

**- RELAZIONE TECNICA DI STIMA -**

\* \* \* \* \*

**ELABORATO N.15 – PALAZZINA PRESIDENZIALE**

Ubicazione: Montecatini Terme (PT), Viale Armando Diaz,2/4

Proprietà: Terme di Montecatini spa

\* \* \*



\* \* \* \* \*

Indice dell'elaborato

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



\*\*\*\*\*

**- DESCRIZIONE -**

Trattasi dei **diritti di piena proprietà pari all'intero** sul complesso immobiliare denominato "Palazzina Presidenziale", posto in comune e città di Montecatini Terme (PT), segnato dai civici 2 e 4 del viale Armando Diaz.



Il complesso è situato al margine ovest del parco dello stabilimento "La Salute" con il quale confina.

Esso comprende il fabbricato principale, elevato di tre piani fuori terra (T/1°/2°) oltre a piano soffitta e parziale piano interrato, un secondo edificio elevato del solo pianterreno, di poco staccato dal primo e situato a nord dello stesso, oltre ad ampia terrazza sul fronte sud e contigua corte esclusiva.



Il corpo principale è composto da un ampio ingresso-disimpegno, cinque vani uso ufficio, antibagno e servizio igienico al pianterreno, ampio disim-



pegno, cinque vani uso ufficio, altri due piccoli disimpegni, due vani uso archivio, un ripostiglio, antibagno, servizio igienico e balcone (sulla facciata ovest) al primo piano, ampio disimpegno, altro piccolo disimpegno,

quattro vani uso ufficio, due vani archivio, antibagno e due servizi igienici al secondo piano, disimpegno, centrale termica e vano tecnico al piano interrato, oltre ad alcuni locali ad uso soffitta al piano sottotetto. I tre livelli principali sono tra loro collegati attraverso vano scale interno e da ascensore. Il piano interrato è accessibile solo attraverso scala esterna ubicata sul fronte est dell'edificio. La soffitta è raggiungibile esclusivamente attraverso una botola ricavata nel soffitto di uno dei locali archivio del secondo piano. L'edificio è corredato da un'ampia terrazza sul fronte sud, quale copertura di un antico portico facente parte dello stabilimento "La Salute", oltre che da circostante corte esclusiva, per lo più inghiaata e arricchita da palme, cipressi e piante ornamentali.

Il secondo fabbricato è composto da ingresso-disimpegno, due vani uso ufficio ed un terzo ampio locale con medesima destinazione utilizzato come sala riunioni. Sul fronte ovest è corredato da una corte esclusiva, anch'essa inghiaata, adibita a parcheggio.

I due edifici sono stati messi in comunicazione attraverso una struttura amovibile in ferro e vetro, che collega il fronte nord dell'edificio principale con quello sud del corpo secondario.

La proprietà è accessibile attraverso un cancello pedonale ed un cancello carrabile situati lungo il viale Armando Diaz.

Le strutture verticali dell'edificio principale sono in muratura mista, pietra e laterizio, i solai sono in latero c.a. o in ferro e laterizio, il tetto, del tipo a

La proprietà è accessibile attraverso un cancello pedonale ed un cancello carrabile situati lungo il viale Armando Diaz.

Le strutture verticali dell'edificio principale sono in muratura mista, pietra e laterizio, i solai sono in latero c.a. o in ferro e laterizio, il tetto, del tipo a

La proprietà è accessibile attraverso un cancello pedonale ed un cancello carrabile situati lungo il viale Armando Diaz.

Le strutture verticali dell'edificio principale sono in muratura mista, pietra e laterizio, i solai sono in latero c.a. o in ferro e laterizio, il tetto, del tipo a

La proprietà è accessibile attraverso un cancello pedonale ed un cancello carrabile situati lungo il viale Armando Diaz.

Le strutture verticali dell'edificio principale sono in muratura mista, pietra e laterizio, i solai sono in latero c.a. o in ferro e laterizio, il tetto, del tipo a

La proprietà è accessibile attraverso un cancello pedonale ed un cancello carrabile situati lungo il viale Armando Diaz.

