

- RELAZIONE TECNICA DI STIMA -

* * * * *

ELABORATO N.21 – SERRE CALDE TORRETTA

Ubicazione: Montecatini Terme (PT), via Pietro Baragiola

Proprietà: Terme di Montecatini spa

* * *



* * * * *

Indice dell'elaborato

1. Descrizione dell'immobile.	Pag.2
2. Confini.	Pag.5
3. Dati catastali, corrispondenza catastale	Pag.5
4. Proprietà e provenienza.	Pag.6
5. Stato di occupazione	Pag.6
6. Accertamenti ipotrascrizionali.	Pag.6
7. Accertamenti urbanistici	Pag.9

Indice degli allegati

1. Estratti di mappa catastale

2. Visure catastali

3. Planimetrie catastali

4. Documentazione fotografica

5. Titoli 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 complesso immobiliare denominato "Serre Calde Torretta", posto in comune e città di Montecatini Terme (PT), lungo il perimetro ovest del parco termale cittadino, tra la via Carlo Baragiola ed il viale dei Tigli.

E' costituito da un appezzamento di terreno dalla forma pressoché trapezoidale ed in lieve declivio da nord verso sud, su cui insistono due vecchi manufatti in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, già adibiti a serre, un tempo utilizzati per il ricovero invernale delle piante ornamentali e la coltivazione dei fiori che venivano impiegati per ornare i vicini stabilimenti termali durante la stagione.

Il fabbricato situato al margine nord del lotto (indicato sulle planimetrie catastali come "serra a calore naturale") è elevato del solo pianterreno, ed affaccia con il proprio fronte ovest direttamente sulla via Baragiola; è co-

stituito da un fabbricato a pianta irregolare in parte con struttura muraria e copertura a tetto, ed in parte tamponato e coperto a serra con strutture in ferro e vetro; il corpo principale comprende un ampio locale con vecchi bancali e ripiani in muratura e cemento armato; sul retro è situato un corpo secondario (non accessibile al momento del sopralluogo in quanto le relative aperture sono state tamponate con muratura), comprendente alcuni vani già ad uso magazzino; sempre sul retro è situato un piccolo servizio igienico; all'estremità est del corpo principale, si trova una vasca in cemento un tempo dotata di copertura in ferro e vetro.

Il secondo manufatto (indicato sulle planimetrie catastali come "serra a termosifone") è posto nella parte sud del lotto ed è costituito da una serra con basamento in muratura e sovrastante strutture verticali e coperture in ferro e vetro; questo manufatto si differenzia dal precedente per la sua particolare architettura in stile Liberty, con presenza di vetri policromi, elementi e decori in ferro di pregevole lavorazione, tant'è che lo stesso è interessato dal vincolo del Ministero per i Beni e le Attività Culturali quale bene di interesse particolarmente importante, come più avanti precisato al paragrafo "Stato ipotrascrizionale"; al suo interno è composto da quattro distinti ambienti: il locale d'ingresso con altezza di ml.5.75 circa in colmo e ml.4.20 circa ai lati, due locali posti lateralmente al primo e tra loro simmetrici, con altezza interna da ml.3.40 a ml.1.90 ca., ed un quarto vano di più modeste dimensioni che ospita la vecchia caldaia da tempo non più funzionante.

La circostante area pertinenziale è per lo più a verde, già caratterizzata dalla presenza di vialetti e vasche floreali, oggi quasi non più leggibili.

L'edificio principale ha struttura portante verticale per lo più costituita da muratura mista pietra e laterizio, ed in parte in ferro e vetro; la copertura è formata da due falde inclinate sfalsate, quella a nord con struttura lignea (travi e travicelli), tavelle in laterizio e sovrastante manto in cotto (marsigliesi), quella sud composta da telaio in ferro e vetri; le murature sono rifinite con intonaco del tipo civile, tinteggiato; la pavimentazione interna è in battuto di cemento; non sono presenti impianti funzionanti.

Il manufatto a sud ha una base perimetrale in muratura mista (pietra e laterizio) dell'altezza di ca. un metro, con sovrastanti strutture di tampo-natura e copertura in ferro e vetro, come detto di pregevole fattura. Le pavimentazioni sono parte in mattonelle di gres, parte in battuto di cemento; anche qui non sono presenti impianti funzionanti.

Il lotto è interamente recintato, sul fronte ovest (lato via Baragiola) con muro in pietrame e laterizio intonacato, e sugli altri lati da recinzione in paletti di ferro e rete metallica a maglie sciolte; l'area è dotata di un accesso carrabile sulla via Baragiola, con cancello in ferro interposto a due colonne in muratura di mattoni pieni in laterizio faccia-vista, nonché di un accesso pedonale sul viale dei Tigli (viabilità interna al parco termale) con cancellino in ferro.

Le superfici coperte (al lordo delle murature) sono: per l'edificio nord di complessivi mq.201 circa, per quello sud di mq.172 circa.

