

- RELAZIONE TECNICA DI STIMA -

* * * * *

ELABORATO N.31 - ACQUEDOTTI, MANUFATTI E RELATIVI TERRENI

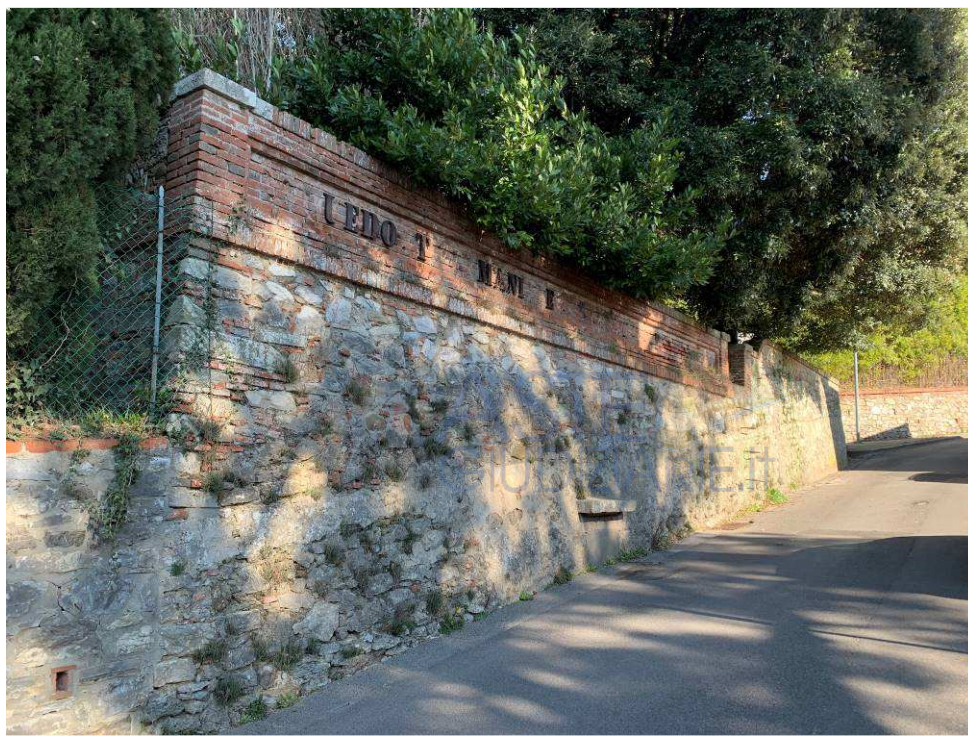
Ubicazione:

Montecatini Terme (PT), località "Maona", "Riaffrico" e "Panteraie" ecc..

Massa e Cozzile (PT), loca."Alteto" e "Campi di Bora".

Proprietà: Terme di Montecatini spa

* * *



* * * * *

Indice dell'elaborato

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

6. **Accertamenti urbanistici** Pag.8

7. **Considerazioni e stima** Pag.9

Indice degli allegati

1. Estratti di mappa catastale

2. Visure catastali

3. Documentazione fotografica

4. Documentazione urbanistica

5. Titolo di provenienza

6. Concessione mineraria

* * * * *

- DESCRIZIONE -

*Trattasi dei **diritti di piena proprietà pari all'intero** su vari appezzamenti di terreno di natura collinare della superficie catastale complessiva di mq.48.006, con sorgenti, opere di captazione, vari manufatti adibiti a cisterne di raccolta e condutture, il tutto costituente gli acquedotti denominati di "Maona" e di "Borra", posti parte in Comune di Montecatini Terme, località "Maona", "Riaffrico", "Parignano" e "Panteraie", lungo ed all'interno della via Vecchia Maona, della via di Riaffrico, della Strada Prov.le 633 e della via delle Panterie, parte in Comune di Massa e Cozzile, località "Alteto", "Campi di Bora", "Monte a Colle", lungo ed all'interno delle via di Riaffrico, della Strada Prov.le 633, nonché lungo il Torrente Borra. Secondo quanto riferito dalla proprietà gli acquedotti vengono alimentati in parte dalla citate sorgenti ed in parte dal Torrente Borra; le condutture, di vetusta realizzazione, hanno una lunghezza complessiva di ml.13.000 ca. e convogliano nei pressi dello Stabilimento Tettuccio da dove, attra-*

