

- RELAZIONE TECNICA DI STIMA -

* * * * *

ELABORATO N.30 - TERME TORRETTA



Ubicazione: Montecatini Terme (PT), piazzale delle Fiamme Gialle,1

Proprietà: Gestioni Complementari Termali srl e Terme di Montecatini spa

* * *



* * * * *

Indice dell'elaborato

1. Descrizione dell'immobile.	Pag.2
2. Confini.	Pag.7
3. Dati catastali, corrispondenza catastale	Pag.7
4. Proprietà e provenienza.	Pag.9
5. Stato di occupazione	Pag.10
6. Accertamenti ipotecari.	Pag.10
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

* * * * *

- DESCRIZIONE -

*Trattasi dei **diritti di piena proprietà pari all'intero** sul complesso immobiliare denominato "Terme Torretta", posto in comune e città di Montecatini Terme (PT), piazzale Fiamme Gialle,1, dislocato su di un'area di circa tre ettari ricompresa tra il predetto piazzale, il viale dei Lecci, il viale Bustichini, il viale della Torretta e la via Pietro Baragiola Esso è caratterizzato da un ampio parco con sovrastanti: l'edificio principale, situato nella parte nord dell'area con accesso diretto dal piazzale Fiamme Gialle, composto da due corpi di fabbrica uniti tra loro da un maestoso portico rinascimentale a tre bracci disposti ad "U"; altro edificio, staccato dal principale ed ubicato circa trenta metri in direzione sud lungo la via Pietro Baragiola, adibito a servizi igienici; vari corpi minori e manufatti ubicati all'interno del parco.*

L'edificato principale affaccia con la sua estremità est direttamente sul

piazzale Fiamme Gialle, dal quale risulta direttamente accessibile; è composto da due fabbricati pluripiano uniti tra loro da un maestoso portico a tre bracci disposti ad "U". Il fabbricato situato in corrispondenza dell'ingresso del piazzale Fiamme Gialle, disposto su pianterreno e primo piano, comprende l'ingresso dal quale si accede ad un atrio rettangolare aperto verso il primo braccio del portico, due locali già adibiti a biglietteria, un ripostiglio, un vano scale per il collegamento con il primo piano, due locali già adibiti a negozio ed una torretta a pianta quadra con relative scalette di accesso; il primo piano dell'edificio ripiomba il pianterreno, e comprende quattro locali di servizio adibiti a sgombero, ripostiglio e spogliatoi, oltre a due disimpegni. Il primo braccio del portico, lungo circa trenta metri, prosegue in direzione nord-ovest fino a giungere alla rotonda dell'orchestra, spazio circolare coperto a cupola sorretta da arcate su colonne, tamponato nella parte nord da una muratura curva. Qui è situato un edificio a pianta irregolare elevato in parte del solo pianterreno ed in parte di due piani fuori terra (PT/1°) comprendente quattro fondi commerciali di cui tre interamente disposti al pianterreno ed il maggiore, già adibito a bar, disposto su pianterreno e soppalco con scala interna semicircolare di collegamento; sempre al pianterreno sono ubicate due esedre con affaccio sul portico; sono inoltre presenti vari locali accessori adibiti a sgombero, ripostiglio e depositi, in parte al pianterreno (sul retro della rotonda dell'orchestra) ed in parte al primo piano-sottotetto, questi ultimi raggiungibili attraverso scalette interne di servizio. Il fronte sud dell'edificio centrale è interamente protetto dal secondo braccio del portico, che prosegue la sua corsa dalla rotonda dell'orchestra in direzione

sud-est per circa trentacinque metri e successivamente in direzione ortogonale con il terzo braccio per ulteriori ventisette metri circa. Nella parte terminale del terzo braccio del portico, è presente un alto zoccolo di fondazione all'interno del quale si trova il tempietto della sorgente Giulia, costituito da un elegante locale al piano seminterrato.

L'edificio staccato, che prospetta con il proprio fronte est sulla via Pietro Baragiola, è elevato del solo pianterreno e comprende un lungo corridoio-disimpegno, due locali lavabo, quattordici servizi igienici e un locale uso sgombero.

