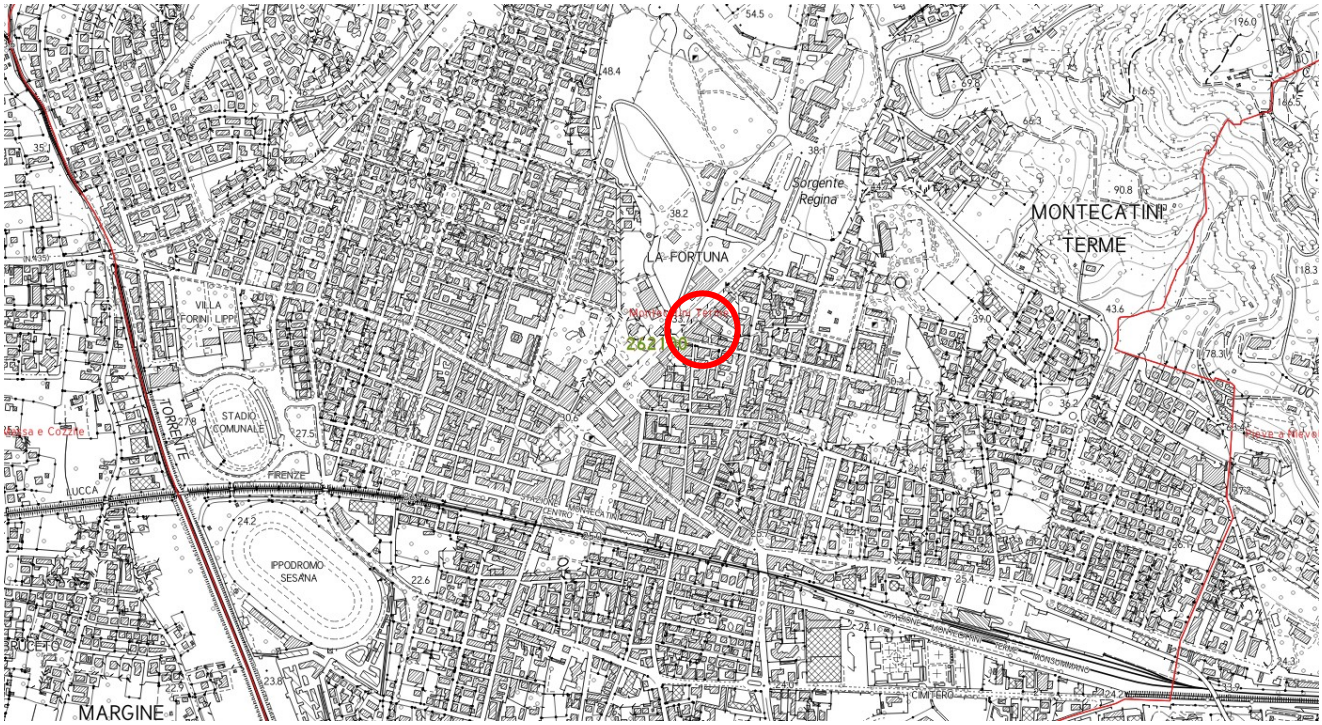
LOTTO B

Fondo commerciale Edificio Ex Palazzo APT

Via Alessandro Manzoni n. 3, 5, 7 - Montecatini Terme

Il bene immobiliare in oggetto si trova nel centro del Comune di Montecatini Terme, in Via Alessandro Manzoni n° 3, 5, 7. Trattasi di fondi commerciali posti al piano terreno di un immobile di tre piani fuori terra.
L'immobile si trova in un'area di pregio del centro storico di Montecatini Terme, lungo uno dei percorsi pedonali più noto e frequentato, Viale Verdi, meta turistica in quanto in prossimità di antichi stabilimenti termali e del parco termale. Di fronte all'edifico infatti si trova il nuovo Teatro Verdi, le Terme Excelsior e, più a Nord, le Terme Leopoldine, circondati dal verde del parco termale.
L'edificio è nato come sede dell'Azienda di Promozione Turistica di Montecatini Terme e della Valdinievole, con la sistemazione dell'Ufficio informazioni in porzione del piano terra, funzione che continua ancora oggi. E' stato inoltre sede del Palazzo del turismo della Provincia di Pistoia, avendo nei due piani superiori uffici e ampi saloni utilizzati per esposizioni e convegni.
Il tessuto edilizio circostante è caratterizzato dalla presenza di attività commerciali e di attività terziarie di vario tipo poste al piano terra, e da edifici di rilevante valore architettonico, quale, tra gli altri, la sede del Comune di Montecatini Terme.

