

- RELAZIONE TECNICA DI STIMA -

* * * * *

ELABORATO N.17 - CASCINA DELLE PANTERAIE

Ubicazione: Montecatini Terme (PT), via delle Panteraie,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 ipotrascrizionali	Pag.6
7. Accertamenti urbanistici	Pag.7

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. Copia contratto di locazione

8. Concessione mineraria

9. Comparabili

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- DESCRIZIONE -

Trattasi dei **diritti di piena proprietà pari all'intero** su di un fabbricato di vetusta costruzione denominato "Cascina", posto in comune e città di Montecatini Terme (PT), via delle Panteraie, privo di numero civico.

L'edificio è ricompreso tra il margine nord-est del "Complesso Panteraie", ed il "Parco delle Panteraie" che si sviluppa in direzione est.

A pianta rettangolare ed elevato di due piani fuori terra (PT/1°), esso comprende due unità immobiliari terra-tetto catastalmente da sempre censite come "abitazioni rurali".

L'unità situata nella parte nord dell'edificio, è composta da due vani oltre servizi e accessori al pianterreno, due vani oltre piccolo disimpegno e bagno al primo piano, oltre a vano scale interno di collegamento tra i due livelli; la seconda unità, posta nella parte sud del fabbricato, comprende

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

due vani al pianterreno oltre piccolo wc e sottoscala, due vani al primo piano, oltre a vano scale di collegamento tra i due piani situato nella parte sud-est del fabbricato; la seconda unità è inoltre corredata da ripostiglio e forno situati all'estremità nord del corpo di fabbrica.

Costituisce pertinenza dell'edificio un'ampia corte pertinenziale, comune alle due unità immobiliari, disposta sui fronti nord, ovest e sud dello stesso; detta corte affaccia a nord sulla via delle Panteraie, dalla quale risulta direttamente accessibile.

L'edificio ha struttura verticale in muratura mista, pietrame e laterizio; i solai sono in legno (travi e travicelli di castagno) con sovrastante scempiato di mezzane in cotto a vista; il tetto è anch'esso in struttura lignea, con scempiato in laterizio e sovrastante manto in cotto (coppi e tegoli); le pareti sono rifinite con intonaco del tipo civile, sia all'interno che all'esterno dell'edificio; le pavimentazioni sono parte in graniglia, parte in cotto; gli infissi sono in legno, quelli esterni dotati di persiane in legno verniciato. Non sono installati impianti funzionanti.

Le altezze interne sono di ml.3.50 ca. al pianterreno e di ml.3.30 ca. al primo piano.

Le superfici coperte (al lordo delle murature) sono di mq.99 circa per l'unità immobiliare sud, mq.121 circa per l'unità immobiliare nord, mq.11 circa per gli accessori situati sul fronte nord.

La corte pertinenziale ha una superficie scoperta di mq.932 circa.

L'edificio risulta da tempo in disuso e si presenta in cattive condizioni di manutenzione e conservazione; da segnalare in particolare lo stato di degrado della copertura e problematiche di tipo strutturale relativamente al

corpo aggiunto sul fronte nord (ripostiglio e forno al pianterreno, bagno al primo piano). Al momento del sopralluogo, l'area pertinenziale era in parte utilizzata come stoccaggio di materiali vari derivanti dalle opere di ristrutturazione in corso nel "Complesso Panteraie"; lo smaltimento di tali materiali è a carico del conduttore.

Il sottoscritto evidenzia inoltre che per motivi di sicurezza durante il sopralluogo effettuato, ha potuto visionare solo una parte dei locali al pianterreno.

<><><>

- CONFINI -

Confinano: a nord, via delle Panteraie; ad est, sud ed ovest, altra propria Terme di Montecatini spa (Parco Panteraie, Complesso Panteraie); s.s.a..

<><><>

- DATI CATASTALI E CORRISPONDENZA CATASTALE -

Quanto descritto è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme, nel foglio di mappa **11**, dai mappali: **164 sub.1**, zona censuaria 1, categoria A/6 di 7[^], vani 5.5, superficie catastale mq.98, rendita catastale € 298,25.- (per l'unità sud), **164 sub.2**, zona censuaria 1, categoria A/6 di 7[^], vani 5, superficie catastale mq.116, rendita catastale € 271,14.- (per l'unità nord).

