

TURRI e RINALDI
GEOMETRI ASSOCIATI

TRIBUNALE DI LUCCA
- Sezione Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza -
Giudice Delegato: Ill.mo Dott. Carmine CAPOZZI

Fallimento n° 162/2015

Consulente Tecnico della Curatela
geom. Luca Turri

Curatore
Dott. Stefano SCARDIGLI

*Aggiornamento della Perizia Tecnica di Stima
degli immobili posti in Comune di Camaiore (LU),
frazione Lido di Camaiore, Via Mincio*

VIA GIUSEPPE MAZZINI 70 / 55100 LUCCA (LU) / TELEFONO 0583.467579

INFO@TERGEOMETRIASSOCIATI.IT / TER@PEC.TERGEOMETRIASSOCIATI.IT

Cod.Fisc. e P.Iva: 02556890461 / SDI: USAL8PV



Il sottoscritto geometra Luca Turri, libero professionista, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Lucca al n° 1.399, con studio in Lucca, via Mazzini n° 70, tel. 0583 467 579, e-mail: info@tergeometriassociati.it, con la presente conferisce al Dottor Stefano Scardigli, Curatore del fallimento rubricato presso l'Onorevole Tribunale di Lucca al n° 162/2015, in data 3 novembre 2015, al conto di

corrente in circa
l'incarico ricevuto e mirato alla concretizzazione e stima dei beni immobili di proprietà della fallita società.

PREMESSO

- che in data 3 novembre 2015 con Sentenza n. 164/2015 il Tribunale di Lucca dichiarava il fallimento della società

corrente in nominando Curatore
Fallimentare il Dott. Stefano Scardigli;

- che sulla base degli accertamenti effettuati venne rilevato che il patrimonio immobiliare della società risultava essere composto da:

a) la piena proprietà di un'area, in parte residua dalla demolizione di un'ampio fabbricato per civile abitazione, ubicata in Comune di Camaiore (LU), frazione Lido di Camaiore, località "Il Secco", Via Mincio n° 50;

b) i diritti pari ad 1/2 (un mezzo) della piena proprietà su quattro particelle di terreno adiacenti a formare un unico appezzamento, ubicate in Comune di Camaiore (LU), frazione Lido di Camaiore, località "Al Secco", Via Monte Pania;

c) la piena proprietà di un vecchio e fatiscente capannone industriale ad uso di opificio corredato da piazzale e terreni pertinenziali, ubicato in Comune di Lucca, frazione San Michele in Escheto, Via Traversa n° 383;

d) la piena proprietà di quattro posti auto esterni, porzioni di un più ampio complesso immobiliare condominiale, ubicati in Comune di Seravezza (LU), frazione Querceta, Via Ragazzi del 99;

e) la piena proprietà di otto posti auto esterni, porzioni di un più ampio complesso immobiliare condominiale, ubicati in Comune di Seravezza (LU), frazione Querceta, Via Ranocchiaio;



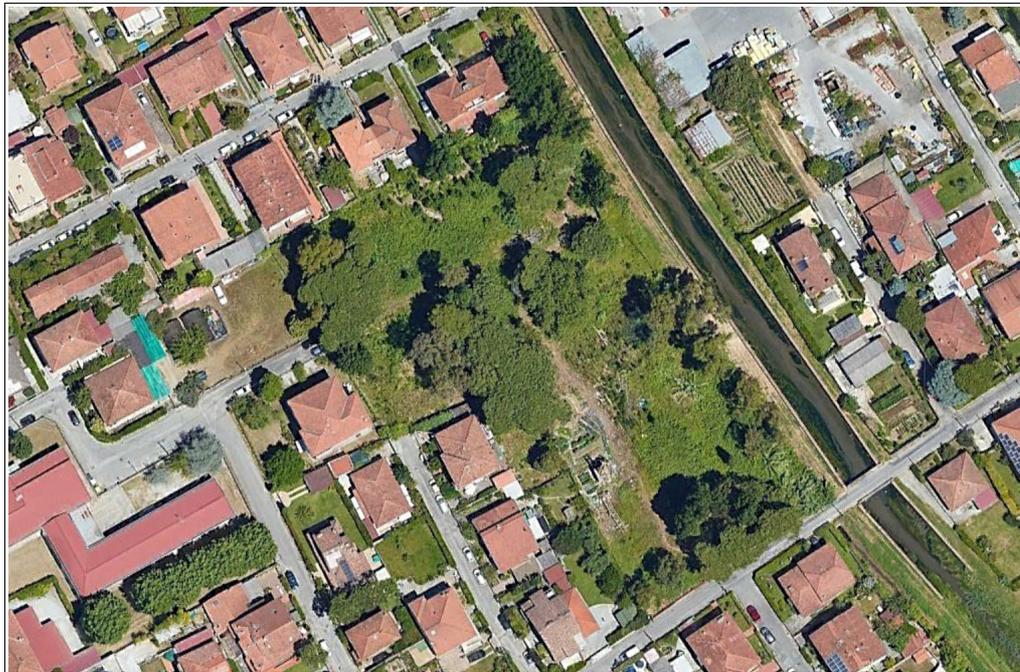
- che con Sentenza n. 2422 del 2023, R.G. n. 1680 del 2023, la Corte d'Appello di Firenze ha rigettato il reclamo proposto da
avverso la sentenza n. 66 del 2023
del Tribunale di Lucca, che per l'effetto è stata confermata;

- che alla luce della suddetta Sentenza che ha statuito la risoluzione del Concordato Fallimentare, il fallimento della società
è da intendersi ripristinato e pertanto il Curatore, Dottor Scardigli Stefano, ha incaricato lo scrivente di procedere con un aggiornamento degli elaborati peritali inerenti le proprietà immobiliari riconducibili alla fallita società e a suo tempo depositati in Cancelleria;

- che a seguito del nuovo incarico conferito, il Consulente della Curatela Fallimentare ha proceduto alle indagini necessarie per l'aggiornamento richiesto, precisando che, in relazione agli immobili da periziare, procederà alla redazione di quattro elaborati peritale distinti.

Tutto ciò premesso espone quanto segue, facendo presente che il presente elaborato peritale, riguarda esclusivamente l'identificazione e stima del compendio immobiliare in Comune di Camaiore (LU), frazione Lido di Camaiore, Via Mincio.

••• LOTTO UNICO •••



Proprietà:

con sede in Comune di
Codice Fiscale, Partita IVA e Numero di Iscrizione
nel Registro delle Imprese di Lucca numero Repertorio
Economico Amministrativo (REA) presso la Camera di Commercio di

Oggetto:

In Comune di Camaiore (LU), frazione Lido di Camaiore, località "Il Secco", Via Mincio.

La piena proprietà di un'area della superficie catastale complessiva pari a mq. 7.290, o quanti siano, a corpo e non a misura, attualmente in stato di abbandono e coperta da una fitta vegetazione spontanea che ne ha impedito una puntuale verifica dei luoghi, oltre ad alberi di alto fusto, in parte residua dalla demolizione di un fabbricato per civile abitazione con relativi accessori, nel vigente Piano Operativo, approvato con delibera del C.C. n. 48 del 1° agosto 2022, ricompresa in parte (mappale 3150) nella "Disciplina di gestione degli insediamenti esistenti. Rete infrastrutturale" classificata in zona "Art. 64 - Rete viaria sovracomunale, generale e locale esistente", in parte (mappali 3174, 3176, 3177, 3179, 3180, 3181, 3720) nella "Disciplina delle trasformazioni (assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi)" classificati in zona "Art. 74 - Aree di riqualificazione e/o di valorizzazione urbana (Tu1.13)" e pertanto, secondo lo strumento urbanistico comunale vigente, se non mal decifrato e fatta salva e impregiudicata comunque ogni diversa interpretazione degli uffici competenti che pertanto sarà da intendersi prevalente sulle seguenti conclusioni, suscettibile di potenzialità edificatoria compatibilmente con le limitazioni ed in vincoli anche di natura idraulica insistenti sulla zona.

La "scheda norma" riferita alla partizione spaziale "Tu1.13" riporta le seguenti principali specifiche disposizioni attuative ed operative :

- Superficie Territoriale: mq. 7.200,00;
- Modalità e strumento di attuazione: Progetto Unitario Convenzionato;
- Tipologia prevalente di trasformazione: Nuova Edificazione;

Articolazione spaziale della previsione:

Superficie fondiaria per le trasformazioni (mq): 3.600



Superficie minima di spazi pubblici (mq) da cedere gratuitamente: 3.600
 - di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (mq): 1.400
 - di cui a verde attrezzato, sportivo e ricreativo (mq): 2.200;
 - di cui ad attrezzature, servizi e dotazioni di interesse generale (mq): 0
 - di cui ad altre funzioni pubbliche (mq) compreso aree per residenza sociale: 0

Dimensionamento e parametri urbanistici :

Superficie edificabile max residenziale (mq) : 360

Superficie edificabile max artigianale – industriale (mq): 0

Superficie edificabile max commerciale (mq) : 0

Superficie edificabile max direzionale e di servizio (mq): 800* (la suddetta superficie edificabile direzionale e di servizio può, in alternativa, in parte (non superiore al 25%), essere realizzata a destinazione commerciale al dettaglio, con esclusione della media struttura di vendita alimentare).

Superficie edificabile max turistico – ricettiva (mq): 0

Superficie edificabile commerciale max all'ingrosso e depositi (mq): 0

Altezza massima (mt) : 10,50

Unità Immobiliari massime (n.), con dimensione non inferiore a mq. 60 (SE): 4

Destinazioni d'uso (categorie funzionali ammesse)

Residenziale e Direzionale e di servizio.

Sulla zona vigono i limiti ed i vincoli idraulici imposti dagli strumenti urbanistici e dalle norme statali e regionali vigenti come meglio indicati nel proseguo.

L'area è situata in prossimità del tratto tombato e del tratto scoperto del canale denominato “Fosso del Secco”.

Confini:

L'area in esame risulta confinare complessivamente con “Fosso del Secco”, Via Mincio, Via Rossini, particelle catastali 3.149, 3.148. 3.172, 3.173, 1.221, 1.717, 110, 985, 1.868, 984, 2.040, 2.041, tutte del foglio 43 del Catasto di Camaiore (LU), il tutto come risulta dagli atti catastali, salvo altri o più recenti confini e come meglio in fatto.



Referenze Catastali:

L'area in esame risulta a tutt'oggi così rappresentata all'Agenzia delle Entrate di Lucca - Territorio, Servizi Catastali:

• Al Catasto Fabbricati del Comune di Camaiore (LU), nel foglio di mappa 43:

- mappale **3.720**, Categoria F/1, area urbana di mq. 3.936;
- mappale **3.174**, Categoria F/1, area urbana di mq. 120;
- mappale **3.176**, Categoria F/1, area urbana di mq. 341;
- mappale **3.177**, Categoria F/1, area urbana di mq. 548;
- mappale **3.150**, Categoria F/1, area urbana di mq. 135.

• Al Catasto Terreni del Comune di Camaiore (LU), nel foglio di mappa 43:

- mappale **3.179**, seminativo di classe 1, di mq. 737, Reddito Dominicale pari ad € 4,79 e Reddito Agrario pari ad € 3,81;
- mappale **3.180**, seminativo di classe 1, di mq. 736, Reddito Dominicale pari ad € 4,78 e Reddito Agrario pari ad € 3,80;
- mappale **3.181**, seminativo di classe 1, di mq. 737, Reddito Dominicale pari ad € 4,79 e Reddito Agrario pari ad € 3,81.

Al Catasto Terreni le particelle urbane sopra indicate risultano così descritte:

- Foglio di Mappa 43, mappale 3.720, ente urbano di mq. 3.936;
- Foglio di Mappa 43, mappale 3.150, ente urbano di mq. 135;
- Foglio di Mappa 43, mappale 3.174, ente urbano di mq. 120;
- Foglio di Mappa 43, mappale 3.176, ente urbano di mq. 341;
- Foglio di Mappa 43, mappale 3.177, ente urbano di mq. 548.

