
TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ginanni Mirna, nell'Esecuzione Immobiliare 80/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	8
Premessa	8
Lotto 1	9
Descrizione	10
Completezza documentazione ex art. 567	10
Titolarità	10
Confini	11
Consistenza	11
Cronistoria Dati Catastali	11
Dati Catastali	12
Precisazioni	12
Patti	12
Stato conservativo	12
Parti Comuni	13
Servitù, censo, livello, usi civici	13
Caratteristiche costruttive prevalenti	14
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali	14
Formalità pregiudizievoli	15
Normativa urbanistica	16
Regolarità edilizia	17
Vincoli od oneri condominiali	18
Lotto 2	19
Descrizione	20
Completezza documentazione ex art. 567	20
Titolarità	20
Confini	21
Consistenza	21
Cronistoria Dati Catastali	21
Dati Catastali	22
Precisazioni	22
Patti	22
Stato conservativo	22
Parti Comuni	23
Servitù, censo, livello, usi civici	23
Caratteristiche costruttive prevalenti	24

Stato di occupazione.....	24
Provenienze Ventennali.....	24
Formalità pregiudizievoli.....	25
Normativa urbanistica.....	26
Regolarità edilizia.....	27
Vincoli od oneri condominiali.....	28
Lotto 3.....	29
Descrizione.....	30
Completezza documentazione ex art. 567.....	30
Titolarità.....	30
Confini.....	31
Consistenza.....	31
Cronistoria Dati Catastali.....	31
Dati Catastali.....	32
Precisazioni.....	32
Patti.....	32
Stato conservativo.....	32
Parti Comuni.....	33
Servitù, censo, livello, usi civici.....	33
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	34
Stato di occupazione.....	34
Provenienze Ventennali.....	34
Formalità pregiudizievoli.....	35
Normativa urbanistica.....	36
Regolarità edilizia.....	37
Vincoli od oneri condominiali.....	38
Lotto 4.....	39
Descrizione.....	40
Completezza documentazione ex art. 567.....	40
Titolarità.....	40
Confini.....	41
Consistenza.....	41
Cronistoria Dati Catastali.....	41
Dati Catastali.....	42
Precisazioni.....	42
Patti.....	42
Stato conservativo.....	42
Parti Comuni.....	43

Servitù, censo, livello, usi civici.....	43
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	44
Stato di occupazione.....	44
Provenienze Ventennali.....	44
Formalità pregiudizievoli.....	45
Normativa urbanistica.....	46
Regolarità edilizia.....	47
Vincoli od oneri condominiali.....	48
Lotto 5.....	49
Descrizione.....	50
Completezza documentazione ex art. 567.....	50
Titolarità.....	50
Confini.....	51
Consistenza.....	51
Cronistoria Dati Catastali.....	51
Dati Catastali.....	52
Precisazioni.....	52
Patti.....	52
Stato conservativo.....	52
Parti Comuni.....	53
Servitù, censo, livello, usi civici.....	53
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	54
Stato di occupazione.....	54
Provenienze Ventennali.....	54
Formalità pregiudizievoli.....	55
Normativa urbanistica.....	56
Regolarità edilizia.....	57
Vincoli od oneri condominiali.....	58
Lotto 6.....	59
Descrizione.....	60
Completezza documentazione ex art. 567.....	60
Titolarità.....	60
Confini.....	61
Consistenza.....	61
Cronistoria Dati Catastali.....	61
Dati Catastali.....	62
Precisazioni.....	62
Patti.....	62

Stato conservativo.....	62
Parti Comuni.....	63
Servitù, censo, livello, usi civici.....	63
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	64
Stato di occupazione.....	64
Provenienze Ventennali.....	64
Formalità pregiudizievoli.....	65
Normativa urbanistica.....	66
Regolarità edilizia.....	67
Vincoli od oneri condominiali.....	68
Lotto 7.....	69
Descrizione.....	70
Completezza documentazione ex art. 567.....	70
Titolarità.....	70
Confini.....	71
Consistenza.....	71
Cronistoria Dati Catastali.....	71
Dati Catastali.....	72
Precisazioni.....	72
Patti.....	72
Stato conservativo.....	72
Parti Comuni.....	73
Servitù, censo, livello, usi civici.....	73
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	74
Stato di occupazione.....	74
Provenienze Ventennali.....	74
Formalità pregiudizievoli.....	75
Normativa urbanistica.....	76
Regolarità edilizia.....	77
Vincoli od oneri condominiali.....	78
Lotto 8.....	79
Descrizione.....	80
Completezza documentazione ex art. 567.....	80
Titolarità.....	80
Confini.....	81
Consistenza.....	81
Cronistoria Dati Catastali.....	81
Dati Catastali.....	82

Precisazioni.....	82
Patti.....	82
Stato conservativo.....	82
Parti Comuni.....	83
Servitù, censo, livello, usi civici.....	83
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	84
Stato di occupazione.....	84
Provenienze Ventennali.....	84
Formalità pregiudizievoli.....	85
Normativa urbanistica.....	86
Regolarità edilizia.....	87
Vincoli od oneri condominiali.....	88
Stima / Formazione lotti.....	89
Lotto 1	89
Lotto 2	90
Lotto 3	91
Lotto 4	92
Lotto 5	93
Lotto 6	94
Lotto 7	95
Lotto 8	96
Riepilogo bando d'asta.....	100
Lotto 1	100
Lotto 2	100
Lotto 3	100
Lotto 4	101
Lotto 5	101
Lotto 6	102
Lotto 7	102
Lotto 8	103
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 80/2025 del R.G.E.....	104
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 8.400,00	104
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 8.400,00	104
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 8.400,00	105
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 8.400,00	105
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 8.400,00	106
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 8.400,00	106
Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 8.400,00	106

Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 8.400,00	107
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	108
Bene N° 1 - Posto auto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Viale Giacomo Puccini n.4, piano S2	108
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Viale Giacomo Puccini n.4, piano S2	108
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Viale Giacomo Puccini n.4, piano S2	109
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Viale Giacomo Puccini n.4, piano S2	110
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Viale Giacomo Puccini n.4, piano S2	110
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Viale Giacomo Puccini n.4, piano S2	111
Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Viale Giacomo Puccini n.4, piano S2	112
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Viale Giacomo Puccini n.4, piano S2	112



In data 04/07/2025, il sottoscritto Geom. Ginanni Mirna, con studio in Corso Amendola, 5 - 51100 - Pistoia (PT), email geometraginanni@virgilio.it; geometraginanni@gmail.com, PEC mirna.ginanni@geopec.it, Tel. 0573 24 682, Fax 0573 24 682, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Montecatini-Terne (PT) - Viale Giacomo Puccini n.4, piano S2 (Coord. Geografiche: Latitudine: 43.88665 | Longitudine: 10.76997)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Montecatini-Terne (PT) - Viale Giacomo Puccini n.4, piano S2 (Coord. Geografiche: Latitudine: 43.88665 | Longitudine: 10.76997)
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Montecatini-Terne (PT) - Viale Giacomo Puccini n.4, piano S2 (Coord. Geografiche: Latitudine: 43.88665 | Longitudine: 10.76997)
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Montecatini-Terne (PT) - Viale Giacomo Puccini n.4, piano S2 (Coord. Geografiche: Latitudine: 43.88665 | Longitudine: 10.76997)
- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Montecatini-Terne (PT) - Viale Giacomo Puccini n.4, piano S2 (Coord. Geografiche: Latitudine: 43.88665 | Longitudine: 10.76997)
- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Montecatini-Terne (PT) - Viale Giacomo Puccini n.4, piano S2 (Coord. Geografiche: Latitudine: 43.88665 | Longitudine: 10.76997)
- **Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Montecatini-Terne (PT) - Viale Giacomo Puccini n.4, piano S2 (Coord. Geografiche: Latitudine: 43.88665 | Longitudine: 10.76997)
- **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Montecatini-Terne (PT) - Viale Giacomo Puccini n.4, piano S2 (Coord. Geografiche: Latitudine: 43.88665 | Longitudine: 10.76997)



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Viale Giacomo Puccini n.4, piano S2

DESCRIZIONE

La piena proprietà sopra una porzione del complesso edilizio ad uso residenziale - direzionale - commerciale - denominato "Kursaal" di quattro piani fuori terra oltre tre piani interrati, ubicato in Comune di Montecatini Terme, nell'area posta fra Corso Roma, Viale Puccini, Viale Amendola, Viale IV Novembre, e precisamente detta porzione è costituita da un posto auto al piano secondo interrato, della consistenza catastale di metri quadri 11; con accesso carrabile dal Viale Puccini n.4.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Allegati:

- 1 - estratto di mappa;
- 2 - elaborato plan. del 2025;
- 5 - visure catastali;
- 6 - visura storica;
- 16 - planimetria catastale.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione ipo-catastale è stata aggiornata ed integrata con il titolo di provenienza.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

CONFINI

proprietà **** Omissis ****, parti comuni su due lati, bene Lotto n.2 (map.193 sub.414), s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	11,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	2,40 m	secondo interrato
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Ai fini storico catastali si precisa che l'immobile in oggetto risulta rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme, al giusto conto della società IMMOBILIARE VE.RA S.A.S. DI VEZZANI DONELLA & C. sede in MONTECATINI TERME, in foglio 18 dal mappale 193 sub.413, di cat. C/6, classe 3 mq.11, deriva dalla denuncia di variazione presentata in data 16/05/2006 protocollo n.PT0036636 in atti in pari data, per frazionamento e fusione dei mappali 193 sub.44 e 193 sub.45;

-in particolare quanto in oggetto deriva dal frazionamento del mappale 193 sub.45 di cat.F/1 (area urbana) di mq.10.070, a sua volta originato con variazione del 22/12/2005 protocollo n. PT0113086 in atti in pari data, per demolizione parziale-frazionamento e fusione dei mappali 193 sub.42 e 193 sub.43; in proposito si precisa che il sub.45 deriva esclusivamente dal frazionamento del mappale 193 sub.43 di cat.F/4, in seguito alla variazione del 19/12/2000 protocollo n. 153144 in atti in pari data, per demolizione parziale del map.193 subalterni 6, 8, 11, 12, 22, 23, 25, 26, 27, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 37, 38, 39, 40 e 41;

-i subalterni 25 (ex subb.1, 2, 4), 26 (ex subb.1, 3, 5, 4 e 19), 27 (ex subb.16 e 17), 29 (ex subb.14 e 15), 30 (ex subb.13 e 18), 31(ex subb.9 e 10), 32 (ex sub.9), 33 (ex subb.20 e 21), 34 (ex subb.5 e 7), 37(ex sub.19), 38 (ex map.622), 39 (ex sub.15), 40 (unità afferente al piano seminterrato) e 41(unità afferente al piano seminterrato), tutti originati con variazione del 11/03/1991, protocolli dal n.62062/C al n. 62076/C - busta n.11503, in atti dal 19/12/2000;

- i subalterni da 1 al n.23 del map.193 ed il map.622, in atti dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

L'attuale intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto, corrisponde alle risultanze dei registri immobiliari.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	193	413	1	C6	3	11	12 mq	49,42 €	Secondo Interrato	

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

I dati di classamento e rendita sono stati attribuiti in ordine alla planimetria di variazione presentata in data 16/05/2006 al n. PT0036636 di protocollo; i dati catastali e la planimetria sono conformi allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, ed in particolare non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da far luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

PRECISAZIONI

Il sopralluogo è stato effettuato in data 28/07/2025, per constatare lo stato di manutenzione e la consistenza del bene in oggetto.

PATTI

L'immobile verrà trasferito con tutti i patti e condizioni derivanti dal titolo di provenienza.

STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione, come documentato dalle fotografie allegate.

PARTI COMUNI

Con riferimento alle parti condominiali, si rimanda a quanto contenuto nel titolo di provenienza: "l'uso di ciò che è di natura condominiale nell'intero complesso edilizio descritto è esteso 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 anche relative alle aree di uso pubblico sulla base delle quote proporzionali assegnate a ciascuna unità dell'edificio ed in particolare la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che, ai sensi dell'art. 17 del predetto regolamento, le spese di manutenzione e ripristino delle due piazze denominate "Piazza Kursaal" e "Giardino delle Palme" sono a carico dei proprietari delle unità immobiliari insistenti su di esse e precisamente: gli edifici Kursaal, Blocco A, Blocco B e Blocco C per la piazza Kursaal; Blocco D/1, Blocco D/2, Blocco E/1 e Blocco E/2 per la corte delle Palme compreso il giardino."

Detto regolamento di condominio e le relative tabelle millesimali sono allegate all'atto Notaio Raffaele Lenzi del 31 agosto 2006 repertorio n. 48649/26308, trascritto a Pescia il 20 settembre 2006 al n. 3195 di registro particolare;

Le parti comuni risultanti dall'elaborato planimetrico presentato in data 15 maggio 2025 protocollo n.PT0033917, sono rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme, in foglio 18 dai mappali:

- 193 sub.62, bcnc a tutti i sub. del mappale 193 (giardino privato ad uso pubblico);
- 193 sub.63, bcnc a tutti i sub. del mappale 193 (corte interna e camminamenti);
- 193 sub.68, bcnc (ingresso-vano scale ascensore e corridoi) dal sub.226 al sub.277 dal sub.382 al sub.385 dal sub.413 al sub.424 ai sub.653, 655, 656, 657, 658 e 659, al sub.667 e ai sub.746,747 e 748;
- 193 sub.386, bcnc (deposito acqua e locale tecnico) dal sub.226 al sub.385 dal sub.413 al sub.424 dal sub.433 al sub.646 dal sub.653 al sub.659, i sub.667-700 e i sub.746,747 e 748;
- 193 sub.391, bcnc (deposito acqua e locale tecnico) dal sub.226 al sub.385 dal sub.413 al sub.424 dal sub.433 al sub.646 ai sub.653, 655, 656, 657, 658 e 659, sub.667-700 e sub.746,747 e 748;
- 193 sub.395, bcnc dal sub. 227 al sub.660 e al sub.667-700 escluso le cantine (locale contatori);
- 193 sub.406, bcnc (locale tecnico) dal sub.226 al sub.385 dal sub.413 al sub.424 dal sub.433 al sub.646 ai sub.653, 655, 656, 657, 658 e 659 e al 667-700 e sub.746, 747 e 748;
- 193 sub.673, bcnc (rampa di accesso ai piani interrati e camminamenti) dal sub.226 al sub.277 dal sub.382 al sub.385 dal sub.413 al sub.424 ai sub.653, 655, 656, 657, 658 e 659 e sub.667 e dal 678 al sub.683 e al sub.700 e sub.746, 747 e 748.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile sarà trasferito con i vincoli derivanti da:

- * vincoli nascenti da rapporto di condominio;
- * convenzione edilizia con atto ai rogiti Notaio Raffaele Lenzi in data 27 gennaio 1989, repertorio n. 10591, trascritto a Pescia il 30 gennaio 1990 al n. 273 di registro particolare;
- * convenzione edilizia con atto ai rogiti Notaio Lorenzo Zogheri in data 3 giugno 1999, repertorio n. 2148, trascritto a Pescia il 18 giugno 1999 al n. 1865 di registro particolare;
- * convenzione edilizia con atto ai rogiti Notaio Roberto Martinelli in data 7 agosto 2003, repertorio n. 133622, trascritto in data 3 settembre 2003 al n. 3024 di registro particolare;
- * nel titolo di provenienza risulta quanto segue: "ai sensi di quanto previsto dalle predette Convenzioni, gli spazi scoperti non interessati dall'edificazione, il porticato, la corte interna "Giardino delle Palme", e parte dei

parcheggi sono di uso pubblico e che il volume destinato a cinema e teatro polifunzionale, sarà ceduto gratuitamente dalla parte venditrice al Comune di Montecatini Terme, con la costituzione a favore di detto immobile di servitù di passo sugli immobili limitrofi per l'accesso, oltre alle servitù di passo per l'installazione e manutenzione canalizzazioni anche tecnologiche e di servizio, quali: reti elettriche, telematiche, acquedotto, fognature, torri di raffreddamento ed altro.

In relazione a detti obblighi di trasferimento al Comune di Montecatini Terme la Parte venditrice dichiara che sono

stati presi accordi modificativi degli stessi con sostituzione dell'obbligo di trasferimento del volume destinato a cinema e teatro polifunzionale con l'obbligo di trasferimento di altri immobili della società venditrice.-

La Parte venditrice dichiara di mantenere a proprio carico gli obblighi nascenti dalle citate convenzioni stipulate con

il Comune di Montecatini Terme, di adempiervi fedelmente e di rilevare indenne la parte acquirente da qualsiasi richiesta dell'Amministrazione pubblica in ordine agli obblighi assunti nelle precitate convenzioni ad ogni e qualsiasi titolo."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso edilizio di cui è parte il bene in oggetto, è costituito da più corpi di fabbrica, elevati su quattro piani fuori terra oltre tre piani interrati; il bene in oggetto risulta ubicato al secondo piano interrato e risulta accessibile da rampa, che si diparte dalla Via Giacomo Puccini, e successiva corsia di scorrimento.

La struttura portante è in cemento armato, solai in prefabbricato, facciate intonacate e tinteggiate; il piano secondo interrato ha pavimentazione di tipo industriale, risulta dotato di "bocca d'aerazione", le varie porte di accesso alle parti comuni sono in metallo, l'impianto elettrico condominiale con canaline a vista, pareti di delimitazione degli spazi comuni intonacate e tinteggiate; ciascun posto auto è delimitato da segnaletica a pavimento.

Lo stato di conservazione è normale come documentato nelle fotografie allegate.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

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.

Quanto in oggetto è pervenuto in maggior consistenza alla società **** Omissis ****, con sede in Montecatini Terme, con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Raffaele Lenzi di Montecatini Terme, in data 29 ottobre 2014, repertorio n. 67110/38146, trascritto a Pescia il giorno 11 novembre 2014 al n. 3632 di registro particolare, dalla Società **** Omissis ****, con sede in Verona (VR), codice fiscale 02493310235; (con il quale acquistava la piena proprietà su otto posti auto al piano secondo interrato, rappresentati al C.F. in fg. 18, mappali 193 sub.413, 193 sub.414, 193 sub.415, 193 sub.416, 193 sub.417, 193 sub.418, 193 sub.419 e 193 sub.420, ciascuno di cat.C/6.)

Alla detta Società **** Omissis ****, pervenuti con decreto di trasferimento, emesso dal Tribunale di Pistoia in data 17 marzo 1995, repertorio n. 72/93, registrato a Pistoia in data 31 detti al n. 1011, trascritto a Pescia il 13 aprile 1995 al n. 947 di registro particolare; a seguito di procedura esecutiva a carico della Società **** Omissis ****, per acquisto del complesso immobiliare denominato Kursaal, rappresentato al NCEU in fg. 18 dai mappali: 622 e 193 subalterni da 1 a 23 e successive planimetrie di variazione presentate in data 11 marzo 1991 protocolli dal n. 62062/C al n. 62076/C, busta n.11503.

Alla Società **** Omissis ****, era pervenuto per acquisto dalla **** Omissis ****, con atto Notaio Domenico Gallelli in data 11 settembre 1992 repertorio n. 115.089, trascritto a Pescia il 12 settembre 1992 al n. 2292 di registro particolare.

Nel titolo di provenienza Notaio Raffaele Lenzi in data 29 ottobre 2014, repertorio n. 67110/38146, in merito ai passaggi di proprietà, risulta quanto di seguito descritto:

**** Omissis ****, era pervenuto per acquisto dalla **** Omissis ****, con atto per Notaio Pasquale Cordasco in data 28 marzo 1992, repertorio n. 50.456, registrato a Pescia nei termini; alla quale era pervenuto per acquisto dalla **** Omissis ****, per atto Notaio Pasquale Cordasco in data 20 marzo 1991, repertorio n. 45.685, registrato a Roma nei termini; alla quale era pervenuto per Decreto di Trasferimento dal Tribunale di Pistoia in data 22 febbraio 1990, repertorio n. 203/86, registrato a Pistoia il 9 marzo 1990 al n. 663, successivamente integrato ed esteso con Decreti emessi il 13 aprile 1990 e il 2 maggio 1990.

Dichiara la Parte venditrice e la parte acquirente prende atto che con sentenza della Corte di Appello di Roma in data 29 ottobre 2008 repertorio n. 911, annotato a Pescia il 23 settembre 2010 al n. 770 Registro Particolare, è stata annullata la precitata compravendita trascritta a Pescia il 12 settembre 1992 al n. 2292 Registro Particolare.-

Al riguardo dichiara e garantisce la Parte venditrice e la Parte acquirente ne prende atto, che la citata sentenza di annullamento non pregiudica la validità ed efficacia dell'acquisto di quanto in oggetto da parte della venditrice e non incide quindi sulla titolarità del bene oggetto di vendita, in quanto la società acquirente **** Omissis **** ha acquistato la proprietà dell'area su cui sono state realizzate le unità immobiliari oggetto del presente atto in forza del citato Decreto di trasferimento che costituiva l'esito di un procedimento di esecuzione immobiliare n. 72/93 R.G.E. promosso dal creditore ipotecario Credito Fondiario ed Industriale S.p.A. mediante pignoramento immobiliare dell'11 febbraio 1993, al fine di ottenere la soddisfazione del citato credito ipotecario. L'ipoteca in questione risulta iscritta in data 5 aprile 1990 e quindi anteriormente alla trascrizione della domanda giudiziale avvenuta in data 19 settembre 1992 n. 2327 Registro Particolare che ha dato l'avvio al procedimento di annullamento di cui la citata sentenza del 29 ottobre 2008 costituisce l'esito; conseguentemente la stessa non pregiudica il diritto del creditore ipotecario di espropriare i beni vincolati a garanzia, anche in confronto del terzo acquirente, come previsto dall'articolo 2808 Codice Civile in combinato disposto con l'art. 1445 Codice Civile."

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 04/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 01/03/2018

Reg. gen. 1087 - Reg. part. 147

Quota: 1/1

Importo: € 80.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 50.194,00

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 20/02/2018

N° repertorio: 236

Note: Nella presente formalità la società debitrice è indicata con la denominazione **** Omissis **** anziché come **** Omissis ****. L'ipoteca grava il mappale 193 subalterni 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419 e 420.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 18/06/2025

Reg. gen. 3433 - Reg. part. 2358

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La trascrizione grava il mappale 193 subalterni 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419 e 420.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella restrizione beni delle due formalità sopra citate, e corrispondere per ciascuna annotazione, la somma di Euro 294,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso edilizio, di cui è parte il bene in oggetto, ricade:

- a) secondo il Regolamento Urbanistico vigente in zona AC-K, a prevalente destinazione commerciale-direzionale, "compendio immobiliare Area Kursaal", disciplinata dall'art.72, comma 6, delle NTA;
- b) secondo la cartografia PIT - immobili ed aree di notevole interesse pubblico;
- c) nella mappa della Pericolosità da alluvione fluviale: P1;
- D) in zona a vincolo paesaggistico e ambientale.

Si precisa che una parte del complesso edilizio è sottoposto al vincolo diretto storico-architettonico, trascritto a Pescia il 28 ottobre 2004 al n. 3917 reg. part. gravante l'originaria particella 193 sub 42 del foglio 18; DETTO VINCOLO NON GRAVA la porzione che comprende l'unità immobiliare in oggetto, in quanto derivata dalla particella 193 sub.43.

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.

Il complesso è stato costruito in virtù dei seguenti atti amministrativi:

- Concessione Edilizia n. 10814 rilasciata dal Comune di Montecatini Terme in data 13 gennaio 2000;
- Concessione Edilizia in variante n. 460 del 4 agosto 2005;
- Concessione Edilizia n. 2005/0826 del 14 giugno 2006 (prot. 38779 del 29 novembre 2005), per parziale sanatoria e variante alla C.E. n. 2003/0460 per modifiche interne.
- Fine Lavori parziale presentata in data 28 giugno 2006 protocollo n. 20558, quanto ai fabbricati D1,D2,E1,E2;
- Denuncia Inizio Attività presentata in data 11 agosto 2006 al n. 25137 di protocollo, P.E. n. 2006/579, con Fine Lavori parziale presentata in data 9 gennaio 2007 protocollo n. 714, quanto ai fabbricati A, B, C;
- Permesso di Costruire in Sanatoria, pratica n. 2007/0765 prot. 28820 del 18 ottobre 2007, per modifiche interne ai piani primo interrato, secondo interrato, terzo interrato, terra, primo e secondo rilasciato con il n. 765/2007 del 2 aprile 2008.
- Attestazione di Abitabilità/Agibilità parziale pratica n. 2006/0548 prot. 22852 del 20 luglio 2006.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Si precisa che il bene in oggetto è escluso dall'obbligo di dotazione della certificazione energetica.

Le dichiarazioni degli impianti risultano allegate all'attestazione di agibilità parziale presentata in data 20 luglio 2006, protocollo 548/2006.

