

- RELAZIONE TECNICA DI STIMA -

* * * * *

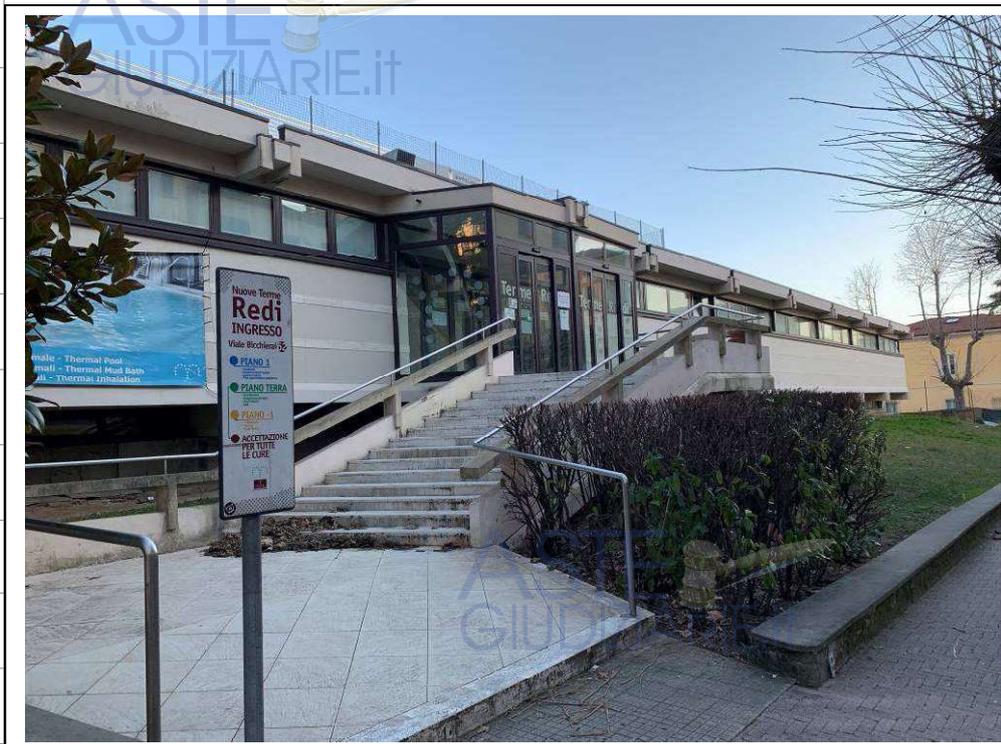
ELABORATO N.26 - TERME REDI



Ubicazione: Montecatini Terme (PT), viale Alessandro Bicchierai,62

Proprietà: Terme di Montecatini spa

* * *



* * * * *

Indice dell'elaborato

| | |
|--|--------|
| 1. Descrizione dell'immobile. | Pag.2 |
| 2. Confini. | Pag.5 |
| 3. Dati catastali, corrispondenza catastale | Pag.5 |
| 4. Proprietà e provenienza. | Pag.6 |
| 5. Stato di occupazione | Pag.6 |
| 6. Accertamenti ipotecari. | Pag.6 |
| 7. Accertamenti urbanistici | Pag.10 |



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. Concessione mineraria
8. Copia iscrizione ipotecaria e annotamento di erogazione
9. Copia contratto di affitto d'azienda

* * * * *

- DESCRIZIONE -

Trattasi dei **diritti di piena proprietà pari all'intero** sullo stabilimento denominato "Terme Redi", posto in comune e città di Montecatini Terme (PT), viale Alessandro Bicchierai, 62.

