

- RELAZIONE TECNICA DI STIMA -

* * * * *

ELABORATO N.3 – EDICOLA CON AREA AD USO PUBBLICO

Ubicazione: Montecatini Terme (PT), viale Giuseppe Verdi,44/A

Proprietà: Terme di Montecatini spa

* * *



* * * * *

Indice dell'elaborato

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

Indice degli allegati

1. Estratto di mappa catastale

2. Visure catastali

3. Planimetrie catastali

4. Documentazione fotografica

5. Titolo di provenienza

6. Documentazione urbanistica

7. Copia contratto di locazione

* * * * *

- DESCRIZIONE -

Trattasi dei **diritti di piena proprietà pari all'intero** su di un piccolo fabbricato a destinazione commerciale con circostante area scoperta, posto in comune e città di Montecatini Terme (PT), viale Giuseppe Verdi, 44/A.

Il manufatto, da sempre utilizzato come edicola, è elevato del solo pianterreno ed è composto da un unico vano vendita. Il terreno circostante è costituito da un'area pressoché rettangolare e pianeggiante, per lo più ad uso pubblico, in parte occupata da porzione del marciapiede posto lungo il viale Verdi, in parte sistemata a verde con alberature ed aiuole varie, per porzione inghiaiaata ed in parte asfaltata. La predetta area risulta parzialmente occupata da alcuni stalli per motocicli e per auto della contigua piazza Massimo d'Azeglio; nella sua parte centrale il Comune di Montecatini Terme, nel 2016, ha posizionato la statua di Giacomo Puccini donata alla Città dall'artista e scultore russo Aidyn Zeinalov.

Il fabbricato ha struttura mista, in muratura di laterizio ed in c.a.; gli esterni sono rifiniti con intonaco del tipo civile tinteggiato, ed in parte rivestiti in travertino. Gli infissi sono in ferro. Sono installati gli impianti elettrico e di condizionamento, quest'ultimo con split e macchina esterna posizionata sulla copertura.

L'altezza utile interna è di ml.3.50.

La superficie coperta del manufatto è di mq.10, mentre la superficie catastale del circostante terreno è di mq.257.

L'edificio si trova nel complesso in buone condizioni di manutenzione e conservazione; necessita di manutenzione ordinaria alle facciate per il rinnovo della tinteggiatura dell'intonaco, anche alla luce delle scritte vandaliche presenti sul fronte sud-est.

Anche l'area si presenta in sufficienti condizioni manutentive.


- **CONFINI** -

Confinano: a nord, ad est e ad ovest, viale Giuseppe Verdi; a sud, piazza Massimo d'Azeglio; s.s.a..

<><><>

- DATI CATASTALI E CORRISPONDENZA CATASTALE -

*Il manufatto è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme, nel foglio di mappa **21**, dal mappale **563**, zona censuaria 1, categoria E/3, rendita catastale € 341,64.-.*

*La circostante area scoperta è rappresentata al Catasto Terreni del citato Comune, nel foglio di mappa **21**, dal mappale **830** quale "giardino pubblico" di mq.257.*

Da precisare che il mappale 830 è derivato da porzione dell'originario mappale 602, a seguito del Tipo di Frazionamento n°17924.1/1990 depositato presso l'ex UTE di Pistoia, in atti dal 26.01.1991.

La planimetria catastale attualmente in atti risponde fedelmente allo stato dei luoghi.

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

<><><>

- PROPRIETÀ E PROVENIENZA -

Quanto descritto risulta intestato 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 mediante 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 titoli di provenienza all."5").

<><><>

- STATO DI OCCUPAZIONE -

Il solo fabbricato sopra descritto è attualmente in uso alla ditta "Il Chiosco di Piattelli Morena" con sede in Montecatini Terme, viale Verrdi,44/A - c.f.PTTMRN66H64A561L - p.ta iva 01579140474 -, in forza del contratto di locazione ad uso diverso da abitazione sottoscritto in data 01.09.2018, registrato presso l'Ufficio Prov.le di Pistoia dell'Agenzia delle Entrate in data 28.09.2018 al n°3838 serie 3T. La durata del contratto è fissata in 6 (sei) anni con prossima scadenza al 31.08.2024. Il canone annuo pattuito è di € 5.400,00.- (euro cinquemilaquattrocento/00).