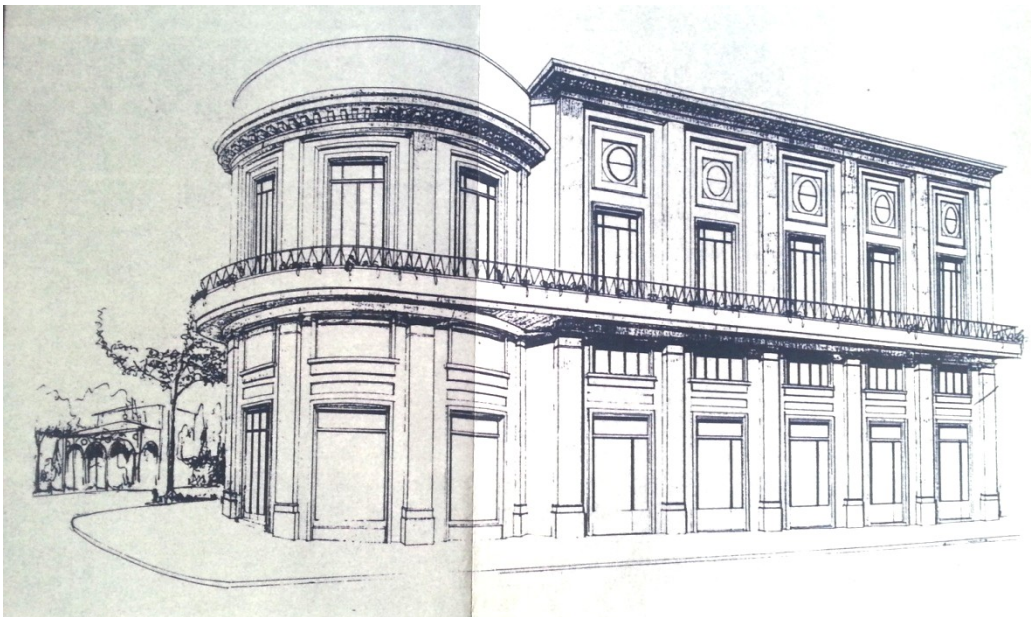


Planimetria di inquadramento dell'immobile



Foto aerea estratta da Google Maps

L'edificio è contraddistinto da una facciata curva situata nell'angolo tra Viale Verdi e Via Alessandro Manzoni. I prospetti sono caratterizzati da una partitura architettonica di lesene e riquadrature decorative, che ripartiscono ritmicamente i prospetti.
Il piano terra presenta ampie aperture vetrate, che dimostrano fin dall'idea progettuale la vocazione commerciale del piano terreno.



Vista prospettica dell'intero immobile (lato Via Manzoni) - Disegno del 1999 Cartacci e c. Engineering

Rapporti economico-giuridici fra cose, fatti e persone
La costruzione dell'immobile risale al 1948, quando il Prof. Ing. Arch. Ugo Giovannozzi, progettista anche delle Terme il Tettuccio, progetta la costruzione del palazzo destinato a sede dell'azienda Azienda per il Turismo "Montecatini Terme /Valdinievole" - APT.

Tale progetto, approvato in via tecnica con Deliberazione del Comitato Amministrativo n. 40 del 03/09/1948, veniva modificato nella sua veste attuale a seguito di disposizioni dell'ufficio Tecnico Erariale di Firenze e della Direzione Generale del Demanio, proprietaria del terreno oggetto dei lavori. Le modifiche sono state apportate dal progettista originario nel 1955, con la collaborazione dell'Ing. Gino Grossi, direttore dei Lavori.
Dall'impianto meccanografico catastale del 30/06/1987 la proprietà risulta essere dell'Azienda Autonoma di Cura e soggiorno di Montecatini Terme; al 30/01/1990 l'intestatario è l'Azienda di Promozione Turistica Montecatini - Valdinievole.
La L.R. 54/1999 ha previsto l'estinzione delle Aziende di Promozione Turistica della Toscana e l'assegnazione del loro patrimonio in proprietà in parte alle Province, ed in parte alla Regione Toscana. Con verbale di consegna sottoscritto in data 31 maggio 2000, è stata consegnata alla Provincia di Pistoia la proprietà dell'immobile in oggetto.
Con Legge Regionale n. 65 del 29/12/2010 sono state soppresse le agenzie per il turismo.
Con Decreto Presidenziale n. 240 del 26/07/2011 è stato approvato il verbale di consegna della ex APT "Montecatini Terme /Valdinievole" alla Provincia di Pistoia, trasferendone la proprietà.
L'immobile risulta libero e non soggetto a rapporti di locazione, affitto, comodato o a diritti reali o personali di godimento da parte di terzi, salvo il locale centrale termica a comune con altre unità immobiliari, ed è pertanto totalmente e immediatamente disponibile.

Caratteristiche dell'immobile

L'unità immobiliare in oggetto deriva dalla fusione di due distinte unità e si sviluppa su due livelli: un piano terra a destinazione commerciale (negozio) e un piano seminterrato di servizio, ad uso deposito/sgombero.

Piano Terra (Superficie Commerciale)

Lo spazio interno è suddiviso in tre vani principali collegati tra loro:

- Vano Est: occupa l'intera profondità del corpo di fabbrica dell'edificio, estendendosi fino alla corte interna, dove è presente un'apertura. Sfruttando l'importante altezza interna, l'ambiente ospita un soppalco accessibile da una scala a chiocciola in legno e rifinito con una ringhiera del medesimo materiale. L'accesso dalla strada è protetto da una controporta interna vetrata di forma trapezoidale (con telaio metallico) e da un cancello metallico estensibile.
- Vano centrale: di forma rettangolare, presenta un servizio igienico con relativo antibagno e un piccolo ripostiglio. Il locale presenta una controsoffittatura con faretti da incasso, parzialmente mancante.
- Vano Ovest: questo locale, che conserva gli arredi e la vetrina dell'ultimo allestimento commerciale, oltre allo spazio commerciale, ospita la scala di collegamento al livello inferiore.

