

- RELAZIONE TECNICA DI STIMA -

* * * * *

ELABORATO N.16 – COMPLESSO PANTERAIE

Ubicazione: Montecatini Terme (PT), via delle Panteraie,26

Proprietà: Terme di Montecatini spa

* * *



* * * * *

Indice dell'elaborato

1. Descrizione dell'immobile.	Pag.2
2. Confini.	Pag.4
3. Dati catastali, corrispondenza catastale	Pag.5
4. Proprietà e provenienza.	Pag.7
5. Stato di occupazione.	Pag.7
6. Accertamenti ipotrascrizionali.	Pag.8
7. Accertamenti urbanistici	Pag.9

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

8. Concessione mineraria

9. Comparabili

ASTE
GIUDIZIARIE®
* * * * *

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- DESCRIZIONE -

Trattasi dei **diritti di piena proprietà pari all'intero** sul complesso immobiliare con destinazione turistico- ricettiva denominato "Complesso Panteraie", posto in comune e città di Montecatini Terme (PT), via delle Panteraie, 26.

Il complesso si estende su una vasta area pedecollinare di oltre due ettari e mezzo, situata al margine sud-ovest dell'omonimo parco e ricompresa tra la via delle Panteraie ed il viale Mario Bustichini.

Comprende un ampio edificio a pianta irregolare situato in zona dominante e molto panoramica, elevato di due piani fuori terra oltre piano seminterrato, composto al pianterreno da "area spa" con ingresso, grande locale relax dotato di ampie vetrate con vista sulla complanare terrazza-solarium con piscina, sauna, bagno turco, sale trattamenti, docce e servizi igienici,

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

"area bar" con ingresso, ampio salone su più livelli, guardaroba, disimpegni, servizi igienici uomo-donna, uffici direzione, spogliatoio personale, ingresso ristorante, "area cucine" con disimpegni-corridoi, dispense, celle frigo, lavapiatti e cucine; al primo piano tre grandi ambienti adibiti a ristorante-ballo disposti su vari livelli collegati tra loro da gradevoli scalinate, interamente tamponati sul fronte sud con ampie vetrate panoramiche, zona bar, corpo servizi igienici uomo-donna; al piano seminterrato da spogliatoi uomo-donna e cabine collegati a piscina ed "area spa" da ascensore, corridoi-disimpegni, servizi igienici, locale di primo soccorso, altri disimpegni, spogliatoi uomo-donna per il personale, vari locali ad uso cantina e locali tecnici. Sono inoltre presenti un vano tecnico al piano seminterrato secondo, e due locali ad uso centrale termica al secondo piano.

Il tutto corredato da un vasta area pertinenziale, in parte adibita a viabilità di accesso, spazio di manovra e parcheggi, in parte a verde e camminamenti.

L'edificio ha strutture miste, parte in muratura, parte in c.a., parte in acciaio; i solai sono in latero c.a.; così la copertura, costituita da più falde inclinate coperte da lamiera grecate; le tamponature sono parte in muratura, parte costituite da pareti vetrate in acciaio e vetro; i pavimenti sono in gres porcellanato, marmo, ceramica; i rivestimenti dell'area spa, dei locali trattamenti, spogliatoi, servizi, sono in gres porcellanato; gli infissi interni sono in acciaio e vetro, in pvc, in legno tamburato; la terrazza-solarium con piscina sul fronte sud, è pavimentata con mattonelle in gres, e dotata di pedane in legno e pergolati. Sono installati gli impianti: idrico, elettrico, termico, di climatizzazione, due ascensori, oltre agli impianti a

servizio dell'area spa e della piscina.

Le altezze interne sono di ml.2.25 per il secondo piano seminterrato, da ml.2.20 a ml.2.70 al piano seminterrato primo, da ml.2.60 a ml.3.00 al pianterreno, da ml.2.75 a ml.2.95 al primo piano; di ml.2.50 per i locali tecnici del secondo piano.

