

- RELAZIONE TECNICA DI STIMA -

* * * * *

ELABORATO N.1 – BIBITE GRATUITE



Ubicazione: Montecatini Terme (PT), via Pietro Grocco,snc

Proprietà: Terme di Montecatini spa

* * *



* * * * *

Indice dell'elaborato

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

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 fabbricato denominato "Bibite gratuite" posto in comune e città di Montecatini Terme (PT), lungo il viale Pietro Grocco, sede quest'ultimo dello storico "mercato della salute". L'edificio, edificato lungo il predetto viale sul quale affaccia con il proprio fronte nord, è elevato del solo pianterreno rialzato oltre al ripiombante piano seminterrato ed è corredato da un'area pertinenziale esclusiva scoperta situata sul retro del fabbricato, a livello del piano seminterrato.*

L'edificio è composto da un ampio loggiato al pianterreno costituito da tre distinti ambienti tra loro comunicanti, uno centrale e due laterali simmetrici, di cui i due laterali con accesso diretto dal viale Grocco attraverso alcuni scalini in pietra, corredato da un'ampia terrazza coperta sul fronte sud, dalla quale si scende alla corte pertinenziale per mezzo di due scali-

nate simmetriche in pietra; sempre al pianterreno, nell'angolo nord-est dell'edificio, è situato un piccolo corpo di fabbrica laterale composto da un unico locale accessorio. Il piano seminterrato, comprende un fondo commerciale già adibito a bar/bottega composto da un vano principale ed un retrobottega, altro locale già utilizzato come sala visite/ambulatorio, due vani sottoscala e due corpi laterali già adibiti a servizi igienici uomo/donna.

La struttura verticale dell'edificio è costituita da muratura mista pietra e laterizio, intonacata; l'ampio loggiato al pianterreno rialzato è caratterizzato da archi a tutto sesto in muratura di mattoni pieni in laterizio a "faccia vista", sorretti da grandi colonne a sezione rettangolare, anch'esse in muratura di laterizio di mattoni pieni sempre a "faccia vista". La terrazza coperta sul fronte sud, è anch'essa caratterizzata da una serie di colonne, ma a sezione circolare e apparentemente in pietra arenaria, a sorreggere arcate in muratura rifinite con modanature in stucco. Le coperture dell'edificio erano costituite da tre padiglioni in struttura lignea, travi e/o capriate e travicelli in legno a sorreggere scempiati in mezzane di cotto e sovrastanti manti in laterizio (marsigliesi).

L'area pertinenziale esclusiva, un tempo sistemata a giardino, sui fronti est, sud ed ovest è interamente delimitata da un muro con altezza di ml.1.80 circa misurata dal piano strada.

L'accesso alla proprietà avviene direttamente dal viale Grocco, attraverso due scalette in pietra.

Le altezze utili interne dell'edificio sono di ml.8.00 circa per i locali del pianterreno rialzato, e di ml.3.50 circa per il piano seminterrato.

La superficie coperta dei locali principali al pianterreno rialzato è di mq.307 ca, quella del vano accessorio è di mq.10 ca., quella del piano seminterrato è di mq.307 circa. La superficie dell'area pertinenziale scoperta è di mq.723 circa.

L'edificio risulta da anni in disuso, in completo stato di abbandono ed in pessime condizioni di manutenzione e conservazione. Le strutture appaiono gravemente danneggiate, con particolare riferimento ai tre padiglioni di copertura, i due laterali quasi completamente crollati e quello centrale seriamente compromesso. Per motivi di sicurezza è stato allestito da tempo un ponteggio con mantovane lungo i fronti nord, est ed ovest, per scongiurare la caduta di materiali sul suolo pubblico e sulle proprietà confinanti. Per motivi di sicurezza il sottoscritto non ha potuto visionare l'interno dell'edificio.

Anche l'area esterna si presenta in stato di completo abbandono, con crescita incontrollata della vegetazione, anche e soprattutto infestante.

L'intero complesso, di notevole pregio ed interesse architettonico, necessita pertanto di importanti opere di ristrutturazione al fine di essere nuovamente fruibile.

<><><>

- CONFINI -



<><><>

- DATI CATASTALI E CORRISPONDENZA CATASTALE -

Quanto sopra descritto risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di

Montecatini Terme, nel foglio di mappa **21**, dai mappali: **10 sub.1**, zona censuaria 1, categoria C/5 di 2[^], mq.519, superficie catastale mq.435, rendita catastale € 2.037,11.-, **10 sub.2**, zona censuaria 1, categoria C/1 di 5[^], mq.65, superficie catastale mq.77, rendita catastale € 1.242,08.-.

