

- RELAZIONE TECNICA DI STIMA -

* * * * *

ELABORATO N°7 - ISITUTO GROCCO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ubicazione: Montecatini Terme (PT), viale delle Palme,2

Proprietà: Terme di Montecatini spa

* * *



* * * * *

Indice dell'elaborato

1. Descrizione dell'immobile.	Pag.2
2. Confini.	Pag.5
3. Dati catastali, corrispondenza catastale	Pag.5
4. Proprietà e provenienza.	Pag.6
5. Stato di occupazione.	Pag.7
6. Accertamenti ipotecari.	Pag.7
7. Accertamenti urbanistici	Pag.11

Indice degli allegati

1. Estratti di mappa catastale
2. Visure catastali
3. Planimetrie catastali
4. Documentazione fotografica
5. Titoli di provenienza
6. Documentazione urbanistica
7. Decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali
8. Concessione mineraria
9. Copia nota iscrizione ipotecaria e ann.to erogazione a saldo
10. Copia contratto di locazione
11. Copia comparabili

- DESCRIZIONE -

Trattasi dei **diritti di piena proprietà pari all'intero** sullo storico edificio denominato "Istituto Grocco", posto in comune e città di Montecatini Terme (PT), segnato dal n°c°2 del viale delle Palme.

Ubicato nella zona sud del parco delle Terme, contiguo allo "Stabilimento Termale Leopoldine", il fabbricato è stato chiuso e non più utilizzato dal 2008; negli ultimi anni di attività lo stesso era principalmente destinato a studi medici e riabilitazione.

Realizzato i primi anni del '900 su progetto dell'Architetto Giulio Bernardini, l'edificio si eleva di due piani fuori terra oltre a seminterrato e sottotetto (soffitta), e risulta così composto: da un ampio ingresso, corridoio-

disimpegno, vari locali già adibiti a studi medici, salette di attesa, camerini, oltre disimpegni e servizi igienici e accessori al pianterreno; da un ampio locale disimpegno-sala di attesa, cinque vani già impiegati come studi medici, due grandi ambienti già destinati a laboratori analisi, vari camerini, disimpegni e servizi igienici al primo piano; da due locali disimpegno-sala attesa, un ampio locale già adibito a palestra, vari camerini riabilitazione, oltre spogliatoi e servizi igienici al piano seminterrato; da sei locali ad uso soffitta al secondo piano (sottotetto).

*I quattro livelli del fabbricato sono tra loro collegati per mezzo di scale interne, le cui rampe si sviluppano intorno ad un vano ascensore, quest'ultimo a servizio dei piani terra, primo e seminterrato. Il piano seminterrato, come si evince dalla planimetria catastale attualmente in atti ed allegata alla presente relazione (ved. **all."3"**) comprendeva, fino ad una decina di anni fa, anche una piscina con acqua termale ora demolita per esigenze legate al progetto di ristrutturazione delle confinanti Terme Leopoldine.*

Sul proprio fronte ovest l'edificio è corredato da una corte pertinenziale esclusiva, che al momento risulta compresa all'interno della perimetrazione del cantiere (da anni inattivo) delle Terme Leopoldine; sempre per esigenze legate al citato progetto di ristrutturazione, la corte è stata interessata da opere di scavo a seguito delle quali il suo piano di campagna è stato trasformato e non è più complanare a quello del viale delle Palme.

L'edificio ha un unico accesso dall'esterno, situato sul fronte sud e segnato dal n°c°2 del viale delle Palme.

La costruzione ha strutture verticali in muratura mista di pietrame e late-

rizio, solai in longherine di ferro e laterizio, copertura del tipo a padiglione con struttura lignea (capriate, travi e travicelli) e scempiato di mezzane in cotto, con sovrastante manto in laterizio (coppi e tegole); i soffitti del piano seminterrato sono caratterizzati da strutture con volte a croce in muratura, intonacate; le scale interne sono in muratura. Il vano ascensore è realizzato in c.a.; le gronde sono in laterizio intonacato, arricchite da cornici in stucco e pietra (travertino); i divisori interni sono per lo più in muratura di laterizio, ed in minor parte in cartongesso; tutte le murature, sia interne che esterne, sono rifinite con intonaco del tipo civile, tinteggiato; le facciate sono anch'esse arricchite con rivestimenti, soglie e riquadri in travertino, riquadri e rilievi in stucco; gli infissi esterni sono in legno e vetro, con avvolgibili sempre in legno; quelli interni sono parte in legno, parte in alluminio verniciato e vetro; le pavimentazioni dei tre piani sono parte in ceramica, parte in gres; quelle della soffitta sono in battuto di cemento; i rivestimenti dei servizi igienici sono in ceramica.

