

- RELAZIONE TECNICA DI STIMA -

* * * * *

ELABORATO N°2 – LA FORTUNA, EX BIGLIETTERIA CENTRALE

Ubicazione: Montecatini Terme (PT), viale Verdi,59

Proprietà: Terme di Montecatini spa

* * *



* * * * *

Indice dell'elaborato

1. Descrizione dell'immobile.	Pag.2
2. Confini.	Pag.5
3. Dati catastali, corrispondenza catastale	Pag.6
4. Proprietà e provenienza.	Pag.7
5. Stato di occupazione.	Pag.7
6. Accertamenti ipotecari.	Pag.8
7. Accertamenti urbanistici	Pag.12

Indice degli allegati

1. Estratti di mappa catastale
2. Visure catastali
3. Planimetrie catastali
4. Documentazione fotografica
5. Titoli di provenienza
6. Documentazione urbanistica
7. Decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali
8. Concessione mineraria
9. Copia nota iscrizione ipotecaria e ann.to erogazione a saldo
10. Copia contratto di locazione
11. Copia comparabili

* * * * *

- DESCRIZIONE -

*Trattasi dei **diritti di piena proprietà pari all'intero** su di un complesso immobiliare costituito dall'ex stabilimento termale "La Fortuna", denominato anche "Biglietteria centrale", posto in comune e città di Montecatini Terme (PT), segnato dal n°c°59 del viale Giuseppe Verdi.*

Situato nella parte sud del parco termale cittadino, esso comprende un edificio ad uso direzionale formato da due corpi distinti realizzati in epoche diverse, contigui e comunicanti tra loro, posto su di un lotto di terreno dalla forma irregolare e dalla giacitura pianeggiante ricompreso tra il viale delle Tamerici e la via del parco della Torretta, viabilità interna al parco termale.

Il corpo di fabbrica più antico, realizzato nei primi anni del '900 su progetto dell'architetto pesciatino Giulio Bernardini, è costituito da un edificio a pianta rettangolare, originariamente elevato del solo pianterreno ed al cui interno è stato realizzato in tempi moderni un ulteriore piano con relative scale ed ascensore di collegamento; esso è composto da due locali di ingresso, ripostiglio sottoscala, disimpegno, piccolo ripostiglio, due servizi igienici di cui uno per disabili, ampio salone riunioni con due ulteriori ripostigli al pianterreno, ampio disimpegno-sala di attesa, corridoio-disimpegno, cinque locali ad uso ambulatorio e due servizi igienici al primo piano; i due livelli sono tra loro internamente collegati attraverso vano scale e ascensore, quest'ultimo rispondente ai requisiti richiesti dalla L.13/89 s.m.i..

Il corpo secondario, realizzato in tempi relativamente recenti, è posto in aderenza al fronte nord dell'edificio originario; elevato del solo pianterreno, esso comprende un ampio locale adibito a ingresso-accettazione-sala d'attesa, corridoio-disimpegno, due uffici, altri due disimpegni, tre locali ad uso ambulatorio e due piccoli ripostigli.

Il tutto corredato da un'ampia e circostante corte pertinenziale esclusiva, adibita a giardino e camminamenti, in parte pavimentata con elementi in cotto e pietra, in massima parte inghiaiaata con presenza di alberature (cipressi, lecci ecc.), piante ornamentali, aiuole, panchine in pietra ed una fontana con statua allegorica raffigurante l'Acqua della Fortuna. Da precisare che sulla parte di corte prospiciente il fronte sud dell'edificio era fino a poco tempo fa allestita una tensostruttura, ora rimossa per motivi di sicurezza.

L'area, interamente recintata con muretti in cemento e sovrastanti ringhiere in ferro, è dotata di tre accessi carrabili con cancelli sempre in ferro, tutti prospicienti la viabilità interna al parco termale (viale del Parco della Torretta).

L'edificio originario ha strutture verticali in muratura mista (pietra e laterizio), solaio interpiano in latero c.a., copertura del tipo a padiglione con struttura lignea (travi e travicelli), tavelle in laterizio e manto in cotto (coppi e tegole), con gronda in aggetto a vista costituita da travicelli in legno smensolati e mezzane in cotto; le pareti, sia all'interno che all'esterno, sono rifinite con intonaco del tipo civile tinteggiato; le facciate sono arricchite con cornici, soglie, mensole ed archi in travertino. I divisori interni sono parte in muratura di forati in laterizio, parte in cartongesso. Le scale interne sono in ferro e legno. Il vano ascensore è realizzato in c.a.. Le pavimentazioni sono in laminato, probabilmente montato sulle originarie pavimentazioni in graniglia. Gli infissi esterni delle aperture originarie sono in legno e vetro, protetti da persiane in legno verniciato; quelli delle finestre del primo piano, realizzate sul fronte nord in occasione dell'ampliamento, sono in legno e vetro privi di persiane. Le porte interne sono parte in legno e vetro, parte in legno tamburato.