In ordine alla continuità storico-catastale si precisa che:

- al Catasto Fabbricati del Comune di Camaiore (LU):
 - l'area urbana identificata dal mappale 3.720 è stata originata con la variazione n. 52938.1/2020 per “demolizione totale” dell'11 novembre 2020 Pratica n. LU0089985 in atti dal 12 novembre 2020, mediante la quale sono state soppresse le unità immobiliari già identificate nel foglio 43, mappale 3.171 subalterni 1, 2 e 3 costituite con variazione per “*divisione a seguito di*



accertamento d'ufficio - mozione d'ufficio P.G. 127581/06” del 21 settembre 2006 n. 14255.1/2006 in atti dal 21 settembre 2006, protocollo n. LU0127644, dall'unità immobiliare identificata dal mappale 3.171 intero (a sua volta derivata dall'originaria unità immobiliare identificata dal mappale 121 a seguito della variazione per “*divisione*” del 9 dicembre 2005, n° 25934.1/2005, protocollo n° LU0195494) e successive variazioni per “*presentazione planimetria mancante*” del 3 novembre 2006 n. 18186.1/2006, protocollo n. LU0154760, n. 18187.1/2006, protocollo n. LU0154769 e n. 18188.1/2006, protocollo n. LU0154779;

- le aree urbane identificate dai mappali 3.174, 3.176, 3.177 e 3.150 derivano dal mappale originario 121 in ordine a Variazione per “*divisione*” del 9 dicembre 2005, n° 25934.1/2005, protocollo n° LU0195494;

• al Catasto Terreni, nel foglio di mappa 43 del Comune di Camaiore (LU):

- il mappale 3.720, ente urbano di mq. 3.936, ha trovato origine dalla soppressione del mappale 3.171 a seguito di Tipo Mappale n. 89680.1/2020 per “*demolizione totale*” del 10 novembre 2020 Pratica n. LU0089680 in atti dal 10 novembre 2020;

-- il mappale 3.171, ente urbano di mq. 3.936, era stato costituito con Tipo Mappale e Tipo di Frazionamento del 10 novembre 2005 n° 167084.1/2005, Protocollo n° LU0167084 e comprendeva le particelle 111 e 3.175 (ex mappale 986), soppresse e derivava dal frazionamento del mappale 986, del mappale 1.265 e del mappale 3.147, ente urbano, quest'ultimo a sua volta costituito con la Variazione Identificativi per Allineamento Mappe del 3 agosto 2005 n° 12602.1/2005 protocollo n° LU0122446, con la quale era stato variato il terreno identificato dal medesimo mappale 3.147 derivato dal mappale originario 121 con Tipo di Frazionamento del 20 maggio 2005 n° 79124.1/2005, Protocollo n° LU0079124;

- il mappale 3.150, ente urbano di mq. 135, è stato costituito con la Variazione Identificativi per Allineamento Mappe del 3 agosto 2005 n° 12602.1/2005 protocollo n° LU0122446, con la quale è stato variato il terreno identificato dal medesimo mappale 3.150 derivato dal mappale originario 121 con Tipo di Frazionamento del 20 maggio 2005 n° 79124.1/2005, Protocollo n° LU0079124;



- il mappale 3.174, ente urbano di mq. 120, è stato costituito con Tipo Mappale e Tipo di Frazionamento del 10 novembre 2005 n° 167084.1/2005, Protocollo n° LU0167084 e comprende la particella 3.178 (ex mappale 986), soppressa, deriva dal frazionamento del mappale 986, del mappale 1.265 e del mappale 3.147, ente urbano, quest'ultimo a sua volta costituito con la Variazione Identificativi per Allineamento Mappe del 3 agosto 2005 n° 12602.1/2005 protocollo n° LU0122446, con la quale è stato variato il terreno identificato dal medesimo mappale 3.147 derivato dal mappale originario 121 con Tipo di Frazionamento del 20 maggio 2005 n° 79124.1/2005, Protocollo n° LU0079124;

- il mappale 3.176, ente urbano di mq. 341 e il mappale 3.177, ente urbano di mq. 548, sono stati costituiti con Tipo Mappale e Tipo di Frazionamento del 10 novembre 2005 n° 167084.1/2005, Protocollo n° LU0167084, derivano dal frazionamento del mappale 986, del mappale 1.265 e del mappale 3.147, quest'ultimo derivato dal mappale originario 121 con Tipo di Frazionamento del 20 maggio 2005 n° 79124.1/2005, Protocollo n° LU0079124;

- il mappale 3.179, seminativo di classe 1, di mq. 737, il mappale 3.180, seminativo di classe 1 di mq. 736 e il mappale 3.181, seminativo di classe 1 di mq. 737, sono stati costituiti con Tipo di Frazionamento del 10 novembre 2005 n° 167084.1/2005, Protocollo n° LU0167084, derivano dal frazionamento del mappale 986, del mappale 1.265 e del mappale 3.147 quest'ultimo derivato dal mappale originario 121 con Tipo di Frazionamento del 20 maggio 2005 n° 79124.1/2005, Protocollo n° LU0079124.

Note sul catasto:

Ancorchè lo scrivente non abbia proceduto ad effettuare verifiche specifiche circa le linee di confine o il posizionamento in mappa dei fabbricati circostanti, la mappa catastale, nel cosiddetto formato “wegis”, da un esame a vista, limitatamente alla porzione esaminata, pare NON corrispondere esattamente allo stato dei luoghi.

L'aggiornamento della posizione catastale degli immobili è posta a carico dell'aggiudicatario; di tali costi lo scrivente ha tenuto conto nell'emissione del valore a base d'asta.



Provenienza Ventennale:

Con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Fabio Monaco di Viareggio (LU) del 17 dicembre 2002, repertorio n° 28.609, registrato a Viareggio il 23 dicembre 2002 al n° 555, trascritto a Lucca il 24 dicembre 2002 al n° 15.025 di registro particolare, la società con sede in , codice fiscale ebbe ad acquistare dai signori nata a il e nato a il , la piena proprietà di un complesso immobiliare costituito da villa padronale ad uso civile abitazione a due piani fuori terra oltre il seminterrato e al piano mansarda, con accessori e resede pertinenziale, ubicato in Comune di Camaiore (LU), frazione Lido di Camaiore, località “Al Secco”, con accesso sia da Via Rossini che dal civico numero 58 di Via Mincio, il tutto rappresentato al Catasto Fabbricati di Camaiore (LU) nel foglio 43, mappale 121 e al Catasto Terreni del medesimo Comune nel foglio 43, dai mappali 986, 111, 121 e 1.265.

• Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli e comunque rilevanti per la libera circolazione degli immobili •

• Trascrizioni:

1) Atto di Convenzione Edilizia trascritto a Lucca il 3 maggio 2011 al n° 4.614 di registro particolare, ai rogiti del Segretario Generale del Comune di Camaiore (LU) dottor Giuseppe Testa, in data 19 aprile 2011, repertorio n° 16.158, a favore del Comune di Camaiore (LU), contro la piena proprietà spettante alla società con sede in sugli immobili rappresentati al Catasto Fabbricati di Camaiore (LU), nel foglio di mappa 43, mappale 3.171, mediante il quale la detta società con sede in si è impegnata a realizzare un parcheggio pubblico sull'area di sua proprietà e a cedere l'opera realizzata gratuitamente al Comune di Camaiore (LU);

2) Sentenza Dichiarativa di Fallimento trascritta a Lucca in data 4 maggio 2016 al n° 4.470 di registro particolare a favore della Massa dei Creditori, in ordine a sentenza del Tribunale di Lucca in data 3 novembre 2015



repertorio n° 170/2015, fallimento n° 162/2015, contro i diritti di proprietà spettanti alla società _____ corrente in _____, sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati di Camaiore (LU), nel foglio di mappa 43, mappale 3.171, subalterni 1, 2 e 3 e nel foglio di mappa 43 mappali 3.150, 3.174, 3.176, 3.177 e 3.150 e al Catasto Terreni di Camaiore (LU) nel foglio di mappa 43, mappali 3.179, 3.180 e 3.181, oltre a maggior consistenza.

3) Contratto di “trasferimento immobiliare nell'ambito del concordato fallimentare con assuntore della società _____” trascritto a Lucca il 19 novembre 2021 al n. 15.177 di registro particolare, ai rogiti del Notaio Antonino Tumbiolo del 16 novembre 2021, repertorio n. 38.474. Il contratto risultava progressivamente sottoposto alla condizione sospensiva dell'accertamento dell'esatto adempimento dell'assuntore all'obbligazione di pagamento dalle rate previste. Il contratto non è annotato di risoluzione.

• Iscrizioni:

1) Ipoteca Volontaria iscritta a Lucca il 28 dicembre 2002 al n° 5.000 di registro particolare, nascente per atto di mutuo ai rogiti del notaio Fabio Monaco di Viareggio (LU) del 17 dicembre 2002, repertorio n° 28.610, a favore della banca “_____” con sede in _____ e domicilio ipotecario eletto in _____, a garanzia della somma pari ad € 2.070.000 di cui € 1.035.000,00 di capitale, della durata di anni 10 (dieci), contro i diritti di proprietà spettanti alla “_____” con sede in _____, sugli immobili rappresentati al Catasto Fabbricati di Camaiore (LU), nel foglio di mappa 43, dal mappale 121 e al Catasto Terreni del medesimo comune nel foglio di mappa 43, dai mappali 986, 111, 121 e 1.265.

Risultano le seguenti annotazioni:

- annotazione n° 2.536 del 28 novembre 2003, erogazione a saldo;
- annotazione n° 3.117 dell'11 agosto 2006, restrizione di beni;
- annotazione n° 665 dell'8 marzo 2010, proroga termini;
- annotazione n° 2.419 del 22 settembre 2011, proroga dei termini.

2) Ipoteca in rinnovazione iscritta a Lucca il 23 dicembre 2022 al n° 3.473 di registro particolare, in rinnovazione dell'ipoteca volontaria iscritta a Lucca il 28 dicembre 2002 al n° 5.000 di registro particolare, nascente per atto



di mutuo ai rogiti del Notaio Fabio Monaco di Viareggio (LU) del 17 dicembre 2002, repertorio n° 28.610, a favore della banca

con sede in _____ e domicilio ipotecario eletto in _____, a garanzia della somma pari ad € 1.920.000 di cui € 960.000,00 di capitale, contro i diritti di proprietà spettanti alla _____ con sede in _____ e alla società _____ con sede a _____ c.f.: _____, sugli immobili rappresentati al Catasto Fabbricati di Camaiore (LU), nel foglio di mappa 43, dai mappali 3720 e 121 e al Catasto Terreni del medesimo comune nel foglio di mappa 43, dai mappali 986, 111, 121 e 3720.

Servitù attive e passive:

Si sottolinea che la particella catastale 3.150 del foglio 43 del Catasto di Camaiore (LU), di mq. 135, costituisce di fatto, in tutto o in parte, la sede stradale della Via Mincio, mentre la porzione sud della particella catastale 3.179, della superficie catastale complessiva di mq. 737, della particella catastale 3.180 della superficie catastale complessiva di mq. 736 e della particella catastale 3.181 della superficie catastale complessiva di mq. 737, parrebbero destinate a costituire l'estensione naturale della Via Rossini, oggi interrotta, nel suo andamento ovest - est; tale circostanza è confermata anche dalle previsioni urbanistiche vigenti.

I tracciati delle dette viabilità risultano in parte riconoscibili graficamente anche sulla mappa catastale da linea tratteggiata.

Sulla particella 3.150 del foglio 43 del Catasto di Camaiore (LU) inoltre, parrebbero insistere anche due lampioni dell'illuminazione pubblica.

Si richiamano infine tutti i patti e le servitù contenuti negli atti ai rogiti del Notaio Barsottelli del 3 novembre 1962, repertorio n° 10.266, registrato a Viareggio (LU) il 12 novembre 1962 al n° 899, trascritto a Lucca il 21 novembre 1962 al n° 6.708 di registro particolare, del 6 novembre 1962, repertorio n° 10.277, registrato a Viareggio (LU) il 12 novembre 1962 al n° 901, trascritto a Lucca il 21 novembre 1962 al n° 6.301 di registro particolare e dell'11 giugno 1966, repertorio n° 12.757, registrato a Viareggio (LU) il 24 giugno 1966 al n° 1.048, trascritto a Lucca il 9 luglio 1966 al n° 4.054 di registro particolare, ai quali si rimanda (dovrebbe trattarsi sostanzialmente della



precisazione della servitù “*come per le vie pubbliche*” sulla strada privata comunicante con la Via della Gronda, all'epoca insistente sulla proprietà compravenduta ed oggi costituente la Via Mincio).

Intestazione dei beni, possesso, stato dell'immobile, e altre notizie:

Dalle verifiche effettuate, letto il titolo di provenienza sopra indicato, l'area così come descritta, risulta intestata alla fallita società per i diritti indicati.

In più si precisa che:

a) Il possesso dei terreni risulta nella Curatela Fallimentare la quale ha permesso l'accesso ai luoghi allo scrivente per il sopralluogo congiunto effettuato in data 5 agosto 2024. Al riguardo si segnala che nel contratto di “trasferimento immobiliare nell'ambito del concordato fallimentare con assuntore della società ” trascritto a Lucca il 19 novembre 2021 al n. 15.177 di registro particolare, ai rogiti del Notaio Antonino Tumbiolo del 16 novembre 2021, repertorio n. 38.474, più volte citato in questa esposizione, si dava atto che la società " " veniva immessa nella materiale detenzione degli immobili oggetto dei singoli trasferimenti, mentre il possesso giuridico le sarebbe stato dato al verificarsi delle condizioni alle quali era subordinato il trasferimento degli stessi.

b) Al momento del sopralluogo congiunto con la Curatela Fallimentare del 5 agosto 2024, le aree risultavano liberamente accessibili a causa del cattivo stato di conservazione delle recinzioni presenti ed i confini da queste tracciati pertanto si presentavano incerti. Ogni eventuale azione di apposizione di termine e regolamentazione di confine rimane a carico dell'aggiudicatario. Anche di tale eventuale circostanza ne è stato tenuto conto nella determinazione del valore di vendita giudiziaria indicato successivamente.

c) Al momento del sopralluogo congiunto con la Curatela Fallimentare del 5 agosto 2024, l'area si presentava in stato di abbandono, con una fitta vegetazione spontanea che non ha permesso l'esame dettagliato di tutta la superficie. Per quanto è risultato visibile comunque, stazionava sui luoghi, oltre ad una gru con il braccio e parte della torre smontati e adagiati al suolo e ai ruderi di una “baracca” completamente ricoperta da erbe infestanti, dei quai per altro si ignora la proprietà, anche materiale di vario genere non meglio



identificato. In tale occasione è stato altresì appurato che una piccola porzione dell'area è stata occupata da soggetti ignoti, in assenza di titolo alcuno, per la realizzazione di un orto. Ogni azione petitoria a tutela del diritto di proprietà, nonché la pulizia/bonifica dei luoghi e lo smaltimento di ogni rifiuto presente sul posto al momento dell'aggiudicazione del presente Lotto (da eseguirsi nei modi consentiti dalle normative specifiche), sono posti a carico dell'aggiudicatario che se lo assumerà. Di tali circostanze, lo scrivente ha tenuto conto nell'emissione del valore a base d'asta nel proseguo indicato.