L'area su cui insiste il fabbricato e quella ad esso circostante, sono rappresentate al Catasto Terreni del citato Comune, nel foglio di mappa **11**, dal mappale **164** quale "ente urbano" di mq.1.050.

Come sopra detto il sottoscritto non ha potuto visionare internamente il fabbricato in esame; non può pertanto dichiarare la rispondenza delle pla-

planimetrie catastali allo stato dei luoghi. Segnala comunque che, per quanto potuto verificare dall'esterno, l'ingombro dell'edificio, la sua volumetria e le aperture (finestre e porte esterne), rispondono a quanto rappresentato sulle citate planimetrie.
(Ved. estratto di mappa catastale all."1", visure catastali all."2", planimetrie catastali all."3", documentazione fotografica all."4").

<><><>

- 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 -

L'immobile in esame è condotto in locazione, unitamente al "Complesso Panteraie" di cui all'elaborato peritale n°16, dalla "Civico n.26 srl" con sede in Montecatini Terme, via delle Panteraie,26 - c.f.01977580479 -, in forza di contratto di locazione del 25.09.2019, registrato a Pistoia l'11.10.2019 al n°3976 serie 3T, con durata di 6 (sei) anni a decorrere dall'01.04.2020, rinnovabile tacitamente di ulteriori 6 anni, quindi con prossima scadenza fissata per il 31.03.2026. Il canone annuo pattuito tra le parti sul citato contratto è di € 90.000,00.- oltre i.v.a., che in base alla rivalutazione annuale prevista sullo stesso contratto (100% dell'indice

ISTAT a far data dall'1.04.2021) , è ad oggi pari ad € 95.000,00.- circa.

Le parti hanno inoltre stabilito sul citato contratto che a fronte dei lavori di ristrutturazione che parte Conduttrice si impegnava ad eseguire (e che ad oggi ha ultimato) sull'immobile per un importo non inferiore ad € 420.000,00.- (euro quattrocentoventimila/00), a far data dall'01.04.2020 e fino alla concorrenza di tale importo, il canone annuo sarebbe stato ridotto ad € 45.000,00.- oltre i.v.a..

(Ved. contratto di locazione *all."7"*).

<><><>

- 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**, 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 Monteca-

tini 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 im-

mediatamente 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 inte-

ressa 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.

<><><>

- ACCERTAMENTI URBANISTICI -

L'immobile oggetto di stima ricade secondo il vigente Regolamento Urbanistico Comunale (approvato con D.C.C. n°49 del 20.06.2016), in sotto-

zona "FLe - Attrezzature sportive esistenti" di cui all'art.104 delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

Lo stesso 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, e per piccola porzione dell'area pertinenziale a vincolo paesaggistico per la presenza delle aree boscate.

Da precisare che l'area interessata dalla sottozona "FLe - Attrezzature sportive esistenti", è completata dal "Complesso Panteraie" di cui all'elaborato peritale n°17, contiguo in direzione ovest al bene sopra descritto.

L'edificio risale ad epoca remota, certamente antecedente al 1° settembre 1967.

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

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

Dal raffronto tra quanto potuto rilevare in sede di sopralluogo e quanto rappresentato sugli elaborati grafici catastali, non si rilevano difformità sostanziali.

<><><>

- CONSIDERAZIONI E STIMA -

L'immobile oggetto di stima è situato a nord del parco termale di Montecatini Terme, lungo la via delle Panteraie, dalla quale risulta direttamente accessibile; lo stesso è posto all'estremità nord-est del "Complesso Pante-

raie" e contiguo al confine ovest del "Parco delle Panteraie".

Esso è posto in posizione dominante sul versante collinare del citato parco, con esposizione sud-ovest, in zona molto panoramica caratterizzata dalla presenza di aree boschive e limitrofi insediamenti residenziali di pregio.

Un tempo denominato "Casa del Podere Chiacchino", l'edificio, nato come casa colonica, è stato utilizzato negli anni per vari scopi: da bar per i frequentatori del parco delle Panteraie, ad appartamenti a disposizione dei dirigenti dell'azienda termale e successivamente ad appartamenti a servizio del "Complesso Panteraie".

Secondo l'attuale strumento urbanistico, nella sottozona "FLe-Attrezzature sportive esistenti", sono consentite destinazioni d'uso esclusivamente per: ristoranti, caffè-bar, sedi di clubs, spazi per attività ricreative e culturali, campi da tennis, piscine e impianti sportivi in genere.