*padiglioni, ha struttura lignea (travi e travicelli) con scempiato in laterizio e sovrastante manto in cotto (marsigliesi); i divisori interni sono in mas-*

*sima parte in forati di laterizio, ed in minor parte in cartongesso; le mura-*

*ture, sia all'interno che all'esterno, sono rifinite con intonaco civile tinteg-*

*giato; le facciate, caratterizzate per il primo livello da una bozzatura in*

*stucco, sono arricchite con fasce marcapiano, cornici, soglie e rilievi in*

*stucco; sulla facciata principale è presente un balcone sorretto da mensole*

*in pietra.*

*Le pavimentazioni sono per in massima parte in graniglia colorata ed in*

*gres; pavimenti e rivestimenti dei servizi igienici sono in ceramica; il vano*

*scale è in pietra tra pianterreno e primo piano, in c.a. rivestito in traverti-*

*no per i piani superiori. Gli infissi interni sono in legno; così quelli esterni,*

*quelli del secondo piano laccati, in parte dotati di vetri semplici, in parte*

*con vetro camera, tutti dotati di persiane sempre in legno; quelli dei primi*

*due piani (T/1°) sono inoltre dotati di scuroli interni; le finestre del pian-*

*terreno sono tutte protette da inferriate in ferro battuto; il portoncino*

*d'ingresso è in legno, dietro al quale è presente un ulteriore infisso di si-*

*curezza. Sono installati gli impianti: idrico, elettrico (completo di luci di*

*emergenza), telefonico-dati, ascensore, di climatizzazione a pompa di ca-*

*lore.*

*Il secondo fabbricato ha anch'esso struttura in muratura mista (pietrame*

*e laterizio), tetto del tipo a padiglione in legno (capriate, travi e travicelli)*

*e sovrastante scempiato di mezzane in cotto a vista, con manto di coper-*

*tura in laterizio (marsigliesi); i divisori interni sono in cartongesso, le pa-*

esterni in legno e vetro. Sono installati i medesimi impianti di cui sopra, ad eccezione ovviamente dell'ascensore.

Le altezze utili interne del fabbricato principale (misurate ai controsoffitti) sono di ml.3.60 circa al pianterreno, di ml.3.10 ca. al primo piano, di ml.3.00 circa al secondo piano e di ml.2.10 al piano interrato. Quelle del secondo edificio vanno da un minimo di ml.3.00 (per i vani con controsoffitto) ad un massimo di ml.5.70.

Le superfici coperte (al lordo delle murature) del corpo principale, sono: al piano terra di mq.161 circa, ai piani primo e secondo di mq.171 circa a piano, al piano interrato di mq.47 circa; la superficie del balcone è di mq.3 ca.; la terrazza esterna ha una superficie di mq.79 ca..

Il corpo staccato ha una superficie coperta di mq.121 circa.

La corte pertinenziale esclusiva scoperta, ha una superficie di mq.445 circa.

Il complesso immobiliare sopra descritto si trova in buone condizioni di manutenzione e conservazione, dotato di buone finiture ed impianti a norma.

<><><>

**- CONFINI -**

Confinano: ad ovest, viale Diaz; a nord, ad est e a sud, altra propr. Terme di Montecatini spa (stabilimento La Salute); s.s.a..

<><><>

**- DATI CATASTALI E CORRISPONDENZA CATASTALE -**

Quanto descritto risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme, nel foglio di mappa **22**, dai mappali graffiati **134 sub.3** e

**456**, zona censuaria 1, categoria A/10 di 4<sup>^</sup>, vani 23, superficie catastale mq.556, rendita catastale € 8.730,70.- (per il fabbricato principale e le relative pertinenze), e dal mappale **350**, zona censuaria 1, categoria A/10 di 4<sup>^</sup>, vani 4,5, superficie catastale mq.139, rendita catastale € 1.708,18.- (per il secondo edificio).

La planimetria catastale dell'edificio principale, non risponde allo stato dei luoghi in quanto non riporta la struttura di collegamento con il fabbricato a nord; per la regolarizzazione di quanto sopra dovrà essere predisposto un Tipo Mappale per l'aggiornamento della mappa catastale, e successiva denuncia di variazione con procedura DOCFA ed allegata nuova planimetria catastale, il tutto da depositare presso l'Ufficio Prov.le di Pistoia-Territorio dell'Agenzia delle Entrate. Per tale incumbente è plausibile indicare un costo indicativo pari ad € 3.000,00.- circa, comprensivo di diritti catastali e competenze tecniche.

La planimetria catastale del secondo fabbricato, 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 per acquisto dalla "Monte dei Paschi di Siena Leasing & Factoring, Banca per i Servizi Finanziari alle Imprese spa" con sede in Siena - c.f.92034720521 -, me-

diante atto di compravendita ricevuto dal Not. Mandarinini Alfredo di Siena in data 29.11.2019, rep.53972, racc.27926, trascritto a Pescia il 05.12.2019 al n°4079 reg.part..

Alla "Monte dei Paschi di Siena Leasing & Factoring, Banca per i Servizi Finanziari alle Imprese spa" detti beni pervennero dalla "Merhant Leasing & Factoring spa" con sede in Prato - c.f.03594800488 -, mediante atto di fusione ricevuto dal Not. Mario Zanchi di Siena in data 03.10.2002, rep.19205, registrato a Siena il 07.10.2002 al n°3704, atto non trascritto.

