

- RELAZIONE TECNICA DI STIMA -

* * * * *

ELABORATO N.23 - TERME EXCELSIOR

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ubicazione: Montecatini Terme (PT), viale Giuseppe Verdi,61/63

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.10
5. Stato di occupazione	Pag.10
6. Accertamenti ipotecari.	Pag.11
7. Accertamenti urbanistici	Pag.15

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. Decreti del Ministero per i Beni e le Attività Culturali
8. Concessione mineraria
9. Planimetrie dell'edificio
10. Copia iscrizione ipotecaria e annotamento di erogazione

* * * * *

- DESCRIZIONE -

Trattasi dei **diritti di piena proprietà pari all'intero** sul complesso immobiliare denominato "Terme Excelsior", posto in comune e città di Montecatini Terme (PT), viale Giuseppe Verdi, 61/63.

Esso è ubicato su di un'area dell'estensione di oltre 7.000 mq., dalla forma irregolare e con giacitura leggermente declive in direzione nord-sud, ricompresa tra il predetto viale Verdi, il viale delle Tamerici ed il viale delle Palme.

L'edificio è composto da due corpi di fabbrica ben distinti, anche se posti tra loro in aderenza ed in comunicazione. Il corpo sud fa parte del nucleo primitivo, in origine di più ampia consistenza ed in parte demolito a seguito della radicale ristrutturazione con ampliamento realizzata nella seconda

metà degli anni sessanta con la costruzione del corpo nord di ben più moderna architettura.

L'edificio originario, elevato del solo pianterreno oltre piano interrato, ha pianta rettangolare ed è caratterizzato dalla presenza di un ampio loggiato sul fronte sud, di due esedre laterali e di altrettanti piccoli loggiati sui lati lunghi; posto in aderenza sul proprio fronte nord al corpo di fabbrica "moderno" e libero sui restanti lati, è internamente composto: al pianterreno da un ampio salone già destinato alla cura idropinica e successivamente utilizzato per conferenze, concerti ed eventi, con due banchi di mescita in marmo posti nelle citate esedre laterali a cui giungevano le acque qui convogliate dalle varie fonti termali; al piano interrato, per la quasi totalità da servizi igienici a disposizione della clientela, nonché da alcuni locali di servizio.

Il corpo nord, come detto realizzato in epoca moderna, è elevato di quattro piani fuori terra, oltre piano ammezzato tra pianterreno e primo piano, piano interrato e sottotetto. La parte fuori terra, a pianta quadra, è caratterizzata da un ampio pozzo luce a partire dal livello del primo piano.

L'edificio risulta così composto: al pianterreno un grande open space con ingresso, accettazione, zona bar, zona attesa, un ampio salone già utilizzato per la cura idropinica, altra sala di comunicazione con il corpo originario e l'accesso a scale ed ascensori per il collegamento con i piani superiori; al piano ammezzato tra PT e P1°, da un ampio ballatoio con affaccio sull'open space del pianterreno, in cui sono state ricavate zone relax e fitness, oltre ad alcuni vani adibiti a studi medici e uffici; al primo piano dal centro benessere, con area reception e vendita prodotti termali con relati-

vi spogliatoi (sul retro della quale si gode di affaccio sul salone del corpo originario attraverso un'ampia vetrata), un corridoio ad anello lungo l'intero perimetro esterno dell'edificio con affaccio sul parco, da cui si accede ai numerosi camerini per i trattamenti termali, oltre a zona sauna e bagno turco, salette di attesa, locali di servizio e spogliatoi per il personale; nella parte centrale, è situato un altro corridoio ad anello lungo il perimetro del pozzo luce, utilizzato come ambiente di servizio dal personale per la pulizia e per l'assistenza ai camerini; il secondo piano ripropone la distribuzione del sottostante livello, con corridoio perimetrale, corridoio interno di servizio e camerini per trattamenti termali, oltre a salette di attesa, studi medici e locali di servizio; il terzo piano, di più ridotte dimensioni, presenta un corridoio ad anello centrale dal quale si accede ai vari locali presenti già adibiti a cure termali quali inalazioni, aerosol, irrigazioni, oltre a studi medici, servizi igienici e locali di servizio. Il piano interrato, in comunicazione con lo stesso livello del corpo originario, comprende una zona destinata alla clientela, con un negozio, sale di attesa, studi medici, disimpegni, corpo servizi igienici, oltre a locali per il personale, magazzini, locali tecnici e rimessa, quest'ultima con accesso carrabile attraverso rampa con sbocco sul viale delle Tamerici; il piano sottotetto comprende esclusivamente locali tecnici, in parte dedicati a cassoni dell'acqua, in parte ad impianti e locali macchine ascensori. I vari livelli dell'edificio sono internamente tra loro collegati attraverso vani scale, ascensori per il pubblico, ascensori e montacarichi per il personale di servizio.