Esso è ubicato su di un'area dell'estensione di circa 7.500 mq. dalla forma pressoché trapezoidale e con giacitura il lieve declivio in direzione nord-sud, ricompresa tra il viale Alessandro Bicchierai, il viale Guglielmo Marconi e via della Salute. Il complesso ha accesso principale dal n°c°62 del viale Bicchierai, ed è dotato di altri accessi secondari sia sul viale Marconi, sia su via della Salute. Sempre da quest'ultima, all'estremità sud dello stabile, si trova un ulteriore ingresso con rampa carrabile e piccolo parcheggio per l'accesso alla parte di seminterrato destinata ai locali tecnici. Lo stabilimento termale Redi, la cui realizzazione risale alle metà degli an-

ni sessanta del secolo scorso a seguito della demolizione del preesistente impianto di remota costruzione, è stato radicalmente ristrutturato ed ampliato nel primo decennio degli anni 2000 su progetto dell'Architetto Oreste Ruggiero di Montecatini Terme.

Esso è costituito da un ampio edificio formato da tre corpi paralleli disposti a pettine rispetto al doppio volume centrale che li unisce, ed è corredato da una circostante modesta area pertinenziale esclusiva, per lo più a verde e camminamenti, in minor parte a viabilità di accesso e spazio di manovra.

Il pianterreno rialzato dell'edificio comprende nella sua lunga parte centrale: una doppia hall d'ingresso-accettazione-sala relax, la principale situata nella parte ovest dello stabile dotata di duplice ingresso, sia dal viale Bicchierai tramite scalinata esterna, sia dal viale Marconi per mezzo di rampa disabili e scalette esterne; la seconda ubicata nella parte est del fabbricato e con accesso dedicato dalla via della Salute per mezzo di scale esterne dotate di servoscala; nella parte mediana del volume centrale si trova un primo corpo scale con ascensori per il collegamento con i piani primo e seminterrato, nonché la zona bar, e due terrazze (a copertura di parte del piano seminterrato) parzialmente coperte con gazebi. Dal corpo centrale si staccano altri sei volumi simmetrici, comprendenti il reparto di fangoterapia e di balneoterapia, con circa 100 camerini per i trattamenti, oltre a sale d'attesa, ambulatori medici, servizi igienici, accessori e locali di servizio. Il secondo corpo scale con ascensori è situato in corrispondenza dell'ingresso all'edificio dal viale Marconi.

Il primo piano dello stabile ha pianta a croce, ed è composto da due sale

di attesa, hall-accettazione, due grandi locali ospitanti il reparto inalazioni, alcuni ambulatori medici, servizi igienici e accessori, oltre ai due corpi scala e ascensori per il collegamento con i piani inferiori.

Il piano seminterrato ospita una zona reception-accettazione, una palestra con relativi spogliatoi uomo-donna, altra palestra dedicata alla riabilitazione fisioterapica con relativi camerini e studi medici, due piscine termali e relativi spogliatoi, corpi servizi igienici, pronto soccorso, locali dedicati al personale, oltre all'area destinata a locali tecnici.

La strutture portanti dell'edificio sono per lo più in c.a. e parte in acciaio, con tamponamenti in muratura di laterizio; i solai sono in latero c.a., così come le coperture, del tipo piano; i divisori interni sono parte in muratura di forati in laterizio e parte in cartongesso; i pavimenti sono in massima parte in gres porcellanato, parte in laminato; le scale, con struttura in c.a., sono rivestite in travertino e in gres porcellanato; le due terrazze sono in parte dotate di pavimentazioni galleggianti costituite da quadroni in cemento; i rivestimenti di camerini, bagni, spogliatoi, sono parte in gres porcellanato, parte in ceramica, parte in travertino; gli infissi interni sono per lo più in legno tamburato, parte costituiti da scrigni in legno laccato, parte in vetro e alluminio; quelli esterni sono in alluminio e vetro.

Lo stabilimento è dotato di impiantistica, strumentazione e apparecchiature di buon livello, tutto perfettamente funzionante e adeguato alla sua destinazione d'uso.

Lo stesso, come detto oggetto poco più di dieci anni fa di un radicale intervento di ampliamento, ristrutturazione e ammodernamento, si trova in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

Le altezze utili interne del piano seminterrato variano da ml.2.40 a ml.4.00 circa, quella del pianterreno è di ml.3.20 circa, quelle del primo piano variano da ml.2.40 a ml.3.05 circa.

