

- RELAZIONE TECNICA DI STIMA -

* * * * *

ELABORATO N.29 - TERME TETTUCCIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ubicazione: Montecatini Terme (PT), Piazza Domenico Giusti

Proprietà: Terme di Montecatini spa

* * *



* * * * *

Indice dell'elaborato

1. Descrizione dell'immobile.	Pag.2
2. Confini.	Pag.11
3. Dati catastali, corrispondenza catastale	Pag.12
4. Proprietà e provenienza.	Pag.15
5. Stato di occupazione	Pag.15
6. Accertamenti ipotecari.	Pag.16
7. Accertamenti urbanistici	Pag.20

Indice degli allegati

1. Estratti di mappa catastale
2. Visure catastali
3. Planimetrie catastali
4. Documentazione fotografica
5. Titolo di provenienza
6. Documentazione urbanistica
7. Decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali
8. Concessione mineraria
9. Copia contratto di affitto d'azienda
10. Copia iscrizione ipotecaria e annotamento di erogazione

* * * * *

- DESCRIZIONE -

*Trattasi dei **diritti di piena proprietà pari all'intero** sul complesso immobiliare denominato "Terme Tettuccio", posto in comune e città di Montecatini Terme (PT), piazza Domenico Giusti, in testa al viale Giuseppe Verdi.*

Lo storico stabilimento termale, il cui impianto originario risale alla seconda metà del 1700 su progetto dell'Architetto Gaspero Maria Paoletti di Firenze, è frutto nella sua attuale consistenza di un progetto degli anni venti del secolo scorso dell'Ingegnere Architetto fiorentino Ugo Giovannozzi; alcuni edifici sono stati successivamente integrati ed ammodernati con interventi più recenti.

Lo stesso è adagiato su di una vasta area dell'estensione di quasi cinque

ettari con giacitura in lieve declivio in direzione nord-sud e che si innalza dolcemente ai lati e sul retro dell'edificio, costituente la porzione nord-est del parco termale cittadino e ricompresa tra la piazza Domenico Giusti, la via Mura Pietro Grocco, la via Armando Diaz ed il viale Fedele Fedeli.

Lo stabilimento è composto da sei edifici, in parte posti in aderenza tra loro e comunicanti, tutti collegati da un maestoso portico ad incorniciare tre ampi cortili scoperti uno dei quali ospita la fonte dell'acqua del Tettuccio con la relativa vasca a forma di valva di conchiglia, coronata dalla "Fontana dei Coccodrilli" opera dello scultore fiorentino Sirio Tofanari; il lungo percorso porticato è arricchito dalla presenza di altre opere d'arte come la volta affrescata dal pittore Galileo Chini di Firenze, la "Galleria delle Bibite" con i banchi di mescita in marmi policromi e alle loro spalle i pannelli allegorici in mattonelle di ceramica dipinti dal pittore pescarese Basilio Cascella, la rotonda dell'orchestra con il "Tempietto della Musica" e la sovrastante cupola con affreschi del pittore fiorentino Ezio Giovannozzi.

Edificio 1 - Il primo edificio costituisce l'estremità sud nonché l'ingresso principale dello stabilimento. Esso ha pianta rettangolare ed è composto da due corpi laterali elevati di due piani fuori terra, nonché da un loggiato centrale che rappresenta l'ingresso al complesso. I due volumi laterali comprendono al pianterreno alcuni locali adibiti a biglietterie, uffici, ambulatorio, servizi e accessori, mentre al primo piano sono ubicati vari ambienti di servizio e a disposizione del personale. Il loggiato è protetto sul fronte esterno da una grande cancellata in ferro battuto lavorato nonché da un'ampia tettoia in corrispondenza dell'accesso, anch'essa con struttura in ferro battuto e vetri policromi.

Edificio 2 - Il secondo edificio è situato sulla sinistra dell'ingresso e costituisce il perimetro ovest della prima delle tre corti interne (Cortile Tabacchi); elevato del solo pianterreno, esso comprende un unico ampio salone denominato "Sala di scrittura", il cui interno è arricchito da trabeazioni, archi a tutto sesto, cornici, soffitti decorati, dagli affreschi del pittore cremonese Giuseppe Moroni, nonché da mobilio e arredi d'epoca.

Edificio 3 - Il terzo edificio, unito al precedente da un volume ed un gazebo di collegamento e disimpegno al quale si giunge anche attraverso il percorso porticato, comprende la "Sala Portoghesi" ed è costituito da un ampio salone al pianterreno e da sovrastante ballatoio, caratterizzato dalla particolare struttura lignea del suo interno.

Il predetto volume di collegamento è elevato di due piani fuori terra ed è composto da disimpegno e ripostiglio al pianterreno, e da un ampio locale di servizio al primo piano, quest'ultimo raggiungibile attraverso scaletta a chiocciola in ferro battuto; in aderenza sul lato ovest del descritto volume, è presente un gazebo per la comunicazione diretta con la "Sala Portoghesi", realizzato in contemporanea a quest'ultima e con il medesimo stile architettonico.

Edificio 4 - Proseguendo verso nord, in aderenza ed in comunicazione alla "Sala Portoghesi", si trova un altro fabbricato elevato di due piani fuori terra, che è stato oggetto alla fine degli anni ottanta di un intervento di radicale ristrutturazione per la realizzazione dei nuovi servizi igienici dello stabilimento, intervento mai ultimato. Allo stato attuale pertanto gli ambienti interni si trovano allo stato grezzo.

