

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI FORLÌ

N.R.G. 12/2019

Oggetto: *Stima valutativa del complesso termale costituito da terreni e fabbricati di proprietà della Nuova Saltemi S.p.A. e siti in località Fratta Terme del Comune di Bertinoro.*

A espletamento dell'incarico affidatomi dal Giudice Dr.ssa Barbara Vacca con Istanza N. 5 del 14/02/2020, successivamente rinnovato, il sottoscritto arch. Giancarlo Gatta, nato a Forlì il 4 agosto 1965, regolarmente iscritto all'Albo degli Architetti PPC della Provincia di Forlì-Cesena al n° 722, con Studio Tecnico in Forlì, C.so Garibaldi n° 80, eseguiti gli indispensabili sopralluoghi e le necessarie verifiche, relaziona quanto segue:

A. Ubicazione dell'immobile

La proprietà oggetto di stima è localizzata nel Comune di Bertinoro, in località Fratta Terme, via Loreta 238. L'attuale abitato di Fratta Terme si è sviluppato ed è cresciuto attorno all'attività termale che la contraddistingue, tanto da derivarne il toponimo, e dista pochi chilometri sia da Bertinoro sia da Forlì e Cesena. Sorge nella zona pedecollinare della vallata attraversata dal Rio Salso e il complesso termale oggetto di stima, si trova nella zona sud-ovest della località.

B. Cenni storici

Si ha prova testimoniale che la località Fratta Terme fu un municipio romano, Forum Truentinorum, su cui aleggiano varie leggende, confermato anche da una ricerca avvenuta nel 1927 ove si rinvenne un pozzo di epoca romana, tuttora visitabile, che sottolinea come quelle acque termali sono note da quasi due millenni. Non si hanno approfondite notizie del trascorso storico ma certo che le terme tornarono in auge nel 1846 quando il fondo in cui sgorgano le sorgenti termali venne acquistato dal forlivese Carlo Croppi, che ne intuì le potenzialità terapeutiche. Dei primi anni '20 del Novecento la documentazione fotografica di un edificio posto all'interno di un vasto parco, ove campeggia al centro della facciata la scritta "Sorgenti Fratta", a testimonianza dell'esistenza di un vero e proprio complesso termale. Nel periodo del Ventennio fu posta una particolare attenzione ai centri termali italiani in relazione alla creazione di diversi centri antitubercolari e così anche per quello di Fratta Terme tanto che il 13 giugno 1931 nacque la società "Fonti Romane della Fratta"

alla quale, nel 1932, fu trasferita, dagli allora proprietari, l'autorizzazione ministeriale di utilizzo delle sorgenti delle acque minerali. A seguire, l'allora Governo invitò l'I.N.F.P.S. a realizzare un ampio complesso termale, inaugurato il 27 luglio 1935 da Benito Mussolini e indicato come "Terme dei Lavoratori" poi titolato al medico e filosofo forlivese Girolamo Mercuriale. Dopo il secondo conflitto mondiale, durante il quale il complesso alberghiero era stato utilizzato dai tedeschi e, poi, dagli alleati come plesso ospedaliero, tutto il comparto passò di proprietà, nel 1949, all'I.N.P.S., che continuò a gestirlo fino al 1994 quando, causa gli altissimi costi, decise di cederne ai privati la gestione. Nel 2000, per legge, il complesso termale passò a titolo gratuito al Comune di Bertinoro che decise, successivamente, di alienarlo così, dopo un periodo di abbandono, fu acquisito da privati nel 2005 i quali avviarono i lavori di restauro e riqualificazione dell'intero complesso termale che riaprì al pubblico nel 2008.

C. MIBACT

Il complesso termale della Fratta è stato dichiarato essere un bene di interesse culturale con Decreto della Direzione Regionale del 31 gennaio 2005 per cui ogni intervento che si intendesse realizzare nei diversi immobili, ma anche nel parco, deve essere autorizzato dalla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e paesaggio. Lo stesso vale nel caso di messa in pristino di elementi ammalorati o, come nel caso del centro termale, alluvionati.