Il fabbricato e la relativa area pertinenziale, sono altresì rappresentati al Catasto Terreni del citato Comune, nel foglio di mappa 20, dal mappale 10 quale "ente urbano" di mq.1.040.

Il sottoscritto, non avendo potuto accedere all'interno dell'edificio, non è in grado di dichiarare la conformità dello stato dei luoghi con quanto graficamente rappresentato sulle planimetrie catastali attualmente in atti.

(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 l'immobile oggetto di stima, assieme a maggior consistenza, è stato dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi del D.Lgsl 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 l'immobile oggetto di stima, assieme a maggior consistenza, è stato dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi del D.Lgsl 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 concessione 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 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, 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.

Lo stesso è ricompreso tra gli edifici di particolare pregio storico-architettonico di cui alla tavola "P02a" del citato R.U.C.; come si evince dalla relativa scheda (n°6112), 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.

L'edificio è stato costruito nei primi anni del '900 per la distribuzione gratuita delle acque "ai cittadini comunali e ai poveri". La sua costruzione è

pertanto 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:

- Denuncia di Inizio Attività depositata presso il Comune di Montecatini Terme in data 08.11.1995 al n°26870 di protoc.gen. (P.E. n°271/1995) per opere di manutenzione straordinaria e consolidamento alle coperture dell'edificio, rifacimento impianti e intonaci. Tali opere non sono mai state eseguite;*
- Richiesta di Concessione Edilizia depositata presso il citato Comune in data 17.02.1987 (P.E.n°6986/1987) per la ristrutturazione del fabbricato e la realizzazione di sale espositive, accolta dalla Commissione Edilizia Comunale, ma mai rilasciata; le relative opere non sono state realizzate;*
- Richiesta di Concessione Edilizia depositata presso il Comune di Montecatini Terme in data 18.12.1988 (P.E.n°7742/1988) per la ristrutturazione del fabbricato, archiviata perché mai integrata; le relative opere non sono state realizzate;*
- Richiesta di Concessione Edilizia depositata presso il citato Comune in data 02.08.1991 (P.E.n°8790/1991) per la ristrutturazione ed il cambio d'uso del fabbricato, respinta; le relative opere non sono state realizzate.*

Non sono stati riscontrati certificati di agibilità rilasciati dall'amministrazione comunale, né attestazioni sottoscritte da tecnici incaricati dalla proprietà.

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

Come sopra detto, per motivi di sicurezza allo scrivente non è stato permesso di accedere alla proprietà; non ha potuto pertanto svolgere i necessari rilievi visivi e metrici al fine di verificarne la conformità edilizio-urbanistica. Da quanto potuto visionare dall'esterno, non sono state rilevate sostanziali differenze con le perimetrazioni indicate sugli elaborati grafici catastali, unici riscontrati.

<><><>

- CONSIDERAZIONI E STIMA -

Il fabbricato "Bibite gratuite" è edificato su di un piccolo lotto di terreno dalla forma pressoché trapezoidale ubicato all'estremità nord del centro cittadino ed al margine sud del parco termale, lungo la via Pietro Grocco, che collega il viale Giuseppe Verdi allo stabilimento termale della Salute. Lungo la citata via si svolge il rinomato "Mercatino della Salute", da sempre oggetto di attrazione turistica e quindi molto frequentato.

La struttura ha svolto la propria funzione di distribuzione gratuita delle acque termali ai residenti del Comune di Montecatini Terme fino agli anni ottanta del secolo scorso.

Le sue pessime condizioni di manutenzione e conservazione, impongono una radicale ristrutturazione per poter nuovamente renderlo agibile.

L'attuale strumento urbanistico, come sopra indicato, consente un cambio di destinazione d'uso in commerciale e/o direzionale, 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 odierna dovrebbero essere sostenuti per la costruzione dell'edificio, considerate le particolari caratteristiche costruttive, di pregio architettonico e di finitura dello stesso; i predetti costi unitari sono stati abbattuti con coefficienti correttivi per considerare nella valutazione l'obsolescenza dell'edificio 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.

- piano terra	mq.	307 x €/mq.	380,00.- = €	116.660,00.-
- piano seminterrato	mq.	307 x €/mq.	400,00.- = €	122.800,00.-
- accessorio piano terra	mq.	10 x €/mq.	400,00.- = €	<u>4.000,00.-</u>
Totale costo di ricostruzione deprezzato.				€ 243.460,00.-
Valore dell'area scoperta	mq.	723 x €/mq.	80,00.- = €	<u>57.840,00.-</u>
Sommano.				€ 301.300,00.-

e in c.t., € 301.000,00.-

diconsi euro trecentounomila/00.

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

Quanto sopra in espletamento dell'incarico ricevuto.

Pescia, lì 23.10.2022

Il Tecnico

Geom. Riccardo Romoli