Piano Seminterrato

Il livello interrato è distribuito da un disimpegno centrale che dà accesso a:

- un secondo servizio igienico;
- cinque piccoli vani destinati a ripostiglio o sgombero;
- due locali di più ampie dimensioni, sempre adibiti a sgombero.

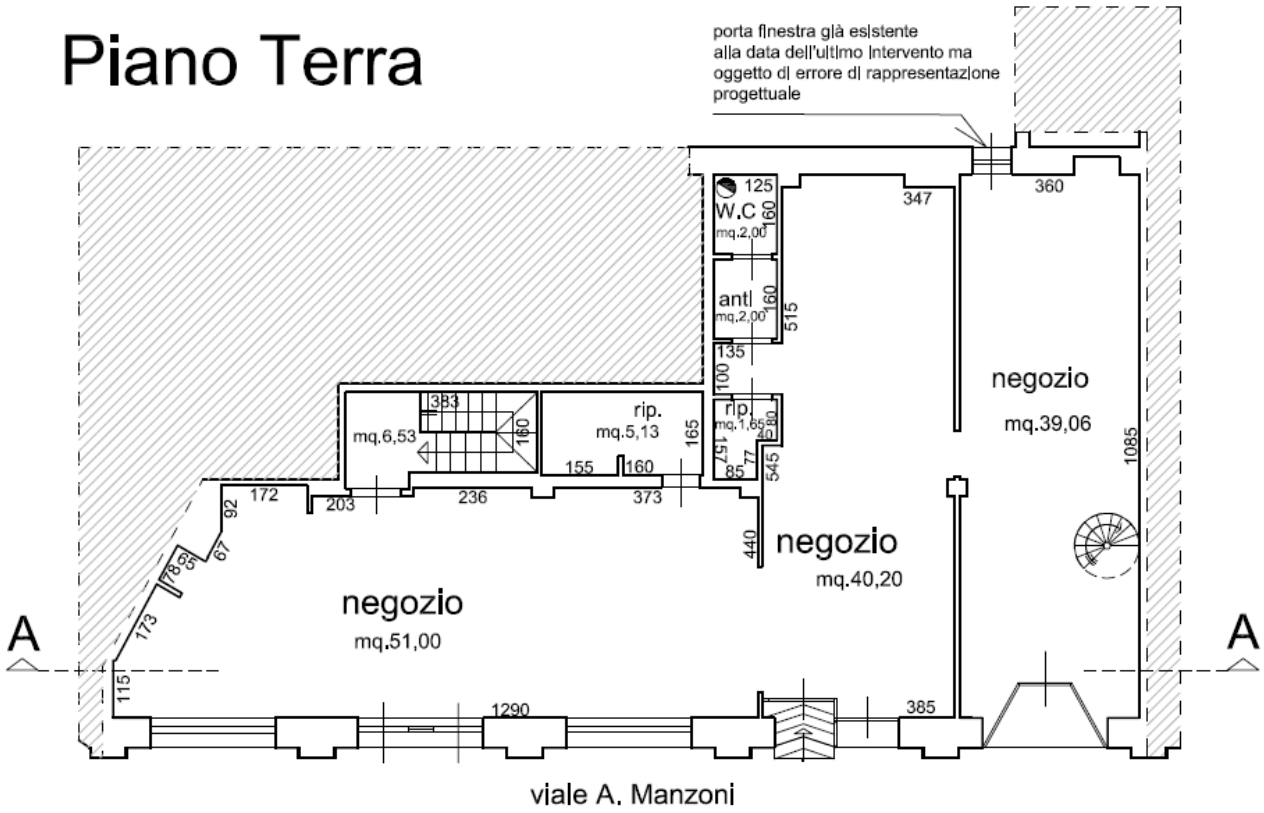
Finiture e Impianti Tecnici

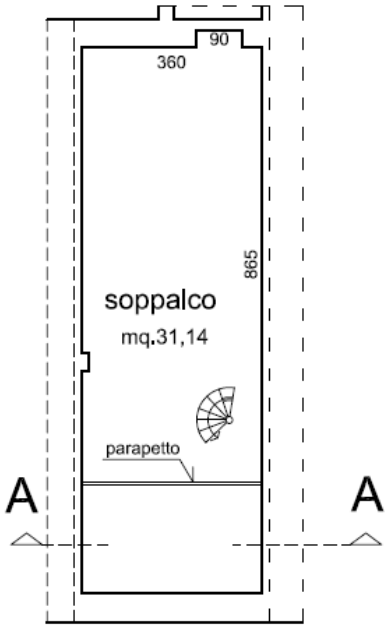
- Pavimentazioni: il piano terra è rifinito con un pavimento in travertino, mentre la superficie del soppalco è rivestita in materiale vinilico.
- Impianto Elettrico e Idraulico: tali impianti necessitano di interventi di verifica e di rifacimento.
- Impianto termico: l'impianto è alimentato da caldaia centralizzata e pompe di calore, ma non è più in funzione da tempo. Si trova all'interno di un locale tecnico a comune con altre unità immobiliari con accesso dalla corte interna, identificato catastalmente al Foglio 21 Particella 45 Sub. 3.

