, zona censuaria 1, categoria F/1, mq 44;

immobile (B)

foglio di mappa 21 mappale 203 sub. 3, zona censuaria 1, categoria A/3, vani 9, rendita euro 673,98.

Si precisa inoltre che la planimetria catastale attualmente in atti non è conforme allo stato dei luoghi.

Stato di occupazione:

l'immobile risulta nella piena disponibilità della società concordataria.

Altri vincoli:

Risulta trascritto un diritto di prelazione a favore dell'USL di Pistoia in forza degli accordi reciproci sottoscritti tra le parti in data 19.04.2012 e trascritti in data 16.05.2012 registro particolare n° 1338. Tale diritto risulta inopponibile nei confronti della procedura.

Sussiste diritto di mantenere, fino all'esecuzione dei lavori di ristrutturazione dell'immobile da parte dell'Azienda USL o chi per essa, al di sotto del terreno facente parte del resede e rappresentato dal mappale 861 del foglio 21, la cisterna interrata oggi esistente. Servitù trascritta in data 16.05.2012 al numero 1339 del registro particolare.

Sussiste servitù di passo pedonale e carrabile, fino all'esecuzione dei lavori di

ristrutturazione dell'immobile da parte dell'Azienda USL o chi per essa, su resede rappresentato da porzione del mappale 203 sub. 4, onde consentire l'accesso alla cisterna interrata da via della Salute; la servitù di attraversamento tubazioni, sempre gravante sul suddetto resede, oltre un piccolo tratto aereo all'interno dell'edificio, onde collegare la predetta cisterna interrata alla centrale termica rappresentata al mappale 496 del foglio 21; le parti si sono concesse reciproco diritto ad edificare a distanza inferiore dai rispettivi confini rispetto a quella prevista dal vigente regolamento edilizio ed anche in adiacenza. Servitù trascritta in data 16.05.2012 al n° 1340 del registro particolare.

1.10. Acquedotti, manufatti e relativi terreni

Diritti di piena proprietà pari all'intero su vari appezzamenti di terreno di natura collinare della superficie catastale complessiva di mq.48.006, con sorgenti, opere di captazione, vari manufatti adibiti a cisterne di raccolta e condutture, il tutto costituente gli acquedotti denominati di "Maona" e di "Borra", posti parte in Comune di Montecatini Terme, località "Maona", "Riaffrico", "Parignano" e "Panteraie", lungo ed all'interno della via Vecchia Maona, della via di Riaffrico, della Strada Prov.le 633 e della via delle Panteraie, parte in Comune di Massa e Cozzile, località "Alteto", "Campi di Bora", "Monte a Colle", lungo ed all'interno delle via di Riaffrico, della Strada Prov.le 633, nonché lungo il Torrente Borra. Secondo quanto riferito dalla proprietà gli acquedotti vengono alimentati in parte dalle citate sorgenti ed in parte dal Torrente Borra; le condutture, di vetusta realizzazione, hanno una lunghezza complessiva di ml.13.000 ca. e convogliano nei pressi dello Stabilimento Tettuccio da dove, attraverso opportune diramazioni correnti nei cunicoli sotterranei di collegamento tra gli stabilimenti giungono ai vari complessi. Non sono state date notizie circa la portata degli acquedotti. L'acqua fornita non è ad uso potabile.

Dati catastali:

Catasto fabbricati Comune Montecatini Terme
foglio di mappa 9

- mappale 52, zona censuaria 2[^], categoria E/9, rendita euro 1;
- mappale 84, zona censuaria 2[^], categoria E/9, rendita euro 1;
- mappale 87, zona censuaria 2[^], categoria E/9, rendita euro 1;
- mappale 153, zona censuaria 2[^], categoria D/1, rendita euro 1;
- mappale 286, zona censuaria 2[^], categoria E/9, rendita euro 1;
- mappale 301, zona censuaria 2[^], categoria E/3, rendita euro 1;
- mappale 305, zona censuaria 2[^], categoria E/9, rendita euro 1;
- mappale 306, zona censuaria 2[^], categoria E/9, rendita euro 1;
- mappale 307, zona censuaria 2[^], categoria E/9, rendita euro 1;
- mappale 308, zona censuaria 2[^], categoria E/3, rendita euro 1;
- mappale 309, zona censuaria 2[^], categoria E/3, rendita euro 1; e
- mappali graffati 302 e 304, zona censuaria 2[^], categoria E/3, rendita euro 1;

foglio di mappa 11

- mappale 138, zona censuaria 2[^], categoria E/9, rendita euro 523,74;

Catasto Terreni Comune Montecatini Terme:

foglio di mappa 9

- mappale 52 "ente urbano" mq.21;
- mappale 84 "ente urbano" mq.12;
- mappale 87 "ente urbano" mq.38;

- mappale 153 "ente urbano" mq.40;
- mappale 286 "ente urbano" mq.230;
- mappale 301 "ente urbano" mq.2;
- mappale 305 "ente urbano" mq.240;
- mappale 306 "ente urbano" mq.2;
- mappale 307 "ente urbano" mq.50;
- mappale 302 "ente urbano" mq.218;
- mappale 304 "ente urbano" mq.320;

foglio di mappa 11

mappale 138 "ente urbano" mq.30;

foglio di mappa 9

- mappale 88 "canneto di 2^a" mq.440, reddito dominicale euro 1,82, reddito agrario euro 1,02;
- mappale 100 "pascolo" mq.4.340, reddito dominicale euro 1,12, reddito agrario euro 0,67
- mappale 151 "uliveto di 3^a" mq.23.690, reddito dominicale euro 36,70, reddito agrario euro 24,47;
- mappale 152 "prato" mq.1.780, reddito dominicale euro 3,68, reddito agrario euro 1,84;

foglio di mappa 17

- mappale 4 "pascolo" mq.530, reddito dominicale euro 0,14, reddito agrario euro 0,08;

foglio di mappa 11

- mappale 388 "bosco alto di 2^a" mq.750, reddito dominicale euro 0,77, reddito agrario euro 0,12;

foglio di mappa 4

- mappale 211 "pascolo" mq.610, reddito dominicale euro 0,16, reddito agrario euro 0,09;
- mappale 236 "pascolo" mq.680, reddito dominicale euro 0,18, reddito agrario euro 0,11;
- mappale 297 "pascolo" mq.5.350, reddito dominicale euro 1,38, reddito agrario euro 0,83;
- mappale 298 "canneto di 2^a" mq.2.210, reddito dominicale euro 9,13, reddito agrario euro 5,14;
- mappale 299 "uliveto di 3^a" mq.810, reddito dominicale euro 1,25, reddito agrario euro 0,84;

foglio di mappa 22

- mappale 35 "bosco alto di 2^a" mq.210, reddito dominicale euro 0,22, reddito agrario euro 0,03;

Catasto Fabbricati Comune Massa e Cozzile:

foglio di mappa 4, mappale 107, foglio di mappa 1, mappale 139 e foglio di mappa 3, mappale 110, tutti graffiati tra loro, categoria E/3, rendita euro 1;

foglio di mappa 1

- mappale 137, categoria E/3, rendita euro 1;

foglio di mappa 4,

- mappale 16, categoria E/3, rendita euro 5,78;
- mappale 17, categoria E/3, rendita euro 74,47;
- mappale 108, categoria E/3, rendita euro 1;
- mappale 110, categoria E/3, rendita euro 1;