L'area pertinenziale esterna, interamente recintata, è in massima parte sistemata a parco con giardini ed alberature di varie specie, età e dimen-

sioni. Nella parte sud dell'area, posta in corrispondenza dell'incrocio tra il viale Verdi ed il viale delle Tamerici e circostante i tre fronti liberi del corpo storico, è presente un gradevole giardinetto, in massima parte pavimentato con bitume, dove sono presenti aiuole, siepi e la "Fontana dei Cigni". Sul predetto giardinetto si affacciano i tre loggiati.

La parte storica dell'edificio risale ai primi anni del '900, inizialmente progettata per ospitare sale di lettura, concerti, balli ed un casinò, ma successivamente trasformata ed ampliata intorno al 1915 per destinarla a stabilimento termale. Il suo corpo principale ha struttura verticale in muratura mista (pietrame e laterizio), sovrastante copertura del tipo a padiglione con struttura lignea (capriate, travi e travicelli) ed una generosa gronda in aggetto interamente in legno (travi smensolati e cassettoni) con manto in cotto (marsigliesi). Le murature, sia all'interno che all'esterno, sono interamente intonacate; le facciate esterne sono caratterizzate da una ricca decorazione costituita da trabeazioni, lesene, semicolonne, capitelli, corallini, fasce, cornici, interamente realizzate in stucco dipinto; la facciata sud, sotto il portico, ha tre grandi porte con modanature decorate a cornice e sovrastante timpano triangolare; lo stesso tema viene riproposto per le quattro aperture poste sui lati lunghi del corpo di fabbrica, a fianco delle due esedre. Il loggiato principale, posto sul fronte sud dell'edificio, è caratterizzato dalla presenza di tre archi a tutto sesto con tiranti in ferro sul fronte principale e da due identici archi su quelli laterali, tutti sorretti da colonne con basamenti quadri e sovrastanti capitelli lavorati; anche i loggiati sono molto ricchi di decorazioni, tinte policrome e stemmi. Le loro coperture, a padiglione, hanno struttura lignea e manto in

cotto (marsigliesi); i soffitti sono a lacunari, così come le gronde sporgenti.

Le due esedre laterali sono anch'esse ricche di decorazioni, modanature, lesene, cornici ecc., con ampie superficie finestate; le loro coperture sono del tipo piano, probabilmente protette con lastre di piombo e/o rame; le pavimentazioni esterne sono costituite da mattonelle quadrate in cotto.

Internamente all'edificio, nell'ampio salone, vengono riproposte le ricche decorazioni presenti sulle facciate, oltre alle finestrate del secondo livello con vetri policromi, ai soffitti a cassettoni in stucco, ai vecchi piani di mescita; la pavimentazione interna è in marmo.

Il corpo nord, inaugurato nel 1969, ha strutture portanti costituite da un intelaiatura in c.a. (travi e pilastri), solai parte in latero c.a. parte in c.a., scale interne parte in c.a. e parte in legno, pozzi ascensore in c.a.; la copertura della parte centrale del pianterreno (posta al termine del pozzo luce) è costituita da un telaio in c.a. con sovrastanti cupole lucifere in plexiglass; il resto delle coperture (poste ai piani terzo e quarto) è costituito da solai in c.a. in lieve pendenza, protetti da lastre grecate in rame; tamponature interne e divisori interni sono in muratura di laterizio, tamponature esterne in massima parte realizzate con infissi in alluminio e vetro o in legno e vetro; le pavimentazioni del pianterreno sono per lo più in mattonelle di marmo, quelle del piano ammezzato in moquette, quelle del primo piano parte in clinker, parte in gres, parte in parquet; i pavimenti dei piani superiori sono in gres e clinker; i rivestimenti e i pavimenti dei servizi sono parte in gres, parte in ceramica; gli infissi interni sono in legno, in vetro, in pvc, in alluminio; quelli esterni sono interamente in vetro

