

**- RELAZIONE TECNICA DI STIMA -**

\* \* \* \* \*

**ELABORATO N.20 - AREE A PARCO PUBBLICO**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ubicazione: Montecatini Terme (PT), località varie

Proprietà: Terme di Montecatini spa

\* \* \*



\* \* \* \* \*

Indice dell'elaborato

1. <b>Descrizione, confini e dati catastali.</b> . . . . .	Pag.2
2. <b>Proprietà e provenienza.</b> . . . . .	Pag.7
3. <b>Stato di occupazione.</b> . . . . .	Pag.8
4. <b>Accertamenti ipotrascrizionali.</b> . . . . .	Pag.8
5. <b>Accertamenti urbanistici</b> . . . . .	Pag.12
6. <b>Considerazioni e stima</b> . . . . .	Pag.13

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Indice degli allegati

1. Estratto di mappa catastale

2. Visure catastali

3. Titolo di provenienza

4. Nota di iscrizione ipotecaria + annotamento di erogazione a saldo

5. Concessione mineraria

6. Documentazione urbanistica



\* \* \* \* \*

**- DESCRIZIONE, DATI CATASTALI E CONFINI -**

Trattasi dei **diritti di piena proprietà pari all'intero** su vari appezzamenti di terreno ad uso pubblico, posti in varie località della città di Montecatini Terme, della superficie complessiva di mq.31.000 circa.

Dette aree sono per lo più costituite da porzioni del parco termale, e precisamente da giardini, aiuole, marciapiedi e camminamenti, nonché dall'area occupata dal parco giochi "Termeland" e da un ampio appezzamento di terreno in parte già adibito a campo da calcio. Le stesse vengono di seguito descritte nel dettaglio.

1. Piccolo appezzamento di terreno di natura pianeggiante e dalla forma pressoché triangolare adibito a giardino pubblico della superficie catastale di mq.530, posto in comune e città di Montecatini Terme, ricompreso tra il viale Mario Bustichini, il viale Guido Baccelli e la via Giulio Bernardini.

Confinano: viale Bustichini; viale Baccelli; via Bernardini; s.s.a..

Rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Montecatini Terme, nel foglio di mappa **17**, dal mappale **4** quale "pascolo" di mq.530, reddito dominicale € 0,14.- e reddito agrario € 0,08.-.

2. Ampio appezzamento di terreno di natura pianeggiante e dalla forma irregolare adibito a giardino pubblico della superficie catastale di mq.3.340, posto in comune e città di Montecatini Terme, all'interno del parco termale, lungo la via della Torretta.

Confinano: detta via; rio del Bagno del Rinfresco; propr. ██████████ s.s.a..

Rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Montecatini Terme, nel foglio di mappa **19**, dal mappale **20** quale "giardino pubblico" di mq.3.340, senza redditi.

3. Altro appezzamento di terreno di natura pianeggiante e dalla forma irregolare adibito a giardino pubblico della superficie catastale di mq.510, posto in comune e città di Montecatini Terme, all'interno del parco termale, in corrispondenza dell'incrocio tra la via della Torretta ed il viale Giuseppe Verdi.

Confinano: dette vie; propr. ██████████ s.s.a..

Rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Montecatini Terme, nel foglio di mappa **19**, dal mappale **50** quale "giardino pubblico" di mq.510, senza redditi.

4. Quattro piccoli appezzamenti di terreno costituiti da aiuola e porzione di marciapiede della superficie catastale complessiva di mq.86, e da due porzioni della viabilità interna al parco della superficie catastale complessiva di mq.113, posti in comune e città di Montecatini Terme, all'interno del parco termale, i primi due lungo il viale Giuseppe Verdi, in corrispondenza dei civici 51-53, gli altri due lungo la via della Torretta.

Confinano: detto viale; detta via; altra propr. Terme di Montecatini

spa; propr. Comune di Montecatini Terme; s.s.a..

Rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Montecatini Terme, nel foglio di mappa **19**, dai mappali **101** quale "giardino pubblico" di mq.26 e **113** quale "giardino pubblico" di mq.60, senza redditi, **61** quale "giardino pubblico" di mq.100, **62** quale "giardino pubblico" di mq.13.

Ai fini storico-catastali è opportuno precisare che il mappale 101 è derivato dall'originario mappale 88; il mappale 113 del foglio di mappa 19, è derivato dal mappale 831 del foglio di mappa 21, quest'ultimo a sua volta derivato dal mappale 602 sempre del foglio di mappa 21..

5. Quattro appezzamenti di terreno adibiti a giardino pubblico ed in parte a marciapiede, della superficie catastale complessiva di mq.7.917, posti in comune e città di Montecatini Terme, all'interno del parco termale, piazza Domenico Giusti, uno dei quali costituenti la grande aiuola centrale ospitante la fontana "Duetto d'Acqua".