In seguito al sopralluogo effettuato sono state riscontrate lievi discrasie nelle misure, rientranti nelle tolleranze di legge.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 115,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.930,00

La gestione condominiale del fabbricato denominato "Condominio kursaal", di cui è porzione il bene in oggetto, è affidata al geometra Fabio Scaffai, con studio in Montecatini Terme, via Sardegna n.6, che ha fornito i seguenti dati, per competenza della società "Immobiliare VE.RA sas di Vezzani Donella & C", relativa a n.8 posti auto - situazione rateale:

scadenza al 12/06/2025 - saldo al 31.12.2024 da versare Euro 14.513,00;

scadenza al 01/07/2025 - rata n.1 da versare Euro 304,00;

scadenza al 01/09/2025 - rata n.2 da versare Euro 304,00;

scadenza al 01/11/2025 - rata n.3 da versare Euro 311,83.

A ciascun posto auto compete la quota millesimale pari a 0,12 come riportato nella tabella A1 della proprietà generale.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Montecatini-Terne (PT) - Viale Giacomo Puccini n.4, piano S2

DESCRIZIONE

La piena proprietà sopra una porzione del complesso edilizio ad uso residenziale - direzionale - commerciale - denominato "Kursaal" di quattro piani fuori terra oltre tre piani interrati, ubicato in Comune di Montecatini Terme, nell'area posta fra Corso Roma, Viale Puccini, Viale Amendola, Viale IV Novembre, e precisamente detta porzione è costituita da un posto auto al piano secondo interrato, della consistenza catastale di metri quadri 11; con accesso carrabile dal Viale Puccini n.4.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Allegati:

- 1 - estratto di mappa;
- 2 - elaborato plan. del 2025;
- 5 - visure catastali;
- 7 - visura storica;
- 17 - planimetria catastale.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione ipo-catastale è stata aggiornata ed integrata con il titolo di provenienza.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

CONFINI

parti comuni su due lati, bene Lotto n.1 (map.193 sub.413), bene Lotto n.3 (map.193 sub.415), s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	11,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	2,40 m	secondo interrato
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Ai fini storico catastali si precisa che l'immobile in oggetto risulta rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme, al giusto conto della società IMMOBILIARE VE.RA S.A.S. DI VEZZANI DONELLA & C. sede in MONTECATINI TERME, in foglio 18 dal mappale 193 sub.414, di cat. C/6, classe 3 mq.11, deriva dalla denuncia di variazione presentata in data 16/05/2006 protocollo n.PT0036636 in atti in pari data, per frazionamento e fusione dei mappali 193 sub.44 e 193 sub.45;

-in particolare quanto in oggetto deriva dal frazionamento del mappale 193 sub.45 di cat.F/1 (area urbana) di mq.10.070, a sua volta originato con variazione del 22/12/2005 protocollo n. PT0113086 in atti in pari data, per demolizione parziale-frazionamento e fusione dei mappali 193 sub.42 e 193 sub.43; in proposito si precisa che il sub.45 deriva esclusivamente dal frazionamento del mappale 193 sub.43 di cat.F/4, in seguito alla variazione del 19/12/2000 protocollo n. 153144 in atti in pari data, per demolizione parziale del map.193 subalterni 6, 8, 11, 12, 22, 23, 25, 26, 27, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 37, 38, 39, 40 e 41;

-i subalterni 25 (ex subb.1, 2, 4), 26 (ex subb.1, 3, 5, 4 e 19), 27 (ex subb.16 e 17), 29 (ex subb.14 e 15), 30 (ex subb.13 e 18), 31(ex subb.9 e 10), 32 (ex sub.9), 33 (ex subb.20 e 21), 34 (ex subb.5 e 7), 37(ex sub.19), 38 (ex map.622), 39 (ex sub.15), 40 (unità afferente al piano seminterrato) e 41(unità afferente al piano seminterrato), tutti originati con variazione del 11/03/1991, protocolli dal n.62062/C al n. 62076/C - busta n.11503, in atti dal 19/12/2000;

- i subalterni da 1 al n.23 del map.193 ed il map.622, in atti dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

L'attuale intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto, corrisponde alle risultanze dei registri immobiliari.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	193	414	1	C6	3	11	12 mq	49,42 €	Secondo Interrato	

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

I dati di classamento e rendita sono stati attribuiti in ordine alla planimetria di variazione presentata in data 16/05/2006 al n. PT0036636 di protocollo; i dati catastali e la planimetria sono conformi allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, ed in particolare non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da far luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

PRECISAZIONI

Il sopralluogo è stato effettuato in data 28/07/2025, per constatare lo stato di manutenzione e la consistenza del bene in oggetto.

PATTI

L'immobile verrà trasferito con tutti i patti e condizioni derivanti dal titolo di provenienza.

STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione, come documentato dalle fotografie allegate.

PARTI COMUNI

Con riferimento alle parti condominiali, si rimanda a quanto contenuto nel titolo di provenienza: "l'uso di ciò che è di natura condominiale nell'intero complesso edilizio descritto è esteso 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 anche relative alle aree di uso pubblico sulla base delle quote proporzionali assegnate a ciascuna unità dell'edificio ed in particolare la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che, ai sensi dell'art. 17 del predetto regolamento, le spese di manutenzione e ripristino delle due piazze denominate "Piazza Kursaal" e "Giardino delle Palme" sono a carico dei proprietari delle unità immobiliari insistenti su di esse e precisamente: gli edifici Kursaal, Blocco A, Blocco B e Blocco C per la piazza Kursaal; Blocco D/1, Blocco D/2, Blocco E/1 e Blocco E/2 per la corte delle Palme compreso il giardino."

Detto regolamento di condominio e le relative tabelle millesimali sono allegate all'atto Notaio Raffaele Lenzi del 31 agosto 2006 repertorio n. 48649/26308, trascritto a Pescia il 20 settembre 2006 al n. 3195 di registro particolare;

Le parti comuni risultanti dall'elaborato planimetrico presentato in data 15 maggio 2025 protocollo n.PT0033917, sono rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme, in foglio 18 dai mappali:

- 193 sub.62, bcnc a tutti i sub. del mappale 193 (giardino privato ad uso pubblico);
- 193 sub.63, bcnc a tutti i sub. del mappale 193 (corte interna e camminamenti);
- 193 sub.68, bcnc (ingresso-vano scale ascensore e corridoi) dal sub.226 al sub.277 dal sub.382 al sub.385 dal sub.413 al sub.424 ai sub.653, 655, 656, 657, 658 e 659, al sub.667 e ai sub.746,747 e 748;
- 193 sub.386, bcnc (deposito acqua e locale tecnico) dal sub.226 al sub.385 dal sub.413 al sub.424 dal sub.433 al sub.646 dal sub.653 al sub.659, i sub.667-700 e i sub.746,747 e 748;
- 193 sub.391, bcnc (deposito acqua e locale tecnico) dal sub.226 al sub.385 dal sub.413 al sub.424 dal sub.433 al sub.646 ai sub.653, 655, 656, 657, 658 e 659, sub.667-700 e sub.746,747 e 748;
- 193 sub.395, bcnc dal sub. 227 al sub.660 e al sub.667-700 escluso le cantine (locale contatori);
- 193 sub.406, bcnc (locale tecnico) dal sub.226 al sub.385 dal sub.413 al sub.424 dal sub.433 al sub.646 ai sub.653, 655, 656, 657, 658 e 659 e al 667-700 e sub.746, 747 e 748;
- 193 sub.673, bcnc (rampa di accesso ai piani interrati e camminamenti) dal sub.226 al sub.277 dal sub.382 al sub.385 dal sub.413 al sub.424 ai sub.653, 655, 656, 657, 658 e 659 e sub.667 e dal 678 al sub.683 e al sub.700 e sub.746, 747 e 748.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile sarà trasferito con i vincoli derivanti da:

- * vincoli nascenti da rapporto di condominio;
- * convenzione edilizia con atto ai rogiti Notaio Raffaele Lenzi in data 27 gennaio 1989, repertorio n. 10591, trascritto a Pescia il 30 gennaio 1990 al n. 273 di registro particolare;
- * convenzione edilizia con atto ai rogiti Notaio Lorenzo Zogheri in data 3 giugno 1999, repertorio n. 2148, trascritto a Pescia il 18 giugno 1999 al n. 1865 di registro particolare;
- * convenzione edilizia con atto ai rogiti Notaio Roberto Martinelli in data 7 agosto 2003, repertorio n. 133622, trascritto in data 3 settembre 2003 al n. 3024 di registro particolare;
- * nel titolo di provenienza risulta quanto segue: "ai sensi di quanto previsto dalle predette Convenzioni, gli spazi scoperti non interessati dall'edificazione, il porticato, la corte interna "Giardino delle Palme", e parte dei

parcheggi sono di uso pubblico e che il volume destinato a cinema e teatro polifunzionale, sarà ceduto gratuitamente dalla parte venditrice al Comune di Montecatini Terme, con la costituzione a favore di detto immobile di servitù di passo sugli immobili limitrofi per l'accesso, oltre alle servitù di passo per l'installazione e manutenzione canalizzazioni anche tecnologiche e di servizio, quali: reti elettriche, telematiche, acquedotto, fognature, torri di raffreddamento ed altro.

In relazione a detti obblighi di trasferimento al Comune di Montecatini Terme la Parte venditrice dichiara che sono

stati presi accordi modificativi degli stessi con sostituzione dell'obbligo di trasferimento del volume destinato a cinema e teatro polifunzionale con l'obbligo di trasferimento di altri immobili della società venditrice.-

La Parte venditrice dichiara di mantenere a proprio carico gli obblighi nascenti dalle citate convenzioni stipulate con

il Comune di Montecatini Terme, di adempiervi fedelmente e di rilevare indenne la parte acquirente da qualsiasi richiesta dell'Amministrazione pubblica in ordine agli obblighi assunti nelle precitate convenzioni ad ogni e qualsiasi titolo."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso edilizio di cui è parte il bene in oggetto, è costituito da più corpi di fabbrica, elevati su quattro piani fuori terra oltre tre piani interrati; il bene in oggetto risulta ubicato al secondo piano interrato e risulta accessibile da rampa, che si diparte dalla Via Giacomo Puccini, e successiva corsia di scorrimento.

La struttura portante è in cemento armato, solai in prefabbricato, facciate intonacate e tinteggiate; il piano secondo interrato ha pavimentazione di tipo industriale, risulta dotato di "bocca d'aerazione", le varie porte di accesso alle parti comuni sono in metallo, l'impianto elettrico condominiale con canaline a vista, pareti di delimitazione degli spazi comuni intonacate e tinteggiate; ciascun posto auto è delimitato da segnaletica a pavimento.

Lo stato di conservazione è normale come documentato nelle fotografie allegate.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

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.

Quanto in oggetto è pervenuto in maggior consistenza alla società **** Omissis ****, con sede in Montecatini Terme, con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Raffaele Lenzi di Montecatini Terme, in data 29 ottobre 2014, repertorio n. 67110/38146, trascritto a Pescia il giorno 11 novembre 2014 al n. 3632 di registro particolare, dalla Società **** Omissis ****, con sede in Verona (VR), codice fiscale 02493310235; (con il quale acquistava la piena proprietà su otto posti auto al piano secondo interrato, rappresentati al C.F. in fg. 18, mappali 193 sub.413, 193 sub.414, 193 sub.415, 193 sub.416, 193 sub.417, 193 sub.418, 193 sub.419 e 193 sub.420, ciascuno di cat.C/6.)

Alla detta Società **** Omissis ****, pervenuti con decreto di trasferimento, emesso dal Tribunale di Pistoia in data 17 marzo 1995, repertorio n. 72/93, registrato a Pistoia in data 31 detti al n. 1011, trascritto a Pescia il 13 aprile 1995 al n. 947 di registro particolare; a seguito di procedura esecutiva a carico della Società **** Omissis ****, per acquisto del complesso immobiliare denominato Kursaal, rappresentato al NCEU in fg. 18 dai mappali: 622 e 193 subalterni da 1 a 23 e successive planimetrie di variazione presentate in data 11 marzo 1991 protocolli dal n. 62062/C al n. 62076/C, busta n.11503.

Alla Società **** Omissis ****, era pervenuto per acquisto dalla **** Omissis ****, con atto Notaio Domenico Gallelli in data 11 settembre 1992 repertorio n. 115.089, trascritto a Pescia il 12 settembre 1992 al n. 2292 di registro particolare.

Nel titolo di provenienza Notaio Raffaele Lenzi in data 29 ottobre 2014, repertorio n. 67110/38146, in merito ai passaggi di proprietà, risulta quanto di seguito descritto:

“alla **** Omissis ****, era pervenuto per acquisto dalla **** Omissis ****, con atto per Notaio Pasquale Cordasco in data 28 marzo 1992, repertorio n. 50.456, registrato a Pescia nei termini; alla quale era pervenuto per acquisto dalla **** Omissis ****, per atto Notaio Pasquale Cordasco in data 20 marzo 1991, repertorio n. 45.685, registrato a Roma nei termini; alla quale era pervenuto per Decreto di Trasferimento dal Tribunale di Pistoia in data 22 febbraio 1990, repertorio n. 203/86, registrato a Pistoia il 9 marzo 1990 al n. 663, successivamente integrato ed esteso con Decreti emessi il 13 aprile 1990 e il 2 maggio 1990.

Dichiara la Parte venditrice e la parte acquirente prende atto che con sentenza della Corte di Appello di Roma in data 29 ottobre 2008 repertorio n. 911, annotato a Pescia il 23 settembre 2010 al n. 770 Registro Particolare, è stata annullata la precitata compravendita trascritta a Pescia il 12 settembre 1992 al n. 2292 Registro Particolare.-

Al riguardo dichiara e garantisce la Parte venditrice e la Parte acquirente ne prende atto, che la citata sentenza di annullamento non pregiudica la validità ed efficacia dell'acquisto di quanto in oggetto da parte della venditrice e non incide quindi sulla titolarità del bene oggetto di vendita, in quanto la società acquirente **** Omissis **** ha acquistato la proprietà dell'area su cui sono state realizzate le unità immobiliari oggetto del presente atto in forza del citato Decreto di trasferimento che costituiva l'esito di un procedimento di esecuzione immobiliare n. 72/93 R.G.E. promosso dal creditore ipotecario Credito Fondiario ed Industriale S.p.A. mediante pignoramento immobiliare dell'11 febbraio 1993, al fine di ottenere la soddisfazione del citato credito ipotecario. L'ipoteca in questione risulta iscritta in data 5 aprile 1990 e quindi anteriormente alla trascrizione della domanda giudiziale avvenuta in data 19 settembre 1992 n. 2327 Registro Particolare che ha dato l'avvio al procedimento di annullamento di cui la citata sentenza del 29 ottobre 2008 costituisce l'esito; conseguentemente la stessa non pregiudica il diritto del creditore ipotecario di espropriare i beni vincolati a garanzia, anche in confronto del terzo acquirente, come previsto dall'articolo 2808 Codice Civile in combinato disposto con l'art. 1445 Codice Civile.”

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 04/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pesca il 01/03/2018

Reg. gen. 1087 - Reg. part. 147

Quota: 1/1

Importo: € 80.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 50.194,00

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 20/02/2018

N° repertorio: 236

Note: Nella presente formalità la società debitrice è indicata con la denominazione **** Omissis **** anziché come **** Omissis ****. L'ipoteca grava il mappale 193 subalterni 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419 e 420.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pesca il 18/06/2025

Reg. gen. 3433 - Reg. part. 2358

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La trascrizione grava il mappale 193 subalterni 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419 e 420.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella restrizione beni delle due formalità sopra citate, e corrispondere per ciascuna annotazione, la somma di Euro 294,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso edilizio, di cui è parte il bene in oggetto, ricade:

- a) secondo il Regolamento Urbanistico vigente in zona AC-K, a prevalente destinazione commerciale-direzionale, "compendio immobiliare Area Kursaal", disciplinata dall'art.72, comma 6, delle NTA;
- b) secondo la cartografia PIT - immobili ed aree di notevole interesse pubblico;
- c) nella mappa della Pericolosità da alluvione fluviale: P1;
- D) in zona a vincolo paesaggistico e ambientale.

Si precisa che una parte del complesso edilizio è sottoposto al vincolo diretto storico-architettonico, trascritto a Pescia il 28 ottobre 2004 al n. 3917 reg. part. gravante l'originaria particella 193 sub 42 del foglio 18; DETTO VINCOLO NON GRAVA la porzione che comprende l'unità immobiliare in oggetto, in quanto derivata dalla particella 193 sub.43.

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.

Il complesso è stato costruito in virtù dei seguenti atti amministrativi:

- Concessione Edilizia n. 10814 rilasciata dal Comune di Montecatini Terme in data 13 gennaio 2000;
- Concessione Edilizia in variante n. 460 del 4 agosto 2005;
- Concessione Edilizia n. 2005/0826 del 14 giugno 2006 (prot. 38779 del 29 novembre 2005), per parziale sanatoria e variante alla C.E. n. 2003/0460 per modifiche interne.
- Fine Lavori parziale presentata in data 28 giugno 2006 protocollo n. 20558, quanto ai fabbricati D1,D2,E1,E2;
- Denuncia Inizio Attività presentata in data 11 agosto 2006 al n. 25137 di protocollo, P.E. n. 2006/579, con Fine Lavori parziale presentata in data 9 gennaio 2007 protocollo n. 714, quanto ai fabbricati A, B, C;
- Permesso di Costruire in Sanatoria, pratica n. 2007/0765 prot. 28820 del 18 ottobre 2007, per modifiche interne ai piani primo interrato, secondo interrato, terzo interrato, terra, primo e secondo rilasciato con il n. 765/2007 del 2 aprile 2008.
- Attestazione di Abitabilità/Agibilità parziale pratica n. 2006/0548 prot. 22852 del 20 luglio 2006.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Si precisa che il bene in oggetto è escluso dall'obbligo di dotazione della certificazione energetica.

Le dichiarazioni degli impianti risultano allegate all'attestazione di agibilità parziale presentata in data 20 luglio 2006, protocollo 548/2006.

In seguito al sopralluogo effettuato sono state riscontrate lievi discrasie nelle misure, rientranti nelle tolleranze di legge.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 115,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.930,00

La gestione condominiale del fabbricato denominato "Condominio kursaal", di cui è porzione il bene in oggetto, è affidata al geometra Fabio Scaffai, con studio in Montecatini Terme, via Sardegna n.6, che ha fornito i seguenti dati, per competenza della società "Immobiliare VE.RA sas di Vezzani Donella & C", relativa a n.8 posti auto - situazione rateale:

scadenza al 12/06/2025 - saldo al 31.12.2024 da versare Euro 14.513,00;

scadenza al 01/07/2025 - rata n.1 da versare Euro 304,00;

scadenza al 01/09/2025 - rata n.2 da versare Euro 304,00;

scadenza al 01/11/2025 - rata n.3 da versare Euro 311,83.

A ciascun posto auto compete la quota millesimale pari a 0,12 come riportato nella tabella A1 della proprietà generale.



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Montecatini-Terne (PT) - Viale Giacomo Puccini n.4, piano S2

DESCRIZIONE

La piena proprietà sopra una porzione del complesso edilizio ad uso residenziale - direzionale - commerciale - denominato "Kursaal" di quattro piani fuori terra oltre tre piani interrati, ubicato in Comune di Montecatini Terme, nell'area posta fra Corso Roma, Viale Puccini, Viale Amendola, Viale IV Novembre, e precisamente detta porzione è costituita da un posto auto al piano secondo interrato, della consistenza catastale di metri quadri 11; con accesso carrabile dal Viale Puccini n.4.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Allegati:

- 1 - estratto di mappa;
- 2 - elaborato plan. del 2025;
- 5 - visure catastali;
- 8 - visura storica;
- 18 - planimetria catastale.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione ipo-catastale è stata aggiornata ed integrata con il titolo di provenienza.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

CONFINI

parti comuni su due lati, bene Lotto n.2 (map.193 sub.414), bene Lotto n.4 (map.193 sub.416), s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	11,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	2,40 m	secondo interrato
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Ai fini storico catastali si precisa che l'immobile in oggetto risulta rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme, al giusto conto della società IMMOBILIARE VE.RA S.A.S. DI VEZZANI DONELLA & C. sede in MONTECATINI TERME, in foglio 18 dal mappale 193 sub.415, di cat. C/6, classe 3 mq.11, deriva dalla denuncia di variazione presentata in data 16/05/2006 protocollo n.PT0036636 in atti in pari data, per frazionamento e fusione dei mappali 193 sub.44 e 193 sub.45;

-in particolare quanto in oggetto deriva dal frazionamento del mappale 193 sub.45 di cat.F/1 (area urbana) di mq.10.070, a sua volta originato con variazione del 22/12/2005 protocollo n. PT0113086 in atti in pari data, per demolizione parziale-frazionamento e fusione dei mappali 193 sub.42 e 193 sub.43; in proposito si precisa che il sub.45 deriva esclusivamente dal frazionamento del mappale 193 sub.43 di cat.F/4, in seguito alla variazione del 19/12/2000 protocollo n. 153144 in atti in pari data, per demolizione parziale del map.193 subalterni 6, 8, 11, 12, 22, 23, 25, 26, 27, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 37, 38, 39, 40 e 41;

-i subalterni 25 (ex subb.1, 2, 4), 26 (ex subb.1, 3, 5, 4 e 19), 27 (ex subb.16 e 17), 29 (ex subb.14 e 15), 30 (ex subb.13 e 18), 31(ex subb.9 e 10), 32 (ex sub.9), 33 (ex subb.20 e 21), 34 (ex subb.5 e 7), 37(ex sub.19), 38 (ex map.622), 39 (ex sub.15), 40 (unità afferente al piano seminterrato) e 41(unità afferente al piano seminterrato), tutti originati con variazione del 11/03/1991, protocolli dal n.62062/C al n. 62076/C - busta n.11503, in atti dal 19/12/2000;

- i subalterni da 1 al n.23 del map.193 ed il map.622, in atti dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

L'attuale intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto, corrisponde alle risultanze dei registri immobiliari.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	193	415	1	C6	3	11	12 mq	49,42 €	Secondo Interrato	

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

I dati di classamento e rendita sono stati attribuiti in ordine alla planimetria di variazione presentata in data 16/05/2006 al n. PT0036636 di protocollo; i dati catastali e la planimetria sono conformi allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, ed in particolare non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da far luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

PRECISAZIONI

Il sopralluogo è stato effettuato in data 28/07/2025, per constatare lo stato di manutenzione e la consistenza del bene in oggetto.

PATTI

L'immobile verrà trasferito con tutti i patti e condizioni derivanti dal titolo di provenienza.

STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione, come documentato dalle fotografie allegate.

PARTI COMUNI

Con riferimento alle parti condominiali, si rimanda a quanto contenuto nel titolo di provenienza: "l'uso di ciò che è di natura condominiale nell'intero complesso edilizio descritto è esteso 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 anche relative alle aree di uso pubblico sulla base delle quote proporzionali assegnate a ciascuna unità dell'edificio ed in particolare la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che, ai sensi dell'art. 17 del predetto regolamento, le spese di manutenzione e ripristino delle due piazze denominate "Piazza Kursaal" e "Giardino delle Palme" sono a carico dei proprietari delle unità immobiliari insistenti su di esse e precisamente: gli edifici Kursaal, Blocco A, Blocco B e Blocco C per la piazza Kursaal; Blocco D/1, Blocco D/2, Blocco E/1 e Blocco E/2 per la corte delle Palme compreso il giardino."

Detto regolamento di condominio e le relative tabelle millesimali sono allegate all'atto Notaio Raffaele Lenzi del 31 agosto 2006 repertorio n. 48649/26308, trascritto a Pescia il 20 settembre 2006 al n. 3195 di registro particolare;

Le parti comuni risultanti dall'elaborato planimetrico presentato in data 15 maggio 2025 protocollo n.PT0033917, sono rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme, in foglio 18 dai mappali:

- 193 sub.62, bcnc a tutti i sub. del mappale 193 (giardino privato ad uso pubblico);
- 193 sub.63, bcnc a tutti i sub. del mappale 193 (corte interna e camminamenti);
- 193 sub.68, bcnc (ingresso-vano scale ascensore e corridoi) dal sub.226 al sub.277 dal sub.382 al sub.385 dal sub.413 al sub.424 ai sub.653, 655, 656, 657, 658 e 659, al sub.667 e ai sub.746,747 e 748;
- 193 sub.386, bcnc (deposito acqua e locale tecnico) dal sub.226 al sub.385 dal sub.413 al sub.424 dal sub.433 al sub.646 dal sub.653 al sub.659, i sub.667-700 e i sub.746,747 e 748;
- 193 sub.391, bcnc (deposito acqua e locale tecnico) dal sub.226 al sub.385 dal sub.413 al sub.424 dal sub.433 al sub.646 ai sub.653, 655, 656, 657, 658 e 659, sub.667-700 e sub.746,747 e 748;
- 193 sub.395, bcnc dal sub. 227 al sub.660 e al sub.667-700 escluso le cantine (locale contatori);
- 193 sub.406, bcnc (locale tecnico) dal sub.226 al sub.385 dal sub.413 al sub.424 dal sub.433 al sub.646 ai sub.653, 655, 656, 657, 658 e 659 e al 667-700 e sub.746, 747 e 748;
- 193 sub.673, bcnc (rampa di accesso ai piani interrati e camminamenti) dal sub.226 al sub.277 dal sub.382 al sub.385 dal sub.413 al sub.424 ai sub.653, 655, 656, 657, 658 e 659 e sub.667 e dal 678 al sub.683 e al sub.700 e sub.746, 747 e 748.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile sarà trasferito con i vincoli derivanti da:

- * vincoli nascenti da rapporto di condominio;
- * convenzione edilizia con atto ai rogiti Notaio Raffaele Lenzi in data 27 gennaio 1989, repertorio n. 10591, trascritto a Pescia il 30 gennaio 1990 al n. 273 di registro particolare;
- * convenzione edilizia con atto ai rogiti Notaio Lorenzo Zogheri in data 3 giugno 1999, repertorio n. 2148, trascritto a Pescia il 18 giugno 1999 al n. 1865 di registro particolare;
- * convenzione edilizia con atto ai rogiti Notaio Roberto Martinelli in data 7 agosto 2003, repertorio n. 133622, trascritto in data 3 settembre 2003 al n. 3024 di registro particolare;
- * nel titolo di provenienza risulta quanto segue: "ai sensi di quanto previsto dalle predette Convenzioni, gli spazi scoperti non interessati dall'edificazione, il porticato, la corte interna "Giardino delle Palme", e parte dei

parcheggi sono di uso pubblico e che il volume destinato a cinema e teatro polifunzionale, sarà ceduto gratuitamente dalla parte venditrice al Comune di Montecatini Terme, con la costituzione a favore di detto immobile di servitù di passo sugli immobili limitrofi per l'accesso, oltre alle servitù di passo per l'installazione e manutenzione canalizzazioni anche tecnologiche e di servizio, quali: reti elettriche, telematiche, acquedotto, fognature, torri di raffreddamento ed altro.