al pianterreno, in legno e vetro al piano ammezzato ed in alluminio anodizzato e vetro ai piani superiori; le finestre dei piani primo e secondo, sono caratterizzate dalla presenza al loro esterno di brise-soleil in legno; sono installati gli impianti idrico, elettrico, telefonico-dati, TV, di climatizzazione, oltre ai predetti ascensori e montacarichi.

Le altezze interne del corpo originario variano da ml.11.75 ca. per il salone, a ml.6.70 ca. per la zona di collegamento con il corpo nord ed il loggiato, a ml.2.40 ca. per la zona servizi igienici al piano interrato. Quelle della parte moderna sono: di ml.2.40 ca. per la zona servizi igienici al piano interrato, da ml.4.80 a ml.4.40 ca. per la zona tecnologica e rimessa sempre al piano interrato; di ml.2.70 circa al pianterreno, ml.2.80 ca. per il piano ammezzato, ml.3.20 ca. per i piani primo e secondo, ml.3.00 ca. per il piano terzo e ml.1.65 ca. per il sottotetto.

Le superfici coperte (al lordo delle murature) sono: di complessivi mq.2.000 circa per l'intero piano interrato, mq.337 ca. per il pianterreno del corpo storico e di complessivi mq.100 ca. per le tre logge; per il corpo moderno, mq.1.040 ca. per il pianterreno, mq.540 circa per il piano ammezzato, mq.1.094 ca. per i locali principali del primo piano e mq.170 ca. per la parte centrale del medesimo piano destinata a locali di servizio; mq.984 circa per i locali principali del secondo piano e mq.136 ca. per la parte centrale dello stesso piano a locali di servizio; mq.752 circa al terzo piano. La superficie catastale dell'area pertinenziale scoperta, detratta l'area di sedime della parte di edificio fuori terra, è di mq.6.297.

La parte storica del complesso, come più avanti precisato nel dettaglio al paragrafo "Accertamenti ipotrascrizionali", è stata dichiarata di notevole

pregio ed interesse architettonico con Decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali.

<><><>

- CONFINI -

Confinano: a nord, via delle Palme ed altra propr. Terme di Montecatini spa (Palazzina Consulenti); ad est, viale Giuseppe Verdi; a sud e ad ovest, viale delle Tamerici; s.s.a..

<><><>

- DATI CATASTALI E CORRISPONDENZA CATASTALE -

Quanto sopra descritto risulta censito in parte al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme, nel foglio di mappa **19**, dai mappali graffiati **44** e **79 sub.1**, zona censuaria 1, categoria D/4, rendita catastale € 23.614,40.-, e dal mappale **79 sub.2**, zona censuaria 1, categoria C/1 di 6^, mq.68, superficie catastale mq.101, rendita catastale € 1.499,58.- (per gli edifici e la parte sud dell'area pertinenziale).

La residua porzione dell'area scoperta, è censita al Catasto Terreni del citato Comune, nel foglio di mappa **19**, dai mappali **121** quale "giardino pubblico" di mq.5.360, e **122** quale "giardino pubblico" di mq.10, entrambi senza redditi.

L'area su cui insiste l'edificio e quella ad esso annessa, sono altresì rappresentate al predetto Catasto Terreni, nel foglio di mappa 19, dai mappali 44 quale "ente urbano" di mq.970 e 79 quale "ente urbano" di mq.1.434.

Ai fini storico catastali è opportuno precisare che:

- i mappali graffiati 44 e 79 sub.1, hanno avuto origine dai mappali graf-

fati 44, 80 e 79 sub.1, a seguito della variazione per modifica identificativo del 30.05.2013 protoc.PT0050536, in atti da pari data, per la soppressione del mappale 80 al Catasto Fabbricati per allineamento con il Catasto Terreni;

- il classamento dell'unità immobiliare rappresentata dai mappali graffiati 44 e 79 sub.1 attualmente in atti, deriva dalla variazione nel classamento del 20.05.2008 protoc.PT0089843 in atti da pari data;
- il citato mappale 80 al Catasto Terreni è stato soppresso ed unito al mappale 23, antecedentemente all'impianto meccanografico (01.09.1971);
- il mappale 23 è stato soppresso con frazionamento del 14.09.2012 protoc.PT0102406, in atti da pari data, originando i mappali 121 e 122.