Confinano: detta piazza; propr. Comune di Montecatini Terme per più lati; s.s.a..

Rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Montecatini Terme, nel foglio di mappa **20**, dai mappali **24** quale "giardino pubblico" di mq.930, **25** quale "giardino pubblico" di mq.2.810, **26** quale "giardino pubblico" di mq.730, **107** quale "giardino pubblico" di mq.1.555, **108** quale "giardino pubblico" di mq.1.892, senza redditi.

Ai fini storico-catastali è opportuno precisare che i mappali 107 e 108 sono entrambi derivati dall'originario mappale 85.

6. Appezzamento di terreno di natura pianeggiante e dalla forma presso-

ché trapezoidale adibito a giardino pubblico, della superficie catastale di mq.350, posto in comune e città di Montecatini Terme, all'interno del parco termale, lungo la via Pietro Baragiola.

Confinano: detta via; prop. [REDACTED] altra propr.

Terme di Montecatini spa (Serre Calde); s.s.a..

Rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Montecatini Terme, nel foglio di mappa **20**, dal mappale **94** quale "seminativo arborato" di mq.350, reddito dominicale € 0,99.- e reddito agrario € 1,27.-.

Ai fini storico-catastali è opportuno precisare che il mappale 94 è derivato dall'originario mappale 38.

7. Vari appezzamenti di terreno e due aree urbane adibiti a giardino pubblico, aiuole e camminamenti, posti in comune e città di Montecatini Terme, all'interno del parco termale, lungo il viale Giuseppe Verdi, nei pressi dell'incrocio con il viale Pietro Grocco, della superficie catastale complessiva di mq.1.866.

Confinano: detti viali; [REDACTED]

[REDACTED]

Rappresentati in parte al Catasto Terreni del Comune di Montecatini Terme, nel foglio di mappa **21**, dai mappali **1** quale "giardino pubblico" di mq.880, **834** quale "giardino pubblico" di mq.40, **835** quale "giardino pubblico" di mq.58, **836** quale "giardino pubblico" di mq.65, **837** quale "giardino pubblico" di mq.94, **838** quale "giardino pubblico" di mq.418, senza redditi; in parte al Catasto Fabbricati del citato Comune, nel foglio di mappa **21**, dai mappali **858**, categoria F/1 quale area urbana di mq.187 e **866**, categoria F/1 quale area urbana di mq.124.

*Ai fini storico-catastali è opportuno precisare che i mappali 834, 835, 836, 837 e 838, sono tutti derivati dall'originario mappale 602; il mappale 858 è derivato dall'originario mappale 538; il mappale 866 è derivato dall'originario mappale 848.*

*8. Ampio appezzamento di terreno di natura pianeggiante e dalla forma pressoché rettangolare adibito a parco giochi (ex Parco Savoia Vantini) denominato "Termeland", posto in comune e città di Montecatini Terme, ricompreso tra il viale Alessandro Bicchierai, la via Giacomo Leopardi, la via della Salute ed il viale Pietro Grocco. Da evidenziare che nell'angolo sud-ovest dell'area insiste un rifugio antiaereo risalente alla seconda guerra mondiale e di proprietà dell'Agenzia del Demanio, peraltro attualmente in vendita. L'area ha una superficie catastale di mq.5.990.*

*Confinano: dette vie; propr. Agenzia del Demanio; s.s.a..  
Rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Montecatini Terme, nel foglio di mappa **21**, dal mappale **32** quale "seminativo arborato" di mq.5.990, reddito dominicale € 41,76.- e reddito agrario € 37,12.-.*

*9. Ampio appezzamento di terreno di natura pianeggiante e dalla forma irregolare adibito a parco, in parte già utilizzato come campo da calcio, posto in comune e città di Montecatini Terme, via Righi, contiguo in direzione sud-est allo "Stabilimento La Salute", della superficie catastale di mq.10.673. L'area, interamente recintata, è accessibile attraverso un cancello carrabile situato lungo il proprio confine sud sulla via Righi.*

*Confinano: detta via; fosso del Salserino; Parrocchia di San Francesco D'Assisi; s.s.a..*

Rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Montecatini Terme,  
nel foglio di mappa **22**, dal mappale **150** quale "seminativo arborato"  
di 2<sup>^</sup> di mq.10.673, reddito dominicale € 63,39.- e reddito agrario €  
57,88.-.

(Ved. estratti di mappa catastale **all."1"**, visure catastali **all."2"**).