Gli altri manufatti presenti all'interno del parco, sono costituiti da una cappella in stile neogotico ubicata nell'angolo sud-est dell'area, elevata del solo pianterreno, composta da un ampio locale a pianta ottagonale e con altezza di ml.8.00 circa, collegato a tre piccoli avancorpi, uno dei quali contenente una scaletta a chiocciola per il collegamento con alcune sale ipogee situate nei sotterranei; un piccolo chiosco in muratura e cemento elevato del solo pianterreno già adibito a biglietteria, situato all'estremità sud dell'area in corrispondenza dell'ingresso al parco dal viale della Torretta, composto da un unico locale; un edificio di gusto neoclassico a pianta circolare con quattro padiglioni sorretti da altrettanti colonnati, a protezione della sorgente del Rinfresco; un ninfeo a pianta rettangolare e con i lati corti semicircolari in corrispondenza dei quali sono ubicate le due scalinate simmetriche per l'accesso dal giardino, dove sgorgavano le fonti Media e Villino; una fontana ornamentale a pianta ottagonale situata di fronte alla parte centrale del portico.

L'ampio e monumentale portico è costituito da una serie di arcate a tutto

sesto rinforzate con tiranti in ferro, segnate da una cornice a fasce e sorrette da colonne in arenaria con capitelli in pietra serena verniciata; le arcate terminano sotto gronda con alcune cornici decorative; il tetto è del tipo a due falde con struttura lignea e mezzane in cotto, manto di copertura in laterizio (coppi e tegoli); i soffitti del portico sono del tipo a cassettone in stucco e legno, sorretti da struttura lignea; le pavimentazioni sono in mattonelle quadre di gres.

I due corpi di fabbrica uniti al portico, hanno entrambi struttura verticale in muratura mista, pietrame e laterizio, solai in ferro e laterizio ed in legno e laterizio, coperture in parte a padiglione in parte ad unica falda con strutture lignee (travi e travicelli) e scempiato di mezzane in cotto, con manto di copertura in laterizio (coppi e tegole). Le facciate sono rifinite con intonaco del tipo civile, arricchite con pitture decorative e con elementi architettonici quali cornici, modanature e bozzati.

L'edificio staccato ha strutture verticali in muratura mista pietra e laterizio, copertura in parte a falde inclinate in ferro e laterizio con manto in cotto (marsigliesi) in parte piane con medesima struttura; lo stesso è caratterizzato dalla presenza di due torri decorative, ben visibili dalla via Baragiola.

Il parco, che come detto ha un'estensione di circa tre ettari, è in massima parte sistemato a verde e caratterizzato dalla presenza di un ricercato e variegato apparato vegetazionale con alberature anche secolari, nonché da sentieri, scalinate, statue ornamentali, vasche, oltre alle predetti sorgenti. Al suo interno scorre il rio Castagnaregola, che un tempo formava gradevoli salti d'acqua ed un laghetto. In corrispondenza della cappella,

sono presenti alcune sale ipogee e cunicoli interrati di remota datazione, accessibili sia dalla stessa cappella, sia da una grotta artificiale (con finti ruderi) situata nei pressi dell'ingresso al parco dalla via della Torretta.

L'area è accessibile attraverso tre cancelli carrabili, due situati sul piazzale Fiamme Gialle ed uno sulla via della Torretta, nonché tramite un cancello pedonale situato lungo la via Pietro Baragiola.

La superficie coperta dei locali al pianterreno dell'edificio principale adibiti ad ingresso/biglietteria è di mq.83 circa, quella dei locali accessori al primo piano è di mq.114 circa, quella dei locali commerciali sempre al pianterreno è di mq.42 ca.. I fondi commerciali situati nel corpo centrale hanno una superficie coperta di mq.174 circa, il soppalco del bar ha una superficie di mq.25 circa; La superficie coperta dei servizi igienici e dei locali accessori al pianterreno PT è di mq.88 circa, quella degli accessori al primo piano (sottotetto) è di mq.133 circa. Il lungo portico, disposto su tre bracci, ha una superficie coperta di mq.431 circa; la superficie coperta della rotonda dell'orchestra (o palco musicisti) è di mq.104 ca., quella complessiva delle due esedre è di mq.23 ca.. La cappella in stile neogotico, ha una superficie coperta di mq.89 circa, mentre la superficie del piccolo manufatto adibito a biglietteria su via della Torretta è di mq.5 ca.. La superficie catastale del parco, detratte le aree coperte, è di mq.28.995.