d) Qualora ancora vigenti, si richiamano tutti gli impegni e gli obblighi assunti dalla fallita società nei confronti del Comune di Camaiore (LU) con la sottoscrizione della Convezione Edilizia ai rogiti del Segretario Generale del Comune di Camaiore (LU) dottor Giuseppe Testa in data 19 aprile 2011, repertorio n° 16.158, trascritta a Lucca il 3 maggio 2011 al n° 4.614 di registro particolare.

e) Con riferimento al contratto di “trasferimento immobiliare nell'ambito del concordato fallimentare con assuntore della società ” trascritto a Lucca il 19 novembre 2021 al n. 15.177 di registro particolare, ai rogiti del Notaio Antonino Tumbiolo del 16 novembre 2021, repertorio n. 38.474, come già anticipato nelle premesse, il medesimo risultava progressivamente sottoposto alla condizione sospensiva, quanto allo “svincolo” del trasferimento della proprietà degli immobili, dell'accertamento dell'esatto adempimento dell'assuntore all'obbligazione di pagamento delle rate previste. La condizione sospensiva non si è avverata poiché la “

” si è resa inadempiente non pagando le rate previste e per tale motivo la Curatela Fallimentare contestava il mancato avveramento della condizione, presentando apposita relazione presso il Tribunale di Lucca, a seguito della quale veniva depositata istanza di risoluzione del concordato fallimentare da parte del legale dell'Agenzia Entrate Riscossione. Con Sentenza n. 66 del 2023 del Tribunale di Lucca, sezione fallimentare, in accoglimento della richiesta avanzata da Agenzia delle Entrate Riscossione, è stato risolto il concordato fallimentare di ., con riapertura della relativa procedura fallimentare e conferma degli organi della stessa, circostanza confermata anche dalla Sentenza n. 2422 del 2023, R.G. n. 1680 del 2023, della Corte d'Appello di Firenze con la quale è stato rigettato il reclamo



proposto da

avverso la sentenza n. 66 del 2023 del Tribunale di Lucca, che per l'effetto è stata confermata.

f) Sulla presente vendita non opererà la garanzia per i vizi di cui all'articolo 1.490 del codice civile.

In relazione all'incarico ricevuto, il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni peritali sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti (altre limitazioni potrebbero essere contenute nei capoversi specifici), che si evidenziano in appresso:

- quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria dell'immobile, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole;

- le indagini e gli accertamenti effettuati sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.

- NON sono state effettuate le seguenti verifiche :

- verifica della superficie del lotto;

- verifica dei confini e delle distanze delle costruzioni da questi e dai fabbricati limitrofi e/o antistanti;

- indagini e/o verifiche geologiche e geotecniche;

- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario;

- indagini mirate a verificare la presenza di attrezzature interrato quali cisterne, serbatoi ed altro, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà in capo dell'aggiudicatario;



- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residuati bellici, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario.

Vincoli:

L'area, da un punto di vista idraulico, presente forti limitazioni all'edificabilità meglio riportate e indicate nella relazione a firma del Dott. Geologo Roberto Maggiore che si allega e alla quale si rimanda.

In linea generale comunque, dalla lettura della stessa, si rileva che:

- secondo la cartografia tematica di corredo al Piano Strutturale approvato nel marzo 2018 dal Comune di Camaione, l'area ricade in:

- Classe di Pericolosità Idraulica "I4" – Molto elevata;

- Classe di Pericolosità Geomorfologica G.1 - Bassa e in Classe di

Pericolosità Sismica S.3 – elevata;

- Vulnerabilità degli Acquiferi: "Aree a bassa vulnerabilità";

- secondo la cartografia tematica a corredo del nuovo P.S. del Comune di Camaione, nell'area di studio sono attesi battenti idraulici compresi tra 0.01 e 1.0 m con tempo di ritorno di 200 anni;

- secondo la cartografia tematica di corredo al Piano operativo approvato nel 2022 dal Comune di Camaione, l'area di studio ricade in:

- Classe di Pericolosità Idraulica "P3" – Elevata;

- Area compresa tra 0,1 e 1,0 m di battente idraulico con i massimi valori che si registrano nelle aree adiacenti al Fosso del Secco;

- per quanto riguarda le Cartografie della Magnitudo idraulica relativa allo scenario di esondazione del PO e del PS, l'area di studio ricade in entrambi i casi tra una Classe Moderata e Severa;

- secondo il Piano di Gestione del Rischio di Alluvione (P.G.R.A.) dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale, bacino Toscana Nord, l'area di studio ricade prevalentemente nelle Aree a pericolosità da alluvione frequente (P3), ed in minima parte nelle Aree a pericolosità da alluvione poco frequente (P2), dunque normata dalla L.R. 41/2018;

Si segnala altresì che il "Fosso del Secco" risulta classificato nel Reticolo Idrografico Regionale di cui alla L.R. 79/2012 aggiornato con DCR 103/2022 e a protezione dello stesso vigono le fasce di rispetto imposte dalla norma



regionale e come tale, pertanto, sottoposto alla disciplina di tutela di cui all'articolo 3 della Legge Regionale 24 luglio 2018 n° 41.

Le aree ricadono all'interno del Comprensorio “Consorzio 1 Toscana Nord”.

Considerato che sull'area esaminata insistono diverse essenze arboree, anche di alto fusto, si precisa che ogni intervento sulle stesse dovrà risultare conforme al “regolamento del verde per la tutela del patrimonio arboreo e la salvaguardia degli spazi verdi” approvato con delibera del C.C. di Camaiore (LU) n. 66 del 14 dicembre 2015, esecutiva il 16 gennaio 2016 e comunque ad ogni altra disposizione in materia.

Insistono comunque sull'area i vigenti vincoli edilizi, consortili, urbanistici, di Piano Strutturale Comunale, di Piano Operativo Comunale, di fascia di rispetto stradale, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente, dal Consorzio di Bonifica competente e dalla normativa antisismica vigente, ai quali si rimanda.

Situazione urbanistico-edilizia:

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. 163 rilasciato dal Comune di Camaiore (LU) il 1° luglio 2024, nel vigente Piano Operativo approvato con delibera del C.C. n. 48 del 1° agosto 2022, l'area è ricompresa in parte (mappale 3150) nella "Disciplina di gestione degli insediamenti esistenti. Rete infrastrutturale" classificata in zona “*Art. 64 - Rete viaria sovracomunale, generale e locale esistente*” e in parte (mappali 3174, 3176, 3177, 3179, 3180, 3181, 3720) nella "Disciplina delle trasformazioni (assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi)" classificati in zona “*Art. 74 - Aree di riqualificazione e/o di valorizzazione urbana (Tu1.13)*” e pertanto suscettibile di potenzialità edificatoria compatibilmente con le limitazioni di natura idraulica insistenti sulla zona e con le altre limitazioni contenute nel PO.

L'articolo 74 delle NTA è del seguente letterale tenore:

"Art. 74. Aree di riqualificazione e/o di valorizzazione urbana (Tu)

1. Comprendono aree inedificate e lotti liberi interclusi, anche dotati delle essenziali opere di urbanizzazione primaria, poste esclusivamente all'interno del “Territorio urbanizzato” delle UTOE del PS vigente, individuati dal PO al fine di perseguire obiettivi specifici ed attuare disposizioni applicative concernenti la disciplina di specifici “Ambiti per lo sviluppo sostenibile e la qualità degli insediamenti”.

2. Per queste partizioni spaziali (zone) il PO prevede interventi edilizi di “nuova edificazione” (di cui all'art. 134, comma 1, lettera a) LR 65/2014), da realizzarsi mediante la



preventiva formazione di un “Piano Attuativo” (PA) e/o di un “Progetto Unitario Convenzionato (PUC), di cui al precedente art. 9, sulla base delle specifiche disposizioni di seguito indicate e vincolate, ai sensi dell’art. 23 della disciplina del PS vigente (perequazione e compensazione urbanistica) alla cessione e realizzazione di aree destinate a spazio pubblico (parcheggi, verde e altre dotazioni territoriali), nonché alla realizzazione di specifiche misure di cui al precedente art. 11, ad esclusivo carico del proponente. Sono altresì aree specificatamente individuate al fine di perseguire gli obiettivi di miglioramento qualitativo e quantitativo delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, nonché di integrare e migliorare la dotazione di standard urbanistici in applicazione alla disciplina PS riferita alle singole UTOE.

3. Per queste partizioni spaziali (zone) il PA, ovvero il PUC, deve prevedere la realizzazione di “nuove parti organiche di insediamento”, strettamente relazionate con i tessuti edilizi esistenti, costituite da superfici fondiari (destinate alle trasformazioni urbanistiche ed edilizie) e superfici da cedere gratuitamente al comune per viabilità e percorsi (pedonali e ciclabili), parcheggi e aree di sosta, attrezzature ed impianti di interesse generale, servizi e spazi pubblici, aree e zone a verde, nonché alla eventuale realizzazione di opere pubbliche (spazi pubblici e dotazioni territoriali) ritenute di interesse generale, anche dislocate in più partizioni spaziali (zone) tra loro non contermini, in modo da garantire il miglioramento complessivo della qualità delle UTOE interessate. Lo strumento attuativo può disciplinare l’eventuale gestione e manutenzione delle suddette aree ed opere pubbliche.

4. Per ogni partizione spaziale, contraddistinta con apposita simbologia e con codice identificativo univoco alfanumerico, il PO definisce mediante le apposite “schede - norma” di dettaglio di cui all’elaborato QP. 1a. “Disciplina delle trasformazioni - Schede norma”, facente parte integrante e sostanziale delle presenti norme, specifiche disposizioni attuative ed operative per la formazione dei PA, ovvero dei PUC, mediante le quali sono anche riconosciute e regolate le realizzazioni e cessioni di spazi ed opere, secondo quanto indicato ai precedenti articoli 11 e 71. In particolare nelle “schede norma” sono individuate:

a) L’ubicazione e i riferimenti cartografici di riferimento della previsione, comprendenti:

- La localizzazione territoriale, di inquadramento geografico (ortofoto);
- La localizzazione in relazione alla cartografia catastale e i relativi riferimenti (foglio e mappali);

- L’articolazione spaziale della previsione in relazione alla cartografia di dettaglio del PO.

b) Le caratteristiche dell’area di trasformazione (partizione spaziale), comprendenti:

- il codice univoco (alfanumerico) e la classificazione di zona del PO;
- la localizzazione in riferimento all’articolazione del PS (UTOE);
- la Superficie territoriale(mq) complessiva della partizione spaziale;
- le modalità e lo strumento di attuazione (PA, ovvero PUC);
- la tipologia prevalente di trasformazione (categoria di intervento).

c) L’articolazione spaziale della previsione (Parametri territoriali), ovvero l’articolazione della “Superficie territoriale” nelle seguenti “superfici di riferimento”,

- La “Superficie fondiaria” (mq) destinata all’attuazione degli interventi di nuova edificazione;

- La “Superficie minima di spazi pubblici” (mq) da cedere gratuitamente al comune;

- L’articolazione della superficie minima da cedere secondo le diverse tipologie di spazio pubblico

(parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità, verde attrezzato, sportivo e ricreativo, attrezzature, servizi e dotazioni di interesse generale, altre funzioni pubbliche (mq) compreso la residenza sociale).

d) Il dimensionamento e i parametri urbanistici, comprendenti:

- La “Superficie Edificabile” (SE mq.) massima ammessa, secondo le diverse categorie funzionali;

- Le eventuali “Unità immobiliari” (UI n.) massime ammesse per le diverse destinazioni;

- L’ “Altezza” (H mt.) massima, nonché gli eventuali altri parametri urbanistico – edilizi.

e) Le ulteriori disposizioni attuative e operative per la formazione del PA o del PUC, comprendenti:

- Le destinazioni d’uso (categorie funzionali) ammesse, in relazione alla SE;



- La descrizione e gli obiettivi della previsione ai fini della formazione del PA o del PUC;
 - La definizione di dettaglio dell'articolazione spaziale della previsione (di cui al punto b).

f) Le Prescrizioni normative di dettaglio, per l'attuazione della previsione, comprendenti:

- le misure di compensazione urbanistica e/o di mitigazione (paesaggistica – ambientale);

- gli ulteriori oneri a carico del proponente (misure di perequazione urbanistica) ;

- la verifica preliminare dell'interferenza con “Beni Paesaggistici” riconosciuti dal PIT/PPR;

- le eventuali indicazioni definite dalla Conferenza di Copianificazione o Paesaggistica.