Edificio 5 - Al centro dello stabilimento, oltre la grande corte maggiore

(Corte della Musica), sempre lambito dal maestoso porticato, è situato il quinto edificio; esso è composto da due volumi simmetrici elevati di due piani fuori terra, con interposta la galleria dei negozi; il volume ovest comprende al pianterreno otto fondi commerciali ad uso negozi, alcuni monovano altri corredati da locali accessori, nonché alcuni vani di servizio e tecnici (locale caldaia, cabina Enel); al primo piano, al quale si giunge attraverso vano scale accessibile dal fronte nord dell'edificio, si trovano sei vani a disposizione del personale per magazzini, spogliatoi e mensa, oltre a disimpegni, servizi igienici ed una chiostra centrale; il volume di est comprende al pianterreno quattro fondi ad uso commerciale, tra cui tre negozi monovano e lo storico "Bar Tettuccio" costituito da un ampio salone ed un locale retro-bottega al pianterreno, e da altro locale adibito a magazzino-deposito al primo piano ripiombante per ingombro il retro-bottega del pianterreno, raggiungibile attraverso una scala a chiocciola in ferro che diparte dal predetto retro-bottega. Il grande locale del bar al pianterreno è caratterizzato dalla presenza di alcuni affreschi dei pittori Giulio Bargellini di Firenze e Maria Biseo di Roma, da un grande lucernario con vetri policromi situato al centro della soffittatura, da mobili ed arredi risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio.

Edificio 6 - Proseguendo in direzione nord si giunge al sesto ed ultimo edificio, collegato al precedente attraverso la medesima struttura porticato. Quest'ultimo volume è costituito da: un corpo di più recente realizzazione disposto su due livelli e comprendente la "Sala Nencini", con ingresso-disimpegno, vano scale, due ascensori, un corridoio ed un ampio salone al pianterreno, ampio ballatoio al primo piano con affaccio sul sottostante

salone; altro contiguo corpo di fabbrica elevato di due piani fuori terra, con pianta irregolare, contenente i servizi igienici dello stabilimento, originariamente suddivisi per sesso nei due piani, con la precisazione che la maggior parte degli stessi risulta attualmente inagibili a causa delle pesime condizioni di manutenzione e conservazione.

L'ampio parco, interamente recintato, è ricco di piante ed alberature di vario genere, età ed origini: pini, tigli, palme, cedri del Libano, magnolie, ippocastani, cipressi, sequoie, acacie ecc.; il tutto distribuito con maestria su un'ampia area verde ben mantenuta, tracciata da percorsi pedonali da cui poter ammirare scorci paesaggistici suggestivi. Lungo il margine est del parco si trova lo "Stabilimento Regina" (ved. elaborato peritale n°27), il quale risulta accessibile esclusivamente attraverso il parco del Tettuccio.

All'interno dell'area si trovano altre opere d'arte, come la fontana dell'acqua del Cipollo dello scultore Guido Calori incastonata al centro dell'ampia scalinata esterna situata subito a nord dell'edificio del "Bar Storico", la fontana dell'Airone e della Rana realizzata dallo scultore Raffaello Romanelli ubicata nei pressi dello stabilimento Regina, la copia della scultura di Pietro Tacca "Il Porcellino" il cui originale è situato a Firenze nella loggia del mercato nuovo. All'interno del lotto si trovano inoltre le numerose sorgenti, alcune delle quali da tempo non più sfruttate: Tettuccio, Cipollo, Regina, Savi, Papo, Padulette, tutte di proprietà della Regione Toscana.

Da segnalare infine la presenza di due piccoli manufatti ubicati nella parte sud del parco, attualmente usati come sgombero.

L'intera area è dotata di vari accessi lungo il suo perimetro, oltre al pre-

detto ingresso principale: un accesso secondario dotato di cancello carrabile sempre su piazza Giusti, un altro accesso carrabile dal viale Fedeli, altro accesso carrabile da via Mura Pietro Grocco ed un accesso pedonale dalla via Diaz.

Tutti i fabbricati hanno strutture portanti verticali in muratura mista, pietra e laterizio; i solai sono parte in legno e laterizio, parte in longherine e latero c.a.; le coperture degli edifici 1 e 2, e di gran parte del portico, hanno strutture piane in latero c.a. e longherine in ferro, protette da guaine impermeabilizzanti ed arricchite ai bordi da balaustre in muratura e cemento; la parte iniziale del loggiato ha copertura a padiglione con struttura lignea e laterizio, al cui centro è situato un lucernario in ferro e vetro; nella parte centrale del sottostante soffitto a volta, è incastonato un lucernario con struttura in ferro e vetri policromi.

La copertura dell'edificio 3, del tipo a padiglione, ha struttura lignea (capriate, travi e travicelli) e scempiato in laterizio, con al centro un grande lucernario in legno e vetro; la sottostante "Sala Portoghesi" è caratterizzata da strutture lignee quali pilastri, ballatoi e controsoffitti, questi ultimi dotati di vetri policromi.