- mappale 111, categoria E/3, rendita euro 1;
- mappale 112, categoria E/3, rendita euro 1;
- mappale 113, categoria E/3, rendita euro 1;

foglio di mappa 10

mappale 219, categoria E/3, rendita euro 1;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Catasto Terreni Comune Massa e Cozzile

foglio di mappa 1

mappale 137 "ente urbano" mq. 430;

mappale 139 "ente urbano" mq. 400;

foglio di mappa 3

mappale 110 "ente urbano" mq. 560;

foglio di mappa 4

mappale 16 "ente urbano" mq. 400;

mappale 17 "ente urbano" mq. 1.090;

mappale 107 "ente urbano" mq. 1.010;

mappale 108 "ente urbano" mq.660;

mappale 110 "ente urbano" mq.250;

mappale 111 "ente urbano" mq.140;

mappale 112 "ente urbano" mq.400;

mappale 113 "ente urbano" mq.100;

foglio di mappa 10

mappale 10 "ente urbano" mq.218;

mappale 219 "ente urbano" mq.200.

Stato di occupazione:

i terreni risultano liberi da vincoli locativi e quindi nella disponibilità della società proprietaria. Fa eccezione una cisterna situata all'interno del complesso turistico ricettivo Polveriera, rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Montecatini Terme, nel foglio di mappa 4, dal mappale 211 di mq.680; durante il sopralluogo eseguito con il personale delle Terme di Montecatini spa, è stato riscontrato che le chiavi di accesso alla cisterna sono nel possesso esclusivo della predetta struttura.

1.11. Complesso denominato "Terme Torretta"

Piena Proprietà del complesso immobiliare denominato "Terme Torretta" posto in Montecatini Terme (PT) piazzale Fiamme Gialle n° 1 dislocato su un'area di circa tre ettari ricompresa tra il predetto piazzale, il viale dei lecci, il viale Bustichini, il viale della Torretta e la via Pietro Baragiola.

Si precisa che a favore dell'immobile censito nel foglio 20, particella 34, sub 1, risulta trascritta in data 22 gennaio 2009, n. 166 part., servitù di passo pedonale e carraio, a carico della particella 88 del foglio 20.

Dati catastali:

foglio di mappa 20 dai mappali:

- mappali graffati 1 Sub. 1, 35, 36, 47 e 88 zona censuaria 1 categoria D/4, rendita euro 13.998;
- mappale 1 sub. 2 zona censuaria 1 categoria C/1 mq 16, rendita euro 516,97;
- mappale 1 sub. 3 zona censuaria 1 categoria C/1 mq 20, rendita euro 704,96;

- mappale 1 sub. 4 zona censuaria 1 categoria C/1 mq 21, rendita euro 704,96;
- mappale 1 sub. 5 zona censuaria 1 categoria C/1 mq 115, rendita euro 3.460,26;
- mappale 1 sub. 6 zona censuaria 1 categoria C/1 mq 29, rendita euro 892,95;
- mappale 1 sub. 7 zona censuaria 1 categoria C/1 mq 20, rendita euro 610,97;
- mappale 34 sub. 1 zona censuaria 1 categoria E/9, rendita euro 1.725;
- mappale 37 zona censuaria 1 categoria B/7, mq 1041, rendita euro 1.327,50;
- mappale 14 mq 9520, giardino pubblico.

Si precisa inoltre che la planimetria catastale attualmente in atti non è conforme allo stato dei luoghi.

Stato di occupazione:

l'unità immobiliare è da considerarsi libera.

Si osserva che la proprietà superficaria, per la durata di anni 99 a far data dal 29/12/2008, è stata concessa alla società "Gestioni Complementari Termali srl" detenuta al 100% dalla società concordataria, per la quale la procedura garantisce la disponibilità alla vendita avendone avuto mandato dalla proprietà, affinché venga venduta in uno con il relativo diritto di proprietà dell'area comprendendo nel prezzo di aggiudicazione anche il prezzo della vendita della proprietà superficaria; la vendita della proprietà superficaria sarà soggetta al regime ordinario delle vendite non coattive, anche se le garanzie del venditore saranno convenzionalmente limitate a quelle vigenti per le vendite coattive; pertanto, non sussistono motivi ostativi al trasferimento della piena proprietà del bene immobile.