In relazione a detti obblighi di trasferimento al Comune di Montecatini Terme la Parte venditrice dichiara che sono

stati presi accordi modificativi degli stessi con sostituzione dell'obbligo di trasferimento del volume destinato a cinema e teatro polifunzionale con l'obbligo di trasferimento di altri immobili della società venditrice.-

La Parte venditrice dichiara di mantenere a proprio carico gli obblighi nascenti dalle citate convenzioni stipulate con

il Comune di Montecatini Terme, di adempiervi fedelmente e di rilevare indenne la parte acquirente da qualsiasi richiesta dell'Amministrazione pubblica in ordine agli obblighi assunti nelle precitate convenzioni ad ogni e qualsiasi titolo."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso edilizio di cui è parte il bene in oggetto, è costituito da più corpi di fabbrica, elevati su quattro piani fuori terra oltre tre piani interrati; il bene in oggetto risulta ubicato al secondo piano interrato e risulta accessibile da rampa, che si diparte dalla Via Giacomo Puccini, e successiva corsia di scorrimento.

La struttura portante è in cemento armato, solai in prefabbricato, facciate intonacate e tinteggiate; il piano secondo interrato ha pavimentazione di tipo industriale, risulta dotato di "bocca d'areazione", le varie porte di accesso alle parti comuni sono in metallo, l'impianto elettrico condominiale con canaline a vista, pareti di delimitazione degli spazi comuni intonacate e tinteggiate; ciascun posto auto è delimitato da segnaletica a pavimento.

Lo stato di conservazione è normale come documentato nelle fotografie allegate.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

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.

Quanto in oggetto è pervenuto in maggior consistenza alla **** Omissis ****, con sede in Montecatini Terme, con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Raffaele Lenzi di Montecatini Terme, in data 29 ottobre 2014, repertorio n. 67110/38146, trascritto a Pescia il giorno 11 novembre 2014 al n. 3632 di registro particolare, dalla **** Omissis ****, con sede in Verona (VR), codice fiscale 02493310235; (con il quale acquistava la piena proprietà su otto posti auto al piano secondo interrato, rappresentati al C.F. in fg. 18, mappali 193 sub.413, 193 sub.414, 193 sub.415, 193 sub.416, 193 sub.417, 193 sub.418, 193 sub.419 e 193 sub.420, ciascuno di cat.C/6.) Alla detta **** Omissis ****, pervenuti con decreto di trasferimento, emesso dal Tribunale di Pistoia in data 17 marzo 1995, repertorio n. 72/93, registrato a Pistoia in data 31 detti al n. 1011, trascritto a Pescia il 13 aprile 1995 al n. 947 di registro particolare; a seguito di procedura esecutiva a carico della **** Omissis ****, per acquisto del complesso immobiliare denominato Kursaal, rappresentato al NCEU in fg. 18 dai mappali: 622 e 193 subalterni da 1 a 23 e successive planimetrie di variazione presentate in data 11 marzo 1991 protocolli dal n. 62062/C al n. 62076/C, busta n.11503.

Alla **** Omissis ****, era pervenuto per acquisto dalla **** Omissis ****, con atto Notaio Domenico Gallelli in data 11 settembre 1992 repertorio n. 115.089, trascritto a Pescia il 12 settembre 1992 al n. 2292 di registro particolare.

Nel titolo di provenienza Notaio Raffaele Lenzi in data 29 ottobre 2014, repertorio n. 67110/38146, in merito ai passaggi di proprietà, risulta quanto di seguito descritto:

“alla **** Omissis ****, era pervenuto per acquisto dalla **** Omissis ****, con atto per Notaio Pasquale Cordasco in data 28 marzo 1992, repertorio n. 50.456, registrato a Pescia nei termini; alla quale era pervenuto per acquisto dalla **** Omissis ****, per atto Notaio Pasquale Cordasco in data 20 marzo 1991, repertorio n. 45.685, registrato a Roma nei termini; alla quale era pervenuto per Decreto di Trasferimento dal Tribunale di Pistoia in data 22 febbraio 1990, repertorio n. 203/86, registrato a Pistoia il 9 marzo 1990 al n. 663, successivamente integrato ed esteso con Decreti emessi il 13 aprile 1990 e il 2 maggio 1990. Dichiara la Parte venditrice e la parte acquirente prende atto che con sentenza della Corte di Appello di Roma in data 29 ottobre 2008 repertorio n. 911, annotato a Pescia il 23 settembre 2010 al n. 770 Registro Particolare, è stata annullata la precitata compravendita trascritta a Pescia il 12 settembre 1992 al n. 2292 Registro Particolare.-

Al riguardo dichiara e garantisce la Parte venditrice e la Parte acquirente ne prende atto, che la citata sentenza di annullamento non pregiudica la validità ed efficacia dell'acquisto di quanto in oggetto da parte della venditrice e non incide quindi sulla titolarità del bene oggetto di vendita, in quanto la società acquirente **** Omissis **** ha acquistato la proprietà dell'area su cui sono state realizzate le unità immobiliari oggetto del presente atto in forza del citato Decreto di trasferimento che costituiva l'esito di un procedimento di esecuzione immobiliare n. 72/93 R.G.E. promosso dal creditore ipotecario Credito Fondiario ed Industriale S.p.A. mediante pignoramento immobiliare dell'11 febbraio 1993, al fine di ottenere la soddisfazione del citato credito ipotecario. L'ipoteca in questione risulta iscritta in data 5 aprile 1990 e quindi anteriormente alla trascrizione della domanda giudiziale avvenuta in data 19 settembre 1992 n. 2327 Registro Particolare che ha dato l'avvio al procedimento di annullamento di cui la citata sentenza del 29 ottobre 2008 costituisce l'esito; conseguentemente la stessa non pregiudica il diritto del creditore ipotecario di espropriare i beni vincolati a garanzia, anche in confronto del terzo acquirente, come previsto dall'articolo 2808 Codice Civile in combinato disposto con l'art. 1445 Codice Civile.”

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 04/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pesca il 01/03/2018

Reg. gen. 1087 - Reg. part. 147

Quota: 1/1

Importo: € 80.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 50.194,00

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 20/02/2018

N° repertorio: 236

Note: Nella presente formalità la società debitrice è indicata con la denominazione **** Omissis **** anziché come **** Omissis ****. L'ipoteca grava il mappale 193 subalterni 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419 e 420.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pesca il 18/06/2025

Reg. gen. 3433 - Reg. part. 2358

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La trascrizione grava il mappale 193 subalterni 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419 e 420.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella restrizione beni delle due formalità sopra citate, e corrispondere per ciascuna annotazione, la somma di Euro 294,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso edilizio, di cui è parte il bene in oggetto, ricade:

- a) secondo il Regolamento Urbanistico vigente in zona AC-K, a prevalente destinazione commerciale-direzionale, "compendio immobiliare Area Kursaal", disciplinata dall'art.72, comma 6, delle NTA;
- b) secondo la cartografia PIT - immobili ed aree di notevole interesse pubblico;
- c) nella mappa della Pericolosità da alluvione fluviale: P1;
- D) in zona a vincolo paesaggistico e ambientale.

Si precisa che una parte del complesso edilizio è sottoposto al vincolo diretto storico-architettonico, trascritto a Pescia il 28 ottobre 2004 al n. 3917 reg. part. gravante l'originaria particella 193 sub 42 del foglio 18; DETTO VINCOLO NON GRAVA la porzione che comprende l'unità immobiliare in oggetto, in quanto derivata dalla particella 193 sub.43.

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. Sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il complesso è stato costruito in virtù dei seguenti atti amministrativi:

- Concessione Edilizia n. 10814 rilasciata dal Comune di Montecatini Terme in data 13 gennaio 2000;
- Concessione Edilizia in variante n. 460 del 4 agosto 2005;
- Concessione Edilizia n. 2005/0826 del 14 giugno 2006 (prot. 38779 del 29 novembre 2005), per parziale sanatoria e variante alla C.E. n. 2003/0460 per modifiche interne.
- Fine Lavori parziale presentata in data 28 giugno 2006 protocollo n. 20558, quanto ai fabbricati D1,D2,E1,E2;
- Denuncia Inizio Attività presentata in data 11 agosto 2006 al n. 25137 di protocollo, P.E. n. 2006/579, con Fine Lavori parziale presentata in data 9 gennaio 2007 protocollo n. 714, quanto ai fabbricati A, B, C;
- Permesso di Costruire in Sanatoria, pratica n. 2007/0765 prot. 28820 del 18 ottobre 2007, per modifiche interne ai piani primo interrato, secondo interrato, terzo interrato, terra, primo e secondo rilasciato con il n. 765/2007 del 2 aprile 2008.
- Attestazione di Abitabilità/Agibilità parziale pratica n. 2006/0548 prot. 22852 del 20 luglio 2006.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Si precisa che il bene in oggetto è escluso dall'obbligo di dotazione della certificazione energetica.

Le dichiarazioni degli impianti risultano allegate all'attestazione di agibilità parziale presentata in data 20 luglio 2006, protocollo 548/2006.

In seguito al sopralluogo effettuato sono state riscontrate lievi discrasie nelle misure, rientranti nelle tolleranze di legge.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 115,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.930,00

La gestione condominiale del fabbricato denominato "Condominio kursaal", di cui è porzione il bene in oggetto, è affidata al geometra Fabio Scaffai, con studio in Montecatini Terme, via Sardegna n.6, che ha fornito i seguenti dati, per competenza della società "Immobiliare VE.RA sas di Vezzani Donella & C", relativa a n.8 posti auto – situazione rateale:

scadenza al 12/06/2025 – saldo al 31.12.2024 da versare Euro 14.513,00;

scadenza al 01/07/2025 – rata n.1 da versare Euro 304,00;

scadenza al 01/09/2025 – rata n.2 da versare Euro 304,00;

scadenza al 01/11/2025 – rata n.3 da versare Euro 311,83.

A ciascun posto auto compete la quota millesimale pari a 0,12 come riportato nella tabella A1 della proprietà generale.



LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Montecatini-Terne (PT) - Viale Giacomo Puccini n.4, piano S2

DESCRIZIONE

La piena proprietà sopra una porzione del complesso edilizio ad uso residenziale - direzionale - commerciale - denominato "Kursaal" di quattro piani fuori terra oltre tre piani interrati, ubicato in Comune di Montecatini Terme, nell'area posta fra Corso Roma, Viale Puccini, Viale Amendola, Viale IV Novembre, e precisamente detta porzione è costituita da un posto auto al piano secondo interrato, della consistenza catastale di metri quadri 11; con accesso carrabile dal Viale Puccini n.4.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Allegati:

- 1 - estratto di mappa;
- 2 - elaborato plan. del 2025;
- 5 - visure catastali;
- 9 - visura storica;
- 19 - planimetria catastale.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione ipo-catastale è stata aggiornata ed integrata con il titolo di provenienza.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

CONFINI

parti comuni su due lati, bene Lotto n.3 (map.193 sub.415), bene Lotto n.5 (map.193 sub.417) s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	11,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	2,40 m	secondo interrato
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Ai fini storico catastali si precisa che l'immobile in oggetto risulta rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme, al giusto conto della società IMMOBILIARE VE.RA S.A.S. DI VEZZANI DONELLA & C. sede in MONTECATINI TERME, in foglio 18 dal mappale 193 sub.416, di cat. C/6, classe 3 mq.11, deriva dalla denuncia di variazione presentata in data 16/05/2006 protocollo n.PT0036636 in atti in pari data, per frazionamento e fusione dei mappali 193 sub.44 e 193 sub.45;

-in particolare quanto in oggetto deriva dal frazionamento del mappale 193 sub.45 di cat.F/1 (area urbana) di mq.10.070, a sua volta originato con variazione del 22/12/2005 protocollo n. PT0113086 in atti in pari data, per demolizione parziale-frazionamento e fusione dei mappali 193 sub.42 e 193 sub.43; in proposito si precisa che il sub.45 deriva esclusivamente dal frazionamento del mappale 193 sub.43 di cat.F/4, in seguito alla variazione del 19/12/2000 protocollo n. 153144 in atti in pari data, per demolizione parziale del map.193 subalterni 6, 8, 11, 12, 22, 23, 25, 26, 27, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 37, 38, 39, 40 e 41;

-i subalterni 25 (ex subb.1, 2, 4), 26 (ex subb.1, 3, 5, 4 e 19), 27 (ex subb.16 e 17), 29 (ex subb.14 e 15), 30 (ex subb.13 e 18), 31(ex subb.9 e 10), 32 (ex sub.9), 33 (ex subb.20 e 21), 34 (ex subb.5 e 7), 37(ex sub.19), 38 (ex map.622), 39 (ex sub.15), 40 (unità afferente al piano seminterrato) e 41(unità afferente al piano seminterrato), tutti originati con variazione del 11/03/1991, protocolli dal n.62062/C al n. 62076/C - busta n.11503, in atti dal 19/12/2000;

- i subalterni da 1 al n.23 del map.193 ed il map.622, in atti dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

L'attuale intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto, corrisponde alle risultanze dei registri immobiliari.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	193	416	1	C6	3	11	12 mq	49,42 €	Secondo Interrato	

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

I dati di classamento e rendita sono stati attribuiti in ordine alla planimetria di variazione presentata in data 16/05/2006 al n. PT0036636 di protocollo; i dati catastali e la planimetria sono conformi allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, ed in particolare non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da far luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

PRECISAZIONI

Il sopralluogo è stato effettuato in data 28/07/2025, per constatare lo stato di manutenzione e la consistenza del bene in oggetto.

PATTI

L'immobile verrà trasferito con tutti i patti e condizioni derivanti dal titolo di provenienza.

STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione, come documentato dalle fotografie allegate.

PARTI COMUNI

Con riferimento alle parti condominiali, si rimanda a quanto contenuto nel titolo di provenienza: "l'uso di ciò che è di natura condominiale nell'intero complesso edilizio descritto è esteso 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 anche relative alle aree di uso pubblico sulla base delle quote proporzionali assegnate a ciascuna unità dell'edificio ed in particolare la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che, ai sensi dell'art. 17 del predetto regolamento, le spese di manutenzione e ripristino delle due piazze denominate "Piazza Kursaal" e "Giardino delle Palme" sono a carico dei proprietari delle unità immobiliari insistenti su di esse e precisamente: gli edifici Kursaal, Blocco A, Blocco B e Blocco C per la piazza Kursaal; Blocco D/1, Blocco D/2, Blocco E/1 e Blocco E/2 per la corte delle Palme compreso il giardino."

Detto regolamento di condominio e le relative tabelle millesimali sono allegate all'atto Notaio Raffaele Lenzi del 31 agosto 2006 repertorio n. 48649/26308, trascritto a Pescia il 20 settembre 2006 al n. 3195 di registro particolare;

Le parti comuni risultanti dall'elaborato planimetrico presentato in data 15 maggio 2025 protocollo n.PT0033917, sono rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme, in foglio 18 dai mappali:

- 193 sub.62, bcnc a tutti i sub. del mappale 193 (giardino privato ad uso pubblico);
- 193 sub.63, bcnc a tutti i sub. del mappale 193 (corte interna e camminamenti);
- 193 sub.68, bcnc (ingresso-vano scale ascensore e corridoi) dal sub.226 al sub.277 dal sub.382 al sub.385 dal sub.413 al sub.424 ai sub.653, 655, 656, 657, 658 e 659, al sub.667 e ai sub.746,747 e 748;
- 193 sub.386, bcnc (deposito acqua e locale tecnico) dal sub.226 al sub.385 dal sub.413 al sub.424 dal sub.433 al sub.646 dal sub.653 al sub.659, i sub.667-700 e i sub.746,747 e 748;
- 193 sub.391, bcnc (deposito acqua e locale tecnico) dal sub.226 al sub.385 dal sub.413 al sub.424 dal sub.433 al sub.646 ai sub.653, 655, 656, 657, 658 e 659, sub.667-700 e sub.746,747 e 748;
- 193 sub.395, bcnc dal sub. 227 al sub.660 e al sub.667-700 escluso le cantine (locale contatori);
- 193 sub.406, bcnc (locale tecnico) dal sub.226 al sub.385 dal sub.413 al sub.424 dal sub.433 al sub.646 ai sub.653, 655, 656, 657, 658 e 659 e al 667-700 e sub.746, 747 e 748;
- 193 sub.673, bcnc (rampa di accesso ai piani interrati e camminamenti) dal sub.226 al sub.277 dal sub.382 al sub.385 dal sub.413 al sub.424 ai sub.653, 655, 656, 657, 658 e 659 e sub.667 e dal 678 al sub.683 e al sub.700 e sub.746, 747 e 748.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile sarà trasferito con i vincoli derivanti da:

- * vincoli nascenti da rapporto di condominio;
- * convenzione edilizia con atto ai rogiti Notaio Raffaele Lenzi in data 27 gennaio 1989, repertorio n. 10591, trascritto a Pescia il 30 gennaio 1990 al n. 273 di registro particolare;
- * convenzione edilizia con atto ai rogiti Notaio Lorenzo Zogheri in data 3 giugno 1999, repertorio n. 2148, trascritto a Pescia il 18 giugno 1999 al n. 1865 di registro particolare;
- * convenzione edilizia con atto ai rogiti Notaio Roberto Martinelli in data 7 agosto 2003, repertorio n. 133622, trascritto in data 3 settembre 2003 al n. 3024 di registro particolare;
- * nel titolo di provenienza risulta quanto segue: "ai sensi di quanto previsto dalle predette Convenzioni, gli spazi scoperti non interessati dall'edificazione, il porticato, la corte interna "Giardino delle Palme", e parte dei

parcheggi sono di uso pubblico e che il volume destinato a cinema e teatro polifunzionale, sarà ceduto gratuitamente dalla parte venditrice al Comune di Montecatini Terme, con la costituzione a favore di detto immobile di servitù di passo sugli immobili limitrofi per l'accesso, oltre alle servitù di passo per l'installazione e manutenzione canalizzazioni anche tecnologiche e di servizio, quali: reti elettriche, telematiche, acquedotto, fognature, torri di raffreddamento ed altro.

In relazione a detti obblighi di trasferimento al Comune di Montecatini Terme la Parte venditrice dichiara che sono

stati presi accordi modificativi degli stessi con sostituzione dell'obbligo di trasferimento del volume destinato a cinema e teatro polifunzionale con l'obbligo di trasferimento di altri immobili della società venditrice.-

La Parte venditrice dichiara di mantenere a proprio carico gli obblighi nascenti dalle citate convenzioni stipulate con

il Comune di Montecatini Terme, di adempiervi fedelmente e di rilevare indenne la parte acquirente da qualsiasi richiesta dell'Amministrazione pubblica in ordine agli obblighi assunti nelle precitate convenzioni ad ogni e qualsiasi titolo."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso edilizio di cui è parte il bene in oggetto, è costituito da più corpi di fabbrica, elevati su quattro piani fuori terra oltre tre piani interrati; il bene in oggetto risulta ubicato al secondo piano interrato e risulta accessibile da rampa, che si diparte dalla Via Giacomo Puccini, e successiva corsia di scorrimento.

La struttura portante è in cemento armato, solai in prefabbricato, facciate intonacate e tinteggiate; il piano secondo interrato ha pavimentazione di tipo industriale, risulta dotato di "bocca d'aerazione", le varie porte di accesso alle parti comuni sono in metallo, l'impianto elettrico condominiale con canaline a vista, pareti di delimitazione degli spazi comuni intonacate e tinteggiate; ciascun posto auto è delimitato da segnaletica a pavimento.

Lo stato di conservazione è normale come documentato nelle fotografie allegate.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

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.

Quanto in oggetto è pervenuto in maggior consistenza alla società **** Omissis ****, con sede in Montecatini Terme, con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Raffaele Lenzi di Montecatini Terme, in data 29 ottobre 2014, repertorio n. 67110/38146, trascritto a Pescia il giorno 11 novembre 2014 al n. 3632 di registro particolare, dalla Società **** Omissis ****, con sede in Verona (VR), codice fiscale 02493310235; (con il quale acquistava la piena proprietà su otto posti auto al piano secondo interrato, rappresentati al C.F. in fg. 18, mappali 193 sub.413, 193 sub.414, 193 sub.415, 193 sub.416, 193 sub.417, 193 sub.418, 193 sub.419 e 193 sub.420, ciascuno di cat.C/6.)

Alla detta Società **** Omissis ****, pervenuti con decreto di trasferimento, emesso dal Tribunale di Pistoia in data 17 marzo 1995, repertorio n. 72/93, registrato a Pistoia in data 31 detti al n. 1011, trascritto a Pescia il 13 aprile 1995 al n. 947 di registro particolare; a seguito di procedura esecutiva a carico della Società **** Omissis ****, per acquisto del complesso immobiliare denominato Kursaal, rappresentato al NCEU in fg. 18 dai mappali: 622 e 193 subalterni da 1 a 23 e successive planimetrie di variazione presentate in data 11 marzo 1991 protocolli dal n. 62062/C al n. 62076/C, busta n.11503.

Alla Società **** Omissis ****, era pervenuto per acquisto dalla **** Omissis ****, con atto Notaio Domenico Gallelli in data 11 settembre 1992 repertorio n. 115.089, trascritto a Pescia il 12 settembre 1992 al n. 2292 di registro particolare.

Nel titolo di provenienza Notaio Raffaele Lenzi in data 29 ottobre 2014, repertorio n. 67110/38146, in merito ai passaggi di proprietà, risulta quanto di seguito descritto:

**** Omissis ****, era pervenuto per acquisto dalla **** Omissis ****, con atto per Notaio Pasquale Cordasco in data 28 marzo 1992, repertorio n. 50.456, registrato a Pescia nei termini; alla quale era pervenuto per acquisto dalla **** Omissis ****, per atto Notaio Pasquale Cordasco in data 20 marzo 1991, repertorio n. 45.685, registrato a Roma nei termini; alla quale era pervenuto per Decreto di Trasferimento dal Tribunale di Pistoia in data 22 febbraio 1990, repertorio n. 203/86, registrato a Pistoia il 9 marzo 1990 al n. 663, successivamente integrato ed esteso con Decreti emessi il 13 aprile 1990 e il 2 maggio 1990.

Dichiara la Parte venditrice e la parte acquirente prende atto che con sentenza della Corte di Appello di Roma in data 29 ottobre 2008 repertorio n. 911, annotato a Pescia il 23 settembre 2010 al n. 770 Registro Particolare, è stata annullata la precitata compravendita trascritta a Pescia il 12 settembre 1992 al n. 2292 Registro Particolare.-

Al riguardo dichiara e garantisce la Parte venditrice e la Parte acquirente ne prende atto, che la citata sentenza di annullamento non pregiudica la validità ed efficacia dell'acquisto di quanto in oggetto da parte della venditrice e non incide quindi sulla titolarità del bene oggetto di vendita, in quanto la società acquirente **** Omissis **** ha acquistato la proprietà dell'area su cui sono state realizzate le unità immobiliari oggetto del presente atto in forza del citato Decreto di trasferimento che costituiva l'esito di un procedimento di esecuzione immobiliare n. 72/93 R.G.E. promosso dal creditore ipotecario Credito Fondiario ed Industriale S.p.A. mediante pignoramento immobiliare dell'11 febbraio 1993, al fine di ottenere la soddisfazione del citato credito ipotecario. L'ipoteca in questione risulta iscritta in data 5 aprile 1990 e quindi anteriormente alla trascrizione della domanda giudiziale avvenuta in data 19 settembre 1992 n. 2327 Registro Particolare che ha dato l'avvio al procedimento di annullamento di cui la citata sentenza del 29 ottobre 2008 costituisce l'esito; conseguentemente la stessa non pregiudica il diritto del creditore ipotecario di espropriare i beni vincolati a garanzia, anche in confronto del terzo acquirente, come previsto dall'articolo 2808 Codice Civile in combinato disposto con l'art. 1445 Codice Civile."

