

- RELAZIONE TECNICA DI STIMA -

* * * * *

ELABORATO N°28 - TERME TAMERICI

Ubicazione: Montecatini Terme (PT), viale dei Salici

Proprietà: Terme di Montecatini spa

* * *



* * * * *

Indice dell'elaborato

1. Descrizione dell'immobile.	Pag.2
2. Confini.	Pag.8
3. Dati catastali, corrispondenza catastale	Pag.8
4. Proprietà e provenienza.	Pag.9
5. Stato di occupazione.	Pag.9
6. Accertamenti ipotecari.	Pag.9
7. Accertamenti urbanistici	Pag.13

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

* * * * *

- DESCRIZIONE -

Trattasi dei **diritti di piena proprietà pari all'intero** sul complesso immobiliare già adibito a stabilimento termale denominato "Terme Tamerici", posto in comune e città di Montecatini Terme (PT), lungo il viale dei Salici, privo di numerazione civica. Occupante un'area di circa 9.000 mq. e situato nel centro del parco cittadino, subito ad ovest dello stabilimento termale "Leopoldine", esso comprende quattro corpi di fabbrica originari risalenti nella loro consistenza ai primi anni del novecento collegati tra loro tramite manufatti accessori realizzati in epoche successive.

Tre dei corpi originari sono tra loro allineati lungo il viale dei Salici, mentre il quarto, quello principale, è situato all'interno del lotto.

L'edificio centrale, che comprende l'ingresso dello stabilimento, è costituito da una costruzione dall'architettura semplice (che richiama le vecchie

case coloniche) elevata di due piani fuori terra; comprende tre locali al pianterreno e due vani accessori sottotetto al primo piano; i due livelli sono tra loro collegati da una scala interna in pietra. L'ingresso al fabbricato avviene direttamente dal viale dei Salici, tramite un'ampia porta con arco dotata di infisso in legno e vetro; attraverso un'apertura speculare situata sul fronte ovest dell'edificio, dal solito locale ingresso si accede al giardino.

L'edificio principale, caratterizzato dalla presenza di una torre nella parte nord e di due torri minori nella parte ovest, è elevato del solo pianterreno, anche se disposto su più quote superate con scalinate interne, oltre a parziale piano seminterrato ed una piccola porzione elevato su due piani.

Nella parte ovest del fabbricato si trova un ampio salone (sala del caminetto) in diretta comunicazione con un ampio vestibolo; entrambi i locali sono caratterizzati da soffitto a cassettoni in legno dipinto, al cui centro si apre un ampio lucernario a vetri policromi; negli stessi ambienti sono altresì presenti due banconi in marmo, utilizzati in passato per la mescita delle acque provenienti dalle varie sorgenti; i due saloni sono inoltre corredati da alcuni vani accessori, due dei quali sottostanti le due torri minori; a questi locali si accede anche direttamente dall'esterno attraverso una grande porta in legno lavorato situata sul fronte sud, in corrispondenza della quale si trova un maestoso loggiato sorretto da archi poggianti su sei colonne ottagonali in pietra dotate di capitelli e basamenti lavorati; dal più grande dei due locali si accede ad un piccolo porticato, tamponato negli anni sessanta con infissi in legno e vetro, dove è situata la fontana del Romanelli; da qui si scende per mezzo di una gradevole scalinata nella

parte est dell'edificio, che è composta da un disimpegno, due salette, altro ampio locale adibito a disimpegno (sottostante la torre principale), quest'ultimo collegato tramite una struttura in acciaio, legno e vetro al fabbricato centrale adibito ad ingresso, sopra descritto. Dal predetto disimpegno si accede alla sala delle Fonti (o sala Chini), caratterizzata da pavimentazioni, rivestimenti ed un grande pannello ceramico in maioliche policrome, tutte opere di Galileo Chini. Dalla sala si accede direttamente al giardino attraverso tre porte, una situata sul fronte sud dell'edificio, una sul fronte est e la terza con affaccio su un piccolo loggiato attraverso il quale si giunge poi all'area esterna. Sono inoltre presenti all'interno dell'edificio, alcuni locali accessori adibiti a ripostiglio, sgombero e centrale termica, nonché due piccole corti scoperte interne, da una delle quali si accede alla sorgente, nonché un piccolo vano al primo piano (nei pressi della torre situata sul fronte sud dell'edificio) raggiungibile attraverso una scaletta esterna in pietra, già adibito ad alloggio del custode dello stabilimento.

Il terzo corpo di fabbrica è costituito da un edificio elevato del solo pianterreno contenente i servizi igienici del vecchio stabilimento termale; lo stesso ha pianta quadrangolare con un appendice sul fronte ovest.

L'edificio è posto in comunicazione nell'angolo nord-est con il corpo centrale di ingresso sopra descritto, attraverso un manufatto aggiuntivo in muratura comprendente due locali di passaggio. L'ala nord del fabbricato è stata restaurata in tempi relativamente recenti, al fine di dotare il complesso immobiliare di servizi igienici a norma; questa comprende un ampio ingresso con lavabi e otto servizi igienici di cui uno per portatori di

handicap. La residua porzione del fabbricato non risulta agibile per le pes-
sime condizioni di manutenzione e conservazione, con copertura crollata
in più punti e privo di impianti funzionanti. Nella parte centrale del fronte
est del fabbricato, con affaccio sul viale dei Salici, si trova un ampio portico
costituito da tre archi ribassati, sostenuti da pilastri ottagonali in tra-
vertino, con capitelli e basamenti lavorati; gli archi sono tra loro collegati
da tiranti in legno e ferro. L'accesso al portico avviene esclusivamente dal
viale dei Salici, dal quale è separato da una gradevole cancellata in legno
con elementi in ferro lavorato e borchie in gres colorato.

Il quarto ed ultimo corpo di fabbrica è costituito da un piccolo fabbricato
elevato del solo pianterreno, situato a nord del fabbricato centrale al quale
è unito attraverso la struttura in acciaio, legno e vetro sopra citata. Il ma-
nufatto, che al momento del sopralluogo non era accessibile, è composto
da tre piccoli locali, in passato impiegati per la vendita dei prodotti terma-
li.

L'area pertinenziale esterna adibita a parco-giardino, interamente recinta-
ta con muretti in mattoni faccia vista e sovrastanti pilastrini sempre in
muratura di mattoni con interposte ringhiere in legno verniciato, è acces-
sibile oltre che dai fabbricati sopra descritti, anche attraverso tre cancelli
posti lungo la predetta recinzione, due situati lungo il confine ovest ed uno
lungo quello sud. La stessa è per lo più sistemata a verde, con presenza di
importanti alberature e gradevoli aiuole; la parte centrale, ricompresa tra
gli edifici, è inghiaiaata. Nel parco è presente una quantità di elementi scul-
torei in marmo, sia sotto forma di arredo (panche, colonnine, elementi
decorativi) che sotto forma di opere statuarie. Da segnalare: la fontana

delle Najadi, il tempietto D'Annunzio, i pozzi.

Tutti gli edifici originari hanno strutture verticali in muratura di pietrame e laterizio. I solai sono parte in struttura lignea (travi e travicelli) e mezzane in cotto, parte in ferro e laterizio. Anche le coperture dei vari fabbricati e dei portici hanno strutture lignee (travi e travicelli) e mezzane in cotto, con sovrastati manti in laterizio. Da segnalare la particolarità e la bellezza delle strutture in legno del portico situato sul fronte sud dell'edificio principale, eseguite con legni intagliati e decorati.

Il trattamento architettonico dei prospetti e la loro decorazione sono particolarmente vari e complessi, con un apparato decorativo estremamente ricco e variegato negli stili.

Le pareti esterne sono rifinite con intonaco e arricchite da elementi decorativi quali finti bozzati, cornici, elementi naturalistici in stucco ed in gres, elementi in ferro. Le finestre dell'edificio principale e di quello adibito a servizi igienici sono per lo più chiuse da vetrate policrome.

Gli infissi esterni del fabbricato centrale sono in legno e vetro.

Le pavimentazioni dell'edificio principale sono parte in maioliche policrome, parte in gres, parte in graniglie colorate; quelle del corpo centrale sono in mattonelle di cotto; quelle del corpo servizi sono parte in marmo, parte in graniglia. La pavimentazione del portico sul fronte sud dell'edificio principale, è in maioliche policrome anch'esse di Galileo Chini.

Tutti gli edifici, ad eccezione della porzione inagibile del corpo di fabbrica adibito a servizi igienici, sono dotati di impianto elettrico ed idrico; la centrale termica presente nel complesso risulta inattiva dai primi anni 2000; solo per alcuni locali del fabbricato principale è presente un impianto di

climatizzazione a pompa di calore con macchine esterne ubicate in una delle corti scoperte.

Le superfici coperte, al lordo delle murature, sono le seguenti: fabbricato centrale (ingresso), mq.104 circa per il pianterreno, mq.104 circa per il primo piano (sottotetto); edificio principale, mq.590 circa per i locali principali, mq.33 circa per la centrale termica ed il locale ex alloggio custode al primo piano; fabbricato adibito a servizi igienici, unitamente al corpo aggiunto di collegamento con l'edificio centrale, mq.506 circa, di cui mq.406 circa relativi alla parte inagibile; piccolo corpo di fabbrica situato lungo il viale dei Salici, mq.23 circa; struttura-tunnel di collegato in acciaio, legno e vetro, mq.96 ca.; portico sul fronte sud dell'edificio principale, mq.60 circa; loggiato interno, mq.30 circa; portico sul viale dei Salici, mq.40 circa. L'area scoperta a parco e giardino, ha una superficie complessiva di mq.7.600 circa.

Il complesso immobiliare in esame ha svolto la sua funzione di stabilimento termale fino alla fine degli anni novanta. Da allora è stato utilizzato saltuariamente come per congressi, esposizioni d'arte ed eventi culturali in genere.

L'immobile, che è stato negli anni oggetto di manutenzioni, si trova in uno stato manutentivo appena sufficiente. Fa eccezione l'edificio destinato a servizi igienici che risulta in massima parte inagibile e presenta uno stato di degrado avanzato sia nelle finiture, negli impianti e nelle strutture, con tetto crollato in più punti.

L'intero complesso, di notevole pregio ed interesse architettonico, necessita di opere di restauro e manutenzione al fine di essere impiegato e fre-

quentato in modo assiduo.

<><><>

- CONFINI -

Confinano: a nord, ovest e sud, parco pubblico (propr. Comune di Montecatini Terme); ad est, viale dei Salici (propr. Comune di Montecatini Terme); s.s.a..

<><><>

- 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 **64**, **63**, **23** e **79 sub.1**, zona censuaria 1, categoria D/4, rendita catastale € 14.477,60.-, e dai mappali: **79 sub.2**, zona censuaria 1, categoria C/1 di 10[^], mq.87, rendita catastale € 3.504,68.-, **62**, zona censuaria 1, categoria C/1 di 12[^], mq.18, superficie catastale mq.23, rendita catastale € 985,40.-.

Le planimetrie catastali attualmente in atti non rispondono allo stato dei luoghi. Durante i sopralluoghi effettuati, lo scrivente ha potuto infatti constatare una diversa distribuzione interna di alcuni locali, la mancata rappresentazione grafica di alcuni ambienti (l'intero primo piano-sottotetto del fabbricato centrale adibito ad ingresso e la relativa scala di collegamento tra i due piani, il locale al primo piano dell'edificio principale già adibito ad alloggio custode, i manufatti di collegamento tra i corpi originari). Anche la rappresentazione sulla mappa catastale dell'edificato non risponde alla realtà, in quanto non sono mai stati inseriti in mappa gli ampliamenti derivanti dalla realizzazione dei predetti manufatti di collega-

mento.

Per la regolarizzazione delle suddette difformità dovrà essere pertanto predisposta prima dell'alienazione, opportuna denuncia di variazione catastale con procedura DOCFA ed allegate nuove planimetrie dell'intero stabilimento, previa redazione, presentazione ed approvazione di un Tipo Mappale per aggiornare la mappa catastale.

Per tali incombenti è plausibile ipotizzare un costo complessivo, tra diritti e competenze professionali, pari ad € 2.500,00.- circa.

(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 titoli di provenienza all."5").

<><><>

- STATO DI OCCUPAZIONE -

Per i beni sopra descritti non risultano contratti di locazione in essere. Gli stessi sono pertanto nella disponibilità della proprietà.

<><><>

- ACCERTAMENTI IPOTRASCRIZIONALI -

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Prov.le di Pistoia-Territorio, Servi-

zio di Pubblicità Immobiliare di **Pescia**, con aggiornamento al **30.09.2022**, 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 Anguissola 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 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."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 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 il complesso immobiliare "Terme Tamerici" oggetto della presente stima, 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 "Terme Tamerici" oggetto della presente stima, 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 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 relativa nota di trascrizione vengono indicati immobili (ved. copia Concessione Mineraria all."8").

<><><>

- ACCERTAMENTI URBANISTICI -

L'area interessata dal complesso immobiliare "Terme Tamerici" ricade, secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Montecatini Ter-

me (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.lgsl.42/2004) e a vincolo idrogeologico.

I quattro corpi di fabbrica originari, rientrano tra gli edifici di particolare pregio storico-architettonico di cui alla tavola "P02a" del citato R.U.C.. Come si evince dalle relative schede (n°4604, n°4605, n°5201), gli stessi sono catalogati con classe di valore "A".

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

Il complesso immobiliare in esame risale ad epoca remota. L'attuale consistenza dell'edificato, con la sola eccezione dei volumi di collegamento tra gli edifici originari aggiunti nella seconda metà degli anni sessanta, furono terminati nel 1911 su progetto dell'Arch. Giulio Bernardini di Pescia con la collaborazione di Galileo Chini.

I suddetti volumi di collegamento, unitamente alla tamponatura ad infissi della loggia situata nell'edificio principale che ospita la fontana del Romanelli, sono stati realizzati in forza della Licenza di Costruzione, Restauro ed Ampliamento di Edifici del 16.02.1966 rilasciata dal Comune di Montecatini Terme alla società "Terme di Montecatini spa", "per la sistemazione stabilimento Tamerici". Sempre relativamente a tali interventi, il citato

Comune ha successivamente rilasciato il "Permesso di abitabilità di case di nuova costruzione o notevolmente rifatte" n°4138 del 04.04.1966, per "ampliamento stabilimento Tamerici composto di un vano utile (soggiorno) e di un vano accessorio".

Tutti i volumi presenti sull'area risultano pertanto antecedenti al 1° settembre 1967.

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

- Autorizzazione del 20.12.1990 a seguito di comunicazione depositata presso il Comune di Montecatini Terme in data 14.12.1990 al n°23070 di protoc.gen. (P.E. n°1503/1990) per l'esecuzione di opere di straordinaria manutenzione consistenti in lavori di adeguamento agli impianti termico ed elettrico da eseguirsi nell'immobile sede delle Tamerici;
- Autorizzazione del 24.02.1992 a seguito di comunicazione depositata presso il Comune di Montecatini Terme in data 17.02.1992 al n°3142 di protoc.gen. (P.E. n°2145/1992) per l'esecuzione di opere di straordinaria manutenzione consistenti nella revisione dell'impianto elettrico nel fabbricato "Terme Tamerici";
- Autorizzazione del 09.08.1993 a seguito di comunicazione depositata presso il Comune di Montecatini Terme in data 14.07.1993 al n°12919 di protoc.gen. (P.E. n°3143/1993) per l'esecuzione di opere di straordinaria manutenzione consistenti nel rinforzo della struttura portante del tetto mediante installazione di putrelle in ferro nell'immobile "Terme Tamerici";

• Autorizzazione del 06.05.1994 a seguito di comunicazione depositata presso il Comune di Montecatini Terme in data 30.04.1994 al n°7318 di protoc.gen. (P.E. n°3373/1994) per l'esecuzione di opere di straordinaria manutenzione consistenti nel rifacimento intonaci facciata e torre principale e tinteggiatura nello stabilimento termale "Tamerici";

• Autorizzazione del 03.05.1995 a seguito di comunicazione depositata presso il Comune di Montecatini Terme in data 28.04.1995 al n°10959 di protoc.gen. (P.E. n°3902/1995) per l'esecuzione di opere di straordinaria manutenzione consistenti nel rifacimento di parte degli intonaci, sostituzione di parte dei canali di gronda e tinteggiatura nell'edificio "Terme Tamerici";

• Denuncia d'Inizio Attività (DIA) depositata presso il Comune di Montecatini Terme in data 11.09.2001 al n°6018 di protoc.gen. (P.E.530/2001), per l'esecuzione di opere di straordinaria manutenzione consistenti nell'adeguamento di parte dei servizi igienici.

(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 e sulle planimetrie catastali, non sono emerse difformità sostanziali.

<><><>

- CONSIDERAZIONI E STIMA -

Il complesso immobiliare "Terme Tamerici" è situato nel centro del parco termale di Montecatini Terme, su di un'area interamente recintata dalla forma irregolare e con giacitura leggermente degradante in direzione nord-sud. Lo stesso dista circa trecento metri in direzione nord-est dal

Municipio e quindi dal centro cittadino.

Lo stabilimento Tamerici si distingue dagli altri immobili termali per gli accostamenti volontari di vari generi e stili architettonici, con richiami medioevali ed orientali, testimonianza del movimento artistico "Art Nouveau" che influenzò in modo importante l'architettura della città di Montecatini Terme nel periodo fine '800 - primi del '900.

Il complesso delle Tamerici è stato utilizzato come stabilimento termale fino alla fine degli anni novanta; qui veniva praticata la terapia idropinica con le acque della sorgente omonima, nonché con quelle provenienti dalle altre sorgenti termali. Da allora è stato utilizzato in modo saltuario per congressi, eventi culturali e mostre.

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 stima dei beni 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 di edificato

(€/mq. di superficie coperta, al lordo delle murature) 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 al fine di considerare nella valutazione l'obsolescenza dell'edificato nonché il suo stato manutentivo e di conservazione.

Nell'attribuzione dei citati parametri è stato infine tenuto conto della presenza del vincolo derivante dal citato decreto di interesse particolarmente importante emesso dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali, nonché delle derivanti 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 scoperta (parco-giardino), quale area pertinenziale del complesso immobiliare.

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

Fabbricato centrale

- piano terra	mq.	104 x €/mq.	1.000,00.- = €	104.000,00.-
- piano primo (sottotetto)	mq.	104 x €/mq.	550,00.- = €	57.200,00.-

Edificio principale

- piano terra	mq.	590 x €/mq.	1.450,00.- = €	855.500,00.-
- c.t. e alloggio custode	mq.	33 x €/mq.	750,00.- = €	24.750,00.-
- portico fronte sud	mq.	60 x €/mq.	800,00.- = €	48.000,00.-
- loggiato interno	mq.	30 x €/mq.	800,00.- = €	24.000,00.-

Fabbricato servizi igienici

- porzione agibile	mq.	100 x €/mq.	500,00.- = €	50.000,00.-
- porzione inagibile	mq.	406 x €/mq.	240,00.- = €	97.440,00.-
- portico v.le dei Salici	mq.	40 x €/mq.	750,00.- = €	30.000,00.-

Corpo accessorio

- piano terra	mq.	23 x €/mq.	625,00.- = €	14.375,00.-
---------------	-----	------------	--------------	-------------

Struttura-tunnel di collegamento

- piano terra	mq.	96 x €/mq.	450,00.- = €	43.200,00.-
---------------	-----	------------	--------------	-------------

Totale costo di ricostruzione deprezzato. € 1.348.465,00.-

Valore parco-giardino

- porz. equivalente al coperto	mq.1.465 x €/mq.	140,00.- = €	205.100,00.-
- residua porzione	mq.6.141 x €/mq.	35,00.- = €	214.935,00.-

Sommano. € 1.768.500,00.-

e in c.t., € 1.769.000,00.-

diconsi euro unmilionesettecentosessantannovemila/00.

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

Quanto sopra in espletamento dell'incarico ricevuto.

Pescia, lì 23.10.2022

Il Tecnico

Geom. Riccardo Romoli

