

- RELAZIONE TECNICA DI STIMA -

* * * * *

ELABORATO N.10 – MINIGOLF

Ubicazione: Montecatini Terme (PT), viale M.Bustichini,59 – Via di Bruceto

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.6
5.Stato di occupazione.	Pag.6
6.Accertamenti ipotrascrizionali.	Pag.7
7.Accertamenti urbanistici	Pag.9

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. Documentazione locazione

8. Copia concessione mineraria

9. Comparabili

* * * * *

- DESCRIZIONE -

*Trattasi dei **diritti di piena proprietà pari all'intero** sul complesso immobiliare denominato "Minigolf", posto in comune e città di Montecatini Terme (PT), in angolo tra il viale Mario Bustichini e la via di Bruceto.*

Esso è costituito da un'area dalla forma irregolare e con giacitura in parte pianeggiante ed in parte a terrazzamenti, situata al margine sud del parco delle Panteraie, dotata di accesso principale (carrabile e pedonale) segnato dal n°c°59 del viale Bustichini, nonché di altro accesso pedonale, privo di numero civico, lungo la via di Bruceto. L'area, che ha un'estensione di mq.7.000 circa, è interamente recintata e da tempo attrezzata ed impiegata per attività ludiche, sportive e di ristorazione. Al suo interno sono presenti due corpi di fabbrica, entrambi elevati del solo pianterreno. Il principale, a pianta rettangolare ed ubicato nella parte nord-est del lotto,

comprende un locale adibito a pizzeria, un'ampia veranda con struttura metallica e tamponature in alluminio attrezzata con tavoli per la consumazione, un magazzino, un disimpegno, centrale termica, antibagno e servizi igienici, oltre a tettoia sul fronte nord; il secondo, di più modeste dimensioni, ha pianta irregolare ed è situato in corrispondenza dell'ingresso principale al complesso; esso comprende quattro locali, già adibiti a bar, biglietteria e magazzino-ripostiglio, antibagno e due piccoli servizi igienici. Al momento del sopralluogo quest'ultimo manufatto era inutilizzato, in quanto in corso di riammodernamento.

Sull'area sono presenti numerose piazzole attrezzate a percorso di mini-golf, zone allestite per le consumazioni di cibi e bevande all'aperto, due prefabbricati precari in legno utilizzati come deposito-ripostiglio, nonché due campi da padel in corso di realizzazione. Una porzione del lotto situata lungo la via Bruceto e complanare alla stessa, è adibita a parcheggio.

Da precisare che il lotto risulta diviso dal tracciato del Rio Castagnaregola, peraltro per quel tratto interamente tombato.

I due fabbricati hanno entrambi strutture verticali in muratura di laterizio, coperture in latero c.a. a falde inclinate, in parte con manto in laterizio in parte protette da guaina bituminosa ardesiata a vista; la tettoia e la veranda hanno coperture costituite da pannelli sandwich, con manto similcotto. Le facciate esterne del corpo principale sono rifinite in parte con intonaco del tipo civile tinteggiato, in parte rivestite con pannelli in finta pietra; quelle del corpo accessorio sono rivestite interamente con lastre di gres porcellanato; gli infissi sono in alluminio e vetro, quelli del corpo accessorio costituiti da avvolgibili metallici; le pavimentazioni sono in gres

porcellanato. Sono installati gli impianti: idrico, elettrico, di climatizzazione a pompa di calore per il solo fabbricato principale.

I prefabbricati in legno, essendo di tipo precario, non saranno considerati ai fini estimativi.

Le altezze interne del corpo principale vanno da un massimo di ml.3.00 ad minimo di ml.2.54. Quelle del corpo accessorio sono di ml.3.00 ca..

La superficie coperta (al lordo delle murature) della porzione in muratura del corpo principale, comprendente pizzeria e relativi accessori, è di mq.103 circa, quella della veranda è di mq.102 circa, quella della tettoia è di mq.26 ca., quella del manufatto accessorio (già uso bar e biglietteria) è di mq.50 ca.. La superficie dell'area scoperta è di mq.6.804 circa.

<><><>

- CONFINI -

Confinano: a sud, viale Bustichini; ad est, via di Bruceto; ad ovest e a nord, altra propr. Terme di Montecatini spa; sempre a nord, propr. Biagini; s.s.a..

<><><>

- DATI CATASTALI E CORRISPONDENZA CATASTALE -

Quanto descritto è rappresentato per porzione al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme, nel foglio di mappa **11**, dai mappali graffiati **299** e **804**, zona censuaria 1[^], categoria D/3, rendita catastale € 5.016,00.- (per i due fabbricati e gran parte dell'area scoperta), per la residua porzione al Catasto Terreni del citato Comune, nel foglio di mappa **11**, dal mappale **298** quale "seminativo arborato di 3[^]" di mq.680, reddito dominicale € 1,93.- e reddito agrario € 2,46.-, da porzione di circa

mq.550 del mappale 261 quale "bosco alto di 2[^]" di mq.13.890, reddito dominicale € 14,35.- e reddito agrario € 2,15.- e da porzione di circa mq.430 del mappale 166 quale "bosco alto di 1[^]" di mq.36.410, reddito dominicale € 47,01.- e reddito agrario € 11,28.-.

Ai fini storico-catastali è opportuno precisare che:

- il mappale 299, nella sua attuale consistenza, è derivato dalla fusione di porzione dell'originario mappale 299 con i mappali 311, 312 e 357;

- il mappale 804 è derivato da porzione dell'originario mappale 261.

La planimetria catastale attualmente in atti non risponde allo stato dei luoghi per alcune differenze nella distribuzione interna dei due manufatti, nonché per la rappresentazione di una tettoia sul fronte ovest del fabbricato già ad uso bar-biglietteria, in realtà mai realizzata.

Il sottoscritto evidenzia inoltre che per la corretta identificazione dell'area di pertinenza del complesso in esame, risulta necessario provvedere alla redazione e presentazione di un Tipo Mappale con Frazionamento presso l'Ufficio Prov.le di Pistoia-Territorio dell'Agenzia delle Entrate, al fine di frazionare le due porzioni dei mappali 261 e 166 facenti parte nello stato di fatto del predetto complesso.

Successivamente all'approvazione del citato Tipo dovrà esser predisposta e depositata presso il citato Ufficio la necessaria denuncia di variazione catastale con procedura DOCFA ed allegata nuova planimetria catastale rispondente fedelmente allo stato dei luoghi.

Per tali incumbenti è plausibile ipotizzare un costo complessivo, tra diritti catastali e competenze tecniche, pari ad € 2.800,00.- circa.

(Ved. estratti di mappa catastale all."1", visure catastali all."2" , planime-

tria catastale 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 -

Il complesso immobiliare oggetto di stima è condotto in locazione dalla società "Baby Paradise sas di Elizabeth Maria Ramirez & C." con sede in Montecatini Terme, viale Bustichini,59 – c.f.01778860476, in forza dei seguenti titoli:

- contratto di affitto del 20.07.2002, registrato a Pescia il 19.08.2002 al n°23189, tra la società "Terme di Montecatini spa" ed il Sig. Marco Onori; al fine dell'iscrizione nel Registro delle Imprese è stato depositato contratto di affitto di azienda presso il Not. Antonio Grazioso in data 18.06.2003, rep.77461, racc.4380;

- con atto ricevuto dal Not. Raffaele Lenzi di Montecatini Terme in data 30.04.2012, rep.59986, racc.34670, il Sig. Marco Onori ha ceduto alla società "Baby Paradise sas di Elizabeth Maria Ramirez & C." il suddetto contratto di affitto di azienda;

- con contratto di affitto di azienda ricevuto dal Not. Simone Monacò di Montecatini Terme in data 08.04.2014, rep.10534, racc.6760, le società "Terme di Montecatini spa" e "Baby Paradise sas di Elizabeth Maria Ramirez & C." hanno prolungato la durata del contratto di affitto, con relativo termine prorogato dal 31.07.2020 al 31.07.2029;

- con verbale di conciliazione sottoscritto dinanzi al Mediatore dell'Organismo di Conciliazione Forense di Pistoia, Dott.Silvio Vanni, in data 01.09.2020 in seno al procedimento n°121/2020, le società "Terme di Montecatini spa" e "Baby Paradise sas di Elizabeth Maria Ramirez & C.", hanno tra l'altro convenuto un nuovo canone annuo di affitto di azienda a far data dall'01.08.2020, pari ad € 30.000,00.- (euro trentamila/00) annui, con aggiornamento secondo gli indici ISTAT a partire dall'01.01.2021. (Ved. copia documentazione 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 affittive 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."8").

<><><>

- ACCERTAMENTI URBANISTICI -

L'area 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):

- per lo più in sottozona "FLe – Attrezzature sportive esistenti" di cui all'art.104 delle relative Norme Tecniche di Attuazione (intero mappale 299 e parte dei mappali 804 e 298);

- per una piccola porzione in sottozona "FVe – Verde pubblico esistente" di cui all'art.99 delle N.T.A. (porzioni dei mappali 166 e 261);

- per una piccola porzione in area a "Parcheggi pubblici" di cui all'art.120 delle suddette Norme Tecniche di Attuazione (porzione dei mappali 298 e 166). L'intero terreno 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.

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

- Pratica di Condono Edilizio ai sensi della L.28.02.1985 n°47 (P.C. n°1069/1986) depositata presso il Comune di Montecatini Terme in data 29.03.1986 al n°6165 di protoc., tuttora in corso di definizione;
- Concessione Edilizia n°10790 del 12.10.1999, rilasciata dal Comune di

Montecatini Terme alla società "Terme di Montecatini spa", per la "realizzazione di un locale ad uso pizzeria ad attrezzatura turistico-ricettiva";

- S.C.I.A. depositata presso il Comune di Montecatini Terme in data 15.04.2014 al n°16642 di protoc. (P.E. n°207/2014), per "opere di ristrutturazione al fabbricato uso ristorante-pizzeria";

- S.C.I.A. depositata presso il Comune di Montecatini Terme in data 24.04.2014 al n°17844 di protoc. (P.E. n°232/2014), per "realizzazione di veranda stagionale";

- Attestazione di agibilità parziale depositata presso il citato Comune in data 06.03.2015 al n°10142 di protoc. (P.E. n°119/2015);

- S.C.I.A. depositata presso il Comune di Montecatini Terme in data 15.03.2022 al n°12957 di protoc. (P.E. n°188suap/2022), per "sanatoria per realizzazione campi da padel nel complesso minigolf"; la presente costituisce sostituzione e completamento della P.E. n°71/2021, Comunicazione Inizio Lavori depositata presso il citato Comune in data 10.06.2021 al n°24046 di protoc.;

- C.I.L.A. depositata presso il Comune di Montecatini Terme in data 13.07.2022 al n°34569 di protoc. (P.E. n°552/2022) per modifiche interne a bar/spogliatoio complesso minigolf).

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

Dal raffronto tra quanto emerso durante i sopralluoghi e quanto rappresentato sugli elaborati grafici allegati ai citati titoli edilizi, non sono state rilevate difformità sostanziali. Da evidenziare che per quanto riguarda la realizzazione dei due campi da padel, era stato attivato un procedimento

di abuso edilizio da parte del Settore Edilizia Privata del Comune di Montecatini Terme; il procedimento è stato chiuso con sanzione dall'Ufficio e successivo deposito della S.C.I.A. sopra citata (P.E. n°188/2022) tuttora aperta e che dovrà essere chiusa, non appena ultimate le relative opere, con comunicazione di fine lavori ed allegata attestazione di conformità delle opere realizzate, nonché successivo deposito di Attestazione di Agibilità.

<><><>

- CONSIDERAZIONI E STIMA -

L'area in esame, che costituisce l'estremità sud del parco delle Panteraie, è ubicata subito a nord dello "Stabilimento Termale Torretta" e dell'omonimo storico Tennis, in angolo tra il viale Mario Bustichini e la via di Bruceto. L'area è disposta su più livelli; la porzione centrale di maggior estensione, si trova ad una quota inferiore di alcuni metri rispetto alla predetta viabilità; per il suo accesso è dotata di una rampa carrabile in corrispondenza dell'ingresso dal n°c°59 del viale Bustichini, nonché di scivolo pedonale per l'accesso dalla via di Bruceto. I margini laterali dell'area sono terrazzati e più in rilievo rispetto alla parte centrale.

L'immobile, essendo situato in una zona molto trafficata della città, gode di un'ottima visibilità e di una buona appetibilità commerciale.

Per la sua stima il sottoscritto impiegherà il criterio comparativo, potendo l'immobile essere equiparato, per caratteristiche, attività ed interesse, a strutture di tipo commerciale.

Per la determinazione del più probabile valore commerciale del complesso immobiliare, viene adottato il metodo del confronto con valori di immobili

equiparabili per destinazione d'uso 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 della Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia, agenzie immobiliari e professionisti locali operanti nel settore immobiliare. In particolare dalle indagini di mercato svolte sono stati riscontrati alcuni recenti annunci immobiliari inerenti unità ad uso commerciale ubicate in zona limitrofa e assimilabile per caratteristiche a quella del ce-spite in oggetto. Detti annunci riguardano due fondi ad uso commerciale ubicati nel centro cittadino, a sud del viale Giuseppe Verdi, zona assimilabile per distanza dal centro cittadino, anche se probabilmente caratterizzata da una minore visibilità.

Di seguito vengono elencati i due comparabili impiegati:

- annuncio n°3366 presso agenzia immobiliare Mastromei di Altopascio, inerente un fondo commerciale al pianterreno di più ampio edificio ubicato in Montecatini Terme, via Palestro, della superficie commerciale di mq.110 - Prezzo richiesto € 90.000,00.-, prezzo unitario richiesto € 818,18.-;
- annuncio n°60605976 presso agenzia immobiliare Studiomontecatini snc di Montecatini Terme, inerente un fondo commerciale posto al pianterreno di più ampio fabbricato, ubicato in Montecatini Terme, via Alessandro Manzoni, della superficie commerciale di mq.38 - Prezzo richiesto € 35.000,00.-, prezzo unitario richiesto € 921,05.-.

(Ved. copia comparabili all. "9").

Il sottoscritto ha inoltre visionato per il Comune di Montecatini Terme:

- i valori espressi dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) per la zona in questione, classificata come "D1 - Periferica/Periferie nord—ovest e nord-est", e per la quale la citata banca dati esprime per la tipologia di immobili in esame (negozi) valori unitari per superficie lorda da un minimo di €/mq.1.250,00.- ad un massimo di €/mq.1.500,00.-;

- i valori espressi dal Borsino Immobiliare.it per la zona in questione, classificata come "Periferie nord—ovest e nord-est", e per la quale la citata banca dati esprime per la tipologia di immobili in esame (negozi) valori unitari per superficie lorda da un minimo di €/mq.1.213,00.- ad un massimo di €/mq.1.397,00.-.

Ha quindi operato una media tra i due valori scaturiti dai predetti comparabili e dal valore minimo indicato dal Borsinoimmobiliare.it, ottenendo un valore unitario di €/mq.984,08.-.

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 al valore medio suddetto un deprezzamento cautelativo di circa il 20%, ottenendo il valore unitario di stima pari a ca. €/mq.787,00.-

Nell'attribuzione di tale valore, sono stati inoltre considerati i costi necessari alla successiva regolarizzazione catastale, come sopra quantificati al paragrafo "Dati catastali e corrispondenza catastale".

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 pizzeria mq. 103 x €/mq. 787,00.- = € 81.061,00.-

- veranda mq. 102 x €/mq. 260,00.- = € 26.520,00.-

- tettoia mq. 26 x €/mq. 197,00.- = € 5.122,00.-

- fabbricato accessorio mq. 50 x €/mq. 394,00.- = € 19.700,00.-

Area pertinenziale scoperta attrezzata

- porz. equivalente al coperto mq. 281 x €/mq. 78,00.- = € 21.918,00.-

- residua porzione mq. 6.519 x €/mq. 30,00.- = € 195.570,00.-

Sommano. € 349.891,00.-

e in c.t., € 350.000,00.-

diconsi euro trecentocinquantamila/00.

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

Quanto sopra in espletamento dell'incarico ricevuto.

Pescia, lì 07.11.2022

Il Tecnico

Geom. Riccardo Romoli