

**- RELAZIONE TECNICA DI STIMA -**

\* \* \* \* \*

**ELABORATO N.13 - NUOVE SERRE**

Ubicazione: Montecatini Terme (PT), via della Salute,6-Viale G.Marconi

Proprietà: Terme di Montecatini spa

\* \* \*



\* \* \* \* \*

Indice dell'elaborato

1. <b>Descrizione dell'immobile.</b> . . . . .	Pag.2
2. <b>Confini.</b> . . . . .	Pag.6
3. <b>Dati catastali, corrispondenza catastale</b> . . . . .	Pag.6
4. <b>Proprietà e provenienza.</b> . . . . .	Pag.7
5. <b>Stato di occupazione.</b> . . . . .	Pag.8
6. <b>Accertamenti ipotecari.</b> . . . . .	Pag.8
7. <b>Accertamenti urbanistici</b> . . . . .	Pag.10

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. Decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali
- 8. Concessione mineraria

\* \* \* \* \*

**- DESCRIZIONE -**

*Trattasi dei **diritti di piena proprietà pari all'intero** sul complesso immobiliare denominato "Nuove Serre" posto in comune e città di Montecatini Terme (PT), tra la via della Salute ed il viale Guglielmo Marconi.*

*Esso comprende una vasta area di circa un ettaro, dalla forma irregolare e disposta su due diversi livelli, dotata di due accessi carrabili.*

*La porzione principale è costituita da un lotto dalla forma pressoché rettangolare della superficie catastale di mq.4.640, ubicato lungo la via della Salute, con accesso segnato dal n°c°6, su cui insistono:*

- 1. *l'edificio principale adibito a ricovero piante per il periodo invernale, elevato di un solo piano fuori terra oltre a parziale piano seminterrato, comprendente tre ampi locali al pianterreno, uno centrale e due laterali simmetrici, in collegamento tra loro; il vano centrale era un tempo corredato da un ampio porticato in legno situato sul retro dell'edificio*

(ancora presente sulle planimetrie catastali), oggi non più esistente in quanto risulta crollata la relativa struttura; al piano seminterrato, accessibile dal fronte est dell'edificio attraverso una grande apertura carrabile ad arco, sono presenti alcuni ampi locali adibiti a ingresso-disimpegno, centrale termica, deposito materiali e attrezzi, ripostigli; sempre alla quota del piano seminterrato, sotto la scala esterna che collega il giardino del pianterreno con la corte situata al piano seminterrato, è presente un servizio igienico;

2. un corpo accessorio, staccato dal fabbricato principale ed ubicato subito a sud dello stesso, elevato del solo pianterreno e comprendente un unico locale la cui quota di calpestio è inferiore di circa un metro rispetto a quella del giardino; sul fronte sud del locale è situata una serra con struttura in ferro e vetro dotata di bancali in legno;

3. l'ampia corte pertinenziale dei due edifici suddetti è in parte interessata dalla viabilità di accesso, in parte sistemata a verde con presenza di alberature e piante; la parte prospiciente l'edificio principale è caratterizzata dalla presenza di numerose vasche in cemento con coperture in ferro e vetro, un tempo impiegate per la coltivazione di varietà floreali che venivano utilizzate per arricchire i giardini degli stabilimenti termali; al centro di detta porzione di corte è inoltre presente una vasca circolare.

La residua porzione dell'area è costituita da un lotto di terreno dalla forma irregolare e di natura pressoché pianeggiante, con accesso carrabile dalla sua estremità sud lungo il viale Marconi (privo di numero civico), complanare alla porzione di corte sopra descritta situata sul fronte est dell'edificio

principale; sul terreno insistono un piccolo manufatto in muratura elevato del solo pianterreno adibito a rimessa attrezzi agricoli e deposito concimi, ed un'ampia serra in ferro per il ricovero di piante ornamentali durante il periodo invernale.

L'edificio principale ha struttura in muratura mista, pietra e mattoni in laterizio; i soffitti del piano seminterrato sono costituiti da volte a croce in muratura di mattoni pieni, sorrette da pilastri con medesima struttura; la copertura dell'edificio, del tipo a padiglioni, ha struttura lignea (capriate, travi e travicelli) a sorreggere uno scempiato di tavelle in laterizio ed il sovrastante manto in cotto (marsigliesi); le pavimentazioni sono in parte in terra, parte in mattonelle di cemento; le murature sono parzialmente intonacate e tinteggiate, ed in parte in mattoni faccia-vista, arricchite con elementi in finto travertino; le aperture del piano seminterrato, situate sulla faccia est, sono tutte dotate di archi in pietra; le facciate principale e laterali, sono inoltre caratterizzate dalla presenza di grandi aperture ad arco delineate da muratura in mattoni faccia-vista e dotate di infissi in legno e vetro; sono installati gli impianti idrico, elettrico e di riscaldamento con caldaia alimentata a gasolio ubicata al piano seminterrato.

