

- RELAZIONE TECNICA DI STIMA -

* * * * *

ELABORATO N.12 - NEGOZIO VIALE VERDI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ubicazione: Montecatini Terme (PT), viale Giuseppe Verdi,51

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.5
5. Stato di occupazione.	Pag.5
6. Accertamenti ipotecari.	Pag.5
7. Accertamenti urbanistici	Pag.7

Indice degli allegati

1.Estratto di mappa catastale

2.Visure catastali

3.Planimetrie catastali

4.Elaborato planimetrico

5.Documentazione fotografica

6.Documentazione urbanistica

7.Titolo di provenienza

8.Copia concessione mineraria

9.Documentazione locazione

10.Comparabili

* * * * *

- DESCRIZIONE -

Diritti di piena proprietà pari all'intero su di un fondo commerciale posto in comune e città di Montecatini Terme (PT), viale Giuseppe Verdi,51.

Precisamente trattasi di porzione terra-tetto di un più ampio edificio a carattere commerciale elevato del solo pianterreno, situata all'estremità sud del fabbricato, costituita da un fondo ad uso negozio al pianterreno comprendente un unico locale dotato di un'ampia apertura vetrata con affaccio sul viale Verdi, corredato da retrostante piccola corte scoperta pertinenziale, nonché dai proporzionali diritti di comproprietà sul marciapiedi anti-stante l'edificio lungo il viale Verdi.

Il vano è in comunicazione con il fondo commerciale confinante a nord, di

altrui proprietà, per mezzo di una porta realizzata nella parete portante divisoria presente tra le due unità immobiliari.

Il fabbricato di cui costituisce porzione è situato lungo il viale Verdi, poche decine di metri in direzione nord-est rispetto al Municipio, all'estremità sud del parco termale.

L'edificio ha strutture verticali in muratura mista pietra e laterizio, mentre la copertura, del tipo "piana", è costituita da un solaio in latero c.a. con manto impermeabilizzante a vista; le pareti, sia all'interno che all'esterno, sono rifinite con intonaco del tipo civile, tinteggiato; gli infissi esterni sono parte in alluminio verniciato e vetro (quello principale sul viale Verdi) e in legno laccato (quello dell'apertura sul retro); i pavimenti sono in graniglia; sono installati gli impianti idrico ed elettrico.

L'immobile è attualmente locato.

Nel complesso l'edificio si trova in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

L'altezza utile del locale è di ml.3.30 circa.

La superficie coperta (al lordo delle murature) complessiva del fabbricato è di mq.24 circa, mentre la superficie della corte scoperta esclusiva è di mq.11.

<><><>

- CONFINI -

<><><>

- DATI CATASTALI E CORRISPONDENZA CATASTALE -

Quanto descritto è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme, nel foglio di mappa **19**, dal mappale **75 sub.1**, zona censuaria 1[^], categoria C/1 di 18[^], mq.19, superficie catastale mq.30, rendita catastale € 2.580,74.- (per il negozio e l'annessa corte esclusiva).

Il marciapiede comune è rappresentato al citato Catasto Fabbricati, nel foglio di mappa 19, dal mappale 75 sub.6 quale "bene comune non censibile" (marciapiede comune ai subalterni 1, 2, 5 e 7 del mappale 75).

Le planimetrie catastali attualmente non rispondono allo stato dei luoghi, in quanto al posto della corte scoperta esclusiva è stato rappresentato un locale ad uso magazzino; non è inoltre rappresentata la porta di comunicazione con il fondo confinante a nord.

In merito al citato magazzino, come più avanti precisato al paragrafo "Accertamenti urbanistici", lo stesso è stato demolito a seguito del diniego di istanza di condono edilizio.

Per la regolarizzazione delle citate difformità catastali dovranno pertanto essere predisposte e depositate presso l'Ufficio Prov.le di Pistoia-Territorio dell'Agenzia delle Entrate, le necessarie pratiche di aggiornamento e precisamente: un Tipo Mappale in deroga per la corretta rappresentazione della sagoma del corpo dell'edificio a seguito della demolizione del magazzino; successiva denuncia di variazione catastale con procedura DOCFA ed allegata nuova planimetria catastale con fedele rappresentazione grafica.

Per i citati adempimenti è plausibile ipotizzare un costo complessivo pari ad € 1.200,00.- circa, comprensivo di diritti catastali e competenze tecniche.

(Ved. estratti di mappa catastale all."1", visure catastali all."2", planime-

tria catastale all."3", elaborato planimetrico all."4", documentazione fotografica all."5").