5. Fermo restando le “superfici di riferimento” (lettera b) e il dimensionamento e i parametri urbanistici (lettera c) del precedente comma 3 elencate per ogni singola partizione spaziale nelle specifiche “Schede norma” di cui all'elaborato QP. 1a. “Disciplina delle trasformazioni - Schede norma”, che risultano vincolanti ai fini della formazione del PA o del PUC, nonché di quanto disposto al precedente art. 71 comma 6, il PO indica in cartografia, in via preliminare e con valore di indirizzo ed orientamento per la definizione dello stesso PA o del PUC, l'organizzazione e la dislocazione distributiva delle diverse superfici con particolare riferimento alle seguenti aree:

a) Le aree destinate alle trasformazioni urbanistico - edilizie (Superficie fondiaria);

b) Gli spazi pubblici di compensazione, da cedere gratuitamente al comune, secondo quanto indicato

nelle “schede norma” (di cui al precedente comma 3 lettere d) ed e); ed in particolare:

- La viabilità carrabile di nuovo impianto e gli eventuali percorsi di mobilità lenta (I1);

- Le aree destinate a parcheggi e aree di sosta (I2);

- Le aree destinate a verde pubblico, piazze e spazi aperti attrezzati (F1);

- Le aree destinate a spazi, impianti ed attrezzature sportive (F2);

- Le aree destinate a spazi e attrezzature per l'istruzione (F3);

- Le aree destinate a spazi e attrezzature di interesse collettivo (F4);

- Ogni altra eventuale indicazione grafica utile alla descrizione della previsione.

6. Nel caso di differenze o difformità tra quanto rappresentato nella cartografia di PO e quanto rappresentato nelle cartografie delle “Schede - norma” prevale la rappresentazione contenuta in queste ultime. Nel caso di differenze o difformità tra la perimetrazione riportata su base CTR e perimetrazione riportata su base catastale prevale quest'ultima.

7. Per tutte le partizioni spaziali (zone) devono inoltre essere rispettati i seguenti parametri urbanistici:

- Indice di copertura massimo: 40%;

- Distanze dai confini non inferiori a mt. 5;

- Superficie permeabile non inferiore al 35% della fondiaria.

Sono ammesse invece le deroghe di cui all'art. 140 della LR 65/2014 (distanze tra fabbricati).

8. In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo III delle presenti norme sono ammesse le sole categorie funzionali specificatamente definite per ogni partizione spaziale nelle apposite “schede norma” di cui all'elaborato QP. 1a. “Disciplina delle trasformazioni - Schede norma”.

9. La disciplina di cui ai precedenti commi è da intendersi vincolante e prescrittiva per la formazione dei PA o dei PUC e per la realizzazione degli interventi da essi previsti, con particolare riferimento alle modalità di cessione degli spazi pubblici, in alternativa - fermo restando quanto disposto al precedente art. 10 in riferimento all'attività edilizia libera²⁸³ – è ammessa la sola categoria di intervento di “manutenzione straordinaria” (di cui all'art. 135 c. 2 let. b) LR 65/2014 e smi), senza cambio di destinazione d'uso delle aree, degli immobili e degli spazi.

10. Alla scadenza di validità quinquennale della previsione si attuano le disposizioni di cui al successivo art. 92, mentre la disciplina da applicare successivamente alla realizzazione del PA o del PUC è quella relativa agli “insediamenti classificati di impianto moderno e/o storicizzati”, di cui al precedente art. 19 delle presenti norme.”.



La "scheda norma" riferita alla partizione spaziale "Tu1.13", che si allega alla presente relazione in estratto dal Piano Operativo e alla quale si rimanda per tutti i dettagli specifici, anche con riferimento alle opere di urbanizzazione da realizzare e da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale, riporta le seguenti principali specifiche disposizioni attuative ed operative :

- Superficie Territoriale: mq. 7.200,00;
- Modalità e strumento di attuazione: Progetto Unitario Convenzionato;
- Tipologia prevalente di trasformazione: Nuova Edificazione;

Articolazione spaziale della previsione:

Superficie fondiaria per le trasformazioni (mq): 3.600

Superficie minima di spazi pubblici (mq) da cedere gratuitamente: 3.600

- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (mq): 1.400

- di cui a verde attrezzato, sportivo e ricreativo (mq): 2.200;

- di cui ad attrezzature, servizi e dotazioni di interesse generale (mq): 0

- di cui ad altre funzioni pubbliche (mq) compreso aree per residenza sociale: 0

Dimensionamento e parametri urbanistici :

Superficie edificabile max residenziale (mq) : 360

Superficie edificabile max artigianale – industriale (mq): 0

Superficie edificabile max commerciale (mq) : 0

Superficie edificabile max direzionale e di servizio (mq): 800* (la suddetta superficie edificabile direzionale e di servizio può, in alternativa, in parte (non superiore al 25%), essere realizzata a destinazione commerciale al dettaglio, con esclusione della media struttura di vendita alimentare)

Superficie edificabile max turistico – ricettiva (mq): 0

Superficie edificabile commerciale max all'ingrosso e depositi (mq): 0

Altezza massima (mt) : 10,50

Unità Immobiliari massime (n.), con dimensione non inferiore a mq 60 (SE): 4

Destinazioni d'uso (categorie funzionali ammesse)

Residenziale e Direzionale e di servizio

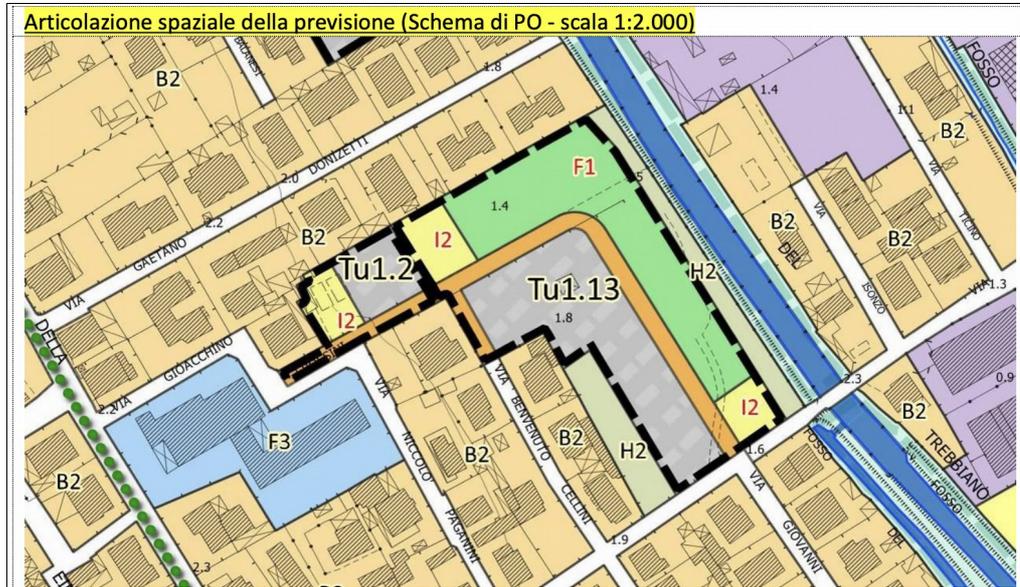
La partizione spaziale deve essere articolata in:

- Superficie fondiaria per l'edificazione (di progetto);
- Viabilità di progetto (I2);



- Parcheggi e aree di sosta di progetto (I2);
- Verde pubblico, piazze e spazi aperti attrezzati (F1).

Al riguardo si riporta l'estratto dalla Scheda Norma "Tu1.13" con l'articolare grafica spaziale del lotto esaminato:



L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione primaria e della nuova viabilità di integrazione e completamento del raccordo tra via Mincio e via Rossini, anche funzionale al miglioramento dell'accessibilità alle attrezzature esistenti.

- Realizzazione e cessione dei parcheggi e delle due aree di sosta e parcheggio poste rispettivamente su via Mincio e via Rossini.

- Cessione delle aree destinate alla realizzazione di una fascia a verde attrezzato di corredo e qualificazione degli spazi aperti contermini al fosso del Secco e di completamento degli spazi pubblici di quartiere, con il mantenimento delle alberature di alto fusto esistenti, se di interesse ambientale.

Nell'attuazione degli interventi e nella dislocazione degli edifici e delle relative giaciture a terra, deve essere privilegiata una distribuzione che assicuri l'allineamento con la viabilità di impianto e un conseguente assetto planivolumetrico con tipologie edilizie in linea.

Si segnala che la localizzazione catastale della scheda e i riferimenti catastali in essa riportati non coincidono (nell'elenco dei riferimenti catastali



non è riportato il mappale 3176 che invece è ricompreso nella perimetrazione della localizzazione catastale) ed inoltre viene fatto riferimento al mappale 3171 oggi soppresso e sostituito dal mappale 3720.

Si allegano altresì al presente elaborato anche gli estratti dai documenti del Piano Operativo denominati “QV.1c - Rapporto Ambientale di VAS (art. 24 L.R. 10/2010 e s.m.i. - art. 14 L.R. 65/2014) Schede prescrittive di valutazione delle trasformazioni” e “QV. 1e - Rapporto Ambientale di VAS (art. 24 L.R. 10/2010 e s.m.i.) Anali si di compatibilità con il piano di classificazione acustica”; in particolare, con riferimento all'estratto dalle schede prescrittive di valutazione delle trasformazioni (QV.1c), si segnala che la fattibilità idraulica degli interventi risulta di colore “rosso” la quale corrisponde alla seguente legenda:

	La previsione del PO interferisce negativamente con la risorsa o il fattore considerato ed il quadro delle fattibilità, producendo effetti potenzialmente critici
--	---

mentre le “Prescrizioni di mitigazione ambientale e corretto inserimento paesaggistico” sono le seguenti:

PRESCRIZIONI DI MITIGAZIONE AMBIENTALE E CORRETTO INSERIMENTO PAESAGGISTICO

Considerato il quadro di pericolosità e conseguente fattibilità idraulica, geomorfologica e sismica, si prende atto delle indicazioni e prescrizioni definite dalle apposite indagini di fattibilità, di cui all'art. 104 della LR 65/2014 e secondo le disposizioni del Regolamenti di cui alla DPGR 5R/2020 che costituiscono riferimento obbligatorio per l'attuazione delle previsioni e degli interventi.

Dato il carico urbanistico previsto si ritiene che gli effetti sulle risorse aria – acqua – suolo – energia - inquinamento luminoso- rifiuti siano limitati, contenuti e/o facilmente mitigabili attraverso il rispetto della disciplina sulla sostenibilità contenuta nelle NTA del PO.

Visti i potenziali effetti sulle risorse e le potenziali criticità riscontrate, considerate le opere ed attrezzature pubbliche e le disposizioni specifiche previste dalla relativa scheda norma, si ritiene comunque di dover esprimere le seguenti prescrizioni:

- Dovrà essere verificata l'adeguatezza della rete acquedottistica e della rete fognaria al potenziale incremento del carico urbanistico indotto dalle trasformazioni, completandole e potenziandole in rapporto alla previsione.
- L'intervento dovrà porre particolare attenzione ai sistemi di dilavamento delle acque superficiali, in modo tale da non produrre aggravii sulla rete di scolo delle acque esistenti, ponendo particolare attenzione alla tutela del corso d'acqua ad ovest del lotto.

In ultimo si riporta testualmente anche il contenuto del comma 3 dell'Art. 11. *Ulteriori oneri a carico del proponente (perequazione e compensazione*



urbanistica) delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo (QP1) ritenuto di particolare rilevanza e al quale comunque si rimanda per ogni maggiore specifica: “3. In considerazione che il Comune di Camaiore è classificato “ad elevata tensione abitativa”, è sempre prevista quale onere aggiuntivo la contestuale realizzazione e cessione gratuita al Comune (quale standard e onere aggiuntivo a destinazione vincolata) di quota parte, pari a 10%, della Superficie Edificabile (SE) residenziale, anche se convenzionata, prevista per ogni singola partizione spaziale di cui al precedente comma 2, da destinarsi all’edilizia residenziale sociale e pubblica ai sensi e per gli effetti delle disposizioni di cui all’art. 63 della LR 65/2014. Tale superficie edificabile, a discrezione del Consiglio Comunale, può essere anche assicurata dal proponente mediante la cessione gratuita di immobili già esistenti, in perfetto stato di manutenzione, comunque della superficie non inferiore a quella da realizzare e cedere.”.

A causa della fitta vegetazione presente sull'area, lo scrivente non può escludere che insistano su di essa eventuali manufatti allo stato non rilevati i quali, se presenti, saranno da considerare installati in assenza di provvedimenti edilizi e per questo da rimuovere.

Per quanto occorrer possa si segnala che:

- sull'area esaminata risultava rilasciato dal Comune di Camaiore (LU) il Permesso di Costruire n° E/11/00088 in data 11 maggio 2011, oggi decaduto in termini di validità, avente ad oggetto “sostituzione edilizia di fabbricato e frazionamento in cinque unità immobiliari di civile abitazione e realizzazione di parcheggio pubblico”; in data 4 maggio 2012, al protocollo n° 22.344 dell'edilizia privata del Comune di Camaiore (LU), la società _____, a mezzo del legale rappresentate signor _____, ebbe a comunicare l'inizio dei lavori di cui al P.d.C. n° E/11/00088 richiamato, che si è concretizzato sostanzialmente nella SOLA demolizione dei fabbricati e manufatti preesistenti insistenti sull'area.

- il preesistente fabbricato poi demolito, risultava legittimato dai seguenti titoli edilizi:

-- Costruzione in ordine alla Licenza Edilizia n° 272 rilasciata dal Comune di Camaiore (LU) il 27 agosto 1964;



-- Per opere realizzate in difformità dalla suddetta Licenza Edilizia, è stato ottenuto il Permesso di Costruire in Sanatoria n° E/09/00167 del 12 giugno 2009 e il Permesso di Costruire in Sanatoria Giurisprudenziale (in base alla sentenza n° 238 del Consiglio di Stato Sezione V del 13 febbraio 1995) n° E/09/00175 del 13 giugno 2009;

-- Denuncia di Inizio Attività del 12 marzo 2009, protocollo n° 13.436, Pratica n° E/09/381 dl 16 marzo 2009, per l'esecuzione di opere di rinterro e scavo (realizzazione di vasca nel giardino di pertinenza) in adeguamento alle prescrizioni idrauliche contenute nelle sanatorie di cui sopra.

Stima:

Il bene oggetto di procedura verrà valutato con il criterio di stima del “Valore di Trasformazione”.

Questo aspetto economico o criterio di stima è adottabile per i beni che possono essere destinati alla trasformazione quali risultano le aree edificabili o i fabbricati da ristrutturare.

Nella pratica estimativa esso si identifica con il valore che la trasformazione conferisce al bene “grezzo” e si ricava per differenza tra il valore di mercato (prezzo) del bene considerato già trasformato e le spese da sostenere per attuare la trasformazione.

Si tratta di un criterio di stima derivato, in quanto si compone del criterio di stima del valore di mercato e del valore di costo.

L'aspetto economico del valore di trasformazione può essere usato quando ricorrono le seguenti condizioni:

- Il bene oggetto di stima può essere tecnicamente e legittimamente trasformato secondo il principio dell'ordinarietà;
- La trasformazione e/o la nuova destinazione d'uso risultano preventivamente più proficue della condizione attuale;
- La trasformazione e/o la nuova destinazione d'uso comportano un costo non nullo relativo al processo di trasformazione.

Nel dettaglio:

$$VA = \frac{VM - (KK + KU + ST + SV + OF + PR)}{(1 + r) n}$$



dove:

VA = Valore dell'area edificabile

VM = Valore prodotto finito del complesso immobiliare

KK = Costo delle opere del complesso immobiliare

KU = Urbanizzazioni e contributi concessori

ST = Spese generali e tecniche

PR = Profitto imprenditoriale stimato

Il procedimento di stima adottato del valore di trasformazione sarà riconducibile al procedimento cosiddetto “sintetico” dove, cioè, il “valore prodotto finito del complesso immobiliare” (VM) ed il “costo delle opere del complesso immobiliare” (KK) verranno determinati per via “sintetica” (parametrica), facendo riferimento alle potenzialità edificatorie dettate dagli strumenti urbanistici e quindi a:

- per quanto concerne il “valore prodotto finito del complesso immobiliare”, al più probabile valore di mercato al quale la proprietà immobiliare trasformata potrebbe essere compravenduta alla data della stima, posto che l’acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione, secondo quanto definito dall’International Valuation Standards e l’European Valuation Standards, facendo riferimento a dati immobiliari (superfici principali e secondarie, prezzi di mercato) di immobili cosiddetti “comparabili” collocati nello stesso segmento di mercato dell’immobile da stimare. Per determinare il più probabile “valore di mercato”, lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima sintetica definito “stima monoparametrica” basandosi sul parametro di confronto della consistenza commerciale dell’immobile da stimare. Le fasi principali del procedimento di stima adottato dallo scrivente sono risultate le seguenti precisando comunque che, i parametri metrici adottati e meglio indicati nel proseguo, sono stati assunti esclusivamente come unici indizi atti a comporre, assieme ad altri elementi, il valore finale determinato “a corpo”:



... accertamento ed analisi dell'immobile oggetto di stima attraverso un'accurata indagine definita "due diligence" ossia il processo investigativo che viene messo in atto per analizzare valore e condizioni di un bene, per il quale vi siano intenzioni di acquisizione o di investimento; la "due diligence" è quindi attività per mezzo della quale si mira a diminuire le asimmetrie informative tra una parte alienante e una parte acquirente, giungendo a conoscere dettagliatamente il bene, valutando i rating e rendendo il più trasparente possibile le informazioni ricavate sia dai dati, sia dai documenti rintracciati, oltre ad individuare gli aspetti che limitano l'appetibilità del bene oppure che ne possono impedire o limitare la commercializzazione;

... analisi del mercato immobiliare e individuazione del "segmento di mercato" nel quale collocare l'immobile oggetto di stima;

... rilevazione dei dati immobiliari (superfici principali e secondarie, prezzi di mercato) degli immobili "comparabili" collocati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare attraverso l'individuazione di transazioni concluse in un'epoca coerente con il momento della stima. Qualora nel periodo di riferimento non vi siano riscontri sufficienti relativi a transazioni effettuate, ovvero queste risultino inattendibili, previa analisi della comparabilità delle specifiche caratteristiche immobiliari, in via residuale potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili offerti in vendita (asking price), ma tali informazioni dovranno chiaramente essere definite e analizzate in modo critico, considerando le varie caratteristiche della richiesta;

... calcolo della superficie commerciale dell'immobile da stimare raccordando alla superficie principale dell'oggetto di stima le superfici secondarie a suo servizio, il tutto attraverso l'utilizzo di specifici coefficienti di ponderazione indicati dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, che prendono il nome di "rapporto mercantile" e che rappresentano il rapporto tra il valore unitario della superficie secondaria e il valore unitario di quella principale;

... confronto, quale ulteriore verifica, dei dati reali di mercato rilevati con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli siti "web" del settore immobiliare e nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;



... determinazione del Valore di Massima Frequenza unitario per il segmento di mercato;

... aggiustamenti del Valore di Massima Frequenza unitario per tenere conto della dissimiglianza residua dell'immobile da stimare con gli immobili "comparabili" di confronto;

... calcolo del valore di mercato sulla base della consistenza commerciale dell'immobile da stimare e del valore medio unitario determinato.

- per quanto concerne i "costi della trasformazione" utilizzando l'applicativo di "CRESME" (società che fornisce al settore privato e alle istituzioni pubbliche informazioni e know-how per descrivere e prevedere l'andamento dell'economia e del mercato delle costruzioni al livello territoriale, nazionale e internazionale) che permette di calcolare i costi di costruzione e ristrutturazione edilizia. Il sistema calcola il costo medio di costruzione (in valore assoluto o in valori relativi, euro al mq.) suddiviso tra edilizia, strutture e impianti.

- Gli altri costi verranno imputati in percentuale su VM o su KK.

• *Descrizione Particolareggiata* •

Trattasi di un'ampia area verde, delimitata da recinzione in pessimo stato di conservazione, in parte residua dalla demolizione di un edificio già residenziale con annessi, della superficie catastale pari a mq. 7.290, o quanti siano, a corpo e non a misura, ubicata nel territorio del Comune di Camaiore (LU), nella frazione di Lido di Camaiore, località "Al Secco", lungo la Via Mincio.

La zona, caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali, trovasi a nord della Via Aurelia, in prossimità della Via Italica e della Via del Secco, ben collegata a tutte le principali viabilità e poco distante dal mare e per questo molto apprezzata sul mercato immobiliare.

Da segnalare l'estrema vicinanza del sito in esame al canale denominato "Fosso del Secco".

L'area, dalla forma irregolare, si presenta priva di costruzioni, con una fitta vegetazione spontanea che ne ha impedito una completa ed esauriente ispezione, oltre alla presenza di essenze arboree varie, anche di alto fusto, accessibile dalla Via Mincio, viabilità carrabile di limitate dimensioni



percorribile con un unico senso di marcia nonchè, stando a quanto riportato nel contratto di acquisto ai rogiti del Notaio Fabio Monaco di Viareggio (LU) del 17 dicembre 2002, repertorio n° 28.609, dalla Via Rossini.

La particella catastale 3.150 risulta, tutta o in parte, occupata dalla detta viabilità pubblica e alcune porzioni delle particelle catastali 3.179, 3.180 e 3.181, sul lato sud, risultano destinate a costituire il prolungamento della Via Rossini, oggi interrotta.

L'area, come più volte detto nella presente esposizione, secondo lo strumento urbanistico comunale vigente quindi, se non mal decifrato dallo scrivente e fatta salva e impregiudicata comunque ogni diversa interpretazione degli uffici competenti che pertanto sarà da intendersi prevalente sulle seguenti conclusioni, potrebbe risultare suscettibile di potenzialità edificatoria compatibilmente con le limitazioni ed in vincoli anche di natura idraulica insistenti sulla zona, il tutto in relazione a quanto prescritto nella Scheda Norma riferita alla partizione spaziale "Tu1.13" alla quale si rimanda.

Sostanzialmente le possibilità edificatorie previste dal PO possono comunque essere così riassumibili:

- Superficie Territoriale: mq. 7.200,00;
- Modalità e strumento di attuazione: Progetto Unitario Convenzionato;
- Tipologia prevalente di trasformazione: Nuova Edificazione;

Articolazione spaziale della previsione:

Superficie fondiaria per le trasformazioni (mq): 3.600

Superficie minima di spazi pubblici (mq) da cedere gratuitamente: 3.600

- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (mq): 1.400

- di cui a verde attrezzato, sportivo e ricreativo (mq): 2.200;

- di cui ad attrezzature, servizi e dotazioni di interesse generale (mq): 0

- di cui ad altre funzioni pubbliche (mq) compreso aree per residenza sociale: 0

Dimensionamento e parametri urbanistici :

Superficie edificabile max residenziale (mq) : 360

Superficie edificabile max artigianale – industriale (mq): 0

Superficie edificabile max commerciale (mq) : 0

Superficie edificabile max direzionale e di servizio (mq): 800* *(la suddetta superficie edificabile direzionale e di servizio può, in alternativa, in*



parte (non superiore al 25%), essere realizzata a destinazione commerciale al dettaglio, con esclusione della media struttura di vendita alimentare)

Superficie edificabile max turistico – ricettiva (mq): 0

Superficie edificabile commerciale max all'ingrosso e depositi (mq): 0

Altezza massima (mt) : 10,50

Unità Immobiliari massime (n.), con dimensione non inferiore a mq 60 (SE): 4

Destinazioni d'uso (categorie funzionali ammesse)

Residenziale e Direzionale e di servizio

La partizione spaziale deve essere articolata in:

- Superficie fondiaria per l'edificazione (di progetto);
- Viabilità di progetto (I2);
- Parcheggi e aree di sosta di progetto (I2);
- Verde pubblico, piazze e spazi aperti attrezzati (F1).

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione primaria e della nuova viabilità di integrazione e completamento del raccordo tra via Mincio e via Rossini, anche funzionale al miglioramento dell'accessibilità alle attrezzature esistenti.

- Realizzazione e cessione dei parcheggi e delle due aree di sosta e parcheggio poste rispettivamente su via Mincio e via Rossini.

- Cessione delle aree destinate alla realizzazione di una fascia a verde attrezzato di corredo e qualificazione degli spazi aperti contermini al fosso del Secco e di completamento degli spazi pubblici di quartiere, con il mantenimento delle alberature di alto fusto esistenti, se di interesse ambientale.

Nell'attuazione degli interventi e nella dislocazione degli edifici e delle relative giaciture a terra, deve essere privilegiata una distribuzione che assicuri l'allineamento con la viabilità di impianto e un conseguente assetto planivolumetrico con tipologie edilizie in linea.

Si riportano le conclusioni tratte dal Dott. Geologo Roberto Maggiore nella relazione di inquadramento vincolistico dell'area, prodotta e allegata alla presente: *"In sostanza, da un punto di vista pratico, per l'edificazione nella maggior parte del lotto, sono necessarie significative opere di regimazione*



idraulica, di cui alle lettere a e b, consistenti sbarramenti o casse d'espansione."

In ultimo, particolare rilievo assume anche quanto indicato dal comma 3 dell'art. 11 delle NTA in termini di “perequazione e compensazione urbanistica” come indicate al capoverso di riferimento.

• **Valutazione** •

I dati ipotetici e approssimativi in termini di superficie commerciale potrebbero risultare, con le dovute approssimazioni, senza che gli stessi siano presi a base per ipotesi progettuali e fatti salvi errori e/o omissioni, i seguenti:

• Residenziale:

S.U.L. = mq. 360

Snr = mq. 360

Portici = mq. 112

Balconi = mq. 72

Resede e aree pertinenziali = mq. 1.940

• Direzionale:

S.U.L. = mq. 800

Resede e aree pertinenziali = mq. 500

Dalla valutazione sono state escluse le superfici che la Norma destina a spazi pubblici da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale.

L'effettiva potenzialità edificatoria dell'area, al momento della vendita del presente lotto, dovrà essere verificata nuovamente e preventivamente dall'offerente attraverso l'operato di un professionista di propria fiducia.

• **Valutazione** •

Per la determinazione del Valore di Trasformazione del bene quindi si fa riferimento alla formula indicata in precedenza e che si riporta:

$$VA = \frac{VM - (KK + KU + ST + SV + PR)}{(1 + r)^n}$$

dove:

VA = Valore dell'area edificabile

VM = Valore prodotto finito del complesso immobiliare

KK = Costo delle opere del complesso immobiliare



KU = Urbanizzazioni e contributi concessori

ST = Spese generali e tecniche

PR = Profitto imprenditoriale stimato

r = Saggio di rendimento del capitale per la fattispecie pari al rendimento

BTP lordo

n = anni (tempo intercorrente fra la data della stima e l'inizio della produttività del costruendo fabbricato).

1) Con riferimento alla determinazione del Valore prodotto finito (VM) verrà fatto riferimento ai seguenti dati:

A) alla Superficie Commerciale realizzabile e precisamente:

• Residenziale:

Con riferimento al segmento di mercato preso in esame, il “rapporto mercantile” tra le superfici accessorie e la superficie principale (intendendo con principale la superficie residenziale) è stato così rilevato:

- fra la Snr e la sup. principale: 0,50

- fra la Superficie dei porticati e la superficie principale: 0,35

- fra la Superficie dei terrazzi e la superficie principale: 0,35

- fra la Superficie della resede e la superficie principale: 0,10 fino a 25 mq. 0,02 l'eccedenza.

• Direzionale:

Con riferimento al segmento di mercato preso in esame, il “rapporto mercantile” tra le superfici accessorie e la superficie principale (intendendo con principale la superficie direzionale) è stato così rilevato:

- fra la Superficie della resede e la superficie principale: 0,10 .

La superficie commerciale ricavabile dall'intervento nella quale sono comprese la superficie principale e la superficie secondaria in ragione del loro rapporto mercantile è risultata pertanto di mq.:

• Residenziale:

n°	Descrizione	Sup. Edif. mq.	Rapp. Mercantile	Sup. Comm.le mq.
1	Sup. Edificabile	360	1,00	360,00
2	Snr	360	0,50	180,00
3	Porticati	112	0,35	39,20
4	Balconi	72	0,35	25,20
5	Resede fino a 25 mq	25	0,10	2,50
6	Resede eccedente	1.915	0,02	38,30
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.				645,20



- Direzionale:

n°	Descrizione	Sup. Edif. mq.	Rapp. Mercantile	Sup. Comm.le mq.
1	Sup. Edif cabile max	800	1,00	800,00
2	Resede	500	0,10	50,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.				850,00

B) ai comparabili individuati;

C) agli annunci immobiliari di professionisti del settore;

D) ai valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Quanto al punto B), le indagini di mercato effettuate hanno rilevato i seguenti comparabili recentemente compravenduti:

- Residenziale:

- Abitazione tipica in Camaiore, frazione Lido di Camaiore, Via Martiri di Belfiore n. 117, in Catasto Fabbricati rappresentata nel foglio 43, mappale 3228, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 6, consistenza 7,5 vani, Rendita Catastale € 1.617,16, oggetto di contratto di compravendita ai rogiti del Notaio Iantaffi del 3 settembre 2021, repertorio n. 57.371, trascritto a Lucca il 6 settembre 2021 al n. 11.682 di registro particolare, per il prezzo di € 480.000,00 (che sulla base della Superficie Catastale dell'immobile pari a mq. 144,00 calcolata ai sensi del D.P.R. n° 138 del 23 marzo 1998 corrisponde ad un valore al mq. di € 3.333,00 circa);

- Abitazione tipica in Camaiore, frazione Lido di Camaiore, Via Mincio n. 27, in Catasto Fabbricati rappresentata nel foglio 43, mappale 123 subalterno 13, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,0 vani, Rendita Catastale € 808,77, oggetto di contratto di compravendita ai rogiti del Notaio De Luca del 9 novembre 2023, repertorio n. 53.273, trascritto a Lucca il 30 novembre 2023 al n. 15.458 di registro particolare, per il prezzo di € 473.044,00 (che sulla base della Superficie Catastale dell'immobile pari a mq. 122,00 calcolata ai sensi del D.P.R. n° 138 del 23 marzo 1998 corrisponde ad un valore al mq. di € 3.877,00 circa);

- Direzionale:



Le ricerche svolte nell'ultimo quadriennio hanno fatto emergere poche transazioni aventi ad oggetto unità direzionali, segno di un mercato immobiliare della zona caratterizzato principalmente da scambi di abitazioni.

Ai fini della determinazione del valore è necessario segnalare la vicenda delle unità immobiliari costituenti parte del compendio immobiliare denominato "Corte dell'Abate", in Via Padre G. Pacini, distante poco più di un chilometro in linea d'aria dal sito di questa indagine; orbene, fra gli anni 2021 e 2022, nell'ambito di un processo esecutivo immobiliare presso il Tribunale di Lucca, sono state poste in vendita sette unità direzionali e le aggiudicazioni degli immobili si sono concluse con un ribasso, rispetto al valore di vendita giudiziaria, mediamente del 50% (pari a €/mq. 1.425,00).

Ad ogni buon conto comunque, si evidenzia che sono stati rintracciati i seguenti comparabili:

- Unità ad uso direzionale in Camaiore, Via Giotto, rappresentata al Catasto Fabbricati di Camaiore nel foglio 47 mappale 2987 sub. 2 oggetto di contratto di compravendita ai rogiti del Notaio Claudia Coppola Bottazzi del 9 luglio 2020, repertorio n° 49827, trascritto a Lucca il 10 luglio 2020 al n. 5997 di registro particolare. Il prezzo della vendita è stato fra le parti concordato in complessivi Euro 300.000,00 (che, sulla base della superficie catastale dell'immobile, calcolata ai sensi del D.P.R. n° 138 del 23 marzo 1998, corrisponde ad €/mq. 1.685,00);

- Ampio compendio immobiliare in minima parte ad uso commerciale e per la maggior parte ad uso direzionale, in Camaiore, Via della Gronda, nella parte direzionale rappresentato al Catasto Fabbricati di Camaiore nel foglio 43 mappale 3336 subb. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 oggetto di contratto di compravendita ai rogiti del Notaio Luigi Cattaneo del 15 dicembre 2020, repertorio n° 30394, trascritto a Lucca il 29 dicembre 2020 al n. 5997 di registro particolare. Il prezzo della vendita rapportato alla parte direzionale del compendio, è stato fra le parti concordato in complessivi Euro 1.001.266,00 (che, sulla base della superficie catastale dell'immobile, calcolata ai sensi del D.P.R. n° 138 del 23 marzo 1998, corrisponde ad €/mq. 2.235,00);

- Due unità immobiliari ad uso direzionale, in Camaiore, in angolo tra Via Aurelia, Via Italica e Via Trento, rappresentate al Catasto Fabbricati di Camaiore nel foglio 42 mappale 2004 subb. 16 e 17 oggetto del contratto di



compravendita ai rogiti del Notaio Vincenzo De Luca del 19 dicembre 2022, repertorio n° 52285, trascritto a Lucca il 4 gennaio 2023 al n. 128 di registro particolare. Il prezzo della vendita è stato fra le parti concordato in complessivi Euro 200.000,00 (che, sulla base della superficie catastale dell'immobile, calcolata ai sensi del D.P.R. n° 138 del 23 marzo 1998, corrisponde ad €/mq. 1.785,00).

Quanto al punto C), per quanto attiene avvisi commerciali estratti dal sito web si è ricavato che:

- per immobili a destinazione residenziale il sito “borsinoimmobiliare.it” riporta i seguenti dati per l'area oggetto di indagine:

 Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 2.019	Euro 2.614	Euro 3.210

- per immobili a destinazione direzionale il sito “borsinoimmobiliare.it” riporta i seguenti dati per l'area oggetto di indagine:

 Uffici Quotazioni di uffici e studi privati.		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1.787	Euro 2.138	Euro 2.489

Con riferimento al punto C), la Banca dati Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate con riferimento alle rilevazioni del II° semestre dell'anno 2023 riporta i seguenti dati:

- per immobili a destinazione residenziale:



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	2100	2800	L	7,2	9,4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1850	2600	L	5,5	7,7	L
Box	Normale	950	1400	L			
Ville e Villini	Normale	2400	3600	L			

- per immobili a destinazione direzionale:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Normale	2000	2850	L	7,3	10,3	L

Dall'analisi di tutti i dati reali rilevati, lo scrivente ha determinato il seguente prezzo *medio* unitario per il segmento di mercato esaminato calcolato e precisamente:

- immobili residenziali di nuova costruzione:
 - Prezzo Medio Unitario = €/mq. 3.191,00;
- immobili direzionali di nuova costruzione:
 - Prezzo Medio Unitario = €/mq. 1.900,00.

Prendendo atto delle aspettative e delle tendenze manifestate dal mercato e confrontando le peculiarità degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile trasformato e oggetto di stima, lo scrivente ha proceduto ad analizzare le proprietà dissimili che inducono una variazione del prezzo ritenendo di poter attribuire alle nuove costruzioni da realizzarsi i valori sotto riportati tenendo infatti nel debito conto che, i fabbricati in progetto, si possono ipotizzare realizzati con caratteristiche tecnologiche e materiali all'avanguardia, con una classe energetica alta, ubicati in una zona residenziale distante poco più di 1Km in linea d'aria dai "viali a



mare”, molto apprezzata da un punto di vista abitativo, meno per la destinazione direzionale, così come confermato anche dalle indagini di mercato esperite. Inoltre, considerato che la realizzazione dell'intervento e conseguentemente la vendita degli immobili, potrebbe avvenire a tre anni dall'inizio dei lavori, analizzata la tendenza del mercato immobiliare residenziale in crescita, i valori di mercato potrebbero nuovamente attestarsi o avvicinarsi a quelli rilevati nelle annualità più favorevoli.

I prezzi unitari attribuiti risultano pertanto i seguenti:

- Prezzo Unitario Attribuito alla Superficie Commerciale con destinazione Residenziale = €/mq 3.600,00;

- Prezzo Unitario Attribuito alla Superficie Commerciale con destinazione Direzionale = €/mq 2.200,00.

Dallo sviluppo della relazione di diretta proporzionalità che lega il valore di stima al parametro definito dal prezzo unitario si determina il Valore di Mercato del Bene Trasformato e precisamente:

- “VM - residenziale” = Euro/mq. 3.600,00 x mq. 645,20 = Euro 2.322.720,00;

- “VM - direzionale” = Euro/mq. 2.200,00 x mq. 850 = Euro 1.870.000,00;

2) Con riferimento alla determinazione del “Costo delle opere - KK”, utilizzando l'applicativo messo a disposizione da “CRESME”, per l'area oggetto di indagine, si ricavano i seguenti “costi medio di costruzione”:

- per fabbricati monofamiliari isolati, con buone finiture e una classe energetica “alta”, pari a €/mq. 2.000,00 circa;

- per fabbricati direzionali “in linea” con buone finiture e una classe energetica “alta”, pari a €/mq. 1.600,00 circa;

Applicando tali dati alla Superficie Parametrica calcolata sulla base della Superficie Totale Lorda realizzabile si determina il Costo delle opere e precisamente:

- “Costo delle opere - KK” = € 2.650.400,00

3) Con riferimento al valore delle Urbanizzazioni e contributi concessori “KU” viene ipotizzato un 10% sul valore “KK” totale e precisamente:

- “KU” = € 265.040,00



4) Con riferimento alle Spese generali e tecniche “ST” verrà fatto riferimento alle tariffe stabilite dal D.M. n° 140 del 20 luglio 2012 per le professioni tecniche ipotizzando un'incidenza pari all' 8% sul totale del dato “KK” per un importo pari a:

$$- \text{“ST”} = \text{€ } 212.032,00$$

5) Con riferimento al Profitto imprenditoriale stimato “PR” viene ipotizzata una percentuale pari al 10% sul dato “VM” totale per un importo pari a :

$$- \text{“PR” TOTALE} = \text{€ } 419.272,00$$

6) Con riferimento al saggio di rendimento del capitale “r” per la fattispecie in esame verrà fatto riferimento ad un saggio medio pari a 3%.

7) Con riferimento al dato “n = anni (tempo intercorrente fra la data della stima e l'inizio della produttività del costruendo fabbricato)” si ipotizza un arco temporale di anni 3.

Il valore di trasformazione pertanto risulterà pari a:

$$VA = \frac{VM - (KK + KU + ST + PR)}{(1 + r)^n} = \text{€ } 946.947,00$$

Lo scrivente, tenuto conto che l'edificazione nella zona potrebbe comportare significative opere di regimazione idraulica, oltre all'obbligo imposto dal comma 3 dell'art. 11 delle NTA nonchè:

- l'obbligo della realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione primaria e della nuova viabilità di integrazione e completamento del raccordo tra via Mincio e via Rossini, anche funzionale al miglioramento dell'accessibilità alle attrezzature esistenti;

- la realizzazione e cessione dei parcheggi e delle due aree di sosta e parcheggio poste rispettivamente su via Mincio e via Rossini;

- la cessione delle aree destinate alla realizzazione di una fascia a verde attrezzato di corredo e qualificazione degli spazi aperti contermini al fosso del Secco e di completamento degli spazi pubblici di quartiere, con il mantenimento delle alberature di alto fusto esistenti, se di interesse ambientale;



ha ritenuto opportuno procedere ad un abbattimento del valore di trasformazione come sopra determinato nell'ordine del 25% attribuendo quindi all'area il seguente valore:

Valore di mercato dell'area € 710.210,00
(settecentodiecimiladuecentodieci/00).

Infine, con l'intento di tenere nel debito conto tutte le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, ed in particolari le seguenti:

- la mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;

- la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;

- le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;

- la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara; in ossequio a quanto disposto dal Giudice Delegato nell'ambito delle indicazioni fornite agli Esperti per la determinazione dei valori degli immobili sottoposti a processo esecutivo, per uniformità di trattamento, lo scrivente ritiene congruo applicare al valore di mercato come sopra indicato, una ulteriore riduzione del 20% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Arrotondando il risultato, si otterrà il valore di vendita giudiziaria, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova e riferito ai diritti della proprietà indicati e pari, complessivamente in cifra tonda, ad € **568.000,00** (Euro cinquecentosessantottomilamila/00).

allegati:

- "1" estratto di mappa catastale;
- "2" copia visure catastale;
- "3" documentazione fotografica;



- "4" estratti dagli elaborati del Piano Operativo;
- "5" copia Certificato Destinazione Urbanistica;
- "6" relazione di inquadramento vincoli Dott. Maggiore;

Tutto quanto sopra in pagine trentotto fino a qui, a compimento del gradito incarico conferitomi e con riserva di ulteriori memorie.

Lucca, li: 16 settembre 2024

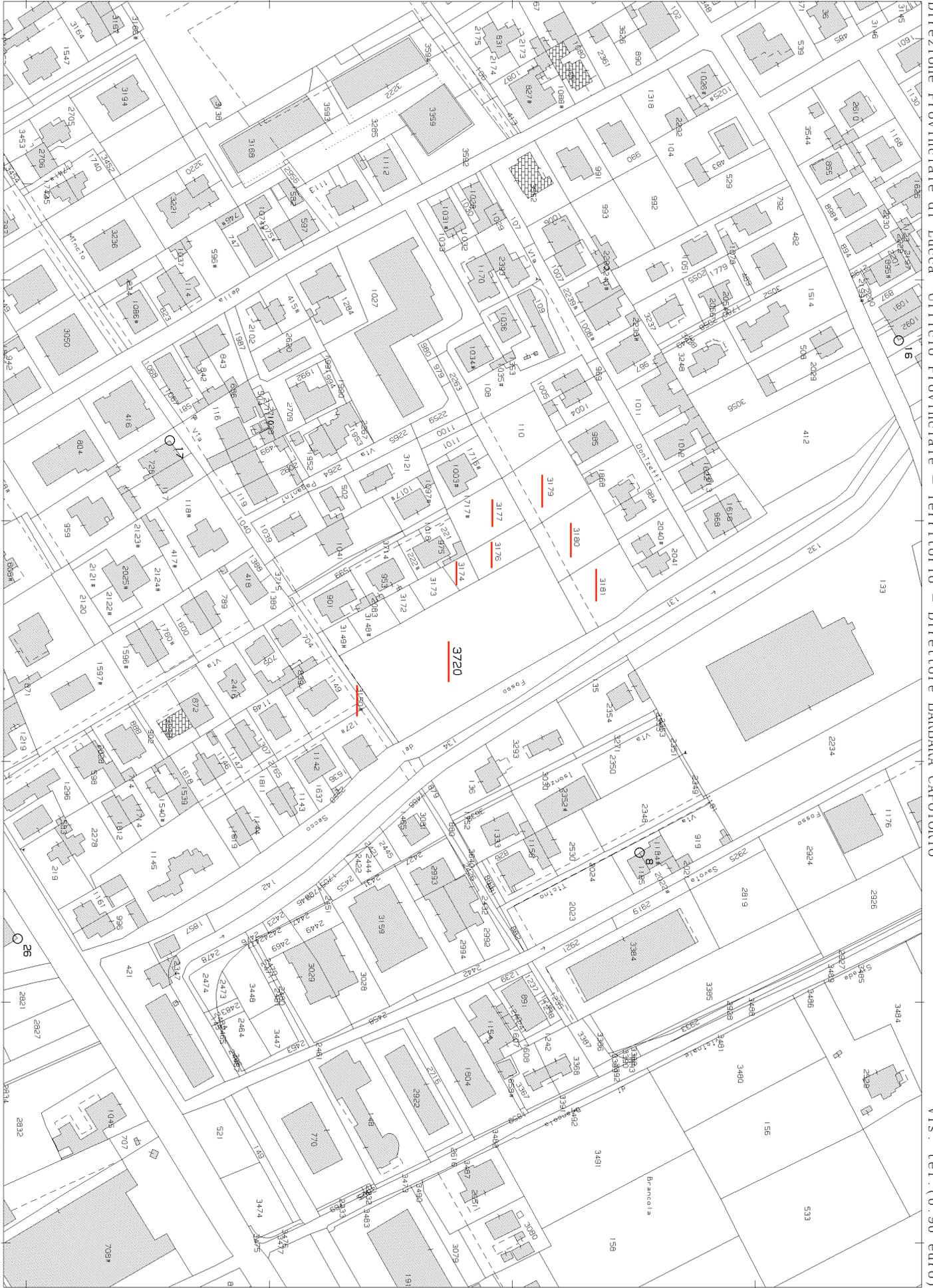
geom. Luca Turri



N=65700

E=88600

I Particella: 3720



Direzione Provinciale di Lucca Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore BARBARA CAPORTORTO Vis. tel. (0.90 euro)

Comune: (LU) CAMAIORE
Foglio: 43

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
31-Jan-2024 8:49:28
Protocollo pratica T19805/2024

Allegato n. 1

Firmato Da: LUCA TURRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b8d400516d1576c35b4d5e69cedd6da



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 26/07/2024

Dati della richiesta	Comune di CAMAIORE (Codice:B455)
Catasto Fabbricati	Provincia di LUCCA Foglio: 43 Particella: 3150

INTESTATO

1	*	(1) Proprieta' 1/1
---	---	--------------------

Unità immobiliare dal 09/12/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		43	3150				F/1		135 m ²			DIVISIONE del 09/12/2005 Pratica n. LU0195494 in atti dal 09/12/2005 DIVISIONE (n. 25934.1/2005)
Indirizzo		VIA MINCIO n. 50 Piano T										
Notifica				Partita				Mod.58				

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune B455 - Foglio 43 - Particella 3150

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 09/12/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		Atto del 17/12/2002 Pubblico ufficiale MONACO FABIO Sede VIAREGGIO (LU) Repertorio n. 28609 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 15025.1/2002 Reparto PI di LUCCA in atti dal 30/12/2002	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 26/07/2024

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		43	121		2		A/7	7	21 vani		Euro 4.983,55 L. 9.649.500	VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		VIA MINCIO - LIDO n. 50 Piano T - 1 - 2										
Notifica						Partita	7864			Mod.58		

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		43	121		2		A/7	7	21 vani		Euro 4.934,75 L. 9.555.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		VIA MINCIO - LIDO n. 50 Piano T - 1 - 2										
Notifica						Partita	7864			Mod.58		

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		43	121		2		A/7	7	21 vani		Euro 7,16 L. 13.860	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		VIA MINCIO - LIDO n. 50 Piano T - 1 - 2										
Notifica						Partita	7864			Mod.58		

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 17/12/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 fino al 09/12/2005

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 26/07/2024

DATI DERIVANTI DA	Atto del 17/12/2002 Pubblico ufficiale MONACO FABIO Sede VIAREGGIO (LU) Repertorio n. 28609 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 15025.1/2002 Reparto PI di LUCCA in atti dal 30/12/2002
--------------------------	--

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/2 fino al 17/12/2002
2		*	(1) Proprieta' 1/2 fino al 17/12/2002

DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/06/1987
--------------------------	--

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 26/07/2024

Dati della richiesta	Comune di CAMAIORE (Codice:B455)
Catasto Fabbricati	Provincia di LUCCA Foglio: 43 Particella: 3176

INTESTATO

1	(1) Proprieta' 1/1
---	--------------------

Unità immobiliare dal 09/12/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		43	3176				F/1		341 m ²			DIVISIONE del 09/12/2005 Pratica n. LU0195494 in atti dal 09/12/2005 DIVISIONE (n. 25934.1/2005)	
Indirizzo		VIA MINCIO n. 50 Piano T											
Notifica							Partita				Mod.58		

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune B455 - Foglio 43 - Particella 3176

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 09/12/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		Atto del 17/12/2002 Pubblico ufficiale MONACO FABIO Sede VIAREGGIO (LU) Repertorio n. 28609 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 15025.1/2002 Reparto PI di LUCCA in atti dal 30/12/2002	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 26/07/2024

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		43	121		2		A/7	7	21 vani		Euro 4.983,55 L. 9.649.500	VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario	
Indirizzo		VIA MINCIO - LIDO n. 50 Piano T - 1 - 2											
Notifica						Partita		7864		Mod.58		-	

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		43	121		2		A/7	7	21 vani		Euro 4.934,75 L. 9.555.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario	
Indirizzo		VIA MINCIO - LIDO n. 50 Piano T - 1 - 2											
Notifica						Partita		7864		Mod.58		-	

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		43	121		2		A/7	7	21 vani		Euro 7,16 L. 13.860	Impianto meccanografico del 30/06/1987	
Indirizzo		VIA MINCIO - LIDO n. 50 Piano T - 1 - 2											
Notifica						Partita		7864		Mod.58		-	

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 17/12/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 fino al 09/12/2005

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 26/07/2024

DATI DERIVANTI DA	Atto del 17/12/2002 Pubblico ufficiale MONACO FABIO Sede VIAREGGIO (LU) Repertorio n. 28609 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 15025.1/2002 Reparto PI di LUCCA in atti dal 30/12/2002
--------------------------	--

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/2 fino al 17/12/2002
2			(1) Proprieta' 1/2 fino al 17/12/2002

DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/06/1987
--------------------------	--

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 26/07/2024

Dati della richiesta	Comune di CAMAIORE (Codice:B455)
Catasto Fabbricati	Provincia di LUCCA Foglio: 43 Particella: 3177

INTESTATO

1	(1) Proprieta' 1/1
---	--------------------

Unità immobiliare dal 09/12/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		43	3177				F/1		548 m ²			DIVISIONE del 09/12/2005 Pratica n. LU0195494 in atti dal 09/12/2005 DIVISIONE (n. 25934.1/2005)
Indirizzo		VIA MINCIO n. 50 Piano T										
Notifica				Partita				Mod.58				

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune B455 - Foglio 43 - Particella 3177

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 09/12/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		Atto del 17/12/2002 Pubblico ufficiale MONACO FABIO Sede VIAREGGIO (LU) Repertorio n. 28609 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 15025.1/2002 Reparto PI di LUCCA in atti dal 30/12/2002	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 26/07/2024

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		43	121		2		A/7	7	21 vani		Euro 4.983,55 L. 9.649.500	VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		VIA MINCIO - LIDO n. 50 Piano T - 1 - 2										
Notifica						Partita	7864			Mod.58	-	

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		43	121		2		A/7	7	21 vani		Euro 4.934,75 L. 9.555.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		VIA MINCIO - LIDO n. 50 Piano T - 1 - 2										
Notifica						Partita	7864			Mod.58	-	

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		43	121		2		A/7	7	21 vani		Euro 7,16 L. 13.860	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		VIA MINCIO - LIDO n. 50 Piano T - 1 - 2										
Notifica						Partita	7864			Mod.58	-	

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 17/12/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 fino al 09/12/2005

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 26/07/2024

DATI DERIVANTI DA	Atto del 17/12/2002 Pubblico ufficiale MONACO FABIO Sede VIAREGGIO (LU) Repertorio n. 28609 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 15025.1/2002 Reparto PI di LUCCA in atti dal 30/12/2002
--------------------------	--

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/2 fino al 17/12/2002
2			(1) Proprieta' 1/2 fino al 17/12/2002

DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/06/1987
--------------------------	--

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 26/07/2024

Dati della richiesta	Comune di CAMAIORE (Codice:B455)
Catasto Terreni	Provincia di LUCCA
	Foglio: 43 Particella: 3179

INTESTATO

1		(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------------

Unità immobiliare dal 10/11/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	43	3179		-	SEMINATIVO 1	07 37	C31;A32	Euro 4,79	Euro 3,81	FRAZIONAMENTO del 10/11/2005 Pratica n. LU0167084 in atti dal 10/11/2005 (n. 167084.1/2005)
Notifica						Partita				

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:43 Particella:986 ; Foglio:43 Particella:1265 ; Foglio:43 Particella:3147 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:43 Particella:3171 ; Foglio:43 Particella:3172 ; Foglio:43 Particella:3173 ; Foglio:43 Particella:3174 ; Foglio:43 Particella:3175 ; Foglio:43 Particella:3176 ; Foglio:43 Particella:3177 ; Foglio:43 Particella:3178 ;

Foglio:43 Particella:3180 ; Foglio:43 Particella:3181 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 10/11/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		Atto del 17/12/2002 Pubblico ufficiale MONACO FABIO Sede VIAREGGIO (LU) Repertorio n. 28609 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 15025.1/2002 Reparto PI di LUCCA in atti dal 30/12/2002	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 26/07/2024

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	43	1265		-	SEMINATIVO 1	22 10	A32;C31	Euro 14,36 L. 27.811	Euro 11,41 L. 22.100	Impianto meccanografico del 19/08/1975
Notifica						Partita	11349			
Annotazioni						di immobile: NIP				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 17/12/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 fino al 10/11/2005
DATI DERIVANTI DA		Atto del 17/12/2002 Pubblico ufficiale MONACO FABIO Sede VIAREGGIO (LU) Repertorio n. 28609 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 15025.1/2002 Reparto PI di LUCCA in atti dal 30/12/2002	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(3) Comproprietario fino al 17/12/2002
2			(3) Comproprietario fino al 17/12/2002
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 19/08/1975	

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 26/07/2024

Dati della richiesta	Comune di CAMAIORE (Codice:B455)
Catasto Terreni	Provincia di LUCCA Foglio: 43 Particella: 3180

INTESTATO

1		(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------------

Unità immobiliare dal 10/11/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	43	3180		-	SEMINATIVO 1	07 36	A32;C31	Euro 4,78	Euro 3,80	
Notifica						Partita				
Annotazioni				di immobile: SR						

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:43 Particella:986 ; Foglio:43 Particella:1265 ; Foglio:43 Particella:3147 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:43 Particella:3171 ; Foglio:43 Particella:3172 ; Foglio:43 Particella:3173 ; Foglio:43 Particella:3174 ; Foglio:43 Particella:3175 ; Foglio:43 Particella:3176 ; Foglio:43 Particella:3177 ; Foglio:43 Particella:3178 ;