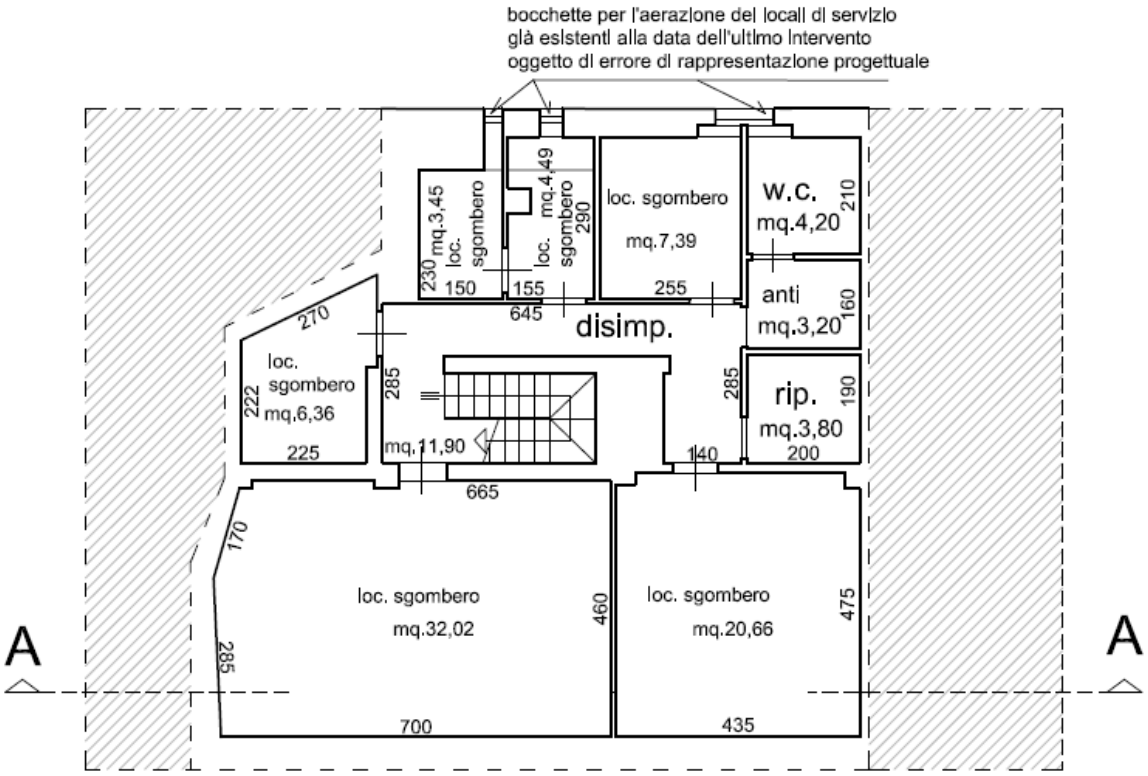
Si segnala l'assenza di certificazioni di conformità degli impianti esistenti.

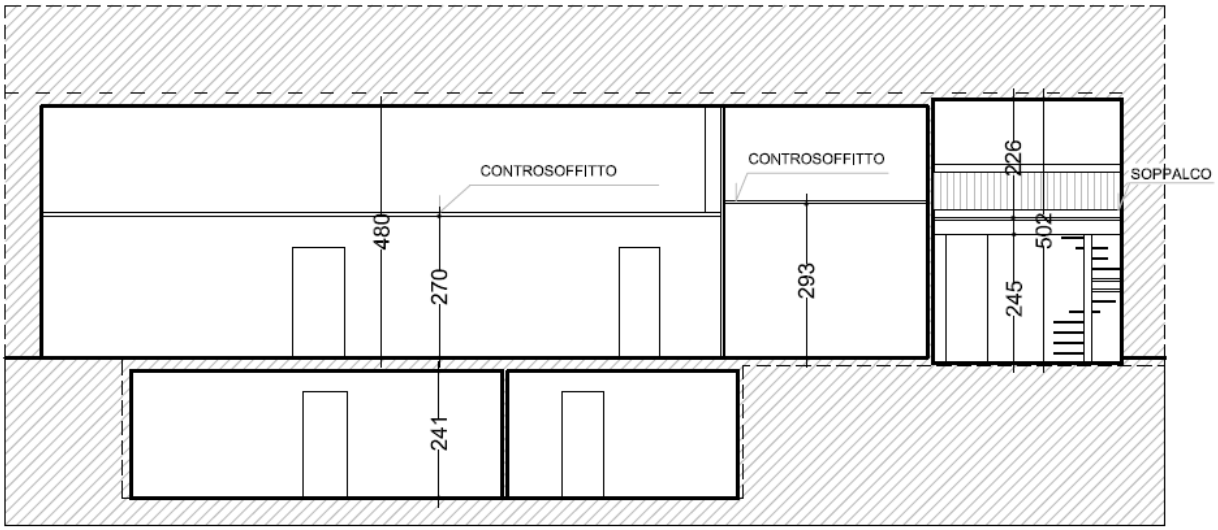
Per quanto riguarda lo stato conservativo dell'immobile, si segnala che il piano terreno necessita di revisione e di adeguamento di tutti gli impianti. Le finiture possono essere riviste e uniformate, e la controsoffittatura deve essere ripristinata, nel caso venga mantenuta.
Il Piano Seminterrato necessita di un intervento generale di risanamento, a causa dell'umidità di risalita che interessa le murature.

