

- RELAZIONE TECNICA DI STIMA -

* * * * *

ELABORATO N.11 – NEGOZIO VIALE GROCCO

Ubicazione: Montecatini Terme (PT), viale Pietro Grocco, 1/b-3

Proprietà: Terme di Montecatini spa

* * *



* * * * *

Indice dell'elaborato

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

8. Considerazioni e stima Pag.8

Indice degli allegati

1. Estratto di mappa catastale

2. Visure catastali

3. Planimetrie catastali

4. Elaborato planimetrico

5. Documentazione fotografica

6. Titolo di provenienza

7. Documentazione urbanistica

8. Copia concessione mineraria

9. Comparabili

* * * * *

- DESCRIZIONE -

Trattasi dei **diritti di piena proprietà pari all'intero** su di un piccolo fabbricato ad uso commerciale posto in comune e città di Montecatini

Terme (PT), viale Pietro Grocco, 1/B-3.

Il manufatto è ubicato nei pressi dell'incrocio tra il viale Grocco ed il viale

Verdi, di fronte allo stabile denominato "Ex bibite gratuite", al margine ovest del rinomato "Mercatino della Salute".

Esso è elevato del solo pianterreno e comprende due unità immobiliari entrambe adibite a negozio ed ambedue composte da un unico vano oltre antibagno e servizio igienico. Il più piccolo dei due è dotato di una sola porta di accesso, mentre il secondo ha due ampie porte, tutte con fronte sul viale Grocco e tutte protette da una pensilina in c.a. quale aggetto del solaio di copertura.

Entrambi i fondi sono attualmente inutilizzati.

Le strutture verticali del fabbricato sono in muratura di laterizio, mentre la copertura è costituita da un solaio inclinato in latero c.a. con manto in guaina bituminosa a vista; i divisorii interni sono in muratura di laterizio; le pareti, sia all'interno che all'esterno, sono rifinite con intonaco del tipo civile, tinteggiato; l'unico infisso interno presente è in legno tamburato; le tre porte di accesso ai fondi sono dotate di avvolgibili metallici; i pavimenti sono parte in linoleum, parte in ceramica; i rivestimenti dei servizi igienici sono in ceramica; da evidenziare che nel servizio igienico del fondo più grande sono stati tolti gli apparecchi sanitari e veniva utilizzato dal vecchio conduttore come ripostiglio; sono installati gli impianti idrico ed elettrico, al momento le utenze sono staccate in quanto come detto l'immobile è sfitto e non utilizzato.

Nel complesso l'edificio si trova in condizioni di manutenzione e conservazione appena sufficienti; necessita di alcune opere di manutenzione ordinaria alle pavimentazioni ed alla tinteggiatura esterna.

Le altezze utili interne dei due fondi vanno da un massimo di ml.3.30 ad un minimo di ml.3.10.

La superficie coperta (al lordo delle murature) complessiva del fabbricato è di mq.24 circa.

<><><>

- CONFINI -

Confinano: a sud, viale Grocco; ad est, prapr. Terme di Montecatini spa e [REDACTED] a nord e ad ovest, prapr. [REDACTED]

[REDACTED] s.s.a.

<><><>

- DATI CATASTALI E CORRISPONDENZA CATASTALE -

Le due unità immobiliari sopra descritte sono rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme, nel foglio di mappa **21**, dai mappali **720 sub.4**, zona censuaria **1^**, categoria **C/1** di **12^**, mq.6, superficie catastale mq.7, rendita catastale € 328,47.-, e **720 sub.5**, zona censuaria **1^**, categoria **C/1** di **12^**, mq.13, superficie catastale mq.14, rendita catastale € 711,68.-.

Ai fini storico-catastali è opportuno precisare che:

- entrambi i mappali 720 sub.4 e 720 sub.5, sono derivati dagli originari mappali 720 sub.1, 720 sub.2 e 720 sub.3, a seguito della denuncia di variazione catastale depositata presso l'Ufficio Prov.le di Pistoia-Territorio dell'Agenzia delle Entrate in data 29.05.2013 protoc.PT0049333, in atti da pari data.

Le planimetrie catastali attualmente in atti rispondono fedelmente allo stato dei luoghi.

(Ved. estratti di mappa catastale **all."1"**, visure catastali **all."2"**, planimetria catastale **all."3"**, elaborato planimetrico **all."4"**, documentazione fotografica **all."5"**).

<><><>

- 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 dal Comune di Montecatini Terme mediante atto di cessione di diritti reali a titolo

oneroso ricevuto dal Not. Raffaele Lenzi di Montecatini Terme in data 06.09.2012, rep.60722, racc.35138, trascritto a Pescia il 13.09.2012 al n°2452 reg.part..