Il sottoscritto ritiene che l'immobile descritto debba essere trasferito unitamente al fabbricato denominato "Complesso Panteraie" di cui all'elaborato peritale n°16, in quanto: quest'ultimo va a completare la sottozona "FLe - Attrezzature sportive esistenti" prevista dal vigente R.U.C.; entrambi gli immobili sono interessati dal medesimo contratto di locazione.

Per la determinazione del più probabile valore commerciale dell'immobile in esame, viene adottato il metodo del confronto con valori di immobili simili emersi da recenti contrattazioni/pubblicazioni avvenute nella zona e in zone limitrofe ed assimilabili per caratteristiche, valori riscontrati a seguito di indagini eseguite presso l'Ufficio Prov.le di Pistoia-Territorio

dell'Agenzia della Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia, presso agenzie immobiliari, contattando professionisti locali operanti nel

settore immobiliare. In particolare dalle indagini di mercato svolte sono stati riscontrati i seguenti annunci immobiliari, il primo inerente un fabbrica-

cato di origine colonica da ristrutturare ubicato nelle vicinanze di quello oggetto di stima ma in condizioni migliori di quest'ultimo, il secondo rela-

tivo ad un fabbricato unifamiliare recentemente ristrutturato, situato anch'esso nelle vicinanze dell'immobile in esame:

- annuncio n°CG258 del 27.10.2022 presso agenzia immobiliare Gesimmobiliare di Montecatini Terme, inerente un rustico su due livelli, libero su quattro lati, da ristrutturare posto in Montecatini Terme, nei pressi di via Riaffrico, della superficie commerciale di mq.300 - Prezzo richiesto € 390.000,00.-, prezzo unitario richiesto € 1.300,00.-;

- annuncio n°300fer del 27.10.2022 presso agenzia immobiliare Esserre Casa di Montecatini Terme, inerente un edificio unifamiliare su due livelli e libero sui quattro lati posto in Montecatini Terme, zona Musicisti, della superficie commerciale di mq.130 - Prezzo richiesto € 300.000,00.-, prezzo unitario richiesto € 2.307,69.-.

(Ved. comparabili all."9").

Considerato che i valori riportati sugli annunci sono soggetti a ribasso nella logica di una normale trattativa tra acquirente e venditore, lo scrivente

ha poi applicato agli importi suddetti un deprezzamento cautelativo di circa il 15%, ottenendo i seguenti valori unitari: €/mq.1.105,00.- edificio da

ristrutturare; €/mq.1.961,54.- edificio ristrutturato.

Valutate poi le peggiori condizioni di manutenzione e conservazione

dell'immobile oggetto di stima rispetto a quelle del primo comparabile, anch'esso da ristrutturare, lo scrivente ne ha abbattuto il valore del 50% ottenendo il valore unitario di €/mq.550,00.- che ha impiegato per la stima del fabbricato in oggetto.

Ha infine valutato il costo necessario alla ristrutturazione dell'edificio in circa €/mq.1.300,00.-, che sommati al valore di stima portano ad un costo unitario di €/mq.1.850,00.- inferiore al secondo comparabile inerente il fabbricato ristrutturato.

E' stato quindi altresì tenuto conto delle condizioni intrinseche dell'immobile da stimare in base ai dati rilevati e descritti nella relazione che precede, ed in particolare dello stato manutentivo dell'immobile, delle sue caratteristiche costruttive, della sua ubicazione e della tipologia edilizia.

Il parametro usato è quello commerciale localmente vigente e cioè del prezzo / metroquadro di superficie coperta (al lordo dei muri) per l'edificato e di superficie nuda per le aree pertinenziali.

Fabbricato

- mappale 164 sub.1, PT/1° mq.	99 x €/mq.	550,00.- = €	54.450,00.-
- mappale 164 sub.2, PT/1° mq.	121 x €/mq.	550,00.- = €	66.550,00.-
- accessori PT	mq. 11 x €/mq.	90,00.- = €	990,00.-

Area pertinenziale scoperta

- porz. equivalente al coperto mq.	220 x €/mq.	55,00.- = €	12.100,00.-
- residua porzione	mq. 712 x €/mq.	30,00.- = €	21.360,00.-

Sommano. € 155.450,00.-

e in c.t., € 155.000,00.-

diconsi euro centocinquantacinquemila/00.