Le planimetrie catastali attualmente in atti, rappresentano l'edificio nel suo stato originario, ante ristrutturazione ultimata nel 1969.

Dalle ricerche svolte presso l'archivio cartaceo catastale, non sono state rilevate planimetrie successive.

La mappa catastale non riporta la rappresentazione grafica del piano interrato eccedente la sagoma dell'edificio fuori terra.

Per la regolarizzazione di tali difformità dovranno pertanto essere predisposti e depositati presso l'Ufficio Prov.le di Pistoia-Territorio dell'Agenzia delle Entrate, i seguenti atti di aggiornamento catastale:

- Tipo Mappale con procedura PREGEO per correggere l'errata rappresentazione grafica dell'edificio, inserendo in mappa la parte interrata eccedente la sua sagoma fuori terra;

o denuncia di variazione catastale con procedura DOCFA ed allegate nuove planimetrie catastali rispondenti fedelmente allo stato dei luoghi.

Per tali incombenzi è plausibile ipotizzare un costo complessivo, tra diritti catastali e spese tecniche, pari ad € 5.500,00.- circa.

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

<><><>

- PROPRIETÀ E PROVENIENZA -

IL complesso immobiliare in esame 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 -

Come detto il complesso immobiliare risulta da tempo in disuso.

Da precisare che il bar posto al pianterreno dell'edificio, era condotto 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 nel 25% degli incassi del bar oltre i.v.a. (ved. copia contratto di affitto d'azienda all."11").

<><><>

- 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 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 Valdini-vole 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 la parte storica dell'edificio, assieme ad altri beni di proprietà della società "Terme di Montecatini spa", è stata dichiarata 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 la parte storica dell'edificio, assieme ad altri beni di proprietà della società "Terme di Montecatini spa", è stata dichiarata di interesse particolarmente importante ai sensi del D.Lgs 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 Excelsior, ricade secondo il vigente Regolamento Urbanistico Comunale (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 ubicata all'interno della perimetrazione del "Piano di riqualificazione 8" (PR8) di cui all'art.108 delle predette N.T.A.. L'area è inoltre soggetta a vincolo paesaggistico (D.lgs.42/2004) e a vincolo idrogeologico.

Il corpo di fabbrica originario è ricompreso 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°4616), allo stesso è stata assegnata la classe di valore "A".

Come sopra indicato la medesima porzione di edificio è stata inoltre dichiarata 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 corpo sud fa parte dell'edificio originario risalente ai primi anni del novecento; la sua costruzione è quindi certamente antecedente al 1° settembre 1967. Anche la costruzione della porzione nord è iniziata antecedentemente a tale data, in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza Edilizia n°239 del 15.07.1965 (P.E.239/1965) rilasciata dal Comune di Montecatini Terme alla società "Terme di Montecatini spa";

- Licenza Edilizia n°285 del 27.02.1967 (P.E.285/1967) quale variante alla n°239/1965, rilasciata dal Comune di Montecatini Terme alla società "Terme di Montecatini spa".

A completamento delle opere di ristrutturazione d ampliamento, fu rilasciato dal Comune di Montecatini Terme il permesso di abitabilità/agibilità n°1531 del 10.09.1968 (protoc.15706).

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:

- Concessione Edilizia n°6526 del 07.01.1986 (P.E.6526/1985) rilasciata dal Comune di Montecatini Terme alla società "Terme di Montecatini spa", per modifiche interne ai camerini;

- Concessione Edilizia n°6752 del 09.07.1986 (P.E.6752/1986) in variante alla n°6526/1986, rilasciata dal Comune di Montecatini Terme alla società "Terme di Montecatini spa";

- Autorizzazione Edilizia n°467 dell'11.04.1988 (P.E.467/1988) rilasciata dal Comune di Montecatini Terme alla società "Terme di Montecatini spa", per opere di ordinaria manutenzione consistenti nella sostituzione dei canali nella parte sud del complesso;