In precedenza detti beni pervennero in proprietà della "Merhant Leasing & Factoring spa" per acquisto dalla società "Terme di Montecatini spa", mediante atto di compravendita ricevuto dal Not. Donato Grazioso di Pistoia in data 29.12.2001, rep.69934, racc.3994, trascritto a Pescia il 15.01.2002 al n°138 reg.part..

(ved. copia titoli di provenienza all."5").

<><><>

**- STATO DI OCCUPAZIONE -**

Il complesso immobiliare oggetto di stima è condotto in locazione dalla "Banca Fideuram spa" con sede in Roma - c.f.00714540150 -, in forza del contratto di locazione di immobile diverso da abitazione dell'01.01.2014, registrato a Pavia il 17.03.2014 al n°711 serie 3T, con durata di 6 (sei) anni a decorrere dall'01.01.2014, rinnovabile tacitamente di 6 anni in 6 anni, e quindi con prossima scadenza fissata per il 31.12.2025. Il canone annuo pattuito tra le parti sul citato contratto è di € 105.000,00.- oltre i.v.a., che in base alla rivalutazione annuale prevista sullo stesso contratto (75% dell'indice ISTAT), è ad oggi pari ad € 116.000,00.- circa.

(Ved. contratto di locazione all."8").

<><><>

**- 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 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 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), in sottozona "FTD - Attrezzature termali dismesse" di cui all'art.107 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.

Il solo fabbricato principale è segnalato tra gli edifici di particolare pregio storico-architettonico sulla tavola "P02a" del citato R.U.C.. Come si evince

dalle relativa schedatura (n°4759), per lo stesso risulta indicata la classe di valore "B".

Entrambi gli edifici sono 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:

- Autorizzazione Edilizia n°3371 del 06.05.1994 (P.E. n°3371/1994) rilasciata dal Comune di Montecatini Terme alla società "Terme di Montecatini spa", per opere di manutenzione alle facciate dell'edificio principale;

- Concessione Edilizia n°7605 del 22.11.1988 (P.E. n°7605/1988) rilasciata dal Comune di Montecatini Terme alla società "Terme di Montecatini spa", per opere di ristrutturazione inerenti il fabbricato elevato del solo pianterreno;

- Concessione Edilizia n°543 del 13.12.2001 (P.E. n°543/2001) rilasciata dal Comune di Montecatini Terme alla società "Terme di Montecatini spa", per opere di restauro inerenti il fabbricato principale;

- Concessione Edilizia n°26 del 12.06.2003 (P.E. n°26/2003) in Variante alla n°543/2001, rilasciata dal Comune di Montecatini Terme alla società "Terme di Montecatini spa";

- Attestazione di Agibilità depositata presso il citato Comune in data 21.05.2003 al n°17435 di protocollo, avente ad oggetto "agibilità uffici";

- C.I.L.A. per opere interne depositata presso il Comune di Montecatini Terme in data 09.01.2019 al n°1333 di protocollo (P.E.10/2019 suap),

per modeste modifiche alla distribuzione interna dei locali.

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

Dal raffronto tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto risultante dall'esame delle citate pratiche edilizie, non risulterebbe autorizzata la struttura di collegamento tra i due edifici. Per la regolarizzazione della stessa dovrà pertanto essere depositata opportuna richiesta di Accertamento di Conformità in Sanatoria presso il Comune di Montecatini Terme e contestuale istanza di Compatibilità Paesaggistica. Per tale incombente è plausibile ipotizzare un costo complessivo, tra oneri, sanzioni, diritti e competenze tecniche, pari ad € 7.000,00.-. Il medesimo importo potrà servire nell'eventualità di diniego della suddetta sanatoria, con conseguente obbligo di rimessa in pristino dello stato dei luoghi.

<><><>

**- CONSIDERAZIONI E STIMA -**

Il complesso immobiliare in esame è situato lungo il viale Diaz, viabilità comunale ricompresa tra il parco dello stabilimento "Tettuccio" e quello dello stabilimento "La Salute", in un punto di forte passaggio, dotato di un'ottima visibilità, ben servito da viabilità e parcheggi pubblici, posto a poche centinaia di metri dal cuore commerciale e direzionale di Montecatini Terme. L'immobile gode pertanto di un discreto interesse commerciale; ne è la riprova la presenza da circa vent'anni dell'attuale locatario, istituto bancario e finanziario di primaria importanza, che contribuisce con un contratto di locazione molto interessante all'appetibilità commerciale del complesso ed alla sua valorizzazione.

Le destinazioni consentite dall'attuale strumento urbanistico sono direzio-

nale e residenziale.