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 04/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pesca il 01/03/2018

Reg. gen. 1087 - Reg. part. 147

Quota: 1/1

Importo: € 80.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 50.194,00

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 20/02/2018

N° repertorio: 236

Note: Nella presente formalità la società debitrice è indicata con la denominazione **** Omissis **** anziché come **** Omissis ****. L'ipoteca grava il mappale 193 subalterni 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419 e 420.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pesca il 18/06/2025

Reg. gen. 3433 - Reg. part. 2358

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La trascrizione grava il mappale 193 subalterni 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419 e 420.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella restrizione beni delle due formalità sopra citate, e corrispondere per ciascuna annotazione, la somma di Euro 294,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso edilizio, di cui è parte il bene in oggetto, ricade:

- a) secondo il Regolamento Urbanistico vigente in zona AC-K, a prevalente destinazione commerciale-direzionale, "compendio immobiliare Area Kursaal", disciplinata dall'art.72, comma 6, delle NTA;
- b) secondo la cartografia PIT - immobili ed aree di notevole interesse pubblico;
- c) nella mappa della Pericolosità da alluvione fluviale: P1;
- D) in zona a vincolo paesaggistico e ambientale.

Si precisa che una parte del complesso edilizio è sottoposto al vincolo diretto storico-architettonico, trascritto a Pescia il 28 ottobre 2004 al n. 3917 reg. part. gravante l'originaria particella 193 sub 42 del foglio 18; DETTO VINCOLO NON GRAVA la porzione che comprende l'unità immobiliare in oggetto, in quanto derivata dalla particella 193 sub.43.

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.

Il complesso è stato costruito in virtù dei seguenti atti amministrativi:

- Concessione Edilizia n. 10814 rilasciata dal Comune di Montecatini Terme in data 13 gennaio 2000;
- Concessione Edilizia in variante n. 460 del 4 agosto 2005;
- Concessione Edilizia n. 2005/0826 del 14 giugno 2006 (prot. 38779 del 29 novembre 2005), per parziale sanatoria e variante alla C.E. n. 2003/0460 per modifiche interne.
- Fine Lavori parziale presentata in data 28 giugno 2006 protocollo n. 20558, quanto ai fabbricati D1,D2,E1,E2;
- Denuncia Inizio Attività presentata in data 11 agosto 2006 al n. 25137 di protocollo, P.E. n. 2006/579, con Fine Lavori parziale presentata in data 9 gennaio 2007 protocollo n. 714, quanto ai fabbricati A, B, C;
- Permesso di Costruire in Sanatoria, pratica n. 2007/0765 prot. 28820 del 18 ottobre 2007, per modifiche interne ai piani primo interrato, secondo interrato, terzo interrato, terra, primo e secondo rilasciato con il n. 765/2007 del 2 aprile 2008.
- Attestazione di Abitabilità/Agibilità parziale pratica n. 2006/0548 prot. 22852 del 20 luglio 2006.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Si precisa che il bene in oggetto è escluso dall'obbligo di dotazione della certificazione energetica.

Le dichiarazioni degli impianti risultano allegate all'attestazione di agibilità parziale presentata in data 20 luglio 2006, protocollo 548/2006.

In seguito al sopralluogo effettuato sono state riscontrate lievi discrasie nelle misure, rientranti nelle tolleranze di legge.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 115,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.930,00

La gestione condominiale del fabbricato denominato "Condominio kursaal", di cui è porzione il bene in oggetto, è affidata al geometra Fabio Scaffai, con studio in Montecatini Terme, via Sardegna n.6, che ha fornito i seguenti dati, per competenza della società "Immobiliare VE.RA sas di Vezzani Donella & C", relativa a n.8 posti auto - situazione rateale:

scadenza al 12/06/2025 - saldo al 31.12.2024 da versare Euro 14.513,00;

scadenza al 01/07/2025 - rata n.1 da versare Euro 304,00;

scadenza al 01/09/2025 - rata n.2 da versare Euro 304,00;

scadenza al 01/11/2025 - rata n.3 da versare Euro 311,83.

A ciascun posto auto compete la quota millesimale pari a 0,12 come riportato nella tabella A1 della proprietà generale.



LOTTO 5



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Viale Giacomo Puccini n.4, piano S2

DESCRIZIONE

La piena proprietà sopra una porzione del complesso edilizio ad uso residenziale - direzionale - commerciale - denominato "Kursaal" di quattro piani fuori terra oltre tre piani interrati, ubicato in Comune di Montecatini Terme, nell'area posta fra Corso Roma, Viale Puccini, Viale Amendola, Viale IV Novembre, e precisamente detta porzione è costituita da un posto auto al piano secondo interrato, della consistenza catastale di metri quadri 11; con accesso carrabile dal Viale Puccini n.4.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Allegati:

- 1 - estratto di mappa;
- 2 - elaborato plan. del 2025;
- 5 - visure catastali;
- 10 - visura storica;
- 20 - planimetria catastale.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione ipo-catastale è stata aggiornata ed integrata con il titolo di provenienza.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

CONFINI

parti comuni su due lati, bene Lotto n.4 (map.193 sub.416), bene Lotto n.6 (map.193 sub.418),s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	11,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	2,40 m	secondo interrato
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Ai fini storico catastali si precisa che l'immobile in oggetto risulta rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme, al giusto conto della società IMMOBILIARE VE.RA S.A.S. DI VEZZANI DONELLA & C. sede in MONTECATINI TERME, in foglio 18 dal mappale 193 sub.417, di cat. C/6, classe 3 mq.11, deriva dalla denuncia di variazione presentata in data 16/05/2006 protocollo n.PT0036636 in atti in pari data, per frazionamento e fusione dei mappali 193 sub.44 e 193 sub.45;

-in particolare quanto in oggetto deriva dal frazionamento del mappale 193 sub.45 di cat.F/1 (area urbana) di mq.10.070, a sua volta originato con variazione del 22/12/2005 protocollo n. PT0113086 in atti in pari data, per demolizione parziale-frazionamento e fusione dei mappali 193 sub.42 e 193 sub.43; in proposito si precisa che il sub.45 deriva esclusivamente dal frazionamento del mappale 193 sub.43 di cat.F/4, in seguito alla variazione del 19/12/2000 protocollo n. 153144 in atti in pari data, per demolizione parziale del map.193 subalterni 6, 8, 11, 12, 22, 23, 25, 26, 27, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 37, 38, 39, 40 e 41;

-i subalterni 25 (ex subb.1, 2, 4), 26 (ex subb.1, 3, 5, 4 e 19), 27 (ex subb.16 e 17), 29 (ex subb.14 e 15), 30 (ex subb.13 e 18), 31(ex subb.9 e 10), 32 (ex sub.9), 33 (ex subb.20 e 21), 34 (ex subb.5 e 7), 37(ex sub.19), 38 (ex map.622), 39 (ex sub.15), 40 (unità afferente al piano seminterrato) e 41(unità afferente al piano seminterrato), tutti originati con variazione del 11/03/1991, protocolli dal n.62062/C al n. 62076/C - busta n.11503, in atti dal 19/12/2000;

- i subalterni da 1 al n.23 del map.193 ed il map.622, in atti dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

L'attuale intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto, corrisponde alle risultanze dei registri immobiliari.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	193	417	1	C6	3	11	12 mq	49,42 €	Secondo Interrato	

Corrispondenza catastale

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

I dati di classamento e rendita sono stati attribuiti in ordine alla planimetria di variazione presentata in data 16/05/2006 al n. PT0036636 di protocollo; i dati catastali e la planimetria sono conformi allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, ed in particolare non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da far luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

PRECISAZIONI

Il sopralluogo è stato effettuato in data 28/07/2025, per constatare lo stato di manutenzione e la consistenza del bene in oggetto.

PATTI

L'immobile verrà trasferito con tutti i patti e condizioni derivanti dal titolo di provenienza.

STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione, come documentato dalle fotografie allegate.

PARTI COMUNI

Con riferimento alle parti condominiali, si rimanda a quanto contenuto nel titolo di provenienza: "l'uso di ciò che è di natura condominiale nell'intero complesso edilizio descritto è esteso 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 anche relative alle aree di uso pubblico sulla base delle quote proporzionali assegnate a ciascuna unità dell'edificio ed in particolare la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che, ai sensi dell'art. 17 del predetto regolamento, le spese di manutenzione e ripristino delle due piazze denominate "Piazza Kursaal" e "Giardino delle Palme" sono a carico dei proprietari delle unità immobiliari insistenti su di esse e precisamente: gli edifici Kursaal, Blocco A, Blocco B e Blocco C per la piazza Kursaal; Blocco D/1, Blocco D/2, Blocco E/1 e Blocco E/2 per la corte delle Palme compreso il giardino."

Detto regolamento di condominio e le relative tabelle millesimali sono allegate all'atto Notaio Raffaele Lenzi del 31 agosto 2006 repertorio n. 48649/26308, trascritto a Pescia il 20 settembre 2006 al n. 3195 di registro particolare;

Le parti comuni risultanti dall'elaborato planimetrico presentato in data 15 maggio 2025 protocollo n.PT0033917, sono rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme, in foglio 18 dai mappali:

- 193 sub.62, bcnc a tutti i sub. del mappale 193 (giardino privato ad uso pubblico);
- 193 sub.63, bcnc a tutti i sub. del mappale 193 (corte interna e camminamenti);
- 193 sub.68, bcnc (ingresso-vano scale ascensore e corridoi) dal sub.226 al sub.277 dal sub.382 al sub.385 dal sub.413 al sub.424 ai sub.653, 655, 656, 657, 658 e 659, al sub.667 e ai sub.746,747 e 748;
- 193 sub.386, bcnc (deposito acqua e locale tecnico) dal sub.226 al sub.385 dal sub.413 al sub.424 dal sub.433 al sub.646 dal sub.653 al sub.659, i sub.667-700 e i sub.746,747 e 748;
- 193 sub.391, bcnc (deposito acqua e locale tecnico) dal sub.226 al sub.385 dal sub.413 al sub.424 dal sub.433 al sub.646 ai sub.653, 655, 656, 657, 658 e 659, sub.667-700 e sub.746,747 e 748;
- 193 sub.395, bcnc dal sub. 227 al sub.660 e al sub.667-700 escluso le cantine (locale contatori);
- 193 sub.406, bcnc (locale tecnico) dal sub.226 al sub.385 dal sub.413 al sub.424 dal sub.433 al sub.646 ai sub.653, 655, 656, 657, 658 e 659 e al 667-700 e sub.746, 747 e 748;
- 193 sub.673, bcnc (rampa di accesso ai piani interrati e camminamenti) dal sub.226 al sub.277 dal sub.382 al sub.385 dal sub.413 al sub.424 ai sub.653, 655, 656, 657, 658 e 659 e sub.667 e dal 678 al sub.683 e al sub.700 e sub.746, 747 e 748.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile sarà trasferito con i vincoli derivanti da:

- * vincoli nascenti da rapporto di condominio;
- * convenzione edilizia con atto ai rogiti Notaio Raffaele Lenzi in data 27 gennaio 1989, repertorio n. 10591, trascritto a Pescia il 30 gennaio 1990 al n. 273 di registro particolare;
- * convenzione edilizia con atto ai rogiti Notaio Lorenzo Zogheri in data 3 giugno 1999, repertorio n. 2148, trascritto a Pescia il 18 giugno 1999 al n. 1865 di registro particolare;
- * convenzione edilizia con atto ai rogiti Notaio Roberto Martinelli in data 7 agosto 2003, repertorio n. 133622, trascritto in data 3 settembre 2003 al n. 3024 di registro particolare;
- * nel titolo di provenienza risulta quanto segue: "ai sensi di quanto previsto dalle predette Convenzioni, gli spazi scoperti non interessati dall'edificazione, il porticato, la corte interna "Giardino delle Palme", e parte dei

parcheggi sono di uso pubblico e che il volume destinato a cinema e teatro polifunzionale, sarà ceduto gratuitamente dalla parte venditrice al Comune di Montecatini Terme, con la costituzione a favore di detto immobile di servitù di passo sugli immobili limitrofi per l'accesso, oltre alle servitù di passo per l'installazione e manutenzione canalizzazioni anche tecnologiche e di servizio, quali: reti elettriche, telematiche, acquedotto, fognature, torri di raffreddamento ed altro.

In relazione a detti obblighi di trasferimento al Comune di Montecatini Terme la Parte venditrice dichiara che sono

stati presi accordi modificativi degli stessi con sostituzione dell'obbligo di trasferimento del volume destinato a cinema e teatro polifunzionale con l'obbligo di trasferimento di altri immobili della società venditrice.-

La Parte venditrice dichiara di mantenere a proprio carico gli obblighi nascenti dalle citate convenzioni stipulate con

il Comune di Montecatini Terme, di adempiervi fedelmente e di rilevare indenne la parte acquirente da qualsiasi richiesta dell'Amministrazione pubblica in ordine agli obblighi assunti nelle precitate convenzioni ad ogni e qualsiasi titolo."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso edilizio di cui è parte il bene in oggetto, è costituito da più corpi di fabbrica, elevati su quattro piani fuori terra oltre tre piani interrati; il bene in oggetto risulta ubicato al secondo piano interrato e risulta accessibile da rampa, che si diparte dalla Via Giacomo Puccini, e successiva corsia di scorrimento.

La struttura portante è in cemento armato, solai in prefabbricato, facciate intonacate e tinteggiate; il piano secondo interrato ha pavimentazione di tipo industriale, risulta dotato di "bocca d'aerazione", le varie porte di accesso alle parti comuni sono in metallo, l'impianto elettrico condominiale con canaline a vista, pareti di delimitazione degli spazi comuni intonacate e tinteggiate; ciascun posto auto è delimitato da segnaletica a pavimento.

Lo stato di conservazione è normale come documentato nelle fotografie allegate.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

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.

Quanto in oggetto è pervenuto in maggior consistenza alla società **** Omissis ****, con sede in Montecatini Terme, con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Raffaele Lenzi di Montecatini Terme, in data 29 ottobre 2014, repertorio n. 67110/38146, trascritto a Pescia il giorno 11 novembre 2014 al n. 3632 di registro particolare, dalla Società **** Omissis ****, con sede in Verona (VR), codice fiscale 02493310235; (con il quale acquistava la piena proprietà su otto posti auto al piano secondo interrato, rappresentati al C.F. in fg. 18, mappali 193 sub.413, 193 sub.414, 193 sub.415, 193 sub.416, 193 sub.417, 193 sub.418, 193 sub.419 e 193 sub.420, ciascuno di cat.C/6.)

Alla detta Società **** Omissis ****, pervenuti con decreto di trasferimento, emesso dal Tribunale di Pistoia in data 17 marzo 1995, repertorio n. 72/93, registrato a Pistoia in data 31 detti al n. 1011, trascritto a Pescia il 13 aprile 1995 al n. 947 di registro particolare; a seguito di procedura esecutiva a carico della Società **** Omissis ****, per acquisto del complesso immobiliare denominato Kursaal, rappresentato al NCEU in fg. 18 dai mappali: 622 e 193 subalterni da 1 a 23 e successive planimetrie di variazione presentate in data 11 marzo 1991 protocolli dal n. 62062/C al n. 62076/C, busta n.11503.

Alla Società **** Omissis ****, era pervenuto per acquisto dalla **** Omissis ****, con atto Notaio Domenico Gallelli in data 11 settembre 1992 repertorio n. 115.089, trascritto a Pescia il 12 settembre 1992 al n. 2292 di registro particolare.

Nel titolo di provenienza Notaio Raffaele Lenzi in data 29 ottobre 2014, repertorio n. 67110/38146, in merito ai passaggi di proprietà, risulta quanto di seguito descritto:

“**** Omissis ****, era pervenuto per acquisto dalla **** Omissis ****, con atto per Notaio Pasquale Cordasco in data 28 marzo 1992, repertorio n. 50.456, registrato a Pescia nei termini; alla quale era pervenuto per acquisto dalla **** Omissis ****, per atto Notaio Pasquale Cordasco in data 20 marzo 1991, repertorio n. 45.685, registrato a Roma nei termini; alla quale era pervenuto per Decreto di Trasferimento dal Tribunale di Pistoia in data 22 febbraio 1990, repertorio n. 203/86, registrato a Pistoia il 9 marzo 1990 al n. 663, successivamente integrato ed esteso con Decreti emessi il 13 aprile 1990 e il 2 maggio 1990.

Dichiara la Parte venditrice e la parte acquirente prende atto che con sentenza della Corte di Appello di Roma in data 29 ottobre 2008 repertorio n. 911, annotato a Pescia il 23 settembre 2010 al n. 770 Registro Particolare, è stata annullata la precitata compravendita trascritta a Pescia il 12 settembre 1992 al n. 2292 Registro Particolare.-

Al riguardo dichiara e garantisce la Parte venditrice e la Parte acquirente ne prende atto, che la citata sentenza di annullamento non pregiudica la validità ed efficacia dell'acquisto di quanto in oggetto da parte della venditrice e non incide quindi sulla titolarità del bene oggetto di vendita, in quanto la società acquirente **** Omissis **** ha acquistato la proprietà dell'area su cui sono state realizzate le unità immobiliari oggetto del presente atto in forza del citato Decreto di trasferimento che costituiva l'esito di un procedimento di esecuzione immobiliare n. 72/93 R.G.E. promosso dal creditore ipotecario Credito Fondiario ed Industriale S.p.A. mediante pignoramento immobiliare dell'11 febbraio 1993, al fine di ottenere la soddisfazione del citato credito ipotecario. L'ipoteca in questione risulta iscritta in data 5 aprile 1990 e quindi anteriormente alla trascrizione della domanda giudiziale avvenuta in data 19 settembre 1992 n. 2327 Registro Particolare che ha dato l'avvio al procedimento di annullamento di cui la citata sentenza del 29 ottobre 2008 costituisce l'esito; conseguentemente la stessa non pregiudica il diritto del creditore ipotecario di espropriare i beni vincolati a garanzia, anche in confronto del terzo acquirente, come previsto dall'articolo 2808 Codice Civile in combinato disposto con l'art. 1445 Codice Civile.”

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 04/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pesca il 01/03/2018

Reg. gen. 1087 - Reg. part. 147

Quota: 1/1

Importo: € 80.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 50.194,00

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 20/02/2018

N° repertorio: 236

Note: Nella presente formalità la società debitrice è indicata con la denominazione **** Omissis **** anziché come **** Omissis ****. L'ipoteca grava il mappale 193 subalterni 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419 e 420.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pesca il 18/06/2025

Reg. gen. 3433 - Reg. part. 2358

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La trascrizione grava il mappale 193 subalterni 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419 e 420.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella restrizione beni delle due formalità sopra citate, e corrispondere per ciascuna annotazione, la somma di Euro 294,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso edilizio, di cui è parte il bene in oggetto, ricade:

- a) secondo il Regolamento Urbanistico vigente in zona AC-K, a prevalente destinazione commerciale-direzionale, "compendio immobiliare Area Kursaal", disciplinata dall'art.72, comma 6, delle NTA;
- b) secondo la cartografia PIT - immobili ed aree di notevole interesse pubblico;
- c) nella mappa della Pericolosità da alluvione fluviale: P1;
- D) in zona a vincolo paesaggistico e ambientale.

Si precisa che una parte del complesso edilizio è sottoposto al vincolo diretto storico-architettonico, trascritto a Pescia il 28 ottobre 2004 al n. 3917 reg. part. gravante l'originaria particella 193 sub 42 del foglio 18; DETTO VINCOLO NON GRAVA la porzione che comprende l'unità immobiliare in oggetto, in quanto derivata dalla particella 193 sub.43.

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.

Il complesso è stato costruito in virtù dei seguenti atti amministrativi:

- Concessione Edilizia n. 10814 rilasciata dal Comune di Montecatini Terme in data 13 gennaio 2000;
- Concessione Edilizia in variante n. 460 del 4 agosto 2005;
- Concessione Edilizia n. 2005/0826 del 14 giugno 2006 (prot. 38779 del 29 novembre 2005), per parziale sanatoria e variante alla C.E. n. 2003/0460 per modifiche interne.
- Fine Lavori parziale presentata in data 28 giugno 2006 protocollo n. 20558, quanto ai fabbricati D1,D2,E1,E2;
- Denuncia Inizio Attività presentata in data 11 agosto 2006 al n. 25137 di protocollo, P.E. n. 2006/579, con Fine Lavori parziale presentata in data 9 gennaio 2007 protocollo n. 714, quanto ai fabbricati A, B, C;
- Permesso di Costruire in Sanatoria, pratica n. 2007/0765 prot. 28820 del 18 ottobre 2007, per modifiche interne ai piani primo interrato, secondo interrato, terzo interrato, terra, primo e secondo rilasciato con il n. 765/2007 del 2 aprile 2008.
- Attestazione di Abitabilità/Agibilità parziale pratica n. 2006/0548 prot. 22852 del 20 luglio 2006.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Si precisa che il bene in oggetto è escluso dall'obbligo di dotazione della certificazione energetica.

Le dichiarazioni degli impianti risultano allegate all'attestazione di agibilità parziale presentata in data 20 luglio 2006, protocollo 548/2006.

In seguito al sopralluogo effettuato sono state riscontrate lievi discrasie nelle misure, rientranti nelle tolleranze di legge.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 115,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.930,00

La gestione condominiale del fabbricato denominato "Condominio kursaal", di cui è porzione il bene in oggetto, è affidata al geometra Fabio Scaffai, con studio in Montecatini Terme, via Sardegna n.6, che ha fornito i seguenti dati, per competenza della società "Immobiliare VE.RA sas di Vezzani Donella & C", relativa a n.8 posti auto - situazione rateale:

scadenza al 12/06/2025 - saldo al 31.12.2024 da versare Euro 14.513,00;

scadenza al 01/07/2025 - rata n.1 da versare Euro 304,00;

scadenza al 01/09/2025 - rata n.2 da versare Euro 304,00;

scadenza al 01/11/2025 - rata n.3 da versare Euro 311,83.

A ciascun posto auto compete la quota millesimale pari a 0,12 come riportato nella tabella A1 della proprietà generale.



LOTTO 6



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Viale Giacomo Puccini n.4, piano S2

DESCRIZIONE

La piena proprietà sopra una porzione del complesso edilizio ad uso residenziale - direzionale - commerciale - denominato "Kursaal" di quattro piani fuori terra oltre tre piani interrati, ubicato in Comune di Montecatini Terme, nell'area posta fra Corso Roma, Viale Puccini, Viale Amendola, Viale IV Novembre, e precisamente detta porzione è costituita da un posto auto al piano secondo interrato, della consistenza catastale di metri quadri 11; con accesso carrabile dal Viale Puccini n.4.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Allegati:

- 1 - estratto di mappa;
- 2 - elaborato plan. del 2025;
- 5 - visure catastali;
- 11 - visura storica;
- 21 - planimetria catastale.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione ipo-catastale è stata aggiornata ed integrata con il titolo di provenienza.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

CONFINI

parti comuni su due lati, bene Lotto n.5 (map.193 sub.417), bene Lotto n.7 (map.193 sub.419), s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	11,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	2,40 m	secondo interrato
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Ai fini storico catastali si precisa che l'immobile in oggetto risulta rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme, al giusto conto della società IMMOBILIARE VE.RA S.A.S. DI VEZZANI DONELLA & C. sede in MONTECATINI TERME, in foglio 18 dal mappale 193 sub.418, di cat. C/6, classe 3 mq.11, deriva dalla denuncia di variazione presentata in data 16/05/2006 protocollo n.PT0036636 in atti in pari data, per frazionamento e fusione dei mappali 193 sub.44 e 193 sub.45;

-in particolare quanto in oggetto deriva dal frazionamento del mappale 193 sub.45 di cat.F/1 (area urbana) di mq.10.070, a sua volta originato con variazione del 22/12/2005 protocollo n. PT0113086 in atti in pari data, per demolizione parziale-frazionamento e fusione dei mappali 193 sub.42 e 193 sub.43; in proposito si precisa che il sub.45 deriva esclusivamente dal frazionamento del mappale 193 sub.43 di cat.F/4, in seguito alla variazione del 19/12/2000 protocollo n. 153144 in atti in pari data, per demolizione parziale del map.193 subalterni 6, 8, 11, 12, 22, 23, 25, 26, 27, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 37, 38, 39, 40 e 41;

-i subalterni 25 (ex subb.1, 2, 4), 26 (ex subb.1, 3, 5, 4 e 19), 27 (ex subb.16 e 17), 29 (ex subb.14 e 15), 30 (ex subb.13 e 18), 31(ex subb.9 e 10), 32 (ex sub.9), 33 (ex subb.20 e 21), 34 (ex subb.5 e 7), 37(ex sub.19), 38 (ex map.622), 39 (ex sub.15), 40 (unità afferente al piano seminterrato) e 41(unità afferente al piano seminterrato), tutti originati con variazione del 11/03/1991, protocolli dal n.62062/C al n. 62076/C - busta n.11503, in atti dal 19/12/2000;

- i subalterni da 1 al n.23 del map.193 ed il map.622, in atti dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

L'attuale intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto, corrisponde alle risultanze dei registri immobiliari.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	193	418	1	C6	3	11	12 mq	49,42 €	Secondo Interrato	

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

I dati di classamento e rendita sono stati attribuiti in ordine alla planimetria di variazione presentata in data 16/05/2006 al n. PT0036636 di protocollo; i dati catastali e la planimetria sono conformi allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, ed in particolare non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da far luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

PRECISAZIONI

Il sopralluogo è stato effettuato in data 28/07/2025, per constatare lo stato di manutenzione e la consistenza del bene in oggetto.