- 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 13.01.1989 al n°715 di protocollo (P.E. n°508/1989), per lo spostamento di tramezzi interni;

- Comunicazione per opere interne ai sensi dell'art.26 della L.28.02.1985 n°47, depositato presso il Comune di Montecatini Terme

in data 22.03.1990 al n°6486 di protocollo (P.E.732/1990), per lo spostamento di tramezzi interni;

• *Autorizzazione Edilizia n°2147 del 10.02.1992 (P.E.2147/1992) rilasciata dal Comune di Montecatini Terme alla società "Terme di Montecatini spa", per opere di straordinaria manutenzione agli impianti ed agli infissi;*

• *Comunicazione di inizio lavori di manutenzione ordinaria depositata presso il Comune di Montecatini Terme in data 19.07.1996 al n°17041 di protocollo (P.E. n°4017/1996) per riprese intonaco e tinteggiatura del corpo originario;*

• *Denuncia di Inizio Attività depositata presso il Comune di Montecatini Terme in data 13.10.1998 al n°21578 di protocollo (P.E. n°1706/1998) per la realizzazione di opere interne;*

• *Denuncia di Inizio Attività depositata presso il Comune di Montecatini Terme in data 21.10.1998 al n°22200 di protocollo (P.E. n°1748/1998) per la realizzazione di una rampa disabili;*

• *Denuncia di Inizio Attività depositata presso il Comune di Montecatini Terme in data 15.04.1999 al n°10175 di protocollo (P.E. n°1962/1999) per la realizzazione di opere interne;*

• *Denuncia di Inizio Attività depositata presso il Comune di Montecatini Terme in data 09.03.2001 al n°8256 di protocollo (P.E. n°148/2001) per la riorganizzazione funzionale di tre camerini al primo piano;*

• *Autorizzazione Edilizia n°351 del 19.10.2001 (P.E.351/2001) rilasciata dal Comune di Montecatini Terme alla società "Terme di Montecatini spa", per l'installazione di un bancomat;*

• Denuncia di Inizio Attività depositata presso il Comune di Montecatini Terme in data 05.08.2002 al n°25656 di protocollo (P.E. n°473/2002), per variante con deposito finale alla P.E. n°148/2001;

• Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n°286 dell'08.06.2004 (P.E.286/2003) rilasciata dal Comune di Montecatini Terme alla società "Terme di Montecatini spa", per modifiche interne ed esterne allo stabilimento;

• Denuncia di Inizio Attività depositata presso il Comune di Montecatini Terme in data 23.12.2008 al n°41789 di protocollo (P.E. n°870/2008), per modifiche a tramezzature interne e manutenzione ordinaria;

• Denuncia di Inizio Attività depositata presso il Comune di Montecatini Terme in data 09.06.2009 al n°21973 di protocollo (P.E. n°73/2009), per sostituzione infisso all'ingresso principale.

(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 Excelsior" è situato all'estremità sud del parco termale cittadino, subito a ridosso del cuore commerciale e direzionale di Montecatini Terme, con l'intero fronte sud-est che affaccia direttamente sul viale Giuseppe Verdi.

Lo stabilimento è attualmente in disuso; da diversi anni i piani superiori non venivano più utilizzati per trattamenti e cure termali, in quanto dotati

di finiture, impianti e distribuzioni interne ormai obsoleti e bisognosi di importanti opere di ammodernamento. L'accoglienza e la cura della clientela avveniva ai primi tre livelli dell'edificio moderno, pianterreno, piano ammezzato e primo piano. Il corpo originario era da tempo destinato ad ospitare concerti, convegni, eventi culturali, cerimonie.

Il vigente strumento urbanistico comunale, prevede per la sottozona "FTE - Attrezzature termali", destinazioni e funzioni connesse al completamento ed a supporto dell'offerta termale (art.106 delle N.T.A., 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'edificio 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.

Corpo di fabbrica originario

- piano terra	mq.	337 x €/mq.	1.300,00.- = €	438.100,00.-
- loggiati	mq.	100 x €/mq.	900,00.- = €	90.000,00.-

Corpo moderno

- piano terra	mq.	1.040 x €/mq.	1.000,00.- = €	1.040.000,00.-
---------------	-----	---------------	----------------	----------------