Le superfici coperte (al lordo delle murature) sono di: mq.507 ca. per la zona ingresso, bar, guardaroba, direzione e servizi al pianterreno, mq.381 ca. per la zona cucine e accessori al piano terra, mq.330 circa per la zona spa sempre al piano terra, mq.1.162 ca. per la zona ristorante, ballo, servizi al primo piano, mq.336 circa per la zona spogliatoi piscina, cabine, servizi al piano seminterrato, mq.100 ca. per cantine e depositi al piano seminterrato, mq.79 circa per locali tecnici ai piani S1° s S2°, mq.54 circa per la centrale termica al secondo piano; la terrazza-solarium con piscina, altra contigua terrazza con deposito, hanno una superficie complessiva di mq.1.200 ca.; l'area scoperta ha un'estensione complessiva di mq.24.677 circa, di cui mq.8.000 circa a viabilità di accesso, spazio di manovra e parcheggio.

Il descritto complesso immobiliare è stato recentemente oggetto di un radicale intervento di ristrutturazione e ammodernamento, durante il sopralluogo effettuato ancora in fase di ultimazione; attualmente l'immobile risulta ultimato ed agibile, con l'attività inaugurata nel mese di aprile 2022.

Si trova pertanto in ottime condizioni di manutenzione e conservazione.

<><><>

- CONFINI -

Confinano: a sud, viale Bustichini; ad est, altra propr Terme di Montecatini

ni spa (Cascina, Parco Panteraie, Antenne fonia, Minigolf); a nord ed ovest, via delle Panteraie; s.s.a..

<><><>

- DATI CATASTALI E CORRISPONDENZA CATASTALE -

Quanto descritto è rappresentato in parte al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme, nel foglio di mappa **11**, dal mappale **403**, zona censuaria 1, categoria D/8, rendita catastale € 15.759,00.- (per il fabbricato e parte dell'area scoperta), classamento e rendita proposti a seguito della denuncia di variazione depositata presso l'Ufficio Prov.le di Pistoia-Territorio dell'Agenzia delle Entrate in data 03.03.2022 al n°PT0006821 di protocollo.

La restante porzione dell'area è censita al Catasto Terreni del citato Comune, nel foglio di mappa **11**, dagli interi mappali **891** quale "bosco alto di 2^", mq.1.344, reddito dominicale € 1,39.- e reddito agrario € 0,21.-, e **297** quale "bosco alto di 2^", mq.4.010, reddito dominicale € 4,14.- e reddito agrario € 0,62.-, nonché da porzione (di mq.10.300 ca.) del mappale **889** quale "uliveto di 3^", mq.16.425, reddito dominicale € 25,45.- e reddito agrario € 16,97.-, da porzione (di mq.2.900 ca.) del mappale **348** quale "bosco alto di 2^", mq.4.560, reddito dominicale € 4,71.- e reddito agrario € 0,71.-, da porzione (di mq.800 ca.) del mappale **261** quale "bosco alto di 2^", mq.13.890, reddito dominicale € 14,35.- e reddito agrario € 2,15.-.

E' inoltre presente un piccolo locale manufatto con relativa corte pertinenziale ubicato lungo il confine ovest dell'area, rappresentato al citato Catasto Fabbricati, nel foglio di mappa **11**, dal mappale **890** indicato quale

"bene comune non censibile" a seguito della variazione d'ufficio per allineamento mappe del 09.02.2005 protoc.PT0015826.

Lo stesso manufatto è altresì rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Montecatini Terme, nel foglio di mappa 11, dal mappale 890 quale "ente urbano" di mq.75.

L'area su cui insiste l'edificio sopra descritto e la porzione di area scoperta pertinenziale, sono altresì rappresentate al citato Catasto Terreni, nel foglio di mappa 11, dal mappale 403 quale "ente urbano" di mq.7.760.

