

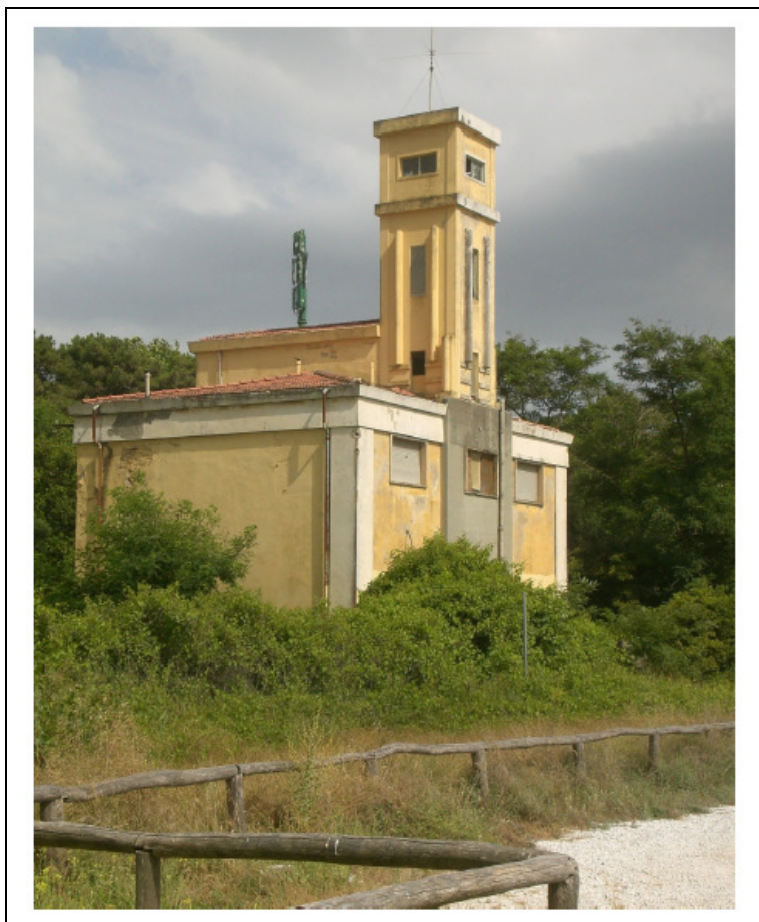
*DIREZIONE FINANZE E PATRIMONIO
Dirigente: Avv. Massimo Dalle Luche
Servizio Gestione Patrimonio*

RELAZIONE

allegata a bando di gara

LOTTO 5

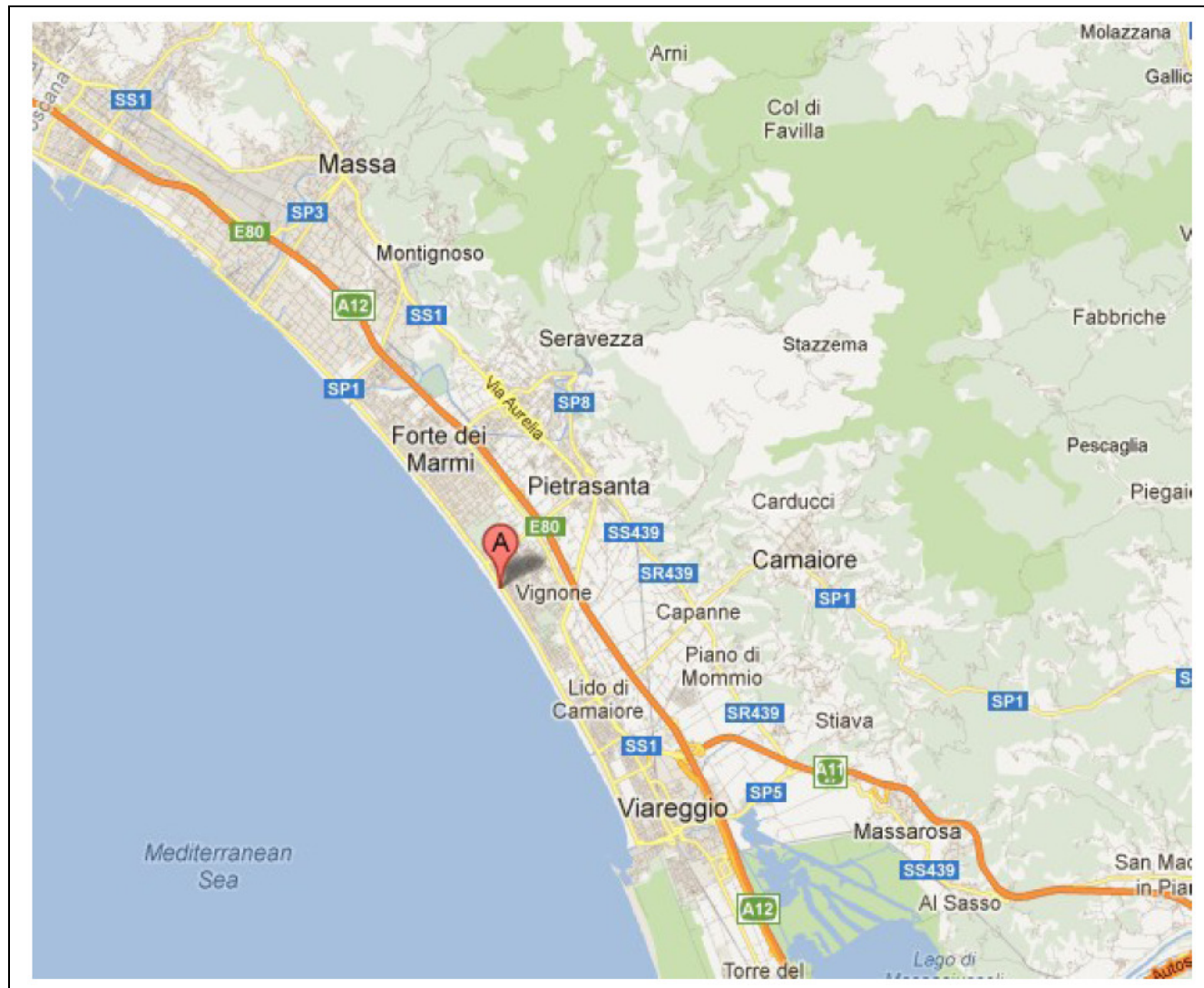
**Immobile denominato “Ex Casermetta della Guardia di Finanza”
Località Motrone**



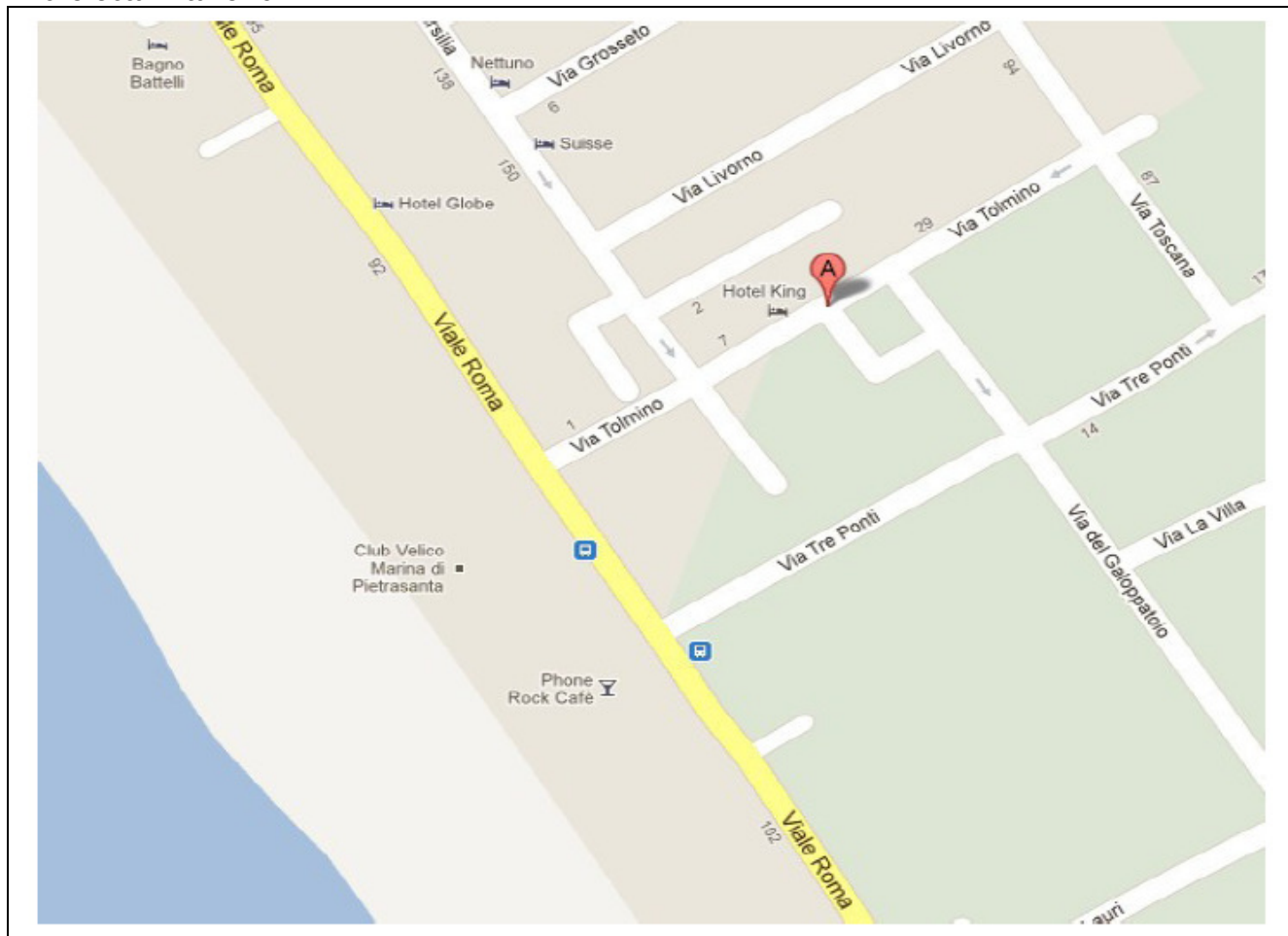
1. Descrizione dell'immobile

Il fabbricato oggetto di valutazione è un immobile attualmente inutilizzato situato nella località Motrone della frazione Marina di Pietrasanta del Comune di Pietrasanta e precisamente lungo il viale Roma con accesso da Via Tolmino.

Macrolocalizzazione



Microlocalizzazione



Tale immobile utilizzato in anni recenti come residenza ai fini dell'emergenza abitativa e messo a disposizione quale alloggio per cittadini in gravi difficoltà è oggi libero e nella piena disponibilità del Comune.

Il contesto in cui l'immobile è ubicato è quello degli insediamenti a prevalente destinazione sia turistico ricettiva che residenziale e si trova collocato a ridosso del viale a mare, prospiciente un parcheggio pubblico di notevoli dimensioni e in prossimità di un hotel.

L'immobile si sviluppa su due piani fuori terra con annessi terreno pertinenziale e torretta che si eleva per quattro piani fuori terra.

Al piano terra sono ubicate la cucina, il disimpegno, due locali, un bagno e il vano scala.

Al piano primo sono ubicati tre locali e un bagno, oltre al vano scala tramite il quale si accede al piano soprastante dove si trova un piccolo locale di sgombero (soprastante il vano scala) e il vano della scala a chiocciola che conduce all'ultimo piano della torretta.

L'intero lotto comprensivo dell'area edificata ha una superficie catastale di mq. 350.

La presente valutazione riguarda anche una maggior porzione di area esterna, della superficie di circa 725 mq individuata in giallo nello schema grafico che segue, che verrà stralciata dalla particella 433 (alla quale appartiene) per essere unita al sedime di pertinenza del fabbricato oggetto di stima in modo tale da garantire un'adeguata area esterna pertinenziale.



All'edificio si accede tramite il cancello carraio posto sul lato Nord-Ovest in fregio a Via Tolmino, che immette nell'area esterna che conduce al portoncino di ingresso del piano terra, posto sul lato Nord-Est dell'edificio.

Il fabbricato e il suo sedime di pertinenza, attualmente identificati con la particella 131, formano corpo unico e confinano su tutti i lati con la particella 433 del Foglio 42 del Comune di Pietrasanta in quanto la particella 131 è interclusa all'interno della particella 433 medesima.

Una volta effettuato il frazionamento previsto per dotare l'edificio di una maggior porzione di area pertinenziale, l'immobile nella nuova consistenza (fabbricato, area esterna originale e area esterna aggiuntiva), sempre in corpo unico, confinerà a Nord-Est con la particella 378 del Foglio 42 del Comune di Pietrasanta e con due particelle che verranno derivate dal frazionamento dell'attuale particella 433; a Sud-Est con una particella che verrà derivata dal frazionamento dell'attuale particella 433; a Sud-Ovest con la particella 130 del medesimo foglio, a Nord-Ovest con Via Tolmino e in parte con altra particella che verrà anch'essa derivata dalla particella 433 (Estratto di mappa Allegato 1).

Dai documenti reperiti presso gli uffici comunali non è stato possibile determinare la data precisa di realizzazione del fabbricato che risultava già esistente nel 1824 e che ha subito un intervento di ristrutturazione che presenta i classici caratteri tipologici dell'architettura

fascista; è quindi verosimile fare risalire la sua ultima ristrutturazione nel periodo compreso tra il 1922 e il 1942. Successivamente la sagoma esterna non pare aver subito ulteriori interventi di trasformazione, mentre internamente sono state sicuramente apportate modifiche alla distribuzione e destinazione di alcuni locali.

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

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

Le finiture interne sono di modesta fattura: i pavimenti sono in parte in ceramica, in parte in piastrelle di cemento, in parte in piastrelle di graniglia e in parte in legno; i rivestimenti dei servizi sono in ceramica; pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati, parte dei soffitti presentano controsoffitto e parte delle pareti sono rivestite in "perlinato". I serramenti esterni sono in legno con vetro semplice, dotate di avvolgibili in legno; le porte interne sono in legno tamburato; il portoncino di ingresso è in legno. L'edificio risulta allacciato a tutte le utenze (acqua, luce e gas) ma gli impianti sono in pessime condizioni, obsoleti e non a norma e necessitano di un completo rifacimento (Documentazione fotografica Allegato 2).

2. Identificativi catastali

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

Catasto Fabbricati Comune di Pietrasanta (LU)

Foglio 42 – Particelle 131 – Categoria B/1 – consistenza mc. 935 - rendita € 1.690,11

(Visura catastale Allegato 3)

Si precisa che l'area esterna aggiuntiva è ancora priva di una propria identificazione catastale e che, ad accatastamento avvenuto, risulteranno modificati gli attuali identificativi catastali dell'edificio.

3. Conformità catastale

Ai sensi del comma 14 dell'art. 19 D.L. 31 maggio 2010 n. 78, il tecnico incaricato dall'Ufficio di redigere la perizia estimativa, a seguito del sopralluogo e del riscontro della planimetria catastale, ha verificato che c'è conformità catastale; in verità sono state riscontrate alcune lievi difformità di natura edilizia in quanto al piano terreno non sono indicati due vani porta e non esiste più la tramezzatura divisoria del WC; al piano primo una camera è stata tramezzata per realizzare un nuovo servizio igienico e il vecchio servizio igienico, originariamente individuato nella zona del sottoscala non esiste più (Planimetria catastale Allegato 4 – Planimetria con individuazione delle difformità Allegato 5).

Si precisa che l'Agenzia del Territorio, con la circolare 2/2010 ha fornito chiarimenti sugli obblighi introdotti dal comma 14 dell'art. 19 D.L. 31 maggio 2010 n. 78.

In particolare ha precisato che in presenza di difformità di scarsa rilevanza tra lo stato di fatto di un immobile e la sua configurazione catastale (spostamento di porte, tramezzi ecc.) non è obbligatorio presentare la dichiarazione di variazione in catasto poiché tali interventi non modificano la rendita.

Nel caso in questione, trattandosi di immobile censito in categoria B/1 (con consistenza espressa in metri cubi), le piccole differenze riscontrate non incidono sulla rendita e la planimetria catastale è quindi da considerarsi conforme.

Si precisa inoltre che tale planimetria catastale è quella agli atti dell'Ufficio comunale e non è stato possibile acquisire l'originale depositato presso l'Agenzia del Territorio in quanto la medesima non risulta ancora digitalizzata. In ultimo si evidenzia che nella visura catastale, l'immobile risulta ancora intestato al Demanio dello Stato poiché l'atto di trasferimento (citato nella successiva sezione Provenienze) non è mai stato né trascritto né volturato.

4. Provenienze

L'edificio è pervenuto al Comune di Pietrasanta tramite atto di acquisto del 3 aprile 1984 repertorio n. 3101, a rogito Dott. Giovanni Turino quale ufficiale rogante. Tale atto non risulta essere mai stato registrato (Titolo di provenienza Allegato 6). L'Ufficio Patrimonio provvederà comunque prima del termine per la presentazione delle offerte alla trascrizione ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25/06/2008 n.112 convertito in Legge 133/2008.

5. Destinazione e conformità Urbanistica

L'immobile ricade all'interno del Piano di Dettaglio della Marina, facente parte della Variante Generale, relativo ai Poli di Tonfano e di Motrone al Viale Versilia e zone limitrofe e al Viale Roma con destinazione di zona a Verde Pubblico.

Su tale immobile, classificato nel P.R.G.C. di V.A.A. (valore architettonico ed ambientale) attraverso il Piano delle Valorizzazioni e Alienazioni, si interviene ai sensi dell'art. 87 delle relative N.T.A. "Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente valgono le norme contenute nel titolo IV, Cap. 1° delle medesime norme e dell'Art. 34 quale zone omogenee di tipo B – sottozona B.2.2 "Zone edificate e di completamento con vincolo di verde privato", salvo ulteriori o diverse specificazioni contenute negli elaborati grafici" (Variante PRG ed estratti cartografici Allegati 7, 8 e 9).

Come sopra specificato, dai documenti reperiti presso gli uffici comunali si rileva che non è possibile determinare la data precisa di realizzazione del fabbricato che risulta già esistente nel 1824 e che ha subito un intervento di ristrutturazione che presenta i classici caratteri tipologici dell'architettura fascista; è quindi verosimile fare risalire la sua ultima ristrutturazione nel periodo compreso tra il 1922 e il 1942. Successivamente la sagoma esterna non pare aver subito ulteriori interventi di trasformazione, mentre internamente sono state apportate modifiche alla distribuzione e destinazione di alcuni locali come già specificato nella sezione relativa alla conformità catastale.

Si tratta di modifiche interne facilmente sanabili o comunque superabili nel momento in cui verrà presentato il progetto di ristrutturazione per la trasformazione dell'edificio secondo le destinazioni consentite dalla variante al Piano Regolatore.

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. 20630 del 24 giugno 2011.

Successivamente il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, con comunicazione priva di data indirizzata alla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana richiedeva, in relazione alla scheda denominata "Ex caserma Guardia di Finanza", una sospensione dei termini finalizzata all'integrazione dei dati catastali che ne identificano la resede e pertanto richiedeva al Comune di Pietrasanta con nota del 14 maggio 2012 prot. 8058 un'integrazione di documentazione al fine di estendere la verifica anche all'area esterna circostante l'edificio.

In data 28 maggio 2012 prot. 18087, il Comune di Pietrasanta trasmetteva al Ministero per i Beni e le Attività Culturali le integrazioni richieste ma a oggi non risulta ancora pervenuta alcuna risposta, sebbene corrispondenze agli atti facciano presumere che il decreto di vincolo verrà trascritto entro il termine di presentazione delle offerte.

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. Sono però esclusi dagli obblighi di cui sopra le seguenti tipologie di immobili:

...omissis...

d) gli edifici per i quali sia stata dichiarata dalle competenti autorità la non abitabilità o agibilità nonché quelli per i quali, in caso di trasferimento a titolo oneroso, risulti la destinazione alla demolizione;

Nel caso in specie, vista l'ipotesi di stima con destinazione dell'immobile attuale alla completa demolizione, si applicano gli artt. 3 e 4 del regolamento regionale sopra citato con autodichiarazione che costituisce alternativa alla dotazione dell'ACE da rendere in sede di trasferimento dell'immobile.

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

€ 1.100.000 (unmilione centomila/00).