L'intero stabilimento risulta da anni in disuso. Sia l'edificio che il parco si trovano in pessime condizioni di manutenzione e conservazione. In particolare sono da segnalare: lo stato di avanzato degrado della copertura del portico con infiltrazioni di acqua piovana che hanno causato l'ammaloramento delle strutture lignee ed i conseguenti parziali crolli; lo

stato di degrado dell'edificio neoclassico a protezione della sorgente Rinfresco, con infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura che hanno comportato danneggiamenti alle sottostanti strutture in cemento ed ai relativi rivestimenti lapidei, con conseguente crollo di alcuni elementi; lo stato di avanzato degrado dell'edificio già adibito a servizi igienici, con cospicue infiltrazioni di acqua piovana all'interno dei locali provenienti dalle coperture; lo stato di abbandono in cui versa il parco, con crescita incontrollata della vegetazione, anche e soprattutto infestante.

L'intero complesso, di notevole pregio ed interesse architettonico, necessita pertanto di importanti opere di restauro e manutenzione al fine di essere nuovamente fruibile.

<><><>

- CONFINI -

Confinano: a nord, viale Mario Bustichini; ad est, viale dei Lecci, piazzale Fiamme Gialle, Comune di Montecatini Terme; a sud, viale della Torretta, viale dei Tigli; ad ovest, via Pietro Baragiola; 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 **20**, dai mappali graffiati **1 sub.1, 35, 36, 47 e 88**, zona censuaria 1, categoria D/4, rendita catastale € 13.998,00.-, e dai mappali: **1 sub.2**, zona censuaria 1, categoria C/1 di 11^, mq.11, superficie catastale mq.16, rendita catastale € 516,97.-, **1 sub.3**, zona censuaria 1, categoria C/1 di 11^, mq.15, superficie catastale mq.20, rendita catastale € 704,96.-, **1 sub.4**, zona censua-

ria 1, categoria C/1 di 11[^], mq.15, superficie catastale mq.21, rendita catastale € 704,96.-, **1 sub.5**, zona censuaria 1, categoria C/1 di 11[^], mq.100, superficie catastale mq.115, rendita catastale € 3.460,26.-, **1 sub.6**, zona censuaria 1, categoria C/1 di 11[^], mq.19, superficie catastale mq.29, rendita catastale € 892,95.-, **1 sub.7**, zona censuaria 1, categoria C/1 di 11[^], mq.13, superficie catastale mq.20, rendita catastale € 610,97.- (per l'edificio principale, l'edificio staccato ad uso servizi ed una parte del parco); dal mappale **34 sub.1**, zona censuaria 1, categoria E/9, rendita catastale € 1.725,00.- (per il manufatto a protezione della sorgente Rinfresco), dal mappale **37**, zona censuaria 1, categoria B/7, mc.459, superficie catastale mq.1.041, rendita catastale € 1.327,50.- (per la cappella, le sale ipogee ed i cunicoli sottostanti).

In parte al Catasto Terreni del citato Comune, nel foglio di mappa **20**, dal mappale **14** quale "giardino pubblico" di mq.9.520, senza redditi (per la residua porzione di parco).

La planimetria catastale dello stabilimento (mappali graffiati 1 sub.1, 35, 36, 47 e 88), risulta carente della rappresentazione grafica del locale al piano seminterrato costituito dal tempietto della Sorgente Giulia. Prima di procedere con la vendita dell'immobile dovrà pertanto essere predisposta una denuncia di variazione catastale con procedura DOCFE ed allegata nuova planimetria catastale rappresentante fedelmente lo stato dei luoghi. Per tale incombenza è plausibile ipotizzare un costo complessivo, tra diritti catastali e spese tecniche, pari ad € 2.500,00.- circa.

Le altre planimetrie rispondono fedelmente allo stato dei luoghi. Lo scrivente evidenzia che non ha potuto verificare la rispondenza della rappre-

sentazione grafica della cappella e dei sottostanti ambienti interrati, in quanto accessibili solo in minima parte al momento del sopralluogo per motivi di sicurezza.

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

<><><>



- PROPRIETÀ E PROVENIENZA -

Tutti i beni sopra descritti, ad eccezione della cappella e delle sottostanti sale ipogee e cunicoli, nonché dell'edificio a protezione della sorgente Rinfresco (catastalmente rappresentati dai mappali 37 e 34 sub.1), risultano intestati alla società "GESTIONI COMPLEMENTARI TERMALI SRL" con sede in Montecatini Terme (PT) - c.f.01581440474 - per la proprietà superficaria per la durata di 99 anni a far data dal 29.12.2008, ed alla società "TERME DI MONTECATINI SPA" con sede in Montecatini Terme - c.f.00466670585 - per la proprietà dell'area.