Ai fini storico-catastali è opportuno precisare che:

- l'attuale mappale 403 ha avuto origine dalla fusione dell'originario mappale 403 con i mappali 419 e 420, a seguito di Tipo Mappale del 02.02.2022 protoc.PT0002951;
- i mappali 891, 889 e 890, sono derivati dagli originari mappali 260 e 296, a seguito di Tipo Mappale del 12.09.1995 n°1869.1/1995.

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

Il sottoscritto evidenzia che per la corretta identificazione catastale dei terreni annessi al complesso, risulta necessario provvedere alla redazione di un Tipo di Frazionamento e successivo deposito presso l'Ufficio Prov.le di Pistoia-Territorio dell'Agenzia delle Entrate, al fine di dotare le porzioni dei mappali 261, 348 e 889 di propri identificativi. Per tale incombenza è plausibile ipotizzare un costo complessivo, tra diritti catastali e competenze tecniche, pari ad € 1.800,00.- circa.

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

- PROPRIETÀ E PROVENIENZA -

I beni sopra descritti 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 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 complesso immobiliare oggetto di stima è condotto in locazione dalla "Civico n.26 srl" con sede in Montecatini Terme, via delle Panteraie,26 - c.f.01977580479 -, in forza di contratto di locazione del 25.09.2019, registrato a Pistoia l'11.10.2019 al n°3976 serie 3T, con durata di 6 (sei) anni a decorrere dall'01.04.2020, rinnovabile tacitamente di ulteriori 6 anni, quindi con prossima scadenza fissata per il 31.03.2026. Il canone annuo pattuito tra le parti sul citato contratto è di € 90.000,00.- oltre i.v.a., che in base alla rivalutazione annuale prevista sullo stesso contratto (100% dell'indice ISTAT a far data dall'1.04.2021) , è ad oggi pari ad € 95.000,00.- circa.

Le parti hanno inoltre stabilito sul citato contratto che a fronte dei lavori di ristrutturazione che parte Condittrice si impegnava ad eseguire (e che ad oggi ha ultimato) sull'immobile per un importo non inferiore ad € 420.000,00.- (euro quattrocentoventimila/00), a far data dall'01.04.2020 e fino alla concorrenza di tale importo, il canone annuo sarebbe stato ri-

dotto ad € 45.000,00.- oltre i.v.a..

Da precisare infine che il suddetto contratto di locazione interessa anche il fabbricato posto all'estremità nord-est del complesso in esame, denominato "Cascina", di cui all'elaborato peritale n°17.
(Ved. 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 **27.10.2022**, non sono state rilevate formalità affittive 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 complesso immobiliare in esame ricade secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Montecatini Terme (approvato con D.C.C. n°49 del 20.06.2016):

- parte in sottozona "FLe - Attrezzature sportive esistenti" di cui all'art.104 delle relative Norme Tecniche di Attuazione (intero mappale

403 e parte del mappale 889);

- per la residua parte in sottozona "FVe – Verde pubblico esistente" di cui all'art.99 delle N.T.A. (porzioni dei mappali 889, 348, 261, ed interi mappali 890, 891 e 297).

L'intero complesso è inoltre ricompreso nella perimetrazione del "Piano di riqualificazione 8" (PR8) di cui all'art.108 delle predette N.T.A..

L'area è infine soggetta a vincolo idrogeologico, ed in parte a vincolo paesaggistico per la presenza delle aree boscate.

Da precisare che l'area interessata dalla sottozona "FLe _ Attrezzature sportive esistenti", è completata dal fabbricato posto all'estremità nord-est del complesso in esame, denominato "Cascina", di cui all'elaborato peritale n°17.