PATTI

L'immobile verrà trasferito con tutti i patti e condizioni derivanti dal titolo di provenienza.

STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione, come documentato dalle fotografie allegate.

PARTI COMUNI

Con riferimento alle parti condominiali, si rimanda a quanto contenuto nel titolo di provenienza: "l'uso di ciò che è di natura condominiale nell'intero complesso edilizio descritto è esteso 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 anche relative alle aree di uso pubblico sulla base delle quote proporzionali assegnate a ciascuna unità dell'edificio ed in particolare la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che, ai sensi dell'art. 17 del predetto regolamento, le spese di manutenzione e ripristino delle due piazze denominate "Piazza Kursaal" e "Giardino delle Palme" sono a carico dei proprietari delle unità immobiliari insistenti su di esse e precisamente: gli edifici Kursaal, Blocco A, Blocco B e Blocco C per la piazza Kursaal; Blocco D/1, Blocco D/2, Blocco E/1 e Blocco E/2 per la corte delle Palme compreso il giardino."

Detto regolamento di condominio e le relative tabelle millesimali sono allegate all'atto Notaio Raffaele Lenzi del 31 agosto 2006 repertorio n. 48649/26308, trascritto a Pescia il 20 settembre 2006 al n. 3195 di registro particolare;

Le parti comuni risultanti dall'elaborato planimetrico presentato in data 15 maggio 2025 protocollo n.PT0033917, sono rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme, in foglio 18 dai mappali:

- 193 sub.62, bcnc a tutti i sub. del mappale 193 (giardino privato ad uso pubblico);
- 193 sub.63, bcnc a tutti i sub. del mappale 193 (corte interna e camminamenti);
- 193 sub.68, bcnc (ingresso-vano scale ascensore e corridoi) dal sub.226 al sub.277 dal sub.382 al sub.385 dal sub.413 al sub.424 ai sub.653, 655, 656, 657, 658 e 659, al sub.667 e ai sub.746,747 e 748;
- 193 sub.386, bcnc (deposito acqua e locale tecnico) dal sub.226 al sub.385 dal sub.413 al sub.424 dal sub.433 al sub.646 dal sub.653 al sub.659, i sub.667-700 e i sub.746,747 e 748;
- 193 sub.391, bcnc (deposito acqua e locale tecnico) dal sub.226 al sub.385 dal sub.413 al sub.424 dal sub.433 al sub.646 ai sub.653, 655, 656, 657, 658 e 659, sub.667-700 e sub.746,747 e 748;
- 193 sub.395, bcnc dal sub. 227 al sub.660 e al sub.667-700 escluso le cantine (locale contatori);
- 193 sub.406, bcnc (locale tecnico) dal sub.226 al sub.385 dal sub.413 al sub.424 dal sub.433 al sub.646 ai sub.653, 655, 656, 657, 658 e 659 e al 667-700 e sub.746, 747 e 748;
- 193 sub.673, bcnc (rampa di accesso ai piani interrati e camminamenti) dal sub.226 al sub.277 dal sub.382 al sub.385 dal sub.413 al sub.424 ai sub.653, 655, 656, 657, 658 e 659 e sub.667 e dal 678 al sub.683 e al sub.700 e sub.746, 747 e 748.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile sarà trasferito con i vincoli derivanti da:

- * vincoli nascenti da rapporto di condominio;
- * convenzione edilizia con atto ai rogiti Notaio Raffaele Lenzi in data 27 gennaio 1989, repertorio n. 10591, trascritto a Pescia il 30 gennaio 1990 al n. 273 di registro particolare;
- * convenzione edilizia con atto ai rogiti Notaio Lorenzo Zogheri in data 3 giugno 1999, repertorio n. 2148, trascritto a Pescia il 18 giugno 1999 al n. 1865 di registro particolare;
- * convenzione edilizia con atto ai rogiti Notaio Roberto Martinelli in data 7 agosto 2003, repertorio n. 133622, trascritto in data 3 settembre 2003 al n. 3024 di registro particolare;
- * nel titolo di provenienza risulta quanto segue: "ai sensi di quanto previsto dalle predette Convenzioni, gli spazi scoperti non interessati dall'edificazione, il porticato, la corte interna "Giardino delle Palme", e parte dei

parcheggi sono di uso pubblico e che il volume destinato a cinema e teatro polifunzionale, sarà ceduto gratuitamente dalla parte venditrice al Comune di Montecatini Terme, con la costituzione a favore di detto immobile di servitù di passo sugli immobili limitrofi per l'accesso, oltre alle servitù di passo per l'installazione e manutenzione canalizzazioni anche tecnologiche e di servizio, quali: reti elettriche, telematiche, acquedotto, fognature, torri di raffreddamento ed altro.

In relazione a detti obblighi di trasferimento al Comune di Montecatini Terme la Parte venditrice dichiara che sono

stati presi accordi modificativi degli stessi con sostituzione dell'obbligo di trasferimento del volume destinato a cinema e teatro polifunzionale con l'obbligo di trasferimento di altri immobili della società venditrice.-

La Parte venditrice dichiara di mantenere a proprio carico gli obblighi nascenti dalle citate convenzioni stipulate con

il Comune di Montecatini Terme, di adempiervi fedelmente e di rilevare indenne la parte acquirente da qualsiasi richiesta dell'Amministrazione pubblica in ordine agli obblighi assunti nelle precitate convenzioni ad ogni e qualsiasi titolo."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso edilizio di cui è parte il bene in oggetto, è costituito da più corpi di fabbrica, elevati su quattro piani fuori terra oltre tre piani interrati; il bene in oggetto risulta ubicato al secondo piano interrato e risulta accessibile da rampa, che si diparte dalla Via Giacomo Puccini, e successiva corsia di scorrimento.

La struttura portante è in cemento armato, solai in prefabbricato, facciate intonacate e tinteggiate; il piano secondo interrato ha pavimentazione di tipo industriale, risulta dotato di "bocca d'aerazione", le varie porte di accesso alle parti comuni sono in metallo, l'impianto elettrico condominiale con canaline a vista, pareti di delimitazione degli spazi comuni intonacate e tinteggiate; ciascun posto auto è delimitato da segnaletica a pavimento.

Lo stato di conservazione è normale come documentato nelle fotografie allegate.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

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.

Quanto in oggetto è pervenuto in maggior consistenza alla società **** Omissis ****, con sede in Montecatini Terme, con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Raffaele Lenzi di Montecatini Terme, in data 29 ottobre 2014, repertorio n. 67110/38146, trascritto a Pescia il giorno 11 novembre 2014 al n. 3632 di registro particolare, dalla Società **** Omissis ****, con sede in Verona (VR), codice fiscale 02493310235; (con il quale acquistava la piena proprietà su otto posti auto al piano secondo interrato, rappresentati al C.F. in fg. 18, mappali 193 sub.413, 193 sub.414, 193 sub.415, 193 sub.416, 193 sub.417, 193 sub.418, 193 sub.419 e 193 sub.420, ciascuno di cat.C/6.)

Alla detta Società **** Omissis ****, pervenuti con decreto di trasferimento, emesso dal Tribunale di Pistoia in data 17 marzo 1995, repertorio n. 72/93, registrato a Pistoia in data 31 detti al n. 1011, trascritto a Pescia il 13 aprile 1995 al n. 947 di registro particolare; a seguito di procedura esecutiva a carico della Società **** Omissis ****, per acquisto del complesso immobiliare denominato Kursaal, rappresentato al NCEU in fg. 18 dai mappali: 622 e 193 subalterni da 1 a 23 e successive planimetrie di variazione presentate in data 11 marzo 1991 protocolli dal n. 62062/C al n. 62076/C, busta n.11503.

Alla Società **** Omissis ****, era pervenuto per acquisto dalla **** Omissis ****, con atto Notaio Domenico Gallelli in data 11 settembre 1992 repertorio n. 115.089, trascritto a Pescia il 12 settembre 1992 al n. 2292 di registro particolare.

Nel titolo di provenienza Notaio Raffaele Lenzi in data 29 ottobre 2014, repertorio n. 67110/38146, in merito ai passaggi di proprietà, risulta quanto di seguito descritto:

**** Omissis ****, era pervenuto per acquisto dalla **** Omissis ****, con atto per Notaio Pasquale Cordasco in data 28 marzo 1992, repertorio n. 50.456, registrato a Pescia nei termini; alla quale era pervenuto per acquisto dalla **** Omissis ****, per atto Notaio Pasquale Cordasco in data 20 marzo 1991, repertorio n. 45.685, registrato a Roma nei termini; alla quale era pervenuto per Decreto di Trasferimento dal Tribunale di Pistoia in data 22 febbraio 1990, repertorio n. 203/86, registrato a Pistoia il 9 marzo 1990 al n. 663, successivamente integrato ed esteso con Decreti emessi il 13 aprile 1990 e il 2 maggio 1990.

Dichiara la Parte venditrice e la parte acquirente prende atto che con sentenza della Corte di Appello di Roma in data 29 ottobre 2008 repertorio n. 911, annotato a Pescia il 23 settembre 2010 al n. 770 Registro Particolare, è stata annullata la precitata compravendita trascritta a Pescia il 12 settembre 1992 al n. 2292 Registro Particolare.-

Al riguardo dichiara e garantisce la Parte venditrice e la Parte acquirente ne prende atto, che la citata sentenza di annullamento non pregiudica la validità ed efficacia dell'acquisto di quanto in oggetto da parte della venditrice e non incide quindi sulla titolarità del bene oggetto di vendita, in quanto la società acquirente **** Omissis **** ha acquistato la proprietà dell'area su cui sono state realizzate le unità immobiliari oggetto del presente atto in forza del citato Decreto di trasferimento che costituiva l'esito di un procedimento di esecuzione immobiliare n. 72/93 R.G.E. promosso dal creditore ipotecario Credito Fondiario ed Industriale S.p.A. mediante pignoramento immobiliare dell'11 febbraio 1993, al fine di ottenere la soddisfazione del citato credito ipotecario. L'ipoteca in questione risulta iscritta in data 5 aprile 1990 e quindi anteriormente alla trascrizione della domanda giudiziale avvenuta in data 19 settembre 1992 n. 2327 Registro Particolare che ha dato l'avvio al procedimento di annullamento di cui la citata sentenza del 29 ottobre 2008 costituisce l'esito; conseguentemente la stessa non pregiudica il diritto del creditore ipotecario di espropriare i beni vincolati a garanzia, anche in confronto del terzo acquirente, come previsto dall'articolo 2808 Codice Civile in combinato disposto con l'art. 1445 Codice Civile."

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 04/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 01/03/2018

Reg. gen. 1087 - Reg. part. 147

Quota: 1/1

Importo: € 80.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 50.194,00

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 20/02/2018

N° repertorio: 236

Note: Nella presente formalità la società debitrice è indicata con la denominazione **** Omissis **** anziché come **** Omissis ****. L'ipoteca grava il mappale 193 subalterni 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419 e 420.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 18/06/2025

Reg. gen. 3433 - Reg. part. 2358

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La trascrizione grava il mappale 193 subalterni 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419 e 420.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella restrizione beni delle due formalità sopra citate, e corrispondere per ciascuna annotazione, la somma di Euro 294,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso edilizio, di cui è parte il bene in oggetto, ricade:

- a) secondo il Regolamento Urbanistico vigente in zona AC-K, a prevalente destinazione commerciale-direzionale, "compendio immobiliare Area Kursaal", disciplinata dall'art.72, comma 6, delle NTA;
- b) secondo la cartografia PIT - immobili ed aree di notevole interesse pubblico;
- c) nella mappa della Pericolosità da alluvione fluviale: P1;
- D) in zona a vincolo paesaggistico e ambientale.

Si precisa che una parte del complesso edilizio è sottoposto al vincolo diretto storico-architettonico, trascritto a Pescia il 28 ottobre 2004 al n. 3917 reg. part. gravante l'originaria particella 193 sub 42 del foglio 18; DETTO VINCOLO NON GRAVA la porzione che comprende l'unità immobiliare in oggetto, in quanto derivata dalla particella 193 sub.43.

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.

Il complesso è stato costruito in virtù dei seguenti atti amministrativi:

- Concessione Edilizia n. 10814 rilasciata dal Comune di Montecatini Terme in data 13 gennaio 2000;
- Concessione Edilizia in variante n. 460 del 4 agosto 2005;
- Concessione Edilizia n. 2005/0826 del 14 giugno 2006 (prot. 38779 del 29 novembre 2005), per parziale sanatoria e variante alla C.E. n. 2003/0460 per modifiche interne.
- Fine Lavori parziale presentata in data 28 giugno 2006 protocollo n. 20558, quanto ai fabbricati D1,D2,E1,E2;
- Denuncia Inizio Attività presentata in data 11 agosto 2006 al n. 25137 di protocollo, P.E. n. 2006/579, con Fine Lavori parziale presentata in data 9 gennaio 2007 protocollo n. 714, quanto ai fabbricati A, B, C;
- Permesso di Costruire in Sanatoria, pratica n. 2007/0765 prot. 28820 del 18 ottobre 2007, per modifiche interne ai piani primo interrato, secondo interrato, terzo interrato, terra, primo e secondo rilasciato con il n. 765/2007 del 2 aprile 2008.
- Attestazione di Abitabilità/Agibilità parziale pratica n. 2006/0548 prot. 22852 del 20 luglio 2006.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Si precisa che il bene in oggetto è escluso dall'obbligo di dotazione della certificazione energetica.

Le dichiarazioni degli impianti risultano allegate all'attestazione di agibilità parziale presentata in data 20 luglio 2006, protocollo 548/2006.

In seguito al sopralluogo effettuato sono state riscontrate lievi discrasie nelle misure, rientranti nelle tolleranze di legge.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 115,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.930,00

La gestione condominiale del fabbricato denominato "Condominio kursaal", di cui è porzione il bene in oggetto, è affidata al geometra Fabio Scaffai, con studio in Montecatini Terme, via Sardegna n.6, che ha fornito i seguenti dati, per competenza della società "Immobiliare VE.RA sas di Vezzani Donella & C", relativa a n.8 posti auto - situazione rateale:

scadenza al 12/06/2025 - saldo al 31.12.2024 da versare Euro 14.513,00;

scadenza al 01/07/2025 - rata n.1 da versare Euro 304,00;

scadenza al 01/09/2025 - rata n.2 da versare Euro 304,00;

scadenza al 01/11/2025 - rata n.3 da versare Euro 311,83.

A ciascun posto auto compete la quota millesimale pari a 0,12 come riportato nella tabella A1 della proprietà generale.



LOTTO 7



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Montecatini-Terne (PT) - Viale Giacomo Puccini n.4, piano S2

DESCRIZIONE

La piena proprietà sopra una porzione del complesso edilizio ad uso residenziale - direzionale - commerciale - denominato "Kursaal" di quattro piani fuori terra oltre tre piani interrati, ubicato in Comune di Montecatini Terme, nell'area posta fra Corso Roma, Viale Puccini, Viale Amendola, Viale IV Novembre, e precisamente detta porzione è costituita da un posto auto al piano secondo interrato, della consistenza catastale di metri quadri 11; con accesso carrabile dal Viale Puccini n.4.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Allegati:

- 1 - estratto di mappa;
- 2 - elaborato plan. del 2025;
- 5 - visure catastali;
- 12 - visura storica;
- 22 - planimetria catastale.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione ipo-catastale è stata aggiornata ed integrata con il titolo di provenienza.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

CONFINI

parti comuni su due lati, bene Lotto n.6 (map.193 sub.418), bene Lotto n.8 (map.193 sub.420), s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	11,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	2,40 m	secondo interrato
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Ai fini storico catastali si precisa che l'immobile in oggetto risulta rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme, al giusto conto della società IMMOBILIARE VE.RA S.A.S. DI VEZZANI DONELLA & C. sede in MONTECATINI TERME, in foglio 18 dal mappale 193 sub.419, di cat. C/6, classe 3 mq.11, deriva dalla denuncia di variazione presentata in data 16/05/2006 protocollo n.PT0036636 in atti in pari data, per frazionamento e fusione dei mappali 193 sub.44 e 193 sub.45;

-in particolare quanto in oggetto deriva dal frazionamento del mappale 193 sub.45 di cat.F/1 (area urbana) di mq.10.070, a sua volta originato con variazione del 22/12/2005 protocollo n. PT0113086 in atti in pari data, per demolizione parziale-frazionamento e fusione dei mappali 193 sub.42 e 193 sub.43; in proposito si precisa che il sub.45 deriva esclusivamente dal frazionamento del mappale 193 sub.43 di cat.F/4, in seguito alla variazione del 19/12/2000 protocollo n. 153144 in atti in pari data, per demolizione parziale del map.193 subalterni 6, 8, 11, 12, 22, 23, 25, 26, 27, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 37, 38, 39, 40 e 41;

-i subalterni 25 (ex subb.1, 2, 4), 26 (ex subb.1, 3, 5, 4 e 19), 27 (ex subb.16 e 17), 29 (ex subb.14 e 15), 30 (ex subb.13 e 18), 31(ex subb.9 e 10), 32 (ex sub.9), 33 (ex subb.20 e 21), 34 (ex subb.5 e 7), 37(ex sub.19), 38 (ex map.622), 39 (ex sub.15), 40 (unità afferente al piano seminterrato) e 41(unità afferente al piano seminterrato), tutti originati con variazione del 11/03/1991, protocolli dal n.62062/C al n. 62076/C - busta n.11503, in atti dal 19/12/2000;

- i subalterni da 1 al n.23 del map.193 ed il map.622, in atti dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

L'attuale intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto, corrisponde alle risultanze dei registri immobiliari.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	193	419	1	C6	3	11	12 mq	49,42 €	Secondo Interrato	

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

I dati di classamento e rendita sono stati attribuiti in ordine alla planimetria di variazione presentata in data 16/05/2006 al n. PT0036636 di protocollo; i dati catastali e la planimetria sono conformi allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, ed in particolare non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da far luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

PRECISAZIONI

Il sopralluogo è stato effettuato in data 28/07/2025, per constatare lo stato di manutenzione e la consistenza del bene in oggetto.

PATTI

L'immobile verrà trasferito con tutti i patti e condizioni derivanti dal titolo di provenienza.

STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione, come documentato dalle fotografie allegate.

PARTI COMUNI

Con riferimento alle parti condominiali, si rimanda a quanto contenuto nel titolo di provenienza: "l'uso di ciò che è di natura condominiale nell'intero complesso edilizio descritto è esteso 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 anche relative alle aree di uso pubblico sulla base delle quote proporzionali assegnate a ciascuna unità dell'edificio ed in particolare la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che, ai sensi dell'art. 17 del predetto regolamento, le spese di manutenzione e ripristino delle due piazze denominate "Piazza Kursaal" e "Giardino delle Palme" sono a carico dei proprietari delle unità immobiliari insistenti su di esse e precisamente: gli edifici Kursaal, Blocco A, Blocco B e Blocco C per la piazza Kursaal; Blocco D/1, Blocco D/2, Blocco E/1 e Blocco E/2 per la corte delle Palme compreso il giardino."

Detto regolamento di condominio e le relative tabelle millesimali sono allegate all'atto Notaio Raffaele Lenzi del 31 agosto 2006 repertorio n. 48649/26308, trascritto a Pescia il 20 settembre 2006 al n. 3195 di registro particolare;

Le parti comuni risultanti dall'elaborato planimetrico presentato in data 15 maggio 2025 protocollo n.PT0033917, sono rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme, in foglio 18 dai mappali:

- 193 sub.62, bcnc a tutti i sub. del mappale 193 (giardino privato ad uso pubblico);
- 193 sub.63, bcnc a tutti i sub. del mappale 193 (corte interna e camminamenti);
- 193 sub.68, bcnc (ingresso-vano scale ascensore e corridoi) dal sub.226 al sub.277 dal sub.382 al sub.385 dal sub.413 al sub.424 ai sub.653, 655, 656, 657, 658 e 659, al sub.667 e ai sub.746,747 e 748;
- 193 sub.386, bcnc (deposito acqua e locale tecnico) dal sub.226 al sub.385 dal sub.413 al sub.424 dal sub.433 al sub.646 dal sub.653 al sub.659, i sub.667-700 e i sub.746,747 e 748;
- 193 sub.391, bcnc (deposito acqua e locale tecnico) dal sub.226 al sub.385 dal sub.413 al sub.424 dal sub.433 al sub.646 ai sub.653, 655, 656, 657, 658 e 659, sub.667-700 e sub.746,747 e 748;
- 193 sub.395, bcnc dal sub. 227 al sub.660 e al sub.667-700 escluso le cantine (locale contatori);
- 193 sub.406, bcnc (locale tecnico) dal sub.226 al sub.385 dal sub.413 al sub.424 dal sub.433 al sub.646 ai sub.653, 655, 656, 657, 658 e 659 e al 667-700 e sub.746, 747 e 748;
- 193 sub.673, bcnc (rampa di accesso ai piani interrati e camminamenti) dal sub.226 al sub.277 dal sub.382 al sub.385 dal sub.413 al sub.424 ai sub.653, 655, 656, 657, 658 e 659 e sub.667 e dal 678 al sub.683 e al sub.700 e sub.746, 747 e 748.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile sarà trasferito con i vincoli derivanti da:

- * vincoli nascenti da rapporto di condominio;
- * convenzione edilizia con atto ai rogiti Notaio Raffaele Lenzi in data 27 gennaio 1989, repertorio n. 10591, trascritto a Pescia il 30 gennaio 1990 al n. 273 di registro particolare;
- * convenzione edilizia con atto ai rogiti Notaio Lorenzo Zogheri in data 3 giugno 1999, repertorio n. 2148, trascritto a Pescia il 18 giugno 1999 al n. 1865 di registro particolare;
- * convenzione edilizia con atto ai rogiti Notaio Roberto Martinelli in data 7 agosto 2003, repertorio n. 133622, trascritto in data 3 settembre 2003 al n. 3024 di registro particolare;
- * nel titolo di provenienza risulta quanto segue: "ai sensi di quanto previsto dalle predette Convenzioni, gli spazi scoperti non interessati dall'edificazione, il porticato, la corte interna "Giardino delle Palme", e parte dei

parcheggi sono di uso pubblico e che il volume destinato a cinema e teatro polifunzionale, sarà ceduto gratuitamente dalla parte venditrice al Comune di Montecatini Terme, con la costituzione a favore di detto immobile di servitù di passo sugli immobili limitrofi per l'accesso, oltre alle servitù di passo per l'installazione e manutenzione canalizzazioni anche tecnologiche e di servizio, quali: reti elettriche, telematiche, acquedotto, fognature, torri di raffreddamento ed altro.

In relazione a detti obblighi di trasferimento al Comune di Montecatini Terme la Parte venditrice dichiara che sono

stati presi accordi modificativi degli stessi con sostituzione dell'obbligo di trasferimento del volume destinato a cinema e teatro polifunzionale con l'obbligo di trasferimento di altri immobili della società venditrice.-

La Parte venditrice dichiara di mantenere a proprio carico gli obblighi nascenti dalle citate convenzioni stipulate con

il Comune di Montecatini Terme, di adempiervi fedelmente e di rilevare indenne la parte acquirente da qualsiasi richiesta dell'Amministrazione pubblica in ordine agli obblighi assunti nelle precitate convenzioni ad ogni e qualsiasi titolo."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso edilizio di cui è parte il bene in oggetto, è costituito da più corpi di fabbrica, elevati su quattro piani fuori terra oltre tre piani interrati; il bene in oggetto risulta ubicato al secondo piano interrato e risulta accessibile da rampa, che si diparte dalla Via Giacomo Puccini, e successiva corsia di scorrimento.

La struttura portante è in cemento armato, solai in prefabbricato, facciate intonacate e tinteggiate; il piano secondo interrato ha pavimentazione di tipo industriale, risulta dotato di "bocca d'aerazione", le varie porte di accesso alle parti comuni sono in metallo, l'impianto elettrico condominiale con canaline a vista, pareti di delimitazione degli spazi comuni intonacate e tinteggiate; ciascun posto auto è delimitato da segnaletica a pavimento.

Lo stato di conservazione è normale come documentato nelle fotografie allegate.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

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.

Quanto in oggetto è pervenuto in maggior consistenza alla società **** Omissis ****, con sede in Montecatini Terme, con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Raffaele Lenzi di Montecatini Terme, in data 29 ottobre 2014, repertorio n. 67110/38146, trascritto a Pescia il giorno 11 novembre 2014 al n. 3632 di registro particolare, dalla Società **** Omissis ****, con sede in Verona (VR), codice fiscale 02493310235; (con il quale acquistava la piena proprietà su otto posti auto al piano secondo interrato, rappresentati al C.F. in fg. 18, mappali 193 sub.413, 193 sub.414, 193 sub.415, 193 sub.416, 193 sub.417, 193 sub.418, 193 sub.419 e 193 sub.420, ciascuno di cat.C/6.)

