

- RELAZIONE TECNICA DI STIMA -

* * * * *

ELABORATO N.27 - TERME REGINA

Ubicazione: Montecatini Terme (PT), Piazza Domenico Giusti

Proprietà: Terme di Montecatini spa

* * *



* * * * *

Indice dell'elaborato

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

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 iscrizione ipotecaria e annotamento di erogazione

* * * * *

- DESCRIZIONE -

*Trattasi dei **diritti di piena proprietà pari all'intero** sul complesso immobiliare denominato "Terme Regina", posto in comune e città di Montecatini Terme (PT), piazza Domenico Giusti, all'interno del parco dello stabilimento termale Tettuccio.*

Il compendio immobiliare Regina è situato lungo il margine est del parco Tettuccio, su di un'area della superficie catastale di mq.1.840 posta in posizione leggermente dominante rispetto al resto del parco.

L'edificio è stato edificato su progetto dell'Ingegnere Architetto Ugo Giovannozzi di Firenze intorno al 1925, in concomitanza alle opere di rinnovo del limitrofo stabilimento termale Tettuccio.

Il complesso ha svolto la sua funzione di stabilimento termale fino all'inizio degli anni novanta, per poi essere impiegato per cerimonie, mee-

ting, mostre, eventi culturali e musicali. Attualmente è in disuso.

Esso è composto da un edificio a pianta rettangolare disposto in parte su uno ed in parte su due livelli, comprendente un ampio salone centrale ad unico volume terra-tetto e due salette laterali ognuna corredata da due ripostigli, in origine il tutto destinato al soggiorno del pubblico, alla miscita delle acque e al ristoro. Le due salette laterali, una delle quali contenente tre banchi di miscita in marmo, hanno altezza inferiore rispetto all'ampia sala centrale, in quanto "spezzate" in altezza da solai a formare altri due locali al primo piano di eguale superficie. Detti vani, ad uso di servizio e locali tecnici, sono raggiungibili attraverso scalette a chiocciola in ferro battuto che dipartono dai ripostigli al pianterreno.

L'edificio è corredato lungo tutto il suo perimetro da un maestoso porticato, caratterizzato da un modulo a tutto sesto di sette arcate sul fronte e cinque sui lati.

Sul fronte est dell'edificio e collegati allo stesso tramite il predetto portico, ci sono due volumi minori a pianta trapezoidale, leggermente asimmetrici tra loro, contenenti i servizi igienici uomo/donna; contiguo al corpo servizi a nord, sempre in direzione nord, vi è un altro piccolo edificio in origine adibito a servizi per la "clientela di riguardo", ora ad uso magazzino-sgombero.

I tre corpi di fabbrica (l'edificio principale e i due corpi servizi) racchiudono una piccola corte a realizzare un "giardino chiuso", delimitato quest'ultimo lungo il confine est (che lambisce la via Armando Diaz) da un paramento murario di oltre 4 metri di altezza; il paramento è caratterizzato da motivi geometrici, ripetuti anche sui due prospetti interni dei corpi

servizi. Al centro del giardino, sistemato in manto erboso, è situata una fontana con leoni marini, affiancata da due magnolie.