Planimetrie estratte dalla Pratica edilizia a Sanatoria




90
360
865
soppalco
mq.31,14
parapetto
A
A


bocchette per l'aerazione dei locali di servizio
già esistenti alla data dell'ultimo intervento
oggetto di errore di rappresentazione progettuale
loc. sgombero
mq.3,45
230
150
loc. sgombero
mq.4,49
290
155
645
loc. sgombero
mq.7,39
255
w.c.
mq.4,20
210
anti
mq.3,20
160
disimp.
rip.
mq.3,80
190
200
285
285
140
loc.
sgombero
mq,6,36
222
270
225
mq.11,90
665
170
285
loc. sgombero
mq.32,02
460
loc. sgombero
mq.20,66
475
700
435
A
A



Attestato di Prestazione Energetica - APE
L'immobile è in classe energetica G, come risulta da Attestato di Prestazione Energetica – APE del 07/03/2025.

Superficie Utile Netta
Piano Terra:

- Sup. Negozio – area di vendita Mq 130,26
- Sup. Ripostigli Mq 6,78
- Sup. Servizio igienico + antibagno Mq 4,00

Tot. Sup. Utile Netta P.T. **Mq 141,04**

- Soppalco Sup. Mq 31,14

Piano Interrato comprensivo di vano scala:

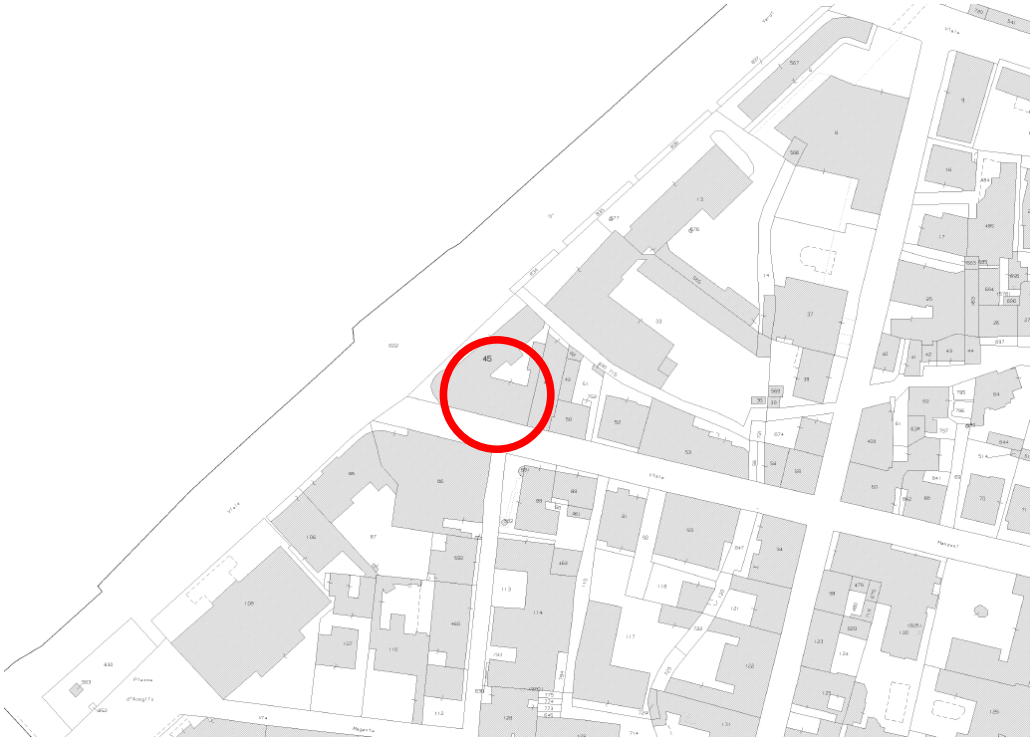
- Sup. P. Int. **Mq 97,47**

Identificativi catastali

Il bene è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme nel seguente modo.