D. Descrizione dell'immobile

Il complesso immobiliare oggetto di stima è articolato e composto da un vasto parco termale, circa 43.600 mq., su cui insiste l'immobile Grand Hotel Terme della Fratta (identificato come "Padiglione Mercuriali") con annessi i locali a servizio, la palazzina "ex alloggio Ufficiali" (ridotta a rudere), le fonti delle acque minerali, alcuni chioschi e gazebo, un campo da tennis in erba sintetica, oltre a una ricca vegetazione e alberi secolari. A questo si unisce un podere con casa colonica annessa, in precario stato di manutenzione, della consistenza di circa 30.000 mq., dall'interessante posizione paesaggistica. Per concludere, fa parte della proprietà anche una vasta area attrezzata a parco avventura, Indiana Park, uno dei più estesi dell'Emilia-Romagna, che si sviluppa su un'area di circa 70.000 mq. di cui la parte attrezzata vera e propria occupa circa 17.600 mq.

Va segnalato che il 16 maggio 2023 il Rio Salto che lambisce i perimetri del parco, e scorre sul lato a ovest, a causa delle copiose piogge è esondato e l'acqua unita al fango ha invaso parte del parco comprendendo le fonti. Così, completamente alluvionato il campo da tennis come anche i

diversi locali interrati dell'hotel dove sono contenuti la maggior parte dei locali tecnici che controllano il centro termale mandandoli fuori uso e non recuperabili. Allagata anche la centrale termica, anch'essa irrecuperabile, come anche la cabina ENEL che è stata ripristinata così l'hotel è alimentato provvisoriamente. A parte l'illuminazione che funziona nella quasi totalità sono rimasti compromessi l'impianto d'allarme e quello antincendio; in funzione c'è l'impianto di stoccaggio dei fanghi che viene periodicamente verificato e manutenuto.

“Padiglione Mercuriali”

È l'edificio principale, dalle dimensioni imponenti, costruito nella metà degli anni '30, riconosciuto di valore storico testimoniale, dal rilievo a vista effettuato durante il sopralluogo, si presenta in un ottimo stato di manutenzione. Sia esternamente sia internamente, non sono emerse evidenti criticità quali dissesti, cedimenti, lesioni o altro, e questo sia per il fatto che all'origine fu costruito con criteri di solidità ma anche per il fatto che il corposo intervento di restauro di metà del 2000 è stato realizzato in modo molto conservativo mantenendo molti elementi originali sia da un punto di vista distributivo oltre che dei materiali e degli arredi. La facciata principale, dall'aspetto monumentale, che segue uno sviluppo curvilineo, è caratterizzata dalla presenza di doppie colonne alla maniera dell'ordine gigante che sorreggono un importante cornicione, trabeato in corrispondenza dell'ingresso principale. La scansione delle aperture in facciata segue un rigoroso carattere simmetrico, tipico degli edifici razionalisti dell'epoca, con una marcatura dei pieni rispetto ai vuoti.

Il complesso fu edificato sfruttando un dislivello naturale del terreno per cui al piano terra è presente la zona termale, il centro benessere e quello medico ed estetico, oltre alle parti comuni, cui si accede anche indipendentemente, dall'esterno; il tutto per una superficie complessiva di circa 2.144 mq.

Al piano terra si trova il centro termale vero e proprio costituito da diverse piscine e spazi dedicati al benessere con una reception con anche bar, una palestra con attrezzi ginnici oltre all'area dedicata alle cure termali vere e proprie. Attualmente, come già accennato, il centro termale non è in funzione a causa del blackout delle diverse centrali sia da un punto di vista elettrico che di tutto l'impianto idrico sia per la zona benessere che quella sanitaria.