I diritti di proprietà superficaria su detti beni sono pervenuti alla società "Gestioni Complementari Termali srl" per atto di conferimento di ramo d'azienda dalla società "Terme di Montecatini spa", ricevuto dal Not. Alessandro Beretta Anguissola di Montecatini Terme in data 29.12.2008, rep.15.765, racc.6.897, trascritto a Pescia il 22.01.2009 al n°165 di reg.part., annotato di cancellazione di condizione sospensiva in data 14.02.2011 al n°134 reg.part..

Tutti i beni sopra descritti pervennero in proprietà della società "Terme di Montecatini spa", 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 -

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, Servizio di Pubblicità Immobiliare di **Pescia**, con aggiornamento al **30.09.2022**, non sono state rilevate formalità afflittive gravanti i beni sopra descritti.

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 Torretta" 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 Torretta" oggetto della presente stima, assieme a maggior consistenza, è stato dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi del D.Lgsl 490 del 29.10.1999.

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

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

r.p.**166**, r.g.276 = **22.01.2009** = Atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso, ricevuto dal Not. Alessandro Beretta Anguissola di Montecatini Terme in data 29.12.2008, rep.15.765, racc.6.897, con cui la società "Terme di Montecatini spa" si è riservata il diritto di passo pedonale e carraio sulla corte esclusiva di pertinenza del complesso immobiliare denominato "Terme Torretta", identificata dalla particella 88 del foglio di mappa 20 [fondo servente], per accedere ai manufatti, fonti termali ecc. che insistono sull'intera corte sopra indicata. Detti manufatti, fonti termali ecc. trovano identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme, nel foglio di mappa 20, dalle particelle 34 sub.1 (Sorgente Rinfresco), 33 (Sorgente Giulia), 69 e 70 (Fonti della Sorgente Media) [fondo dominante] (ved. copia titoli di provenienza **all."5"**).

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

creto dirigenziale della Regione Toscana n.1260 del 17.3.2006 è stata trasferita ed intestata la concessione mineraria relativa al "Bacino idrologico di Montecatini" alla società Terme di Montecatini Immobiliare s.p.a..

Con successivo decreto dirigenziale della Regione Toscana n. 6356 del 30/12/2008 è stata disposta l'intestazione della concessione mineraria relativa al "Bacino idrologico di Montecatini", alla società Terme di Montecatini s.p.a., trasferendo alla società suddetta, insieme alla concessione tutti gli oneri ed adempimenti da essa derivanti, già previsti a carico della società Terme di Montecatini Immobiliare. La legge regionale Toscana n. 38 del 27 luglio 2004 ha trasferito alle amministrazioni comunali le funzioni di gestione delle acque minerali, di sorgente e termali. La richiamata L.R. ed il suo regolamento di attuazione n. 11/r del 24.3.2009 sono entrati in vigore in data 31.3.2009. L'articolo 48 "norme transitorie" - comma 1 - della legge regionale Toscana n.38 del 2004 prevede che le concessioni "in atto alla data di entrata in vigore del regolamento regionale di cui all'articolo 49 sono suscettibili di conferma previa stipulazione, ai sensi dell'articolo 22, comma 5, della convenzione con il comune competente".

a seguito di deliberazione consiliare n. 10 del 09/03/2012, dichiarata immediatamente eseguibile, è stata sottoscritta in data 27/03/2012 la convenzione disciplinante i rapporti tra il comune di Montecatini Terme, concedente, e la società Terme di Montecatini spa; in data 29 marzo 2012 è stata adottata la determinazione dirigenziale n. 367 con la quale stata rilasciata la concessione mineraria alla società Terme di Montecatini spa, alla quale è allegata la convenzione sopra indicata. La concessione interessa un'area di ettari 114. La concessione ha durata 25 anni a decorrere

dalla data del rilascio.

Né sul titolo né sulla nota di trascrizione vengono indicati immobili (ved. copia Concessione Mineraria all."8").

<><><>

- ACCERTAMENTI URBANISTICI -

L'area interessata dal complesso immobiliare "Terme Torretta", 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.