- Foglio **21,** Particella 4**5,** Sub. **12**

Inoltre nel Foglio 21, Part. 45, Sub. 3 si trova il locale tecnico a comune



Estratti della mappa catastale - fuori scala

Ufficio Provinciale di: **PISTOIA**
Comune di: **MONTECATINI-TERME**

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

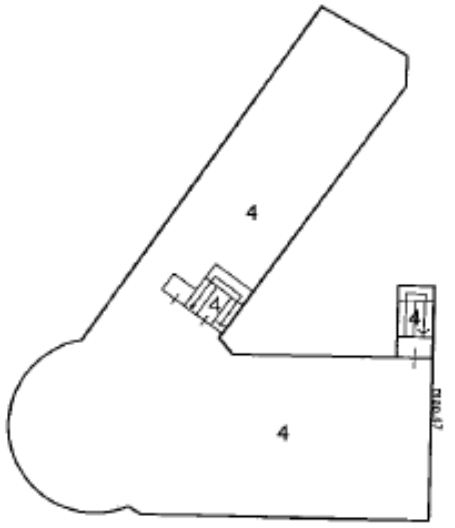
Elenco Subalterni

Comune		Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale del:	
MONTECATINI-TERME			21	45		
Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° civ.	Piani	Scala	Int.	Entità di Costruzione	DESCRIZIONE
1	viale alessandro manzoni		T				BCNC CORTE COMUNE AI SUBB. 4-6-9-11.
2	viale alessandro manzoni		T				BCNC CORTE COMUNE AI SUBB. 3-4.
3	viale alessandro manzoni		S1				BCNC CENTRALE TERMICA A COMUNE AI SUBB. 4-6-9-11 E 12
4	VIALE GIUSEPPE VERDI		S1-T-1-2				UFFICI AZIENDA AUTONOMA DI CURA E SOGGIORNO
6	VIALE GIUSEPPE VERDI		T				NEGOZIO
7							SOPPRESSO
8							SOPPRESSO
9	VIALE GIUSEPPE VERDI		S1-T				NEGOZIO
11	VIALE GIUSEPPE VERDI	66	T				NEGOZIO
12	viale alessandro manzoni	3-7	T-S1-1				NEGOZIO

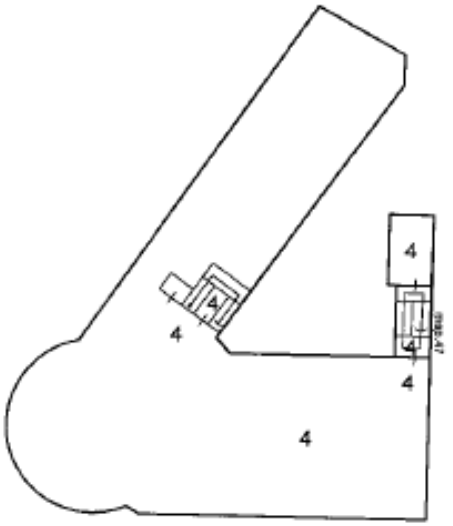
ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da: Nannini Massimo
Iscritto all'albo: Geometri
Prov. Pistoia N. 885

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pistoia

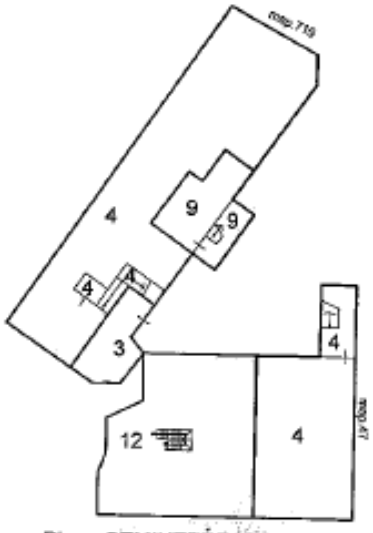
Comune di Montecatini-terme	Protocollo n. del
Sezione: Foglio: 21 Particella: 45	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



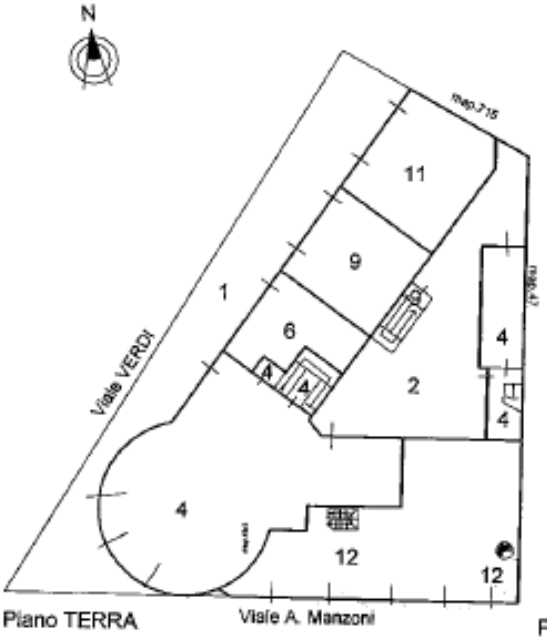
Piano SECONDO



Piano PRIMO



Piano SEMINTERRATO



Piano TERRA



Piano PRIMO/mezzanino

Direzione Provinciale di Pistoia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 03/06/2025
Ora: **11:44:29**
Numero Pratica: **T143624/2025**
Pag: **1** - **Segue**

Catasto fabbricati

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al **03/06/2025**

Immobile di catasto fabbricati | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 03/06/2025

Dati identificativi: Comune di **MONTECATINI-TERME (A561) (PT)**
Foglio **21** Particella **45** Subalterno **12**

Classamento:

Rendita: **Euro 5.345,33**
Zona censuaria **1**,
Categoria C/1[a)], Classe **7**, Consistenza **207 m²**