Prelazione Artistica:

il bene immobile è soggetto ai vincoli di cui alla L.1089/1939 in forza di provvedimento di tutela emanato dal Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali e pertanto al Ministero spetta il diritto di prelazione previsto dall'art.60 del D. Lgs. 42/2004, come meglio specificato in seguito.

1.12. Complesso denominato "Bibite Gratuite"

Piena Proprietà del fabbricato denominato "Bibite gratuite" posto in comune e città di Montecatini Terme (PT), lungo il viale Pietro Grocco, sede quest'ultimo dello storico "mercato della salute".

Dati Catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme, foglio di mappa 21, dai mappali:

- 10 sub.1, zona censuaria 1, categoria C/5 di 2^a, mq.519, superficie catastale mq.435, rendita catastale € 2.037,11;
- 10 sub.2, zona censuaria 1, categoria C/1 di 5^a, mq.65, superficie catastale mq.77, rendita catastale € 1.242,08.

Stato di occupazione:

l'unità immobiliare è da considerarsi libera.

Prelazione Artistica:

il bene immobile è soggetto ai vincoli di cui alla L.1089/1939 in forza di provvedimento di tutela emanato dal Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali e pertanto al Ministero spetta il diritto di prelazione previsto dall'art.60 del D. Lgs. 42/2004, come meglio specificato in seguito.

1.13. Complesso denominato "Fortuna – Ex biglietteria"

Piena Proprietà del fabbricato costituito dall'ex stabilimento termale "La Fortuna", denominato anche "Biglietteria centrale", posto in comune e città di Montecatini Terme (PT), segnato dal n°59 del viale Giuseppe Verdi.

Dati Catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme, foglio di mappa 19,
- Mappali graffiati 103 e 60 sub.1, zona censuaria 1, categoria A/10 di 5[^], vani 20, superficie catastale mq.770, rendita catastale € 8.883,06;
- Mappali 104, categoria F/1, quale "area urbana" di mq.85, e 106, categoria F/1, quale "area urbana" di mq.25 (per un'ulteriore porzione della corte).

Catasto Terreni del Comune di Montecatini Terme, foglio di mappa 19
- Mappale 105 quale "giardino pubblico" di mq.15.

Stato di occupazione:

i beni sopra descritti sono concessi in locazione in forza del contratto ad uso diverso da abitazione del 04.01.2017, della durata di 6 (sei) anni con scadenza al 31.12.2022, e tacitamente rinnovato per un canone annuo stabilito in € 50.000,00.

E' opportuno precisare che nel piano interrato del corpo di fabbrica originario, è situata la sorgente "La Fortuna" da molti anni inutilizzata a causa della scarsa portata, intestata alla Regione Toscana. La stessa risulta raggiungibile attraverso una botola situata all'interno dell'edificio lungo il corridoio del corpo originario. Ciò comporta una servitù di passo per l'eventuale accesso alla sorgente da parte della proprietà (Regione Toscana) e del gestore della concessione idrica (al momento, la stessa Terme di Montecatini spa).

Prelazione Artistica:

il bene immobile è soggetto ai vincoli di cui alla L.1089/1939 in forza di provvedimento di tutela emanato dal Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali e pertanto al Ministero spetta il diritto di prelazione previsto dall'art.60 del D. Lgs. 42/2004, come meglio specificato in seguito.

1.14. Complesso denominato "Edicola"

Piena Proprietà di un piccolo fabbricato a destinazione commerciale con circostante area scoperta, posto in comune e città di Montecatini Terme (PT), viale Giuseppe Verdi, 44/A.

Dati Catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme, foglio di mappa 21
- mappale 563, zona censuaria 1, categoria E/3, rendita catastale € 341,64.

Catasto Terreni del Comune di Montecatini Terme, foglio di mappa 21
- mappale 830 quale "giardino pubblico" di mq.257.

Stato di occupazione:

il fabbricato sopra descritto è attualmente concesso in locazione ad uso diverso da abitazione, in forza del contratto sottoscritto in data 01.09.2018, registrato presso l'Ufficio Prov.le di Pistoia dell'Agenzia delle Entrate in data 28.09.2018 al n°3838 serie 3T. La

durata del contratto è fissata in 6 (sei) anni con prossima scadenza al 31.08.2024. Il canone annuo pattuito è di € 5.400,00.

1.15. Complesso denominato "Ex Latrine Fortuna"

Piena Proprietà del fabbricato denominato "Ex latrine Fortuna" con annessa corte pertinenziale posto in comune e città di Montecatini Terme (PT), all'interno del parco termale cittadino, lungo la via della Torretta.

Dati Catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme, foglio di mappa 19
- mappale 21, zona censuaria 1, categoria E/9, rendita catastale € 19,52.

Catasto Terreni del Comune di Montecatini Terme, foglio di mappa 19,
- mappale 21 quale "ente urbano" di mq.990.

Si precisa inoltre che la planimetria catastale attualmente in atti non è conforme allo stato dei luoghi.

Stato di occupazione:

i beni sopra descritti sono concessi in locazione in forza del contratto ad uso diverso da abitazione del 29.01.2003, registrato presso l'Ufficio Prov.le di Pistoia dell'Agenzia delle Entrate in data 14.02.2003 al n°505 serie 3, della durata di 6 (sei) anni e tacitamente rinnovabile per un canone annuo stabilito in € 6.197,52.

1.16. Complesso denominato "Negozio Viale Grocco"

Piena Proprietà del fabbricato ad uso commerciale posto in comune e città di Montecatini Terme (PT), viale Pietro Grocco, 1/B-3.

Si precisa inoltre quanto risulta dalla perizia del Geom. Riccardo Romoli in data 7 novembre 2022, agli atti della Procedura, dove leggesi:

"Il sottoscritto evidenzia la presenza sul fronte sud dell'edificio, di una tenda con struttura metallica ancorata alla facciata ed alla pensilina di copertura, in oggetto su area comunale; per tale struttura, che è stata certamente realizzata in epoca relativamente recente, non sono stati riscontrati titoli edilizi. La stessa dovrà pertanto essere rimossa e smaltita; per tale incombente è plausibile ipotizzare un costo indicativo pari ad € 1.000,00."

Dati Catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme, foglio di mappa 21
- mappale 720 sub.4, zona censuaria 1[^], categoria C/1 di 12[^], mq.6, superficie catastale mq.7, rendita catastale € 328,47;
- mappale 720 sub.5, zona censuaria 1[^], categoria C/1 di 12[^], mq.13, superficie catastale mq.14, rendita catastale € 711,68.

Stato di occupazione:

l'immobile è da considerarsi libero

1.17. Complesso denominato "Negozio Viale Verdi"

Piena Proprietà del fabbricato ad uso commerciale posto in Comune e città di Montecatini Terme (PT), viale Giuseppe Verdi, 51.

Dati Catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme, foglio di mappa 19

- mappale 75 sub.1, zona censuaria 1[^], categoria C/1 di 18[^], mq.19, superficie catastale mq.30, rendita catastale € 2.580,74. (per il negozio e l'annessa corte esclusiva).

Si precisa inoltre che la planimetria catastale attualmente in atti non è conforme allo stato dei luoghi.

Il marciapiede comune è rappresentato al citato Catasto Fabbricati, nel foglio di mappa 19, dal mappale 75 sub.6 quale "bene comune non censibile" (marciapiede comune ai subalterni 1, 2, 5 e 7 del mappale 75).

Stato di occupazione:

i beni sopra descritti sono concessi in locazione in forza del contratto ad uso diverso da abitazione del 23.12.2020 a decorrere dal 01.01.2021, della durata di 6 (sei) anni e tacitamente rinnovabile per un canone annuo stabilito in € 4.200,00.

1.18. Complesso denominato "Nuove Serre"

Piena Proprietà del complesso immobiliare denominato "Nuove Serre" posto in comune e città di Montecatini Terme (PT), tra la via della Salute ed il viale Guglielmo Marconi.

Dati Catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme, foglio di mappa 22

- mappali graffati 176, 343 e 344, zona censuaria 1, categoria D/1, rendita catastale € 1,00.- (per il corpo principale, il corpo accessorio con relativa serra e la circostante corte pertinenziale)

- mappale 178 erroneamente classificato come "bene comune non censibile" a seguito di variazione d'ufficio apportata in data 07.03.2005 protoc.PT0027041 per allineamento mappe (per l'intero lotto sud, comprensivo del manufatto e della serra).

Si precisa inoltre che la planimetria catastale attualmente in atti non è conforme allo stato dei luoghi.

Stato di occupazione:

l'immobile è da considerarsi libero

Prelazione Artistica:

il bene immobile è soggetto ai vincoli di cui alla L.1089/1939 in forza di provvedimento di tutela emanato dal Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali e pertanto al Ministero spetta il diritto di prelazione previsto dall'art.60 del D. Lgs. 42/2004, come meglio specificato in seguito.

1.19. Complesso denominato "Aree a parco pubblico"

Piena Proprietà su vari appezzamenti di terreno ad uso pubblico, posti in varie località della città di Montecatini Terme, della superficie complessiva di mq.31.000 circa.

Dette aree sono per lo più costituite da porzioni del parco termale, e precisamente da giardini, aiuole, marciapiedi e camminamenti, nonché dall'area occupata dal parco giochi "Termeland" e da un ampio appezzamento di terreno in parte già adibito a campo da calcio.

Le stesse vengono di seguito descritte nel dettaglio:

1. Piccolo appezzamento di terreno di natura pianeggiante e dalla forma pressoché triangolare adibito a giardino pubblico della superficie catastale di mq.530, posto in comune e città di Montecatini Terme, ricompreso tra il viale Mario Bustichini, il viale Guido Baccelli e la via Giulio Bernardini.
2. Ampio appezzamento di terreno di natura pianeggiante e dalla forma irregolare adibito a giardino pubblico della superficie catastale di mq.3.340, posto in comune e città di Montecatini Terme, all'interno del parco termale, lungo la via della Torretta.
3. Appezamento di terreno di natura pianeggiante e dalla forma irregolare adibito a giardino pubblico della superficie catastale di mq.510, posto in comune e città di Montecatini Terme, all'interno del parco termale, in corrispondenza dell'incrocio tra la via della Torretta ed il viale Giuseppe Verdi.
4. Quattro piccoli appezzamenti di terreno costituiti da aiuola e porzione di marciapiede della superficie catastale complessiva di mq.86, e da due porzioni della viabilità interna al parco della superficie catastale complessiva di mq.113, posti in comune e città di Montecatini Terme, all'interno del parco termale, i primi due lungo il viale Giuseppe Verdi, in corrispondenza dei civici 51-53, gli altri due lungo la via della Torretta.
5. Quattro appezzamenti di terreno adibiti a giardino pubblico ed in parte a marciapiede, della superficie catastale complessiva di mq.7.917, posti in comune e città di Montecatini Terme, all'interno del parco termale, piazza Domenico Giusti, uno dei quali costituenti la grande aiuola centrale ospitante la fontana "Duetto d'Acqua".
6. Appezamento di terreno di natura pianeggiante e dalla forma pressoché trapezoidale adibito a giardino pubblico, della superficie catastale di mq.350, posto in comune e città di Montecatini Terme, all'interno del parco termale, lungo la via Pietro Baragiola.
7. Vari appezzamenti di terreno e due aree urbane adibiti a giardino pubblico, aiuole e camminamenti, posti in comune e città di Montecatini Terme, all'interno del parco termale, lungo il viale Giuseppe Verdi, nei pressi dell'incrocio con il viale Pietro Grocco, della superficie catastale complessiva di mq.1.866.
8. Ampio appezzamento di terreno di natura pianeggiante e dalla forma pressoché rettangolare adibito a parco giochi (ex Parco Savoia Vantini) denominato "Termeland", posto in comune e città di Montecatini Terme, ricompreso tra il viale Alessandro Bicchierai, la via Giacomo Leopardi, la via della Salute ed il viale Pietro Grocco. Da evidenziare che nell'angolo sud-ovest dell'area insiste un rifugio antiaereo risalente alla seconda guerra mondiale e di proprietà dell'Agenzia del Demanio, attualmente in vendita. L'area ha una superficie catastale di mq.5.990.
9. Ampio appezzamento di terreno di natura pianeggiante e dalla forma irregolare adibito a parco, in parte già utilizzato come campo da calcio, posto in comune e città di Montecatini Terme, via Righi, contiguo in direzione sud-est allo "Stabilimento La Salute", della superficie catastale di mq.10.673. L'area, interamente recintata, è accessibile attraverso un cancello carrabile situato lungo il proprio confine sud sulla via Righi.