Il corpo di fabbrica secondario ha struttura portante verticale in c.a., copertura piana e solaio del pianterreno in latero c.a., tamponature in parte realizzate con infissi in legno e vetro. Gli infissi interni sono parte in legno tamburato, parte in laminato. Le pavimentazioni sono anche qui in laminato. I soffitti del primo piano sono costituiti da controsoffittature, parte in cartongesso, parte in pannelli quadri sorretti da strutture in alluminio.

Per l'intero edificio risultano installati i seguenti impianti: idrico, elettrico, citofonico, telefonico, di riscaldamento del tipo a termosifone con n°2 caldaie murali alimentate a gas metano di rete, impianto di climatizzazione a pompe di calore con split interni e macchine esterne situate sulla copertura piana del corpo secondario.

Le superfici coperte, al lordo delle murature, sono di mq.384 circa per il pianterreno e mq.160 circa per il primo piano. L'area scoperta esclusiva, ha una superficie complessiva di mq.2.549 circa.

Il complesso immobiliare in esame è stato solo per breve tempo utilizzato come stabilimento termale, a causa della scarsa portata idrica della sorgente "La Fortuna".

Lo stesso ha svolto negli anni varie funzioni per eventi mondani, culturali, mostre d'arte, per poi divenire sede della biglietteria dei vari stabilimenti termali (da qui il nome "Ex biglietteria centrale"). Attualmente e da diversi anni è sede della As.Val.T. (Associazione Valdinievole per la lotta contro i Tumori) che vi svolge la propria attività di prevenzione oncologica.

Le sue condizioni di manutenzione e conservazione sono buone; fanno eccezione alcune infiltrazioni dalla copertura, probabilmente priva di impermeabilizzazione, e alcune manifestazioni di umidità di risalita lungo le pareti perimetrali, esterno/interno, del corpo originario.

Da precisare inoltre che l'intero complesso è considerato bene di notevole pregio ed interesse architettonico, con vincolo diretto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, come più avanti descritto nel dettaglio.



<><><>

- **CONFINI** -

Confinano: a nord ed ovest, viabilità interna al parco termale (viale del Parco della Torretta); ad est e a sud, parco pubblico (propr. Comune di Montecatini Terme); s.s.a..

<><><>

- DATI CATASTALI E CORRISPONDENZA CATASTALE -

Il complesso immobiliare in esame risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme, nel foglio di mappa **19**, dai mappali graffiati **103** e **60 sub.1**, zona censuaria 1, categoria A/10 di 5[^], vani 20, superficie catastale mq.770, rendita catastale € 8.883,06.- (per l'intero edificio e gran parte della corte pertinenziale), e dai mappali: **104**, categoria F/1, quale "area urbana" di mq.85, e **106**, categoria F/1, quale "area urbana" di mq.25 (per un'ulteriore porzione della corte).

La residua porzione di corte pertinenziale è rappresentata al Catasto Terreni del citato Comune, nel foglio di mappa **19**, dal mappale **105** quale "giardino pubblico" di mq.15.

Ai fini storico-catastali è opportuno precisare che i mappali 103, 104, 105 e 106, sono tutti derivati da porzioni dell'originario mappale 22 a seguito del Tipo di Frazionamento depositato presso l'ex UTE di Pistoia in data 20.02.1997 ed ivi registrato al n°483.1/1997 di protocollo, in atti da pari data.

Le planimetrie catastali attualmente in atti rispondono allo stato dei luoghi.

(Ved. estratto di mappa catastale all."1", visure catastali all."2", planimetrie catastali all."3", documentazione fotografica all."4").

<><><>

- PROPRIETÀ E PROVENIENZA -

I beni sopra descritti risultano intestati alla società "TERME DI MONTECATINI SPA" con sede in Montecatini Terme - c.f.00466670585 - per i diritti di piena proprietà pari all'intero, in quanto alla stessa pervenuti per 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 titolo di provenienza all."5").

<><><>

- STATO DI OCCUPAZIONE -

I beni sopra descritti sono in uso alla As.Va.L.T. - Associazione Valdinievole per la Lotta contro i Tumori ONLUS, con sede in Pescia (PT), via Cesare Battisti,10 - c.f. 91005560478 -, in forza del contratto di locazione ad uso diverso da abitazione del 04.01.2017, della durata di 6 (sei) anni con prossima scadenza al 31.12.2022, per un canone annuo stabilito tra le parti in € 50.000,00.- (euro cinquantamila/00), del quale non sono stati forniti dalla proprietà gli estremi di registrazione.

(ved. copia contratto di locazione all."10").