Sono installati gli impianti: idrico, elettrico, di riscaldamento con elementi radianti in ghisa, oltre al predetto ascensore.

Le superfici coperte, al lordo delle murature, sono di mq.378 circa per ogni piano. L'area scoperta esclusiva, ha una superficie complessiva di mq.100 circa.

Il fabbricato oggetto di stima, come detto non più utilizzato dal 2008, si presenta in mediocri condizioni manutentive e di conservazione; in particolare da segnalare infiltrazioni provenienti dalla copertura, priva di impermeabilizzazione, il non completamento delle opere interne ed esterne a seguito della demolizione della piscina, l'ammaloramento degli intonaci

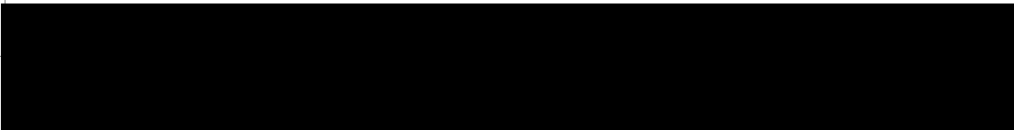
interni su pareti e soffitti dei locali ripiombanti le predette infiltrazioni, il prolungato arco temporale di inattività degli impianti.

L'edificio necessita pertanto, prima di un suo riutilizzo, di importanti opere di manutenzione.

Da precisare inoltre che lo stesso è considerato bene di notevole pregio ed interesse architettonico, con vincolo diretto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, come più avanti descritto nel dettaglio.

<><><>

- CONFINI -



<><><>

- DATI CATASTALI E CORRISPONDENZA CATASTALE -

Il fabbricato sopra descritto, unitamente ad una piccola porzione dell'area pertinenziale, risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme, nel foglio di mappa **20**, dal mappale **32 sub.1**, zona censuaria 1, categoria A/10 di 3[^], vani 33.5, superficie catastale mq.1.537, rendita catastale € 10.899,82.-; la residua corte pertinenziale è rappresentata al citato Catasto Fabbricati, nel foglio di mappa **20**, dal mappale **115** quale "bene comune non censibile" ed al Catasto Terreni del Comune di Montecatini Terme, nel foglio di mappa **20**, dal mappale **115** quale "ente urbano" di mq.75.

Ai fini storico-catastali è opportuno precisare che il mappale 115 è derivato da porzione dell'originario mappale 65 a seguito di Variazione Geometrica apportata dall'ex UTE di Pistoia in data 28.04.1994 pro-

toc.7028.1/1994.

L'ultima planimetria catastale attualmente in atti, che è allegata alla denuncia di variazione depositata presso l'ex UTE di Pistoia in data 30.12.1994, non risponde allo stato dei luoghi, per lievi differenze nella distribuzione interna di alcuni vani, per la rappresentazione grafica della piscina da tempo demolita, peraltro catastalmente insistente su altro mappale (mappale 20).

Peraltro è da segnalare che l'attuale classamento dell'unità immobiliare risultante dalla visura catastale, non è comprensivo della denuncia di variazione sopra citata in quanto quest'ultima non è stata mai classata dall'Ufficio.

Prima di procedere alla vendita del bene, dovranno essere pertanto essere predisposti idonei atti di aggiornamento catastale, ossia: la richiesta di classamento per la denuncia di variazione del 30.12.1994, un Tipo Mappale per introdurre in mappa le variazioni apportate a seguito di alcune demolizioni (mappale 20), una denuncia di variazione con procedura DOCFA ed allegata nuova planimetrie catastale dell'edificio che rappresenti fedelmente lo stato dei luoghi.

Per tali incumbenti è plausibile ipotizzare una spesa complessiva, tra diritti catastali e competenze tecniche, pari ad € 2.500,00.-.

(Ved. estratto di mappa catastale all."1", visure catastali all."2", planimetrie catastali all."3", documentazione fotografica all."4").