L'edificio 4 ha copertura costituita da tre padiglioni affiancati con struttura mista, parte in c.a., parte in legno e laterizio, dotate anch'esse in colmo di lucernari in ferro e vetro.

La copertura dell'edificio 5 è costituita da più padiglioni con struttura lignea (capriate, travi e travicelli) e scempiato in laterizio, quella di ovest caratterizzata dalla presenza al suo centro di una chiostra; la parte di copertura sovrastante la galleria dei negozi è dotata al suo centro di un

grande lucernario in ferro e vetro, per dare luce ai sottostanti rosoni in ferro e vetri policromi, incastonati in un ricco soffitto in lacunari di gesso; la copertura del "Bar Storico" è anch'essa caratterizzata dalla presenza di un ampio lucernario centrale in ferro e vetro, in corrispondenza del quale nel soffitto del sottostante locale è situato un'altra lucerna con vetri policromi.

L'edificio 6 ha coperture interamente piane in latero c.a.; quella sovrastante la sala Nencini, è a terrazza praticabile con suggestivo affaccio sulla porzione sud-est del parco; quella del corpo servizi è caratterizzata da un giardino pensile, con cupolotti luciferi in plexiglass.

Tutti i manti di copertura sono in cotto (marsigliesi), come detto in parte interrotti da lucernari in ferro e vetro. Fa eccezione la cupola della "Tempietto della Musica", la cui copertura è protetta da scandole a squame in maiolica della Manifattura Chini.

I volumi principali sono esternamente rifiniti con lastre in travertino di Monsummano Terme, ad eccezione di gran parte del fronte ovest e di parte dell'edificio 6, per lo più a mattoni faccia-vista ed intonaco.

Tutti i prospetti sono caratterizzati da trabeazioni con architravi a fasce, fregi con decori e iscrizioni, cornici con vari motivi. Le trabeazioni vengono riproposte anche all'interno del percorso porticato, dove sono ovviamente più ricchi i decori ed i fregi, con soffitti a volta o a cassettoni in stucchi colorati e lucerne lucifere in vetri policromi.

Le pavimentazioni dei portici, di parte dei cortili, della "Sala di Scrittura", del "Bar Storico", sono in mattonelle di cotto intervallate a fasce in marmo di varia grandezza e disegno, a volte bianco a volte multicolore; quella

della "Sala Portoghesi" è costituita da mattonelle in marmo di Carrara di tre diverse gradazioni (nero, grigio e bianco) disposte a raffigurare una stella che si irradia dal centro del locale. I pavimenti dei negozi sono parte in marmo, parte in ceramica, parte in gres. Quelli della "Sala Nencini" sono in cotto, mentre quelle del contiguo corpo servizi sono in gres. Tutti i locali di servizio e a disposizione del personale, hanno pavimentazioni parte in gres e parte in cotto. I servizi igienici hanno pavimenti e rivestimenti in gres e ceramica. Le residue porzioni dei cortili esterni sono pavimentate con elementi in pietra.

Gli infissi esterni sono per lo più in legno e vetro, in parte dotati di persiane sempre in legno; fanno eccezione quelli dei negozi che sono in ferro e vetro, dotati di serrande in ferro; quelli interni sono per gran parte in legno.

In tutti gli edifici, ad eccezione del n°4 che come detto si trova allo stato grezzo, sono installati impianti funzionanti, quali: idrico, elettrico, telefonico, TV e di riscaldamento e/o climatizzazione.

Lo stato di manutenzione e conservazione del complesso immobiliare sopra descritto è complessivamente da ritenersi sufficiente; fanno eccezione: l'edificio 4, come detto internamente allo stato grezzo; la maggior parte dei locali già a disposizione del personale di servizio, quali uffici, locali di riposo, mensa, magazzini ecc., che da molti anni non vengono più utilizzati né mantenuti, e dove in alcuni casi non sono presenti impianti funzionanti; alcune coperture dei locali ed ambienti storici (da segnalare infiltrazioni nel locale "Bar Storico", nella loggia del "Tempietto della Musica"); la porzione di edificio 6 contenente i servizi igienici, per la quasi to-

talità inagibile a causa delle pessime condizioni di manutenzione e conservazione e della vetustà di impianti e servizi, con copiose infiltrazioni di acqua piovana provenienti dalla sovrastante copertura piana con giardino pensile; anche la porzione contenete la "Sala Nencini", se pur radicalmente ristrutturata in tempi relativamente recenti, non è attualmente agibile a causa delle infiltrazioni provenienti dalla sovrastante copertura a terrazza. Le altezze interne dei vari volumi sono: di ml.4.50 circa e ml.5.00 circa, rispettivamente per il pianterreno ed il primo piano dell'edificio 1 e del corpo di collegamento tra gli edifici 2 e 3; di ml.9.15 ca. per i porticati e per l'edificio 2; da ml.3.30 ca. a ml.9.30 ca. per l'edificio 3; di ml.4.25 e ml.4.00 ca. rispettivamente per i piani terra e primo dell'edificio 4.

Le altezze utili interne degli ambienti dell'edificio 5 sono: da ml.4.00 ca. a ml.9.15 circa per il "Bar Storico"; di ml.4.85 ca. per i restanti locali del pianterreno, di ml.4.00 circa per i locali del primo piano. L'edificio 6 ha altezze interne da ml.3.00 ca. a ml.6.00 ca..

