

*DIREZIONE FINANZE E PATRIMONIO
Dirigente: Avv. Massimo Dalle Luche
Servizio Gestione Patrimonio*

RELAZIONE

allegata a bando di gara

LOTTO 2

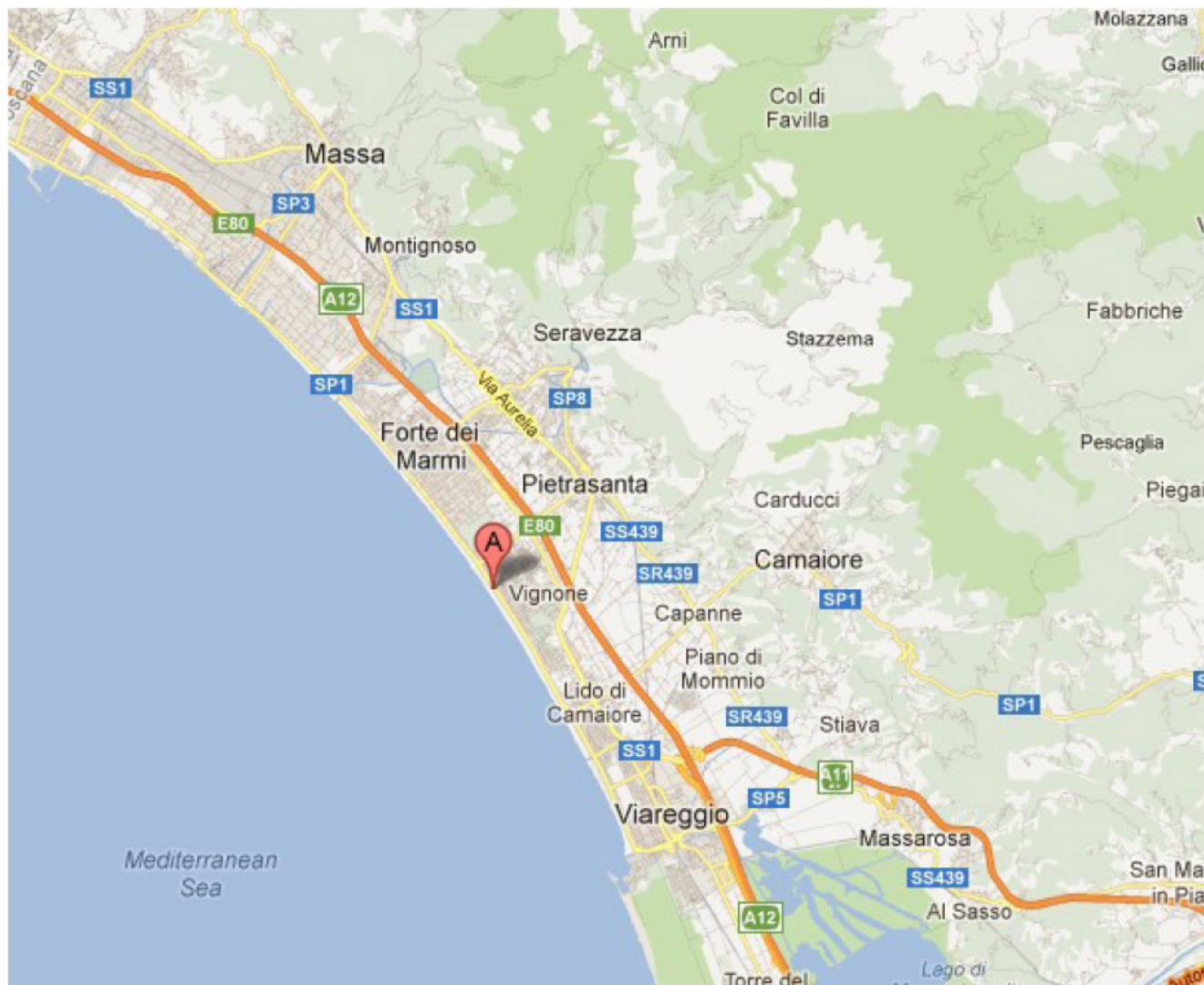
**Immobile denominato “Amici miei”
frazione Marina di Pietrasanta Località Fiumetto**



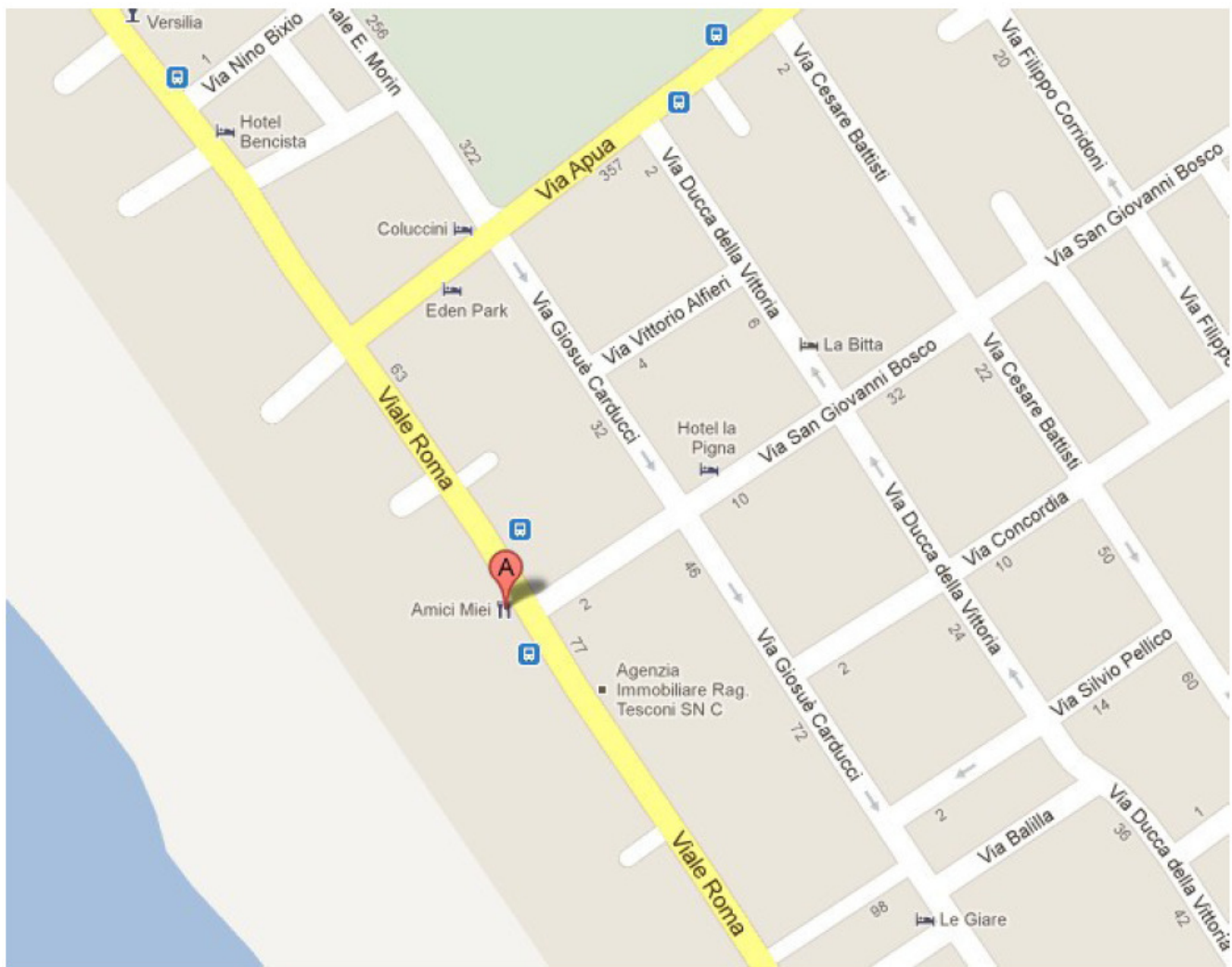
1. Descrizione dell'immobile

Il fabbricato oggetto di valutazione è un immobile ad uso commerciale situato nella località Fiumetto della frazione Marina di Pietrasanta del Comune di Pietrasanta e precisamente lungo il viale Roma (attuale lungomare) al numero civico 16.

Macrolocalizzazione



Microlocalizzazione



Presso tale immobile viene gestita un'attività di ristorante, bar, pizzeria all'insegna "Amici miei". Il contesto in cui l'immobile è ubicato è quello degli insediamenti a prevalente destinazione turistico ricettiva tipologico della marina, essendo il fabbricato collocato in fregio al viale litoraneo e a ridosso delle esistenti strutture balneari.

L'immobile si sviluppa su due piani fuori terra e un piano interrato con area di pertinenza esclusiva circostante.

Al piano terra sono ubicate la cucina, con locale dispensa, lavaggio stoviglie, servizio igienico con antibagno, sala da pranzo, zona di confezionamento delle pizze con forno e dispensa/laboratorio, un ripostiglio e vano scala.

Costituiscono pertinenza un'area esterna posta sul lato Sud-Est, un portico e un'area esterna con coperture mobili (collegati al terrazzo del piano primo attraverso una scala esterna) posti sul lato Ovest e un'area esterna scoperta posta sul lato Nord.

Al piano primo è presente una saletta, con servizi igienici per gli avventori, un terrazzo scoperto e un ampio terrazzo pergolato con coperture mobili.

Al piano interrato sono ubicati uno spogliatoio e altri servizi.

L'intero lotto comprensivo dell'area edificata ha una superficie catastale di mq. 797.

All'edificio si accede, tramite l'ingresso principale, oppure tramite il cancello carraio laterale che immette all'area esterna del lato Nord, direttamente dal marciapiede di Viale litoraneo Roma.

Il fabbricato e il suo sedime di pertinenza formano corpo unico e confinano: a Nord-Est con Viale litoraneo Roma, a Sud-Est con la prosecuzione di Via San Giovanni Bosco, a Sud-Ovest con area demaniale e a Nord-Ovest con l'immobile identificato alla particella 5 del Foglio 34 del Comune di Pietrasanta (Estratto di mappa Allegato 1).

Dai documenti reperiti presso gli uffici comunali si rileva che non è possibile risalire alla data precisa di realizzazione del fabbricato: sembra probabile che l'epoca di realizzazione sia antecedente al 1942 anche se successivamente l'immobile è stato ristrutturato negli anni Novanta.

Attualmente l'immobile si trova in buone condizioni manutentive sia internamente sia esternamente.

La struttura portante è in muratura, le facciate intonacate e tinteggiate, la copertura è in parte di tipo a tetto a falde inclinate con manto di copertura in tegole e in parte piana.

Le finiture interne sono di buona fattura: pavimenti in ceramica, pavimenti e rivestimenti dei servizi in ceramica, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; parte dei soffitti presentano controsoffitto in cartongesso, mentre la copertura della zona porticata presenta travature di legno a vista. I serramenti esterni sono in alluminio con vetro camera, le porte interne sono in legno tamburato. L'edificio è dotato di impianto elettrico, impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas metano, impianto idro-sanitario allacciato all'acquedotto pubblico e alla fognatura (Documentazione fotografica Allegato 2).

2. Identificativi catastali

L'immobile oggetto della presente valutazione è censito come segue:

Catasto Fabbricati Comune di Pietrasanta (LU)

Foglio 34 – Particella 164 – Categoria C/1 – consistenza mq. 383 - rendita € 11.670,38

(Visura catastale Allegato 3)

3. Conformità catastale

Ai sensi del comma 14 del D.L. 31 maggio 2012 n. 78, il tecnico incaricato dall'Ufficio di predisporre relazione estimativa, a seguito del sopralluogo e del riscontro della planimetria catastale, ha verificato che c'è conformità tra lo stato di fatto dei luoghi e la planimetria depositata al catasto (Planimetria catastale Allegato 4).

In realtà la scheda catastale non è esattamente coerente con l'estratto di mappa. Infatti nella mappa catastale risulta che il muro perimetrale di Sud-Est coincide esattamente con il confine catastale del lotto, diversamente da quanto riportato nella scheda planimetrica depositata al Catasto Fabbricati nella quale è individuata un'area di pertinenza che, in loco corrisponde al marciapiede laterale.

Stessa cosa dicasi per il confine di Nord-Ovest che, secondo quanto riportato nella mappa catastale dista circa 17,40 metri dallo spigolo del fabbricato, diversamente da quanto riportato nella scheda planimetrica depositata al Catasto Fabbricati nella quale il resede di pertinenza termina a circa 10,20 m dal medesimo spigolo.

Anche sul fronte principale posto a Nord-Est è apprezzabile una lieve differenza tra la scheda planimetrica e l'estratto di mappa.

Tutto questo è stato evidenziato nella planimetria sulla quale sono state riportate le differenze sopra elencate (Planimetria con individuazione delle difformità Allegato 5).

Si segnala che, prima della vendita, occorrerà provvedere alla correzione della scheda catastale e al frazionamento del lotto (vedi condizioni di vendita).

4. Provenienze

Per quanto riguarda il terreno sul quale è stato edificato l'immobile, esso è pervenuto al Comune di Pietrasanta in quanto facente parte di una più vasta porzione di arenile che va

dal confine del Comune di Forte dei Marmi al confine del Comune di Camaiore attraversando tutto il territorio comunale. Con atti a rogito Cavaliere Alfredo Rovinetti, repertorio n. 2180, in data 15 luglio 1931 e repertorio n. 2184 in data 5 agosto 1931 il Comune di Pietrasanta acquisì dal Demanio Patrimoniale dello Stato una fascia di arenile sulla quale insisteva l'immobile oggetto della presente valutazione.

Successivamente, in data 22 maggio 1991 con atto a rogito Dott. Giovanni Paiano (segretario generale del comune di Pietrasanta) rep. 13273, il Comune di Pietrasanta provvedeva all'incameramento dell'immobile, già dato in concessione, con iscrizione dello stesso tra i beni indisponibili del Comune (titoli di provenienza Allegato 6).

5. Destinazione e conformità Urbanistica

L'immobile ricade all'interno del Piano di Utilizzazione degli Arenili (P.U.A.), variante al Piano particolareggiato degli Arenili ed è indicato nella tavola n. 6 Allegato "S" con destinazione commerciale con la lettera "K" che consente un'area di espansione come da elaborato allegato al P.U.A.

Nel vigente PRGC l'immobile è compreso nelle ZONE PER EDIFICI COMMERCIALI, EDIFICI E ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO E PER LA FRUIZIONE COMUNE, SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGIO (D10.3) e nello specifico, per esso valgono le limitazioni di cui all'art. 7 del Piano di Utilizzazione degli Arenili quale piano attuativo redatto ai sensi dell'art. 1 delle NTA del PRGC vigente.

L'art. 7 del PUA prevede "...omissis..." è ammessa esclusivamente la destinazione d'uso commerciale limitatamente all'utilizzo di: bar, ristorante, pizzeria "...omissis..." e art. 8 "...omissis..." non è consentito il frazionamento di questi edifici in più unità immobiliari".

È inoltre rappresentato nella tavola n. 6 Allegato "S" con destinazione commerciale con la lettera "E" che consente un ampliamento come ivi rappresentato in questa valutazione. Ai sensi dell'art.10 lettera B delle vigenti NTA del PUA su tale immobile è consentito un incremento una-tantum della Superficie Utile Lorda (SUL) secondo la modalità e il dimensionamento specificato nelle schede allegate il cui contenuto è prescrittivo. Laddove è prevista la demolizione di parti di edifici e l'ampliamento come previsto nella schedatura, gli interventi da effettuare devono formare oggetto di richiesta dello stesso titolo autorizzativo. Il massimo ampliamento previsto nella schedatura definito ambito di espansione, deve comunque essere contenuto all'interno del perimetro definito come Superficie Coperta Massima. Le verande coperte indicate nelle schede non si possono chiudere neppure a titolo precario. Dove non è esplicitamente indicato, l'altezza dei manufatti ampliati non deve superare quella massima dei fabbricati esistenti

Sull'immobile è stata adottata variante urbanistica con Deliberazione di Consiglio Comunale n.21 del 20/06/2012, pubblicata sul BURT del 04/07/2012. Attualmente è in corso la procedura che porterà all'approvazione in Consiglio Comunale di tale variante entro il termine di scadenza della presentazione delle offerte. L'immobile pertanto viene messo a bando con la destinazione adottata considerata come approvata. Qualora la variante non vedesse approvazione entro tale data, l'Amministrazione si riserva ogni più ampia facoltà di non procedere all'aggiudicazione.

Nello specifico, tale variante prevede variazione alla normativa tecnica dell'art. 46bis delle NTA del PRGC vigente al fine di ampliare le destinazioni d'uso ammissibili per l'immobile modificando contestualmente la normativa tecnica del Piano di Utilizzazione degli Arenili. Nello specifico, riguardo la modifica degli articoli 7, 8 e 10 del PUA, si ampliano le possibilità di utilizzo per destinazioni d'uso a commerciale di vicinato, non più limitato all'utilizzo di bar, ristorante, pizzeria etc. come previsto dalle norme vigenti. Inoltre, al fine di una valorizzazione più completa, viene prevista anche l'ammissione della destinazione d'uso per attività direzionali, artigianali di servizio, attività di servizio, attrezzature pubbliche e di uso

pubblico e per servizi. La modifica dei suddetti articoli conterrà infine la possibilità del frazionamento in più unità immobiliari fino ad un massimo di tre, purché (in caso di attività commerciali) la superficie di vendita di ciascuna unità sia non superiore a 250 mq nel rispetto della LR n. 28/2005 e del relativo regolamento di attuazione (DPGR n. 15/R/2009). Per quanto riguarda le dimensioni massime ammissibili per l'eventuale ampliamento dell'immobile, non viene variato quanto già previsto dalla scheda allegata alle N.T.A. del P.U.A., la quale definisce l'ambito di ampliamento, la superficie coperta massima e l'altezza dei manufatti. (Variante PRG e PUA ed estratti cartografici Allegato 7).

L'impianto originale dell'edificio risale sicuramente a data anteriore al 1942; ciò è attestato dalla rappresentazione grafica dello stesso sulle mappe di impianto del catasto (come dicesi canapini).

Successivamente il fabbricato è stato oggetto di interventi di ristrutturazione e ampliamento per i quali sono state rilasciate:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 20 del 27/04/1988 (corredata da Autorizzazione ai sensi dell'art. 7 della Legge 1497/39 rilasciata con delibera della Giunta Municipale n. 1455 del 30/06/1987 e trasmessa al Ministero beni Ambientali con nota 17/11/1987, Nulla Osta della Capitaneria di Porto di Viareggio rilasciata ai sensi dell'Art. 55 del Codice della Navigazione n. 44/1986);
- Concessione Edilizia in Variante n. 321 del 17/12/1993 (corredata da Autorizzazione ai sensi dell'art. 7 della Legge 1497/39 rilasciata con delibera della Giunta Comunale n. 1329 del 01/10/1993 e trasmessa alla Soprintendenza Beni Ambientali con nota n. 7896/Q del 11/11/1993);
- Concessione Edilizia in Variante n. 190 del 22/10/1996 (corredata da Autorizzazione ai sensi dell'art. 7 della Legge 1497/39 n. 352 del 09/09/1996 e trasmessa alla Soprintendenza di Pisa con nota prot. 26301 del 27/09/1996, parere U.S.L. Versilia n. 1757 del 17/04/1996 e parere n. 2 della Commissione Edilizia Comunale del 12/08/1996);
- In ultimo risulta essere stato rilasciato un parere Gruppo Operativo Nuovi Insediamenti Produttivi n. 311/1996 prot. 1757.

Dalla documentazione agli atti, è emerso inoltre che il fabbricato presenta alcuni profili di illegittimità edilizio-urbanistica. Al fine della regolarizzazione delle difformità, l'attuale concessionario ha presentato le necessarie pratiche che sono in attesa di definizione (vedi condizioni generali di vendita).

6. Vincoli e servitù

L'immobile ricade, ai sensi dell'articolo 136 del D.L. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio), nel vincolo di cui alla lettera "D" Fascia Costiera istituito con D.M. 26/03/1953 (Dichiarazione di notevole interesse pubblico della fascia costiera sita nel Comune di Pietrasanta).

L'immobile è stato sottoposto a verifica da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, verifica che è stata richiesta con nota del Comune di Pietrasanta protocollo n. 7736 del 9 marzo 2012.

Con nota del 29 giugno 2012, prot. n. 10922, il Ministero per i Beni e le Attività Culturali ha comunicato che l'immobile oggetto di richiesta non presenta interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico, per cui non viene sottoposto a vincolo.

L'immobile ricade inoltre in area a "vincolo DOGANALE"; ossia ai sensi dell'articolo 19 del D.L. 374 del 08/11/1990, qualsiasi nuova costruzione o interventi sulle costruzioni esistenti poste in prossimità della linea doganale, sono soggette al rilascio di un'autorizzazione preventiva da parte del direttore della circoscrizione doganale.

Non risulta la presenza di alcuna servitù da titolo e non è stata rilevata la presenza di alcuna servitù apparente.

7. Attestato certificazione energetica (ACE):

A far data dal 1° luglio 2009 tutti gli immobili devono essere dotati dell'attestato di certificazione energetica (ACE) a prescindere dall'epoca di costruzione ed in relazione alla superficie utile. Dal 25 luglio 2009 è in vigore il Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico, 26 giugno 2009, che definisce in modo puntuale le linee guida nazionali sulla certificazione energetica degli edifici (ACE). L'allegato "A" del citato decreto contempla il campo di applicazione, le categorie edilizie scorporagli, le specifiche indicazioni per il calcolo della prestazione energetica dell'intero edificio in base alla destinazione prevalente delle singole unità immobiliari e le procedure di certificazione energetica degli edifici stessi. La suddivisione del complesso edilizio in relazione alla destinazione d'uso dei locali attribuisce agli immobili, limitatamente contraddistinti dall'**unità (A)**, l'obbligo di certificazione energetica. Inoltre il decreto legislativo 28/2011, articolo 13, ha imposto in tutta Italia dal 29/03/2011 che, sia nei casi di compravendita che di locazione, siano fornite all'acquirente o locatario, già in fase di trattativa, le informazioni sulla certificazione energetica dell'immobile.

Il 18 marzo 2010 è entrata in vigore in Toscana una specifica disciplina regionale sulla materia: l'articolo 23bis della legge regionale 39/2005 e il relativo regolamento regionale sulla Certificazione Energetica degli edifici (DPGR 25 febbraio 2010, n. 17/R) riguardante anche le locazioni.

Nello stato attuale non si è in grado di sapere i futuri processi e le destinazioni per i quali dovrà essere verificato il rendimento energetico dei locali oggetto di stima. Inoltre, va tenuto conto che l'edificio ha una vetustà e, dunque, si presume una qualità dei materiali che, dal punto di vista del bilancio energetico, sono assolutamente superati.

Ciò premesso, preso atto che la documentazione energetica non è presente, rimane a carico dell'acquirente l'onere di dotare l'immobile dell'Attestato di Certificazione Energetica (ACE).

Inoltre il Consiglio Nazionale del Notariato, con propria circolare n. 334-2009/C, ha indicato in ordine all'ammissibilità delle pattuizioni, in sede di trasferimento del bene, con cui le parti stabiliscono le modalità per assolvere all'obbligo di dotazione dell'ACE in tempi successivi all'atto stesso.

8. Valore a base d'asta

€ 1.600.000 (unmilionesecentomila/00).