La costruzione dell'edificio è iniziata in data anteriore 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 in Sanatoria n°979 del 21.12.1992 (P.E. n°C85/979) rilasciata dal Comune di Montecatini Terme alla società "Terme di Montecatini spa" a seguito di istanza di condono edilizio ai sensi della L.28.02.1985 n°47, per opere di ampliamento e ristrutturazione;

- Concessione Edilizia n°7749 del 20.12.1988 (P.E. n°7749/1988) rilasciata dal Comune di Montecatini Terme alla società "Terme di Montecatini spa", per opere di riorganizzazione funzionale interne ed esterne;

- *Concessione Edilizia n°8004 del 05.08.1989 (P.E. n°8004/1989) rilasciata dal Comune di Montecatini Terme alla società "Terme di Montecatini spa", quale variante alla n°7749/1988;*
- *Concessione Edilizia n°8953 del 31.01.1992 (P.E. n°8953/1992) rilasciata dal Comune di Montecatini Terme alla società "Terme di Montecatini spa", per opere di ristrutturazione (ricostruzione Panteraie);*
- *Concessione Edilizia n°9517 del 03.09.1993 (P.E. n°9517/1993) in Variante alla n°8953/1992, rilasciata dal Comune di Montecatini Terme alla società "Terme di Montecatini spa";*
- *Concessione Edilizia n°9854 del 31.08.1994 (P.E. n°9854/1994) in Variante alla n°9517/1993, rilasciata dal Comune di Montecatini Terme alla società "Terme di Montecatini spa";*
- *Concessione Edilizia n°10058 del 04.08.1995 (P.E. n°10058/1995) rilasciata dal Comune di Montecatini Terme alla società "Terme di Montecatini spa", per opere da P.U.C. in sanatoria per la ristrutturazione del complesso "Le Panteraie";*
- *Agibilità (P.E. n°abi/3453) depositata presso il Comune di Montecatini Terme in data 04.08.1995 al n°19576 di protocollo;*
- *S.C.I.A. (P.E.n°128/2020) depositata presso il Comune di Montecatini in data 11.02.2020 al n°11748 di protocollo, per opere di ridimensionamento piscina esistente all'interno del complesso delle Panteraie;*
- *S.C.I.A. (P.E.n°567/2020) depositata presso il Comune di Montecatini in data 28.12.2020 al n°52746 di protocollo, per modifiche di distribuzione interna, costruzione ascensore e due locali tecnici (panteraie).*

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

Dal raffronto tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto risultante dall'esame delle citate pratiche edilizie, non sono state rilevate difformità di rilievo.

- CONSIDERAZIONI E STIMA -

Il complesso immobiliare in esame è situato a nord del parco termale di Montecatini Terme ed al margine sud del parco delle Panteraie, in zona molto panoramica caratterizzata dalla presenza di aree boschive e insediamenti residenziali di pregio.

Lo stesso si sviluppa su di un'area terrazzata con vista sulla Città e sulla piana della Valdinievole, panorama particolarmente apprezzabile dalla terrazza-solarium e dai vari ambienti dell'edificio anche grazie alla valida ristrutturazione recentemente effettuata.

Queste caratteristiche conferiscono allo stabile un'identità unica, difficilmente riscontrabile in altre strutture similari per destinazione, sia in zona che nell'intera provincia.

Secondo l'attuale strumento urbanistico sono consentite destinazioni d'uso esclusivamente per: ristoranti, caffè-bar, sedi di clubs, spazi per attività ricreative e culturali, campi da tennis, piscine e impianti sportivi in genere.

Il sottoscritto ritiene che il complesso immobiliare descritto debba essere trasferito unitamente al fabbricato denominato "Cascina" di cui all'elaborato peritale n°17, in quanto il fabbricato "Cascina" con la relativa area pertinenziale va a completare la sottozona "FLe - Attrezzature spor-

...tive esistenti" prevista dal vigente R.U.C., ed entrambi gli immobili sono interessati dal medesimo contratto di locazione.

Data la particolare destinazione del complesso in esame, le ricerche eseguite presso l'Ufficio Prov.le di Pistoia-Territorio dell'Agenzia della Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia, presso agenzie immobiliari, nonché presso professionisti locali operanti nel settore immobiliare al fine di individuare strutture similari recentemente trattate in compravendite, in trattative o in annunci immobiliari si sono rivelate vane. Dalle medesime ricerche sono emersi numerosi annunci immobiliari di strutture alberghiere ubicate nella città di Montecatini Terme, ma nonostante la similitudine nella destinazione d'uso sottoscritto non ritiene compatibile l'immobile alberghiero con una struttura che, se pur facente parte del medesimo segmento turistico-ricettivo, ha certamente più similitudini con la destinazione commerciale.

Per la determinazione del più probabile valore commerciale dell'immobile in esame, il sottoscritto ritiene pertanto corretto impiegare il valore minimo espresso per i locali commerciali dal Borsinoimmobiliare.it, che indica per la zona in questione, classificata come "Periferie Nord Ovest e Nord Est", valori unitari per superficie lorda da un minimo di €/mq.1.146,00.- ad un massimo di €/mq.1.321,00.- (Ved. quotazioni Borsinoimmobiliare.it all."9").

Ha quindi arrotondato detto valore ad €/mq.1.100,00.-, applicandolo per la stima degli ambienti principali della struttura, quali "area ristorante-ballo" ed "area spa", e riducendolo in percentuale per gli altri ambienti in base alle loro destinazioni d'uso.

E' stato altresì tenuto conto ovviamente delle condizioni intrinseche dell'immobile da stimare in base ai dati rilevati e descritti nella relazione che precede, ed in particolare dello stato manutentivo dell'immobile, delle sue caratteristiche costruttive, della sua ubicazione e della tipologia edilizia.

Il parametro usato è quello commerciale localmente vigente e cioè del prezzo / metroquadro di superficie coperta (al lordo dei muri) per l'edificato e di superficie nuda per le aree pertinenziali.

Pianterreno, "area spa"

- superficie coperta mq. 330 x €/mq. 1.100,00.- = € 363.000,00.-

Pianterreno, "ingresso, bar, guardaroba, direzione, servizi"

- superficie coperta mq. 507 x €/mq. 825,00.- = € 418.275,00.-

Pianterreno, "cucine, dispense, celle frigo, depositi"

- superficie coperta mq. 381 x €/mq. 550,00.- = € 209.550,00.-

Pianterreno, "terrazza-solarium, piscina"

- superficie mq. 1.200 x €/mq. 440,00.- = € 528.000,00.-

Primo piano, "ristorante, ballo, servizi"

- superficie coperta mq. 1.162 x €/mq. 1.100,00.- = € 1.278.200,00.-

Piano seminterrato, "spogliatoi piscina, cabine, servizi"

- superficie coperta mq. 336 x €/mq. 550,00.- = € 184.800,00.-

Piano seminterrato, "cantine, depositi"

- superficie coperta mq. 100 x €/mq. 367,00.- = € 36.700,00.-

Piano seminterrato e seminterrato secondo, "locali tecnici"

- superficie coperta mq. 79 x €/mq. 275,00.- = € 21.725,00.-

Piano secondo, "centrale termica"



- superficie coperta mq. 54 x €/mq. 275,00.- = € 14.850,00.-

Area pertinenziale scoperta

- porz.equivalente al coperto mq.2.462 x €/mq.110,00.- = € 270.820,00.-

- viabilità, parcheggi mq.8.000 x €/mq. 50,00.- = € 400.000,00.-

- verde, camminamenti mq.14.215 x €/mq. 10,00.- = € 142.150,00.-

Sommano. € 3.868.070,00.-

e in c.t., € 3.868.000,00.-

diconsi euro tremilionioctocentosessantomila/00.

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

Quanto sopra in espletamento dell'incarico ricevuto.

Pescia, lì 07.11.2022



Il Tecnico

Geom. Riccardo Romoli