*L'area pertinenziale scoperta ha un'estensione di mq.1.484 circa.
Le condizioni di manutenzione e conservazione dei beni descritti è pessimo; il problema principale è dettato dalla vegetazione infestante che, a causa della prolungata assenza di attività manutentiva, ha preso il so-*

pravvento su gran parte dell'area, invadendo anche gli interni dei due edifici e danneggiandone sia le strutture in ferro e vetro, che la copertura in legno e laterizio. Il complesso in esame necessita pertanto di importanti opere di recupero e ristrutturazione.

<><><>

- CONFINI -

Confinano: a nord e a sud, altra propr. Terme di Montecatini spa (Stabilimento La Torretta e porzione di parco ad uso pubblico); ad est, viale dei Tigli; ad ovest, via Pietro Baragiola; s.s.a..

<><><>

- DATI CATASTALI E CORRISPONDENZA CATASTALE -

Quanto sopra descritto è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme, nel foglio di mappa **20**, dai mappali graffiati **45, 44, 43, 42, 41, 40, 39 e 38**, zona censuaria 1, categoria D/4, rendita catastale € 2.738,80.-.

La planimetria catastale attualmente in atti non risponde allo stato dei luoghi, per una piccola differenza nelle dimensioni del servizio igienico posto sul fronte settentrionale dell'edificio nord. Inoltre la mappa catastale non riporta correttamente l'ingombro sempre dell'edificio nord.

Per la regolarizzazione di tali difformità dovrà essere redatto e depositato presso l'Ufficio Prov.le di Pistoia-Territorio dell'Agenzia delle Entrate un Tipo Mappale in deroga per l'aggiornamento della mappa catastale, nonché successiva denuncia di variazione con procedura DOCFA ed allegata nuova planimetria catastale rispondente fedelmente allo stato dei luoghi.

Per tale incombenza è plausibile ipotizzare un costo complessivo, tra diritti

catastali e spese tecniche, pari ad € 2.500,00.- circa.

(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** -

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 **27.10.2022**, 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 il solo manufatto sud (catastalmente rappresentato dal mappale 44), assieme a maggior consistenza, è stato dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi del D.Lgs 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 il solo manufatto sud (catastalmente rappresentato dal mappale 44), assieme a maggior consistenza, è stato dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi del D.Lgs 490 del 29.10.1999.*

E' opportuno segnalare che il citato decreto non è stato trascritto contro la società "Terme di Montecatini spa", che già all'epoca dell'emissione e della trascrizione dello stesso era unica titolare del complesso immobiliare sopra descritto.

*(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 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 -

Il descritto complesso immobiliare ricade secondo il vigente Regolamento Urbanistico Comunale (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 idrogeologico ed a vincolo paesaggistico.

Lo stesso è ricompreso tra gli immobili di particolare pregio storico-architettonico di cui alla tavola "P02a" del citato R.U.C.; come si evince dalle rispettive schede (n°3791 e n°7279), l'edificio nord è classificato con classe di valore "C", mentre quello a sud con classe di valore "A".

Quest'ultimo manufatto, come sopra indicato, 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.

Il complesso immobiliare in esame risale ai primi anni del '900. La costruzione dei due manufatti è pertanto certamente antecedente al 1° settembre 1967. Dalle ricerche svolte presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Montecatini Terme e l'Archivio Comunale, sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia n°1099 del 14.11.1970 (P.E. n°1099/1970) rilasciata dal Comune di Montecatini Terme alla società "Terme di Montecatini spa", per l'ampliamento della serra nord;*

• Concessione Edilizia n°8577 del 04.02.1991 (P.E. n°8577/1991) rilasciata dal Comune di Montecatini Terme alla società "Terme di Montecatini spa", per ripristino cancello e manutenzione esterna.

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

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

Dal raffronto tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto indicato sugli elaborati grafici allegati alle citate pratiche edilizie e sulle planimetrie catastali, emerge un ampliamento del servizio igienico posto sul fronte nord del primo edificio.

Per la regolarizzazione di tale difformità dovrà essere depositata presso il Comune di Montecatini Terme istanza di Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'ex art.209 della L.R.T. 65/2014 s.m.i. e contestuale compatibilità paesaggistica. Per tale incombente è plausibile ipotizzare un costo complessivo, tra oneri, sanzioni e spese tecniche, pari ad € 5.000,00.- circa.

<><><>

- CONSIDERAZIONI E STIMA -

Il complesso immobiliare "Serre Calde Torretta" si sviluppa su di un'area situata all'interno del parco termale cittadino, contigua in direzione sud al parco dello "Stabilimento Torretta".

La buona visibilità dalla viabilità del parco (viale dei Tigli) e dalla strada comunale di ovest (via Baragiola), la vicinanza al centro cittadino, il doppio accesso dall'interno e dall'esterno del parco, sono tutte caratteristiche

che concorrono ad una discreta appetibilità commerciale.