Alla detta Società **** Omissis ****, pervenuti con decreto di trasferimento, emesso dal Tribunale di Pistoia in data 17 marzo 1995, repertorio n. 72/93, registrato a Pistoia in data 31 detti al n. 1011, trascritto a Pescia il 13 aprile 1995 al n. 947 di registro particolare; a seguito di procedura esecutiva a carico della Società **** Omissis ****, per acquisto del complesso immobiliare denominato Kursaal, rappresentato al NCEU in fg. 18 dai mappali: 622 e 193 subalterni da 1 a 23 e successive planimetrie di variazione presentate in data 11 marzo 1991 protocolli dal n. 62062/C al n. 62076/C, busta n.11503.

Alla Società **** Omissis ****, era pervenuto per acquisto dalla **** Omissis ****, con atto Notaio Domenico Gallelli in data 11 settembre 1992 repertorio n. 115.089, trascritto a Pescia il 12 settembre 1992 al n. 2292 di registro particolare.

Nel titolo di provenienza Notaio Raffaele Lenzi in data 29 ottobre 2014, repertorio n. 67110/38146, in merito ai passaggi di proprietà, risulta quanto di seguito descritto:

**** Omissis ****, era pervenuto per acquisto dalla **** Omissis ****, con atto per Notaio Pasquale Cordasco in data 28 marzo 1992, repertorio n. 50.456, registrato a Pescia nei termini; alla quale era pervenuto per acquisto dalla **** Omissis ****, per atto Notaio Pasquale Cordasco in data 20 marzo 1991, repertorio n. 45.685, registrato a Roma nei termini; alla quale era pervenuto per Decreto di Trasferimento dal Tribunale di Pistoia in data 22 febbraio 1990, repertorio n. 203/86, registrato a Pistoia il 9 marzo 1990 al n. 663, successivamente integrato ed esteso con Decreti emessi il 13 aprile 1990 e il 2 maggio 1990.

Dichiara la Parte venditrice e la parte acquirente prende atto che con sentenza della Corte di Appello di Roma in data 29 ottobre 2008 repertorio n. 911, annotato a Pescia il 23 settembre 2010 al n. 770 Registro Particolare, è stata annullata la precitata compravendita trascritta a Pescia il 12 settembre 1992 al n. 2292 Registro Particolare.-

Al riguardo dichiara e garantisce la Parte venditrice e la Parte acquirente ne prende atto, che la citata sentenza di annullamento non pregiudica la validità ed efficacia dell'acquisto di quanto in oggetto da parte della venditrice e non incide quindi sulla titolarità del bene oggetto di vendita, in quanto la società acquirente **** Omissis **** ha acquistato la proprietà dell'area su cui sono state realizzate le unità immobiliari oggetto del presente atto in forza del citato Decreto di trasferimento che costituiva l'esito di un procedimento di esecuzione immobiliare n. 72/93 R.G.E. promosso dal creditore ipotecario Credito Fondiario ed Industriale S.p.A. mediante pignoramento immobiliare dell'11 febbraio 1993, al fine di ottenere la soddisfazione del citato credito ipotecario. L'ipoteca in questione risulta iscritta in data 5 aprile 1990 e quindi anteriormente alla trascrizione della domanda giudiziale avvenuta in data 19 settembre 1992 n. 2327 Registro Particolare che ha dato l'avvio al procedimento di annullamento di cui la citata sentenza del 29 ottobre 2008 costituisce l'esito; conseguentemente la stessa non pregiudica il diritto del creditore ipotecario di espropriare i beni vincolati a garanzia, anche in confronto del terzo acquirente, come previsto dall'articolo 2808 Codice Civile in combinato disposto con l'art. 1445 Codice Civile."

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 04/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pesca il 01/03/2018

Reg. gen. 1087 - Reg. part. 147

Quota: 1/1

Importo: € 80.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 50.194,00

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 20/02/2018

N° repertorio: 236

Note: Nella presente formalità la società debitrice è indicata con la denominazione **** Omissis **** anziché come **** Omissis ****. L'ipoteca grava il mappale 193 subalterni 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419 e 420.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pesca il 18/06/2025

Reg. gen. 3433 - Reg. part. 2358

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La trascrizione grava il mappale 193 subalterni 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419 e 420.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella restrizione beni delle due formalità sopra citate, e corrispondere per ciascuna annotazione, la somma di Euro 294,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso edilizio, di cui è parte il bene in oggetto, ricade:

- a) secondo il Regolamento Urbanistico vigente in zona AC-K, a prevalente destinazione commerciale-direzionale, "compendio immobiliare Area Kursaal", disciplinata dall'art.72, comma 6, delle NTA;
- b) secondo la cartografia PIT - immobili ed aree di notevole interesse pubblico;
- c) nella mappa della Pericolosità da alluvione fluviale: P1;
- D) in zona a vincolo paesaggistico e ambientale.

Si precisa che una parte del complesso edilizio è sottoposto al vincolo diretto storico-architettonico, trascritto a Pescia il 28 ottobre 2004 al n. 3917 reg. part. gravante l'originaria particella 193 sub 42 del foglio 18; DETTO VINCOLO NON GRAVA la porzione che comprende l'unità immobiliare in oggetto, in quanto derivata dalla particella 193 sub.43.

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.

Il complesso è stato costruito in virtù dei seguenti atti amministrativi:

- Concessione Edilizia n. 10814 rilasciata dal Comune di Montecatini Terme in data 13 gennaio 2000;
- Concessione Edilizia in variante n. 460 del 4 agosto 2005;
- Concessione Edilizia n. 2005/0826 del 14 giugno 2006 (prot. 38779 del 29 novembre 2005), per parziale sanatoria e variante alla C.E. n. 2003/0460 per modifiche interne.
- Fine Lavori parziale presentata in data 28 giugno 2006 protocollo n. 20558, quanto ai fabbricati D1,D2,E1,E2;
- Denuncia Inizio Attività presentata in data 11 agosto 2006 al n. 25137 di protocollo, P.E. n. 2006/579, con Fine Lavori parziale presentata in data 9 gennaio 2007 protocollo n. 714, quanto ai fabbricati A, B, C;
- Permesso di Costruire in Sanatoria, pratica n. 2007/0765 prot. 28820 del 18 ottobre 2007, per modifiche interne ai piani primo interrato, secondo interrato, terzo interrato, terra, primo e secondo rilasciato con il n. 765/2007 del 2 aprile 2008.
- Attestazione di Abitabilità/Agibilità parziale pratica n. 2006/0548 prot. 22852 del 20 luglio 2006.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Si precisa che il bene in oggetto è escluso dall'obbligo di dotazione della certificazione energetica.

Le dichiarazioni degli impianti risultano allegate all'attestazione di agibilità parziale presentata in data 20 luglio 2006, protocollo 548/2006.

In seguito al sopralluogo effettuato sono state riscontrate lievi discrasie nelle misure, rientranti nelle tolleranze di legge.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 115,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.930,00

La gestione condominiale del fabbricato denominato "Condominio kursaal", di cui è porzione il bene in oggetto, è affidata al geometra Fabio Scaffai, con studio in Montecatini Terme, via Sardegna n.6, che ha fornito i seguenti dati, per competenza della società "Immobiliare VE.RA sas di Vezzani Donella & C", relativa a n.8 posti auto - situazione rateale:

scadenza al 12/06/2025 - saldo al 31.12.2024 da versare Euro 14.513,00;

scadenza al 01/07/2025 - rata n.1 da versare Euro 304,00;

scadenza al 01/09/2025 - rata n.2 da versare Euro 304,00;

scadenza al 01/11/2025 - rata n.3 da versare Euro 311,83.

A ciascun posto auto compete la quota millesimale pari a 0,12 come riportato nella tabella A1 della proprietà generale.



LOTTO 8



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Montecatini-Terne (PT) - Viale Giacomo Puccini n.4, piano S2

DESCRIZIONE

La piena proprietà sopra una porzione del complesso edilizio ad uso residenziale - direzionale - commerciale - denominato "Kursaal" di quattro piani fuori terra oltre tre piani interrati, ubicato in Comune di Montecatini Terme, nell'area posta fra Corso Roma, Viale Puccini, Viale Amendola, Viale IV Novembre, e precisamente detta porzione è costituita da un posto auto al piano secondo interrato, della consistenza catastale di metri quadri 11; con accesso carrabile dal Viale Puccini n.4.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Allegati:

- 1 - estratto di mappa;
- 2 - elaborato plan. del 2025;
- 5 - visure catastali;
- 13 - visura storica;
- 23 - planimetria catastale.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione ipo-catastale è stata aggiornata ed integrata con il titolo di provenienza.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

CONFINI

parti comuni su due lati, bene Lotto n.7 (map.193 sub.419), **** Omissis **** (map.193 sub.421), s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	11,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	2,40 m	secondo interrato
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Ai fini storico catastali si precisa che l'immobile in oggetto risulta rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme, al giusto conto della società IMMOBILIARE VE.RA S.A.S. DI VEZZANI DONELLA & C. sede in MONTECATINI TERME, in foglio 18 dal mappale 193 sub.420, di cat. C/6, classe 3 mq.11, deriva dalla denuncia di variazione presentata in data 16/05/2006 protocollo n.PT0036636 in atti in pari data, per frazionamento e fusione dei mappali 193 sub.44 e 193 sub.45;

-in particolare quanto in oggetto deriva dal frazionamento del mappale 193 sub.45 di cat.F/1 (area urbana) di mq.10.070, a sua volta originato con variazione del 22/12/2005 protocollo n. PT0113086 in atti in pari data, per demolizione parziale-frazionamento e fusione dei mappali 193 sub.42 e 193 sub.43; in proposito si precisa che il sub.45 deriva esclusivamente dal frazionamento del mappale 193 sub.43 di cat.F/4, in seguito alla variazione del 19/12/2000 protocollo n. 153144 in atti in pari data, per demolizione parziale del map.193 subalterni 6, 8, 11, 12, 22, 23, 25, 26, 27, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 37, 38, 39, 40 e 41;

-i subalterni 25 (ex subb.1, 2, 4), 26 (ex subb.1, 3, 5, 4 e 19), 27 (ex subb.16 e 17), 29 (ex subb.14 e 15), 30 (ex subb.13 e 18), 31(ex subb.9 e 10), 32 (ex sub.9), 33 (ex subb.20 e 21), 34 (ex subb.5 e 7), 37(ex sub.19), 38 (ex map.622), 39 (ex sub.15), 40 (unità afferente al piano seminterrato) e 41(unità afferente al piano seminterrato), tutti originati con variazione del 11/03/1991, protocolli dal n.62062/C al n. 62076/C - busta n.11503, in atti dal 19/12/2000;

- i subalterni da 1 al n.23 del map.193 ed il map.622, in atti dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

L'attuale intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto, corrisponde alle risultanze dei registri immobiliari.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	193	420	1	C6	3	11	12 mq	49,42 €	Secondo Interrato	

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

I dati di classamento e rendita sono stati attribuiti in ordine alla planimetria di variazione presentata in data 16/05/2006 al n. PT0036636 di protocollo; i dati catastali e la planimetria sono conformi allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, ed in particolare non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da far luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

PRECISAZIONI

Il sopralluogo è stato effettuato in data 28/07/2025, per constatare lo stato di manutenzione e la consistenza del bene in oggetto.

PATTI

L'immobile verrà trasferito con tutti i patti e condizioni derivanti dal titolo di provenienza.

STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione, come documentato dalle fotografie allegate.

PARTI COMUNI

Con riferimento alle parti condominiali, si rimanda a quanto contenuto nel titolo di provenienza: "l'uso di ciò che è di natura condominiale nell'intero complesso edilizio descritto è esteso 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 anche relative alle aree di uso pubblico sulla base delle quote proporzionali assegnate a ciascuna unità dell'edificio ed in particolare la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che, ai sensi dell'art. 17 del predetto regolamento, le spese di manutenzione e ripristino delle due piazze denominate "Piazza Kursaal" e "Giardino delle Palme" sono a carico dei proprietari delle unità immobiliari insistenti su di esse e precisamente: gli edifici Kursaal, Blocco A, Blocco B e Blocco C per la piazza Kursaal; Blocco D/1, Blocco D/2, Blocco E/1 e Blocco E/2 per la corte delle Palme compreso il giardino."

Detto regolamento di condominio e le relative tabelle millesimali sono allegate all'atto Notaio Raffaele Lenzi del 31 agosto 2006 repertorio n. 48649/26308, trascritto a Pescia il 20 settembre 2006 al n. 3195 di registro particolare;

Le parti comuni risultanti dall'elaborato planimetrico presentato in data 15 maggio 2025 protocollo n.PT0033917, sono rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme, in foglio 18 dai mappali:

- 193 sub.62, bcnc a tutti i sub. del mappale 193 (giardino privato ad uso pubblico);
- 193 sub.63, bcnc a tutti i sub. del mappale 193 (corte interna e camminamenti);
- 193 sub.68, bcnc (ingresso-vano scale ascensore e corridoi) dal sub.226 al sub.277 dal sub.382 al sub.385 dal sub.413 al sub.424 ai sub.653, 655, 656, 657, 658 e 659, al sub.667 e ai sub.746,747 e 748;
- 193 sub.386, bcnc (deposito acqua e locale tecnico) dal sub.226 al sub.385 dal sub.413 al sub.424 dal sub.433 al sub.646 dal sub.653 al sub.659, i sub.667-700 e i sub.746,747 e 748;
- 193 sub.391, bcnc (deposito acqua e locale tecnico) dal sub.226 al sub.385 dal sub.413 al sub.424 dal sub.433 al sub.646 ai sub.653, 655, 656, 657, 658 e 659, sub.667-700 e sub.746,747 e 748;
- 193 sub.395, bcnc dal sub. 227 al sub.660 e al sub.667-700 escluso le cantine (locale contatori);
- 193 sub.406, bcnc (locale tecnico) dal sub.226 al sub.385 dal sub.413 al sub.424 dal sub.433 al sub.646 ai sub.653, 655, 656, 657, 658 e 659 e al 667-700 e sub.746, 747 e 748;
- 193 sub.673, bcnc (rampa di accesso ai piani interrati e camminamenti) dal sub.226 al sub.277 dal sub.382 al sub.385 dal sub.413 al sub.424 ai sub.653, 655, 656, 657, 658 e 659 e sub.667 e dal 678 al sub.683 e al sub.700 e sub.746, 747 e 748.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile sarà trasferito con i vincoli derivanti da:

- * vincoli nascenti da rapporto di condominio;
- * convenzione edilizia con atto ai rogiti Notaio Raffaele Lenzi in data 27 gennaio 1989, repertorio n. 10591, trascritto a Pescia il 30 gennaio 1990 al n. 273 di registro particolare;
- * convenzione edilizia con atto ai rogiti Notaio Lorenzo Zogheri in data 3 giugno 1999, repertorio n. 2148, trascritto a Pescia il 18 giugno 1999 al n. 1865 di registro particolare;
- * convenzione edilizia con atto ai rogiti Notaio Roberto Martinelli in data 7 agosto 2003, repertorio n. 133622, trascritto in data 3 settembre 2003 al n. 3024 di registro particolare;
- * nel titolo di provenienza risulta quanto segue: "ai sensi di quanto previsto dalle predette Convenzioni, gli spazi scoperti non interessati dall'edificazione, il porticato, la corte interna "Giardino delle Palme", e parte dei

parcheggi sono di uso pubblico e che il volume destinato a cinema e teatro polifunzionale, sarà ceduto gratuitamente dalla parte venditrice al Comune di Montecatini Terme, con la costituzione a favore di detto immobile di servitù di passo sugli immobili limitrofi per l'accesso, oltre alle servitù di passo per l'installazione e manutenzione canalizzazioni anche tecnologiche e di servizio, quali: reti elettriche, telematiche, acquedotto, fognature, torri di raffreddamento ed altro.

In relazione a detti obblighi di trasferimento al Comune di Montecatini Terme la Parte venditrice dichiara che sono

stati presi accordi modificativi degli stessi con sostituzione dell'obbligo di trasferimento del volume destinato a cinema e teatro polifunzionale con l'obbligo di trasferimento di altri immobili della società venditrice.-

La Parte venditrice dichiara di mantenere a proprio carico gli obblighi nascenti dalle citate convenzioni stipulate con

il Comune di Montecatini Terme, di adempiervi fedelmente e di rilevare indenne la parte acquirente da qualsiasi richiesta dell'Amministrazione pubblica in ordine agli obblighi assunti nelle precitate convenzioni ad ogni e qualsiasi titolo."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso edilizio di cui è parte il bene in oggetto, è costituito da più corpi di fabbrica, elevati su quattro piani fuori terra oltre tre piani interrati; il bene in oggetto risulta ubicato al secondo piano interrato e risulta accessibile da rampa, che si diparte dalla Via Giacomo Puccini, e successiva corsia di scorrimento.

La struttura portante è in cemento armato, solai in prefabbricato, facciate intonacate e tinteggiate; il piano secondo interrato ha pavimentazione di tipo industriale, risulta dotato di "bocca d'aerazione", le varie porte di accesso alle parti comuni sono in metallo, l'impianto elettrico condominiale con canaline a vista, pareti di delimitazione degli spazi comuni intonacate e tinteggiate; ciascun posto auto è delimitato da segnaletica a pavimento.

Lo stato di conservazione è normale come documentato nelle fotografie allegate.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

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.

Quanto in oggetto è pervenuto in maggior consistenza alla società **** Omissis ****, con sede in Montecatini Terme, con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Raffaele Lenzi di Montecatini Terme, in data 29 ottobre 2014, repertorio n. 67110/38146, trascritto a Pescia il giorno 11 novembre 2014 al n. 3632 di registro particolare, dalla Società **** Omissis ****, con sede in Verona (VR), codice fiscale 02493310235; (con il quale acquistava la piena proprietà su otto posti auto al piano secondo interrato, rappresentati al C.F. in fg. 18, mappali 193 sub.413, 193 sub.414, 193 sub.415, 193 sub.416, 193 sub.417, 193 sub.418, 193 sub.419 e 193 sub.420, ciascuno di cat.C/6.)

Alla detta Società **** Omissis ****, pervenuti con decreto di trasferimento, emesso dal Tribunale di Pistoia in data 17 marzo 1995, repertorio n. 72/93, registrato a Pistoia in data 31 detti al n. 1011, trascritto a Pescia il 13 aprile 1995 al n. 947 di registro particolare; a seguito di procedura esecutiva a carico della Società **** Omissis ****, per acquisto del complesso immobiliare denominato Kursaal, rappresentato al NCEU in fg. 18 dai mappali: 622 e 193 subalterni da 1 a 23 e successive planimetrie di variazione presentate in data 11 marzo 1991 protocolli dal n. 62062/C al n. 62076/C, busta n.11503.

Alla Società **** Omissis ****, era pervenuto per acquisto dalla **** Omissis ****, con atto Notaio Domenico Gallelli in data 11 settembre 1992 repertorio n. 115.089, trascritto a Pescia il 12 settembre 1992 al n. 2292 di registro particolare.

Nel titolo di provenienza Notaio Raffaele Lenzi in data 29 ottobre 2014, repertorio n. 67110/38146, in merito ai passaggi di proprietà, risulta quanto di seguito descritto:

**** Omissis ****, era pervenuto per acquisto dalla **** Omissis ****, con atto per Notaio Pasquale Cordasco in data 28 marzo 1992, repertorio n. 50.456, registrato a Pescia nei termini; alla quale era pervenuto per acquisto dalla **** Omissis ****, per atto Notaio Pasquale Cordasco in data 20 marzo 1991, repertorio n. 45.685, registrato a Roma nei termini; alla quale era pervenuto per Decreto di Trasferimento dal Tribunale di Pistoia in data 22 febbraio 1990, repertorio n. 203/86, registrato a Pistoia il 9 marzo 1990 al n. 663, successivamente integrato ed esteso con Decreti emessi il 13 aprile 1990 e il 2 maggio 1990.

Dichiara la Parte venditrice e la parte acquirente prende atto che con sentenza della Corte di Appello di Roma in data 29 ottobre 2008 repertorio n. 911, annotato a Pescia il 23 settembre 2010 al n. 770 Registro Particolare, è stata annullata la precitata compravendita trascritta a Pescia il 12 settembre 1992 al n. 2292 Registro Particolare.-

Al riguardo dichiara e garantisce la Parte venditrice e la Parte acquirente ne prende atto, che la citata sentenza di annullamento non pregiudica la validità ed efficacia dell'acquisto di quanto in oggetto da parte della venditrice e non incide quindi sulla titolarità del bene oggetto di vendita, in quanto la società acquirente **** Omissis **** ha acquistato la proprietà dell'area su cui sono state realizzate le unità immobiliari oggetto del presente atto in forza del citato Decreto di trasferimento che costituiva l'esito di un procedimento di esecuzione immobiliare n. 72/93 R.G.E. promosso dal creditore ipotecario Credito Fondiario ed Industriale S.p.A. mediante pignoramento immobiliare dell'11 febbraio 1993, al fine di ottenere la soddisfazione del citato credito ipotecario. L'ipoteca in questione risulta iscritta in data 5 aprile 1990 e quindi anteriormente alla trascrizione della domanda giudiziale avvenuta in data 19 settembre 1992 n. 2327 Registro Particolare che ha dato l'avvio al procedimento di annullamento di cui la citata sentenza del 29 ottobre 2008 costituisce l'esito; conseguentemente la stessa non pregiudica il diritto del creditore ipotecario di espropriare i beni vincolati a garanzia, anche in confronto del terzo acquirente, come previsto dall'articolo 2808 Codice Civile in combinato disposto con l'art. 1445 Codice Civile."

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 04/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 01/03/2018

Reg. gen. 1087 - Reg. part. 147

Quota: 1/1

Importo: € 80.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 50.194,00

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 20/02/2018

N° repertorio: 236

Note: Nella presente formalità la società debitrice è indicata con la denominazione **** Omissis **** anziché come **** Omissis ****. L'ipoteca grava il mappale 193 subalterni 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419 e 420.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 18/06/2025

Reg. gen. 3433 - Reg. part. 2358

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La trascrizione grava il mappale 193 subalterni 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419 e 420.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella restrizione beni delle due formalità sopra citate, e corrispondere per ciascuna annotazione, la somma di Euro 294,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso edilizio, di cui è parte il bene in oggetto, ricade:

- a) secondo il Regolamento Urbanistico vigente in zona AC-K, a prevalente destinazione commerciale-direzionale, "compendio immobiliare Area Kursaal", disciplinata dall'art.72, comma 6, delle NTA;
- b) secondo la cartografia PIT - immobili ed aree di notevole interesse pubblico;
- c) nella mappa della Pericolosità da alluvione fluviale: P1;
- D) in zona a vincolo paesaggistico e ambientale.

Si precisa che una parte del complesso edilizio è sottoposto al vincolo diretto storico-architettonico, trascritto a Pescia il 28 ottobre 2004 al n. 3917 reg. part. gravante l'originaria particella 193 sub 42 del foglio 18; DETTO VINCOLO NON GRAVA la porzione che comprende l'unità immobiliare in oggetto, in quanto derivata dalla particella 193 sub.43.

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.

Il complesso è stato costruito in virtù dei seguenti atti amministrativi:

- Concessione Edilizia n. 10814 rilasciata dal Comune di Montecatini Terme in data 13 gennaio 2000;
- Concessione Edilizia in variante n. 460 del 4 agosto 2005;
- Concessione Edilizia n. 2005/0826 del 14 giugno 2006 (prot. 38779 del 29 novembre 2005), per parziale sanatoria e variante alla C.E. n. 2003/0460 per modifiche interne.
- Fine Lavori parziale presentata in data 28 giugno 2006 protocollo n. 20558, quanto ai fabbricati D1,D2,E1,E2;
- Denuncia Inizio Attività presentata in data 11 agosto 2006 al n. 25137 di protocollo, P.E. n. 2006/579, con Fine Lavori parziale presentata in data 9 gennaio 2007 protocollo n. 714, quanto ai fabbricati A, B, C;
- Permesso di Costruire in Sanatoria, pratica n. 2007/0765 prot. 28820 del 18 ottobre 2007, per modifiche interne ai piani primo interrato, secondo interrato, terzo interrato, terra, primo e secondo rilasciato con il n. 765/2007 del 2 aprile 2008.
- Attestazione di Abitabilità/Agibilità parziale pratica n. 2006/0548 prot. 22852 del 20 luglio 2006.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Si precisa che il bene in oggetto è escluso dall'obbligo di dotazione della certificazione energetica.

Le dichiarazioni degli impianti risultano allegate all'attestazione di agibilità parziale presentata in data 20 luglio 2006, protocollo 548/2006.