Al piano primo l'accesso all'hotel dove si trovano la hall, la reception, la zona bar, un ampio salone, due ampi terrazzi praticabili, la zona ristorante divisa in diversi ambienti, le cucine e i relativi servizi, oltre a 15 camere distribuite nelle due ali dell'edificio, di diverse dimensioni. Particolari le pavimentazioni di marmo e graniglie oltre a molti infissi originali dell'epoca di costruzione come

anche la zona bar; il tutto per una superficie complessiva di circa 1.753 mq. di cui circa 430 mq. sono destinati a terrazzi calpestabili.

Il piano secondo è interamente dedicato alle camere, anch'esse di diverse dimensioni, per un totale di 42, compresi i disimpegni e alcuni spazi dedicati al personale; il tutto per una superficie complessiva di circa 1.478 mq.

Al terzo piano vi sono 8 camere e due ampi terrazzi che si sviluppano sulle intere ali laterali cui se ne aggiunge un terzo rivolto verso le colline; il tutto per una superficie complessiva di circa 450 mq. di cui circa 304 mq. destinati a terrazzo.

Al quarto piano vi è un ampio terrazzo nella sola parte centrale dell'edificio di circa 227 mq. e un ufficio con bagno di servizio di circa 39 mq. ciascuno, cui si accede dal vano scale munito di ascensore per complessivi 305 mq.

Le camere dell'hotel sono in tutto 65, tutte dotate del bagno, climatizzatore e i migliori comfort oggi disponibili, dalle metrature variabili tra i 18/20 mq., i 25/30 mq. e una junior suite da 44 mq.; la superficie complessiva dei vari piani dell'hotel ammonta a circa 6.130 mq.

Nelle immediate vicinanze ci sono alcuni locali di servizio, tra cui la cabina elettrica, la centrale termica, il locale impianti idrici e il locale quadri elettrici; sul perimetro della recinzione quella che in origine era la portineria ora è un ufficio turistico della superficie di circa 15 mq.

“Ex alloggio Ufficiali”

Il fabbricato denominato “Ex alloggio Ufficiali” è un edificio storico, isolato e in posizione centrale nel parco termale. Era l'antica stazione termale costruita, molto probabilmente, a fine '800, poi trasformata in alloggio per gli Ufficiali per mantenere separati i militari dai civili ospiti dell'hotel. Abbandonata nel dopoguerra, parte delle strutture sono crollate ma è possibile riedificarle con anche una parte in ampliamento. Sviluppato su tre livelli, consta di un piano seminterrato, un piano rialzato e un piano primo per complessivi 560 mq. circa.

“Parco Termale”

Il parco si snoda confinato da un lato dalla via Loreta e dall'altro dal Rio Salso; costituito da ampie aree a prato, vi sono viali alberati sia carrabili che pedonali in parti asfaltati ma la maggior parte selciati. Percorrendo il lungo viale alberato partendo dall'allora portineria, si incontra, sulla sinistra, il pozzo in mattoni di epoca romana rinvenuto durante gli scavi archeologici del 1927 e tuttora visitabile, mentre sulla destra vi è un campo da tennis in erba sintetica.

Si raggiunge un piazzale con, al centro, un'aiuola circolare, su cui affaccia il rudere dell'antico stabilimento termale rimasto (un altro fu interamente demolito).

Dal piazzale inizia la zona termale vera e propria costituita da quattro ampie fontane a forma di emiciclo con balaustre e statue di gusto classico; dalla conchiglia concava centrale sgorgano diverse acque minerali.

Di seguito alcune foto scattate dallo scrivente l'11 luglio 2023 che inquadrano parte dei danni materiali creati dall'alluvione nel parco.





Immerso nel verde, il chiosco per la mescita delle acque calde, ora in disuso, costituito da una struttura centrale di forma ottagonale con la copertura sostenuta da un colonnato perimetrale; la superficie coperta ammonta a circa 56 mq.

Poco distante, una pista da ballo coperta da una struttura di forma circolare, sostenuta da una serie di colonne, completamente aperta, che copre una superficie di circa 154 mq.

Ancora un altro piccolo edificio, costituito da un portico e da una stanza, a un solo piano, un tempo utilizzato come bar che affacciava su un laghetto ora prosciugato; la superficie coperta complessiva è di circa 34 mq. di cui 14 mq. di portico coperto sostenuto da quattro colonne di pietra.