<><><>

- PROPRIETÀ E PROVENIENZA -
I beni in esame risultano intestati alla società "TERME DI MONTECATINI

SPA" con sede in Montecatini Terme – c.f.00466670585 – per i diritti di piena proprietà pari all'intero, in quanto alla stessa pervenuti per atto di costituzione di società ricevuto dal Not. Sergio Lupi di Roma in data 29.05.1961, rep.18297, racc.1154, trascritto a Pescia il 24.10.1962 al n°525/1851 reg.part. (ved. copia titolo di provenienza all."5").

<><><>



- STATO DI OCCUPAZIONE -

Gli immobili oggetto di stima sono in disuso e liberi da vincoli locativi, quindi nella disponibilità della società proprietaria.

<><><>

- ACCERTAMENTI IPOTRASCRIZIONALI -

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Prov.le di Pistoia-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di **Pescia**, con aggiornamento al **27.10.2022**, sono state rilevate le seguenti formalità afflittive gravanti i beni sopra descritti:

IPOTECHE

r.p.64, r.g.329 = **26.01.2009 = Vari Istituti Bancari = € 56.600.000,00.-**

Ipoteca volontaria derivante da atto notarile pubblico ricevuto dal Not.Beretta Anquissola Alessandro di Montecatini Terme in data 30.12.2008, rep.15772, racc.6901, per concessione a garanzia di finanziamento, a favore dei seguenti Istituti Bancari: **Banca Nazionale del Lavoro spa, Monte dei Paschi di Siena Capital Services Banca Per Le Imprese spa, Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio società cooperativa, Banca di Credito Cooperativo di Cambiano (Castelfiorentino-Firenze) società cooperativa per azioni, Cassa di Risparmio di Pistoia e Pescia spa, Banca Infrastrutture Innovazione e Sviluppo spa,**

Cariprato - Cassa di Risparmio di Prato spa, Credito Cooperativo Valdinie-

vole società cooperativa, contro la società "Terme di Montecatini spa", per € 33.800.000,00.- di capitale, redimibile entro 15 anni. Grava i beni sopra descritti ed altri immobili di proprietà della società suddetta.

La presente iscrizione è stata successivamente annotata delle seguenti formalità:

annotazione del **06.05.2009** reg.part.**414**, per erogazione parziale;

annotazione del **21.05.2009** reg.part.**463**, per erogazione parziale;

annotazione del **21.05.2009** reg.part.**464**, per erogazione parziale;

annotazione del **21.07.2009** reg.part.**657**, per erogazione parziale;

annotazione del **04.08.2009** reg.part.**687**, per erogazione parziale;

annotazione del **10.09.2009** reg.part.**810**, per erogazione parziale;

annotazione del **07.12.2009** reg.part.**1084**, per erogazione parziale;

annotazione del **11.12.2009** reg.part.**1091**, per erogazione parziale;

annotazione del **12.03.2010** reg.part.**234**, per erogazione parziale;

annotazione del **03.06.2010** reg.part.**505**, per erogazione parziale;

annotazione del **20.07.2010** reg.part.**634**, per erogazione parziale;

annotazione del **24.09.2010** reg.part.**779**, per erogazione parziale;

annotazione del **09.11.2010** reg.part.**872**, per erogazione parziale;

annotazione del **22.11.2010** reg.part.**948**, per erogazione parziale;

annotazione del **18.01.2011** reg.part.**38**, per erogazione parziale;

annotazione del **25.03.2011** reg.part.**420**, per erogazione parziale;

annotazione del **18.05.2011** reg.part.**420**, per erogazione parziale;

annotazione del **18.11.2011** reg.part.**852**, per erogazione parziale;

annotazione del **25.05.2012** reg.part.**262**, per erogazione parziale;

annotazione del **25.09.2012** reg.part.**498**, per erogazione parziale;

annotazione del **21.11.2012** reg.part.**899**, per erogazione parziale;

annotazione del **30.05.2013** reg.part.**233**, per erogazione a saldo.

(ved. copia nota iscrizione e ann.to erogazione a saldo all."9").

TRASCRIZIONI OSTATIVE: NEGATIVE.