L'edificio principale, l'edificio in stile neoclassico posto a protezione della sorgente Rinfresco, l'edificio staccato già adibito a servizi igienici posto lungo la via Baragiola, la fontana ottagonale ubicata all'interno della parte di parco racchiusa dai tre bracci del portico e la cappella in stile neogotico, sono classificati tra gli edifici di particolare pregio storico-architettonico di cui alla tavola "P02a" del citato R.U.C.. Come si evince dalle rispettive schede (n°5760, n°5759, n°7483, n°7484 e n°7285), 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.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 immobiliare in esame risale ad epoca remota. Si hanno notizie dell'originario sito sin dalla prima metà dell'ottocento. L'edificato ed il parco annesso furono ristrutturati e trasformati su progetto dell'Arch. Giulio Bernardini di Pescia i primi anni del '900 e tra il 1925 ed il 1928 furono apportate ulteriori modifiche con il progetto dell'Ing.Ugo Giovannozzi di Firenze.

Tutti gli edifici facenti parte del complesso immobiliare, nella loro attuale consistenza, sono stati quindi realizzati non oltre il 1930. La loro costruzione è pertanto certamente antecedente 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 18.06.1988 a seguito di comunicazione depositata presso il Comune di Montecatini Terme in data 18.04.1988 al n°7767 di protoc.gen. (P.E. n°486/1988) per la sostituzione del manto di copertura e dei canali in rame dello stabilimento Torretta;*
- Autorizzazione del 19.12.1990 a seguito di comunicazione depositata presso il Comune di Montecatini Terme in data 10.12.1990 al n°22608 di protoc.gen. (P.E. n°1501/1990) per l'esecuzione di opere di straordinaria manutenzione consistenti nell consolidamento di piccola porzione di solaio nell'edificio sede delle Terme Torretta;*
- Autorizzazione protoc.17248 del 24.10.1992 (P.E.2703/1992), per l'esecuzione di alcuni interventi di manutenzione ordinaria all'impianto elettrico dello stabilimento Torretta;*
- Comunicazione ai sensi dell'art.26 della L.28.02.1985 n°47, depositata*

presso il Comune di Montecatini Terme in data 05.06.1993 al n°10516

di protoc.gen. (P.E. n°1249/1993) per l'esecuzione di lievi modifiche

interne ai servizi igienici del fabbricato "Terme Torretta";

- Autorizzazione del 25.06.1993 a seguito di comunicazione depositata

presso il Comune di Montecatini Terme in data 09.06.1993 al n°10775

di protoc.gen. (P.E. n°3069 bis/1993), per opere di manutenzione

straordinaria al complesso immobiliare "Terme Torretta" quali: sostitu-

zione di infissi in vetro, revisione impianti elettrici e installazione nuovi

cancelli;

- Denuncia di Inizio Attività depositata presso il citato Comune in data

29.05.2009 al n°20786 di protoc.gen. (P.E. n°338/2009), per la boni-

fica del pozzo della sorgente Giulia;

- Istanza di Attestazione di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art.140

della L.03.01.2005 n°1, depositata presso il Comune di Montecatini

Terme in data 18.12.2009 al n°5149 di protoc.gen. (P.E. n°823/2009),

per la regolarizzazione di alcune opere realizzate in assenza di titolo

edilizio all'interno del bar posto nello stabilimento "Terme Torretta", e

precisamente: demolizioni di tratti di pareti interne, demolizione di

servizi igienici per la realizzazione di vano dispensa a servizio del bar,

realizzazione di un soppalco in ferro e legno. La pratica non risulta an-

cora definita in quanto mancante della necessaria autorizzazione da

parte della competente Soprintendenza.

Non sono stati riscontrati certificati di agibilità rilasciati

dall'amministrazione comunale, né attestazioni sottoscritte da tecnici inca-

ricati dalla proprietà.

(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, sono emerse le seguenti difformità:

nel locale adibito a bar, sono state eseguite alcune opere di straordinaria manutenzione, in parte anche strutturali, per le quali è stata richiesta la citata Attestazione di Conformità in Sanatoria, pratica come detto non ancora definita. In caso di diniego della sanatoria, tali opere non potrebbero essere regolarizzate con obbligo da parte della proprietà alla rimessa in pristino dello stato dei luoghi. Nella peggiore delle ipotesi, ossia di ripristinare lo stato dei luoghi, è plausibile ipotizzare un costo complessivo (tra opere, pratiche amministrative e spese tecniche) pari ad € 20.000,00.-.

<><><>

- CONSIDERAZIONI E STIMA -

Il complesso immobiliare "Terme Torretta" si sviluppa su di un'area dalla perimetrazione irregolare e con giacitura leggermente degradante da nord verso sud, situata all'estremità settentrionale del parco termale della città di Montecatini Terme, subito a sud della località "Panteraie".

Esso costituisce uno degli elementi rappresentativi della Città termale, per la particolarità e bellezza della sua architettura, per il fascino e l'originalità del suo parco, per la sua posizione, per la sua storia. Purtroppo il complesso versa attualmente in un generale stato di degrado derivante da anni di inutilizzo e di assenza di manutenzione.

Lo stabilimento, fino ai primi anni 2000 era utilizzato per la terapia idropinica nonché come sede di concerti musicali, sfilate di moda e manifesta-

zioni artistico-culturali; successivamente è stato locato per attività commerciali e ludiche.

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 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'edificato nonché il suo stato manutentivo e di conservazione.

Nell'attribuzione dei citati parametri è stato inoltre 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 del parco, quale area pertinenziale del complesso immobiliare.

La valutazione sotto espressa è da considerarsi al netto dei costi necessari per la regolarizzazione urbanistica e catastale del compendio immobiliare, costi come sopra indicati ai relativi paragrafi.

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

Edificio principale, corpo est

- ingresso/biglietteria PT	mq.	83 x €/mq.	700,00.- = €	58.100,00.-
- accessori P1°	mq.	114 x €/mq.	525,00.- = €	59.850,00.-
- locali commerciali PT	mq.	42 x €/mq.	700,00.- = €	29.400,00.-

Edificio principale, corpo centrale

- fondi commerciali PT	mq.	174 x €/mq.	700,00.- = €	121.800,00.-
- soppalco	mq.	23 x €/mq.	525,00.- = €	12.075,00.-
- servizi e accessori PT	mq.	88 x €/mq.	525,00.- = €	46.200,00.-
- locali accessori P1°	mq.	133 x €/mq.	350,00.- = €	46.550,00.-
- portico	mq.	431 x €/mq.	525,00.- = €	226.275,00.-
- rotonda orchestra	mq.	104 x €/mq.	700,00.- = €	72.800,00.-
- esedre	mq.	22 x €/mq.	525,00.- = €	11.550,00.-

Edificio staccato

- servizi e accessori	mq.	126 x €/mq.	525,00.- = €	66.150,00.-
-----------------------	-----	-------------	--------------	-------------

Cappella

- piano terreno mq. 89 x €/mq. 700,00.- = € 62.300,00.-

Fabbricato accessorio ex biglietteria

- piano terreno mq. 5 x €/mq. 350,00.- = € 1.750,00.-

Totale costo di ricostruzione deprezzato. € 814.800,00.-

Valore del parco mq.28.995 x €/mq. 24,00.- = € 695.880,00.-

Sommano. € 1.510.680,00.-

e in c.t., € 1.510.000,00.-

diconsi euro unmilione cinquecentodiecimila/00.

Il sottoscritto al fine di scindere il valore dei diritti di proprietà spettanti alla società "Terme di Montecatini spa" da quelli spettanti alla società "Gestioni Complementari Termali srl", procede di seguito al calcolo del valore dei diritti di proprietà superficaria spettanti a quest'ultima per la residua durata di 85 anni (99 anni a far data dal 29.12.2008).

Da precisare che una piccola porzione del compendio immobiliare oggetto di stima, come sopra precisato al paragrafo "Proprietà e provenienza", risulta intestato per i diritti di piena proprietà pari all'intero alla società "Terme di Montecatini spa" e precisamente la cappella in stile neo-gotico il cui valore di stima è pari ad € 62.300,00.- e, in c.t., € 62.000,00.-.

Dal valore complessivo di stima viene quindi detratto il valore della cappella: € 1.510.000,00 - € 62.000,00 = € 1.448.000,00.-, che corrisponde al valore della porzione di compendio immobiliare intestato alla società "Terme di Montecatini spa" per l'area e alla società "Gestioni Complementari Termali srl" per il diritto di superficie per residui anni 85.

Per il calcolo del valore del diritto di superficie per la durata di 85 anni, in