E' opportuno inoltre precisare che nel piano interrato del corpo di fabbrica originario, è situata la sorgente "La Fortuna" da molti anni inutilizzata a causa della scarsa portata, intestata alla Regione Toscana. La stessa risulta raggiungibile attraverso una botola situata all'interno dell'edificio lungo il corridoio del corpo originario. Ciò comporta una servitù di passo per l'eventuale accesso alla sorgente 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 Valdiniense società cooperativa**, contro la società "Terme di Montecatini spa", per € 33.800.000,00.- di capitale, redimibile entro 15 anni. Grava parte dei beni sopra descritti (e precisamente i beni catastalmente identificati dai mappali graffiati 60 sub.1 e 103, con esclusione quindi delle porzioni di corte pertinenziale identificate dai mappali 104, 105 e 106) 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. "9"**).

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 Cultu-

rali emesso in data 14.03.2001, rep.15453, a favore del Ministero per i Beni e le Attività Culturali con sede in Roma, contro il Comune di Montecatini Terme. Con il citato decreto il complesso immobiliare oggetto di stima (apparentemente nei riguardi del solo mappale 60 sub.1 come indicato sia sul titolo che sulla relativa nota di trascrizione), assieme a maggior consistenza, è stato dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi del D.Lgs 490 del 29.10.1999.

r.p.**1615**, r.g.2571 = **20.05.2002** = Atto amministrativo, costituzione vincoli legali, in forza di decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali emesso in data 14.03.2001, rep.15453, a favore del Ministero per i Beni e le Attività Culturali con sede in Roma, contro la Regione Toscana. Con il citato decreto il complesso immobiliare oggetto di stima (apparentemente nei riguardi del solo mappale 60 sub.1 come indicato sia sul titolo che sulla relativa nota di trascrizione), assieme a maggior consistenza, è stato dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi del D.Lgs 490 del 29.10.1999.

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

(ved. copia Decreto **all."7"**).

r.p.**1081**, r.g.1535 = **20.04.2012** = Atto amministrativo, concessione mineraria, ricevuto dal Dirigente del Servizio Tecnico del Comune di Montecatini Terme in data 29.03.2012, rep.4987, a favore del Comune di Montecatini Terme, contro la società "Terme di Montecatini spa". Con de-

creto 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 relativa nota di trascrizione vengono indicati immobili
(ved. copia Concessione Mineraria all. "8").

<><><>

- ACCERTAMENTI URBANISTICI -

L'area interessata dal complesso immobiliare in oggetto 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, nonché all'interno della perimetrazione del "Piano di riqualificazione 8" 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.

Il corpo di fabbrica originario, unitamente alla corte pertinenziale, è segnalato tra gli edifici di particolare pregio storico-architettonico sulla tavola "P02a" del citato R.U.C.. Come si evince dalle relative schedature (n°4610, n°2533), risulta catalogato con classe di valore "A".

Come sopra indicato, il complesso immobiliare (apparentemente per il solo corpo di fabbrica originario) è stato dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi del D.Lgs. 29.10.1999 n°490, con Decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali del 14.03.2001 rep.15453.

L'impianto originario della costruzione risale ad epoca remota. Lo stesso fu edificato nei primi anni del 1900 su progetto dell'Arch. Giulio Bernardini di Pescia. La sua costruzione è stata pertanto iniziata in data antecedente al 1° settembre 1967.

Dalle ricerche svolte presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Monte-

catini Terme e l'Archivio Comunale, sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie:

- *Autorizzazione Edilizia del 31.03.1982 n°4542 (P.E.n°4542/1982) rilasciata dal Comune di Montecatini Terme alla società "Terme di Montecatini spa", per la realizzazione di una struttura a titolo precario costituita da cupole in plexiglass da apporre sull'are pertinenziale, prospiciente il fronte sud dell'edificio; da precisare che tali strutture non risultano più in essere;*
- *Concessione Edilizia n°8153 del 27.06.1990 (P.E. n°8153/1990) rilasciata dal citato Comune alla società "Terme di Montecatini spa", per l'ampliamento e la ristrutturazione dell'edificio "La Fortuna";*
- *Concessione Edilizia n°8386 del 31.10.1990 (P.E. n°8386/1990) in variante alla n°8153/1990 suddetta, rilasciata dal Comune di Montecatini Terme alla società "Terme di Montecatini spa", per l'ampliamento e la ristrutturazione dell'edificio "La Fortuna";*
- *Concessione Edilizia n°8589 del 22.04.1991 (P.E. n°8589/1991) in variante alla n°8153/1990 suddetta, rilasciata dal Comune di Montecatini Terme alla società "Terme di Montecatini spa", per l'ampliamento e la ristrutturazione dell'edificio "La Fortuna";*
- *Attestazione di Agibilità (P.E. n°3911/2001) depositata presso il Comune di Montecatini Terme in data 19.12.2001 al n°36974 di protocollo;*
- *Segnalazione di Inizio Attività (P.E. n°398/2012) depositata presso il Comune di Montecatini Terme in data 27.06.2012, per l'installazione di un ascensore per disabili all'intero dell'edificio "Ex biglietteria centra-*

le".

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

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

<><><>

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

- CONSIDERAZIONI E STIMA -

Il complesso immobiliare oggetto di stima è situato nella parte sud del parco termale di Montecatini Terme, su di un'area interamente recintata dalla forma irregolare e con giacitura pianeggiante. Lo stesso dista circa duecento metri in direzione nord-est dal Municipio, situato quindi immediatamente a ridosso del cuore commerciale e direzionale cittadino.

Per la determinazione del più probabile valore commerciale dei beni descritti, viene adottato il metodo del confronto con valori di immobili simili 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, presso agenzie immobiliari, contattando professionisti locali operanti nel settore immobiliare. In particolare dalle indagini di mercato svolte sono stati riscontrati alcuni recenti annunci immobiliari inerenti unità ad uso direzionale ubicate nel centro cittadino di Montecatini Terme, a poche centinaia di metri dall'immobile in esame, anche se relativi ad immobili con diversa tipologia edilizia. Infatti i predetti annunci trattano tutti unità immobiliari poste all'interno di edifici a carattere condominiale; nonostante la particolarità dell'immobile oggetto

di stima (intero edificio isolato con accessi autonomi corredato da vasta area pertinenziale esclusiva), conferisca allo stesso un maggior pregio rispetto ai comparabili riscontrati, lo scrivente ritiene corretto, in via prudenziale, utilizzare i valori derivanti dai citati comparabili; ciò anche alla luce della maggior consistenza dell'edificio in oggetto rispetto alle unità prese a comparazione.

Di seguito vengono elencati i comparabili impiegati per la stima:

- annuncio n°60594944 del 26.10.2022 presso agenzia immobiliare Studio Montecatini snc, inerente un'unità ad uso direzionale posta al terzo piano del palazzo storico del Gambrinus ubicato in Montecatini Terme, viale Giuseppe Verdi, della superficie commerciale di mq.195 – Prezzo richiesto € 260.000,00.-, prezzo unitario richiesto € 1.333,33.-;
- annuncio n°EK-88578981 del 12.04.2022 presso agenzia immobiliare Casa In di Montecatini Terme, inerente un'unità ad uso direzionale posta al primo piano del complesso immobiliare Kursaal ubicato in Montecatini Terme, corso Roma, della superficie commerciale di mq.75 – Prezzo richiesto € 100.000,00.-, prezzo unitario richiesto € 1.333,33.-;
- annuncio n°PE-3589 del 24.05.2022 presso agenzia immobiliare Montecatini Casa, inerente un'unità ad uso direzionale posta al secondo piano di un complesso condominiale ubicato in Montecatini Terme, via San Martino, della superficie commerciale di mq.113 – Prezzo richiesto € 130.000,00.-, prezzo unitario richiesto € 1.150,44.-.

(Ved. copia comparabili all."11").

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

- i valori espressi dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Im-

mobiliare dell'agenzia delle Entrate) per la zona in questione, classificata come "B3 - Centrale/Popolo, Verdi, Roma, Matteotti, Panteraie", e per la quale la citata banca dati esprime per la tipologia di immobili in esame (uffici) valori unitari per superficie lorda da un minimo di €/mq.1.050,00.- ad un massimo di €/mq.1.250,00.-;

- i valori espressi dal Borsino Immobiliare.it per la zona in questione, classificata come "Popolo, Verdi, Roma, Matteotti, Panteraie", e per la quale la citata banca dati esprime per la tipologia di immobili in esame (uffici) valori unitari per superficie lorda da un minimo di €/mq.1.204,00.- ad un massimo di €/mq.1.406,00.-.

Ha quindi operato una media dei tre valori unitari dei suddetti comparabili, ottenendo un valore unitario di €/mq.1.272,37-. 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 un valore unitario di ca. € 1.000,00.-. Tale valore è stato attribuito all'intero pianterreno dell'edificio, mentre per il primo piano sarà ridotto ad € 950,00.- a causa del peggior stato manutentivo.

E' stato altresì tenuto conto ovviamente delle condizioni intrinseche dell'immobile da stimare in base ai dati rilevati e descritti nella relazione che precede, ed in particolare dello stato manutentivo dell'immobile, delle sue caratteristiche costruttive, del suo pregio architettonico, della sua ubicazione e della tipologia edilizia.

Nell'attribuzione dei valori è stato infine tenuto conto della presenza del vincolo derivante dal citato decreto di interesse particolarmente importan-