Sul limitare del parco termale, un edificio a un solo piano, di semplice fattura e molto lineare, destinato a un gruppo di servizi igienici distinti e separati, per una superficie coperta di circa 130 mq.

“Podere colonico”

Parte della proprietà è costituita da un podere colonico nel quale insiste una serie di fabbricati rurali, cui si accede anche dalla via Fratta; il podere risulta incolto e gli edifici presenti sono in uno stato precario con anche parti crollate. Per quanto riguarda gli edifici esistenti essi constano di un classico edificio colonico costituito da una porzione di cantina interrata di circa 17 mq., un piano terra con stanze e servizi per un totale di circa 160 mq. e un piano primo di circa 133 mq. per complessivi 310 mq. Staccati dall'edificio principale un servizio a deposito e pollaio, per una superficie di circa 45 mq. e un fienile di circa 165 mq.

“Parco avventura”

Sulla parte collinare a ovest, vi è un vasto bosco di circa 70.000 mq., in buona parte secolare, dove su un'area di circa 17.600 mq. è stato allestito un percorso avventura per attività ludico-sportive. È uno dei più grandi dell'Emilia-Romagna e permette di essere utilizzato da un'ampia gamma di fruitori avendo svariati percorsi diversificati per età e difficoltà.

E. Indicazioni urbanistiche

Il parco termale con inserito il Grand Hotel Terme della Fratta sono indicati nella Tavola del R.U.E. del Comune di Bertinoro, frazione Fratta Terme, la P1.2, come “Attrezzature private di interesse generale” meglio identificati come Sub-ambiti A10.3 di riarticolazione urbana. L'edificio dell'hotel è indicato come “Edificio di interesse storico-architettonico” e indentificato con il numero 405 e nominato “Terme dei Lavoratori”.

Il podere colonico è indicato come zona “A20 Ambito agricolo periurbano” e disciplinato dalle norme del RUE e la parte dei fabbricati sono indicati come “Ambiti rurali disciplinati dal RUE”, “Fabbricati del territorio rurale schedati dal Censimento” cui corrisponde la scheda numero 633.

Il parco avventura è indicato come “Sub-ambiti derivanti dal POC” e codificato come “POC FT_Parco_termale” e disciplinato dal RUE come “A20 Ambito agricolo periurbano”.

F. Stima

Fra i criteri di stima adottabili per valutare il più probabile valore di mercato dell'intera proprietà posseduta dalla Nuova Saltemi s.p.a. si sceglie di diversificare i metodi per le diverse tipologie di beni per cui si adotta la stima per valore medio di mercato per i beni per cui vi è un mercato cui fare riferimento, quali l'edificio colonico, il podere colonico, il parco e l'ex Ufficiali, mentre si adotta il criterio per sintesi comparativa per l'hotel, il parco termale e le speciali costruzioni in esso presenti. La stima è da considerarsi sintetica e non analitica essendo i vari e diversi immobili caratterizzati in maniera univoca da destinazioni d'uso ben distinte.

I prezzi di riferimento al mq. da utilizzarsi per i beni da stimare al valore di mercato sono desunti dal portale dell'Agenzia delle Entrate e consultabili all'indirizzo: <https://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm>

Tali informazioni sono estratte dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari che identificano le aree in oggetto come appartenenti al Comune di Bertinoro, zona Suburbana/Fratte Terme, codice zona E2, Microzona 1; i prezzi indicati si riferiscono al secondo semestre 2019 per cui attendibili anche allo stato attuale.

