

## **RELAZIONE**



### **LOTTO 1**

**Fabbricato Via Lungo Fiume n.7  
Località Ponterosso**

## DESCRIZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEL BENE

L'immobile di cui trattasi è rappresentato da un distinto fabbricato articolato su un piano fuori terra con piano seminterrato, oltre terreno pertinenziale comprendente:

- al piano terra tre locali oltre servizio igienico, attualmente ad uso ufficio, avente, una superficie, al lordo delle murature, di circa mq. 52,00 con altezza interna di circa m. 3,00;
- al piano seminterrato, al quale si accede dal lato sud, ampio locale ad uso ripostiglio/magazzino avente la stessa superficie del piano terra comprese le murature (mq. 52,00), con altezza di circa mq. 2,20.

Oltre all'area esterna pertinenziale di circa mq. 200 e/o quanto meglio risulterà dai perfezionamenti catastali per lo scorporo di una parte di area, come in appresso meglio indicato.

Nel complesso l'intero fabbricato, presenta attualmente le seguenti consistenze:

Piano terra :                   superficie lorda circa mq.  52,00  
                                  altezza interna circa  mt.   3,00  
                                  Volume circa .....  mc. 156,00

Piano seminterrato: superficie lorda circa mq.  52,00  
                                  altezza interna circa  ml.   2,20  
                                  Volume circa .....  mc. 114,00

L'edificio presenta una tipologia costruttiva caratteristica risalente agli anni '60, realizzata in struttura portante in muratura ordinaria, copertura a capanna a due falde, con manto di tegole in cotto, infissi esterni in legno, con saracinesca e grado di finitura e di manutenzione normale. Nel complesso il fabbricato risulta attualmente utilizzato a sede di ufficio e necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sia alla struttura di copertura che alle rifiniture, agli infissi ed impiantistica.

Nel complesso il grado di manutenzione e conservazione, sia per l'intero stabile che per le parti accessorie, può definirsi, all'attualità, scadente per l'uso a cui è destinato.

## LOCALIZZAZIONE E UBICAZIONE DEI BENI

La zona è caratterizzata da insediamenti a prevalente destinazione residenziale a tipologia mono e plurifamiliare, realizzate parte antecedenti al fabbricato in oggetto e parte nella stessa epoca articolate ad un piano o su due piani con normali e buone caratteristiche architettoniche, che rispecchiano la tipologia di costruzione e finiture degli edifici dell'epoca d'intervento, con recenti interventi di nuova edificazione e trasformazione di recupero.

Sono altresì presenti insediamenti a destinazione artigianale in parte dismessi.

La stessa zona risulta fornita di tutte le linee primarie e tecnologiche indispensabili alla fornitura delle utenze per soddisfare i relativi servizi di approvvigionamento alle tipologie costruttive.

L'area, nel suo complesso è da ritenersi ubicata in zona periferica in fregio al fiume Versilia a ridosso di un'area ove è presente un insediamento residenziale a tipologia popolare, con accesso diretto dalla via Lungo Fiume che consente una facile comunicazione alle principali arterie (Via Aurelia, Viale Litoraneo, Autostrada ecc.) per il collegamento sia alla Versilia turistica che alle infrastrutture pubbliche e private.



*Fotografie immobile*

### PROPRIETA' E PROVENIENZA

L'immobile sopra descritto è pervenuto come segue:

- A) L'area per titolo ultracinquantennale e precisamente tra la maggior consistenza con l'atto del 29/07/1948 Rep. 3212 registrato a Pietrasanta il 30/08/1948 al n. 133 Vol. 118.
- B) Il fabbricato per essere stato costruito negli anni '60 dal Signor Santi Nello quale concessionario dell'area e come meglio precisato al successivo paragrafo riguardante la "Regolarità Urbanistica".

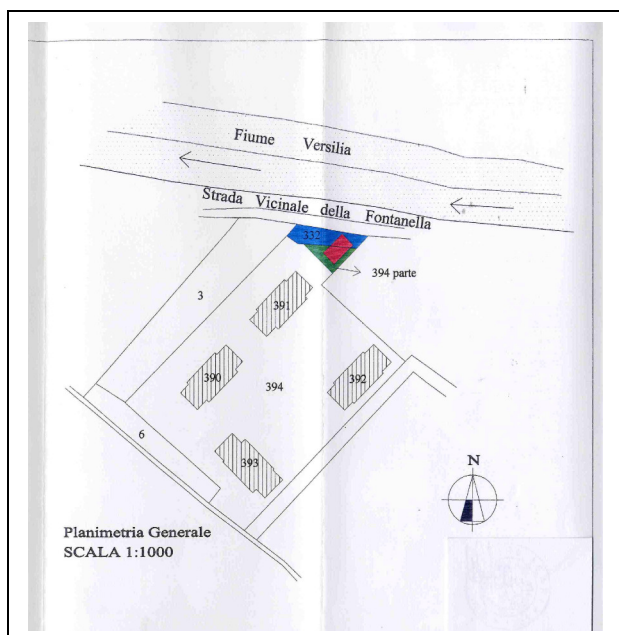
### INDIVIDUAZIONE CATASTALE

L'immobile attualmente non è censito negli atti del Catasto Urbano e risulta distinto al foglio 14 dai mappali 332 e 394 parte e pertanto si rende necessario provvedere alla regolarizzazione catastale, con redazione e presentazione dei seguenti atti:

- Tipo di aggiornamento (Tipo mappale e frazionamento) per lo scorporo della porzione di terreno del mappale 394 (parte evidenziata in colore verde - Allegato "A") con successiva fusione al mappale 332 (parte evidenziata con colore celeste - allegato "A"); pratica da concordare con gli uffici competenti (ATER - Amministrazione finanziaria dello Stato - Demanio), in relazione anche ad un recente atto di assegnazione di un alloggio, dove veniva esclusa la predetta porzione di area (parte del mappale 394) come da planimetria allegata a detto atto. Tale frazionamento a scorporo permetterebbe di: redarre il tipo mappale fondendo la nuova particella con il mappale 332 e successivamente censire il fabbricato al N.C.E.U. con denuncia di nuova costruzione.



A confini: verso Nord con via Lungo Fiume, verso Est con mappale 64, verso Sud con residuo mappale 394, verso Ovest con mappale 2, salvo se altri.



*Estratto planimetrico fuori scala*

#### REGOLARITA' URBANISTICA

Il fabbricato è stato costruito e completato negli anni '60 e comunque anteriormente alla data del 01/09/1967 come risulta dalla carta aerofotogrammetrica dell'anno 1968. Non è stato possibile accertare se lo stesso è stato realizzato con regolare permesso edilizio, nonostante risulti agli atti una semplice domanda del 12/02/1960, con timbro della commissione edilizia che esprime parere "FAVOREVOLE" in riferimento alla previsione di realizzare una costruzione.

Comunque in riferimento al parere espresso dall'Ufficio Affari Legali e Contenzioso del Comune di Pietrasanta Prot. n.187/AL del 4/08/2000, la costruzione è da ritenersi legittima in quanto realizzata anteriormente alla data del 1/09/1967 e ricadente, come risulta dalla delimitazione cartografica elaborata dagli uffici comunali (30/11/1967), al di fuori del centro abitato e non soggetta pertanto a licenza edilizia, come evidenziato nel parere rilasciato dall'Ufficio Legali sopra citato.

#### SITUAZIONE AMMINISTRATIVA

L'immobile ricade attualmente secondo il vigente P.R.G.C. in ZONA B1 - ZONE RESIDENZIALI SATURE, dove è consentita la ristrutturazione edilizia come da art. 34 delle N.T.A. Immobile verificato da parte del Ministero per l'apposizione del vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004 - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e ritenuto di non interesse con nota prot. 17326 del 07/11/2011.

#### PROBLEMATICHE CONNESSE ALLA COMMERCIALIZZABILITA' DEI BENI E ALLA SISTEMAZIONE DEGLI ATTI AMMINISTRATIVI.

Per quanto evidenziato nei punti precedenti il fabbricato descritto è attualmente commerciabile, in riferimento all'art. 40 comma 2° legge 47/85 e sue successive modificazioni ed integrazioni. Tuttavia si rende necessario provvedere al perfezionamento di quanto segue:

#### **Per gli atti catastali**

**Aggiornare gli atti cartografici catastali per redarre:**

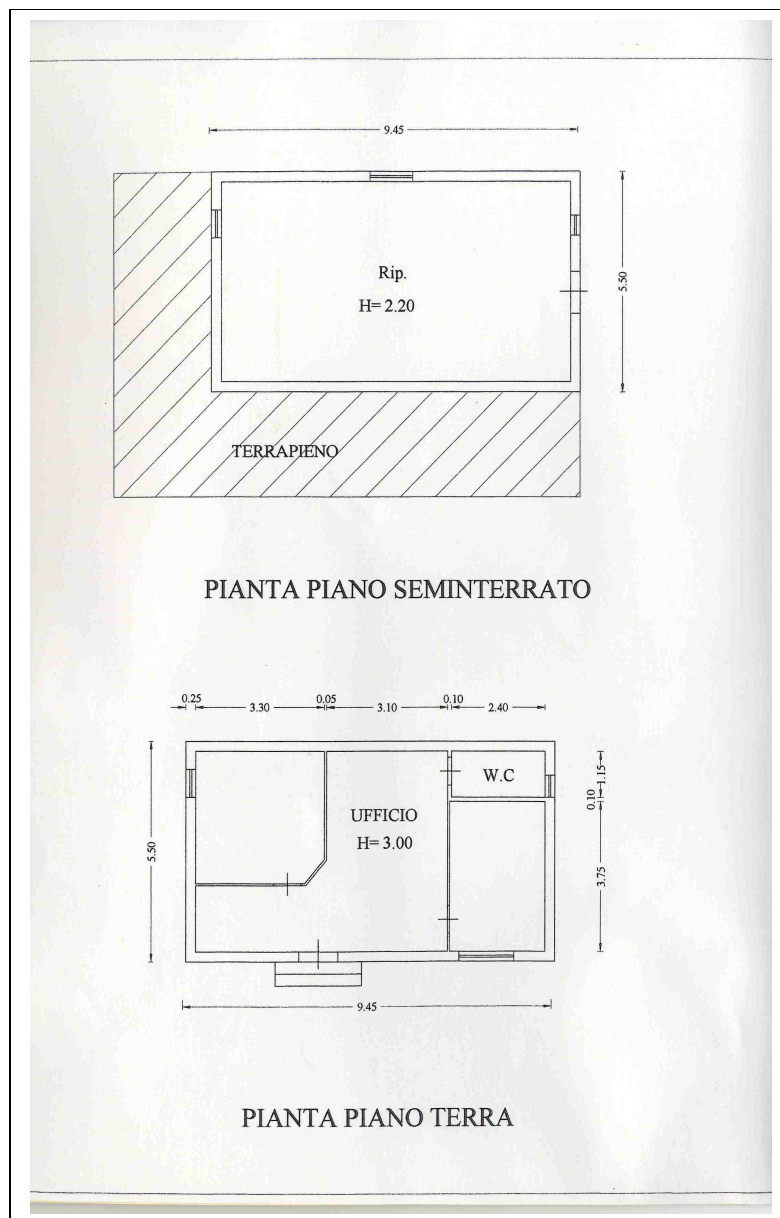
- Tipo di aggiornamento (Tipo mappale e frazionamento) per lo scorporo porzione del terreno del mappale 394 (parte evidenziata con colore verde nell'elaborato grafico – Allegato “A” – Planimetria generale), con successiva fusione al mappale 332 (parte evidenziata con colore celeste nell'elaborato grafico – Allegato “A” – Planimetria generale); pratica da concordare con gli uffici competenti (Ater – Amministrazione finanziaria dello Stato – Demanio).

**Per la titolarità della costruzione**

Come già evidenziato in precedenza, la costruzione è stata realizzata negli anni '60 dal Sig. Santi Nello quale concessionario dell'area, pertanto in base al principio generale dell'accessione (art. 934 cod. civ.), l'immobile è da considerarsi a tutti gli effetti di proprietà del Comune di Pietrasanta (essendo proprietario dell'area), ciò confermato anche da un successivo atto deliberativo della Giunta Municipale n. 222 del 5 Aprile 1960, dove, nel concedere in concessione il bene (area e fabbricato), veniva statuito tra le parti che il fabbricato, alla scadenza della concessione, sarebbe rimasto in ogni caso in proprietà all'Amministrazione Comunale, regolando di conseguenza anche i rapporti riferibili all'art. 936 e seguenti del Cod. Civ.

**Per l'occupazione dell'immobile**

L'immobile risulta attualmente occupato da terzi soggetti che vi esercitano attività d'ufficio con contratto di locazione in scadenza al 31/08/2013 disdettato con nota prot. 20172 del 12/06/2012.



*Piante immobile fuori scala*

**VALORE A BASE DI GARA**

Il valore a base di gara è **€ 100.000,00 (Euro centomila/00)**.