Le superfici coperte (al lordo delle murature) sono: mq.179 circa per il pianterreno dell'edificio 1 (biglietterie, ambulatorio ecc.) e mq.179 per il primo piano dello stesso edificio (locali accessori), mq.303 ca. per l'edificio 2 (Sala di Scrittura), mq.75 ca. per il corpo di collegamento (disimpegno-gazebo), mq.547 ca. per il pianterreno dell'edificio 3 (Sala Portoghesi) e mq.314 circa per il ballatoio (P1°) del medesimo edificio; l'edificio 4 (corpo servizi allo stato grezzo) ha una superficie coperta di mq.336 circa a piano. Le superfici coperte dell'edificio 5 sono: di mq.229 circa per il bar al pianterreno, di mq.84 ca. per il retro-bottega sempre al piano terra e di mq.84 ca. per il locale magazzino-deposito al primo piano; i negozi al

pianterreno hanno una superficie coperta complessiva di mq.265 ca., mentre quella dei locali di servizio disposti sui due piani (PT/1°) è di complessivi mq.350 circa.

La porzione dell'edificio 6 contenente l'ingresso-disimpegno e la sala Nencini ha superfici coperte di mq.329 ca. al pianterreno e mq.200 circa al primo piano; il contiguo corpo servizi ha una superficie coperta di mq.2.000 circa al pianterreno e di mq.1.600 circa al primo piano.

La superficie coperta complessiva dei portici è di mq.2.150, mentre quella della loggia del "Palco dei Musicisti" è di mq.185 ca..

I due piccoli manufatti accessori esterni hanno una superficie coperta complessiva di mq.24 circa.

La superficie catastale dell'area pertinenziale scoperta, detratta l'area di sedime dell'edificato, è di mq.40.768.

L'intero stabilimento termale, come più avanti precisato nel dettaglio al paragrafo "Accertamenti ipotrascrizionali", è stato dichiarato di notevole pregio ed interesse architettonico con Decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali.

<><><>

- CONFINI -

Confinano: a nord e ad est, via Armando Diaz ed altra propr. Terme di Montecatini spa (Terme Regina); a sud, via Mura Pietro Grocco; ad ovest, viale Giuseppe Verdi, piazza Domenico Giusti, viale Fedele Fedeli, propr.

na; s.s.à..

<><><>

- DATI CATASTALI E CORRISPONDENZA CATASTALE -

Quanto sopra descritto risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme, nel foglio di mappa **20**, dai mappali graffiati **102, 103** e **17 sub.1**, zona censuaria 1, categoria D/4, rendita catastale € 139.027,00.- (per l'intero stabilimento termale e l'annessa area pertinenziale esclusiva, ad eccezione dei negozi e del bar storico), e dai mappali: **17 sub.2**, zona censuaria 1, categoria C/1 di 13[^], mq.34, superficie catastale mq.33, rendita catastale € 2.159,82.-, **17 sub.3**, zona censuaria 1, categoria C/1 di 15[^], mq.52, superficie catastale mq.54, rendita catastale € 4.484,91.-, **17 sub.4**, zona censuaria 1, categoria C/1 di 21[^], mq.11, superficie catastale mq.15, rendita catastale € 2.346,26.-, **17 sub.5**, zona censuaria 1, categoria C/1 di 17[^], mq.23, superficie catastale mq.26, rendita catastale € 2.684,54.-, **17 sub.6**, zona censuaria 1, categoria C/1 di 17[^], mq.24, superficie catastale mq.28, rendita catastale € 2.801,26.-, **17 sub.7**, zona censuaria 1, categoria C/1 di 17[^], mq.23, superficie catastale mq.29, rendita catastale € 2.684,54.-, **17 sub.8**, zona censuaria 1, categoria C/1 di 21[^], mq.12, superficie catastale mq.17, rendita catastale € 2.559,56.-, **17 sub.9**, zona censuaria 1, categoria C/1 di 13[^], mq.22, rendita catastale € 1.397,53.-, **17 sub.10**, zona censuaria 1, categoria C/1 di 10[^], mq.300, superficie catastale mq.336, rendita catastale € 12.085,09.-, **17 sub.11**, zona censuaria 1, categoria C/1 di 21[^], mq.10, superficie catastale mq.14, rendita catastale € 2.132,97.-, **17 sub.12**, zona censuaria 1, categoria C/1 di 20[^], mq.8, superficie catastale mq.10, rendita catastale € 1.466,74.-, **17 sub.13**, zona censuaria 1, categoria C/1 di 19[^], mq.25, rendita catastale € 3.950,90.-, **17**

sub.14, zona censuaria 1, categoria C/1 di 20[^], mq.11, superficie catastale mq.14, rendita catastale € 2.016,76.- (per i negozi ed il Bar Storico).

L'area su cui insiste il complesso e quella ad esso circostante, sono altresì rappresentate al Catasto Terreni del citato Comune, nel foglio di mappa 20, dai mappali 17 quale "ente urbano" di mq.47.776, 102 quale "ente urbano" di mq.13 e 103 quale "ente urbano" di mq.11.