<><><>

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

**- PROPRIETÀ E PROVENIENZA -**

Tutti i terreni 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 pervenu-  
ti mediante i seguenti titoli:

- per i beni di cui ai punti 1., 2., 3., 4., 5., 6. e 8., e parte dei beni di cui  
al punto 7., mediante atto di costituzione di società ricevuto dal Not.  
Sergio Lupi di Roma in data 29.05.1961, rep.18297, racc.1154, tra-  
scritto a Pescia il 24.10.1962 al n°525/1851 reg.part.;
- per la residua porzione dei terreni di cui al punto 7., e precisamente  
per il mappale 866, mediante conferimento in società da parte del  
Comune di Montecatini Terme con atto ricevuto dal Not. Luca Livi di Fi-  
renze in data 19.12.2011, rep.22309, racc.6893, trascritto a Pescia il  
02.01.2012 al n°9 reg.part.;
- per i beni di cui al punto 9., mediante atto di compravendita ricevuto  
dal Not. Cleto Quirici di Montecatini Terme in data 28.04.1962,  
rep.27130, racc.10031, trascritto a Pescia il 03.05.1962 al n°512/766  
reg.part.. (ved. copia titoli di provenienza **all."3"**).

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

<><><>

**- STATO DI OCCUPAZIONE -**

I terreni descritti ai punti 1., 2., 3., 4., 5., 6. e 7., sono costituiti come detto da aree ad uso pubblico, quali giardini, aiuole, camminamenti, marciapiedi ecc., e non sono interessati da vincoli locativi.

Il terreno di cui al punto 9. è libero da vincoli locativi e nella disponibilità della società proprietaria.

Il terreno di cui al punto 8., è come detto sede del parco giochi "Termland" e condotto in locazione dal Sig. [REDACTED]. Il sottoscritto non può però indicare i dati del relativo contratto, in quanto non fornito dalla Committenza.

<><><>

**- 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**, sono state rilevate le seguenti formalità afflittive gravanti i beni sopra descritti:

**IPOTECHE**

r.p. **64**, r.g.329 = **26.01.2009** = **Vari Istituti Bancari** = **€ 56.600.000,00.-**

Ipoteca volontaria derivante da atto notarile pubblico ricevuto dal Not.Beretta Anguissola Alessandro di Montecatini Terme in data 30.12.2008, rep.15772, racc.6901, per concessione a garanzia di finanziamento, a favore dei seguenti Istituti Bancari: **Banca Nazionale del Lavoro spa, Monte dei Paschi di Siena Capital Services Banca Per Le Imprese spa, Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio società cooperativa, Banca di Credito Cooperativo di Cambiano (Castelfiorentino-Firenze) società cooperativa per azioni, Cassa di Risparmio**

*di Pistoia e Pescia spa, Banca Infrastrutture Innovazione e Sviluppo spa,*

*Cariprato - Cassa di Risparmio di Prato spa, Credito Cooperativo Valdinievole società cooperativa, contro la società "Terme di Montecatini spa", per €*

*33.800.000,00.- di capitale, redimibile entro 15 anni. Grava parte dei beni sopra descritti, e precisamente l'appezzamento di terreno di cui al punto 9., ed altri immobili di proprietà della società suddetta.*

*La presente iscrizione è stata successivamente annotata delle seguenti formalità:*

*annotazione del **06.05.2009** reg.part.**414**, per erogazione parziale;*

*annotazione del **21.05.2009** reg.part.**463**, per erogazione parziale;*

*annotazione del **21.05.2009** reg.part.**464**, per erogazione parziale;*

*annotazione del **21.07.2009** reg.part.**657**, per erogazione parziale;*

*annotazione del **04.08.2009** reg.part.**687**, per erogazione parziale;*

*annotazione del **10.09.2009** reg.part.**810**, per erogazione parziale;*

*annotazione del **07.12.2009** reg.part.**1084**, per erogazione parziale;*

*annotazione del **11.12.2009** reg.part.**1091**, per erogazione parziale;*

*annotazione del **12.03.2010** reg.part.**234**, per erogazione parziale;*

*annotazione del **03.06.2010** reg.part.**505**, per erogazione parziale;*

*annotazione del **20.07.2010** reg.part.**634**, per erogazione parziale;*

*annotazione del **24.09.2010** reg.part.**779**, per erogazione parziale;*

*annotazione del **09.11.2010** reg.part.**872**, per erogazione parziale;*

*annotazione del **22.11.2010** reg.part.**948**, per erogazione parziale;*

*annotazione del **18.01.2011** reg.part.**38**, per erogazione parziale;*

*annotazione del **25.03.2011** reg.part.**420**, per erogazione parziale;*

*annotazione del **18.05.2011** reg.part.**420**, per erogazione parziale;*

*annotazione del **18.11.2011** reg.part.**852**, per erogazione parziale;*

annotazione del **25.05.2012** reg.part.**262**, per erogazione parziale;

annotazione del **25.09.2012** reg.part.**498**, per erogazione parziale;

annotazione del **21.11.2012** reg.part.**899**, per erogazione parziale;

annotazione del **30.05.2013** reg.part.**233**, per erogazione a saldo.