Al Comune di Montecatini Terme detti beni erano pervenuti per acquisto dalla società "Terme di Montecatini spa" mediante atto di compravendita ricevuto dal Not. Roberto Carbone di Montecatini Terme in data 06.12.2002, rep.38225, racc.2515, trascritto a Pescia il 18.12.2002 al n°3997 reg.part..

In precedenza i predetti beni erano pervenuti in proprietà della società "Terme di Montecatini spa", 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 titolo di provenienza **all. "6"**).

<><><>

- STATO DI OCCUPAZIONE -

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

<><><>

- 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 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 amministraz1oni 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. "8"**).

<><><>

- ACCERTAMENTI URBANISTICI -

L'immobile oggetto di stima 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.

Il fabbricato è stato edificato anteriormente 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 pratiche edilizie inerenti l'immobile in esame.

(Ved. documentazione urbanistica **all. "7"**).

Il sottoscritto evidenzia la presenza sul fronte sud dell'edificio, di una tenda con struttura metallica ancorata alla facciata ed alla pensilina di copertura, in aggetto su area comunale; per tale struttura, che è stata certamente realizzata in epoca relativamente recente, non sono stati riscontrati titoli edilizi. La stessa dovrà pertanto essere rimossa e smaltita; per tale

incombente è plausibile ipotizzare un costo indicativo pari ad € 1.000,00.-

<><><>



- CONSIDERAZIONI E STIMA -



Il fabbricato oggetto di stima è situato nel centro cittadino, all'interno della zona del rinomato "Mercatino della Salute", a pochi passi dal parco termale. Gode pertanto di una buona posizione e di un'ottima visibilità. Buona pertanto l'appetibilità commerciale.

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 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 delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia, agenzie immobiliari e professionisti locali operanti nel settore immobiliare. In particolare dalle indagini di mercato svolte è stato riscontrato un atto di compravendita inerente un negozio ubicato lungo il viale Giuseppe Verdi, circa duecento metri più a sud rispetto all'immobile oggetto di stima:

- *atto di compravendita ricevuto dal Not. Alessandro Beretta Anguissola di Montecatini Terme in data 20.12.2018, trascritto a Pescia il 14.01.2019 al n°116 reg.part., con cui è stato compravenduto un fondo ad uso negozio ubicato in viale Giuseppe Verdi, 57, della superficie commerciale di mq.45 al prezzo di € 175.000,00.-, per un valore unitario di €/mq.3.888,88.-.*

E' stato inoltre riscontrato il seguente annuncio immobiliare:

- *annuncio n°2966 del 29.06.2022 presso agenzia immobiliare Bonciolini*

di Montecatini Terme, inerente un fondo commerciale al pianterreno di più ampio edificio ubicato nel centro di Montecatini Terme, lungo il corso Roma, della superficie commerciale di mq.67 - Prezzo richiesto € 250.000,00.-, prezzo unitario richiesto €/mq 3.731,34.-;
(Ved. copia comparabili *all. "9"*).

Entrambi i comparabili suddetti trattano negozi situati nelle migliori zone commerciali della città. La zona in cui è ubicato l'immobile in esame, se pur distante poche centinaia di metri dai due comparabili e sia comunque una buona zona per le attività commerciali, è certamente di pregio inferiore rispetto alle prime due.

Il sottoscritto ritiene pertanto corretto impiegare il secondo comparabile riscontrato applicando i seguenti abbattimenti correttivi:

- circa il 20%, considerato che i valori riportati sugli annunci sono soggetti a ribasso nella logica di una normale trattativa tra acquirente e venditore, ottenendo un valore unitario di € 2.985,07.-;
- un ulteriore 30%, in considerazione del minor pregio della zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima, individuando così in €/mq.2.100,00.- il corretto valore unitario da impiegare per la stima del bene in esame.

Nell'attribuzione di tale valore, devono intendersi considerati i costi necessari alla regolarizzazione urbanistica dell'immobile, come sopra quantificati al paragrafo "Accertamenti urbanistici".

Il parametro usato è quello commerciale localmente vigente e cioè del prezzo / metroquadro di superficie coperta (al lordo dei muri).

- negozio (mappa.720 sub.4) mq. 8 x €/mq.2.100,00.- = € 16.800,00.-

- negozio (mappa.720 sub.5) mq.16 x €/mq.2.100,00.- = € 33.600,00.-

Sommano. € 50.400,00.-

e in c.t., € 50.000,00.-

diconsi euro cinquantamila/00.

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

Quanto sopra in espletamento dell'incarico ricevuto.

Pescia, li 07.11.2022

Il Tecnico

Geom. Riccardo Romoli