

# **RELAZIONE TECNICA DI CONFORMITA' E** **STIMA DEI BENI**

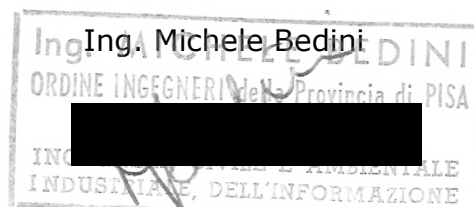


**PROPRIETA':** [REDACTED]

**OGGETTO:** N°16 MAGAZZINI AD USO SERVIZI PER LA PESCA E ANNESSA AREA SCOPERTA SITI IN VIALE EUROPA S.N.C. LUNGO LA DIGA FORANEA LEVANTE - VIAREGGIO (LU)

Marzo 2025

Il tecnico



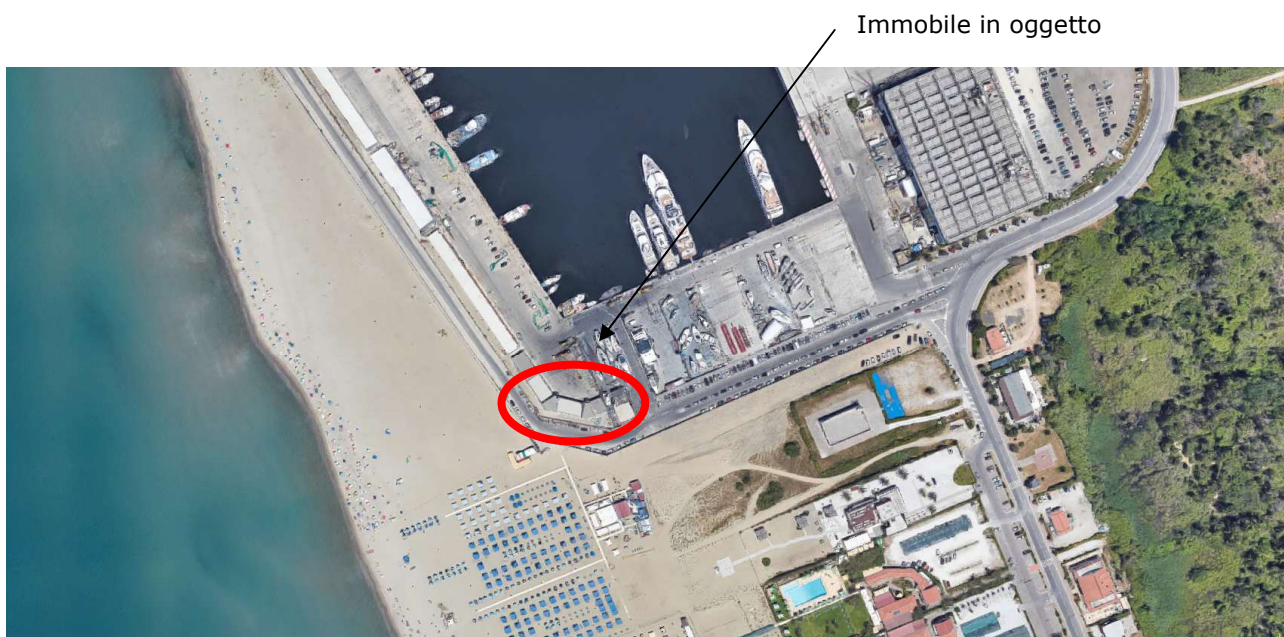
## **RELAZIONE TECNICA DI STIMA**

Il sottoscritto Dott. Ing. Michele Bedini iscritto all' Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pisa al [REDACTED] con Studio Professionale in [REDACTED] [REDACTED] è stato incaricato per determinare il valore dell'immobile, posto lungo la Diga Foranea Levante del porto di Viareggio (LU), per questo sono ad indicare considerazioni in merito a tale richiesta.