Le superfici coperte (al lordo delle murature) dell'edificio sono le seguenti: al piano seminterrato di mq.2023 circa per la parte dedicata a palestra, fisioterapia, piscina, hall-reception e relativi servizi, e mq.894 circa per la porzione destinata a locali tecnici e a disposizione del personale; al pianterreno rialzato di complessivi mq.3.360 circa, oltre ai due lastrici di copertura (terrazze) di complessivi mq.700 circa; al primo piano mq.1.068 circa per gli ambienti principali e mq.128 circa per quelli di servizio.

<><><>

- CONFINI -

Confinano: a nord, viale Guglielmo Marconi; ad est, via della Salute; a sud, [REDACTED]; ad ovest, viale Alessandro Bicchierai; s.s.a..

<><><>

- DATI CATASTALI E CORRISPONDENZA CATASTALE -

Il complesso immobiliare sopra descritto è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme, nel foglio di mappa **21**, dal mappale graffiati **103 sub.4**, zona censuaria 1, categoria D/4, rendita catastale € 67.293,60.-.

L'area su cui insiste l'edificio e quella ed esso circostante, risultano altresì rappresentate al Catasto Terreni del citato Comune, nel foglio di mappa **21**, dal mappale **103** quale "ente urbano" di mq.7.420.

La planimetria catastale attualmente in atti risponde fedelmente 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 -

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 -

Il bar posto al pianterreno dell'edificio, è 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.599, racc.369, registrata a Viareggio il 07.07.2017 al n°3408 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 20% degli incassi del bar oltre i.v.a. (ved. copia contratto di affitto d'azienda all."9").

<><><>

- 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 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."8"**).

TRASCRIZIONI OSTATIVE: NEGATIVE.

Da segnalare la seguente trascrizione:

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 idrolo-

gico 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 Monteca-

tini s.p.a., trasferendo alla società suddetta, insieme alla concessione tutti

gli oneri ed adempimenti da essa derivanti, già previsti a carico della socie-

tà 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 inte-

ressa 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."7").

<><><>

- ACCERTAMENTI URBANISTICI -

Lo stabilimento "Terme Redi" ricade secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Montecatini Terme (approvato con D.C.C. n°49 del 20.06.2016), in sottozona "FTe - Attrezzature termali esistenti" di cui all'art.106 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, ed è 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 complesso fu realizzato negli anni 1963-1965, in parte su area di risulta dell'antico impianto originario risalente ad epoca remota.

La sua costruzione è pertanto antecedentemente al 1° settembre 1967.

Successivamente è stato oggetto di vari interventi di manutenzione, fino alla più recente e radicale ristrutturazione con ampliamento ultimata nel 2009.

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

- Licenza Edilizia n°339 del 15.12.1961 (P.E.339/1960) rilasciata dal Comune di Montecatini Terme alla società "Terme di Montecatini spa", per la costruzione dei nuovi "Bagni Redi";
- Licenza Edilizia n°142 del 05.01.1963 (P.E.142/1963) rilasciata dal Comune di Montecatini Terme alla società "Terme di Montecatini spa", in variante alla n°339/1961, per la demolizione del corpo preesistente

e la sua ricostruzione;

- *Permesso di Abitabilità n°1139 dell'08.04.1965, rilasciato dal Comune di Montecatini Terme alla società "Terme di Montecatini spa", relativo alle due licenze sopra citate;*

- *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 02.09.1988 al n°13628 di protocollo (P.E.420/1988), per lo spostamento di tramezzi interni;*

- *Concessione Edilizia n°1074 del 09.08.1989 (P.E.1074/1989) rilasciata dal Comune di Montecatini Terme alla società "Terme di Montecatini spa", per la costruzione di una vasca per la macerazione dei fanghi;*

- *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 22.03.1990 al n°6486 di protocollo (P.E. n°732/1990), per l'esecuzione di opere interne;*

- *Autorizzazione Edilizia n°3142 del 24.02.1992 (P.E.3142/1992) rilasciata dal Comune di Montecatini Terme alla società "Terme di Montecatini spa", per opere di straordinaria manutenzione agli impianti elettrici e idraulici;*