Nella tabella di seguito riportata si riuniscono i valori di riferimento desunti dal portale citato, per le diverse destinazioni d'uso:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato	
		€/mq	
		Min	Max
Residenziale			
Abitazioni civili	Normale	1.200	1.500
Abitazioni civili	Ottimo	1.400	1.700
Box	Normale	820	950
Ville e Villini	Normale	1.350	1.650
Commerciale			

Negozi	Normale	1.300	1.600
Produttiva			
Capannoni industriali	Normale	430	590
Capannoni tipici	Normale	475	640
Laboratori	Normale	520	680
Terziaria			
Uffici	Normale	1.150	1.500

Sulla base dei prezzi al mq. riportati nella tabella, si assume come valore medio di riferimento per l'intero hotel la media ponderale ottenuta dal valore centrale della destinazione Commerciale e il valore centrale della destinazione Terziaria per un valore di €/mq pari a:

€ 1.325,00

(milletrecentoventicinque,00)

Per quanto riguarda i valori dei mq. indicati nei vari piani dell'hotel si è fatto riferimento alla Perizia Giurata redatta dal geom. Loris Ceredi nel 2016 (Allegato 23) alla quale ho aggiunto il calcolo dei singoli terrazzi desunti, sommariamente, dalle planimetrie catastali con calcolo proporzionale. Tale operazione si è ritenuta necessaria perché i terrazzi sono molto ampi e tutti praticabili e calpestabili e si ritiene vadano calcolati non al 100% ma al coefficiente del 25%, come prassi consolidata a livello nazionale.

I chioschi presenti all'interno del Parco termale non pare siano stati citati nelle precedenti perizie estimative ma lo scrivente ritiene abbiamo un valore sia per il fatto che sono anch'essi sottoposti al vincolo della Soprintendenza, sono presenti nelle mappe catastali ed anche indicati negli strumenti urbanistici comunali; inoltre, per la loro caratteristica e peculiarità, concorrono all'intera attività del centro termale connotandola con elementi di pregio cui si aggiunge il fatto che ne è ammesso il cambio di destinazione d'uso esprimendo un potenziale edificatorio aggiuntivo.

Per tali costruzioni si è assunto un valore medio di €/mq. pari a:

€ 450,00

(quattrocentocinquanta,00)

desunto dalla citata tabella associando tali costruzioni alla media dei valori dell'attività produttiva vicina a quella di un Capannone produttivo, cui applicare i relativi coefficienti.

Per l'edificio ex Ufficiali che è, come detto, in parte crollato ma ricostruibile e ampliabile, il che gli permette di esprimere un interessante potenziale edificatorio, si è assunto il valore pari a:

€ 300,00

(trecento,00)

desunto da una ricerca fatta sulla media dei valori al mq. dei ruderi colonici presenti nei dintorni di Fratta Terme, ai quali può essere assimilato per analogia.

Per il Parco Termale, si è adottato il criterio stabilito nell'Allegato D al D.P.R. n. 138 del 1998 utilizzando il parametro del 2% del valore stabilito per l'hotel al mq. ottenendo la metratura relativa al quintuplo dell'edificio ovvero: $\text{mq. } 6.130 \times 5 = 30.650 \text{ mq.}$

Per il podere colonico si è considerato, da un lato, gli immobili esistenti e, dall'altro, il terreno incolto attribuendo al primo un valore medio di €/mq. pari a:

€ 300,00

(trecento,00)

desunto da una ricerca fatta sulla media dei valori al mq. relativo ai ruderi colonici presenti nei dintorni di Fratta Terme; mentre, per il terreno incolto annesso, si assume come valore medio quello desunto da una ricerca eseguita su casi analoghi della zona pari a:

€ 3,00

(tre,00)

Per quanto riguarda il Parco avventura, lo scrivente ritiene necessario diversificare il valore al mq. del parco attrezzato da quello del contiguo bosco per la semplice ragione che sulla parte attrezzata sono stati posti in campo particolari investimenti cui segue una puntuale e necessaria attività di sorveglianza e manutenzione rispetto alla parte boschiva, che richiede minori attività continuative. Di conseguenza, per il parco attrezzato e destinato alle attività ludico-sportive, si ritiene plausibile assumere come valore del terreno al mq. quello di:

€ 5,00

(cinque,00)

mentre, per l'annessa parte boschiva, si ritiene plausibile il valore al mq. pari alla metà di quanto sopra:

€ 2,50

(due,50)

Nella seguente nuova stima non sono stati modificati i valori di riferimento al metro quadrato già considerati ma si è sostanzialmente modificato il parametro relativo al coefficiente correttivo in considerazione del fatto che per poter riutilizzare l'intera struttura sono necessarie diverse opere non discrezionali il che comporta un forte deprezzamento dovuto anche al fatto che l'intera struttura è, al momento, non utilizzata il che comporta inevitabili ammaloramenti di quanto in essere.