Dopo vari sopralluoghi presso l'immobile di cui l'ultimo in data 28/04/2022 e quindi dopo aver visionato lo stato manutentivo sia esterno che interno dell'immobile e dopo una scrupolosa ricerca storica sia urbanistica che catastale presso l'archivio del comune di Viareggio, passo a descrivere l'oggetto di stima.

### **OGGETTO DELLA STIMA**

Oggetto della presente stima è una struttura per il deposito del materiale dei pescherecci a strascico realizzato sulla banchina sud-ovest della nuova darsena a Viareggio. L'edificio si compone di due piani fuori terra ed è caratterizzato da una forma ad angolo che segue l'andamento della diga foranea.



**FOTO AEREA**

Il piano terra si compone di 14 locali muniti di ampie porte di ingresso adatte

alla movimentazione delle reti e delle attrezzature usate per l'attività di pesca, forniti di servizio igienico e di due locali destinati rispettivamente a uffici posti negli angoli dell'edificio. Nel primo blocco in angolo, lato sud, sono state costruite scale di accesso al piano superiore e il locale è adibito a sala riunioni.

Il piano primo si compone di un'ampia terrazza e due locali destinati ad ufficio di cui uno con servizio igienico. Le scale di accesso al piano degli uffici/terrazza si compongono di una scala esterna lungo la parete ovest.

L'edificio è stato costruito in bozze portanti con solaio gettato in opera, le pareti divisorie interne sono in doppio UNI e al di sopra delle pareti è presente un cordolo in cls armato che collega i muri perimetrali e il solaio di copertura. La copertura è piana come gli edifici contigui.

Sul retro si trova un armadio contenitore per le reti elettriche.

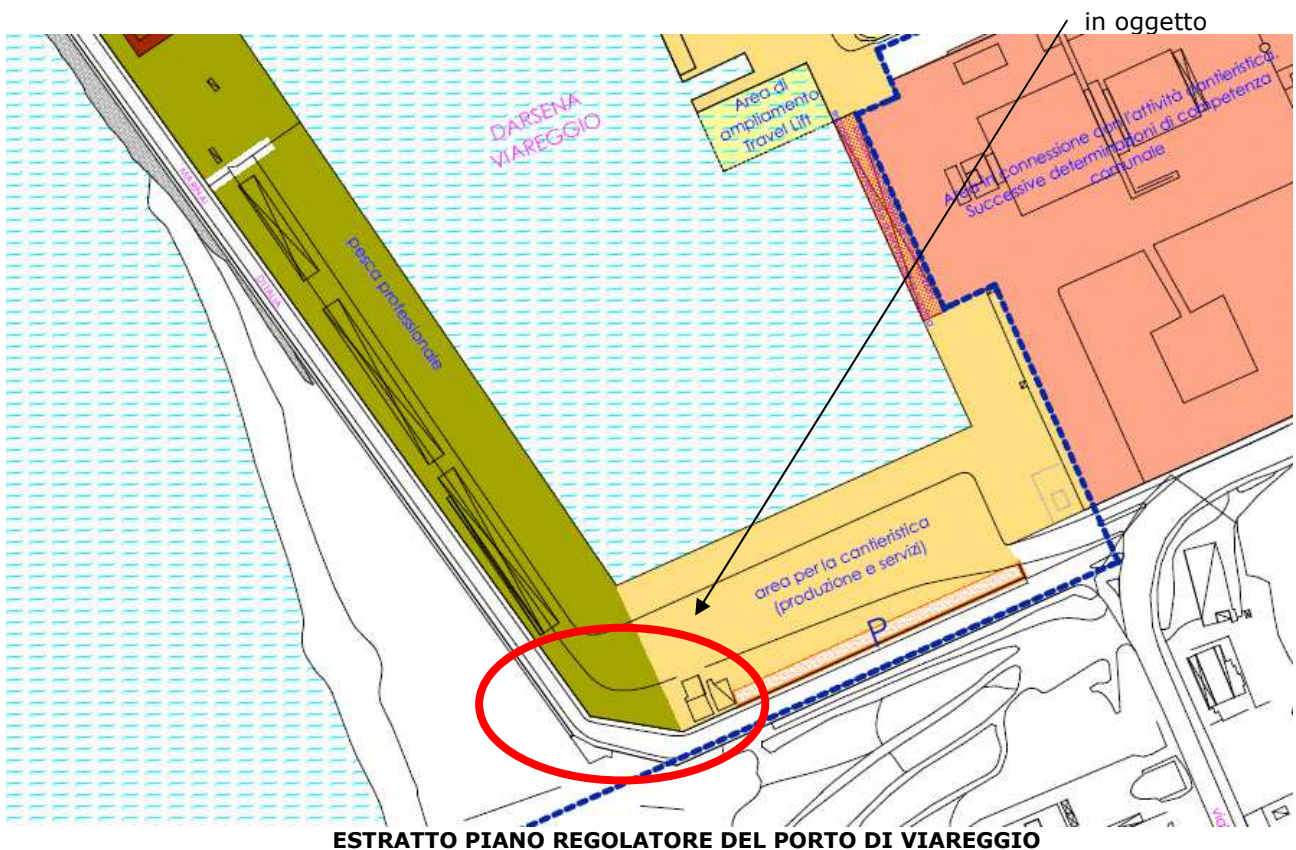
A seguito dei sopralluoghi effettuati, rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici allegati all'**accertamento di conformità rilasciato in data 04/12/2009 con Prot. n°359** sono state rilevate difformità in merito al dimensionamento planimetrico, alla distribuzione interna dei locali e al numero di finestre ad oblò presenti sui prospetti.

