

- RELAZIONE TECNICA DI STIMA -

* * * * *

ELABORATO N.19 – PARCO DELLE PANTERAIE

Ubicazione: Montecatini Terme (PT), viale Mario Bustichini, snc

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.4
5. Stato di occupazione	Pag.4
6. Accertamenti ipotrascrizionali	Pag.5
7. Accertamenti urbanistici	Pag.6

Indice degli allegati

1. Estratto di mappa catastale

2. Visure catastali

3. Documentazione fotografica

4. Titolo di provenienza

5. Documentazione urbanistica

6. Concessione mineraria

* * * * *

- DESCRIZIONE -

Trattasi dei **diritti di piena proprietà pari all'intero** sull'immobile denominato "Parco delle Panteraie", posto in comune e città di Montecatini Terme (PT), viale Mario Bustichini, privo di numero civica.

E' costituito da una vasta area in massima parte boschiva ed in minor parte ad uliveto, situata subito a nord del parco termale, ricompresa tra il viale Bustichini, la via delle Panteraie e la via di Bruceto.

Il terreno ha un'estensione di circa otto ettari, con giacitura in dolce declivio da nord verso sud ed in posizione dominante sulla città di Montecatini Terme.

Al suo interno era stato allestito un percorso vita con sentieri e attrezzature per passeggiate ed attività fisica all'aperto, da tempo in disuso; lo stesso è inoltre attraversato dal prolungamento dello stradello carrabile che diparte dal viale Bustichini, che alla fine del suo tracciato giunge al fabbricato denominato "Cascina" posto sul versante ovest del parco. Al momento del sopralluogo è stata riscontrata l'impraticabilità della suddetta viabi-

Ai fini storico-catastali è opportuno precisare che:

- il mappale 889 è derivato dagli originari mappali 260 e 296, a seguito di Tipo Mappale del 12.09.1995 n°1869.1/1995.

Il sottoscritto evidenzia inoltre che per la corretta identificazione catastale dell'area in esame, risulta necessario provvedere alla redazione di un Tipo di Frazionamento e successivo deposito presso l'Ufficio Prov.le di Pistoia-Territorio dell'Agenzia delle Entrate, al fine di dotare le porzioni dei mappali 261, 166, 348 e 889 di propri identificativi. Per tale incombente è plausibile ipotizzare un costo complessivo, tra diritti catastali e competenze tecniche, pari ad € 1.800,00.- circa.

(Ved. estratto 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."4").

<><><>

- STATO DI OCCUPAZIONE -

L'immobile in esame risulta libero da vincoli locativi e nella disponibilità della società proprietaria

<><><>

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."6").

<><><>

- 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.

L'intero complesso è inoltre ricompreso nella perimetrazione del "Piano di riqualificazione 8" (PR8) di cui all'art.108 delle predette N.T.A..

L'area è infine soggetta a vincolo idrogeologico, ed a vincolo paesaggistico per la presenza delle aree boscate.

(Ved. documentazione urbanistica all."5").

<><><>

Il terreno oggetto di stima è situato subito a nord del parco termale di Montecatini Terme dal quale è diviso dal viale Mario Bustichini, a confine con il "Complesso Panteraie" ed il "Minigolf"; lo stesso si sviluppa pedecolare, in leggero declivio da nord verso sud, in zona molto panoramica e molto apprezzata, data anche la sua vicinanza al centro cittadino e agli stabilimenti termali, servita inoltre da un'ottima viabilità e da grandi parcheggi pubblici posti nelle immediate vicinanze (nel raggio di 100 metri dallo stradello di accesso all'area).

La sua presenza costituisce un polmone verde di primaria importanza per la Città ed è evidente la sua vocazione a tornare ad essere sfruttato quale luogo per attività motorie, naturalistiche e didattiche.

Per la determinazione del più probabile valore commerciale dell'area in esame, il sottoscritto ha visionato il "Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli" per la provincia di Pistoia, edito da Exeo Edizioni, nell'anno 2021, il quale riporta valori massimi per i terreni di qualità "bosco alto fusto" pari ad €/ha 12.000,00.- e per terreni di qualità "uliveto" pari ad €/ha 55.000,00.-.

Lo scrivente ritiene che per la valutazione dell'area in esame, proprio per la sua peculiarità, non ci si possa però basare sul mero aspetto agricolo espresso dai citati valori (come peraltro giustamente precisato sulla stessa pubblicazione). Pertanto alla luce di quanto sopra esposto, considerate altresì le condizioni di manutenzione e conservazione dell'area oggetto di stima, lo scrivente ritiene corretto attribuire al terreno il valore di €/ha 30.000,00.-. Il valore attribuito è da intendersi al netto dei costi necessa-