Per quanto riguarda i beni mobili, si rimanda all'allegato elaborato sulla base del registro dei cespiti e verificato sommariamente durante i diversi sopralluoghi effettuati dallo scrivente e stimati, in forma sommaria, pari a:

€ 75.000,00
(settantacinquemila,00)

Livello	Destinazione	Coeff.	Superficie	€/mq	Valore
Grand Hotel, chioschi, ex Ufficiali e parco termale					
Piano Terra	Terme/benessere	0,4	2.144	1.325,00 €	1.136.320,00 €
Piano Primo	Hotel	0,4	1.323	1.325,00 €	701.190,00 €
Piano Primo	Hotel - terrazzi	0,1	430	1.325,00 €	56.975,00 €
Piano Secondo	Hotel	0,4	1.478	1.325,00 €	783.340,00 €
Piano Terzo	Hotel	0,4	146	1.325,00 €	77.380,00 €
Piano Terzo	Hotel - terrazzi	0,1	304	1.325,00 €	40.280,00 €
Piano Quarto	Hotel	0,4	78	1.325,00 €	41.340,00 €
Piano Quarto	Hotel - terrazzi	0,1	227	1.325,00 €	30.077,50 €
			6.130		2.866.902,50 €
Chiosco	mescita acque	0,2	56	450,00 €	5.040,00 €
Chiosco	pista da ballo	0,2	154	450,00 €	13.860,00 €
Chiosco	ex bar	0,2	34	450,00 €	3.060,00 €
Edificio	Servizi	0,1	130	450,00 €	5.850,00 €
					27.810,00 €
Piano Interrato	ex Ufficiali	0,2	187	300,00 €	11.220,00 €
Piano Terra	ex Ufficiali	0,2	187	300,00 €	11.220,00 €
Piano Primo	ex Ufficiali	0,2	187	300,00 €	11.220,00 €
					33.660,00 €
Terra	Parco termale	0,2	30.650	26,50 €	162.445,00 €
Totale del Grand Hotel, chioschi, ex Ufficiali e parco termale					3.090.817,50 €

Podere colonico

Interrato	Cantina	0,35	17	300,00 €	1.785,00 €
Piano Terra	Abitazione e servizi	0,5	160	300,00 €	24.000,00 €
Piano Primo	Abitazione	0,5	133	300,00 €	19.950,00 €
Terra	Servizio	0,1	45	300,00 €	1.350,00 €
Terra	Fienile	0,1	165	300,00 €	4.950,00 €
Terra	Terreno incolto	0,5	30.000	3,00 €	45.000 €
Totale Podere colonico					97.035,00 €

Parco avventura

Terra	Parco attrezzato	0,6	17.600	5,00 €	52.800,00 €
-------	------------------	-----	--------	--------	-------------

Terra	Bosco	0,6	52.400	2,50 €	78.600,00 €
Totale Parco avventura					131.400,00 €
Totale					3.319.252,50 €
Beni mobili (vedi elenco allegato)					75.000,00 €
Totale generale					3.394.252,50 €

Considerando l'unicità del bene primario costituito dallo storico impianto termale, compreso del relativo hotel classificato con 4 stelle, con annesso parco, e le pertinenze periziate, lo scrivente ritiene ammissibile una stima arrotondabile, allo stato attuale, pari a:

€ 3.394.000,00

(tremilionitrecentonovantaquattromile,00)