Indirizzo: VIALE ALESSANDRO MANZONI n. 3A -5A -7 Piano S1-T - 1

Dati di superficie: Totale: **267 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 14/11/2024 Pratica n. PT0064520 in atti dal 14/11/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.4817817.14/11/2024 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 64520.1/2024)

Annotazioni: Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

Dati identificativi

Comune di **MONTECATINI-TERME (A561) (PT)** Foglio **21** Particella **45** Subalterno **12**	VARIAZIONE del 14/11/2024 Pratica n. PT0064520 in atti dal 14/11/2024 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 64520.1/2024)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **MONTECATINI-TERME (A561) (PT)**
Foglio **21** Particella **45**

Indirizzo

VIALE ALESSANDRO MANZONI n. 3A -5A -7 Piano S1-T - 1	VARIAZIONE del 14/11/2024 Pratica n. PT0064520 in atti dal 14/11/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.4817817.14/11/2024 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 64520.1/2024)

Legenda

a) C/1: Negozi e botteghe

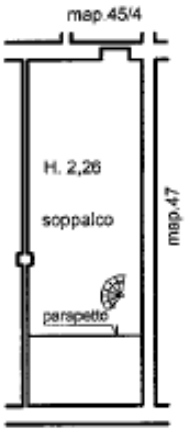
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pistoia

Planimetria	
Scheda n. 1	Scala 1: 200

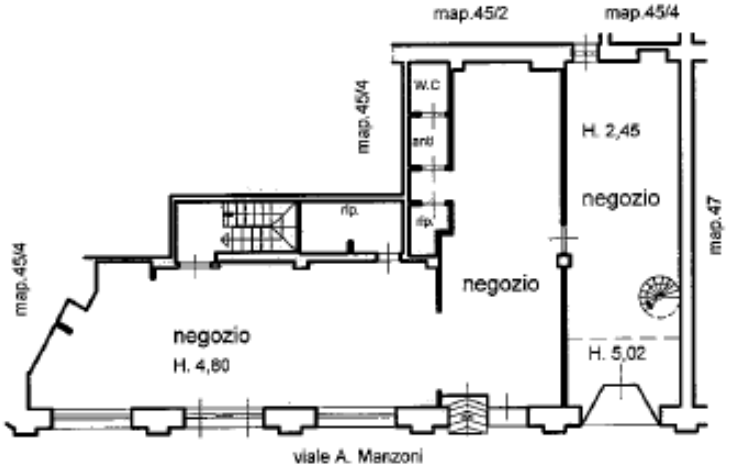
Dichiarazione protocollo n.	del
Comune di Montecatini-terme	
Viale Alessandro Manzoni	civ. 3A-5A-7

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Nannini Massimo
Foglio: 21	Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 45	
Subalterno: 12	Prov. Pistoia N. 885

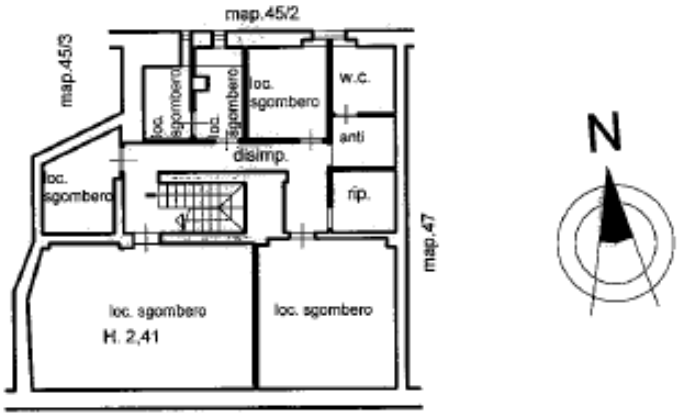
Piano PRIMO/mezzanino



Piano TERRA



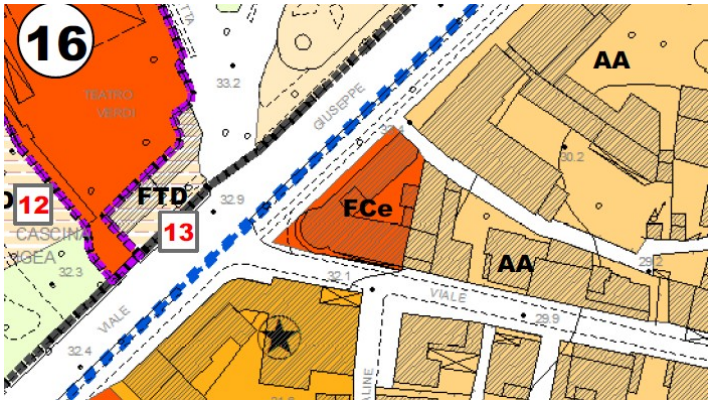
Piano INTERRATO



Dati urbanistico-edilizi

Regolamento Urbanistico

Il vigente strumento urbanistico del Comune di Montecatini Terme è il Regolamento Urbanistico nell'ultima versione approvata con Deliberazione di Consiglio comunale n. 125 del 28/11/2022.
Nel RU l'intero immobile è classificato "FCe" - Attrezzature Collettive Esistenti. Porzione del fabbricato infatti ha ospitato l'Azienda di Promozione Turistica Montecatini/Valdinievole e tuttora ospita l'Ufficio di informazioni turistiche. Inoltre il piano primo ha una sala convegni, mentre il piano terra è a destinazione commerciale.