Da segnalare le seguenti trascrizioni:

r.p.**1614**, r.g.2570 = **20.05.2002** = Atto amministrativo, costituzione vincoli legali, in forza di decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali emesso in data 14.03.2001, rep.15453, a favore del Ministero per i Beni e le Attività Culturali con sede in Roma, contro il Comune di Montecatini Terme. Con il citato decreto il fabbricato oggetto di stima, assieme a maggior consistenza, è stato dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi del D.Lgs 490 del 29.10.1999.

r.p.**1615**, r.g.2571 = **20.05.2002** = Atto amministrativo, costituzione vincoli legali, in forza di decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali emesso in data 14.03.2001, rep.15453, a favore del Ministero per i Beni e le Attività Culturali con sede in Roma, contro la Regione Toscana. Con il citato decreto il fabbricato oggetto di stima, assieme a maggior consistenza, è stato dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi del D.Lgs 490 del 29.10.1999.

E' opportuno segnalare che il citato decreto non è stato trascritto contro la società "Terme di Montecatini spa", che anche all'epoca dell'emissione e della trascrizione dello stesso era titolare del complesso immobiliare sopra descritto.

(ved. copia Decreto all."7").

r.p.**1081**, r.g.1535 = **20.04.2012** = Atto amministrativo, concessione

mineraria, ricevuto dal Dirigente del Servizio Tecnico del Comune di Montecatini Terme in data 29.03.2012, rep.4987, a favore del Comune di Montecatini Terme, contro la società "Terme di Montecatini spa". Con decreto dirigenziale della Regione Toscana n.1260 del 17.3.2006 è stata trasferita ed intestata la concessione mineraria relativa al "Bacino idrologico di Montecatini" alla società Terme di Montecatini Immobiliare s.p.a.. Con successivo decreto dirigenziale della Regione Toscana n. 6356 del 30/12/2008 è stata disposta l'intestazione della concessione mineraria relativa al "Bacino idrologico di Montecatini", alla società Terme di Montecatini s.p.a., trasferendo alla società suddetta, insieme alla concessione tutti gli oneri ed adempimenti da essa derivanti, già previsti a carico della società Terme di Montecatini Immobiliare. La legge regionale Toscana n. 38 del 27 luglio 2004 ha trasferito alle amministrazioni comunali le funzioni di gestione delle acque minerali, di sorgente e termali. La richiamata L.R. ed il suo regolamento di attuazione n. 11/r del 24.3.2009 sono entrati in vigore in data 31.3.2009. L'articolo 48 "norme transitorie" - comma 1 - della legge regionale Toscana n.38 del 2004 prevede che le concessioni "in atto alla data di entrata in vigore del regolamento regionale di cui all'articolo 49 sono suscettibili di conferma previa stipulazione, ai sensi dell'articolo 22, comma 5, della convenzione con il comune competente". a seguito di deliberazione consiliare n. 10 del 09/03/2012, dichiarata immediatamente eseguibile, è stata sottoscritta in data 27/03/2012 la convenzione disciplinante i rapporti tra il comune di Montecatini Terme, concedente, e la società Terme di Montecatini spa; in data 29 marzo 2012 è stata adottata la determinazione dirigenziale n. 367 con la quale stata

rilasciata la concessione mineraria alla società Terme di Montecatini spa, alla quale è allegata la convenzione sopra indicata. La concessione interessa un'area di ettari 114. La concessione ha durata 25 anni a decorrere dalla data del rilascio.

Né sul titolo né sulla relativa nota di trascrizione vengono indicati immobili (ved. copia Concessione Mineraria all."8").

<><><>

- ACCERTAMENTI URBANISTICI -

L'edificio in esame, unitamente alla corte annessa, ricadono secondo il vigente Regolamento Urbanistico Comunale (approvato con D.C.C. n°49 del 20.06.2016), in sottozona "Fte - Attrezzature termali esistenti" di cui all'art.106 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, nonché all'interno della perimetrazione del "Piano di riqualificazione 8" di cui all'art.108 delle predette N.T.A.. L'area è inoltre soggetta a vincolo paesaggistico (D.lgs.42/2004) e a vincolo idrogeologico.

L'Istituto Grocco è inoltre segnalato tra gli edifici di particolare pregio storico-architettonico sulla tavola "P02a" del citato R.U.C.. Come si evince dalle relativa scheda (n°4618), risulta catalogato con classe di valore "A".