In fede, Forlì 28 settembre 2023

Arch. Giancarlo GATTA

Timbro e Firma
ORDINE DEGLI ARCHITETTI
722
ARCHITETTO
GIANCARLO
PROVINCIA DI FORLÌ - C.F. 01501050401

ALLEGATO



Palazzina d'ingresso



Fronte principale dell'hotel



Fronte principale dell'hotel



Interni dell'hotel - Zona bar



Interni dell'hotel - Salotto



Interni dell'hotel - Salotto



Hotel - Terrazzo



Interni dell'hotel - Sala da pranzo



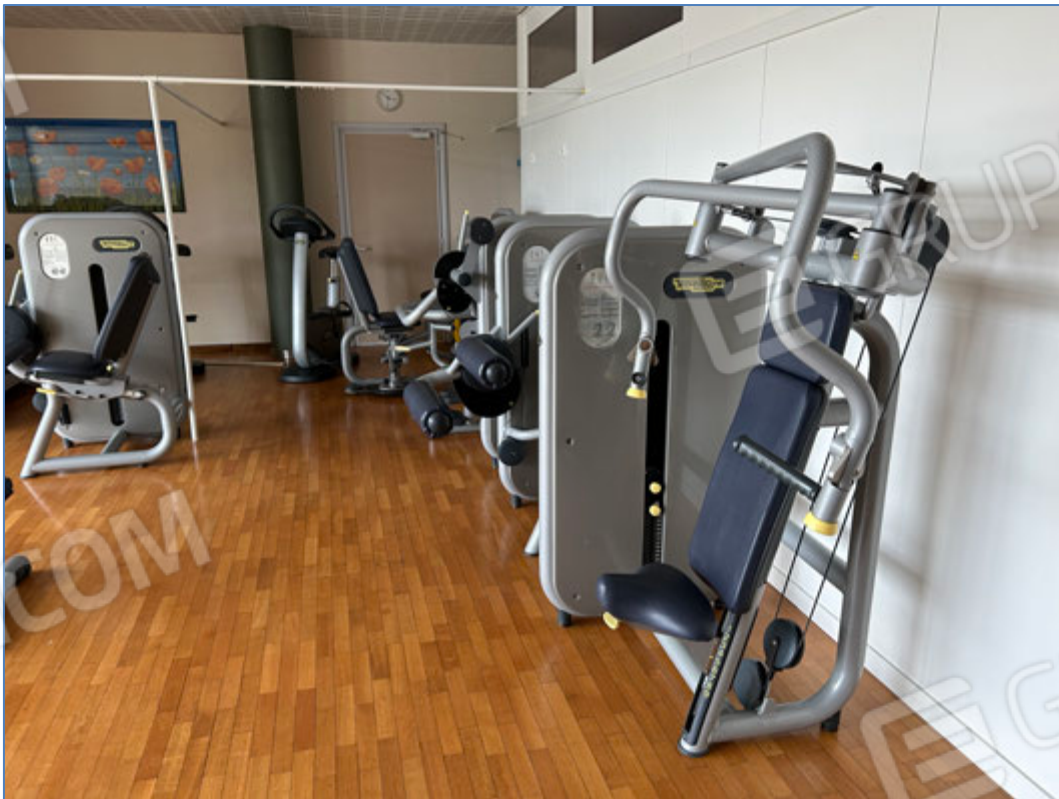
Interni dell'hotel - Seconda sala da pranzo



Interni dell'hotel - Cucina



Interni dell'hotel - Cucina



Interni dell'hotel - Palestra



Interni dell'hotel - Palestra



Interni dell'hotel - Centro benessere



Interni dell'hotel - Centro benessere



Interni dell'hotel - Centro benessere



Interni dell'hotel - Camera tipo



Interni dell'hotel - Camera tipo



Interni dell'hotel - Camera tipo



Interni dell'hotel - Camera tipo



Parco - Una delle fonti



Parco - Pista da ballo



Parco - Ex chiosco dell'acqua calda



Parco - Ex bar



Parco - Ex Palazzina Ufficiali



Podere colonico