<><><>

- 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 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."7").

<><><>

- STATO DI OCCUPAZIONE -

L'immobile in esame è condotto in locazione dalla società "Francesca di Antonelli e Manetti snc" con sede in Montecatini Terme, viale Verdi,53 - c.f.00488170473 -, in forza di contratto di affitto sottoscritto in data 23.12.2020 della durata di 6 (sei) anni a decorrere dall'01.01.2021 e con prossima scadenza al 31.12.2027, con canone annuo di € 4.200,00.-.

<><><>

- 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.

(Ved. copia concessione mineraria all."8").

<><><>

- ACCERTAMENTI URBANISTICI -

L'immobile oggetto di stima 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, ed è ubicata all'interno della perimetrazione del "Piano di riqualificazione 8" (PR8) 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.

La costruzione dell'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di stima 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 inerenti l'immobile in esame:

- Istanza per la trasformazione, ampliamento e sopraelevazione dell'intero edificio depositata presso il Comune di Montecatini Terme in data 17.10.1960 (P.E.n°402/1960), archiviata a seguito di diniego;
- Istanza di condono edilizio ai sensi della L.28.02.1985 n°47, deposita-

ta presso il citato Comune in data 29.03.1986 al n°6165 di protocollo (P.C. n°1072/1985), archiviata a seguito di diniego.

De evidenziare che con la citata istanza di condono edilizio era stata richiesta la sanatoria per la realizzazione di un locale ad uso magazzino sopra la corte esclusiva ubicata sul retro del negozio; a seguito del diniego dell'istanza, l'ampliamento è stato demolito.

Dai rilievi svolti non sono emerse difformità sostanziali.

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

<><><>

- CONSIDERAZIONI E STIMA -

Il fabbricato oggetto di stima è situato nel centro cittadino, lungo il viale Giuseppe Verdi, a pochi metri dal Municipio e nei pressi dell'accesso al parco termale dall'estremità sud. Gode pertanto di un'ottima posizione ed esposizione, con affaccio su una delle strade e su uno dei percorsi pedonali più frequentati della Città.

Per la determinazione del più probabile valore commerciale dell'immobile in esame, 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 eseguite presso l'Ufficio Prov.le di Pistoia-Territorio dell'Agenzia della Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia, agenzie immobiliari e professionisti locali operanti nel settore immobiliare. In particolare dalle indagini di mercato svolte è stato riscontrato un atto di compravendita inerente un negozio ubicato nel medesimo edificio:

- atto di compravendita ricevuto dal Not. Alessandro Beretta Anguissola

di Montecatini Terme in data 20.12.2018, trascritto a Pescia il 14.01.2019 al n°116 reg.part., con cui è stato compravenduto un fondo ad uso negozio ubicato in viale Giuseppe Verdi,57, della superficie commerciale di mq.45 al prezzo di € 175.000,00.-, per un valore unitario di €/mq.3.888,88.-.

E' stato inoltre riscontrato il seguente annuncio immobiliare:

- annuncio n°2966 del 29.06.2022 presso agenzia immobiliare Bonciolini di Montecatini Terme, inerente un fondo commerciale al pianterreno di più ampio edificio ubicato nel centro di Montecatini Terme, lungo il corso Roma, della superficie commerciale di mq.67 - Prezzo richiesto € 250.000,00.-, prezzo unitario richiesto €/mq 3.731,34.-;

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

Entrambi i comparabili suddetti trattano negozi situati nelle migliori zone commerciali della città.

Il sottoscritto ritiene corretto impiegare per la stima del fondo in esame, il valore unitario (€/mq.) derivante dal predetto atto di compravendita che, anche se risalente a circa quattro anni fa, per la tipologia di immobile in oggetto è da ritenersi tuttora attuale.

Nell'attribuzione di tale valore, sono stati inoltre considerati i costi necessari alla regolarizzazione catastale dell'unità immobiliare, come sopra quantificati al paragrafo "Dati catastali e corrispondenza catastale".

Il parametro usato è quello commerciale localmente vigente e cioè del prezzo / metroquadro di superficie coperta (al lordo dei muri).

- negozio	mq.24 x €/mq.3.800,00.- = €	91.200,00.-
- corte esclusiva	mq.11 x €/mq. 380,00.- = €	<u>4.180,00.-</u>

Sommano. € 95.380,00.-

e in c.t., € 95.000,00.-

diconsi euro novantacinquemila/00.

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

Quanto sopra in espletamento dell'incarico ricevuto.

Pescia, lì 07.11.2022



Il Tecnico

Geom. Riccardo Romoli

