

- RELAZIONE TECNICA DI STIMA -

* * * * *

ELABORATO N.8 – EX LATRINE FORTUNA

Ubicazione: Montecatini Terme (PT), via della Torretta

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.5
6. Accertamenti ipotrascrizionali.	Pag.5
7. Accertamenti urbanistici	Pag.6

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. Concessione mineraria

* * * * *

- DESCRIZIONE -

*Trattasi dei **diritti di piena proprietà pari all'intero** su di un piccolo fabbricato denominato "Ex latrine Fortuna" con annessa corte pertinenziale posto in comune e città di Montecatini Terme (PT), all'interno del parco termale cittadino, lungo la via della Torretta.*

Il manufatto risale agli anni '30 e fu realizzato, con una particolare architettura, come latrine a servizio dell'edificio "La Fortuna", quest'ultimo situato a poche decine di metri in direzione est.

Il fabbricato in esame oggi comprende un unico locale adibito a magazzino/deposito cicli, dotato di dieci porte esterne, una su ogni faccia della propria sezione decagonale. In origine comprendeva nove latrine ed un camerino, tutti vani dotati di accessi diretti dall'esterno, il che spiega la presenza delle dieci porte.

A corredo del manufatto c'è un'ampia e circostante corte pertinenziale, per lo più sistemata a verde, con alberature ed aiuole, ed in parte in-

ghiaia e pavimentata con mattonelle in cemento. Sulla corte sono presenti alcune strutture precarie in legno non autorizzate, poste in essere dall'attuale affittuario.

La sua struttura verticale è in muratura mista pietra e laterizio; la copertura ha struttura lignea (travi e travicelli) con scempiato di mezzane in cotto e sovrastante manto in laterizio (coppi e tegole); la pavimentazione interna è in mezzane di cotto; le pareti, sia internamente che all'esterno, sono rifinite con intonaco di tipo civile tinteggiato; gli infissi esterni sono in legno verniciato; i finestrini ovali presenti sopra ogni porta, sono dotati di inferriate in ferro battuto finemente lavorate; la pensilina perimetrale è in ferro battuto e vetro. E' presente il solo impianto elettrico.

L'altezza interna va da un minimo di ml.3.10 (lungo i muri perimetrali) ad un massimo di ml.4.20 (al centro). La superficie coperta del fabbricato (al lordo delle murature) è di mq.38 circa, mentre la superficie dell'area scoperta è di mq.952 ca..

Sia per il fabbricato che la relativa area pertinenziale, si trovano in buone condizioni di manutenzione e conservazione; sono attualmente utilizzati come deposito a servizio di un noleggio cicli.

<><><>

- CONFINI -

Confinano: ad est e a sud, via della Torretta; a nord, propr. Terme di Montecatini spa; ad ovest, rio del Bagno del Rinfresco; s.s.a..

<><><>

- DATI CATASTALI E CORRISPONDENZA CATASTALE -

Quanto descritto risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Mon-

tecatini Terme, nel foglio di mappa **19**, dal mappale **21**, zona censuaria 1, categoria E/9, rendita catastale € 19,52.-.

L'area su cui insiste il manufatto e quella ad essa circostante, sono altresì rappresentate al Catasto Terreni del citato Comune, nel foglio di mappa 19, dal mappale 21 quale "ente urbano" di mq.990.

La planimetria catastale attualmente in atti non risponde allo stato dei luoghi, per la diversa distribuzione interna.

Prima della sua vendita dovrà pertanto essere predisposta e depositata presso l'Ufficio Prov.le di Pistoia-Territorio dell'Agenzia delle Entrate, idonea denuncia di variazione catastale con procedura DOCFA ed allegata nuova planimetria rispondente fedelmente allo stato dei luoghi. Per tale incombenza è plausibile ipotizzare una spesa complessiva, tra diritti catastali e competenze tecniche, pari ad € 1.000,00.- circa.

(Ved. estratto di mappa catastale all."1", visure catastali all."2", planimetria 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 -

I beni in esame risultano condotti in locazione dalla società "B.Bike srls" con sede in Montecatini Terme (PT) - c.f.019115130478 -, in forza di contratto di locazione del 29.01.2003, registrato a Pescia il 14.02.2003 al n°505 serie III, della durata di 6 (sei) anni tacitamente rinnovabile per egual periodo fino a disdetta di una della parti, al canone annuo convenuto di € 6.197,52.- oltre i.v.a., oltre adeguamento a far data dal secondo anno pari al 75% delle variazioni ISTAT.