- *Comunicazione per opere interne eseguite in assenza di autorizzazione, ai sensi dell'art.48 della L.28.02.1985 n°47, depositata presso il Comune di Montecatini Terme in data 28.06.1996 al n°12682 di protocollo (P.E. n°331/1996), per la regolarizzazione di alcune opere interne quali spostamenti tramezzi;*

- *Denuncia di Inizio Attività depositata presso il Comune di Montecatini*

Terme in data 14.01.2003 al n°1253 di protocollo (P.E. n°13/2003)

per opere di riorganizzazione funzionale interna allo stabilimento;

- *Permesso di Costruire n°63 del 05.08.2003 (P.E.63/2003) rilasciata dal Comune di Montecatini Terme alla società "Terme di Montecatini spa", per riorganizzazione funzionale con funzionali ampliamenti volumetrici da adibire a spazi collettivi per l'utente termale;*

- *Permesso di Costruire in Sanatoria n°146 del 04.09.2003 (P.E.n°146/2003) rilasciata dal Comune di Montecatini Terme alla società "Terme di Montecatini spa", per la regolarizzazione di alcune opere realizzate in difformità ai titoli edilizi;*

- *Permesso di Costruire n°854 dell'01.04.2005 (P.E.854/2004) rilasciata dal Comune di Montecatini Terme alla società "Terme di Montecatini spa", quale variante al P.C. n°63/2003;*

- *Permesso di Costruire n°802 del 06.09.2006 (P.E.802/2005) rilasciata dal Comune di Montecatini Terme alla società "Terme di Montecatini spa", quale variante al P.C. n°63/2003;*

- *Permesso di Costruire n°165 del 04.09.2007 (P.E.165/2007) rilasciata dal Comune di Montecatini Terme alla società "Terme di Montecatini spa", quale variante al P.C. n°802/2005;*

- *Permesso di Costruire n°6 del 26.06.2008 (P.E.6/2008) rilasciata dal Comune di Montecatini Terme alla società "Terme di Montecatini spa", quale variante ai P.C. n°802/2006 e 165/2007;*

- *Permesso di Costruire n°840 del 18.06.2009 (P.E.840/2008) rilasciata dal Comune di Montecatini Terme alla società "Terme di Montecatini spa", quale variante al P.C. n°6/2008;*

• *Permesso di Costruire n°493 del 09.11.2009 (P.E.493/2009) rilasciata dal Comune di Montecatini Terme alla società "Terme di Montecatini spa", quale variante al P.C. n°6/2008;*

• *Denuncia di Inizio Attività depositata presso il Comune di Montecatini Terme in data 06.11.2009 al n°45707 di protocollo (P.E. n°729/2009) quale variante al P.C.n°6/2008;*

• *Comunicazione di fine lavori e variante finale depositata presso il Comune di Montecatini Terme in data 09.12.2009 al n°49852 di protocollo (P.E. n°795/2009) inerente al P.C.n°6/2008;*

• *Attestazione di Agibilità depositata presso il Comune di Montecatini Terme in data 10.12.2009 al n°50350 di protocollo (P.E. n°796/2009) inerente al P.C.n°6/2008.*

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.

<><><>

- CONSIDERAZIONI E STIMA -

Lo stabilimento termale "Terme Redi" è situato nei pressi del centro cittadino di Montecatini Terme, circa 400 metri in direzione est rispetto alla centralissima piazza del Popolo.

Si differenzia molto dall'altro stabilimento termale ancora attivo, "Terme Tettuccio", oltre che ovviamente dall'aspetto architettonico, anche dalle proposte di cure e trattamenti: inalazioni, insufflazioni tubo-timpaniche, camera di ventilazione polmonare, camera di nebulizzazione, fangoterapia, balneoterapia, massaggi, fisioterapia, ginnastica posturale, due pisci-

ne termali e due palestre, oltre a vari ambulatori.

Il complesso, data la relativamente recente e radicale ristrutturazione, si trova in buone condizioni di manutenzione e conservazione, e risponde sufficientemente alle richieste del mercato.

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 la tipologia edilizia (€/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 caratteristiche costruttive, architettoniche e di