Ai fini storico catastali è opportuno precisare che:

- i mappali graffiati 102, 103 e 17 sub.1, hanno avuto origine dal mappale 17 sub.1, a seguito di variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni depositata presso l'ex UTE di Pistoia in data 14.07.1989 ed ivi registrata al n°62281/C di protocollo;
- i mappali 102 e 103 hanno avuto origine da porzioni del mappale 17, a seguito di Tipo Mappale con Frazionamento depositato presso l'ex UTE di Pistoia in data 23.12.1988 protoc.4080, in atti dall'1.02.2012.

In merito alla corrispondenza tra elaborati grafici catastali e stato dei luoghi, il sottoscritto evidenzia quanto segue:

- le planimetrie catastali delle unità immobiliari identificate dai subalterni 3, 4, 5, 6, 8, 11, 12 e 14 del mappale 17, rappresentano fedelmente lo stato dei luoghi;
- la planimetria catastale dell'unità immobiliare identificata dal subalterno 2, non risponde allo stato dei luoghi, in quanto rappresenta una vecchia bottega oggi sostituita dal gazebo di collegamento tra gli edifici 2 e 3; pertanto la stessa dovrà essere soppressa ed unità alla planimetria dello stabilimento termale (mappali graffiati 17 sub.1, 102 e

103);

- o la planimetria catastale dell'unità immobiliare identificata dal subalterno 10 (Bar Storico), non risponde allo stato dei luoghi per una diversa distribuzione interna al primo piano;
- o la planimetria legata al subalterno 7 del mappale 17, è con molta probabilità errata in quanto sulla stessa e sulla relativa scheda di classamento è indicato il subalterno 9; comunque la stessa non risponde allo stato dei luoghi, per una diversa consistenza del locale;
- o per le unità immobiliari censite con i subalterni 9 e 13, non sono presenti planimetrie catastali, con la precisazione di quanto sopra puntualizzato sulla probabile inversione nell'attribuzione da parte dell'Ufficio dei subalterni 7 e 9;
- o la planimetria catastale dello stabilimento termale, mappali graffati 102, 103 e 17 sub.1, non risponde allo stato dei luoghi per la diversa distribuzione degli spazi interni in alcuni degli edifici, nonché per la fusione avvenuta con l'unità attualmente rappresentata dal mappale 17 sub.2.

Per la regolarizzazione di tali difformità dovrà pertanto essere predisposta e depositata presso l'Ufficio Prov.le di Pistoia-Territorio dell'Agenzia delle Entrate, una denuncia di variazione catastale con procedura DOCFA ed allegate nuove planimetrie catastali rispondenti fedelmente allo stato dei luoghi.

Per tale incombenti è plausibile ipotizzare un costo complessivo, tra diritti catastali e spese tecniche, pari ad € 7.000,00.- circa.

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

trie catastali all."3", documentazione fotografica all."4").

<><><>

- PROPRIETÀ E PROVENIENZA -

Il descritto complesso immobiliare è intestato 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 -

L'unità immobiliare costituita dal "Bar Storico", catastalmente rappresentata dal mappale 17 sub.10, è condotta in locazione dalla società "Tettucciobar srl Società Unipersonale" con sede in Montecatini Terme (PT) - c.f.01416800470 -, in forza di contratto di affitto di azienda con scrittura privata autenticata dal Not. Alessandro Beretta Anguissola di Montecatini Terme in data 04.07.2017, rep.598, racc.368, registrata a Viareggio il 07.07.2017 al n°3407 serie 1T, della durata di 6 (sei) anni e con prossima scadenza 30.06.2023; il canone annuo è stato stabilito tra le parti in € 55.500,00.- oltre i.v.a., oltre all'adeguamento per gli anni successivi al primo secondo gli aumenti previsti dagli indici ISTAT (ved. copia contratto di affitto d'azienda all."9").

Il sottoscritto evidenzia inoltre che alcuni dei negozi presenti all'interno dello stabilimento sono condotti in locazione da vari soggetti, locazioni

delle quali lo scrivente non può riportare notizie precise in quanto non fornite dalla proprietà.

E' opportuno infine precisare che, come sopra detto, nel parco sono presenti numerose sorgenti di acqua termale intestate alla Regione Toscana. Ciò comporta una servitù di passo per l'eventuale accesso alle sorgenti da parte della proprietà (Regione Toscana) o del gestore della concessione idrica (al momento la stessa Terme di Montecatini spa).

<><><>

- 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**, sono state rilevate le seguenti formalità afflittive gravanti i beni sopra descritti:

IPOTECHE

r.p. **64**, r.g. 329 = **26.01.2009** = **Vari Istituti Bancari** = **€ 56.600.000,00.-**

Ipoteca volontaria derivante da atto notarile pubblico ricevuto dal Not. Beretta Anquissola Alessandro di Montecatini Terme in data 30.12.2008, rep. 15772, racc. 6901, per concessione a garanzia di finanziamento, a favore dei seguenti Istituti Bancari: **Banca Nazionale del Lavoro spa, Monte dei Paschi di Siena Capital Services Banca Per Le Imprese spa, Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio società cooperativa, Banca di Credito Cooperativo di Cambiano (Castelfiorentino-Firenze) società cooperativa per azioni, Cassa di Risparmio di Pistoia e Pescia spa, Banca Infrastrutture Innovazione e Sviluppo spa, Cariprato - Cassa di Risparmio di Prato spa, Credito Cooperativo Valdiniavole società cooperativa**, contro la società "Terme di Montecatini spa", per €

33.800.000,00.- di capitale, redimibile entro 15 anni. Grava i beni sopra descritti ed altri immobili di proprietà della società suddetta.