### **DATI CATASTALI E URBANISTICI**

Quanto in oggetto è individuato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Viareggio nel Foglio 27, Particella 868, categoria D/7 Rendita euro 16.080,00.

Il lotto oggetto di stima ricade nella UTOE n. 6 "Porto Darsena", "*Sistema territoriale urbano di Viareggio*" del vigente Piano Strutturale (P.S.) del Comune di Viareggio ed è ricompreso nella Piano Regolatore Portuale come indicato anche nel vigente Regolamento Urbanistico comunale.

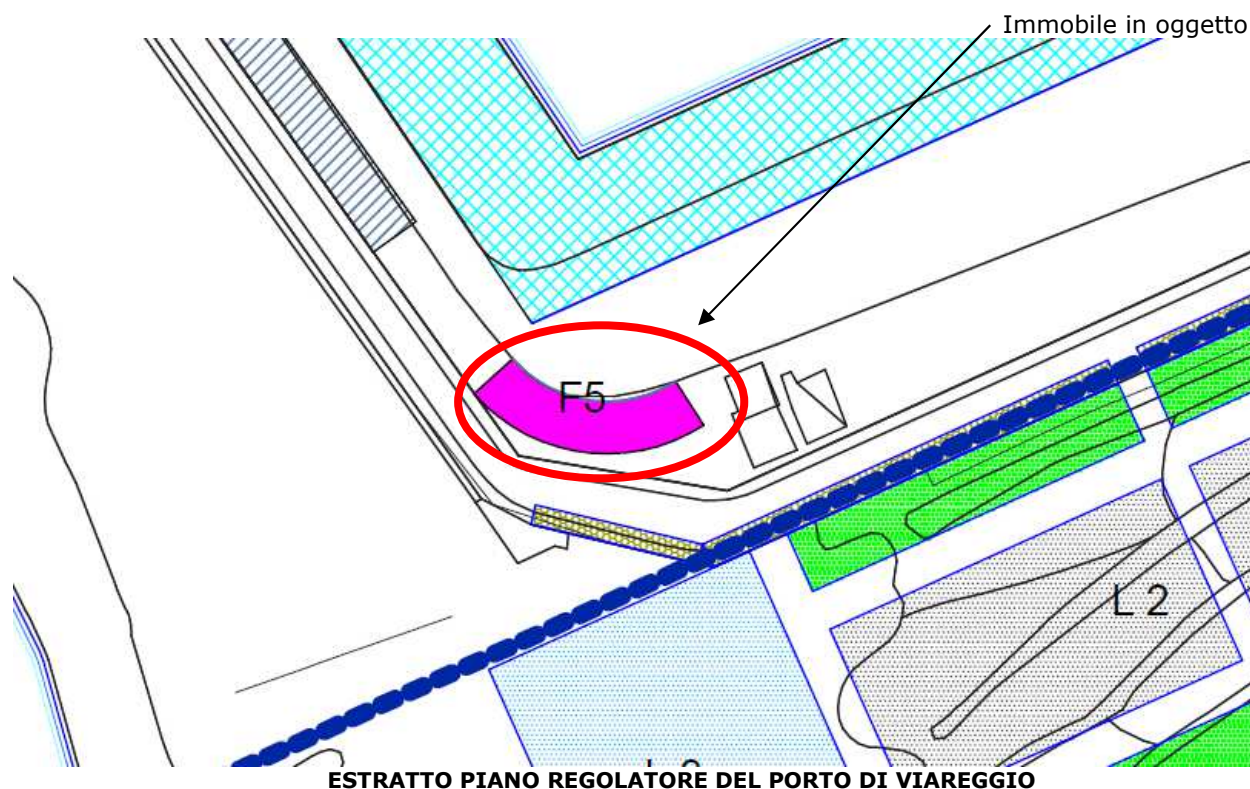
Il Piano regolatore Portuale di Viareggio include l'immobile in oggetto tra le funzioni "Pesca professionale" zone D nell'area collocata sulla banchina ovest della Darsena Viareggio (sottozona D1). Si tratta di un'area di mq. 13.750 posta sul lato ovest della darsena Viareggio, sulla quale sono previsti magazzini ed approdi per la pesca nella parte sud dell'area ed il nuovo mercato ittico nella parte nord vicina al faro.