Il corpo accessorio staccato, ha anch'esso struttura in muratura mista (pietra e laterizio), copertura del tipo a capanna con struttura lignea (travi e travicelli) e sovrastanti tavelle in laterizio, con manto sempre in marsigliesi; gli infissi sono in legno; è presente il solo impianto elettrico; la contigua serra ha un muretto perimetrale in c.a. e sovrastante struttura in ferro e vetro.

Il manufatto staccato, ha struttura in muratura di laterizio e copertura in

latero c.a..

La serra situata nella parte sud del lotto, ha un muretto perimetrale in c.a. e sovrastante struttura con profilati in acciaio, tamponature e copertura in vetro. Anch'essa è dotata di impianto termico alimentato da caldaia a gasolio.

L'intera area risulta recintata, la parte nord (zona via della Salute) con pilastri in muratura di mattoni faccia-vista e ringhiere in ferro, quella sud (zona viale Marconi) con rete a maglie sciolte e pali in cemento.

Lo stato manutentivo e conservativo dell'intero complesso, benché sia tuttora in parte utilizzato per le sue funzioni, è piuttosto scadente; in particolare sono da segnalare lo stato di abbandono in cui versa buona parte dell'area, con crescita incontrollata di piante infestanti, nonché il crollo della struttura lignea del loggiato ubicato sul fronte nord dell'edificio principale, ormai irrecuperabile.

Le altezze utili interne dell'edificio principale, al pianterreno variano da ml.7.50 a ml.6.40 circa, al piano seminterrato, al centro dei locali, sono di ml.3.90 circa; quelle del corpo accessorio e della contigua serra variano da ml.2.40 a ml.3.80 circa; la serra situata a sud, ha altezze interne da ml.3.50 a ml.6.00 circa.

La superficie coperta (al lordo delle murature) del pianterreno del corpo principale è di mq.420 circa, quella del piano seminterrato di mq.135 circa; quella del servizio igienico esterno sottoscala è di mq.6 ca.; quella del corpo accessorio è di mq.30 circa, di mq.129 ca. quella della contigua serra; il manufatto situato sul lotto sud, ha una superficie coperta di mq.67 circa, mentre la superficie della serra sud è di mq.288.

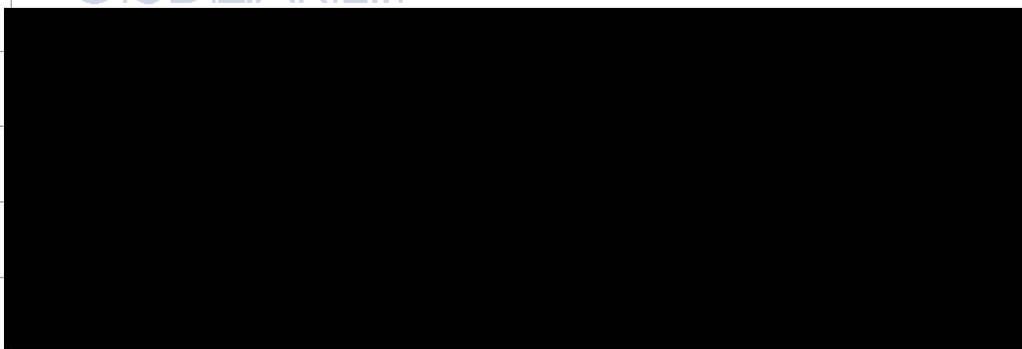
L'area scoperta pertinenziale del corpo principale è di mq.4.070 ca., quella del contiguo lotto di terreno è di mq.5.895 ca..

Da segnalare, come più avanti precisato al paragrafo "Stato ipotrascrizionale", la presenza del vincolo diretto da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, apparentemente sul solo corpo di fabbrica principale.

<><><>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- CONFINI -



<><><>

- DATI CATASTALI E CORRISPONDENZA CATASTALE -

Il complesso immobiliare in esame risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme, nel foglio di mappa **22**, dai mappali graffiati **176, 343 e 344**, zona censuaria 1, categoria D/1, rendita catastale € 1,00.- (per il corpo principale, il corpo accessorio con relativa serra e la circostante corte pertinenziale), dal mappale **178** erroneamente classificato come "bene comune non censibile" a seguito di variazione d'ufficio apportata in data 07.03.2005 protoc.PT0027041 per allineamento mappe (per l'intero lotto sud, comprensivo del manufatto e della serra).

Il tutto risulta altresì rappresentato al Catasto Terreni del citato Comune, nel foglio di mappa **22**, dai mappali: **176** quale "ente urbano" di mq.4.380, **343** quale "ente urbano" di mq.110, **344** quale "ente urbano"

di mq.150 e **178** quale "ente urbano" di mq.6.250.

Le planimetrie catastali attualmente in atti non rappresentano fedelmente lo stato dei luoghi per una diversa distribuzione interna riscontrata al piano seminterrato; in mappa è presente un corpo di fabbrica situato nell'angolo nord-est della corte pertinenziale dell'edificio principale, in realtà non esistente; inoltre il manufatto e le serre situati sul lotto sud non risultano accampionate.

Per la regolarizzazione di tali difformità dovrà essere predisposta e depositata presso l'Ufficio Prov.le di Pistoia-Territorio dell'Agenzia delle Entrate, idonea denuncia di variazione catastale, comprendente: Tipo Mappale per la corretta rappresentazione grafica dei manufatti sulla mappa catastale; denuncia di variazione con procedura DOCFA ed allegate le planimetrie catastali rispondenti allo stato dei luoghi.

Per tale incombenza è plausibile indicare un costo indicativo, comprensivo di diritti catastali e competenze tecniche, pari ad € 2.700,00.- circa.

(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 -**

Per i beni sopra descritti non risultano contratti di locazione in essere. Gli stessi sono pertanto nella disponibilità della proprietà.

<><><>

**- 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 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 parte dell'immobile oggetto di stima (apparentemente il solo fabbricato principale), 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 parte dell'immobile oggetto di stima (apparentemente il solo fabbricato principale), assieme a maggior consistenza è stato di-

chiarato di interesse particolarmente importante ai sensi del D.Lgsi 490 del 29.10.1999.

E' opportuno precisare che il citato decreto non è stato trascritto contro la società "Terme di Montecatini spa", che già all'epoca dell'emissione, della notifica e della trascrizione dello stesso era unica titolare dei beni sopra descritti.

(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 nota di trascrizione vengono indicati immobili (ved. copia Concessione Mineraria all."8").

<><><>

#### **- ACCERTAMENTI URBANISTICI -**

L'intero complesso immobiliare in esame ricade secondo il vigente Regolamento Urbanistico Comunale (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 idrogeologico.

Lo stesso è ricompreso tra gli immobili di particolare pregio storico-architettonico di cui alla tavola "P02a" del citato R.U.C.; come si evince

dalla relativa scheda (n°4766), è classificato con classe di valore "A".

Come sopra indicato, il complesso immobiliare 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.

Il corpo principale, il corpo annesso ed il manufatto, sono tutti di epoca remota certamente antecedente al 1° settembre 1967. La serra a sud è stata invece realizzata nel 1970 in forza della Licenza Edilizia n°1099 del 14.11.1970, rilasciata dal Comune di Montecatini Terme alla società "Terme di Montecatini spa".

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Montecatini Terme e l'Archivio Comunale, non sono state riscontrate ulteriori pratiche edilizie.

Non sono stati altresì 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 svolti in sede di sopralluogo e quanto emerso dagli accertamenti effettuati, non sono emerse difformità sostanziali.

<><><>

**- CONSIDERAZIONI E STIMA -**

Il complesso immobiliare in esame è ubicato subito a sud dello "Stabilimento La Salute", con il quale confina con la sua estremità nord-ovest.

L'area è come detto dotata di un doppio accesso, uno ad ovest sulla via della Salute, l'altro a sud dal viale Guglielmo Marconi, caratteristica molto

*interessante anche in previsione di un possibile recupero dell'area.*

*L'attuale strumento urbanistico (ved. scheda n°1 dell'appendice 12 del R.U.C., ricompresa nell'allegato 6 al presente elaborato), consente le seguenti destinazioni d'uso "Di servizio (attrezzature ludico-sportive)-commerciale-direzionale-ricettivo", ovviamente previo ottenimento dei necessari titoli edilizi e del nulla osta da parte della competente Soprintendenza per i Beni Culturali e Paesaggistici, dato il vincolo diretto esistente sullo stesso quale immobile di interesse particolarmente importante ai sensi del D.Lgs 490/1999 s.m.i. (ved. copia del decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, all."7").*

*Per la stima del bene, 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 comparabili, 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 odier-*

na dovrebbero essere sostenuti per la costruzione delle varie strutture presenti sull'area, considerate le loro caratteristiche costruttive, architettoniche e di finitura; i predetti costi unitari sono stati abbattuti con coefficienti correttivi per considerare nella valutazione l'obsolescenza dell'edificato 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.

*Corpo principale*

- pianterreno	mq.	420 x €/mq.	630,00.- = €	264.600,00.-
- piano seminterrato	mq.	135 x €/mq.	630,00.- = €	85.050,00.-

*wc sottoscala*

- piano seminterrato	mq.	6 x €/mq.	300,00.- = €	1.800,00.-
----------------------	-----	-----------	--------------	------------

*Corpo accessorio*

- parte in muratura	mq.	30 x €/mq.	450,00.- = €	13.500,00.-
- serra	mq.	129 x €/mq.	70,00.- = €	9.030,00.-

*Manufatti a sud*

- manufatto in muratura	mq.	67 x €/mq.	100,00.- = €	6.700,00.-
- serra	mq.	266 x €/mq.	70,00.- = €	18.620,00.-

Totale costo di ricostruzione deprezzato. . . . . € 399.300,00.-