(ved. copia nota iscrizione e ann.to erogazione a saldo **all."4"**).

Da segnalare le seguenti trascrizioni:

r.p.**1081**, r.g.1535 = **20.04.2012** =Atto unilaterale d'obbligo ricevuto dal Not.Raffaele Lenzi in data 28.08.2003, rep.38684, racc.19819, con cui la società "Terme di Montecatini spa" ed il Sig. [REDACTED]

[REDACTED]

di proprietaria e utilizzatore del terreno sopra descritto al punto **8.**, in merito alla richiesta di autorizzazione per l'installazione di tensostrutture e gazebo depositata presso il Comune di Montecatini Terme in data 10.06.2003 n°206, "si impegnano a rimuovere le strutture in oggetto nella eventualità di trasferimento della proprietà dell'immobile o di cessione della titolarità della suddetta azienda, obbligandosi altresì a comunicare al Servizio V dell'Assetto del Territorio del Comune di Montecatini Terme entro 90 giorni le eventuali modificazioni nella proprietà dell'immobile o nell'azienda" (ved. copia atto d'obbligo, documentazione urbanistica **all."6"**).

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 de-

creto 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. "5").

<><><>

**- 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 "FVe – Verde pubblico esistente" di cui all'art.99 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, per gli interi beni di cui ai punti 1., 2. e 6., e per parte delle aree di cui ai punti 5. e 7.;
- in viabilità pubblica per l'intero bene di cui al punto 3. e per parte delle aree di cui ai punti 5. e 7.;
- in sottozona "FTD – Attrezzature termali dismesse" di cui all'art.107 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, per l'intero terreno di cui al punto 4. e per parte delle aree di cui al punto 7.;
- in sottozona "Fte – Attrezzature termali esistenti" di cui all'art.106 delle N.T.A., per gli interi terreni di cui ai punti 8. e 9..

Tutti i terreni sopra descritti ricadono inoltre all'interno della perimetrazione del "Piano di riqualificazione 8" di cui all'art.108 delle predette N.T.A..

Gli stessi sono infine soggetti a vincolo idrogeologico, ed in massima parte a vincolo paesaggistico (D.lgs.42/2004).

Dalle ricerche svolte presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Montecatini Terme e l'Archivio Comunale, sono state riscontrate le seguenti pra-

tiche edilizie:

- *Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n°257 del 14.01.2004 (P.E. n.257/2003) rilasciata dal Comune di Montecatini Terme alla società "Terme di Montecatini spa", per la diversa distribuzione di giochi e arredi all'interno del parco "ex Savoia Vantini", viale Bicchierai (Termeland);*
- *Autorizzazione n°206 dell'11.09.2003 rilasciata dal citato Comune alla società "Terme di Montecatini spa", per l'installazione di "tensostrutture gazebo" a carattere stagionale presso il parco "ex Savoia Vantini", viale Bicchierai (Termeland). Per il rilascio di tali strutture è stato stipulato l'atto unilaterale d'obbligo sopra citato e descritto al paragrafo "Stato ipotrascrizionale", dove, tra l'altro, è stato stabilito che in caso di cambio di proprietà dell'area o di cessione dell'azienda proprietaria dell'area, la proprietà e l'utilizzatore si impegnano a rimuovere le strutture autorizzate e a comunicare l'avvenuto cambio di proprietà al Comune di Montecatini Terme.*

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

<><><>

**- CONSIDERAZIONI E STIMA -**

*I terreni oggetto di stima sono per lo più costituiti da aree ad uso pubblico quali parchi, vialetti, camminamenti, aiuole, marciapiedi, e per le quali risulta logico il loro accorpamento ai beni Comunali. Già in passato sono stati stipulati alcuni atti di compravendita per il passaggio di beni similari tra la società "Terme di Montecatini spa" ed il comune di Montecatini Terme. Per la stima delle aree in esame il sottoscritto ritiene pertanto corret-*

to attribuire il medesimo valore unitario (€/mq.35,00.-) impiegato per la quantificazione dei valori delle aree appartenenti al parco termale in occasione dei predetti atti:

- superficie complessiva mq.31.200 x €/mq. 35,00.- = € 1.092.000,00.-

**e in c.t., € 1.092.000,00.-**

**diconsi euro unmilionenovantaduemila/00.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

Quanto sopra in espletamento dell'incarico ricevuto.

Pescia, li 27.10.2022

Il Tecnico

Geom. Riccardo Romoli

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it