In seguito al sopralluogo effettuato sono state riscontrate lievi discrasie nelle misure, rientranti nelle tolleranze

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 115,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.930,00

La gestione condominiale del fabbricato denominato "Condominio kursaal", di cui è porzione il bene in oggetto, è affidata al geometra Fabio Scaffai, con studio in Montecatini Terme, via Sardegna n.6, che ha fornito i seguenti dati, per competenza della società "Immobiliare VE.RA sas di Vezzani Donella & C", relativa a n.8 posti auto - situazione rateale:

scadenza al 12/06/2025 - saldo al 31.12.2024 da versare Euro 14.513,00;

scadenza al 01/07/2025 - rata n.1 da versare Euro 304,00;

scadenza al 01/09/2025 - rata n.2 da versare Euro 304,00;

scadenza al 01/11/2025 - rata n.3 da versare Euro 311,83.

A ciascun posto auto compete la quota millesimale pari a 0,12 come riportato nella tabella A1 della proprietà generale.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Viale Giacomo Puccini n.4, piano S2
La piena proprietà sopra una porzione del complesso edilizio ad uso residenziale - direzionale - commerciale - denominato "Kursaal" di quattro piani fuori terra oltre tre piani interrati, ubicato in Comune di Montecatini Terme, nell'area posta fra Corso Roma, Viale Puccini, Viale Amendola, Viale IV Novembre, e precisamente detta porzione è costituita da un posto auto al piano secondo interrato, della consistenza catastale di metri quadri 11; con accesso carrabile dal Viale Puccini n.4.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 193, Sub. 413, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 8.400,00

Ai fini della presente valutazione è stato adottato il metodo della stima comparativa, la proprietà è stata valutata conformemente ai principi del Metodo di Mercato, che prevede il confronto della proprietà in esame con altre ad essa comparabili recentemente compravendute o correntemente offerte sulla stessa piazza o su piazze concorrenziali.

La valutazione ha dunque esaminato e tenuto conto di specifiche compravendite, aventi ad oggetto box e posti auto compresi nel medesimo complesso edilizio, ubicato in zona centrale di buon interesse commerciale, nonché della consistenza e relativo stato conservativo.

- Quotazioni di compravendite stipulate nell'anno corrente, di beni facenti parte dello stesso complesso edilizio:

* atto di compravendita not.A.Paolantonio del 27/02/2025 rep.1147/944, n.7 box auto al piano terzo interrato, uno di mq.17, uno di mq.18 e gli altri di mq.16 ciascuno; prezzo Euro 84.600,00 (circa 735,00 €/mq);

* atto di compravendita not.F.Borea del 24/03/2025 rep.2333/1809, n.2 box auto al piano secondo interrato, ciascuno di mq.16, prezzo Euro 12.000,00 per ciascun box (circa 750,00 €/mq);

* atto di compravendita not.R.Lenzi del 22/05/2025, rep.87511/51656, posto auto al piano primo interrato, di mq.22, prezzo 10.516,00 (circa 478,00 €/mq);

* atto di compravendita not.C.Coppola Bottazzi del 26/06/2025, rep.52694/17505, tra altri beni, n.2 posti auto al piano secondo interrato, uno di mq.18 e l'altro di mq.20, prezzo 18.832,00 per ciascun posto auto (circa 990,00 €/mq);

* atto di compravendita not.R.Lenzi del 26/06/2025, rep.87743/51795, tra altri beni, posto auto al piano primo interrato, di mq.12, prezzo 8.350,00 (circa 695,00 €/mq);

* atto di compravendita not.R.Lenzi del 26/06/2025, rep.87744/51796, posto auto al piano terzo interrato, di mq.26, prezzo 18.000,00 (circa 692,00 €/mq).

La scrivente in relazione alla consistenza, conformazione e posizione del bene, ritiene opportuno attribuire alla superficie convenzionale di mq.12 un valore unitario di Euro 700,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Posto auto Montecatini-Terme (PT) - Viale Giacomo	12,00 mq	700,00 €/mq	€ 8.400,00	100,00%	€ 8.400,00

Puccini n.4, piano S2					
				Valore di stima:	€ 8.400,00

Valore di stima: € 8.400,00

Valore finale di stima: € 8.400,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Montecatini-Terne (PT) - Viale Giacomo Puccini n.4, piano S2

La piena proprietà sopra una porzione del complesso edilizio ad uso residenziale - direzionale - commerciale - denominato "Kursaal" di quattro piani fuori terra oltre tre piani interrati, ubicato in Comune di Montecatini Terme, nell'area posta fra Corso Roma, Viale Puccini, Viale Amendola, Viale IV Novembre, e precisamente detta porzione è costituita da un posto auto al piano secondo interrato, della consistenza catastale di metri quadri 11; con accesso carrabile dal Viale Puccini n.4.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 193, Sub. 414, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 8.400,00

Ai fini della presente valutazione è stato adottato il metodo della stima comparativa, la proprietà è stata valutata conformemente ai principi del Metodo di Mercato, che prevede il confronto della proprietà in esame con altre ad essa comparabili recentemente compravendute o correntemente offerte sulla stessa piazza o su piazze concorrenziali.

La valutazione ha dunque esaminato e tenuto conto di specifiche compravendite, aventi ad oggetto box e posti auto compresi nel medesimo complesso edilizio, ubicato in zona centrale di buon interesse commerciale, nonché della consistenza e relativo stato conservativo.

- Quotazioni di compravendite stipulate nell'anno corrente, di beni facenti parte dello stesso complesso edilizio:

* atto di compravendita not.A.Paolantonio del 27/02/2025 rep.1147/944, n.7 box auto al piano terzo interrato, uno di mq.17, uno di mq.18 e gli altri di mq.16 ciascuno; prezzo Euro 84.600,00 (circa 735,00 €/mq);

* atto di compravendita not.F.Borea del 24/03/2025 rep.2333/1809, n.2 box auto al piano secondo interrato, ciascuno di mq.16, prezzo Euro 12.000,00 per ciascun box (circa 750,00 €/mq);

* atto di compravendita not.R.Lenzi del 22/05/2025, rep.87511/51656, posto auto al piano primo interrato, di mq.22, prezzo 10.516,00 (circa 478,00 €/mq);

* atto di compravendita not.C.Coppola Bottazzi del 26/06/2025, rep.52694/17505, tra altri beni, n.2 posti auto al piano secondo interrato, uno di mq.18 e l'altro di mq.20, prezzo 18.832,00 per ciascun posto auto (circa 990,00 €/mq);

* atto di compravendita not.R.Lenzi del 26/06/2025, rep.87743/51795, tra altri beni, posto auto al piano primo interrato, di mq.12, prezzo 8.350,00 (circa 695,00 €/mq);

* atto di compravendita not.R.Lenzi del 26/06/2025, rep.87744/51796, posto auto al piano terzo interrato, di mq.26, prezzo 18.000,00 (circa 692,00 €/mq).

La scrivente in relazione alla consistenza, conformazione e posizione del bene, ritiene opportuno attribuire alla superficie convenzionale di mq.12 un valore unitario di Euro 700,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Posto auto Montecatini-Terme (PT) - Viale Giacomo Puccini n.4, piano S2	12,00 mq	700,00 €/mq	€ 8.400,00	100,00%	€ 8.400,00
				Valore di stima:	€ 8.400,00

Valore di stima: € 8.400,00

Valore finale di stima: € 8.400,00

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Viale Giacomo Puccini n.4, piano S2

La piena proprietà sopra una porzione del complesso edilizio ad uso residenziale - direzionale - commerciale - denominato "Kursaal" di quattro piani fuori terra oltre tre piani interrati, ubicato in Comune di Montecatini Terme, nell'area posta fra Corso Roma, Viale Puccini, Viale Amendola, Viale IV Novembre, e precisamente detta porzione è costituita da un posto auto al piano secondo interrato, della consistenza catastale di metri quadri 11; con accesso carrabile dal Viale Puccini n.4. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 193, Sub. 415, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 8.400,00

Ai fini della presente valutazione è stato adottato il metodo della stima comparativa, la proprietà è stata valutata conformemente ai principi del Metodo di Mercato, che prevede il confronto della proprietà in esame con altre ad essa comparabili recentemente compravendute o correntemente offerte sulla stessa piazza o su piazze concorrenziali.

La valutazione ha dunque esaminato e tenuto conto di specifiche compravendite, aventi ad oggetto box e posti auto compresi nel medesimo complesso edilizio, ubicato in zona centrale di buon interesse commerciale, nonché della consistenza e relativo stato conservativo.

- Quotazioni di compravendite stipulate nell'anno corrente, di beni facenti parte dello stesso complesso edilizio:

 - * atto di compravendita not.A.Paolantonio del 27/02/2025 rep.1147/944, n.7 box auto al piano terzo interrato, uno di mq.17, uno di mq.18 e gli altri di mq.16 ciascuno; prezzo Euro 84.600,00 (circa 735,00 €/mq);
 - * atto di compravendita not.F.Borea del 24/03/2025 rep.2333/1809, n.2 box auto al piano secondo interrato, ciascuno di mq.16, prezzo Euro 12.000,00 per ciascun box (circa 750,00 €/mq);
 - * atto di compravendita not.R.Lenzi del 22/05/2025, rep.87511/51656, posto auto al piano primo interrato, di mq.22, prezzo 10.516,00 (circa 478,00 €/mq);
 - * atto di compravendita not.C.Coppola Bottazzi del 26/06/2025, rep.52694/17505, tra altri beni, n.2 posti auto al piano secondo interrato, uno di mq.18 e l'altro di mq.20, prezzo 18.832,00 per ciascun posto auto (circa 990,00 €/mq);
 - * atto di compravendita not.R.Lenzi del 26/06/2025, rep.87743/51795, tra altri beni, posto auto al piano primo interrato, di mq.12, prezzo 8.350,00 (circa 695,00 €/mq);
 - * atto di compravendita not.R.Lenzi del 26/06/2025, rep.87744/51796, posto auto al piano terzo interrato, di mq.26, prezzo 18.000,00 (circa 692,00 €/mq).

La scrivente in relazione alla consistenza, conformazione e posizione del bene, ritiene opportuno

attribuire alla superficie convenzionale di mq.12 un valore unitario di Euro 700,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Posto auto Montecatini-Terme (PT) - Viale Giacomo Puccini n.4, piano S2	12,00 mq	700,00 €/mq	€ 8.400,00	100,00%	€ 8.400,00
				Valore di stima:	€ 8.400,00

Valore di stima: € 8.400,00

Valore finale di stima: € 8.400,00

LOTTO 4

- Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Viale Giacomo Puccini n.4, piano S2
 La piena proprietà sopra una porzione del complesso edilizio ad uso residenziale - direzionale - commerciale - denominato "Kursaal" di quattro piani fuori terra oltre tre piani interrati, ubicato in Comune di Montecatini Terme, nell'area posta fra Corso Roma, Viale Puccini, Viale Amendola, Viale IV Novembre, e precisamente detta porzione è costituita da un posto auto al piano secondo interrato, della consistenza catastale di metri quadri 11; con accesso carrabile dal Viale Puccini n.4.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 193, Sub. 416, Zc. 1, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 8.400,00
 Ai fini della presente valutazione è stato adottato il metodo della stima comparativa, la proprietà è stata valutata conformemente ai principi del Metodo di Mercato, che prevede il confronto della proprietà in esame con altre ad essa comparabili recentemente compravendute o correntemente offerte sulla stessa piazza o su piazze concorrenziali.
 La valutazione ha dunque esaminato e tenuto conto di specifiche compravendite, aventi ad oggetto box e posti auto compresi nel medesimo complesso edilizio, ubicato in zona centrale di buon interesse commerciale, nonché della consistenza e relativo stato conservativo.
 - Quotazioni di compravendite stipulate nell'anno corrente, di beni facenti parte dello stesso complesso edilizio:
 * atto di compravendita not.A.Paolantonio del 27/02/2025 rep.1147/944, n.7 box auto al piano terzo interrato, uno di mq.17, uno di mq.18 e gli altri di mq.16 ciascuno; prezzo Euro 84.600,00 (circa 735,00 €/mq);
 * atto di compravendita not.F.Borea del 24/03/2025 rep.2333/1809, n.2 box auto al piano secondo interrato, ciascuno di mq.16, prezzo Euro 12.000,00 per ciascun box (circa 750,00 €/mq);
 * atto di compravendita not.R.Lenzi del 22 maggio 2025, rep.87511/51656, posto auto al piano primo interrato, di mq.22, prezzo 10.516,00 (circa 478,00 €/mq);
 * atto di compravendita not.C.Coppola Bottazzi del 26/06/2025, rep.52694/17505, tra altri beni, n.2 posti auto al piano secondo interrato, uno di mq.18 e l'altro di mq.20, prezzo 18.832,00 per ciascun posto auto (circa 990,00 €/mq);

* atto di compravendita not.R.Lenzi del 26/06/2025, rep.87743/51795, tra altri beni, posto auto al piano primo interrato, di mq.12, prezzo 8.350,00 (circa 695,00 €/mq);

* atto di compravendita not.R.Lenzi del 26/06/2025, rep.87744/51796, posto auto al piano terzo interrato, di mq.26, prezzo 18.000,00 (circa 692,00 €/mq).

La scrivente in relazione alla consistenza, conformazione e posizione del bene, ritiene opportuno attribuire alla superficie convenzionale di mq.12 un valore unitario di Euro 700,00/mq.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Posto auto Montecatini-Terme (PT) - Viale Giacomo Puccini n.4, piano S2	12,00 mq	700,00 €/mq	€ 8.400,00	100,00%	€ 8.400,00
				Valore di stima:	€ 8.400,00

Valore di stima: € 8.400,00

Valore finale di stima: € 8.400,00

LOTTO 5

- Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Viale Giacomo Puccini n.4, piano S2

La piena proprietà sopra una porzione del complesso edilizio ad uso residenziale - direzionale - commerciale - denominato "Kursaal" di quattro piani fuori terra oltre tre piani interrati, ubicato in Comune di Montecatini Terme, nell'area posta fra Corso Roma, Viale Puccini, Viale Amendola, Viale IV Novembre, e precisamente detta porzione è costituita da un posto auto al piano secondo interrato, della consistenza catastale di metri quadri 11; con accesso carrabile dal Viale Puccini n.4.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 193, Sub. 417, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 8.400,00

Ai fini della presente valutazione è stato adottato il metodo della stima comparativa, la proprietà è stata valutata conformemente ai principi del Metodo di Mercato, che prevede il confronto della proprietà in esame con altre ad essa comparabili recentemente compravendute o correntemente offerte sulla stessa piazza o su piazze concorrenziali.

La valutazione ha dunque esaminato e tenuto conto di specifiche compravendite, aventi ad oggetto box e posti auto compresi nel medesimo complesso edilizio, ubicato in zona centrale di buon interesse commerciale, nonché della consistenza e relativo stato conservativo.

- Quotazioni di compravendite stipulate nell'anno corrente, di beni facenti parte dello stesso complesso edilizio:

* atto di compravendita not.A.Paolantonio del 27/02/2025 rep.1147/944, n.7 box auto al piano terzo interrato, uno di mq.17, uno di mq.18 e gli altri di mq.16 ciascuno; prezzo Euro 84.600,00 (circa 735,00 €/mq);

* atto di compravendita not.F.Borea del 24/03/2025 rep.2333/1809, n.2 box auto al piano secondo interrato, ciascuno di mq.16, prezzo Euro 12.000,00 per ciascun box (circa 750,00 €/mq);

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

* atto di compravendita not.R.Lenzi del 22/05/2025, rep.87511/51656, posto auto al piano primo interrato, di mq.22, prezzo 10.516,00 (circa 478,00 €/mq);

* atto di compravendita not.C.Coppola Bottazzi del 26/06/2025, rep.52694/17505, tra altri beni, n.2 posti auto al piano secondo interrato, uno di mq.18 e l'altro di mq.20, prezzo 18.832,00 per ciascun posto auto (circa 990,00 €/mq);

* atto di compravendita not.R.Lenzi del 26/06/2025, rep.87743/51795, tra altri beni, posto auto al piano primo interrato, di mq.12, prezzo 8.350,00 (circa 695,00 €/mq);

* atto di compravendita not.R.Lenzi del 26/06/2025, rep.87744/51796, posto auto al piano terzo interrato, di mq.26, prezzo 18.000,00 (circa 692,00 €/mq).

La scrivente in relazione alla consistenza, conformazione e posizione del bene, ritiene opportuno attribuire alla superficie convenzionale di mq.12 un valore unitario di Euro 700,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Posto auto Montecatini-Terme (PT) - Viale Giacomo Puccini n.4, piano S2	12,00 mq	700,00 €/mq	€ 8.400,00	100,00%	€ 8.400,00
				Valore di stima:	€ 8.400,00

Valore di stima: € 8.400,00

Valore finale di stima: € 8.400,00

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Viale Giacomo Puccini n.4, piano S2

La piena proprietà sopra una porzione del complesso edilizio ad uso residenziale - direzionale - commerciale - denominato "Kursaal" di quattro piani fuori terra oltre tre piani interrati, ubicato in Comune di Montecatini Terme, nell'area posta fra Corso Roma, Viale Puccini, Viale Amendola, Viale IV Novembre, e precisamente detta porzione è costituita da un posto auto al piano secondo interrato, della consistenza catastale di metri quadri 11; con accesso carrabile dal Viale Puccini n.4.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 193, Sub. 418, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 8.400,00

Ai fini della presente valutazione è stato adottato il metodo della stima comparativa, la proprietà è stata valutata conformemente ai principi del Metodo di Mercato, che prevede il confronto della proprietà in esame con altre ad essa comparabili recentemente compravendute o correntemente offerte sulla stessa piazza o su piazze concorrenziali.

La valutazione ha dunque esaminato e tenuto conto di specifiche compravendite, aventi ad oggetto box e posti auto compresi nel medesimo complesso edilizio, ubicato in zona centrale di buon interesse commerciale, nonché della consistenza e relativo stato conservativo.

- Quotazioni di compravendite stipulate nell'anno corrente, di beni facenti parte dello stesso complesso edilizio:

* atto di compravendita not.A.Paolantonio del 27/02/2025 rep.1147/944, n.7 box auto al piano terzo interrato, uno di mq.17, uno di mq.18 e gli altri di mq.16 ciascuno; prezzo Euro 84.600,00 (circa 735,00 €/mq);

* atto di compravendita not.F.Borea del 24/03/2025 rep.2333/1809, n.2 box auto al piano secondo interrato, ciascuno di mq.16, prezzo Euro 12.000,00 per ciascun box (circa 750,00 €/mq);

* atto di compravendita not.R.Lenzi del 22/05/2025, rep.87511/51656, posto auto al piano primo interrato, di mq.22, prezzo 10.516,00 (circa 478,00 €/mq);

* atto di compravendita not.C.Coppola Bottazzi del 26/06/2025, rep.52694/17505, tra altri beni, n.2 posti auto al piano secondo interrato, uno di mq.18 e l'altro di mq.20, prezzo 18.832,00 per ciascun posto auto (circa 990,00 €/mq);

* atto di compravendita not.R.Lenzi del 26/06/2025, rep.87743/51795, tra altri beni, posto auto al piano primo interrato, di mq.12, prezzo 8.350,00 (circa 695,00 €/mq);

* atto di compravendita not.R.Lenzi del 26/06/2025, rep.87744/51796, posto auto al piano terzo interrato, di mq.26, prezzo 18.000,00 (circa 692,00 €/mq).

La scrivente in relazione alla consistenza, conformazione e posizione del bene, ritiene opportuno attribuire alla superficie convenzionale di mq.12 un valore unitario di Euro 700,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Posto auto Montecatini-Terme (PT) - Viale Giacomo Puccini n.4, piano S2	12,00 mq	700,00 €/mq	€ 8.400,00	100,00%	€ 8.400,00
				Valore di stima:	€ 8.400,00

Valore di stima: € 8.400,00

Valore finale di stima: € 8.400,00

LOTTO 7

- Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Viale Giacomo Puccini n.4, piano S2
La piena proprietà sopra una porzione del complesso edilizio ad uso residenziale - direzionale - commerciale - denominato "Kursaal" di quattro piani fuori terra oltre tre piani interrati, ubicato in Comune di Montecatini Terme, nell'area posta fra Corso Roma, Viale Puccini, Viale Amendola, Viale IV Novembre, e precisamente detta porzione è costituita da un posto auto al piano secondo interrato, della consistenza catastale di metri quadri 11; con accesso carrabile dal Viale Puccini n.4.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 193, Sub. 419, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 8.400,00

Ai fini della presente valutazione è stato adottato il metodo della stima comparativa, la proprietà è stata valutata conformemente ai principi del Metodo di Mercato, che prevede il confronto della proprietà in esame con altre ad essa comparabili recentemente compravendute o correntemente offerte sulla stessa piazza o su piazze concorrenziali.

La valutazione ha dunque esaminato e tenuto conto di specifiche compravendite, aventi ad oggetto box e posti auto compresi nel medesimo complesso edilizio, ubicato in zona centrale di buon interesse commerciale, nonché della consistenza e relativo stato conservativo.

- Quotazioni di compravendite stipulate nell'anno corrente, di beni facenti parte dello stesso complesso edilizio:

* atto di compravendita not.A.Paolantonio del 27/02/2025 rep.1147/944, n.7 box auto al piano terzo interrato, uno di mq.17, uno di mq.18 e gli altri di mq.16 ciascuno; prezzo Euro 84.600,00 (circa 735,00 €/mq);

* atto di compravendita not.F.Borea del 24/03/2025 rep.2333/1809, n.2 box auto al piano secondo interrato, ciascuno di mq.16, prezzo Euro 12.000,00 per ciascun box (circa 750,00 €/mq);

* atto di compravendita not.R.Lenzi del 22/05/2025, rep.87511/51656, posto auto al piano primo interrato, di mq.22, prezzo 10.516,00 (circa 478,00 €/mq);

* atto di compravendita not.C.Coppola Bottazzi del 26/06/2025, rep.52694/17505, tra altri beni, n.2 posti auto al piano secondo interrato, uno di mq.18 e l'altro di mq.20, prezzo 18.832,00 per ciascun posto auto (circa 990,00 €/mq);

* atto di compravendita not.R.Lenzi del 26/06/2025, rep.87743/51795, tra altri beni, posto auto al piano primo interrato, di mq.12, prezzo 8.350,00 (circa 695,00 €/mq);

* atto di compravendita not.R.Lenzi del 26/06/2025, rep.87744/51796, posto auto al piano terzo interrato, di mq.26, prezzo 18.000,00 (circa 692,00 €/mq).

La scrivente in relazione alla consistenza, conformazione e posizione del bene, ritiene opportuno attribuire alla superficie convenzionale di mq.12 un valore unitario di Euro 700,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Posto auto Montecatini-Terme (PT) - Viale Giacomo Puccini n.4, piano S2	12,00 mq	700,00 €/mq	€ 8.400,00	100,00%	€ 8.400,00
				Valore di stima:	€ 8.400,00

Valore di stima: € 8.400,00

Valore finale di stima: € 8.400,00

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Viale Giacomo Puccini n.4, piano S2

La piena proprietà sopra una porzione del complesso edilizio ad uso residenziale - direzionale - commerciale - denominato "Kursaal" di quattro piani fuori terra oltre tre piani interrati, ubicato in Comune di Montecatini Terme, nell'area posta fra Corso Roma, Viale Puccini, Viale Amendola, Viale IV Novembre, e precisamente detta porzione è costituita da un posto auto al piano secondo interrato, della consistenza catastale di metri quadri 11; con accesso carrabile dal Viale Puccini n.4.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 193, Sub. 420, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 8.400,00

Ai fini della presente valutazione è stato adottato il metodo della stima comparativa, la proprietà è stata valutata conformemente ai principi del Metodo di Mercato, che prevede il confronto della proprietà in esame con altre ad essa comparabili recentemente compravendute o correntemente offerte sulla stessa piazza o su piazze concorrenziali.

La valutazione ha dunque esaminato e tenuto conto di specifiche compravendite, aventi ad oggetto box e posti auto compresi nel medesimo complesso edilizio, ubicato in zona centrale di buon interesse commerciale, nonché della consistenza e relativo stato conservativo.

- Quotazioni di compravendite stipulate nell'anno corrente, di beni facenti parte dello stesso complesso edilizio:

* atto di compravendita not.A.Paolantonio del 27/02/2025 rep.1147/944, n.7 box auto al piano terzo interrato, uno di mq.17, uno di mq.18 e gli altri di mq.16 ciascuno; prezzo Euro 84.600,00 (circa 735,00 €/mq);

* atto di compravendita not.F.Borea del 24/03/2025 rep.2333/1809, n.2 box auto al piano secondo interrato, ciascuno di mq.16, prezzo Euro 12.000,00 per ciascun box (circa 750,00 €/mq);

* atto di compravendita not.R.Lenzi del 22/05/2025,rep.87511/51656, posto auto al piano primo interrato, di mq.22, prezzo 10.516,00 (circa 478,00 €/mq);

* atto di compravendita not.C.Coppola Bottazzi del 26/06/2025, rep.52694/17505, tra altri beni, n.2 posti auto al piano secondo interrato, uno di mq.18 e l'altro di mq.20, prezzo 18.832,00 per ciascun posto auto (circa 990,00 €/mq);

* atto di compravendita not.R.Lenzi del 26/06/2025, rep.87743/51795, tra altri beni, posto auto al piano primo interrato, di mq.12, prezzo 8.350,00 (circa 695,00 €/mq);

* atto di compravendita not.R.Lenzi del 26/06/2025, rep.87744/51796, posto auto al piano terzo interrato, di mq.26, prezzo 18.000,00 (circa 692,00 €/mq).