Estratto Tav. P03d

Legenda:

FCe - Attrezzature Collettive esistenti

Le aree FCe sono disciplinate all'art. 98 delle NTA:

1. Per attrezzature collettive si devono intendere le aree destinate alle attività riconducibili a quelle indicate dall'art. 3 lettera b) del DM 1444/68, quali: religiose, culturali, teatrali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, sedi di quartiere, pubblici uffici (Ufficio PP.TT., ecc.), stazioni ferroviarie, eliporto ed altre consimili, nonché i servizi sociali, assistenziali, formativi, culturali e sportivi ad esse connessi.
L'art. 38 delle NTA del R.U. afferma che ai fini della determinazione della destinazione d'uso esistente, *"si dovrà far riferimento a quella risultante dagli atti d'archivio dell'AC o da atti pubblici, che si sono formati in data anteriore a quella di adozione del RU. In mancanza di tali atti, potrà essere assunta come destinazione legittima, quella risultante dall'atto di primo accampionamento dell'unità immobiliare di riferimento, al catasto fabbricati."*

Vincoli
Come comunicato con nota del 2018 dal Comune di Montecatini Terme, l'immobile ricade nei seguenti vincoli:

- Vincolo Idrologico;
- Vincolo Paesaggistico D.Lgs 42/04 - Gazzetta Ufficiale n. 104 del 23/04/1969 - Parte dell'abitato di Montecatini Terme.
  Motivazione**:** […] *la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché ha peculiare carattere di bellezza sia per la presenza di estesi giardini e parchi, sia per l'esistenza di esempi di edifici con caratteristiche architettoniche risalenti, parte alla fine del XVIII secolo, parte al periodo in cui era più viva la corrente decorativo-floreale che pur ha lasciato di se esempi meritevoli di essere conservati quali testimonianze di un periodo di arte, fatti questi che fanno della zona in questione un complesso di cose immobili e spazi verdi, aventi valore estetico e tradizionale.*

Verifica dell'interesse artistico e storico ex d. Lgs 490/1999
Con nota Prot. n. 137860 del 11/10/2004 la Soprintendenza per i Beni architettonici ed il Paesaggio e per il Patrimonio Storico, Artistico e Demoetnoantropologico per le province di Firenze, Prato e Pistoia, ha dichiarato che l'immobile distinto in Catasto al foglio n. 21 part. 45 non presenta interesse storico, artistico, archeologico o etnoantropologico e che pertanto non rientra tra i beni culturali di cui all'art. 10 del D. Lgs 42/2004.

Pratiche edilizie
La costruzione dell'intero edificio e le successive modifiche è stata autorizzata con i provvedimenti edilizi n. 303/1959, 1763/1971, 2442/1973, 10080/1995.
Agli atti del Comune di Montecatini Terme risultano inoltre le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 6202 del 14/10/1985 - Prot. n. 49. Richiedente Telecom Italia Spa Tipo istanza – Altri tipi di pratiche – concessione. Oggetto: Ristrutturazione accettazione telefonica
- Pratica n. 6955 - Anno 1987 - Prot. n. 1565. Richiedente SIP – Società Italiana delle Telecomunicazioni. Oggetto: Variante al progetto per lavori di ristrutturazione all'accettazione telefonica (Rif. Variante n. 6202/85)
- Pratica n. 1151 - Anno 1992 - Prot. n. 19058. Richiedente Telecom Italia Spa. Tipo istanza: Altri tipi di pratiche – art. 26. Oggetto: tramezzi – via Manzoni n. 5/a
- Pratica n. 1176 - Anno 1992 - N. A26/1176 Prot. n. 21505 del 12/12/1992. Richiedente Telecom Italia Spa. Tipo istanza – Altri tipi di pratiche – art. 26

L'immobile è conforme urbanisticamente con pratica Suap 2024/0503 - Scia a sanatoria, prot.45701 del 05/09/2024.
La destinazione d'uso del bene immobiliare in oggetto è commerciale (negozi), come riportato nell'ultima pratica edilizia a sanatoria.

Stato di possesso
Il bene immobiliare di cui trattasi risulta essere di proprietà dell'Amministrazione Provinciale di Pistoia dal 2000, come risulta dal Verbale di trasferimento beni del 31 maggio 2000, catastalmente agli atti con protocollo n. PT0063958, Voltura in atti dal 21/06/2005, Repertorio n. 1303; Rogante Provincia di Pistoia.

Documentazione fotografica

























L'Istruttore Direttivo Tecnico
arch. Francesca Simonetti
Firmato digitalmente[1]

FRANCESCA
SIMONETTI
29.10.2026
17:09:49
GMT+01:00

L'Istruttore Direttivo Tecnico
geom. Fulvio Michelozzi
Firmato digitalmente[1]

FULVIO
MICHELOZZI
29.10.2026
16:04:15
GMT+00:00

L'Istruttore Tecnico
geom. Massimo Zini
Firmato digitalmente[1]

MASSIMO
ZINI
29.10.2026
16:53:20
GMT+01:00

1 Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa;