

- RELAZIONE TECNICA DI STIMA -

* * * * *

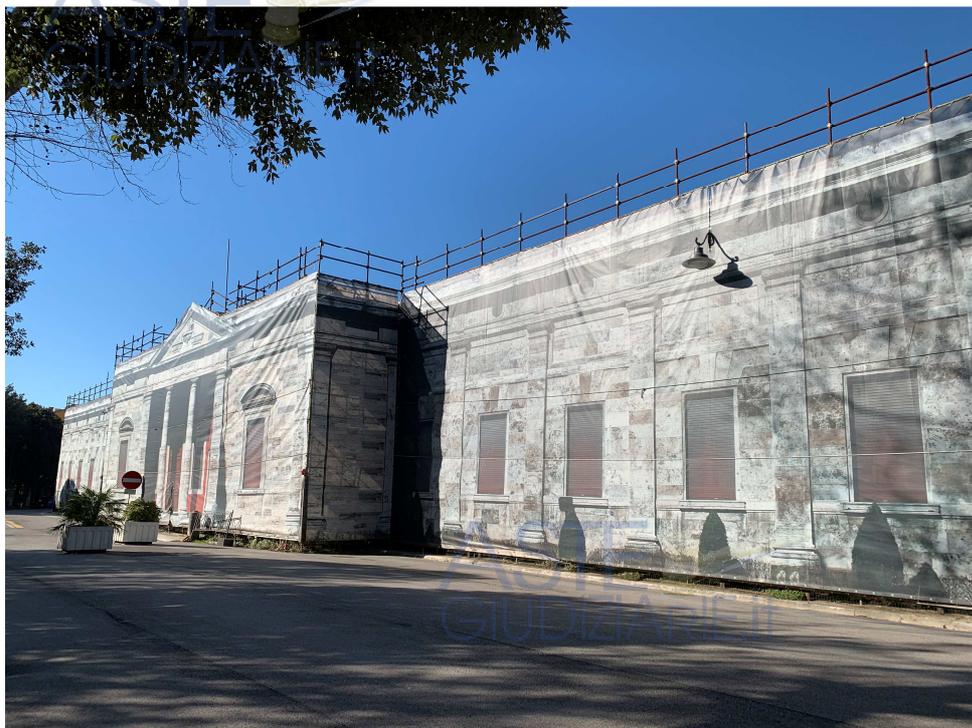
ELABORATO N.25 - TERME LEOPOLDINE



Ubicazione: Montecatini Terme (PT), viale Giuseppe Verdi,67

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.7
6. Accertamenti ipotecari.	Pag.7
7. Accertamenti urbanistici	Pag.12

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. Decreti 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** sull'antico stabilimento denominato "Terme Leopoldine", posto in comune e città di Montecatini Terme (PT), viale Giuseppe Verdi, 67.

Lo storico stabilimento termale, il cui impianto originario risale al 1775 realizzato su progetto dell'Architetto Gaspero Maria Paoletti di Firenze, è frutto nella sua attuale consistenza di un progetto del 1917 dell'Ingegnere Architetto Ugo Giovannozzi di Firenze.

Lo stesso è stato edificato intorno ad un cratere circolare in travertino, rialzato rispetto al piano della circostante area pertinenziale dell'edificio, contenente le acque termali della sorgente "Leopoldina". Sia la sorgente che la vasca sono intestate alla Regione Toscana.

L'area interessata dallo stabilimento, dalla forma irregolare e giacitura

pressoché pianeggiante, ha un'estensione di circa un ettaro; attualmente il complesso si trova allo stato di cantiere, a causa dell'interruzione da oltre un decennio dei lavori di restauro e riqualificazione iniziati nel 2007 ed interrotti nel 2010, su progetto dell'Architetto Massimiliano Fuksas di Roma.

L'edificio è composto dal corpo più antico fronteggiante il viale Verdi e da due bracci ortogonali allo stesso e con esso comunicanti che si sviluppano in direzione ovest, questi ultimi risalenti alla ristrutturazione progettata e diretta nel 1917 dal Giovannozzi.

Tutti e tre i corpi di fabbrica sono elevati di due piani fuori terra, oltre interrato e sottotetto. Internamente l'edificio si presenta allo stato grezzo, con alcune strutture ancora da ultimare (come ad esempio il solaio del salone d'ingresso al pianterreno, totalmente mancante); gli spazi interni hanno perso la partizione originaria e quella in progetto è stata realizzata solo in parte. L'interno quindi si presenta così composto: il volume principale ha sul proprio fronte est, lungo il viale Verdi, un avanzamento centrale che costituisce il corpo d'ingresso su cui si apre un portico colonnato; al pianterreno si trova il grande salone d'ingresso a doppia altezza (attualmente, come detto, privo della struttura del solaio di calpestio); lateralmente al salone sono ubicati due corpi scala per il collegamento con i piani superiore ed inferiore; da ognuno di questi parte un corridoio centrale delimitato longitudinalmente da due setti murari portanti, dal quale si accede a vari ambienti laterali; i due corridoi proseguono ortogonalmente al viale Verdi in direzione ovest, entrando nei due bracci laterali; a lato dei due corridoi si trovano altri ambienti, in parte separati da murature diviso-

rie, in parte destinati da progetto ad ospitare delle piscine termali; a metà di ogni braccio è situato un corpo scala per il collegamento con i piani inferiore e superiore; al primo piano si ripete l'ossatura del pianterreno, con corridoi centrali e ambienti laterali, in questo caso totalmente privi di pareti divisorie; il piano interrato, per quanto potuto ispezionare, è costituito per lo più da cunicoli tecnici, con altezza limitata; da progetto erano previste due zone (sottostanti i due bracci laterali) da destinare a spogliatoi e servizi per il personale, ma alle quali lo scrivente non è potuto giungere per motivi di sicurezza.

L'intero complesso, edificio ed area pertinenziale, è allo stato di cantiere.

Le opere faraoniche previste per la sua riqualificazione, probabilmente sottostimate e in parte irrealizzabili, sono state abbandonate oltre dieci anni fa. L'unica opera in stato di avanzata realizzazione, anche se non del tutto ultimata, è la copertura; nel sottotetto sono stati posti i macchinari destinati ad alimentare gli impianti di aerazione e condizionamento a servizio dello stabile. Le opere strutturali non risultano ultimate. Sono state realizzate solo in parte le seguenti lavorazioni: divisori interni, intonaci, massetti, restauro finiture e pitture interne ed esterne, impianti. Mancano totalmente le opere di finitura. Gli impianti sono stati realizzati in minima parte. Sono altresì tuttora presenti i ponteggi di servizio addossati alle varie facciate dell'edificio.

La corte esterna, che era destinata sul citato progetto ad essere trasformata in una grande piscina, è un'area di cantiere. Al suo interno sono presenti, oltre alla vasca centrale della sorgente Leopoldina, un ampio cratere di fango protetto da una struttura parte in muratura e parte in c.a., non-

ché altre sorgenti, il tutto rispettivamente rappresentato dai mappali 83, 82, 81 e 80 del foglio di mappa 20, intestati alla Regione Toscana.

Le superfici coperte (al lordo delle murature) dell'edificio sono le seguenti:

mq.2.285 circa al pianterreno, mq.2.150 ca. al primo piano, mq.950 ca. al piano interrato (di cui mq.200 ca. con altezza di ml.2.40 e mq.750 ca. con altezza di ml.2.00). Il portico posto sul fronte est, in corrispondenza dell'ingresso principale, ha una superficie coperta di mq.33 ca..

La superficie catastale dell'area pertinenziale scoperta, detratta l'area di sedime dell'edificato, è di mq.7.038.

L'intero stabilimento termale, come più avanti precisato nel dettaglio al paragrafo "Accertamenti ipotrascrizionali", è stato dichiarato di notevole pregio ed interesse architettonico con Decreti del Ministero per i Beni e le Attività Culturali.



Confinano: a nord, via dei Tassi; ad est, viale Giuseppe Verdi; a sud, viale delle Palme; ad ovest, viale dei Salici e altra propr. Terme di Montecatini spa (Istituto Grocco); s.s.a..



- DATI CATASTALI E CORRISPONDENZA CATASTALE -

Quanto sopra descritto risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme, nel foglio di mappa **20**, dai mappali **28 sub.1**, zona censuaria 1, categoria D/4, rendita catastale € 4.880,00.-, **29 sub.2**, zona censuaria 1, categoria C/1 di 21^, mq.7, superficie catastale mq.9, rendita catastale € 1.493,08.-, **29 sub.3**, zona censuaria 1, categoria C/1

di 21[^], mq.7, superficie catastale mq.9, rendita catastale € 1.493,08.-,

29 sub.4, zona censuaria 1, categoria D/4, rendita catastale €

71.831,00.-, **29 sub.5**, zona censuaria 1, categoria C/1 di 18[^], mq.12,

superficie catastale mq.17, rendita catastale € 1.629,04.-.

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, dai mappali 29 quale "ente urbano" di mq.8.445 e 28 quale "ente ur-

bano" di mq.910.

Ai fini storico catastali è opportuno precisare che:

- il mappale 29 ha avuto origine dalla fusione dell'originario mappale 29 con il mappale 65 e porzione del mappale 28.

Le planimetrie catastali attualmente in atti, rappresentano lo stato dei

luoghi ante-operam. Non essendo i lavori mai stati ultimati, è possibile

depositare presso l'Ufficio Prov.le di Pistoia-Territorio dell'Agenzia delle

Entrate, una denuncia di variazione catastale con procedura DOCFA per

censire il complesso come unità in corso di costruzione.

Per tale incombenza è plausibile ipotizzare un costo complessivo, tra diritti

catastali e spese tecniche, pari ad € 1.000,00.- circa.

(Ved. estratto di mappa catastale all."1", visure catastali all."2", planime-

trie catastali all."3", documentazione fotografica all."4").

<><><>

- PROPRIETÀ E PROVENIENZA -

Lo stabilimento oggetto di stima 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 pervenu-

ti 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 complesso immobiliare in esame risulta libero da vincoli locativi e nella disponibilità della società proprietaria.

E' opportuno precisare che, come sopra detto, nella corte pertinenziale del complesso, sono presenti alcune sorgenti di acqua termale intestate alla Regione Toscana. Ciò comporta una servitù di passo per l'eventuale accesso alle sorgenti da parte della proprietà (Regione Toscana) o del gestore della concessione idrica (al momento la stessa Terme di Montecatini spa).

<><><>

- 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 Isti-

tuti 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-vo-ve società cooperativa**, contro la società "Terme di Montecatini spa", per € 33.800.000,00.- di capitale, redimibile entro 15 anni. Grava i beni sopra descritti ed altri immobili di proprietà della società suddetta.

La presente iscrizione è stata successivamente annotata delle seguenti formalità:

annotazione del **06.05.2009** reg.part.**414**, per erogazione parziale;

annotazione del **21.05.2009** reg.part.**463**, per erogazione parziale;

annotazione del **21.05.2009** reg.part.**464**, per erogazione parziale;

annotazione del **21.07.2009** reg.part.**657**, per erogazione parziale;

annotazione del **04.08.2009** reg.part.**687**, per erogazione parziale;

annotazione del **10.09.2009** reg.part.**810**, per erogazione parziale;

annotazione del **07.12.2009** reg.part.**1084**, per erogazione parziale;

annotazione del **11.12.2009** reg.part.**1091**, per erogazione parziale;

annotazione del **12.03.2010** reg.part.**234**, per erogazione parziale;

annotazione del **03.06.2010** reg.part.**505**, per erogazione parziale;

annotazione del **20.07.2010** reg.part.**634**, per erogazione parziale;

annotazione del **24.09.2010** reg.part.**779**, per erogazione parziale;

annotazione del **09.11.2010** reg.part.**872**, per erogazione parziale;

annotazione del **22.11.2010** reg.part.**948**, per erogazione parziale;

annotazione del **18.01.2011** reg.part.**38**, per erogazione parziale;

annotazione del **25.03.2011** reg.part.**420**, per erogazione parziale;

annotazione del **18.05.2011** reg.part.**420**, per erogazione parziale;

annotazione del **18.11.2011** reg.part.**852**, per erogazione parziale;

annotazione del **25.05.2012** reg.part.**262**, per erogazione parziale;

annotazione del **25.09.2012** reg.part.**498**, per erogazione parziale;

annotazione del **21.11.2012** reg.part.**899**, per erogazione parziale;

annotazione del **30.05.2013** reg.part.**233**, per erogazione a saldo.

(ved. copia nota iscrizione e ann.to erogazione a saldo **all."9"**).

TRASCRIZIONI OSTATIVE: NEGATIVE.

Da segnalare le seguenti trascrizioni:

r.p.**1614**, r.g.2570 = **20.05.2002** = Atto amministrativo, costituzione vincoli legali, in forza di decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali emesso in data 14.03.2001, rep.15453, a favore del Ministero per i Beni e le Attività Culturali con sede in Roma, contro il Comune di Montecatini Terme. Con il citato decreto il complesso immobiliare "Terme Leopoldine", assieme 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 immobiliare "Terme Leopoldine", assieme 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. **2525**, r.g.3981 = **15.09.2011** = Atto amministrativo, atto di convenzione per dare accesso al pubblico a seguito di concessione di contributo statale, stipulata dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e del Paesaggio di Firenze in data 09.02.2011, rep.7539, a favore della "Soprintendenza per i beni architettonici, storici, artistici e etnoantropologici per le province di Firenze, Pistoia e Prato", contro la società "Terme di Montecatini spa", con cui vengono stabiliti orari e modalità di visita al pubblico al complesso immobiliare "Terme Leopoldine", a seguito della concessione del contributo statale ricevuto per le opere di restauro eseguito sull'immobile.*

*r.p. **3003**, r.g.4264 = **26.11.2015** = Atto amministrativo, costituzione vincoli legali, in forza di decreto del "Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo" emesso in data 28.10.2015, rep.176/2015, a favore del "MIBACT SEGRETARIATO REGIONALE TOSCANA" con sede in Firenze, contro la società "Terme di Montecatini spa". Con il citato decreto il complesso immobiliare "Terme Leopoldine", è stato dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi dell'art.16 del D.Lgsl 42 del 22.01.2004 ss.mm.ii. (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 Leopoldine, 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 ricompresa nella 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 fabbricato 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°4799), allo stesso è stata assegnata la classe di valore "A".

Come già detto l'intero complesso è stato inoltre dichiarato bene di interesse particolarmente importante ai sensi del D.Lgs. 29.10.1999 n°490, con Decreti del Ministero per i Beni e le Attività Culturali del 14.03.2001 rep.15453 e del 28.10.2015 rep.176.

L'edificio è stato realizzato nella sua attuale consistenza nel 1917, è quindi antecedente 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:

- Licenza Edilizia n°2503 del 10.01.1975 (P.E.2503/1975) rilasciata dal Comune di Montecatini Terme alla società "Terme di Montecatini spa", per la realizzazione di un locale interrato per la lavorazione del fango terapeutico alle Terme Leopoldine;
- Licenza Edilizia n°2604 del 19.06.1975 (P.E.2604/1975) rilasciata dal Comune di Montecatini Terme alla società "Terme di Montecatini spa", per la costruzione di una piscina termale e servizi annessi alle Terme Leopoldine (intervento mai realizzato);
- Concessione Edilizia n°7609 del 16.07.1988 (P.E.7609/1988) rilasciata dal Comune di Montecatini Terme alla società "Terme di Montecatini spa", per la riorganizzazione funzionale dello stabilimento Leopoldine;
- Autorizzazione Edilizia n°1491 del 07.12.1990 (P.E.1491/1990) rilasciata dal Comune di Montecatini Terme alla società "Terme di Montecatini spa", per opere di manutenzione alle coperture dell'edificio e rifacimento impianto idrotermosanitario a 10 camerini;
- Autorizzazione Edilizia n°2146 del 24.02.1992 (P.E.2146/1992) rilasciata dal Comune di Montecatini Terme alla società "Terme di Montecatini spa", per opere di manutenzione straordinaria agli impianti idrico ed elettrico;
- 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 05.02.1993 al n°2395 di protocollo (P.E. n°2395/1993), per opere interne all'edificio;

- Concessione Edilizia n°10393 del 26.04.2000 (P.E.10393/1997) rilasciata dal Comune di Montecatini Terme alla società "Terme di Montecatini spa", per la riorganizzazione funzionale dello stabilimento Leopoldine;

- Denuncia di Inizio Attività depositata presso il Comune di Montecatini Terme in data 24.12.2007 al n°36539 di protocollo (P.E. n°912/2007) per la riqualificazione e progettazione del patrimonio delle Terme di Montecatini, stabilimento Leopoldine;

- Denuncia di Inizio Attività depositata presso il Comune di Montecatini Terme in data 24.05.2009 al n°20784 di protocollo (P.E. n°337/2009) per realizzazione di n°2 pozzi esplorativi e chiusura di vecchio pozzo in uso dal 1953 alle Terme Leopoldine;

- Denuncia di Inizio Attività depositata presso il Comune di Montecatini Terme in data 23.06.2010 al n°23814 di protocollo (P.E. n°912/2007) per variante alla D.I.A. 912/2007.

Come già più volte evidenziato, lo stabilimento è al momento allo stato di cantiere. Al fine di renderlo nuovamente fruibile dovranno essere redatte nuove soluzioni progettuali e depositate presso i vari enti le necessarie pratiche edilizie, nonché il relativo Nulla Osta alla competente Soprintendenza. I relativi costi non sono allo stato quantificabili.

<><><>

- CONSIDERAZIONI E STIMA -
Lo storico complesso delle "Leopoldine" è situato nella parte sud del par-

co termale cittadino, in asse con la via Mura Pietro Grocco, e con affaccio sull'ultimo tratto del viale Verdi che conduce, con la piazza Giusti, allo stabilimento Tettuccio posto circa 100 metri più a nord.

Il centro cittadino, con il Municipio ed il cuore direzionale e commerciale di Montecatini Terme, dista poche centinaia di metri in direzione sud-ovest.

Lo stabilimento necessita come detto di importanti opere di completamento che dovranno con molta probabilità essere realizzate in funzione di nuove soluzioni progettuali.

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'attuale stato dell'edificio, nonché l'ammaloramento di alcune delle opere realizzate.

Nell'attribuzione dei citati parametri è stato inoltre tenuto conto della presenza del vincolo esistente sull'edificio, derivante dai sopra citati decreti 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.

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

- piano terra	mq.	2.285 x €/mq.	800,00.- = €	1.828.000,00.-
- portico PT	mq.	33 x €/mq.	700,00.- = €	23.100,00.-
- piano primo	mq.	2.150 x €/mq.	800,00.- = €	1.720.000,00.-
- piano S1° h.2.40	mq.	200 x €/mq.	200,00.- = €	40.000,00.-
- piano S1° h.2.00	mq.	750 x €/mq.	150,00.- = €	112.500,00.-
Totale costo di ricostruzione deprezzato.				€ 3.723.600,00.-

