

---

# TRIBUNALE DI PISTOIA

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Paolini Massimiliano, nell'Esecuzione Immobiliare 220/2014 del R.G.E.

promossa da

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



contro

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



## SOMMARIO

---

Incarico.....	1
Premessa.....	3
Descrizione .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Lotto n. Unico.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Stima / Formazione lotti.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Elenco allegati.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Riepilogo bando d'asta.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Schema riassuntivo.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Formalita da cancellare .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## INCARICO

---

All'udienza del 18/04/2018, il sottoscritto Geom. Paolini Massimiliano, con studio in Via dei Bonechi, 6/C - 51100 - Pistoia (PT), email info@massimilianopaolini.it, PEC massimiliano.paolini@geopec.it, Tel. 347 4949166, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/04/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Ugo Foscolo (Coord. Geografiche: 43.878733, 10.776982)

## DESCRIZIONE

---

Per la descrizione dei beni immobili oggetto della presente procedura si fa testuale riferimento all'atto di provenienza, stipulato dal Notaio Raffale Lenzi di Montecatini Terme in data 30 giugno 2006 (rep. 48.182 – racc. 25.963), con cui la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquistò i suddetti beni con la precisazione che, attualmente, rispetto a quanto a suo tempo descritto, ampia porzione del piano interrato è utilizzato come kartodromo. Sulla base del suddetto atto la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquistò quindi "la proprietà separata (o superficiaria) della durata di anni cinquanta decorrenti dalla data di agibilità, rinnovabile di ulteriori anni cinquanta e comunque tutti i diritti e situazioni giuridiche soggettive di qualsiasi natura alla parte cedente spettanti, quali essi erano, su porzioni di fabbricato posto in Montecatini Terme, via Cividale e via Foscolo, in particolare tutti i diritti e situazioni giuridiche oggettive di qualsiasi natura originariamente vantati dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forza della precitata concessione e successivamente ceduti alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e precisamente dette porzioni sono costituite da: 1) le aree destinate a parcheggio poste al piano interrato, primo e secondo all'interno del complesso immobiliare denominato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* più esattamente l'intero piano interrato destinato a parcheggio (attualmente in parte utilizzato come kartodromo - n.d.r.), la porzione centrale dell'area a parcheggio posta al piano primo e tutta l'area destinata a parcheggio al piano secondo lungo la via Ugo Foscolo. Al piano interrato si accede a mezzo di tre rampe sia da via Cividale che da via Ugo Foscolo, mentre ai parcheggi posti al piano primo e secondo si accede a mezzo di una rampa esterna solo da via Ugo Foscolo, i vari piani sono inoltre collegati tra loro e con il piano terra da scale interne al fabbricato ed ascensore; 2) un vano, posto al piano terra adiacente alla scala prospiciente il parcheggio autobus, destinato a biglietteria; il vano con annesso piccolo resede esclusivo sotto la rampa di accesso ai parcheggi del primo piano e un piccolo vano ad uso ripostiglio posto al secondo piano in aderenza al vano ascensore. La superficie complessiva dei parcheggi, comprensiva delle aree di manovra è pari a circa quindicimilasettecentocinquantotto metri quadrati catastali, mentre la superficie della biglietteria è di circa ventidue metri quadrati catastali, il vano sotto rampa ed il suo resede esclusivo risultano di circa duecentocinquanta metri quadrati ed il ripostiglio al piano secondo ha una superficie catastale di cinque metri quadri."

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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



## CONFINI

---

Si precisa che le attuali unità immobiliari confinano con parti condominiali su più lati, proprietà superficiaria \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà superficiaria \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà superficiaria \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo se altri e/o più precisi confini.

## CONSISTENZA

---

Si precisa che in relazione alla tipologia di stima svolta (per capitalizzazione reddituale), non risulta significativa la determinazione analitica delle superfici. Per una sua indicativa quantificazione si rimanda comunque a quanto riportato nel corso della presente perizia.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Le attuali unità immobiliari sono state costituite con denuncia catastale del 17 settembre 1993, protocollo n. X00008.2/1993 in atti dal 6 ottobre 1993. Ai fini della continuità storico-catastale si osserva che l'attuale particella 293, del foglio 27 deriva dalla soppressione, al catasto dei terreni, delle particelle 86, 87, 88, 89, 336 e 395, avvenuta con Tipo Mappale del 9 novembre 1992, protocollo n. 56358.1/1992 in atti dal 17 maggio 1994. In particolare, al catasto dei fabbricati la particella 293, i) subalterno 1, è stata oggetto di variazione per destinazione del 26 marzo 1999, protocollo n. D00670.1/1999 in atti da pari data e successivamente variata, assumendo l'attuale classamento, per ultimazione di fabbricato urbano del 6 agosto 2003, protocollo n. 106351 (n. 4226.1/2003) in atti da pari data. La suddetta unità immobiliare risultava intestata dalla data del:- 17 settembre 1993 alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in Firenze, per i diritti di proprietà;- 6 settembre 2002 alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in Monsummano Terme, per i diritti di proprietà per l'area ed alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in Montelupo Fiorentino, per i diritti di proprietà superficiaria;- 3 maggio 2004 alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in Montelupo Fiorentino, per i diritti di proprietà;- 30 giugno 2006 alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in Montelupo Fiorentino, per i diritti di proprietà per l'area ed alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in Monsummano Terme, per la proprietà superficiaria;- 26 gennaio 2007 alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in Montelupo Fiorentino, per i diritti di proprietà per l'area ed alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in Monsummano Terme, per la proprietà superficiaria.ii) subalterno 32, è stata oggetto di variazione per modifica del quadro tariffario del 1° gennaio 1994 con conseguente variazione d'ufficio per rettifica della zona censuaria, successiva variazione per destinazione del 26 marzo 1999, protocollo n. D00670.1/1999 in atti da pari data ed infine successivamente variata, assumendo l'attuale classamento, per ultimazione di fabbricato urbano del 6 agosto 2003, protocollo n. 106351 (n. 4226.1/2003) in atti da pari data. La suddetta unità immobiliare risultava intestata dalla data del:- 17 settembre 1993 alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in Firenze, per i diritti di proprietà;- 6 settembre 2002 alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in Monsummano Terme, per i diritti di proprietà per l'area ed alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in Montelupo Fiorentino, per i diritti di proprietà superficiaria;- 3 maggio 2004 alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in Montelupo Fiorentino, per i diritti di proprietà;- 30 giugno 2006 alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in Montelupo Fiorentino, per i diritti di proprietà per l'area ed alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in Monsummano Terme, per la proprietà superficiaria;- 26 gennaio 2007 alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in Montelupo Fiorentino, per i diritti di proprietà per l'area ed alla \*\*\*\*

Omissis \*\*\*\*, con sede in Monsummano Terme, per la proprietà superficiaria.iii) subalterno 43, è stata oggetto di variazione per modifica del quadro tariffario del 1° gennaio 1994 con conseguente variazione d'ufficio per rettifica della zona censuaria, successiva variazione per destinazione del 26 marzo 1999, protocollo n. D00670.1/1999 in atti da pari data e successivamente variata in unità in corso di costruzione del 6 agosto 2003, protocollo n. 106318 (n. 4221.1/2003) in atti da pari data. Infine, in data 5 marzo 2009, è stata variata, assumendo l'attuale classamento, per verifica stato attuale, protocollo n. PT0035270 (n.1712.1/2009) in atti da pari data.La suddetta unità immobiliare risultava intestata dalla data del:- 17 settembre 1993 alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in Firenze, per i diritti di proprietà;- 3 maggio 2004 con triplice passaggio alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in Montelupo Fiorentino, per i diritti di proprietà;- 30 giugno 2006 alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in Montelupo Fiorentino, per i diritti di proprietà per l'area ed alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in Monsummano Terme, per la proprietà superficiaria;- 26 gennaio 2007 alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in Montelupo Fiorentino, per i diritti di proprietà per l'area ed alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in Monsummano Terme, per la proprietà superficiaria.iv) subalterno 55, è stata oggetto di variazione per destinazione del 26 marzo 1999, protocollo n. D00670.1/1999 in atti da pari data e successivamente variata, assumendo l'attuale classamento, per ultimazione di fabbricato urbano del 6 agosto 2003, protocollo n. 106351 (n. 4226.1/2003) in atti da pari data.La suddetta unità immobiliare risultava intestata dalla data del:- 17 settembre 1993 alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in Firenze, per i diritti di proprietà;- 6 settembre 2002 alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in Monsummano Terme, per i diritti di proprietà per l'area ed alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in Montelupo Fiorentino, per i diritti di proprietà superficiaria;- 3 maggio 2004 alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in Montelupo Fiorentino, per i diritti di proprietà;- 30 giugno 2006 alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in Montelupo Fiorentino, per i diritti di proprietà per l'area ed alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in Monsummano Terme, per la proprietà superficiaria;- 26 gennaio 2007 alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in Montelupo Fiorentino, per i diritti di proprietà per l'area ed alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in Monsummano Terme, per la proprietà superficiaria.v) subalterno 56, è stata oggetto di variazione per modifica del quadro tariffario del 1° gennaio 1994 con conseguente variazione d'ufficio per rettifica della zona censuaria, successiva variazione per destinazione del 26 marzo 1999, protocollo n. D00670.1/1999 in atti da pari data e successivamente variata, assumendo l'attuale classamento, per ultimazione di fabbricato urbano del 6 agosto 2003, protocollo n. 106374 (n. 4231.1/2003) in atti da pari data. Infine, in data 9 novembre 2015, è stata nuovamente variata con inserimento in visura dei dati di superficie.La suddetta unità immobiliare risultava intestata dalla data del:- 17 settembre 1993 alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in Firenze, per i diritti di proprietà;- 3 maggio 2004 con triplice passaggio alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Montelupo Fiorentino, per i diritti di proprietà;- 30 giugno 2006 alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in Montelupo Fiorentino, per i diritti di proprietà per l'area ed alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in Monsummano Terme, per la proprietà superficiaria;- 26 gennaio 2007 alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in Montelupo Fiorentino, per i diritti di proprietà per l'area ed alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in Monsummano Terme, per la proprietà superficiaria.vi) subalterno 120, ex 110, ex 48, ha assunto l'attuale classamento, per divisione ed ultimazione di fabbricato urbano del 6 agosto 2003, protocollo n. 106331 (n. 4225.1/2003) in atti da pari data.La suddetta unità immobiliare, a partire dalla sua originaria consistenza iniziale, risultava intestata dalla data del:- 17 settembre 1993 alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in Firenze, per i diritti di proprietà;- 6 settembre 2002 alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in Monsummano Terme, per i diritti di proprietà per l'area ed alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Montelupo Fiorentino, per i diritti di proprietà superficiaria;- 3 maggio 2004 alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Montelupo Fiorentino, per i diritti di proprietà;- 30 giugno 2006 alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in Montelupo Fiorentino, per i diritti di proprietà per l'area ed alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in Monsummano Terme, per la proprietà superficiaria;- 26 gennaio 2007 alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in Montelupo Fiorentino, per i diritti di proprietà per l'area ed alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in Monsummano Terme, per la proprietà superficiaria.I titolari catastali attuali non corrispondono a quelli reali in quanto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto notaio Lenzi Raffaele del 27 giugno 2011 (rep. 58532 - racc. 33596), trascritto presso la Conservatoria di Pescia in data 12 luglio 2011 al Registro

Particolare n 2004, ha trasformato la ragione sociale in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Risulta pertanto necessario provvedere alla relativa istanza di variazione catastale i cui costi sono da ritenersi irrilevanti.

## DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	27	293	1	2	D8				39770	S1		
	27	293	32	2	D8				228	T		
	27	293	43		F3					T		
	27	293	56	2	C2	4	5 mq	7 mq	28,15	2		
	27	293	120	2	D8				12554	1		
	27	293	55	2	D8				13860	2		

**Corrispondenza catastale** Si rileva la corrispondenza fra gli identificativi catastali attuali e quelli presenti negli atti di pignoramento. Non si rileva corrispondenza fra l'intestatataria catastale e quelli presenti nell'atto di pignoramento. Si rileva altresì la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali esistenti.



## PRECISAZIONI

Come descritto nell'atto di provenienza, stipulato dal Notaio Raffale Lenzi di Montecatini Terme in data 30 giugno 2006 (rep. 48.182 - racc. 25.963) e più volte richiamato nel corso della presente perizia, il complesso immobiliare risulta gravato da:- convenzione edilizia stipulata dal Segretario Comunale di Montecatini Terme Dottor Leonardo Mele del 26 giugno 1986, repertorio n. 2.033, registrata a Pescia il 28 agosto 1986 al n. 2456, vol. 230, ivi trascritta il 28 aprile 1993 al registro particolare n. 1000, fra il Comune di Montecatini Terme e la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con la quale detto Comune concesse alla predetta società di realizzare un centro polifunzionale;- integrazione alla suddetta convenzione come da atto notaio Raffaele Lenzi di Montecatini Terme del 20 agosto 2002, repertorio n. 35.314, registrata a Pescia il 6 settembre 2002 al n. 1545, serie 1, ivi trascritta il 14 settembre 2002 al registro particolare n. 2866, avente per oggetto sia la costruzione della struttura che la sua gestione per la durata della stessa, precisando che la suddetta convenzione grava sugli immobili distinti al catasto Fabbricati in foglio 27 particella 293 limitatamente ai sub.1, 32, 43, 55 e 56;- ulteriore integrazione alla suddetta convenzione come da atto notaio Claudia Coppola Bottazzi di Pescia del 26 novembre 2009, repertorio n. 42.173, registrata a Pescia il 27 novembre 2009 al n. 1898, serie 1, ivi trascritta il 30 novembre 2009 al registro particolare n. 3307, avente per oggetto l'introduzione dell'articolo 10 bis - attività temporanee;E' altresì opportuno precisare che:- detta convenzione ha la durata di anni cinquanta decorrenti dalla data di agibilità del complesso accertata dal Comune salvo la possibilità di rinnovo gratuito per ulteriori anni cinquanta e scaduta la concessione e l'eventuale rinnovo la struttura e l'area passeranno gratuitamente in proprietà al Comune di Montecatini Terme;- con atto notaio Raffaele Lenzi in data 6 settembre 2002 repertorio n. 35.349 registrato a Pescia il 18 settembre 2002 e ulteriori atti, sempre notaio Raffaele Lenzi, in data 3

maggio 2004, rep. 41.066, in data 3 maggio 2004, rep. 41.069 la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cedette alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* porzioni del detto complesso immobiliare;- con atto notaio Raffaele Lenzi in data 3 maggio 2004 rep. n. 41.066, le società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* hanno proceduto di comune accordo, alla luce di quanto previsto dalle precitate convenzioni e di quanto previsto dagli atti di acquisto delle aree, a qualificare, quanto meno con effetto interpretativo "inter partes", il diritto di cui la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* era divenuta titolare e dalla stessa ceduto alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come diritto di proprietà separata (o superficiaria) della durata di anni cinquanta decorrente dalla data di agibilità, rinnovabili di ulteriori cinquanta anni, fermo restando, tuttavia, che la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* aveva inteso cedere alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* tutti i diritti e situazioni giuridiche soggettive di qualsiasi natura alla stessa spettanti, quali essi fossero, in relazione a detta porzione di fabbricato, senza, pertanto, che nessun diritto di qualsiasi natura relativo a tali immobili permanesse alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;- in quest'ultimo atto la società venditrice e quella acquirente dichiararono che la qualificazione di tale diritto fu frutto di un processo interpretativo, intervenuto esclusivamente fra le stesse ed avente mera efficacia "inter partes", che esso non incideva quindi sui diritti spettanti all'Ente concedente Comune di Montecatini Terme, che restavano salvi e che nessuna responsabilità poteva essere addebitata alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e alla sua dante causa società unipersonale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* circa la natura e qualificazione di tale diritto; tuttavia la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* garantiva la durata cinquantennale dei diritti sul fabbricato in oggetto ceduti con il suddetto atto, decorrenti dalla data di agibilità e la sua rinnovabilità di ulteriori anni cinquanta, come precedentemente indicato. Inoltre, sempre nel suddetto atto notaio Raffaele Lenzi del 30 giugno 2006 (rep. 48.162 - racc. 25.963) il complesso immobiliare risultava gravato da:- servitù a favore dell'ENEL, con esonero per la stessa di partecipare alle spese condominiali, nascenti da atto notaio Raffaele Lenzi in data 5 dicembre 2003 rep. n. 39.537;- servitù relative al passaggio di condotti, canalizzazioni, tubazioni varie, scarichi ed impianti di vario genere, a favore di unità immobiliari di proprietà dell'allora Parte venditrice e di terzi poste nel parcheggio interrato, con facoltà di riserva dell'allora venditrice di effettuare a propria cura e spese la manutenzione e l'adeguamento di quanto esistente e l'integrazione per allacciamenti e collegamenti di unità immobiliari di sua proprietà nel rispetto delle vigenti normative e sulla base dei nulla-osta rilasciati;- servitù di passo pedonale per l'accesso ai vani tecnologici dell'intero complesso immobiliare da esercitarsi sulle rampe di accesso esclusive al parcheggio interrato. Infine, sempre nel suddetto atto, con riferimento alle parti condominiali veniva esteso l'uso di ciò che è di natura condominiale nell'intero complesso edilizio descritto a tutti gli altri condomini e agli altri eventuali futuri acquirenti di porzioni dello stesso stabile con il conseguente obbligo di accettare, osservare e far osservare ai suoi aventi causa a qualunque titolo il regolamento predisposto allo scopo di disciplinare i rapporti condominiali e di determinare la suddivisione delle spese relative sulla base delle quote proporzionali assegnate a ciascuna unità dell'edificio.

## STATO CONSERVATIVO

---

Le porzioni immobiliari utilizzate come parcheggi ed i relativi vani accessori si presentano in mediocre stato di conservazione sia per quanto riguarda gli interni che gli esterni. La porzione utilizzata come kartodromo, essendo stata allestita più recentemente, si presenta in discreto stato di conservazione.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Si tratta di una struttura prefabbricata in conglomerato cementizio, contraddistinta da uno schema costituito da telai con pilastri e travi distribuita su tre piani fuori terra ed uno interrato con solai in pannelli precompressi di tipo "Spiroll". La struttura risulta suddivisa in varie unità immobiliari con diverse destinazioni di uso. Le unità immobiliari oggetto della presente procedura si presentano prevalentemente con un pavimento di tipo industriale nelle zone a parcheggio e con piastrellatura sia nei vani accessori sia in corrispondenza dei servizi. Gli infissi esterni sono in alluminio. L'impiantistica è in parte sottotraccia ed in parte con canalizzazioni e tubazioni esterne.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

La società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha locato alcune porzioni del complesso immobiliare a:1) società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Montecatini Terme, alla via Ugo Foscolo, snc, con codice fiscale 91032450479 e partita iva 01859580472, la porzione immobiliare descritta come immobile ad uso magazzino biglietteria. Il contratto, stipulato in data 1° maggio 2018, prevede la durata dell'affitto di sei anni a partire dal 1° maggio 2018 stesso fino al 30 aprile 2024 e che in mancanza di disdetta si intenderà automaticamente rinnovato per ulteriori sei anni. Il corrispettivo annuale è stato convenuto in euro 2.400,00 oltre a I.V.A. di legge da pagarsi in rate mensili anticipate di euro 200,00 oltre I.V.A. a partire dal 1° maggio 2018. Il canone verrà aggiornato annualmente sulla base del 75% dell'indice ISTAT. Le spese di ogni tipo di riparazione rientranti nell'ordinaria amministrazione saranno a carico del conduttore. Il contratto è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Pescia in data 30 maggio 2018 al n. 1188, serie 3T. Occorre infine precisare che gli identificativi catastali descritti nel suddetto contratto sembrano errati. Infatti, nel contratto si fa riferimento all'unità immobiliare foglio 27, particella 283, subalterno 58, che non risulta di proprietà della società locatrice. Il dato catastale corretto sembra invece essere foglio 27, particella 293, subalterno 32; 2) società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Montecatini Terme, alla via Ugo Foscolo, snc, con codice fiscale e partita iva 01672180476, la porzione immobiliare posta al piano seminterrato, costituita da ampio locale ad uso parcheggio con superficie complessiva di circa 4.900 mq, oltre ai diritti pro quota sulle parti comuni spettanti all'intera unità immobiliare. La porzione immobiliare risulta censita catastalmente in foglio 27, particella 293, porzione del subalterno 1. Il contratto, stipulato in data 1° dicembre 2008, prevede la durata dell'affitto di sei anni a partire dal 1° dicembre 2008 stesso fino al 1° dicembre 2014 con tacito rinnovo per ulteriori sei anni e con prossima scadenza quindi il 30 novembre 2020. Il contratto, in relazione al corrispettivo annuale, è stato oggetto di modifiche nel corso del tempo fino all'ultima del 25 ottobre 2013 con la quale è stato convenuto un canone di locazione pari ad euro 1.000,00 al mese oltre a I.V.A. di legge fino ad un importo di fatturato realizzato dalla parte conduttrice pari ad euro 850.000,00, superato tale importo del fatturato, sulla parte eccedente dello stesso è dovuto un pagamento aggiuntivo percentuale del 20%. Il canone verrà aggiornato annualmente sulla base del 75% dell'indice ISTAT. Le spese di ogni tipo di riparazione rientranti nell'ordinaria manutenzione e quelle per lo svolgimento da parte della conduttrice saranno a carico del conduttore. Il contratto originario è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Pescia in data 30 dicembre 2008 al n. 81, serie 3. L'addendum al contratto di locazione del 31 ottobre 2011 è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Pescia in data 2 marzo 2012 al n. 899, serie 3. L'addendum al contratto di locazione del 25 ottobre 2013 è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Pescia in data 25 ottobre 2013 al n. 3509, serie 3;3) società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Roma, alla viale Europa, 190, con codice fiscale e partita iva 01114601006, una porzione immobiliare per il parchemento con orario giornaliero 24h/24 7 giorni su 7 per 19 motorini e 4 veicoli aziendali in dotazione al CD di Montecatini Terme negli spazi appositamente riservati ed idonei a tale utilizzo sito in via Ugo Foscolo. Il contratto prevede la durata dell'affitto in anni uno a partire dal 1° gennaio 2018 fino al 31 dicembre 2018 con riserva di rinnovo da esercitarsi dalla conduttrice anche per periodi inferiori ad un anno. Il corrispettivo complessivo annuale è stato convenuto in euro 2.300,00 oltre a I.V.A. di legge da pagarsi in unica rata anticipata. Nel contratto si precisa che il corrispettivo si intende fisso ed invariabile per qualsiasi ragione o causa e non è soggetto a revisione per tutta la durata del contratto ed il contraente non avrà nulla a pretendere per spese ed utenze varie, spese condominiali, manutenzione ordinaria e/o straordinaria dei locali. Durante il sopralluogo, è emerso che la porzione immobiliare collocata al di sotto della rampa carrabile con accesso dalla via Ugo Foscolo, identificata dal subalterno 43, risulta utilizzata da terzi senza però che sia stato stipulato alcun contratto.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

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.



Ai fini della copertura del ventennio, come meglio precisato nella relazione notarile del notaio Sabrina Aponte in data 15 dicembre 2014, si precisa:- che i suddetti immobili risultano di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Monsummano Terme alla Via Mazzini, 114/1, C.F. e P.IVA 01345440471, iscrizione CCIAA di Pistoia n. 141953 (già \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* giusto atto di trasformazione di società notaio Lenzi Raffaele del 27 giugno 2011, (rep. 58532 - racc. 33596), trascritto presso la Conservatoria di Pescia il 12 luglio 2011 al Registro Generale n. 3175 e Registro Particolare n. 2004, già \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* giusta atto di mutamento di denominazione o ragione sociale notaio Lenzi Raffaele del 26 gennaio 2007, (rep. 50074), trascritto presso la Conservatoria di Pescia il 9 febbraio 2007 al Registro Generale n. 762 e Registro Particolare n. 432 e successiva nota in rettifica, per errata indicazione del diritto di proprietà, trascritta presso la Conservatoria di Pescia il 12 marzo 2008 al Registro Generale n. 1391 e Registro Particolare n. 785) per la quota di 1/1 di piena proprietà superficaria ad essa pervenuti dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Montelupo Fiorentino, in virtù di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso notaio Lenzi Raffaele del 30 giugno 2006, (rep. 48182 - racc. 25963), trascritto presso la Conservatoria di Pescia il 5 luglio 2006 al Registro Generale n. 4009 e Registro Particolare n. 2353;- alla suindicata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* gli immobili riportati al catasto Fabbricati foglio 27 particella 293 sub. 1, sub. 32, sub. 43, sub. 55, sub. 56 e sub. 110 sono pervenuti in virtù dei seguenti titoli:1) atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso notaio Lenzi Raffaele del 6 settembre 2002, (rep. 35349), trascritto presso la Conservatoria di Pescia il 10 settembre 2002 al Registro Generale n. 4629 e Registro Particolare n. 2856 e successivo atto integrativo notaio Lenzi Raffaele del 3 maggio 2004, (rep. 41066), trascritto presso la Conservatoria di Pescia il 18 maggio 2004 al Registro Generale n. 2919 e Registro Particolare n. 1695 con il quale la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquisisce dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Monsummano Terme la quota di 1/1 di piena proprietà dei cespiti riportati ai F.27 p.lla 293 sub.1, sub. 32, sub. 55, sub. 110 nonché la quota di 1/2 di piena proprietà dei cespiti riportati al foglio 27 particella 293 sub. 43 e sub. 56;2) atto di permuta notaio Lenzi Raffaele del 3 maggio 2004, (rep. 41069), trascritto presso la Conservatoria di Pescia il 18 maggio 2004 al Registro Generale n. 2923 e Registro Particolare n. 1699 con il quale la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* riceve in permuta dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Prato la quota di 1/2 piena proprietà superficaria dei cespiti riportati al foglio 27 particella 293 sub. 43 e sub. 56;Alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quanto sopra è pervenuto in virtù di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso notaio La Gamba Giuseppe Antonio del 12 settembre 2003, (rep. 80667 - racc. 6027), trascritto presso la Conservatoria di Pescia il 16 settembre 2003 al Registro Generale n. 4963 e Registro Particolare n. 3078 e successivo atto integrativo notaio Lenzi Raffaele del 3 maggio 2004, (rep. 41068), trascritto presso la Conservatoria di Pescia il 18 maggio 2004 al Registro Generale n. 2921 e Registro Particolare n. 1697 con il quale la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquisisce dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la quota di 1/2 piena proprietà superficaria dei cespiti riportati al foglio 27 particella 293 sub. 43 e sub. 56;- alla suindicata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* gli immobili riportati al catasto Terreni foglio 27 particelle 86, 87, 88, 89, 293, 336 e 395 sono pervenuti in virtù dei seguenti titoli:1) atto di compravendita notaio Stromillo Agostino del 25 novembre 1991, (rep. 23317 - racc. 1759), trascritto presso la Conservatoria di Pescia il 28 novembre 1991 al Registro Generale n. 7159 e Registro Particolare n. 2956 con il quale la società acquista da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Montecatini Val di Nievole il 19 settembre 1902 la quota di 1/1 di piena proprietà dei terreni riportati al foglio 27 particelle 293 e 89;2) atto di compravendita notaio Stromillo Agostino del 26 novembre 1991, (rep. 23328 - racc. 7163), trascritto presso la Conservatoria di Pescia il 28 novembre 1991 al Registro Generale n. 4490 e Registro Particolare n. 2957 con il quale la società acquista da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Montecatini Terme il 28 settembre 1921 e da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Montecatini Terme il 4

giugno 1933 la quota di 1/1 di piena proprietà del terreno riportato al foglio 27 particella 87;3) atto di compravendita notaio Stromillo Agostino del 26 novembre 1991, (rep. 23329 – racc. 7164), trascritto presso la Conservatoria di Pescia il 28 novembre 1991 al Registro Generale n. 4491 e Registro Particolare n. 2958 con il quale la società acquista da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Montecatini Terme il 28 agosto 1921 e da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Montecatini Terme il 3 aprile 1920 la quota di 1/1 di piena proprietà del terreno riportato al foglio 27 particella 86;4) atto di compravendita notaio Stromillo Agostino del 26 novembre 1991, (rep. 23333 – racc. 7166), trascritto presso la Conservatoria di Pescia il 28 novembre 1991 al Registro Generale n. 4492 e Registro Particolare n. 2959 con il quale la società acquista da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Montecatini Terme il 7 giugno 1925 e da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Pistoia il 19 settembre 1927 la quota di 1/1 di piena proprietà del terreno riportato al foglio 27 particella 395;5) atto di compravendita notaio Stromillo Agostino del 26 novembre 1991, (rep. 23334 – racc. 7167), trascritto presso la Conservatoria di Pescia il 28 novembre 1991 al Registro Generale n. 4493 e Registro Particolare n. 2960 con il quale la società acquista da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Massa e Cozzile il 15 gennaio 1917 e da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Montecatini Terme il 23 aprile 1913, da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Lucca il 13 aprile 1957 e da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Montecatini Terme il 28 agosto 1930 la quota di 1/1 di piena proprietà dei terreni riportati al foglio 27 particelle 336 e 88.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia aggiornate al 18/07/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito  
Iscritto a Pescia il 05/07/2006  
Reg. gen. 4010 - Reg. part. 992  
Importo: € 6.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 3.000.000,00  
Rogante: notaio Raffaele Lenzi  
Data: 30/06/2006  
N° repertorio: 48183
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito  
Iscritto a Pescia il 24/07/2007  
Reg. gen. 5371 - Reg. part. 1655  
Importo: € 800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 400.000,00  
Rogante: notaio Raffaele Lenzi  
Data: 20/07/2007  
N° repertorio: 51357  
N° raccolta: 28282



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Pescia il 23/04/2010

Reg. gen. 1961 - Reg. part. 411

Importo: € 5.280.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 2.640.000,00

Rogante: notaio Raffaele Lenzi

Data: 19/04/2010

N° repertorio: 56521

N° raccolta: 32005

Note: A margine della suddetta nota risultano i seguenti annotamenti: 1) erogazione a saldo n. 5603/1006 del 2 dicembre 200, 2) proroga di durata n. 360/45 del 19 gennaio 2013.



#### **Trascrizioni**

- **Cessione di pigioni**

Trascritto a Pescia il 23/04/2010

Reg. gen. 1960 - Reg. part. 1161

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

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

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 21/10/2014

Reg. gen. 4274 - Reg. part. 3353

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà superficaria

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

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

Formalità a carico della procedura



#### **Annotazioni a iscrizioni**

- **annotazione di erogazione a saldo**

Iscritto a Pescia il 02/12/2010

Reg. gen. 5603 - Reg. part. 1006

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

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

Formalità a carico della procedura

- **Annotazione di proroga di durata**

Iscritto a Pescia il 29/01/2013

Reg. gen. 360 - Reg. part. 45

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

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

Formalità a carico della procedura



**Oneri di cancellazione** In relazione alle formalità presenti, costituite da due trascrizioni (verbale di pignoramento immobili e cessioni di pigioni) e da tre iscrizioni (ipoteche volontarie), sarà necessario, a seguito della trascrizione del decreto di trasferimento immobili, predisporre le relative annotazioni.

Per quanto riguardano le trascrizioni sarà necessario effettuare il pagamento in misura fissa dell'imposta ipotecaria, dell'imposta di bollo e della tassa ipotecaria. Per quanto riguarda le ipoteche volontarie sarà necessario effettuare il pagamento in misura fissa della sola tassa ipotecaria, così come disciplinato dal D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601, articolo 15 e seguenti. Complessivamente si tratta di un importo di circa euro 1.100,00 comprensivo del relativo onorario tecnico.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

In base a quanto riportato nel vigente Regolamento Urbanistico, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 25 del 31 marzo 2014, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 49 del 20 giugno 2016 e corretto per meri errori materiali con Delibera del Consiglio Comunale n. 120 del 22 dicembre 2016, la zona in cui è collocato il complesso immobiliare è classificata come zona F, sottozona FPe – Attrezzature Parcheggio terminale esistente – e disciplinata dall'art. 102 delle NTA. Per tali zone il Regolamento Urbanistico prevede: 1) Il RU, individua con apposita simbologia la parte del territorio destinata a parcheggio terminale (già realizzata dal Comune nella forma della concessione di costruzione e gestione) per la mobilità su strada e a servizi e/o funzioni complementari pubblici, di interesse pubblico e/o collettivo e privati. 2) L'attrezzatura terminale, così come previsto nella convenzione attuativa già sottoscritta ed in via di definitiva attuazione, dovrà constare di: a) un parcheggio per autovetture predisposto per il funzionamento (anche a rotazione) della capacità di almeno 480 posti auto; b) un parcheggio per autobus, predisposto per il funzionamento (anche a rotazione) della capacità di almeno 35 posti oltre a 4 stalli per navette e 20 posti auto, questi ultimi insieme ai 4 per navetta da cedere all'AC; c) un punto di accoglienza bus turistici. 3) I servizi e/o le funzioni complementari insediabili dovranno essere prevalentemente pubblici, di interesse pubblico e/o collettivo. La prevalenza si calolerà in base alla superficie lorda occupata. Gli insediamenti privati saranno esclusivamente a destinazione commerciale, turistico-ricettiva, direzionale, artigianato di servizio e ludico ricreativa. 4) Gli insediamenti di vendita al dettaglio saranno possibili solo nella tipologia di esercizi di vicinato e media struttura di vendita. 5) Gli insediamenti commerciali non potranno nel loro complesso occupare una superficie lorda superiore a mq. 4.000. 6) Gli insediamenti di attività ludico sportive, potranno occupare nel loro complesso una superficie lorda non superiore a mq. 5000,00. 7) Per gli altri insediamenti l'esistenza del requisito della pubblicità ,dell'interesse pubblico e/o collettivo dovrà essere riconosciuta dal Comune. A titolo esemplificativo e non esaustivo tale requisito sarà riconosciuto ad uffici amministrativi, sede dei Vigili Urbani, Polizia di Stato, Carabinieri, Guardia di Finanza, insediamenti di carattere sanitario o clinico, sede di partiti politici , sindacati, associazioni di categoria, sedi di culto e attività connesse ecc. 8) Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi fino al grado della ristrutturazione edilizia come definita dalle presenti norme e dalla disciplina regionale. 9) Sul patrimonio edilizio esistente la ristrutturazione urbanistica e la sostituzione edilizia saranno ammesse solo previa approvazione di specifico Piano di Recupero. Gli interventi saranno di iniziativa pubblica e/o privata (in tal ultimo caso opportunamente convenzionata al fine di garantire il puntuale rispetto della disciplina introdotta da questo articolo.) 10) Distanze dalla strada: a) su via Foscolo mt. 5,60; b) su via Cividale allineamento; c) dai confini mt.3,00.

## 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 in base a certificazione di agibilità, rilasciata ai sensi della Legge Regionale 52/1999, dall'architetto Alessandro De Nardi di Firenze in data 8 agosto 2003, e depositata in pari data al protocollo n. 27993, P.E. n. 4090 presso il Comune di Montecatini Terme. Le opere di costruzione dell'originario complesso immobiliare sono state eseguite in forza della Concessione Edilizia n. 7223 del 14 gennaio 1988, successive varianti in corso d'opera n. 8167 del 14 luglio 1990, n.

8559 del 26 maggio 1991 e concessione edilizia a sanatoria, ex art. 39 - L. 724/1994, n. 359 del 2 aprile 1999. Successivamente sono state presentate le seguenti denunce di inizio attività: D.I.A. n. 1507 del 5 maggio 1998, D.I.A. 1561 del 2 giugno 1998, trasformata d'ufficio nell'Autorizzazione Edilizia in data 22 giugno 1998, D.I.A. n. 2283 del 12 gennaio 2000, D.I.A. n. 11363 del 24 luglio 2000, D.I.A. 8/2003 e relativa variante del 18 giugno 2003, oltre a D.I.A. n. 49813 del 7 dicembre 2009 e relativa variante n. 28674 del 30 luglio 2010. Infine per quanto riguarda le opere di urbanizzazione per la realizzazione del complesso immobiliare, le stesse sono state eseguite in forza della Concessione Edilizia n. 10686 del 17 novembre 1998. Per quanto riguarda gli aspetti edilizi, a seguito del sopralluogo effettuato, è emersa una sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nei titoli edilizi.

#### **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.

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

---

L'amministratore condominiale ha comunicato, a mezzo mail, in data 24 luglio 2018 che, relativamente al bilancio consuntivo di gestione ordinaria anno 2017 e preventivo per l'intero anno 2018, la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta alla data 9 giugno 2018 debitrice della somma pari ad euro 26.198,24. Nel suddetto documento si precisa che il pagamento delle rate preventive per l'anno 2018 ha scadenza 10 giugno 2018 per la prima rata, 10 luglio 2018 per la seconda rata, 30 settembre 2018 per la terza rata e 30 novembre 2018 per la quarta ed ultima rata.

#### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

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

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Ugo Foscolo Per la descrizione dei beni immobili oggetto della presente procedura si fa testuale riferimento all'atto di provenienza, stipulato dal Notaio Raffale Lenzi di Montecatini Terme in data 30 giugno 2006 (rep. 48.182 - racc. 25.963), con cui la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquistò i suddetti beni con la precisazione che, attualmente, rispetto a quanto a suo tempo descritto, ampia porzione del piano interrato è utilizzato come kartodromo. Sulla base del suddetto atto la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquistò quindi "la proprietà separata (o superficiaria) della durata di anni cinquanta decorrenti dalla data di agibilità, rinnovabile di ulteriori anni cinquanta e comunque tutti i diritti e situazioni giuridiche soggettive di qualsiasi natura alla parte cedente spettanti, quali essi erano, su porzioni di fabbricato posto in Montecatini Terme, via Cividale e via Foscolo, in particolare tutti i diritti e situazioni giuridiche oggettive di qualsiasi natura originariamente vantati dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forza della precitata concessione e successivamente ceduti alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e precisamente dette porzioni sono costituite da: 1) le aree destinate a parcheggio poste al piano interrato, primo e secondo all'interno del complesso immobiliare denominato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* più esattamente l'intero piano interrato

destinato a parcheggio (attualmente in parte utilizzato come kartodromo - n.d.r.), la porzione centrale dell'area a parcheggio posta al piano primo e tutta l'area destinata a parcheggio al piano secondo lungo la via Ugo Foscolo. Al piano interrato si accede a mezzo di tre rampe sia da via Cividale che da via Ugo Foscolo, mentre ai parcheggi posti al piano primo e secondo si accede a mezzo di una rampa esterna solo da via Ugo Foscolo, i vari piani sono inoltre collegati tra loro e con il piano terra da scale interne al fabbricato ed ascensore; 2) un vano, posto al piano terra adiacente alla scala prospiciente il parcheggio autobus, destinato a biglietteria; il vano con annesso piccolo resede esclusivo sotto la rampa di accesso ai parcheggi del primo piano e un piccolo vano ad uso ripostiglio posto al secondo piano in aderenza al vano ascensore. La superficie complessiva dei parcheggi, comprensiva delle aree di manovra è pari a circa quindicimilasettecentocinquantesette metri quadrati catastali, mentre la superficie della biglietteria è di circa ventidue metri quadrati catastali, il vano sotto rampa ed il suo resede esclusivo risultano di circa duecentocinquanta metri quadrati ed il ripostiglio al piano secondo ha una superficie catastale di cinque metri quadri."Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 293, Sub. 1, Zc. 2, Categoria D8 - Fg. 27, Part. 293, Sub. 32, Zc. 2, Categoria D8 - Fg. 27, Part. 293, Sub. 43, Categoria F3 - Fg. 27, Part. 293, Sub. 56, Zc. 2, Categoria C2 - Fg. 27, Part. 293, Sub. 120, Zc. 2, Categoria D8 - Fg. 27, Part. 293, Sub. 55, Zc. 2, Categoria D8L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1) Seppur si ritenga che sia auspicabile percorrere l'ipotesi di una vendita unitaria dei beni immobili oggetto della presente procedura, sussiste la possibilità che un eventuale acquirente possa essere interessato ad alcune singole porzioni dei detti beni. Ci si riferisce, in particolare, alla porzione di parcheggio del piano interrato utilizzata come kartodromo che sembra poter offrire un minimo di appetibilità commerciale. In questa ipotesi sarebbe quindi preliminarmente necessario procedere al frazionamento catastale della più ampia unità immobiliare posta al piano interrato ed attualmente individuata dal subalterno 1 della particella 293 del foglio 27. Di seguito si riportano quindi due stime separate, relativamente ai diritti effettivamente pervenuti con l'atto di provenienza citato nel corso della presente perizia; la prima relativa al suddetto kartodromo e la seconda relativa ai rimanenti beni destinati a parcheggio e relativi vani accessori. Stima della porzione utilizzata come Kartodromo Il bene immobile oggetto di stima è costituito da un'ampia porzione del piano interrato del più ampio complesso edilizio denominato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, originariamente destinata a parcheggio ed attualmente utilizzata come kartodromo, completo di relativi locali accessori (spogliatoi, bagni, locali tecnici, locali per manutenzione kart, autorimessa kart, ecc.) e di un'ampia zona bar nella quale sono presenti svariati tavoli per le consumazioni. La tipologia di attività presente viene espressamente consentita al comma 3 dell'art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico, relativo alla destinazione ludico-sportiva che possono avere gli insediamenti privati all'interno del più ampio complesso edilizio. Al comma 6 dello stesso articolo viene stabilita in 5.000 metri quadrati la superficie lorda massima che può essere destinata ad attività ludico-sportiva. Il valore economico di questa tipologia di immobile è evidentemente più strettamente connesso alla sua capacità di produrre reddito, legata ai parametri di performance (tasso di occupazione, flussi di cassa, ecc.), piuttosto che al semplice valore dell'edificio che ospita l'attività. Secondo la definizione riportata nell'International Valuation Standards, il valore di mercato è definito come l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. Per la ricerca del valore di mercato di questa tipologia di attività, sia la dottrina che la prassi più accreditate hanno sviluppato nel tempo criteri e metodi valutativi di generale accettazione e utilizzo (fermo restando il carattere peculiare di ogni stima). I metodi più noti e adottati nella pratica delle valutazioni possono essere divisi in due macro gruppi: il primo è quello dei metodi definiti analitici (finanziario, patrimoniale, reddituale, misto patrimoniale reddituale); il secondo è

quello dei metodi definiti sintetici, o diretti, basati su indicatori assunti da negoziazioni confrontabili (comparables) di attività analoghe e con caratteristiche simili (relativamente ai flussi di cassa, le vendite, i costi, ecc.). In analogia a quanto fatto nella perizia di stima redatta nel maggio 2009 per l'erogazione del mutuo fondiario alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* da parte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si opta per l'applicazione del metodo reddituale con capitalizzazione diretta, anche perché, visto lo specifico utilizzo del bene immobile e le sue peculiari caratteristiche, è del tutto evidente che risulta impossibile reperire sul mercato immobiliare dei comparabili effettivamente utilizzabili. La perizia di stima redatta nel 2009 considerava esattamente gli immobili oggetto della presente perizia ed arrivava al valore complessivo di stima considerando, già in modo separato, la porzione di piano interrato utilizzata come kartodromo e tutta la restante porzione utilizzata come parcheggio. Anche questo aspetto, associato comunque alla validità del metodo reddituale con capitalizzazione diretta, ha spinto il sottoscritto a riproporre l'utilizzo. Per quanto riguarda la porzione utilizzata come kartodromo, la stima a suo tempo effettuata e della quale si riporta una copia completa in allegato, partiva dal canone di affitto corrisposto dalla conduttrice \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* alla locatrice \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Tale canone, in base al contratto di affitto stipulato in data 1 dicembre 2008 ed all'epoca in essere era stato stabilito in 95.000,00 euro l'anno. Successivamente, in data 31 ottobre 2011, venne sottoscritto un primo addendum al contratto di locazione nel quale il canone di affitto veniva ridotto a 60.000,00 euro l'anno. Infine, in data 25 ottobre 2013, venne sottoscritto un secondo addendum al contratto di locazione nel quale il canone di affitto veniva ridotto a 12.000,00 euro l'anno. In generale, è evidente che una qualunque attività economica, seppur non tale da produrre ricavi significativi, dovrebbe essere almeno in grado di non provocare perdite economiche. Tra l'altro, nel caso in oggetto, si tratta di un'attività commerciale operante ormai da circa nove anni e che, in base alle informazioni assunte, sembra continuare a riscuotere un sufficiente positivo riscontro da parte degli utenti. Per questi motivi si ritiene che il kartodromo dovrebbe poter corrispondere un canone di locazione annuale pari a 39.000,00 euro. Tale canone, considerando che la superficie interessata dal kartodromo è pari a circa 4.900 metri quadrati, corrisponde ad un canone annuo di circa 8,00 euro al metro quadrato e, di conseguenza, di circa 0,66 euro al metro quadrato ogni mese. In generale si ritiene che un'attività commerciale che occupa una così ampia superficie, per continuare ad aver ragione di esistere, non dovrebbe avere particolari problemi a corrispondere questo canone annuale di locazione. Di seguito si riporta quindi la stima del valore economico arrotondato della porzione utilizzata a kartodromo con il metodo reddituale con capitalizzazione diretta, così come utilizzato nella perizia del 2009. Il parametro fondamentale del saggio di capitalizzazione viene assunto, come allora, pari all' 8%. - Canone di locazione: 39.000,00 euro- Valore immobile (saggio di capitalizzazione 8% del canone di locazione): 485.000,00 euro Stima della porzione utilizzata come Parcheggio e relativi vani accessori il bene immobile oggetto di stima è sostanzialmente costituito da un ampio parcheggio, posto all'interno del più ampio complesso immobiliare denominato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che occupa parte del piano interrato, la porzione centrale del piano primo e tutta l'area posta al piano secondo lungo la via Foscolo. Completano il suddetto bene un vano destinato a biglietteria, posto al piano terra ed adiacente alla scala prospiciente il parcheggio autobus, un vano con annesso piccolo resede esclusivo posto sotto la rampa di accesso ai parcheggi del piano primo ed un vano ad uso ripostiglio posto al piano secondo in aderenza al vano ascensore. Alla porzione di parcheggio che occupa il piano interrato si accede per mezzo di una rampa carrabile da via Cividale mentre, ai parcheggi posti al piano primo e secondo, si accede per mezzo di una rampa esterna dalla sola via Foscolo. I vari piani sono inoltre collegati tra loro da scale interne ed ascensore. La tipologia del parcheggio in oggetto, confermata anche all'art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico, può essere ricondotta a quelli definiti "a rotazione" cioè di stalli occupati dai veicoli per un numero limitato di ore nel corso della giornata. Il valore economico di questa tipologia di immobile è evidentemente più strettamente connesso alla sua capacità di produrre reddito, legata ai

parametri di performance (tasso di occupazione, flussi di cassa, ecc.), piuttosto che al semplice valore dell'edificio che ospita l'attività. Secondo la definizione riportata nell'International Valuation Standards, il valore di mercato è definito come l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. Per la ricerca del valore di mercato di questa tipologia di attività, sia la dottrina che la prassi più accreditate hanno sviluppato nel tempo criteri e metodi valutativi di generale accettazione e utilizzo (fermo restando il carattere peculiare di ogni stima). I metodi più noti e adottati nella pratica delle valutazioni possono essere divisi in due macro gruppi: il primo è quello dei metodi definiti analitici (finanziario, patrimoniale, reddituale, misto patrimoniale reddituale); il secondo è quello dei metodi definiti sintetici, o diretti, basati su indicatori assunti da negoziazioni confrontabili (comparables) di attività analoghe e con caratteristiche simili (relativamente ai flussi di cassa, le vendite, i costi, ecc.). In analogia a quanto fatto nella perizia di stima redatta nel maggio 2009 per l'erogazione del mutuo fondiario alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* da parte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si opta per l'applicazione del metodo reddituale con capitalizzazione diretta, anche perché, visto lo specifico utilizzo del bene immobile e le sue peculiari caratteristiche, è del tutto evidente che risulta impossibile reperire sul mercato immobiliare dei comparabili effettivamente utilizzabili. La perizia di stima redatta nel 2009 considerava esattamente gli immobili oggetto della presente perizia ed arrivava al valore complessivo di stima considerando, già in modo separato, la porzione di piano interrato utilizzata come kartodromo e tutta la restante porzione utilizzata come parcheggio. Anche questo aspetto, associato comunque alla validità del metodo reddituale con capitalizzazione diretta, ha spinto il sottoscritto a riproporre l'utilizzo. Per quanto riguarda la porzione utilizzata a parcheggio, la stima a suo tempo effettuata e della quale si riporta una copia completa in allegato, partiva dal presupposto, rilevatosi poi esageratamente ottimistico, di riuscire ad ottenere dall'utilizzo del parcheggio stesso ricavi per circa 580.000,00 euro. Tale previsione derivava, probabilmente, da quanto previsto nella originaria Convenzione stipulata tra il comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il 26 giugno 1986 per la realizzazione del più ampio complesso denominato, per l'appunto, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. In tale documento si legge, tra le varie cose, che "... la realizzazione di questa struttura permetterà: a) di creare nuovi spazi per l'ospitalità ed il ristoro dei turisti di passaggio (soprattutto per motivi di affari, in considerazione anche dell'esistenza di zone circostanti a prevalente attività artigianale e industriale; b) di creare una serie di uffici nei quali troveranno sede appropriata servizi di carattere prevalentemente turistico (ufficio informazioni dell'Azienda di Soggiorno, dei Vigili Urbani) oltre a quelli utili evidentemente per la popolazione residente, dell'A.C.I., che prevede di trasferire in questo "centro" le pompe di benzina che attualmente si trovano in città e creare ex novo un'officina; c) di mettere a disposizione nuovi spazi per strutture commerciali, compatibili con gli strumenti di urbanistica commerciale; d) di decongestionare il centro cittadino e storico dei mezzi di trasporto ingombranti ed inquinanti (i bus turistici, numerosissimi nei mesi primaverili durante i quali si concentra il turismo speciale e quello dei tours organizzati) offrendo loro un ricovero sicuro, vietando altresì il passaggio nel centro ai bus turistici ; e) di ottenere lo stesso effetto nei confronti delle auto dei "pendolari del turismo" che in alcuni periodi soffocano la città, facendola diventare un immenso parcheggio a cielo aperto". Inoltre, nella Convenzione era previsto che nella nuova struttura "... troverà nuova sistemazione l'attuale stazione "Autolinee Lazzi" e questo spostamento permetterebbe di recuperare ai fini turistici l'immobile che attualmente la ospita; in questa nuova struttura sarà sistemata anche la stazione della CO.PIT che diventerà il capolinea del servizio urbano ...". In data 20 agosto 2002 il comune di Montecatini stipulò con la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* un atto integrativo alla suddetta convenzione nel quale si prevedeva la riorganizzazione del centro polifunzionale con integrazione di spazi con destinazione di interesse collettivo, mantenendo comunque



l'originaria destinazione ad attività pubbliche e senza "ridimensionare" gli originari obiettivi. Poiché l'iter realizzativo del più ampio complesso immobiliare si è concluso solo verso la metà degli anni duemila, quindi pochi anni prima dell'acquisto delle porzioni immobiliari oggetto della presente stima da parte della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è plausibile che all'epoca si potesse pensare che gli obiettivi riportati nelle convenzioni potessero essere ancora raggiunti. Nella realtà le cose sono andate in modo decisamente diverso; a titolo di esempio, si riportano i seguenti punti: 1) la stazione delle "Autolinee Lazzi" è stata spostata presso la stazione ferroviaria centrale; 2) la stazione ed il capolinea del CO.PIT non sono state trasferite nella struttura in oggetto; 3) tutte le previsioni di trasferimento di uffici pubblici o di interesse pubblico (ufficio informazioni, Vigili Urbani, A.C.I., pompe di benzina ed officina) non sono state realizzate. A questi aspetti, in qualche modo comunque complementari per la valutazione della redditività del parcheggio, se ne sono aggiunti altri decisamente più "impattanti". Sul lato opposto della via Foscolo e di fronte al complesso immobiliare, è stato realizzato, ed ampliato nel corso del tempo, un parcheggio gratuito a servizio degli impianti sportivi (piscina e palazzetto dello sport); l'accesso carrabile a tale parcheggio avviene dalla vicina via Cimabue ma quello pedonale può effettuarsi anche dalla via Foscolo proprio davanti al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. La viabilità comunale è strutturata in modo tale che la via Foscolo è poco interessata dal flusso delle autovetture dei turisti che provengono dalla vicina uscita autostradale. Tutti questi aspetti, associati anche alla grande offerta di posti auto lungo le pubbliche vie, comunque sempre a pagamento, anche in zone più centrali hanno fatto sì che la redditività ipotizzata nella perizia redatta nel 2009 sia sempre stata disattesa nel corso degli anni. E' evidente che una qualunque attività economica, seppur non tale da produrre ricavi significativi, dovrebbe essere almeno in grado di non provocare perdite economiche. Per questo motivo si ritiene che il parcheggio, per corrispondere almeno a questa ipotesi "di minima", dovrebbe poter produrre ricavi per circa 190.000,00 cioè una redditività di 1/3 rispetto a quella a suo tempo ipotizzata. I costi generali, comunque, non possono essere ridotti nella stessa misura in quanto ne esistono di fissi (ad esempio IMU, nettezza, ecc.) che sono indipendenti dai ricavi; per questa voce si ritiene quindi che un valore credibile sia ipotizzabile in 100.000,00 euro. Di seguito si riporta quindi la stima del valore economico arrotondato della porzione utilizzata a parcheggio con il metodo reddituale con capitalizzazione diretta, così come utilizzato nella perizia del 2009. Il parametro fondamentale del saggio di capitalizzazione viene assunto, come allora, pari al 7%. Invece, stante la notevole riduzione dei ricavi applicata, si ritiene che il corrispondente ipotetico canone di locazione possa essere ridotto al 30% rispetto al 40% considerato nel 2009. Infine, sempre nell'ottica di trovarsi di fronte ad una attività comunque poco redditizia, si è ipotizzato di considerare il profitto del gestore pari al 15% rispetto al 20% assunto nel 2009. - Redditività: 190.000,00 euro- Costi generali: 100.000,00 euro- Profitti del gestore (15% della redditività): 28.500,00 euro- Canone di locazione (30% della redditività): 57.000,00 euro- Valore immobile (saggio di capitalizzazione 7% del canone di locazione): 815.000,00 euro. Infine, relativamente al vano destinato a biglietteria posto al piano terra ed al vano posto sotto la rampa di accesso ai parcheggi del piano primo, la loro stima economica è stata considerata compresa nel fisiologico intervallo di aleatorietà che si determina nella stima del parcheggio. Comunque, ai fini di una eventuale ulteriore vendita separata di questi due vani, si ritiene opportuno indicarne un sommario valore economico. Anche in questo caso, vista la particolare tipologia dei due immobili ed il contesto in cui sono collocati, risulta impossibile reperire sul mercato immobiliare dei comparabili effettivamente utilizzabili. Per questo motivo si è stati quindi indotti ad attingere i dati necessari da banche dati di comprovata validità; in particolare si optato per utilizzare i valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.). La prima operazione da svolgere è quella di individuare con esattezza, all'interno della banca dati proposta dall'O.M.I., la classificazione della zona in cui sono collocati gli immobili in oggetto. Per fare questo si è ricorso alla funzione GEOPOL, presente ovviamente all'interno dell'Osservatorio, che permette di individuare graficamente la zona O.M.I. in cui ricadono gli immobili in oggetto. Nel nostro caso si tratta di immobili inseriti

nella zona C1 - fascia semicentrale, zona ferrovia (circonvallazione sud). Entrambi i vani, per la loro consistenza, collocazione e per l'uso che ne viene effettivamente fatto, possono essere assimilati alla tipologia del magazzino. La banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento agli ultimi valori disponibili (relativi al secondo semestre del 2017) nella suddetta fascia per la tipologia "magazzino" in stato conservativo "normale", riporta un valore di mercato compreso tra un minimo di euro 750,00 ed un massimo di euro 800,00 al metro quadrato riferito alla superficie commerciale lorda. In generale, i valori di riferimento al metro quadrato riportati dall'O.M.I. devono essere calibrati sui beni immobili in funzione delle loro caratteristiche, del grado di vetustà, dello stato di conservazione, della tipologia, della destinazione, dell'ubicazione, della conformazione, della consistenza ed infine delle componenti commerciali e di mercato. Questi elementi correttivi, se opportunamente considerati e valutati, concorrono alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni stessi, riconducendoli a quelle effettive e reali grandezze che sono l'espressione del mercato. Sulla base delle considerazioni che si possono quindi svolgere sulle reali condizioni degli immobile, il sottoscritto ritiene corretto assumere come valore di mercato l'importo di 600,00 euro al metro quadrato per il vano utilizzato come biglietteria e di 100,00 euro per il vano sotto la rampa. Pertanto, considerando che il vano destinato a biglietteria posto al piano terra ha una superficie lorda di circa 22 metri quadrati, il suo valore di stima può essere assunto pari a 13.000,00 euro (arrotondato al migliaio più prossimo). Per quanto riguarda il vano posto sotto la rampa di accesso ai parcheggi del piano primo, considerando che la sua superficie lorda complessiva è pari a circa 150 metri quadrati, avendo considerato il resede esterno incidente con i canonici coefficienti moltiplicativi, si determina che il suo valore di stima è pari a 15.000,00 euro. Di conseguenza, il valore complessivo da porre a base d'asta è pari ad euro 1.300.000,00, rispettivamente euro 485.000,00 per la porzione utilizzata come Kartodromo ed euro 815.000,00 per la porzione utilizzata come parcheggio e relativi vani accessori (Si precisa che tali valori ricomprendono anche tutti i vari costi stimati nel corso della presente perizia). 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 03/08/2018

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



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Ortofoto (Aggiornamento al 30/07/2018)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa (Aggiornamento al 30/07/2018)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 18/05/2018)

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 18/05/2018)
- ✓ N° 1 Foto (Aggiornamento al 08/06/2018)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza (Aggiornamento al 08/06/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Convenzione Edilizia 1986 (Aggiornamento al 08/06/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Integrazione Convenzione Edilizia 2002 (Aggiornamento al 08/06/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Integrazione Convenzione Edilizia 2009 (Aggiornamento al 08/06/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Contratti di locazione (Aggiornamento al 08/06/2018)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto (Aggiornamento al 24/07/2018)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità (Aggiornamento al 24/07/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elenco formalità (Aggiornamento al 18/07/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Comparabile (Aggiornamento al 09/07/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Inizio Operazioni Peritali (Aggiornamento al 29/05/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia formato rtf (Aggiornamento al 01/08/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia formato rtf {privacy} (Aggiornamento al 01/08/2018)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Ugo Foscolo Per la descrizione dei beni immobili oggetto della presente procedura si fa testuale riferimento all'atto di provenienza, stipulato dal Notaio Raffale Lenzi di Montecatini Terme in data 30 giugno 2006 (rep. 48.182 – racc. 25.963), con cui la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquistò i suddetti beni con la precisazione che, attualmente, rispetto a quanto a suo tempo descritto, ampia porzione del piano interrato è utilizzato come kartodromo. Sulla base del suddetto atto la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquistò quindi “la proprietà separata (o superficaria) della durata di anni cinquanta decorrenti dalla data di agibilità, rinnovabile di ulteriori anni cinquanta e comunque tutti i diritti e situazioni giuridiche soggettive di qualsiasi natura alla parte cedente spettanti, quali essi erano, su porzioni di fabbricato posto in Montecatini Terme, via Cividale e via Foscolo, in particolare tutti i diritti e situazioni giuridiche oggettive di qualsiasi natura originariamente vantati dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forza della precitata concessione e successivamente ceduti alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e precisamente dette porzioni sono costituite da: 1) le aree destinate a parcheggio poste al piano interrato, primo e secondo all'interno del complesso immobiliare denominato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* più esattamente l'intero piano interrato destinato a parcheggio (attualmente in parte utilizzato come kartodromo - n.d.r.), la porzione centrale dell'area a parcheggio posta al piano primo e tutta l'area destinata a parcheggio al piano secondo lungo la via Ugo Foscolo. Al piano interrato si accede a mezzo di tre rampe sia da via Cividale che da via Ugo Foscolo, mentre ai parcheggi posti al piano primo e secondo si accede a mezzo di una rampa esterna solo da via Ugo Foscolo, i vari piani sono inoltre collegati tra loro e con il piano terra da scale interne al fabbricato ed ascensore; 2) un vano, posto al piano terra adiacente alla scala prospiciente il parcheggio autobus, destinato a biglietteria; il vano con annesso piccolo resede esclusivo sotto la rampa di accesso ai parcheggi del primo piano e un piccolo vano ad uso ripostiglio posto al secondo piano in aderenza al vano ascensore. La superficie complessiva dei parcheggi, comprensiva delle aree di manovra è pari a circa quindicimilasettecentocinquantotto metri quadrati catastali, mentre la superficie della biglietteria è di circa ventidue metri quadrati catastali, il vano sotto rampa ed il suo resede esclusivo risultano di circa duecentocinquanta metri quadrati ed il ripostiglio al piano secondo ha una superficie catastale di cinque metri quadri.” Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 293, Sub. 1, Zc. 2, Categoria D8 - Fg. 27, Part. 293, Sub. 32, Zc. 2, Categoria D8 - Fg. 27, Part. 293, Sub. 43, Categoria F3 - Fg. 27, Part. 293, Sub. 56, Zc. 2, Categoria C2 - Fg. 27, Part. 293, Sub. 120, Zc. 2, Categoria D8 - Fg. 27, Part. 293, Sub. 55, Zc. 2, Categoria D8 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1) Destinazione urbanistica: In base a quanto riportato nel vigente Regolamento Urbanistico, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 25 del 31 marzo 2014, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 49 del 20 giugno 2016 e corretto per meri errori materiali con Delibera del Consiglio Comunale n. 120 del 22 dicembre 2016, la zona in cui è collocato il complesso immobiliare è classificata come zona F, sottozona FPe – Attrezzature Parcheggio terminale esistente – e disciplinata dall'art. 102 delle NTA. Per tali zone il Regolamento Urbanistico prevede: 1) Il RU, individua con apposita simbologia la parte del territorio destinata a parcheggio terminale (già realizzata dal Comune nella forma della concessione di costruzione e gestione) per la mobilità su strada e a servizi e/o funzioni complementari pubblici, di interesse pubblico e/o collettivo e privati. 2) L'attrezzatura terminale, così come previsto nella convenzione attuativa già sottoscritta ed in via di definitiva attuazione, dovrà constare di: a) un parcheggio per autovetture predisposto per il funzionamento (anche a

rotazione) della capacità di almeno 480 posti auto; b) un parcheggio per autobus, predisposto per il funzionamento (anche a rotazione) della capacità di almeno 35 posti oltre a 4 stalli per navette e 20 posti auto, questi ultimi insieme ai 4 per navetta da cedere all'AC; c) un punto di accoglienza bus turistici. 3) I servizi e/o le funzioni complementari insediabili dovranno essere prevalentemente pubblici, di interesse pubblico e/o collettivo. La prevalenza si calcherà in base alla superficie lorda occupata. Gli insediamenti privati saranno esclusivamente a destinazione commerciale, turistico-ricettiva, direzionale, artigianato di servizio e ludico ricreativa. 4) Gli insediamenti di vendita al dettaglio saranno possibili solo nella tipologia di esercizi di vicinato e media struttura di vendita. 5) Gli insediamenti commerciali non potranno nel loro complesso occupare una superficie lorda superiore a mq. 4.000. 6) Gli insediamenti di attività ludico sportive, potranno occupare nel loro complesso una superficie lorda non superiore a mq. 5000,00. 7) Per gli altri insediamenti l'esistenza del requisito della pubblicità ,dell'interesse pubblico e/o collettivo dovrà essere riconosciuta dal Comune. A titolo esemplificativo e non esaustivo tale requisito sarà riconosciuto ad uffici amministrativi, sede dei Vigili Urbani, Polizia di Stato, Carabinieri, Guardia di Finanza, insediamenti di carattere sanitario o clinico, sede di partiti politici , sindacati, associazioni di categoria, sedi di culto e attività connesse ecc. 8) Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi fino al grado della ristrutturazione edilizia come definita dalle presenti norme e dalla disciplina regionale. 9) Sul patrimonio edilizio esistente la ristrutturazione urbanistica e la sostituzione edilizia saranno ammesse solo previa approvazione di specifico Piano di Recupero. Gli interventi saranno di iniziativa pubblica e/o privata (in tal ultimo caso opportunamente convenzionata al fine di garantire il puntuale rispetto della disciplina introdotta da questo articolo.) 10) Distanze dalla strada: a) su via Foscolo mt. 5,60; b) su via Cividale allineamento; c) dai confini mt.3,00.



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 220/2014 DEL R.G.E.**



**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Complesso immobiliare</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Montecatini-Terme (PT) - Via Ugo Foscolo		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà superficaria	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Complesso immobiliare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 293, Sub. 1, Zc. 2, Categoria D8 - Fg. 27, Part. 293, Sub. 32, Zc. 2, Categoria D8 - Fg. 27, Part. 293, Sub. 43, Categoria F3 - Fg. 27, Part. 293, Sub. 56, Zc. 2, Categoria C2 - Fg. 27, Part. 293, Sub. 120, Zc. 2, Categoria D8 - Fg. 27, Part. 293, Sub. 55, Zc. 2, Categoria D8		
<b>Stato conservativo:</b>	Le porzioni immobiliari utilizzate come parcheggi ed i relativi vani accessori si presentano in mediocre stato di conservazione sia per quanto riguarda gli interni che gli esterni. La porzione utilizzata come kartodromo, essendo stata allestita più recentemente, si presenta in discreto stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Per la descrizione dei beni immobili oggetto della presente procedura si fa testuale riferimento all'atto di provenienza, stipulato dal Notaio Raffale Lenzi di Montecatini Terme in data 30 giugno 2006 (rep. 48.182 - racc. 25.963), con cui la società **** Omissis **** acquistò i suddetti beni con la precisazione che, attualmente, rispetto a quanto a suo tempo descritto, ampia porzione del piano interrato è utilizzato come kartodromo. Sulla base del suddetto atto la società **** Omissis **** acquistò quindi "la proprietà separata (o superficaria) della durata di anni cinquanta decorrenti dalla data di agibilità, rinnovabile di ulteriori anni cinquanta e comunque tutti i diritti e situazioni giuridiche soggettive di qualsiasi natura alla parte cedente spettanti, quali essi erano, su porzioni di fabbricato posto in Montecatini Terme, via Cividale e via Foscolo, in particolare tutti i diritti e situazioni giuridiche oggettive di qualsiasi natura originariamente vantati dalla **** Omissis **** in forza della precitata concessione e successivamente ceduti alla **** Omissis **** e precisamente dette porzioni sono costituite da: 1)le aree destinate a parcheggio poste al piano interrato, primo e secondo all'interno del complesso immobiliare denominato **** Omissis **** più esattamente l'intero piano interrato destinato a parcheggio (attualmente in parte utilizzato come kartodromo - n.d.r.), la porzione centrale dell'area a parcheggio posta al piano primo e tutta l'area destinata a parcheggio al piano secondo lungo la via Ugo Foscolo. Al piano interrato si accede a mezzo di tre rampe sia da via Cividale che da via Ugo Foscolo, mentre ai parcheggi posti al piano primo e secondo si accede a mezzo di una rampa esterna solo da via Ugo Foscolo, i vari piani sono inoltre collegati tra loro e con il piano terra da scale interne al fabbricato ed ascensore; 2)un vano, posto al piano terra adiacente alla scala prospiciente il parcheggio autobus, destinato a biglietteria; il vano con annesso piccolo resede esclusivo sotto la rampa di accesso ai parcheggi del primo piano e un piccolo vano ad uso ripostiglio posto al secondo piano in aderenza al vano ascensore. La superficie complessiva dei parcheggi, comprensiva delle aree di manovra è pari a circa quindicimilasettecentocinquantotto metri quadrati catastali, mentre la superficie della biglietteria è di circa ventidue metri quadrati catastali, il vano sotto rampa ed il suo resede esclusivo risultano di circa duecentocinquanta metri quadrati ed il ripostiglio al piano secondo ha una superficie catastale di cinque metri quadri."</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito  
Iscritto a Pescia il 05/07/2006  
Reg. gen. 4010 - Reg. part. 992  
Importo: € 6.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 3.000.000,00  
Rogante: notaio Raffaele Lenzi  
Data: 30/06/2006  
N° repertorio: 48183
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito  
Iscritto a Pescia il 24/07/2007  
Reg. gen. 5371 - Reg. part. 1655  
Importo: € 800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 400.000,00  
Rogante: notaio Raffaele Lenzi  
Data: 20/07/2007  
N° repertorio: 51357  
N° raccolta: 28282
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Pescia il 23/04/2010  
Reg. gen. 1961 - Reg. part. 411  
Importo: € 5.280.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 2.640.000,00  
Rogante: notaio Raffaele Lenzi  
Data: 19/04/2010  
N° repertorio: 56521  
N° raccolta: 32005  
Note: A margine della suddetta nota risultano i seguenti annotamenti: 1) erogazione a saldo n. 5603/1006 del 2 dicembre 200, 2) proroga di durata n. 360/45 del 19 gennaio 2013.

### Trascrizioni

- **Cessione di pignoni**  
Trascritto a Pescia il 23/04/2010  
Reg. gen. 1960 - Reg. part. 1161  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pescia il 21/10/2014  
Reg. gen. 4274 - Reg. part. 3353  
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà superficiaria  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



**Annotazioni a iscrizioni**

- **annotazione di erogazione a saldo**  
Iscritto a Pescia il 02/12/2010  
Reg. gen. 5603 - Reg. part. 1006  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Annotazione di proroga di durata**  
Iscritto a Pescia il 29/01/2013  
Reg. gen. 360 - Reg. part. 45  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