Tutte le strutture verticali sono in muratura mista, pietrame e laterizio; i solai interpiano delle due salette laterali sono in latero c.a. e longherine; le coperture dei quattro corpi di fabbrica sono tutte del tipo a padiglione con struttura lignea (travi, puntoni e travicelli) e scempiato di tavelle in laterizio, con al centro lucernari di varie dimensioni in ferro e vetro; i manti di copertura sono in cotto (marsigliesi, coppi e tegole); la copertura del portico perimetrale è del tipo piano in latero c.a. e longherine; i soffitti dei portici sono caratterizzati da volte a croce in c.a., rifinite con intonaco a calce; le finiture del salone interno riprendono il motivo esterno, con archi a tutto sesto, lesene, ricchi decori in stucco e pitture; il soffitto del salone è caratterizzato da un cassettonato in gesso suddiviso in nove grandi riquadri, ognuno contenente un lucernario in ferro e vetri dipinti; i soffitti delle due salette laterali, sono a lacunari in stucco decorato; la pavimentazione dell'edificio principale è in marmo di Carrara ed in marmo di Siena, con inserti di forma geometrica di marmo verde Issorie; il motivo in marmo sale anche a rivestire una parte delle pareti perimetrali. Le pavimentazioni dei due locali al primo piano sono in mattonelle esagonali in cotto; i corpi servizi hanno pavimenti e rivestimenti in ceramica. Le pavimentazioni esterne sono parte in travertino e pietra serena, parte in gres, parte in mattonelle di cemento. Gli infissi esterni sono per lo più in legno e vetro. Risultano installati i seguenti impianti: elettrico, idrico ed una vecchia caldaia non più funzionante, probabilmente già destinata alla produzione di acqua calda per i servizi igienici.

Le condizioni manutentive dell'edificio principale possono considerarsi sufficienti, anche se lo stesso necessita di interventi manutentivi e di restauro ormai assenti da troppi anni; i corpi accessori contenenti i servizi igienici sono inagibili a causa del pessimo stato manutentivo e conservativo in cui versano; tali ambienti, prima di un loro riutilizzo, necessitano pertanto di importanti opere di restauro e ammodernamento. L'edificio principale, fino a poco tempo fa utilizzato per cerimonie, meeting, mostre ed eventi culturali, al momento non risulta più utilizzato.

Il salone centrale ha un'altezza interna utile di ml.9.00 ca., quella delle due salette laterali è di ml.4.70 ca.; i due locali di servizio al primo piano, hanno altezze variabili da un minimo di ml.4.90 ca. ad un massimo di ml.6.30 circa. Le altezze utili dei corpi servizi sono di ca. ml.3.50 al controsoffitto.

Le superfici coperte (al lordo delle murature) sono: di mq.414 circa per le tre sale al pianterreno dell'edificio principale, di mq.28 ca. per i quattro ripostigli al pianterreno, di mq.143 ca. per i due locali di servizio al primo piano, di mq.526 ca. per il portico perimetrale. I due corpi servizi hanno una superficie coperta complessiva di mq.224 ca., mentre quella del contiguo locale accessorio è di mq.50 circa.

La piccola corte interna ha una superficie scoperta di mq.568 circa.

Il complesso "Terme Regina", 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, sud ed ovest, altra propr. Terme di Montecatini spa (stabilimento "Terme Tettuccio"); ad est via Armando Diaz; 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**, dal mappale **30**, zona censuaria 1, categoria D/4, rendita catastale € 10.061,20.-.

L'area su cui insiste l'edificio e quella ad esso pertinenziale, sono altresì rappresentate al Catasto Terreni del citato Comune, nel foglio di mappa 20, dal mappale 30 quale "ente urbano" di mq.1.810.

La planimetria catastale attualmente in atti non risponde allo stato dei luoghi per la presenza in uno dei locali tecnici del primo piano di una parete divisoria, probabilmente realizzata a delimitazione della caldaia a suo tempo installata.

Per la regolarizzazione di tale 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 allegata nuova planimetria catastale rispondente fedelmente allo stato dei luoghi.

Per tale incombente è plausibile ipotizzare un costo complessivo, tra diritti catastali e spese tecniche, pari ad € 2.000,00.- circa.

E' possibile, in alternativa, provvedere alla rimessa in pristino con demolizione e smaltimento della parete divisoria, come precisato al paragrafo "Accertamenti urbanistici".

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

<><><>

- PROPRIETÀ E PROVENIENZA -

Il complesso "Terme Regina" risulta 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'immobile oggetto di stima non risulta interessato da contratti di locazione in essere, pertanto lo stesso è nella piena disponibilità della società proprietaria.

Come sopra detto, l'accesso all'immobile avviene esclusivamente attraverso il parco dello stabilimento "Terme Tettuccio".