Dati Catastali:

Catasto Terreni del Comune di Montecatini Terme, foglio di mappa 17,
- mappale 4 quale "pascolo" di mq.530, reddito dominicale € 0,14.- e reddito agrario €

0,08.

Catasto Terreni del Comune di Montecatini Terme, nel foglio di mappa 19,

- mappale 20 quale "giardino pubblico" di mq.3.340, senza redditi.

Catasto Terreni del Comune di Montecatini Terme, foglio di mappa 19,

- mappale 50 quale "giardino pubblico" di mq.510.

Catasto Terreni del Comune di Montecatini Terme, foglio di mappa 19

- mappale 101 quale "giardino pubblico" di mq.26;

- mappale 113 quale "giardino pubblico" di mq.60;

- mappale 61 quale "giardino pubblico" di mq.100;

- mappale 62 quale "giardino pubblico" di mq.13.

Catasto Terreni del Comune di Montecatini Terme, nel foglio di mappa 20,

- Mappale 24 quale "giardino pubblico" di mq.930;

- Mappale 25 quale "giardino pubblico" di mq.2.810;

- Mappale 26 quale "giardino pubblico" di mq.730;

- Mappale 107 quale "giardino pubblico" di mq.1.555;

- Mappale 108 quale "giardino pubblico" di mq.1.892.

Catasto Terreni del Comune di Montecatini Terme, nel foglio di mappa 20,

- Mappale 94 quale "seminativo arborato" di mq.350, reddito dominicale € 0,99.- e reddito agrario € 1,27.

Catasto Terreni del Comune di Montecatini Terme, foglio di mappa 21,

- Mappale 1 quale "giardino pubblico" di mq.880;

- Mappale 834 quale "giardino pubblico" di mq.40;

- Mappale 835 quale "giardino pubblico" di mq.58;

- Mappale 836 quale "giardino pubblico" di mq.65;

- Mappale 837 quale "giardino pubblico" di mq.94;

- Mappale 838 quale "giardino pubblico" di mq.418;

Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme, foglio di mappa 21,

- Mappale 858, categoria F/1 quale area urbana di mq.187;

- Mappale 866, categoria F/1 quale area urbana di mq.124.

Catasto Terreni del Comune di Montecatini Terme, foglio di mappa 21,

- Mappale 32 quale "seminativo arborato" di mq.5.990, reddito dominicale € 41,76.- e reddito agrario € 37,12.

Catasto Terreni del Comune di Montecatini Terme, foglio di mappa 22,

- Mappale 150 quale "seminativo arborato" di 2^a di mq.10.673, reddito dominicale € 63,39.- e reddito agrario € 57,88.

Stato di occupazione:

i terreni descritti ai punti 1., 2., 3., 4., 5., 6. e 7., sono costituiti da aree ad uso pubblico, quali giardini, aiuole, camminamenti, marciapiedi ecc., e non sono interessati da vincoli locativi.

Il terreno di cui al punto 9. è libero da vincoli locativi e nella disponibilità della società proprietaria.

Il terreno di cui al punto 8., è sede del parco giochi "Termeland" e condotto in locazione in forza di contratto di affitto (6+6) stipulato in data 29 ottobre 2002 con prossima scadenza al 31.12.2027.

Si precisa che sulla particella 108 del foglio 20, risulta trascritta locazione ultranovennale in data 30 maggio 2002 al n. 1771 part..

Si precisa che sulla particella 836 del foglio 21 risulta gravare la trascrizione n.2083 part. del 7 giugno 2021, relativa a servitù di passaggio ed appoggio a favore dell'immobile

censito al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme nel foglio 21, particella 13 graffata con la part. 565 sub 7.

Si evidenzia che in relazione all'appezzamento di cui al precedente punto 8. sussiste Atto unilaterale d'obbligo ricevuto dal Notaio Raffaele Lenzi in data 28.08.2003, rep.38684, racc.19819, trascritto a Pescia il 3 settembre 2003 al n. 3026 part. in merito alla richiesta di autorizzazione per l'installazione di tensostrutture e gazebo in forza del quale le parti "si impegnano a rimuovere le strutture in oggetto nella eventualità di trasferimento della proprietà dell'immobile o di cessione della titolarità della suddetta azienda, obbligandosi altresì a comunicare al Servizio V dell'Assetto del Territorio del Comune di Montecatini Terme entro 90 giorni le eventuali modificazioni nella proprietà dell'immobile o nell'azienda".

ASTE
GIUDIZIARIE

1.20. Complesso denominato "Serre Calde Torretta"

Piena Proprietà del complesso immobiliare denominato "Serre Calde Torretta", posto in comune di Montecatini Terme (PT), lungo il perimetro ovest del parco termale cittadino, tra la via Carlo Baragiola ed il viale dei Tigli.

Si precisa inoltre quanto risulta dalla perizia del Geom. Riccardo Romoli in data 23 ottobre 2022, agli atti della Procedura, dove leggesi:

"... emerge un ampliamento del servizio igienico posto sul fronte nord del primo edificio.

Per la regolarizzazione di tale difformità dovrà essere depositata presso il Comune di Montecatini Terme istanza di accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'ex Art. 209 della L.R.T. 65/2014 s.m.i. e contestuale compatibilità paesaggistica. Per tale incombenza è plausibile ipotizzare un costo complessivo, tra oneri, sanzioni e spese tecniche, pari ad € 5.000,00 circa."

ASTE
GIUDIZIARIE

Dati Catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme, foglio di mappa 20
- Mappali graffati 45, 44, 43, 42, 41, 40, 39 e 38, zona censuaria 1, categoria D/4, rendita catastale € 2.738,80.

Si precisa inoltre che la planimetria catastale attualmente in atti non è conforme allo stato dei luoghi.

Stato di occupazione:

l'immobile è da considerarsi libero

Prelazione Artistica:

il bene immobile è soggetto ai vincoli di cui alla L.1089/1939 in forza di provvedimento di tutela emanato dal Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali e pertanto al Ministero spetta il diritto di prelazione previsto dall'art.60 del D. Lgs. 42/2004, come meglio specificato in seguito.

Il tutto come meglio descritto e rappresentato nelle perizie redatte dal Geometra Riccardo Romoli, a cui si rinvia integralmente per formarne parte integrante del presente avviso, in particolare in relazione ad eventuali difformità catastali e/o urbanistiche.