Come sopra indicato, lo stesso è stato dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi del D.Lgs. 29.10.1999 n°490, con Decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali del 14.03.2001 rep.15453.

La sua costruzione risale ai primi anni del 1900, quindi ben antecedente al 1° settembre 1967.

Dalle ricerche svolte presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Montecatini Terme e l'Archivio Comunale, sono state riscontrate le seguenti pra-

tiche edilizie:

- Comunicazione ai sensi dell'art.26 della L.28.02.1985 n°47, depositata presso il Comune di Montecatini Terme in data 19.08.1997 al n°19164 di protoc.gen., per la realizzazione di alcune opere interne di manutenzione straordinaria;
- Denuncia di Inizio Attività depositata presso il Comune di Montecatini Terme in data 05.12.2000 (P.E. n°11609/2000), per la ristrutturazione di un locale da adibire a radiologia;
- Attestazione di agibilità del 23.01.2001 (P.E. n°3841/2001);
- Denuncia di Inizio Attività depositata presso il Comune di Montecatini Terme in data 04.01.2002 (P.E.n°4579/2002) per l'esecuzione di opere di manutenzione ordinaria alla copertura.

(Ved. documentazione urbanistica all."6").

Dal raffronto tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto indicato sugli elaborati grafici allegati alle citate pratiche edilizie, non sono emerse difformità sostanziali.

<><><>

- CONSIDERAZIONI E STIMA -

L'edificio oggetto di stima è situato nella parte meridionale del parco termale cittadino, a ridosso dello stabilimento "Terme Leopoldine", circa trecento metri in direzione nord-est rispetto al palazzo Comunale e quindi del centro cittadino.

Per la stima dell'immobile in esame, data la sua particolarità per destinazione d'uso e caratteristiche, non risulta possibile procedere con il sistema comparativo (o approccio del mercato) per la totale assenza di dati com-

parabili, né utilizzare un procedimento valutativo di tipo finanziario vista l'indisponibilità di validi e certi dati tecnico-economici. Il sottoscritto ritiene pertanto opportuno procedere alla stima dei beni utilizzando il criterio del costo di ricostruzione deprezzato, che viene appunto di norma impiegato per la valutazione di quella tipologia di beni immobili che non sono abitualmente oggetto di scambio sul mercato immobiliare locale e di cui pertanto non vi è contezza di recenti atti di compravendita e quindi di valori noti da poter impiegare come comparabili, né di dati reddituali certi (canoni di affitto) da poter impiegare per procedere ad una stima con il sistema della capitalizzazione diretta.

I costi di ricostruzione unitari impiegati per la tipologia edilizia in esame (€/mq. di superficie coperta) sono i costi unitari medi che alla data odierna dovrebbero essere sostenuti per la costruzione dell'edificio, considerate le particolari caratteristiche costruttive, di pregio architettonico e di finitura degli stessi; i predetti costi unitari sono stati abbattuti con coefficienti correttivi per considerare nella valutazione l'obsolescenza dell'edificio nonché il suo stato manutentivo e di conservazione.

Nell'attribuzione dei citati parametri è stato inoltre tenuto conto della presenza del vincolo derivante dal citato decreto di interesse particolarmente importante emesso dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali, nonché delle derivanti possibili agevolazioni economiche per l'ammissibilità degli interventi di restauro ai contributi statali ai sensi dell'art.35, comma 1 del D.Lgs 22.01.2004 n°42.

Al valore così stimato viene inoltre aggiunto il valore dell'area pertinenziale scoperta.

Edificio

- piano terra	mq.	378 x €/mq.	700,00.- = €	264.600,00.-
- piano primo	mq.	378 x €/mq.	700,00.- = €	264.600,00.-
- piano seminterrato	mq.	378 x €/mq.	500,00.- = €	189.000,00.-

Totale costo di ricostruzione deprezzato. € 718.200,00.-

Valore dell'area scoperta mq. 134 x €/mq. 70,00.- = € 9.380,00.-

Sommano. € 727.580,00.-

e in c.t., € 728.000,00.-

diconsi euro settecentoventottomila/00.

><><><><><><><><><><

Quanto sopra in espletamento dell'incarico ricevuto.

Pescia, lì 07.11.2022

Il Tecnico

Geom. Riccardo Romoli