Le destinazioni ammesse sono: • Impianti tecnologici; • Aree di stoccaggio; • Magazzini; • Approdi per la pesca; • Viabilità.

In particolare per l'edificio in oggetto è attribuita la funzione "Servizi" (F5).

La normativa prevede che gli interventi dovranno essere realizzati mediante *"...Piano Attuativo di iniziativa privata oppure, in assenza di Piano Attuativo, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia. In sede di Piano Attuativo dovranno essere verificate le effettive esigenze delle localizzazioni necessarie ad assicurare la funzionalità della destinazione principale. Eventuali aree che si renderanno non necessarie saranno destinate prevalentemente alle lavorazioni da effettuarsi a bordo di unità da diporto di dimensioni medio-grandi e subordinatamente all'ormeggio. Le prescrizioni per i magazzini per la pesca prevedono una superficie coperta di mq. 580, un'altezza max pari all'esistente, volume massimo realizzabile mc. 2020"*.



ESTRATTO PIANO REGOLATORE DEL PORTO DI VIAREGGIO

L'edificio si inserisce in un contesto urbanizzato appartenente all'ambito di Paesaggio definito dalla Scheda 02 "*Versilia e costa apuana*" del Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Toscana (P.I.T.) sottoposto ai seguenti vincoli sovraordinati:

- Vincolo Paesaggistico n. 185 del 07/08/1985, D.M. 17/10/1985 "La zona comprendente l'area intercomunale costiera, la pineta di ponente e frange, la tenuta già Giomi e l'area ex "Albergo Oceano", ricadenti nei comuni di Pisa, Vecchiano, San Giuliano terme, Massarosa, Viareggio e Camaiore". (Tipologia di vincolo ai sensi dell'art. 136, lett.c) e d) del Dlgs 42/04);
- Vincolo Paesaggistico n. 42 del 19/02/1960 (n.44 del 20/02/1952), D.M. 15/12/1959, "Fascia costiera sita nel comune di Viareggio", (Tipologia vincolo: art 136 lett. d) del Dlgs 42/04);
- Aree tutelate per legge secondo l'art. 142, comma 1, lettera a), D.Lgs 42/04 "I territori costieri compresi in una fascia di profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare" – Sistema Costiero 2. Litorale sabbioso dell'Arno e del Serchio;
- Aree tutelate per legge secondo l'art. 142, comma 1, lettera h), D.Lgs 42/04 "le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici.