(Ved. documentazione locazione all."8").

<><><>

- 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."7").

<><><>

- ACCERTAMENTI URBANISTICI -

L'immobile in esame ricade secondo il vigente Regolamento Urbanistico Comunale (approvato con D.C.C. n°49 del 20.06.2016), in sottozona "FVe - Verde pubblico esistente" di cui all'art.99 delle N.T.A., nonché 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.lgsl.42/2004) e a vincolo idrogeologico.

Il fabbricato sopra descritto è stato edificato intorno al 1930, antecedentemente quindi 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.

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

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

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto emerso dall'analisi della documentazione ipocatastale storica (cartografia NCT d'impianto, planimetria catastale ed atto di provenienza), la trasformazione interna operata sul fabbricato con demolizione delle vecchie latrine e la realizzazione di un unico vano ad uso deposito, pare sia stata operata successivamente al 1961. Sono state poi eseguite sullo stesso manufatto opere di manutenzione in tempi molto più recenti, come ad esempio la pavimentazione interna. Per la regolarizzazione di tali difformità dovrà essere predisposta opportuna pratica di sanatoria edilizia, i cui costi possono approssimativamente indicarsi in € 3.000,00.- circa.

<><><>

- CONSIDERAZIONI E STIMA -

I beni oggetto di stima sono ubicati nella zona sud del parco termale cittadino, nei pressi dell'ex stabilimento La Fortuna, circa 100 metri in direzione nord rispetto al Teatro Verdi.

Dalle indagini svolte sul mercato immobiliare locale, non sono stati riscontrati recenti atti di compravendita o annunci immobiliari riguardanti immobili simili per destinazione, tipologia e ubicazione rispetto a quello in esame.

Pertanto, non potendo procedere con il criterio comparativo (o approccio del mercato) per la totale assenza di dati comparabili, né utilizzare un procedimento valutativo di tipo finanziario vista l'indisponibilità di validi e certi dati tecnico-economici, valutato altresì eccessivo il valore di mercato derivante dalla capitalizzazione diretta del canone di affitto in corso sull'immobile, lo scrivente procederà alla valutazione del manufatto utilizzando il criterio del costo di ricostruzione deprezzato, che viene appunto di norma impiegato per la valutazione di quella tipologia di beni immobili che non sono abitualmente oggetto di scambio sul mercato immobiliare locale e di cui pertanto non vi è contezza di recenti atti di compravendita e quindi di valori noti da poter impiegare come comparabili.

I costi di ricostruzione unitari impiegati per la tipologia edilizia in esame (€/mq. di superficie coperta) sono i costi unitari medi che alla data odierna dovrebbero essere sostenuti per la costruzione dell'edificio, considerate le caratteristiche costruttive e di finitura dello stesso; i predetti costi unitari sono stati abbattuti con coefficienti correttivi per considerare nella valutazione l'obsolescenza dell'edificato nonché il suo cattivo stato manuten-

tivo e di conservazione.

Al valore stimato per il manufatto è stato poi aggiunto il valore dell'area pertinenziale scoperta.

Lo scrivente precisa infine che nell'attribuire i sotto indicati valori, sono stati altresì considerati i costi necessari alla regolarizzazione catastale ed urbanistica dell'immobile, come sopra specificati ai paragrafi "Dati catastali e corrispondenza catastale" e "Accertamenti urbanistici".

Manufatto

- piano terra mq. 38 x €/mq. 600,00.- = € 22.800,00.-

Totale costo di ricostruzione deprezzato. € 22.800,00.-

Area pertinenziale scoperta

- porz. equivalente al coperto mq. 38 x €/mq. 60,00.- = € 2.280,00.-

- residua porzione mq. 914 x €/mq. 30,00.- = € 27.420,00.-

Sommano. € 52.500,00.-

e in c.t., € 53.000,00.-

diconsi euro cinquantatremila/00.

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

Quanto sopra in espletamento dell'incarico ricevuto.

Pescia, lì 07.11.2022

Il Tecnico

Geom. Riccardo Romoli