(Ved. copia contratto di locazione all."7").

<><><>

- ACCERTAMENTI IPOTRASCRIZIONALI -

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Prov.le di Pistoia-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di **Pescia**, con aggiornamento al **30.09.2022**, non sono state rilevate formalità afflittive gravanti i beni sopra descritti.

Da segnalare la seguente trascrizione:

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 nota di trascrizione vengono indicati immobili.

<><><>

- ACCERTAMENTI URBANISTICI -

Il fabbricato in esame e una parte dell'area circostante, quella immediatamente a ridosso dello stesso, ricadono secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Montecatini Terme (approvato con D.C.C. n°49 del 20.06.2016), in sottozona "FTD – Attrezzature termali dismesse" di cui all'art.107 delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

La residua porzione dell'area scoperta è inserita nel predetto Regolamento Urbanistico, in sottozona "FVe – Verde pubblico esistente" di cui all'art.99 delle N.T.A..

L'intera area è inoltre soggetta a vincolo paesaggistico (D.lgs.42/2004) e

a vincolo idrogeologico.

L'edificio è di origine remota, certamente antecedente al 1° settembre 1967. Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Montecatini Terme e l'Archivio Comunale, sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n°4909 del 06.05.1982 (P.E.n°4909/1982) rilasciata dal Comune di Montecatini Terme alla società "Terme di Montecatini spa", per "modifiche esterne ed interne a chiosco per rivendita giornali".

Non sono stati riscontrati certificati di agibilità rilasciati dall'amministrazione comunale, né attestazioni sottoscritte da tecnici incaricati dalla proprietà.

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

Dal raffronto tra i rilievi metrici svolti e gli elaborati grafici allegati al predetto titolo edilizio, non sono emerse difformità sostanziali.

<><><>

- CONSIDERAZIONI E STIMA -

L'immobile in esame è ubicato in pieno centro cittadino, poche decine di metri a sud-est del palazzo comunale, tra il viale Giuseppe Verdi e la piazza Massimo d'Azeglio, in zona quindi di forte passaggio sia pedonale che veicolare, dotato inoltre di un'ottima visibilità, tutte caratteristiche di primaria importanza per l'uso cui è destinato.

Per la stima del fabbricato viene adottato il criterio della capitalizzazione diretta. Il procedimento di capitalizzazione diretta converte in modo diretto il canone di mercato annuale dell'immobile da valutare nel valore di

mercato dell'immobile stesso, dividendo il reddito annuo (dato dal canone al netto delle spese) per un saggio di capitalizzazione. Considerando, data la durata della vita utile di un immobile, che il reddito sia costante, posticipato ed illimitato nel tempo, viene applicata la seguente formula:

$$V = R / i$$

dove "V" rappresenta il valore dell'immobile oggetto di stima, "R" il suo reddito costante, "i" il saggio di capitalizzazione.

Nel caso specifico il reddito costante dell'immobile in esame è dato dal canone di affitto annuo netto, che il sottoscritto ritiene corretto individuare in € 4.212,00.-, dato dal canone annuo lordo abbattuto di una percentuale pari al 22%.

Il Borsinoimmobiliare.it indica per gli immobili non residenziali saggi di capitalizzazione lordi medi da un minimo del 6,5% ad un massimo di 7,5%. Lo scrivente adotterà pertanto la media di tali valori, ossia il 7%.

Per la stima dell'area scoperta, classificata come giardino pubblico, viene adottato il criterio della stima per comparazione. A tal proposito il sottoscritto ritiene corretto applicare il valore unitario di €/mq.35,00.- già impiegato per la quantificazione dei valori di aree simili a quella oggetto di stima negli ultimi atti di compravendita stipulati tra "Terme di Montecatini spa" ed il Comune di Montecatini Terme.

Stima fabbricato edicola

$$V = R / i = € 4.212,00 / 7,00\% = € 60.171,43.-$$

e in c.t., € 60.000,00.-

diconsi euro sessantamila/00.

Stima area scoperta ad uso pubblico

mq.257 x €/mq. 35,00.- = € 8.995,00.-

e in c.t., € 9.000,00.-

diconsi euro novemila/00.

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

Quanto sopra in espletamento dell'incarico ricevuto.

Pescia, li 07.11.2022



Il Tecnico

Geom. Riccardo Romoli