## **CONFORMITÀ DELL'OPERA**

Dopo aver eseguito l'accesso agli atti presso l'archivio edilizia del comune di Viareggio è stato possibile consultare le seguenti pratiche edilizie, dalle quali è stata desunta la conformità dell'opera:

- Permesso a costruire n° 111 del 23/02/2004;
- Accertamento di conformità e di compatibilità paesaggistica n. 359 del 04/12/2009;
- Autorizzazione per installazione di insegna n. 85 del 29/11/2006.

L'immobile è stato costruito in forza del **Permesso a Costruire n. 111 del 23/02/2004** rilasciato dal Comune di Viareggio per la realizzazione di manufatti ad uso servizi per la pesca a strascico. In data 10/10/2003 è stata rilasciata la prima concessione sull'area demaniale n.37 a favore della [REDACTED] per l'occupazione e l'uso di una zona demaniale marittima della superficie di mq 532 allo scopo di installare e mantenere n. 16 box ad uso servizi. In data 10/04/2004 è avvenuto l'inizio dei lavori mentre in data **04/07/2006 è stata depositata la fine lavori con protocollo n°43670.**

In data 29/11/2006 viene rilasciata l'Autorizzazione per installazione di una insegna monofacciale Prot. n° 85.

A seguito della dichiarazione di ultimazione dei lavori suddetta, in data 08/09/2006 l'Ufficio Agibilità è stata richiesta una integrazione alla pratica che è stata presentata in data 06/07/2007. Visto che lo stato depositato aveva evidenziato una "alterazione dell'aspetto esteriore dell'edificio in assenza della preventiva autorizzazione paesaggistica" dall'Ufficio "Sviluppo Economico -Ufficio Agibilità" **viene richiesta in data 20/07/2007 con Prot. n° 50202 una ulteriore integrazione** consistente, sinteticamente, in:

- domanda di accertamento di conformità paesaggistica;
- documentazione tecnica e dichiarazione a firma del tecnico professionista abilitato attestante i disposti di cui alla Legge n°10/1991, nonché alle verifiche per il contenimento del consumo energetico;
- dichiarazione di conformità dell'impianto
- documentazione attestante il soddisfacimento dei requisiti acustici

- indicare le destinazioni d'uso dei locali;
- documentazione attestante la conformità dell'attività produttiva svolta alla normativa antincendio.

In data **25/10/2007 con Prot. n°2252/2007** è stata presentata istanza **l'accertamento conformità e di compatibilità paesaggistica** in sanatoria per *"modifiche esterne - non realizzazione delle due scale a chiocciola; realizzazione di solo 4 porte di accesso al posto di 8 agli uffici posti sulla terrazza Viale Europa"*. In data 12/11/2007 la Commissione paesaggistica chiedeva l'esatta rappresentazione dello stato sovrapposto in scala adeguata; in data 14/12/2007 è stata presentata l'integrazione richiesta.

In data 27/10/2007 e in data 20/12/2007 l'Ufficio Edilizia Privata chiedeva la documentazione integrativa al Permesso a Costruire e sospendeva l'inizio dei lavori fino al 23/07/2008 momento in cui comunicava che in data 23/07/2008 era stata archiviata l'istanza di accertamento di conformità Prot. n°2252 del 25/10/2007 perché al momento non risultava ancora presentata l'integrazione richiesta; le integrazioni sono presentate solo il 25/08/2008. Nel frattempo in data 30/05/2008 era stato rilasciato il nulla osta da parte della Agenzia delle Dogane n°26881 e in data 03/07/2008 prot. n°52302 era stata rilasciata l'autorizzazione da parte dell'Ufficio Attività portuali del Comune di Viareggio.