<><><>

- 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 Valdinese 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 "Terme Regina", unitamente ad altri beni di proprietà della società "Terme di Montecatini spa", 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 "Terme Regina", unitamente ad altri beni di proprietà della società "Terme di Montecatini spa", è stato dichiarato 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 -

Il complesso immobiliare in esame 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 ricompreso nella perimetrazione del "Piano di riqualificazione 8" (PR8) di cui all'art.108 delle predette N.T.A.. Lo stesso ricade inoltre in zona 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°4674), allo stesso è stata assegnata la classe di valore "A".

Come già detto l'immobile 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 complesso "Terme Regina" è stato realizzato, nella sua attuale consistenza, intorno al 1925, quindi antecedentemente al 1° settembre 1967.

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:

- Denuncia di Inizio Attività depositata presso il Comune di Montecatini Terme in data 24.03.2009 al n°11009 di protocollo (P.E. n°193/2009) per la realizzazione di varie opere di restauro conservativo ed intervento sulle coperture, con adeguamento impiantistico-normativo al blocco bagni.

Dal raffronto tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto indicato sugli elaborati grafici allegati alla citata pratica edilizia e sulle planimetrie catastali, si precisa che:

- gli interventi di restauro di cui alla suddetta D.I.A., peraltro regolarmente autorizzati dalla competente Soprintendenza, non sono mai stati eseguiti; infatti nella pratica edilizia non risulta mai depositata la relativa comunicazione di inizio lavori;

o in uno dei locali tecnici del primo piano, è stata realizzata una parete a delimitazione della zona che ospita la caldaia; dagli accertamenti svolti non sono stati riscontrati atti autorizzati per la realizzazione di tale modifica.

Per la regolarizzazione di tale difformità (parete divisoria) è possibile procedere in due modi: il primo è quello della demolizione con rimessa in pristino dello stato dei luoghi, il secondo è quello di depositare presso il Comune di Montecatini Terme istanza di Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art.209 della L.R.T. 65/2014 s.m.i., e di contestuale richiesta di sanatoria presso la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Firenze, Pistoia e Prato.

Per tali incumbenti è plausibile ipotizzare i seguenti costi alternativi:

- € 2.000,00.- circa per la rimessa in pristino, con demolizione e successivo smaltimento della parete divisoria;
- € 7.000,00.- circa per le pratiche di regolarizzazione urbanistica.

<><><>

- CONSIDERAZIONI E STIMA -

Il complesso immobiliare "Terme Regina" è situato all'interno del parco dello stabilimento "Terme Tettuccio", costituente quest'ultimo la porzione orientale del parco termale di Montecatini Terme.

Il complesso, con il proprio muro perimetrale che delimita la corte interna sul fronte est, prospetta sulla via Armando Diaz, ma non è dotato di un proprio accesso dalla citata viabilità; infatti lo stesso risulta raggiungibile esclusivamente attraverso il parco del Tettuccio e quindi dal suo ingresso.

Si può pertanto dire che le "Terme Regina" formano un tutt'uno con il

complesso termale "Tettuccio", anche per l'utilizzo che ne veniva fatto negli ultimi anni, ossia quello di ospitare cerimonie, eventi musicali e culturali, congressi.

La complementarità tra i due stabilimenti è dovuta anche dall'aspetto architettonico e progettuale di Ugo Giovannozzi.

Come già detto le condizioni manutentive e conservative del complesso sono in generale piuttosto carenti: infatti se possono considerarsi sufficienti per l'edificio principale, sono pessime per i corpi termali. L'immobile necessita di importanti interventi di restauro, come già peraltro prospettato con la pratica edilizia depositata nel 2009 e autorizzata dalla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Firenze, Pistoia e Prato, ma i cui progetti sono rimasti tali.

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'edificio nonché il suo stato manutentivo e di conservazione.

Nell'attribuzione dei citati parametri è stato inoltre tenuto conto della presenza del vincolo esistente, 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 ed urbanistica del compendio immobiliare, come sopra indicati nel dettaglio ai paragrafi "Dati catastali e corrispondenza catastale" e "Accertamenti urbanistici".