La presente iscrizione è stata successivamente annotata delle seguenti formalità:

annotazione del **06.05.2009** reg.part.**414**, per erogazione parziale;

annotazione del **21.05.2009** reg.part.**463**, per erogazione parziale;

annotazione del **21.05.2009** reg.part.**464**, per erogazione parziale;

annotazione del **21.07.2009** reg.part.**657**, per erogazione parziale;

annotazione del **04.08.2009** reg.part.**687**, per erogazione parziale;

annotazione del **10.09.2009** reg.part.**810**, per erogazione parziale;

annotazione del **07.12.2009** reg.part.**1084**, per erogazione parziale;

annotazione del **11.12.2009** reg.part.**1091**, per erogazione parziale;

annotazione del **12.03.2010** reg.part.**234**, per erogazione parziale;

annotazione del **03.06.2010** reg.part.**505**, per erogazione parziale;

annotazione del **20.07.2010** reg.part.**634**, per erogazione parziale;

annotazione del **24.09.2010** reg.part.**779**, per erogazione parziale;

annotazione del **09.11.2010** reg.part.**872**, per erogazione parziale;

annotazione del **22.11.2010** reg.part.**948**, per erogazione parziale;

annotazione del **18.01.2011** reg.part.**38**, per erogazione parziale;

annotazione del **25.03.2011** reg.part.**420**, per erogazione parziale;

annotazione del **18.05.2011** reg.part.**420**, per erogazione parziale;

annotazione del **18.11.2011** reg.part.**852**, per erogazione parziale;

annotazione del **25.05.2012** reg.part.**262**, per erogazione parziale;

annotazione del **25.09.2012** reg.part.**498**, per erogazione parziale;

annotazione del **21.11.2012** reg.part.**899**, per erogazione parziale;

annotazione del **30.05.2013** reg.part.**233**, per erogazione a saldo.

(ved. copia nota iscrizione e ann.to erogazione a saldo **all."10"**).

TRASCRIZIONI OSTATIVE: NEGATIVE.

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 l'intero complesso "Terme Tettuccio", assieme ad altri beni di proprietà della società "Terme di Montecatini spa", è stato dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi del D.LgsI 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 l'intero complesso "Terme Tettuccio", assieme ad altri beni di proprietà della società "Terme di Montecatini spa", è stato dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi del D.LgsI 490 del 29.10.1999.

E' opportuno segnalare che il decreto suddetto non è stato trascritto contro la società "Terme di Montecatini spa", che all'epoca dell'emissione, della notifica e della trascrizione dello stesso era già unica titolare dell'immobile 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 -

L'area su cui insiste lo stabilimento Tettuccio, ricade secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Montecatini Terme (approvato con D.C.C. n°49 del 20.06.2016), in sottozona "FTe - Attrezzature termali esistenti" di cui all'art.106 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, ed è ricompresa nella 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.

L'intero edificato è segnalato tra gli edifici di particolare pregio storico-architettonico di cui alla tavola "P02a" del citato R.U.C.. Come si evince dalla relativa scheda (n°2509-2531-2538-2686-5886), allo stesso è stata assegnata la classe di valore "A".

Come già detto l'intero complesso è stato inoltre dichiarato bene 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 nucleo originario, costituito dagli edifici 1, 2, 5 e dal maestoso portico, risale come detto al secondo decennio del 1900; gli edifici 3, 4 e 6, sono

stati realizzati nel 1963. Tali volumetrie sono pertanto tutte antecedenti al 1° settembre 1967. Per quanto attiene i due manufatti situati nella parte sud del parco, quello già adibito a servizi igienici per l'infanzia è stata edificato nel 1969, l'atro, realizzato abusivamente, è stato oggetto di condono edilizio.

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

- Licenza Edilizia n°203 del 02.02.1963 (P.E.203/1963) rilasciata dal Comune di Montecatini Terme alla società "Terme di Montecatini spa", per ampliamento e ammodernamento dello stabilimento Tettuccio;
- Permesso di Abitabilità 5319 del 28.04.1965 rilasciato dal Comune di Montecatini Terme alla società "Terme di Montecatini spa", relativo alla L.E. n°203/1963;
- Licenza Edilizia n°677 del 13.06.1969 (P.E.677/1969) rilasciata dal Comune di Montecatini Terme alla società "Terme di Montecatini spa", per costruzione fabbricato servizi igienici nel parco delle Terme Regina;
- Permesso di Abitabilità 15731 del 21.11.1969 rilasciato dal Comune di Montecatini Terme alla società "Terme di Montecatini spa", relativo alla L.E. n°677/1969;
- Licenza Edilizia n°954 del 09.05.1970 (P.E.954/1970) rilasciata dal Comune di Montecatini Terme alla società "Terme di Montecatini spa", per la sostituzione di una recinzione;
- Concessione Edilizia n°6527 del 29.11.1985 (P.E.6527/1985) rilasciata

dal Comune di Montecatini Terme alla società "Terme di Montecatini spa", per abbattimento di tramezzi interni;

- Concessione Edilizia n°6581 del 04.06.1986 (P.E.6581/1986) rilasciata dal Comune di Montecatini Terme alla società "Terme di Montecatini spa", per la realizzazione della "Sala Nencini";

- Istanza di Condono Edilizio depositata presso il Comune di Montecatini Terme in data 29.03.1986 al n°6165 di protocollo (P.C. n°1068/C85) per la costruzioni di ricovero attrezzi agricoli presso Terme Tettuccio, non ancora definita;

- Autorizzazione Edilizia n°418 del 15.02.1988 (P.E.418/1988) rilasciata dal Comune di Montecatini Terme alla società "Terme di Montecatini spa", per opere di straordinaria manutenzione;

- Autorizzazione Edilizia n°487 del 18.06.1988 (P.E.487/1988) rilasciata dal Comune di Montecatini Terme alla società "Terme di Montecatini spa", per opere di straordinaria manutenzione alle coperture di alcuni edifici;

- Concessione Edilizia n°7166 del 07.10.1988 (P.E.7166/1988) rilasciata dal Comune di Montecatini Terme alla società "Terme di Montecatini spa", per il rifacimento della copertura dei servizi igienici uomini;

- Autorizzazione Edilizia n°1494 del 07.12.1990 (P.E.1494/1990) rilasciata dal Comune di Montecatini Terme alla società "Terme di Montecatini spa", per opere relative alla posa di ringhiera metallica;

- Autorizzazione Edilizia n°1497 del 18.12.1990 (P.E.1497/1990) rilasciata dal Comune di Montecatini Terme alla società "Terme di Montecatini spa", per manutenzione ordinaria ai rivestimenti in travertino del

complesso;

- *Concessione Edilizia n°7926 del 16.06.1990 (P.E.7926/1990) rilasciata dal Comune di Montecatini Terme alla società "Terme di Montecatini spa", per la realizzazione di una recinzione allo stabilimento Tettuccio;*
- *Autorizzazione Edilizia n°2148 del 24.02.1992 (P.E.2148/1992) rilasciata dal Comune di Montecatini Terme alla società "Terme di Montecatini spa", per manutenzione straordinaria agli impianti elettrici ed idraulici dello stabilimento Tettuccio;*
- *Comunicazione per opere interne ai sensi dell'art.26 della L.28.02.1985 n°47, depositata presso il Comune di Montecatini Terme in data 26.02.1997 al n°4683 di protocollo (P.E. n°844/1997), per opere interne all'edificio 4;*
- *Denuncia di Inizio Attività depositata presso il Comune di Montecatini Terme in data 13.03.2002 al n°8730 di protocollo (P.E. n°166/2002) per la realizzazione di opere interne di manutenzione ordinaria;*
- *Concessione Edilizia n°83 del 05.08.2003 (P.E.83/2003) rilasciata dal Comune di Montecatini Terme alla società "Terme di Montecatini spa", per la restauro e consolidamento, adeguamento restauro conservativo dei bagni dello stabilimento Tettuccio e annessa sala mescita;*
- *Concessione Edilizia in Sanatoria n°221 del 04.09.2003 (P.E.221/2003) rilasciata dal Comune di Montecatini Terme alla società "Terme di Montecatini spa", per la regolarizzazione di alcune opere eseguite in difformità a vari titoli edilizi;*
- *Denuncia di Inizio Attività depositata presso il Comune di Montecatini Terme in data 13.11.2008 al n°36507 di protocollo (P.E. n°885/2008)*

per la realizzazione di varie opere di restauro conservativo a facciate e coperture.

Dal raffronto tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto indicato sugli elaborati grafici allegati alle citate pratiche edilizie e sulle planimetrie catastali, non sono emerse difformità sostanziali.

<><><>

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

- CONSIDERAZIONI E STIMA -

Lo storico complesso delle "Terme Tettuccio" con la sua vasta estensione costituisce la porzione nord-orientale del parco termale di Montecatini Terme. Posto al termine del "gran viale delle Terme", il viale Giuseppe Verdi, sul quale domina con il proprio maestoso prospetto principale, il Tettuccio è probabilmente l'elemento più rappresentativo della Città, con le sue immagini, simbolo delle Terme e di Montecatini in Italia e nel mondo.

L'architettura, i percorsi, gli spazi dettati dal progetto di Ugo Giovannozzi, sono rimasti inalterati nel tempo e offrono ai visitatori, oltre alle proprietà benefiche delle acque termali, un insieme di opere d'arte, aree a verde, paesaggi e atmosfere uniche.

Il Tettuccio è l'unico degli stabilimenti storici ancora in funzione, affiancato solo dal più moderno e decentrato stabilimento delle "Terme Redi", peculiarità che ne risalta ancor più l'unicità.

Il complesso immobiliare presenta due distinte condizioni manutentive e conservative: la parte storica, che si trova in uno stato di manutenzione e conservazione appena sufficiente e che comunque necessita di alcuni urgenti interventi, al fine di eliminare le dannose infiltrazioni di acqua piovana

na e di restaurare gli elementi e le pitture danneggiate; la parte più moderna (rappresentata dagli edifici 3, 4 e 6), dove, fatta eccezione del fabbricato contenente la "Sala Portoghesi", si riscontrano opere di ristrutturazione e ammodernamento mai ultimate (o mai iniziate), ampie porzioni inagibili, e dove sono necessari interventi urgenti per eliminare infiltrazioni dalle coperture; risalta la carenza di servizi igienici adeguati e all'altezza dello stabilimento.

Il vigente strumento urbanistico comunale, prevede per la sottozona "FTE - Attrezzature termali", destinazioni e funzioni connesse al completamento ed a supporto dell'offerta termale; da rimarcare altresì la previsione dettata dall'art.108 del predetto R.U.C., relativo al "Piano di riqualificazione 8" (PR8) (ved. documentazione urbanistica all."6").

Per la stima del compendio immobiliare in esame, data la sua particolarità per destinazione d'uso e caratteristiche, non risulta possibile procedere con il sistema 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. Il sottoscritto ritiene pertanto opportuno procedere alla sua stima 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, né di dati reddituali certi (canoni di affitto) da poter impiegare per procedere ad una stima con il sistema della capitalizzazione diretta.

I costi di ricostruzione unitari impiegati per le varie tipologie edilizie (€/mq. di superficie coperta) sono i costi unitari medi che alla data odierna dovrebbero essere sostenuti per la costruzione dei vari volumi presenti nello stabilimento, considerate le particolari caratteristiche costruttive, di pregio architettonico e di finitura degli stessi; i predetti costi unitari sono stati abbattuti con coefficienti correttivi per considerare nella valutazione l'obsolescenza dell'edificato nonché il suo stato manutentivo e di conservazione.

Nell'attribuzione dei citati parametri è stato inoltre tenuto conto della presenza del vincolo esistente sulla parte storica dell'edificio, derivante dal sopra citato decreto di interesse particolarmente importante emesso dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali, nonché delle conseguenti possibili agevolazioni economiche per l'ammissibilità degli interventi di restauro ai contributi statali ai sensi dell'art.35, comma 1 del D.Lgs 22.01.2004 n°42.

Al valore così stimato viene inoltre aggiunto il valore dell'area pertinenziale scoperta.

La valutazione sotto espressa è da considerarsi al netto dei costi necessari per la regolarizzazione catastale del compendio immobiliare, come sopra indicati nel dettaglio al paragrafo "Dati catastali e corrispondenza catastale".

Nei valori di seguito attribuiti non devono intendersi ricompresi i valori di eventuali opere d'arte, mobilio ed arredi storici.

Edificio 1 (Biglietterie, ambulatorio, servizi e accessori)

- piano terra mq. 179 x €/mq.1.100,00.- = € 196.900,00.-

- piano primo mq. 179 x €/mq. 400,00.- = € 71.600,00.-

Edificio 2 (Sala di Scrittura)

- piano terra mq. 303 x €/mq. 1.600,00.- = € 484.800,00.-

Corpo di collegamento, gazebo

- piano terra mq. 75 x €/mq. 1.200,00.- = € 90.000,00.-

Edificio 3 (Sala Portoghesi)

- piano terra mq. 547 x €/mq. 1.600,00.- = € 875.200,00.-

- P1°, ballatoio mq. 314 x €/mq. 1.000,00.- = € 314.000,00.-

Edificio 4

- piano terra mq. 336 x €/mq. 500,00.- = € 168.000,00.-

- piano primo mq. 336 x €/mq. 400,00.- = € 134.400,00.-

Edificio 5 (Baro Storico, negozi, servizio)

- PT, Bar Storico mq. 229 x €/mq. 1.600,00.- = € 366.400,00.-

- PT, retro mq. 84 x €/mq. 800,00.- = € 67.200,00.-

- P1°, retro mq. 84 x €/mq. 500,00.- = € 42.000,00.-

- PT, negozi mq. 265 x €/mq. 1.200,00.- = € 318.000,00.-

- PT/1°, locali servizio mq. 350 x €/mq. 400,00.- = € 140.000,00.-

Edificio 6 (Salone Nencini, servizi)

- PT, Salone Nencini mq. 329 x €/mq. 1.000,00.- = € 329.000,00.-

- P1°, Salone Nencini mq. 200 x €/mq. 900,00.- = € 180.000,00.-

- PT, servizi igienici mq. 2.000 x €/mq. 300,00.- = € 600.000,00.-

- P1°, servizi igienici mq. 1.600 x €/mq. 250,00.- = € 400.000,00.-

Portici

- portici mq. 2.150 x €/mq. 1.000,00.- = € 2.150.000,00.-

- loggia "Musicisti" mq. 185 x €/mq. 1.100,00.- = € 203.500,00.-

Manufatti staccati

- piano terra mq. 24 x €/mq. 250,00.- = € 6.000,00.-

Totale costo di ricostruzione deprezzato. € 7.137.000,00.-

Valore parco-giardino

- porz. equivalente al coperto mq.7.032 x €/mq.120,00.- = € 843.840,00.-

- residua porzione mq.33.736 x €/mq. 30,00.- = € 1.012.080,00.-

Sommano. € 8.992.920,00.-

e in c.t., € 8.993.000,00.-

diconsi euro ottomilioninovecentonovantatremila/00.

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

Quanto sopra in espletamento dell'incarico ricevuto.

Pescia, lì 07.11.2022

Il Tecnico

Geom. Riccardo Romoli

ASTE
GIUDIZIARIE.it