In data 30/12/2008 l'Ufficio sviluppo Economico ha trasmesso la documentazione al fine di acquisire il parere di competenza (compatibilità paesaggistica) alla Soprintendenza. In data **06/03/2009 con Prot. n°3218** viene **rilasciato il parere favorevole da parte della "Soprintendenza per i beni architettonici, paesaggistici, storici, artistici ed etnoantropologico per le province di Lucca e Massa carrara"** per l'accertamento di compatibilità paesaggistica **Prot. n°2252/2007.**

**In data 04/12/2009 con Prot. n°359 viene rilasciato la notifica di accertamento di conformità e di compatibilità paesaggistica per opere edilizie già eseguite** di cui all'istanza del 25/10/2007 Prot. n°73521 - 2252/2007 previo pagamento dell'indennità risarcitoria e della sanzione amministrativa. In data

19/01/2010 la [REDACTED] comunica il pagamento dell'indennità risarcitoria e chiede la possibilità di effettuare il versamento della sanzione amministrativa "con una maggiore dilazione di tempo".

In conclusione, si fa presente che dalla documentazione reperita a seguito degli accessi agli atti effettuati in data 07/02/2022 Prot.AOO.C\_L833.07/02/2022.0011191 e in data 18/02/2022 Prot.AOO.C\_L833.18/02/2022.0015213, è stato riscontrato che:

- in merito alla richiesta del 20/07/2007 con Prot. n° 50202 di una ulteriore integrazione non risulta che siano state mai presentate le integrazioni richieste;
- in merito all' accertamento di conformità e di compatibilità paesaggistica con Prot. n°359 del 04/12/2009, dopo che in data 19/01/2010 la Cooperativa Pesca a Strascico comunicava il pagamento dell'indennità risarcitoria e chiedeva la possibilità di effettuare il versamento della sanzione amministrativa "con una maggiore dilazione di tempo", è emersa tra i documenti la ricevuta del solo pagamento dell'indennità risarcitoria.

### **STIMA DELL'OPERA**

La determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima è stata eseguita sia con il metodo di stima comparativo, sia facendo riferimento alle QUOTAZIONI OMI PRIMO SEMESTRE 2024 per il Comune di Viareggio (LU), in modo da avere una valutazione relativa ai magazzini o capannoni tipici.

In zona non sono rintracciabili degli immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche che ci possano permettere un confronto diretto ed immediato, ma l'indagine di mercato sul web è stata comunque condotta per avere un termine di paragone anche sullo stato manutentivo e la proposta degli immobili simili al contorno.

Per gli immobili di tipologia simile all'oggetto di valutazione (magazzini, capannoni tipici, ecc.) ubicati nel Comune di Viareggio, Provincia di Lucca, in zona periferica (Darsena, zona interna fino alla ferrovia, ex campo di aviazione), codice zona D1, microzona 3, tipologia prevalente Abitazioni Civili a destinazione residenziale, viene fissato il prezzo di vendita dei capannoni tipici tra i 500 ed i 1.000 €/mq.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1**

Provincia: LUCCA

Comune: VIAREGGIO

Fascia/zona: Periferica/DARSENA, ZONA INTERNA FINO ALLA FERROVIA, EX CAMPO D'AVIAZIONE

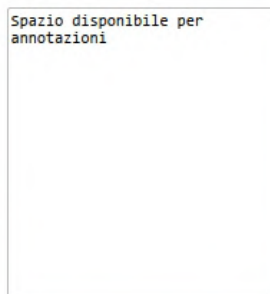
Codice zona: D1

Microzona: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	480	950	L	2,4	4,7	L
Capannoni tipici	Normale	500	1000	L	2,5	5	L

[Stampa](#)[Legenda](#)

Esaminando la collocazione, lo stato dei luoghi e la maggior consistenza del compendio immobiliare oggetto di valutazione, si possono fare le seguenti considerazioni:

- la superficie principale (tra piano terra e piano primo) si considera di circa 620 mq
- la superficie del piano primo a terrazza, ragguagliato, si considera di circa 48 mq

il tutto per un totale di 670 mq in c.t.