Secondo il vigente strumento urbanistico, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: di servizio, commerciale, direzionale. Il Regolamento Urbanistico Comunale ammette inoltre incrementi volumetrici eccedenti le addizioni funzionali come definite dall'art.79, c.2, lett.d) n.3 della L.R. 1/2005 s.m.i., compatibili con l'insieme e necessarie all'uso, nel limite del 30% del volume esistente. Il tutto ovviamente sottoposto al necessario sulla osta preventivo da parte della competente Soprintendenza, visti i vincoli esistenti.

Per quanto sopra esposto il sottoscritto procede alla stima del complesso in esame ipotizzando un suo recupero a destinazione commerciale.

Il metodo impiegato per la valutazione del complesso in esame è quello basato sul "valore di trasformazione". Il valore di trasformazione è un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza tra il previsto valore del bene trasformato ed il costo di trasformazione. Trova infatti una buona applicazione nella stima dei terreni edificabili, nonché degli immobili suscettibili di interventi di recupero edilizio ed urbano (come quello in esame), quando non si dispone dei prezzi noti di mercato di immobili simili di recente trattazione. Il valore di trasformazione rappresenta il più probabile prezzo che un imprenditore sarebbe disposto a pagare per l'acquisto dell'immobile. Tale valore deve essere scontato all'attualità.

Quanto sopra può essere sintetizzato con la seguente formula:

$$Vtr = (Vbtr - Ctr) : (q)n$$

Vtr = valore di trasformazione

Vbtr = valore del bene trasformato

Ctr = costo per la trasformazione del bene

q = fattore di attualizzazione [1+r elevato per il numero di anni (n) necessario al compimento dell'operazione]; "r" indica il saggio di sconto per l'attualizzazione del valore, dato dal tasso del rendimento BTP con scadenza pari alla durata del periodo di analisi al netto del tasso di inflazione atteso + tasso rischio immobiliare (ricompreso tra l'1% ed il 3%) + incremento per la specificità dell'iniziativa (fra lo 0% ed il 5%).

La superficie commerciale ragguagliata dell'immobile è pari a mq.610, data dalla somma della superficie coperta dell'edificio esistente (mq.373), e dal 16% della superficie scoperta (mq.1.484 x 16% = mq.237 ca.), precisando che nella percentuale del 16% calcolata sull'area scoperta è stata considerata anche la possibilità di ampliamento prevista dal vigente strumento urbanistico.

Per procedere con tale metodologia di stima lo scrivente ha quindi effettuato un'attenta valutazione dei costi necessari alla realizzazione dell'opera in progetto, determinando i seguenti valori presunti:

Opere edili.....mq. 610 x €/mq.1.800,00.-= € 1.098.000,00.-

Oneri comunali.. " 80.000,00.-

Spese tecniche (€ 1.098.000,00 x 6%ca)..... " 66.000,00.-

Oneri finanziari..... " 27.000,00.-

Profitto imprenditoriale (1.098.000,00 x 20%)..... " 219.600,00.-

Ctr (costo per la trasformazione del bene), in c.t...€ 1.491.000,00.-

Il sottoscritto ha poi effettuato una valutazione dell'opera finita, ipotizzandola compiuta alla data odierna; a tale scopo ha impiegato il valore unita-

rio (€/mq.) accertato per la stima del "negozio viale Verdi" di cui all'elaborato peritale n°12, abbattuto in via prudenziale di circa il 30% per il rischio derivante dalle possibili variazioni del mercato immobiliare nell'arco temporale necessario all'ultimazione dei lavori [€/mq.3.800,00 - (€/mq.3.800,00 x 30%) = €/mq.2.700,00.- in c.t.].

Determina di seguito il più probabile valore di mercato dell'opera compiuta:

sup.coperta ragguagliata mq.610 x €/mq.2.700,00.- = € 1.647.000,00.-

Vbtr (valore del bene trasformato), in c.t.,.....€ 1.647.000,00.-

Stima del valore di trasformazione

Vtr = (Vbtr - Ctr) : (q)n, dove in base ai conteggi sopra espressi:

Vbtr (valore del bene trasformato) = € 1.647.000,00.-

Ctr (costo per la trasformazione del bene) = € 1.491.000,00.-

q (fattore di attualizzazione) = (1+r)

r (saggio di sconto) = 8%

n (numero di anni necessari al compimento dell'operazione) = 2

Vtr = (€ 1.647.000,00 - € 1.491.000,00) : (1+0,08)2^ =

= € 156.000,00 : 1,1664 = € 133.744,86.-,

e in c.t., € 134.000,00.-

diconsi euro centotrentaquattromila/00.

Il valore sopra indicato deve intendersi al netto dei costi necessari alla regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile oggetto di stima, come sopra indicati nel dettaglio ai paragrafi "Dati catastali e conformità catastale", "Accertamenti urbanistici".

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



Quanto sopra in espletamento dell'incarico ricevuto.



Pescia, lì 23.10.2022

Il Tecnico



Geom. Riccardo Romoli

