

TRIBUNALE DI PISTOIA
UFFICIO PROCEDURE CONCORSUALI
Concordato Preventivo n 1/2023
Giudice Delegato: Dott. Sergio Garofalo
Commissario Giudiziale: Dott. Alessandro Torcini
Liquidatore Giudiziale: Dott. Enrico Terzani

AVVISO DI VENDITA

Il giorno **11 marzo 2025, alle ore 12**, dinanzi al notaio Vincenzo Gunnella, nel suo ufficio in Firenze, via Masaccio 187, avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile e eventuale gara dei beni immobili secondo le modalità di seguito esposte:

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DEI BENI E DEI DIRITTI POSTI IN VENDITA

Costituiscono beni posti in vendita i seguenti beni e diritti distinti tra immobili, mobili, marchio, beni immateriali ed aziende, tutti facenti parte del c.d. "Ramo Termale" della società concordataria "Terme di Montecatini SPA",

(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 allegate 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, contiguo 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 incombente 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 graffati 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 graffati 102, 103 e 17 Sub. 1 zona censuaria 1 categoria D/4, rendita euro 139.027;

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 graffiati 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[^]" 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[^]" 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[^]" 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[^]" mq.2.210, reddito dominicale euro 9,13, reddito agrario euro 5,14;
- mappale 299 "uliveto di 3[^]" mq.810, reddito dominicale euro 1,25, reddito agrario euro 0,84;

foglio di mappa 22

- mappale 35 "bosco alto di 2[^]" 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;

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 graffiati 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[^], mq.519, superficie catastale mq.435, rendita catastale € 2.037,11;
- 10 sub.2, zona censuaria 1, categoria C/1 di 5[^], 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 aggetto 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 graffiati 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. 25.000 circa.

Dette aree sono per lo più costituite da porzioni del parco termale, e precisamente da giardini, aiuole, marciapiedi e camminamenti, 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. Appezzamento 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, n 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. Appezzamento 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 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 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.

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.

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 incombente è plausibile ipotizzare un costo complessivo, tra oneri, sanzioni e spese tecniche, pari ad € 5.000,00 circa."

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.

Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano a corpo e non a misura.

(2)

MARCHI E DIRITTI IMMATERIALI

2.1. Elenco dei marchi e dei diritti immateriali come risultanti nell'elenco descrittivo allegato alla domanda di concordato, che forma parte integrante del presente avviso, in parte rinnovati, in parte scaduti e non rinnovati e in parte mai utilizzati, il tutto quanto emerge dalla perizia redatta dallo Studio Repucom nel giugno 2014 agli atti della procedura.

2.2. Concessione mineraria rilasciata dalla Regione Toscana per acqua termale, rinnovata in data 30.12.2008 con Decreto Dirigenziale n. 6356 della Regione Toscana e trasferita al Comune di Montecatini in forza della L.R. 38 del 27 luglio 2004; il Comune di Montecatini, a sua volta, con atto del 27 marzo 2012, ha concesso l'utilizzo della concessione alla società concordataria per la durata di 25 anni a decorrere dalla data del rilascio (art. 2 della convenzione).

L'aggiudicatario si rende edotto che la presente Concessione è rilasciata in forza della Legge Regionale Toscana n° 38 del 27 luglio 2004 e pertanto il trasferimento soggiace alle disposizioni di cui all'art. 24 della citata Legge regionale.

La stipulazione dell'atto di trasferimento dei beni comporterà quindi anche il diritto al trasferimento della predetta concessione mineraria ed è pertanto richiesto che l'acquirente possieda i requisiti richiesti dalla vigente disciplina di settore e il Comune abbia rilasciato la prescritta autorizzazione che sarà richiesta dopo l'aggiudicazione da S.p.A. Terme di Montecatini, il tutto come meglio appresso precisato nel paragrafo TRASFERIMENTO DEL BENE.

(3)

RAMI AZIENDALI E BENI MOBILI

3.1. Ramo aziendale per l'attività che comprende le **cure idropiniche** presso il complesso Terme Tettuccio e le attività di carattere sanitario-termale esercitate presso le Terme Redi, come ampiamente descritto nella perizia estimativa del Prof. Giovanni Liberatore redatta in data 7 dicembre 2022, che forma parte integrante del presente avviso.

Attualmente l'attività è concessa in affitto d'azienda alla Croce Rossa Italiana, con atto a rogito notaio Stefano Bigozzi del 9 maggio 2023 rep. 49.429 fasc. 18.400, della durata di 36 mesi a decorrere dal 1^a giugno 2023, ad un canone annuo di euro 40.000,00; contratto integralmente richiamato di cui parte acquirente si dichiara edotta in tutte le sue clausole e nel quale dovrà subentrare in qualità di concedente l'affitto.

3.2. Ramo di azienda composto dall'avviamento e dai relativi beni mobili avente ad oggetto **l'attività di bar esercitata presso lo stabilimento Tettuccio e presso lo stabilimento Excelsior**, attualmente concessa in affitto di azienda a rogito notaio Alessandro Beretta Anguissola del 4 luglio 2017 a favore di terzi, con contratto scaduto il 30 giugno 2023 e non rinnovabile, ad un canone di euro 55.500 annui; contratto integralmente richiamato di cui parte acquirente si dichiara edotta in tutte le sue clausole.

3.3. Ramo di azienda composto dall'avviamento e dai relativi beni mobili esercente **l'attività di bar esercitata presso lo stabilimento Redi**, attualmente concessa in affitto di azienda a rogito notaio Alessandro Beretta Anguissola del 4 luglio 2017 a favore di terzi, con contratto scaduto il 30 giugno 2023 e non rinnovabile, ad un canone variabile in relazione agli incassi netti dell'attività; contratto integralmente richiamato di cui parte acquirente si dichiara edotta in tutte le sue clausole.

3.4 Beni mobili presenti, presso gli immobili indicati precedentemente, quali Terme Excelsior, Terme Salute, Terme Redi, Terme Tamerici, Terme Tettuccio, Terme Torretta, Centrale Termina, per quanto non già compresi nei contratti di affitto di azienda sub. 3.1 3.2 3.3; tali beni mobili saranno trasferiti con gli immobili, come risultano da elenchi analitici agli atti del procedimento.

Al trasferimento delle aziende si renderà applicabile l'articolo 214 del Decreto Legislativo del 12 gennaio 2019 n° 14 (Codice della Crisi d'Impresa), pertanto è espressamente esclusa la responsabilità dell'acquirente per i debiti relativi all'esercizio dell'azienda ceduta sorti prima del trasferimento.

Maggiori informazioni in merito alle aziende potranno essere fornite dal Liquidatore Giudiziale previa sottoscrizione di una lettera di riservatezza.

La vendita dei beni sopraindicati viene effettuata a corpo e non a misura, sicché eventuali minori estensioni rispetto alla stima non importano diritto a riduzione del prezzo ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2922 del Codice Civile.

CONDIZIONI ECONOMICHE

LOTTO UNICO al prezzo base di

Euro 35.613.793,75.=

(trentacinquemilioniseicentotredicimilasettecentonovantatre, /75)

Il prezzo base è il risultato della somma dei valori dei singoli beni come da tabella che segue:

N.	Descrizione lotto	nota	Base 2 avviso
2.1	Marchi Aziendali		7.500,00
	Totale Immobilizzazioni Immateriali	A	7.500,00 €
1.12	Bibite Gratuite		225.750,00 €
1.13	Fortuna ex Biglietteria		495.750,00 €
1.14	Edicola		51.750,00 €
1.1	Istituto Grocco		546.000,00 €
1.15	Latrine fortuna (ex bicil.)		39.750,00 €
1.9	Ex Lavanderia		313.500,00 €
1.16	Negozi V.le Grocco		37.500,00 €
1.17	Negozi V.le Verdi		71.250,00 €
1.18	Nuove Serre		532.500,00 €
1.19	Parchi Pubblici		684.000,00 €
1.20	Serre Torretta		100.500,00 €
1.2	Terme Excelsior		4.854.000,00 €
1.3	Terme Salute		3.266.250,00 €
1.4	Terme Leopoldine		3.011.250,00 €
1.5	Terme Redi		6.799.500,00 €
1.6	Terme Regina		1.162.000,00 €
1.7	Terme Tamerici		1.326.750,00 €
1.8	Terme Tettuccio		8.993.000,00 €
1.11	Terme Torretta		134.000,00 €
1.10	Acquedotti manufatti e terreni		558.000,00 €
	Totale patrimonio immobiliare	B	33.203.000,00 €
3.4	Beni Mobili		225.543,75 €
3.1	Cess. Ramo azienda		600.000,00 €
3.2	Cesso Ramo Az. Bar tettuccio		187.500,00 €
3.3	Cess. Ramo az. Bar redi		14.250,00 €
	totale patrimonio mobiliare	C	1.027.293,75 €
1.10	Partecipazione in gestione complementare (Terme Torretta)	D	1.376.000,00 €
	Totale altro attivo		1.376.000,00 €
	TOTALE GENERALE ATTIVO DA BANDO	E =A+B+C+D	35.613.793,75 €

Ai fini fiscali si osserva che i beni venduti sono soggetti a regimi d'imposizione differenti; pertanto il prezzo complessivo verrà assoggettato al regime particolare a cui soggiacciono le singole tipologie di beni in proporzione ai valori espressi nelle perizie estimative in atti.

TRATTAMENTO FISCALE							VALORE COMPLESSIVO DELL'AVVISO
FABBRICATI STRUMENTALI - IVA 22% REVERSE + 4%	FABBRICATI ABITATIVI - REGISTRO 9%	TERRENI EDIFICABILI IVA 22%	TERRENI AGRICOLI REGISTRO 15%	TERRENI URBANI NON EDIFICABILI REGISTRO 9%	AZIENDE - REGISTRO 3%	BENI STRUMENTALI ATTREZZATURE - IVA 22%	
31.221.321,25	73.500,00	-	2.413.203,75	870.975,00	801.750,00	233.043,75	35.613.793,75

Ferma restando la differente liquidazione d'imposta da parte dell'Agenzia delle Entrate in sede di registrazione dell'atto di trasferimento definitivo.

Gli oneri fiscali e le altre spese di vendita ed aggiudicazione sono a carico dell'aggiudicatario.

In caso di variazione di aliquota o di imposizione per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione del presente avviso, è onere dell'aggiudicatario corrispondere le somme per oneri tributari nella misura e con le modalità che saranno vigenti al trasferimento della proprietà, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.

Sono a carico della procedura esclusivamente le spese di cancellazione dei gravami.

CONDIZIONI DI VENDITA

I beni sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, e servitù attive e passive.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI

In merito alla regolarità edilizio-urbanistica degli immobili oggetto di vendita, si rinvia alle perizie redatte dal Geometra Riccardo Romoli in data 7 novembre 2022 che si intendono integralmente richiamate.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere-ivi compresi ad esempio, quelli urbanistici, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Per quanto non indicato, si richiamano le vigenti disposizioni di legge.

PRELAZIONE BENI CULTURALI

Come specificatamente indicato nella parte descrittiva dei singoli immobili, alcuni sono soggetti 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 che potrà esercitare entro il termine di sessanta giorni dalla ricezione della denuncia di cui all'art.59 del citato decreto.

La comunicazione al Ministero verrà effettuata a cura del Notaio incaricato entro trenta giorni a partire dalla sottoscrizione del contratto di compravendita che sarà sospensivamente condizionato al mancato esercizio della prelazione.

Nel caso in cui il Ministero o gli altri Enti aventi diritto esercitino il diritto di prelazione, l'eventuale aggiudicatario verrà estromesso dal trasferimento dei beni oggetto dell'esercizio di prelazione e avrà diritto di ottenere il rimborso del prezzo pagato per detti beni (non anche l'imposta di registro in misura fissa), salva la facoltà di cui al comma 6

dell'art. 61 del Dlgs 42/2004, di recedere dal contratto.

Decorso il termine dei 60 giorni di cui all'art. 61 co. 4 Dlgs 42/2004, senza che sia stato esercitato il diritto alla prelazione, le parti dovranno sottoscrivere un atto di avveramento della condizione sospensiva, al fine di rendere definitivo il trasferimento della proprietà.

Il contratto di compravendita sospensivamente condizionato, sarà registrato con applicazione dell'imposta di registro in misura fissa, mentre le imposte sul valore aggiunto, di registro, ipotecaria e catastale saranno corrisposte al momento della sottoscrizione dell'avveramento della condizione medesima a cura e spese dell'aggiudicatario.

In caso di esercizio del diritto di prelazione ex Dlgs. 42/2004, i valori per i quali gli aventi diritto potranno esercitare tale diritto sono quelli indicati nella tabella indicata nel capitolo "Condizioni economiche" eventualmente aumentati in proporzione nel caso che l'aggiudicazione avvenga ad un prezzo superiore a quello base d'asta sopra indicato.

MODALITÀ DI VENDITA

La vendita avverrà a cura del Notaio Incaricato Dott Vincenzo Gunnella, mediante la Rete Aste Notarili – RAN, servizio telematico gestito dal Consiglio Nazionale del Notariato (www.notariato.it).

MODALITÀ DI REGISTRAZIONE AL SISTEMA

Per partecipare alla gara l'offerente, o un suo delegato, dovrà recarsi, entro le ore 12 del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'asta (sabato escluso), presso lo studio del Notaio Incaricato, in Firenze, via Masaccio n.187, o presso uno dei Notai periferici individuati sul sito www.notariato.it, richiedendo telefonicamente un preventivo appuntamento, al fine di registrarsi al sistema, presentando un documento di identità in corso di validità, e in caso di offerta presentata a mezzo delegato, anche una fotocopia firmata del documento di identità dell'offerente.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

Contenuto dell'offerta

L'offerta per l'acquisto dovrà contenere:

- a. cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico ed indirizzo PEC dell'offerente- persona fisica; (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge);
- b. ragione sociale, sede, codice fiscale, recapito telefonico ed indirizzo e-mail o PEC dell'offerente-persona giuridica;
- c. il numero o altro dato identificativo del lotto, della procedura e dell'ufficio giudiziario presso cui pende;
- d. la descrizione del bene;
- e. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- f. il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta a pena di inefficacia dell'offerta;
- g. l'importo versato a titolo di cauzione che dovrà essere non inferiore al 10% della base d'asta e quindi a euro 3.561.379,37.= (tremilionicinquecentosessantunmilatrecentosettantanove, virgola trentasette).
- h. le eventuali dichiarazioni in ordine alle agevolazioni fiscali richieste, ove necessarie.

- i. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, ovvero gli estremi a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a **"LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE TERME DI MONTECATINI SPA"**; il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera i).

Non è ammessa l'offerta per persona da nominare.

Si precisa che non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

L'offerta dovrà essere accompagnata dal deposito:

- della cauzione a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a **"Liquidazione Giudiziale Terme di Montecatini Spa"**, ovvero
- della ricevuta del bonifico bancario relativo al versamento della cauzione, che dovrà essere versata sul conto corrente intestato "Liquidazione Giudiziale Terme di Montecatini Spa", IBAN IT 89 N 08425 38080 000031717754", e dovrà recare come causale la sola dizione "versamento cauzione", senza altre indicazioni; si consiglia di effettuare, il bonifico bancario almeno 7 giorni lavorativi prima dell'asta, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per l'esame delle offerte; qualora il bonifico non fosse visibile al momento dell'apertura delle buste l'offerta non sarà considerata valida.
- di una copia del documento di identità dell'offerente-persona fisica;
- di una copia del documento di identità del legale rappresentante dell'offerente-persona giuridica, unitamente a copia dei documenti giustificativi della rappresentanza, ovvero delle delibere autorizzative, ove necessarie;
- di una visura aggiornata della società offerente, o documentazione equivalente proveniente da fonte pubblica o indipendente, nel caso di società estere;
- laddove l'offerente sia costituito in forma di società, l'indicazione del titolare effettivo ai sensi della normativa in materia di lotta al riciclaggio ed al terrorismo internazionale (D.Lvo 231 del 2007 e ss-mm) e dei soggetti persone fisiche che esercitino ai sensi dell'art. 2497 sexies c.c. attività di direzione e coordinamento sulla società offerente, insieme all'indicazione dell'intera catena di soggetti (persone giuridiche o enti) che colleghi dette persone fisiche alla società offerente e l'attestazione per ciascun ente o società della catena dell'inesistenza delle cause ostative alla conclusione di contratti con la pubblica amministrazione indicate dall'art. 80 del d.lgs. 16 aprile 2016 n. 50 (come da modulo estraibile dai siti internet di seguito indicati come allegati al bando di vendita);
- di una visura aggiornata per tutte le società di cui alla catena societaria sopra indicata o documentazione equivalente proveniente da fonte pubblica o indipendente, nel caso di società estere;
- dalla dichiarazione di essere edotto sui contenuti del bando, suoi allegati e delle perizie di stima anche in ordine agli impianti e di dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni, alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;
- ogni altro documento utile ai fini della valutazione dell'offerta, compresa la documentazione richiesta dal Notaio banditore, che dovrà risultare idonea ai fini dell'adeguata verifica della clientela in materia di normativa antiriciclaggio, secondo quanto risulta dall'allegato al presente bando, pena l'esclusione dalla gara, a insindacabile giudizio del notaio banditore.

Per l'ipotesi di cittadino straniero, l'offerta potrà essere formulata, allegando i relativi documenti giustificativi, con eventuale carta identità e codice fiscale del presentatore:

- da cittadini comunitari ed EFTA, nonché da apolidi residenti da più di tre anni in Italia; da stranieri regolarmente soggiornanti, loro familiari ed apolidi, in Italia da meno di tre anni, qualora siano in possesso di permesso di soggiorno per specifici motivi o della carta di soggiorno;

- da stranieri non regolarmente soggiornanti solamente qualora un Trattato internazionale lo consenta o se in materia esiste una condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza

Resta onere dell'offerente la verifica che sussistano le condizioni di reciprocità sia nel caso di offerente persona fisica straniero, che nel caso di offerente soggetto non personificato straniero.

Se l'offerta è formulata da più persone, nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare; in tal caso, all'offerta deve essere allegata, a pena di inammissibilità, copia anche per immagine della procura – nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata – rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

Offerta digitale

Per la redazione dell'offerta in formato digitale si potrà utilizzare una postazione informatica riservata resa disponibile dallo stesso studio notarile dove è avvenuta la registrazione del soggetto.

Offerta cartacea

Per la redazione dell'offerta in formato cartaceo sarà necessario ritirare, presso lo studio notarile prescelto, il modulo per effettuare l'offerta stessa; le offerte in formato cartaceo possono essere consegnate, unitamente alla documentazione sopra indicata, in busta chiusa, solo presso lo studio del notaio Banditore; sulla busta dovrà essere indicato, dal Notaio ricevente, l'orario di deposito dell'offerta, il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente registrato), e le altre indicazioni relative alla vendita.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia in atti, negli altri documenti allegati e nel presente avviso, e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

OFFERTA CONGIUNTA

E' concessa la facoltà di presentare un'offerta da parte di più persone, fisiche e/o giuridiche, (c.d. "offerta congiunta"), purché l'offerta sia presentata in via unitaria e solidale e comprenda tutti i beni dell'intero lotto, pena la sua inammissibilità;

In caso di gara i partecipanti all'offerta congiunta dovranno rilasciare procura ad un unico soggetto per poter partecipare all'incanto ed eseguire i rilanci richiesti dal presente bando;

In ipotesi di aggiudicazione dovrà essere fatta pervenire una dichiarazione congiunta con la quale si chiede l'assegnazione di uno o più beni ai singoli soggetti offerenti, anche pro diviso, in maniera tale che il prezzo complessivo sarà ripartito tra i singoli beni proporzionalmente, in base ai valori di stima, fermo restando il trasferimento di tutti i beni oggetto di vendita;

dovrà in ogni caso essere garantita la sussistenza dei requisiti per il trasferimento della Concessione di cui al punto 2.2.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALL'INCANTO E AGGIUDICAZIONE

L'esame delle proposte di acquisto, e l'eventuale gara, avverranno a cura del Notaio Banditore, nel suo studio in Firenze, via Masaccio n.187, alle ore 12:00 e seguenti del giorno sopra indicato;

- in caso di unica offerta, anche pari alla base d'asta, si procederà alla aggiudicazione;
- in presenza di più offerte si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta, con rilancio minimo obbligatorio di euro 500.000,00 (cinquecentomila/00);
- ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il bene sarà aggiudicato all'offerta più alta, ovvero nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte uguali e valide, all'offerta depositata per prima.

La partecipazione presso il Notaio periferico implica da parte dell'offerente l'accettazione del rischio di blackout informatico e la conseguente impossibilità di effettuare i rilanci e dunque con implicita rinuncia a qualunque pretesa in merito.

TRASFERIMENTO DEL BENE

L'aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo che si avrà solo con la stipula dell'atto di trasferimento una volta adempiuti gli obblighi di legge.

Il trasferimento definitivo dei beni sarà subordinato all'esito favorevole della verifica da parte del Comune di Montecatini-Terme, debitamente informato dell'aggiudicazione definitiva, dell'inesistenza delle cause ostative alla conclusione di contratti con la pubblica amministrazione indicate dall'art. 80 del d.lgs. 16 aprile 2016 n. 50 e fermo restando l'obbligo per l'aggiudicatario di fornire in sede di stipula dell'atto definitivo di trasferimento le Garanzie previste dalla Concessione.

Il trasferimento di proprietà avverrà entro e non oltre 120 giorni dalla comunicazione da parte del Liquidatore Giudiziale all'aggiudicatario dell'intervenuto esito favorevole dei controlli rimessi al Comune di Montecatini-Terme.

L'esito non favorevole dei controlli rimessi all'Ente Pubblico, il mancato pagamento del saldo prezzo o la mancata consegna della Garanzia entro il termine suddetto comporterà per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione e la decadenza dall'aggiudicazione.

La stipula dell'atto di trasferimento dei beni in oggetto sarà affidata al Notaio Banditore con oneri (imposte, spese ed onorari) a carico dall'aggiudicatario, che dovrà provvedere al loro assolvimento in contestualità della stipula, a mezzo assegno circolare.

Ai sensi dell'art. 217 CCII, il Giudice Delegato può sospendere la vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi.

CONFORMITA' CATASTALE – APE – CDU

In caso di aggiudicazione, il complesso immobiliare dovrà, se del caso, essere reso conforme circa l'intestazione catastale, il censimento e le planimetrie depositate in catasto; l'immobile inoltre dovrà essere dotato, ove necessario, di attestato di prestazione energetica e certificato di destinazione urbanistica.

Le eventuali spese ed oneri per gli adempimenti catastali e la predisposizione dell'attestato di prestazione energetica e del certificato di destinazione urbanistica saranno a carico dell'aggiudicatario.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Il presente avviso sarà pubblicato, a cura del Liquidatore Giudiziale:

- a) Sul PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE
- b) Sui seguenti quotidiani: La Nazione ed. di Pistoia; Corriere della Sera nazionale; Il Sole 24 ore; Financial Times Worldwide;
- c) Sui seguenti siti internet: www.termemontecatini.it; www.astegiudiziarie.it;

La presentazione di offerta implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nelle relazioni peritali e nei loro allegati nonché nell'ordinanza di vendita e nel presente avviso e suoi allegati

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso si richiamano le vigenti norme di legge.

Gli interessati all'acquisto potranno visionare i beni oggetto di vendita previa richiesta da inoltrarsi alla società, con sede in Montecatini-Terme, Viale Verdi, P.E.C. direzione.generale@pec.termemontecatini.it;

La procedura non riconosce nessun compenso per eventuali mediazioni mobiliari ed immobiliari.

Avviso di vendita, perizia e allegati saranno visionabili sui siti internet: www.termemontecatini.it, www.astegiudiziarie.it nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Ulteriori sommarie informazioni potranno essere fornite presso lo Studio del Liquidatore Giudiziale Studio Terzani – Via Turri n° 62, Scandicci – Firenze al recapito telefonico 055/2579659.e.mail enicoterzani@commercialisti.fi.it PEC: enrico.terzani@odcecfirenze.it

Firenze, lì 18 ottobre 2025

Il Liquidatore Giudiziale
(dott. Enrico Terzani)