Considerando un discreto stato manutentivo dei locali, si ritiene di poter assumere un valore al mq che oscilla tra gli 850-920 €/mq, per un valore compreso tra

569.500 € < compendio immobiliare 670 mq > 616.400 €

Si tenga in considerazione una decurtazione necessaria ai fini della regolarizzazione dello stato legittimo del compendio immobiliare stesso, calcolata in una cifra generale intorno ai 20.000 €.

**Per questo facendo una media tra i valori sopra riportati si ritiene che il più probabile valore di mercato sia circa 575.000,00 €.**

Altro metodo per la verifica del valore dell'immobile oggetto di perizia è quello della determinazione del suo valore, con il metodo della capitalizzazione del reddito (Income Capitalization Approach) i risultati derivanti da tale calcolo possono essere comparati con quelli derivanti dal metodo comparativo MCA, al fine di ottenere un maggior raffronto per la determinazione del più probabile valore di mercato.

Per determinare il valore del canone di locazione, ci si rifà nuovamente alla tabella OMI sovrastante che indica, per immobili tipici della zona, un canone di locazione che varia da € 2,5 ad € 5,00. Dal momento che il suddetto valore varia a seconda delle caratteristiche e del grado di conservazione degli immobili, trovo corretto considerare un canone medio unitario mensile pari ad euro 4,10, visto il buono stato di conservazione dell'unità immobiliare oggetto di perizia. Tale parametro verrà moltiplicato per la superficie commerciale e verrà applicato un saggio di interesse medio di mercato pari al 5,5%, facendo questo si ottiene il seguente valore:

Canone mensile al mq		superficie bene		Canone mensile	
4,1	€/mq	670	mq	Canone mensile al mq X Superficie bene	2.747,00 €
Canone annuale		Tasso interesse medio		<b>Godimento del bene per il periodo indicato</b>	
32.964,00 €		5,5%		Canone annuale / Tasso di interesse	<b>599.345,45 €</b>

Il valore va a confermare quanto sopra riportato, in merito al valore attuale di mercato dell'immobile.

In questo caso però, la redditività non è illimitata nel tempo, bensì è limitata ad un periodo di tempo come sotto specificato. Viene perciò utilizzata la formula del Valore Attuale Netto (VAN) per i flussi di cassa attesi per un determinato periodo di tempo. Utilizzando i parametri indicati in precedenza, decurtati delle tasse gravanti sugli immobili strumentali calcolata a forfait al 20% del reddito prodotto, otteniamo i seguenti valori:

Per un godimento del bene limitato a 4 anni:

Canone mensile al mq		superficie bene		Canone mensile		
4,1	€/mq	670	mq	Canone mensile al mq	X Superficie bene	2.747,00 €
Canone annuale		Detrazione oneri annuali		Canone annuale al netto delle tasse		
32.964,00 €		20%		Canone annuale	- Detrazione oneri	26.371,20 €
Durata del godimento		Tasso interesse medio		<b>Godimento del bene per il periodo indicato</b>		
4	anni	5,5%		Canone annuale netto	X durata godimento	/ 1,055
						<b>99.985,59 €</b>

Per un godimento del bene limitato a 20 anni:

Canone mensile al mq		superficie bene		Canone mensile		
4,1	€/mq	670	mq	Canone mensile al mq	X Superficie bene	2.747,00 €
Canone annuale		Detrazione oneri annuali		Canone annuale al netto delle tasse		
32.964,00 €		20%		Canone annuale	-Detrazione oneri	26.371,20 €
Durata del godimento		Tasso interesse medio		<b>Godimento del bene per il periodo indicato</b>		
20	anni	5,5%		Canone annuale netto	X durata godimento	/ 1,055
						<b>499.927,96 €</b>

Concludendo per un periodo di godimento del bene limitato a 4 anni si stima un importo di 100.000,00 € e per un godimento del bene di 20 anni si stima un importo di 500.000,00 €.

Marzo 2025

Il tecnico

Ing. Michele Bedini