La scrivente in relazione alla consistenza, conformazione e posizione del bene, ritiene opportuno attribuire alla superficie convenzionale di mq.12 un valore unitario di Euro 700,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Posto auto Montecatini-Terme (PT) - Viale Giacomo Puccini n.4, piano S2	12,00 mq	700,00 €/mq	€ 8.400,00	100,00%	€ 8.400,00
				Valore di stima:	€ 8.400,00

Valore di stima: € 8.400,00

Valore finale di stima: € 8.400,00

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 07/10/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Ginanni Mirna

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 1 - estratto mappa
- ✓ Altri allegati - 2 - elaborato plan. del 2025
- ✓ Altri allegati - 3 - elab.plan.del 2005
- ✓ Altri allegati - 4 - elab.plan.del 2000
- ✓ Altri allegati - 5 - visure catastali
- ✓ Altri allegati - 6 - storica map.193 sub.413
- ✓ Altri allegati - 7 - storica map.193 sub.414
- ✓ Altri allegati - 8 - storica map.193 sub.415
- ✓ Altri allegati - 9 - storica map.193 sub.416
- ✓ Altri allegati - 10 - storica map.193 sub.417
- ✓ Altri allegati - 11 - storica map.193 sub.418
- ✓ Altri allegati - 12 - storica map.193 sub.419
- ✓ Altri allegati - 13 - storica map.193 sub.420
- ✓ Altri allegati - 14 - storica map.193 sub.45
- ✓ Altri allegati - 15 - storica map.193 sub.43
- ✓ Altri allegati - 16 - plan.193 sub.413
- ✓ Altri allegati - 17 - plan.193 sub.414
- ✓ Altri allegati - 18 - plan.193 sub.415
- ✓ Altri allegati - 19 - plan.193 sub.416
- ✓ Altri allegati - 20 - plan.193 sub.417
- ✓ Altri allegati - 21 - plan.193 sub.418
- ✓ Altri allegati - 22 - plan.193 sub.419

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



- ✓ Altri allegati - 23 - plan.193 sub.420
- ✓ Altri allegati - 24 - visura camerale
- ✓ Altri allegati - 25 - titolo di provenienza
- ✓ Altri allegati - 26- ispezioni ipotecarie
- ✓ Altri allegati - 27 - gravami e convenzioni
- ✓ Altri allegati - 28 - fotografie
- ✓ Altri allegati - 29 - estratto RU
- ✓ Altri allegati - 30 - estratto carta vincoli
- ✓ Altri allegati - 31 - C.E. n.10814-2000
- ✓ Altri allegati - 32 - Tav. Var. n.826-2005 pianta S2
- ✓ Altri allegati - 33 - Agibilità 2006-548



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Viale Giacomo Puccini n.4, piano S2
La piena proprietà sopra una porzione del complesso edilizio ad uso residenziale - direzionale - commerciale - denominato "Kursaal" di quattro piani fuori terra oltre tre piani interrati, ubicato in Comune di Montecatini Terme, nell'area posta fra Corso Roma, Viale Puccini, Viale Amendola, Viale IV Novembre, e precisamente detta porzione è costituita da un posto auto al piano secondo interrato, della consistenza catastale di metri quadri 11; con accesso carrabile dal Viale Puccini n.4.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 193, Sub. 413, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il complesso edilizio, di cui è parte il bene in oggetto, ricade: a) secondo il Regolamento Urbanistico vigente in zona AC-K, a prevalente destinazione commerciale-direzionale, "compendio immobiliare Area Kursaal", disciplinata dall'art.72, comma 6, delle NTA; b) secondo la cartografia PIT - immobili ed aree di notevole interesse pubblico; c) nella mappa della Pericolosità da alluvione fluviale: P1; D) in zona a vincolo paesaggistico e ambientale. Si precisa che una parte del complesso edilizio è sottoposto al vincolo diretto storico-architettonico, trascritto a Pescia il 28 ottobre 2004 al n. 3917 reg. part. gravante l'originaria particella 193 sub 42 del foglio 18; DETTO VINCOLO NON GRAVA la porzione che comprende l'unità immobiliare in oggetto, in quanto derivata dalla particella 193 sub.43.

Prezzo base d'asta: € 8.400,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Viale Giacomo Puccini n.4, piano S2
La piena proprietà sopra una porzione del complesso edilizio ad uso residenziale - direzionale - commerciale - denominato "Kursaal" di quattro piani fuori terra oltre tre piani interrati, ubicato in Comune di Montecatini Terme, nell'area posta fra Corso Roma, Viale Puccini, Viale Amendola, Viale IV Novembre, e precisamente detta porzione è costituita da un posto auto al piano secondo interrato, della consistenza catastale di metri quadri 11; con accesso carrabile dal Viale Puccini n.4.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 193, Sub. 414, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il complesso edilizio, di cui è parte il bene in oggetto, ricade: a) secondo il Regolamento Urbanistico vigente in zona AC-K, a prevalente destinazione commerciale-direzionale, "compendio immobiliare Area Kursaal", disciplinata dall'art.72, comma 6, delle NTA; b) secondo la cartografia PIT - immobili ed aree di notevole interesse pubblico; c) nella mappa della Pericolosità da alluvione fluviale: P1; D) in zona a vincolo paesaggistico e ambientale. Si precisa che una parte del complesso edilizio è sottoposto al vincolo diretto storico-architettonico, trascritto a Pescia il 28 ottobre 2004 al n. 3917 reg. part. gravante l'originaria particella 193 sub 42 del foglio 18; DETTO VINCOLO NON GRAVA la porzione che comprende l'unità immobiliare in oggetto, in quanto derivata dalla particella 193 sub.43.

Prezzo base d'asta: € 8.400,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Viale Giacomo Puccini n.4, piano S2

La piena proprietà sopra una porzione del complesso edilizio ad uso residenziale - direzionale - commerciale - denominato "Kursaal" di quattro piani fuori terra oltre tre piani interrati, ubicato in Comune di Montecatini Terme, nell'area posta fra Corso Roma, Viale Puccini, Viale Amendola, Viale IV Novembre, e precisamente detta porzione è costituita da un posto auto al piano secondo interrato, della consistenza catastale di metri quadri 11; con accesso carrabile dal Viale Puccini n.4.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 193, Sub. 415, Zc. 1, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Il complesso edilizio, di cui è parte il bene in oggetto, ricade: a) secondo il Regolamento Urbanistico vigente in zona AC-K, a prevalente destinazione commerciale-direzionale, "compendio immobiliare Area Kursaal", disciplinata dall'art.72, comma 6, delle NTA; b) secondo la cartografia PIT - immobili ed aree di notevole interesse pubblico; c) nella mappa della Pericolosità da alluvione fluviale: P1; D) in zona a vincolo paesaggistico e ambientale. Si precisa che una parte del complesso edilizio è sottoposto al vincolo diretto storico-architettonico, trascritto a Pescia il 28 ottobre 2004 al n. 3917 reg. part. gravante l'originaria particella 193 sub 42 del foglio 18; DETTO VINCOLO NON GRAVA la porzione che comprende l'unità immobiliare in oggetto, in quanto derivata dalla particella 193 sub.43.

Prezzo base d'asta: € 8.400,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Viale Giacomo Puccini n.4, piano S2

La piena proprietà sopra una porzione del complesso edilizio ad uso residenziale - direzionale - commerciale - denominato "Kursaal" di quattro piani fuori terra oltre tre piani interrati, ubicato in Comune di Montecatini Terme, nell'area posta fra Corso Roma, Viale Puccini, Viale Amendola, Viale IV Novembre, e precisamente detta porzione è costituita da un posto auto al piano secondo interrato, della consistenza catastale di metri quadri 11; con accesso carrabile dal Viale Puccini n.4.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 193, Sub. 416, Zc. 1, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Il complesso edilizio, di cui è parte il bene in oggetto, ricade: a) secondo il Regolamento Urbanistico vigente in zona AC-K, a prevalente destinazione commerciale-direzionale, "compendio immobiliare Area Kursaal", disciplinata dall'art.72, comma 6, delle NTA; b) secondo la cartografia PIT - immobili ed aree di notevole interesse pubblico; c) nella mappa della Pericolosità da alluvione fluviale: P1; D) in zona a vincolo paesaggistico e ambientale. Si precisa che una parte del complesso edilizio è sottoposto al vincolo diretto storico-architettonico, trascritto a Pescia il 28 ottobre 2004 al n. 3917 reg. part. gravante l'originaria particella 193 sub 42 del foglio 18; DETTO VINCOLO NON GRAVA la porzione che comprende l'unità immobiliare in oggetto, in quanto derivata dalla particella 193 sub.43.

Prezzo base d'asta: € 8.400,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Viale Giacomo Puccini n.4, piano S2

La piena proprietà sopra una porzione del complesso edilizio ad uso residenziale - direzionale - commerciale - denominato "Kursaal" di quattro piani fuori terra oltre tre piani interrati, ubicato in Comune di Montecatini Terme, nell'area posta fra Corso Roma, Viale Puccini, Viale Amendola, Viale IV Novembre, e precisamente detta porzione è costituita da un posto auto al piano secondo interrato, della consistenza catastale di metri quadri 11; con accesso carrabile dal Viale Puccini n.4.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 193, Sub. 417, Zc. 1, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Il complesso edilizio, di cui è parte il bene in oggetto, ricade: a) secondo il Regolamento Urbanistico vigente in zona AC-K, a prevalente destinazione commerciale-direzionale, "compendio immobiliare Area Kursaal", disciplinata dall'art.72, comma 6, delle NTA; b) secondo la cartografia PIT - immobili ed aree di notevole interesse pubblico; c) nella mappa della Pericolosità da alluvione fluviale: P1; D) in zona a vincolo paesaggistico e ambientale. Si precisa che una parte del complesso edilizio è sottoposto al vincolo diretto storico-architettonico, trascritto a Pescia il 28 ottobre 2004 al n. 3917 reg. part. gravante l'originaria particella 193 sub 42 del foglio 18; **DETTO VINCOLO NON GRAVA** la porzione che comprende l'unità immobiliare in oggetto, in quanto derivata dalla particella 193 sub.43.

Prezzo base d'asta: € 8.400,00

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Viale Giacomo Puccini n.4, piano S2

La piena proprietà sopra una porzione del complesso edilizio ad uso residenziale - direzionale - commerciale - denominato "Kursaal" di quattro piani fuori terra oltre tre piani interrati, ubicato in Comune di Montecatini Terme, nell'area posta fra Corso Roma, Viale Puccini, Viale Amendola, Viale IV Novembre, e precisamente detta porzione è costituita da un posto auto al piano secondo interrato, della consistenza catastale di metri quadri 11; con accesso carrabile dal Viale Puccini n.4.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 193, Sub. 418, Zc. 1, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Il complesso edilizio, di cui è parte il bene in oggetto, ricade: a) secondo il Regolamento Urbanistico vigente in zona AC-K, a prevalente destinazione commerciale-direzionale, "compendio immobiliare Area Kursaal", disciplinata dall'art.72, comma 6, delle NTA; b) secondo la cartografia PIT - immobili ed aree di notevole interesse pubblico; c) nella mappa della Pericolosità da alluvione fluviale: P1; D) in zona a vincolo paesaggistico e ambientale. Si precisa che una parte del complesso edilizio è sottoposto al vincolo diretto storico-architettonico, trascritto a Pescia il 28 ottobre 2004 al n. 3917 reg. part. gravante l'originaria particella 193 sub 42 del foglio 18; **DETTO VINCOLO NON GRAVA** la porzione che comprende l'unità immobiliare in oggetto, in quanto derivata dalla particella 193 sub.43.

Prezzo base d'asta: € 8.400,00

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Viale Giacomo Puccini n.4, piano S2

La piena proprietà sopra una porzione del complesso edilizio ad uso residenziale - direzionale - commerciale - denominato "Kursaal" di quattro piani fuori terra oltre tre piani interrati, ubicato in Comune di Montecatini Terme, nell'area posta fra Corso Roma, Viale Puccini, Viale Amendola, Viale IV Novembre, e precisamente detta porzione è costituita da un posto auto al piano secondo interrato, della consistenza catastale di metri quadri 11; con accesso carrabile dal Viale Puccini n.4.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 193, Sub. 419, Zc. 1, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Il complesso edilizio, di cui è parte il bene in oggetto, ricade: a) secondo il Regolamento Urbanistico vigente in zona AC-K, a prevalente destinazione commerciale-direzionale, "compendio immobiliare Area Kursaal", disciplinata dall'art.72, comma 6, delle NTA; b) secondo la cartografia PIT - immobili ed aree di notevole interesse pubblico; c) nella mappa della Pericolosità da alluvione fluviale: P1; D) in zona a vincolo paesaggistico e ambientale. Si precisa che una parte del complesso edilizio è sottoposto al vincolo diretto storico-architettonico, trascritto a Pescia il 28 ottobre

2004 al n. 3917 reg. part. gravante l'originaria particella 193 sub 42 del foglio 18; DETTO VINCOLO NON GRAVA la porzione che comprende l'unità immobiliare in oggetto, in quanto derivata dalla particella 193 sub.43.

Prezzo base d'asta: € 8.400,00

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Montecatini-Terne (PT) - Viale Giacomo Puccini n.4, piano S2
La piena proprietà sopra una porzione del complesso edilizio ad uso residenziale - direzionale - commerciale - denominato "Kursaal" di quattro piani fuori terra oltre tre piani interrati, ubicato in Comune di Montecatini Terme, nell'area posta fra Corso Roma, Viale Puccini, Viale Amendola, Viale IV Novembre, e precisamente detta porzione è costituita da un posto auto al piano secondo interrato, della consistenza catastale di metri quadri 11; con accesso carrabile dal Viale Puccini n.4.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 193, Sub. 420, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il complesso edilizio, di cui è parte il bene in oggetto, ricade: a) secondo il Regolamento Urbanistico vigente in zona AC-K, a prevalente destinazione commerciale-direzionale, "compendio immobiliare Area Kursaal", disciplinata dall'art.72, comma 6, delle NTA; b) secondo la cartografia PIT - immobili ed aree di notevole interesse pubblico; c) nella mappa della Pericolosità da alluvione fluviale: P1; D) in zona a vincolo paesaggistico e ambientale. Si precisa che una parte del complesso edilizio è sottoposto al vincolo diretto storico-architettonico, trascritto a Pescia il 28 ottobre 2004 al n. 3917 reg. part. gravante l'originaria particella 193 sub 42 del foglio 18; DETTO VINCOLO NON GRAVA la porzione che comprende l'unità immobiliare in oggetto, in quanto derivata dalla particella 193 sub.43.

Prezzo base d'asta: € 8.400,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 80/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 8.400,00

Bene N° 1 - Posto auto			
Ubicazione:	Montecatini-Terme (PT) - Viale Giacomo Puccini n.4, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 193, Sub. 413, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione, come documentato dalle fotografie allegate.		
Descrizione:	La piena proprietà sopra una porzione del complesso edilizio ad uso residenziale - direzionale - commerciale - denominato "Kursaal" di quattro piani fuori terra oltre tre piani interrati, ubicato in Comune di Montecatini Terme, nell'area posta fra Corso Roma, Viale Puccini, Viale Amendola, Viale IV Novembre, e precisamente detta porzione è costituita da un posto auto al piano secondo interrato, della consistenza catastale di metri quadri 11; con accesso carrabile dal Viale Puccini n.4.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 8.400,00

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Montecatini-Terme (PT) - Viale Giacomo Puccini n.4, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 193, Sub. 414, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione, come documentato dalle fotografie allegate.		
Descrizione:	La piena proprietà sopra una porzione del complesso edilizio ad uso residenziale - direzionale - commerciale - denominato "Kursaal" di quattro piani fuori terra oltre tre piani interrati, ubicato in Comune di Montecatini Terme, nell'area posta fra Corso Roma, Viale Puccini, Viale Amendola, Viale IV Novembre, e precisamente detta porzione è costituita da un posto auto al piano secondo interrato, della consistenza catastale di metri quadri 11; con accesso carrabile dal Viale Puccini n.4.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 8.400,00

Bene N° 3 - Posto auto			
Ubicazione:	Montecatini-Terme (PT) - Viale Giacomo Puccini n.4, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 193, Sub. 415, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione, come documentato dalle fotografie allegate.		
Descrizione:	La piena proprietà sopra una porzione del complesso edilizio ad uso residenziale - direzionale - commerciale - denominato "Kursaal" di quattro piani fuori terra oltre tre piani interrati, ubicato in Comune di Montecatini Terme, nell'area posta fra Corso Roma, Viale Puccini, Viale Amendola, Viale IV Novembre, e precisamente detta porzione è costituita da un posto auto al piano secondo interrato, della consistenza catastale di metri quadri 11; con accesso carrabile dal Viale Puccini n.4.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 8.400,00

Bene N° 4 - Posto auto			
Ubicazione:	Montecatini-Terme (PT) - Viale Giacomo Puccini n.4, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 193, Sub. 416, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione, come documentato dalle fotografie allegate.		
Descrizione:	La piena proprietà sopra una porzione del complesso edilizio ad uso residenziale - direzionale - commerciale - denominato "Kursaal" di quattro piani fuori terra oltre tre piani interrati, ubicato in Comune di Montecatini Terme, nell'area posta fra Corso Roma, Viale Puccini, Viale Amendola, Viale IV Novembre, e precisamente detta porzione è costituita da un posto auto al piano secondo interrato, della consistenza catastale di metri quadri 11; con accesso carrabile dal Viale Puccini n.4.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 8.400,00

Bene N° 5 - Posto auto			
Ubicazione:	Montecatini-Terne (PT) - Viale Giacomo Puccini n.4, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 193, Sub. 417, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione, come documentato dalle fotografie allegate.		
Descrizione:	La piena proprietà sopra una porzione del complesso edilizio ad uso residenziale - direzionale - commerciale - denominato "Kursaal" di quattro piani fuori terra oltre tre piani interrati, ubicato in Comune di Montecatini Terme, nell'area posta fra Corso Roma, Viale Puccini, Viale Amendola, Viale IV Novembre, e precisamente detta porzione è costituita da un posto auto al piano secondo interrato, della consistenza catastale di metri quadri 11; con accesso carrabile dal Viale Puccini n.4.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 8.400,00

Bene N° 6 - Posto auto			
Ubicazione:	Montecatini-Terne (PT) - Viale Giacomo Puccini n.4, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 193, Sub. 418, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione, come documentato dalle fotografie allegate.		
Descrizione:	La piena proprietà sopra una porzione del complesso edilizio ad uso residenziale - direzionale - commerciale - denominato "Kursaal" di quattro piani fuori terra oltre tre piani interrati, ubicato in Comune di Montecatini Terme, nell'area posta fra Corso Roma, Viale Puccini, Viale Amendola, Viale IV Novembre, e precisamente detta porzione è costituita da un posto auto al piano secondo interrato, della consistenza catastale di metri quadri 11; con accesso carrabile dal Viale Puccini n.4.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 8.400,00

Bene N° 7 - Posto auto			
Ubicazione:	Montecatini-Terne (PT) - Viale Giacomo Puccini n.4, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 193, Sub. 419, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione, come documentato dalle fotografie allegate.		
Descrizione:	La piena proprietà sopra una porzione del complesso edilizio ad uso residenziale - direzionale - commerciale - denominato "Kursaal" di quattro piani fuori terra oltre tre piani interrati, ubicato in Comune di Montecatini Terme, nell'area posta fra Corso Roma, Viale Puccini, Viale Amendola, Viale IV Novembre, e precisamente detta porzione è costituita da un posto auto al piano secondo interrato, della consistenza catastale di metri quadri 11; con accesso carrabile dal Viale Puccini n.4.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 8.400,00

Bene N° 8 - Posto auto			
Ubicazione:	Montecatini-Terne (PT) - Viale Giacomo Puccini n.4, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 193, Sub. 420, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione, come documentato dalle fotografie allegate.		
Descrizione:	La piena proprietà sopra una porzione del complesso edilizio ad uso residenziale - direzionale - commerciale - denominato "Kursaal" di quattro piani fuori terra oltre tre piani interrati, ubicato in Comune di Montecatini Terme, nell'area posta fra Corso Roma, Viale Puccini, Viale Amendola, Viale IV Novembre, e precisamente detta porzione è costituita da un posto auto al piano secondo interrato, della consistenza catastale di metri quadri 11; con accesso carrabile dal Viale Puccini n.4.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

BENE N° 1 - POSTO AUTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIALE GIACOMO PUCCINI N.4,
PIANO S2

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 01/03/2018

Reg. gen. 1087 - Reg. part. 147

Quota: 1/1

Importo: € 80.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 50.194,00

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 20/02/2018

N° repertorio: 236

Note: Nella presente formalità la società debitrice è indicata con la denominazione **** Omissis **** anziché come **** Omissis ****. L'ipoteca grava il mappale 193 subalterni 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419 e 420.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 18/06/2025

Reg. gen. 3433 - Reg. part. 2358

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La trascrizione grava il mappale 193 subalterni 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419 e 420.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIALE GIACOMO PUCCINI N.4,
PIANO S2

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 01/03/2018

Reg. gen. 1087 - Reg. part. 147

Quota: 1/1

Importo: € 80.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 50.194,00
Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA
Data: 20/02/2018
N° repertorio: 236

Note: Nella presente formalità la società debitrice è indicata con la denominazione **** Omissis **** anziché come **** Omissis ****. L'ipoteca grava il mappale 193 subalterni 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419 e 420.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 18/06/2025
Reg. gen. 3433 - Reg. part. 2358
Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La trascrizione grava il mappale 193 subalterni 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419 e 420.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIALE GIACOMO PUCCINI N.4, PIANO S2**Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 01/03/2018
Reg. gen. 1087 - Reg. part. 147

Quota: 1/1

Importo: € 80.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 50.194,00

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 20/02/2018

N° repertorio: 236

Note: Nella presente formalità la società debitrice è indicata con la denominazione **** Omissis **** anziché come **** Omissis ****. L'ipoteca grava il mappale 193 subalterni 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419 e 420.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 18/06/2025
Reg. gen. 3433 - Reg. part. 2358
Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La trascrizione grava il mappale 193 subalterni 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419 e 420.

**BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIALE GIACOMO PUCCINI N.4,
PIANO S2**

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 01/03/2018

Reg. gen. 1087 - Reg. part. 147

Quota: 1/1

Importo: € 80.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 50.194,00

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 20/02/2018

N° repertorio: 236

Note: Nella presente formalità la società debitrice è indicata con la denominazione **** Omissis **** anziché come **** Omissis ****. L'ipoteca grava il mappale 193 subalterni 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419 e 420.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 18/06/2025

Reg. gen. 3433 - Reg. part. 2358

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La trascrizione grava il mappale 193 subalterni 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419 e 420.

**BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIALE GIACOMO PUCCINI N.4,
PIANO S2**

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 01/03/2018

Reg. gen. 1087 - Reg. part. 147

Quota: 1/1

Importo: € 80.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 50.194,00

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 20/02/2018

N° repertorio: 236

Note: Nella presente formalità la società debitrice è indicata con la denominazione **** Omissis **** anziché come **** Omissis ****. L'ipoteca grava il mappale 193 subalterni 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419 e 420.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 18/06/2025

Reg. gen. 3433 - Reg. part. 2358

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La trascrizione grava il mappale 193 subalterni 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419 e 420.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIALE GIACOMO PUCCINI N.4, PIANO S2

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 01/03/2018

Reg. gen. 1087 - Reg. part. 147

Quota: 1/1

Importo: € 80.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 50.194,00

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 20/02/2018

N° repertorio: 236

Note: Nella presente formalità la società debitrice è indicata con la denominazione **** Omissis **** anziché come **** Omissis ****. L'ipoteca grava il mappale 193 subalterni 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419 e 420.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 18/06/2025

Reg. gen. 3433 - Reg. part. 2358

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La trascrizione grava il mappale 193 subalterni 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419 e 420.

BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIALE GIACOMO PUCCINI N.4, PIANO S2

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 01/03/2018

Reg. gen. 1087 - Reg. part. 147

Quota: 1/1

Importo: € 80.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 50.194,00

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 20/02/2018

N° repertorio: 236

Note: Nella presente formalità la società debitrice è indicata con la denominazione **** Omissis **** anziché come **** Omissis ****. L'ipoteca grava il mappale 193 subalterni 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419 e 420.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 18/06/2025

Reg. gen. 3433 - Reg. part. 2358

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La trascrizione grava il mappale 193 subalterni 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419 e 420.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIALE GIACOMO PUCCINI N.4, PIANO S2

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 01/03/2018

Reg. gen. 1087 - Reg. part. 147

Quota: 1/1

Importo: € 80.000,00

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



Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 50.194,00

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 20/02/2018

N° repertorio: 236

Note: Nella presente formalità la società debitrice è indicata con la denominazione **** Omissis **** anziché come **** Omissis ****. L'ipoteca grava il mappale 193 subalterni 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419 e 420.



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pesca il 18/06/2025

Reg. gen. 3433 - Reg. part. 2358

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La trascrizione grava il mappale 193 subalterni 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419 e 420.