Per la determinazione del più probabile valore commerciale dei beni de-

scritti, viene adottato il metodo del confronto con valori di immobili simili

emersi da recenti contrattazioni avvenute nella zona e in zone limitrofe ed

assimilabili per caratteristiche, valori riscontrati a seguito di indagini ese-

guite presso l'Ufficio Prov.le di Pistoia-Territorio dell'Agencia della Entrate,

Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia, presso agenzie immobiliari,

contattando professionisti locali operanti nel settore immobiliare. In parti-

colare dalle indagini di mercato svolte sono stati riscontrati alcuni recenti

annunci immobiliari inerenti unità ad uso direzionale ubicate nel centro

cittadino di Montecatini Terme, a poca distanza dall'immobile in esame,

anche se relativi ad unità con diversa tipologia edilizia. Infatti i predetti

annunci trattano tutti unità immobiliari poste all'interno di edifici a carat-

tere condominiale; nonostante la particolarità dell'immobile oggetto di

stima (intero edificio isolato con accessi autonomi corredato da area per-

tinenziale esclusiva e parcheggio), conferisca allo stesso un maggior pre-

gio rispetto ai comparabili riscontrati, lo scrivente ritiene corretto, in via

prudenziale, utilizzare i valori derivanti dai citati comparabili; ciò anche

alla luce della maggior consistenza dell'edificio in oggetto rispetto alle uni-

tà prese a comparazione.

Di seguito vengono elencati i comparabili impiegati per la stima:

- annuncio n°MT Uff Mar 160 del 26.10.2022 presso agenzia immobiliare

Tognarini di Monsummano Terme, inerente un'unità ad uso direzionale

posta al secondo piano del complesso "Kursall" ubicato in Montecatini

Terme, viale 4 Novembre, della superficie commerciale di mq.80 -

Prezzo richiesto € 160.000,00.-, prezzo unitario richiesto € 2.000,00.-;

- annuncio n°0836C-b del 26.10.2022 presso agenzia immobiliare

L'affare di Montecatini Terme, inerente un'unità ad uso direzionale po-

sta al primo piano di un più ampio edificio condominiale ubicato in

Montecatini Terme, viale Giuseppe Verdi, della superficie commerciale

di mq.65 – Prezzo richiesto € 130.000,00.-, prezzo unitario richiesto €

2.000,00.-;

- annuncio n°1556U del 12.08.2022 presso agenzia immobiliare Il Tor-

rione di Pescia, inerente un'unità ad uso direzionale posta al primo

piano di un complesso condominiale ubicato in Montecatini Terme, via-

le Adua, della superficie commerciale di mq.77 – Prezzo richiesto €

159.000,00.-, prezzo unitario richiesto € 2.064,93.-.

(Ved. copia comparabili all."9").

Il sottoscritto ha inoltre visionato per il Comune di Montecatini Terme:

- i valori espressi dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Im-

mobiliare dell'Agenzia delle Entrate) per la zona in questione, classificata

come "D1 – Periferica/Periferie Nord-Ovest-Nord Est", e per la quale la

citata banca dati esprime per la tipologia di immobili in esame (uffici) va-

lori unitari per superficie lorda da un minimo di €/mq.1.050,00.- ad un

massimo di €/mq.1.250,00.-;

- i valori espressi dal Borsino Immobiliare.it per la zona in questione, clas-

sificata come "Periferie Nord Ovest e Nord Est", e per la quale la citata

banca dati esprime per la tipologia di immobili in esame (uffici) valori uni-

tari per superficie lorda da un minimo di €/mq.1.149,00.- ad un

massimo di €/mq.1.387,00.-.

Ha quindi operato una media dei tre valori unitari dei suddetti comparabili, ottenendo un valore unitario di €/mq.2.021,64-. Considerato che i valori riportati sugli annunci sono soggetti a ribasso nella logica di una normale trattativa tra acquirente e venditore, lo scrivente ha poi applicato al valore medio suddetto un deprezzamento cautelativo di circa il 13%, ottenendo un valore unitario di ca. € 1.750,00.-.

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 ed architettoniche, della sua ubicazione e della tipologia edilizia. I valori attribuiti sono da intendersi al netto delle spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile, costi indicati ai paragrafi "Dati catastali e conformità catastale" e "Accertamenti Urbanistici" della presente relazione.

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.

**Fabbricato principale**

- piano T/1°/2°	mq.	503 x €/mq.	1.750,00.- = €	880.250,00.-
- piano interrato	mq.	47 x €/mq.	437,00.- = €	20.539,00.-
- balcone e terrazza	mq.	82 x €/mq.	437,00.- = €	35.834,00.-

**Fabbricato staccato a nord**

- piano terra	mq.	121 x €/mq.	1.600,00.- = €	193.600,00.-
---------------	-----	-------------	----------------	--------------

**Area pertinenziale scoperta**

- porz. equivalente al coperto	mq.	445 x €/mq.	175,00.- = €	77.875,00.-
--------------------------------	-----	-------------	--------------	-------------