verso opportune diramazioni correnti nei cunicoli sotterranei di collegamento tra gli stabilimenti giungono ai vari complessi. Non sono state date notizie circa la portata degli acquedotti. L'acqua fornita non è ad uso potabile.

<><><>

- DATI CATASTALI E CORRISPONDENZA CATASTALE -

I manufatti e le sorgenti ricadenti nel territorio comunale di Montecatini Terme, sono rappresentati al Catasto Fabbricati del citato Comune:

nel foglio di mappa **9**, dai mappali **52**, zona censuaria 2[^], categoria E/9, rendita catastale € 1,00.-, **84**, zona censuaria 2[^], categoria E/9, rendita catastale € 1,00.-, **87**, zona censuaria 2[^], categoria E/9, rendita catastale € 1,00.-, **153**, zona censuaria 2[^], categoria D/1, rendita catastale € 1,00.-, **286**, zona censuaria 2[^], categoria E/9, rendita catastale € 1,00.-, **301**, zona censuaria 2[^], categoria E/3, rendita catastale € 1,00.-, **305**, zona censuaria 2[^], categoria E/9, rendita catastale € 1,00.-, **306**, zona censuaria 2[^], categoria E/9, rendita catastale € 1,00.-, **307**, zona censuaria 2[^], categoria E/9, rendita catastale € 1,00.-, **308**, zona censuaria 2[^], categoria E/3, rendita catastale € 1,00.-, **309**, zona censuaria 2[^], categoria E/3, rendita catastale € 1,00.-, e dai mappali graffiati **302** e **304**, zona censuaria 2[^], categoria E/3, rendita catastale € 1,00.-;

nel foglio di mappa **11**, dal mappale **138**, zona censuaria 2[^], categoria E/9, rendita catastale € 1,00.-.

Le aree su cui insistono i vari manufatti e quelle loro annesse, sono altresì rappresentate al Catasto Terreni del Comune di Montecatini Terme:

nel foglio di mappa **9**, dai mappali **52** quale "ente urbano" di mq.21, **84**,

quale "ente urbano" di mq.12, **87**, quale "ente urbano" di mq.38, **153**,

quale "ente urbano" di mq.40, **286** quale "ente urbano" di mq.230, **301**

quale "ente urbano" di mq.2, **305** quale "ente urbano" di mq.240, **306**

quale "ente urbano" di mq.2, **307** quale "ente urbano" di mq.50, **302**

quale "ente urbano" di mq.218 e **304** quale "ente urbano" di mq.320;

nel foglio di mappa **11**, dal mappale **138** quale "ente urbano" di mq.30.

I terreni ricadenti nel territorio comunale di Montecatini Terme, sono censiti al Catasto Terreni del citato Comune:

nel foglio di mappa **9**, dai mappali **88** quale "canneto di 2[^]" di mq.440,

reddito dominicale € 1,82.- e reddito agrario € 1,02.-, **100** quale "pascolo"

di mq.4.340, reddito dominicale € 1,12.- e reddito agrario € 0,67.-,

151 quale "uliveto di 3[^]" di mq.23.690, reddito dominicale € 36,70.- e

reddito agrario € 24,47.-, **152** quale "prato" di mq.1.780, reddito domini-

cale € 3,68.- e reddito agrario € 1,84.-;

nel foglio di mappa **17**, dal mappale **4** quale "pascolo" di mq.530, reddito

dominicale € 0,14.- e reddito agrario € 0,08.-;

nel foglio di mappa **11**, dal mappale **388** quale "bosco alto di 2[^]" di

mq.750, reddito dominicale € 0,77.- e reddito agrario € 0,12.-;

nel foglio di mappa **4**, dai mappali **211** quale "pascolo" di mq.610, reddito

dominicale € 0,16.- e reddito agrario € 0,09.-, **236** quale "pascolo" di

mq.680, reddito dominicale € 0,18.- e reddito agrario € 0,11.-, **297** quale

"pascolo" di mq.5.350, reddito dominicale € 1,38.- e reddito agrario €

0,83.-, **298** quale "canneto di 2[^]" di mq.2.210, reddito dominicale €

9,13.- e reddito agrario € 5,14.-, **299** quale "uliveto di 3[^]" di mq.810,

reddito dominicale € 1,25.- e reddito agrario € 0,84.-;

*nel foglio di mappa **22**, dal mappale **35** quale "bosco alto di 2[^]" di mq.210, reddito dominicale € 0,22.- e reddito agrario € 0,03.-.*

Le sorgenti ed i manufatti ubicati nel territorio comunale di Massa e Cozzile, sono rappresentati al Catasto Fabbricati del citato Comune:

*dagli identificativi graffiati, foglio di mappa **4**, mappale **107**, foglio di mappa **1**, mappale **139**, foglio di mappa **3**, mappale **110**, categoria E/3, rendita catastale € 1,00.-;*

*nel foglio di mappa **1**, dal mappale **137**, categoria E/3, rendita catastale € 1,00.-;*

*nel foglio di mappa **4**, dai mappali **16**, categoria E/3, rendita catastale € 5,78.-, **17**, categoria E/3, rendita catastale € 74,47.-, **108**, categoria E/3, rendita catastale € 1,00.-, **110**, categoria E/3, rendita catastale € 1,00.-, **111**, categoria E/3, rendita catastale € 1,00.-, **112**, categoria E/3, rendita catastale € 1,00.-, **113**, categoria E/3, rendita catastale € 1,00.-;*

*nel foglio di mappa **10**, dal mappale **219**, categoria E/3, rendita catastale € 1,00.-.*

Le aree su cui insistono i vari manufatti e quelle loro annesse, sono altresì rappresentate al Catasto Terreni del Comune di Massa e Cozzile:

*nel foglio di mappa **1**, dai mappali **137** quale "ente urbano" di mq.430, **139**, quale "ente urbano" di mq.400;*

*nel foglio di mappa **3**, dal mappale **110**, quale "ente urbano" di mq.560;*

*nel foglio di mappa **4**, dai mappali, **16**, quale "ente urbano" di mq.400, **17** quale "ente urbano" di mq.1.090, **107** quale "ente urbano" di mq.1.010, **108** quale "ente urbano" di mq.660, **110** quale "ente urbano" di mq.250, **111** quale "ente urbano" di mq.140, **112** quale "ente urbano"*

di mq.400 e **113** quale "ente urbano" di mq.100;

nel foglio di mappa **10**, dai mappali **10** quale "ente urbano" di mq.218 e **219** quale "ente urbano" di mq.200.

(Ved. estratti di mappa catastale all."1", visure catastali all."2" , documentazione fotografica all."3").

<><><>



- 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 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 -

Il terreno risulta libero da vincoli locativi e quindi nella disponibilità della società proprietaria. Fa eccezione una cisterna situata all'interno del complesso turistico ricettivo Polveriera, rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Montecatini Terme, nel foglio di mappa 4, dal mappale 211 di mq.680; durante il sopralluogo eseguito con il personale delle Terme di Montecatini spa, è stato riscontrato che le chiavi di accesso alla cisterna sono nel possesso esclusivo della predetta struttura.



<><><>

- 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 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."6").

<><><>

- ACCERTAMENTI URBANISTICI -

I terreni ed i manufatti ubicati nel territorio comunale di Montecatini Terme, ricadono secondo il relativo vigente Regolamento Urbanistico (approvato con D.C.C. n°49 del 20.06.2016), parte in sottozona "E1 - Agricola ordinaria" di cui all'art.92 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, parte in sottozona "E2 - Agricola di pregio ambientale" di cui all'art.93 delle predette N.T.A..

I terreni ed i manufatti ubicati nel territorio comunale di Massa e Cozzile, ricadono secondo il relativo vigente Piano Operativo Comunale (approvato con D.C.C. n°36 del 14.07.2021), in sottozona "E1 - Aree dell'alta collina della Valdinievole a prevalenza di bosco" di cui all'art.92 delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

Le aree sono inoltre soggette a vincolo paesaggistico (D.lgs.42/2004) e a vincolo idrogeologico.

I manufatti di cui lo scrivente ha potuto prendere visione risalgono tutti ad epoca remota, certamente antecedente al 1° settembre 1967.

Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici Tecnici ed i relativi archivi dei due Comuni, non sono state riscontrate pratiche edilizie inerenti i beni in esame (ved. documentazione urbanistica all."4").

<><><>

- CONSIDERAZIONI E STIMA -

Lo scrivente premette che la presente valutazione è stata effettuata in parte sulla base di notizie e documentazione fornite dalla proprietà e acquisite dai manutentori in forza alla stessa società Termale, in quanto dai sopralluoghi effettuati non è stato possibile verificare tutti i manufatti dislocati sul territorio, in particolare le opere di captazione nei pressi del Torrente Borra, le sorgenti, la condotta idrica, né l'effettiva portata dei due acquedotti.

Il complesso sopra descritto, costituente gli acquedotti "Maona" e "Borra", consiste in una serie di sorgenti, opere di captazione, manufatti, condutture e relativi terreni di giacenza, dislocati su una vasta area collinare distribuita nel raggio di circa 3 chilometri a monte del parco termale di Montecatini Terme.

I due acquedotti e quindi tutte le opere di captazione, i manufatti, le condutture, risalgono ai primi anni del '900, successivamente mantenuti nel tempo, benché fortemente trascurati negli ultimi anni. E' evidente l'importanza che un approvvigionamento idrico di proprietà ha avuto in

passato per un complesso immobiliare come quello termale, in particolare quando tutti gli stabilimenti erano attivi, come è altrettanto evidente che la fornitura di acqua, anche solo per il mantenimento di decine di ettari di aree a verde, abbia una considerevole importanza anche per il presente ed il futuro.

Per la stima dei beni in esame, data la particolare tipologia degli stessi, il sottoscritto ritiene corretto utilizzare il criterio del costo di ricostruzione deprezzato, ipotizzando uno stato di efficienza sufficiente degli acquedotti con una portata media complessiva pari a 2,5 litri al secondo. Il costo di ricostruzione unitario applicato alla lunghezza complessiva della condotta idrica, tiene conto della realizzazione di tutte le opere ed i manufatti correlati (opere di captazione, di fornitura e posa in opera delle condutture, manufatti per la raccolta e la distribuzione delle acque ecc.); esso è il costo unitario medio che alla data odierna dovrebbe essere sostenuto per la realizzazione di tutte le opere costituenti i due acquedotti, opportunamente abbattuto con coefficienti correttivi per considerare nella valutazione il suo stato di obsolescenza, manutentivo e di conservazione.

Al valore così stimato viene inoltre aggiunto il valore dei terreni.

- lunghezza condotta ml.13.000 x €/ml. 48,00.- = € 624.000,00.-

Totale costo di ricostruzione deprezzato. € 624.000,00.-

Valore terreno

- superficie complessiva mq.48.006 x €/mq.2,5.- = € 120.015,00.-

Sommano. € 744.015,00.-

e in c.t., € 744.000,00.-

diconsi euro settecentoquarantaquattromila/00.