Foglio:43 Particella:3179 ; Foglio:43 Particella:3181 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 10/11/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA	Atto del 17/12/2002 Pubblico ufficiale MONACO FABIO Sede VIAREGGIO (LU) Repertorio n. 28609 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 15025.1/2002 Reparto PI di LUCCA in atti dal 30/12/2002		

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 26/07/2024

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	43	1265		-	SEMINATIVO 1	22 10	A32;C31	Euro 14,36 L. 27.811	Euro 11,41 L. 22.100	Impianto meccanografico del 19/08/1975
Notifica						Partita	11349			
Annotazioni						di immobile: NIP				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 17/12/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 fino al 10/11/2005
DATI DERIVANTI DA		Atto del 17/12/2002 Pubblico ufficiale MONACO FABIO Sede VIAREGGIO (LU) Repertorio n. 28609 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 15025.1/2002 Reparto PI di LUCCA in atti dal 30/12/2002	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(3) Comproprietario fino al 17/12/2002
2			(3) Comproprietario fino al 17/12/2002
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 19/08/1975	

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 26/07/2024

Dati della richiesta	Comune di CAMAIORE (Codice:B455)
Catasto Terreni	Provincia di LUCCA
	Foglio: 43 Particella: 3181

INTESTATO

1		(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------------

Unità immobiliare dal 10/11/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	43	3181		-	SEMINATIVO 1	07 37	A32;C31	Euro 4,79	Euro 3,81	FRAZIONAMENTO del 10/11/2005 Pratica n. LU0167084 in atti dal 10/11/2005 (n. 167084.1/2005)
Notifica						Partita				

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:43 Particella:986 ; Foglio:43 Particella:1265 ; Foglio:43 Particella:3147 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:43 Particella:3171 ; Foglio:43 Particella:3172 ; Foglio:43 Particella:3173 ; Foglio:43 Particella:3174 ; Foglio:43 Particella:3175 ; Foglio:43 Particella:3176 ; Foglio:43 Particella:3177 ; Foglio:43 Particella:3178 ;

Foglio:43 Particella:3179 ; Foglio:43 Particella:3180 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 10/11/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		Atto del 17/12/2002 Pubblico ufficiale MONACO FABIO Sede VIAREGGIO (LU) Repertorio n. 28609 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 15025.1/2002 Reparto PI di LUCCA in atti dal 30/12/2002	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 26/07/2024

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	43	1265		-	SEMINATIVO 1	22 10	A32;C31	Euro 14,36 L. 27.811	Euro 11,41 L. 22.100	Impianto meccanografico del 19/08/1975
Notifica						Partita	11349			
Annotazioni						di immobile: NIP				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 17/12/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 fino al 10/11/2005
DATI DERIVANTI DA	Atto del 17/12/2002 Pubblico ufficiale MONACO FABIO Sede VIAREGGIO (LU) Repertorio n. 28609 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 15025.1/2002 Reparto PI di LUCCA in atti dal 30/12/2002		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(3) Comproprietario fino al 17/12/2002
2			(3) Comproprietario fino al 17/12/2002
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 19/08/1975		

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 26/07/2024

Dati della richiesta	Comune di CAMAIORE (Codice:B455)
Catasto Fabbricati	Provincia di LUCCA
	Foglio: 43 Particella: 3720

INTESTATO

1	(1) Proprieta' 1/1
---	--------------------

Unità immobiliare dal 12/11/2020

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		43	3720				F/1		3936 m ²			DEMOLIZIONE TOTALE del 11/11/2020 Pratica n. LU0089985 in atti dal 12/11/2020 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 52938.1/2020)
Indirizzo		VIA MINCIO n. 50										
Notifica		Partita					Mod.58					

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune B455 - Foglio 43 - Particella 3720

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 11/11/2020

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		DEMOLIZIONE TOTALE del 11/11/2020 Pratica n. LU0089985 in atti dal 12/11/2020 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 52938.1/2020)	

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 43 Particella 3171 Subalterno 1; Foglio 43 Particella 3171 Subalterno 2; Foglio 43 Particella 3171 Subalterno 3;

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 26/07/2024

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Foto n.1



Descrizione:

Lungo Via Mincio

Foto n.2



Descrizione:

Zona accessibile interna al lotto - verso Via Mincio

Firmato Da: LUCA TURRI Emesso Da: ARUBA PEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b8d400516d1576c35b4d5e69cedd6da



Foto n.3



Descrizione: **Zona accessibile interna al lotto - verso est - ruderi della gru e orto**

Foto n.4



Descrizione: **Zona accessibile interna al lotto - verso sud-est**



Foto n.5



Descrizione: **Zona accessibile interna al lotto - verso ovest**

Foto n.6



Descrizione: **Lungo il Fosso del Secco**



Foto n.7

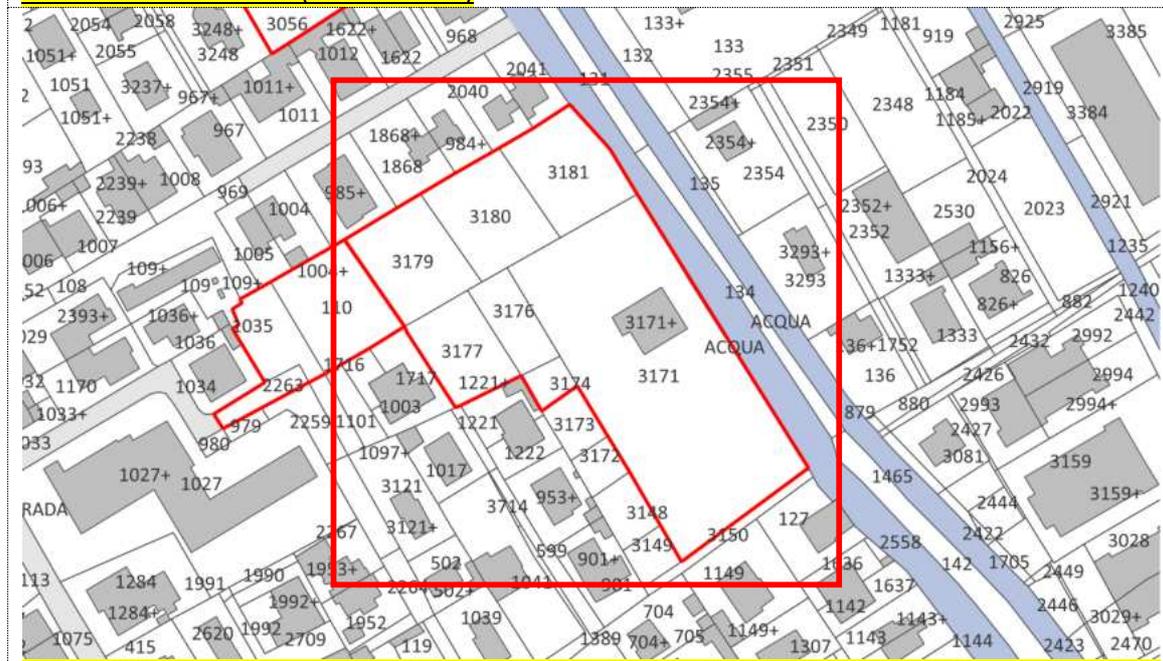


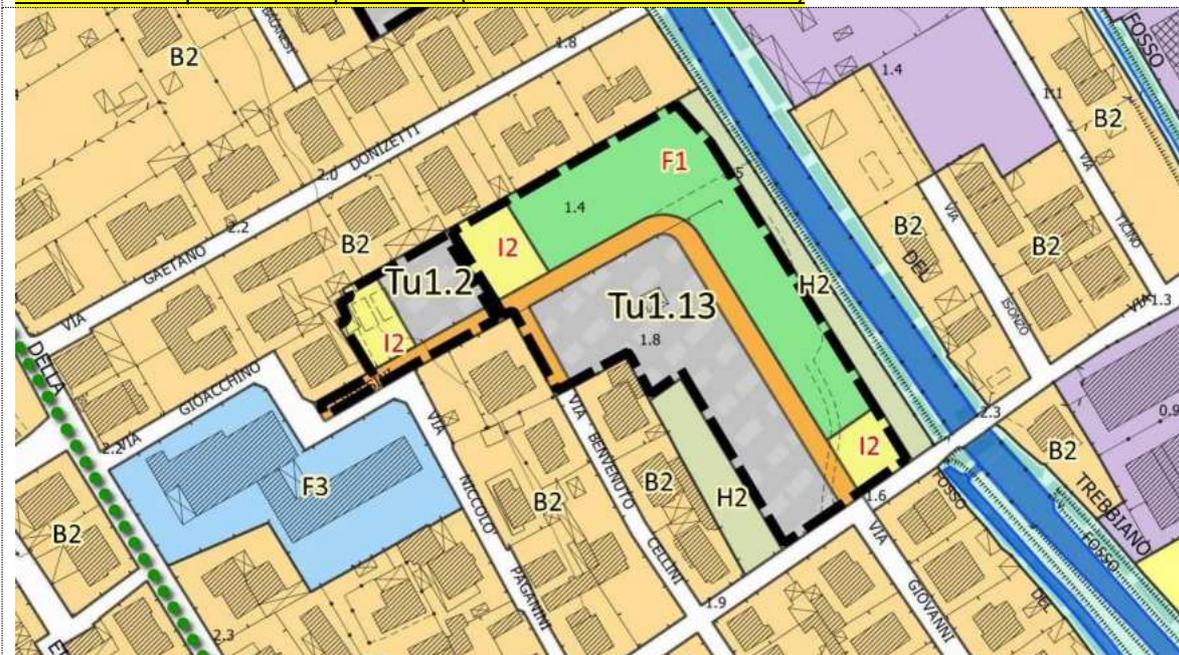
Descrizione: **Lungo il Fosso del Secco**



Comune di Camaione (LU)

PIANO OPERATIVO

Tu.1.13 Aree di via Mincio – via Rossini (Secco) ³⁹**Ubicazione e riferimenti cartografici di riferimento****Inquadramento geografico (Ortofoto scala 1:5.000)****Localizzazione catastale (scala 1: 2.000)****Riferimenti catastali****Foglio: 43; Mappali: 3171, 3174, 3177, 3179, 3180, 3181**³⁹ Modifica introdotto in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 596

Articolazione spaziale della previsione (Schema di PO - scala 1:2.000)**Caratteristiche area di trasformazione**

Codice univoco e classificazione di zona del PO	Tu.1.13
Unità Territoriale Organica elementare (UTOE)	UTOE 1. [...] LIDO DI CAMAIORE
Superficie territoriale(mq)	7.200
Modalità e strumento di attuazione	Progetto Unitario Convenzionato
Tipologia prevalente di trasformazione	Nuova edificazione

Articolazione spaziale della previsione

Superficie fondiaria per le trasformazioni (mq)	3.600
Superficie minima di spazi pubblici (mq) da cedere gratuitamente	3.600
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (mq)	1.400
- di cui a verde attrezzato, sportivo e ricreativo (mq)	2.200
- di cui ad attrezzature, servizi e dotazioni di interesse generale (mq)	0
- di cui ad altre funzioni pubbliche (mq) compreso aree per residenza sociale	0

Dimensionamento e parametri urbanistici

Superficie edificabile max residenziale (mq)	360
Superficie edificabile max artigianale – industriale (mq)	0
Superficie edificabile max commerciale (mq)	0
Superficie edificabile max direzionale e di servizio (mq)	* 800
Superficie edificabile max turistico – ricettiva (mq)	0
Superficie edificabile commerciale max all'ingrosso e depositi (mq)	0
Altezza massima (mt)	10,50
Unità Immobiliari massime (n.), con dimensione non inferiore a mq 60 (SE)	4

Destinazioni d'uso (categorie funzionali ammesse)

Residenziale e Direzionale e di servizio

* la suddetta superficie edificabile direzionale e di servizio può, in alternativa, in parte (non superiore al 25%), essere realizzata a destinazione commerciale al dettaglio, con esclusione della media struttura di vendita alimentare.

Descrizione e obiettivi dell'intervento

La previsione costituisce declinazione degli obiettivi e attuazione delle direttive correlate degli "Ambiti delle urbanizzazioni recenti e contemporanee – Tessuti dalla geometria variabile e margine non compatto - TR2" del PS Vigente. Si tratta in particolare di alcuni lotti liberi ineditati ed interclusi, già oggetto di preliminari interventi ed opere non concluse (in esito all'attuazione del previgente RU), destinati al completamento dei tessuti prevalentemente residenziali esistenti e finalizzati al complementare miglioramento degli spazi pubblici e degli standard urbanistici di quartiere (con particolare attenzione al verde attrezzato, anche di qualificazione e valorizzazione dei contermini contesti fluviali), nonché alla complementare integrazione, riordino e completamento delle opere di urbanizzazione primaria (viabilità, percorsi e dotazioni territoriali) attualmente incomplete e destrutturate.

Articolazione spaziale della previsione. Definizione di dettaglio

La partizione spaziale deve essere articolata in:

- Superficie fondiaria per l'edificazione (di progetto);
- Viabilità di progetto (I2);
- Parcheggi e aree di sosta di progetto (I2);
- Verde pubblico, piazze e spazi aperti attrezzati (F1).

Prescrizioni normative di dettaglio. Misure di mitigazione e compensazione urbanistica

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione primaria e della nuova viabilità di integrazione e completamento del raccordo tra via Mincio e via Rossini, anche funzionale al miglioramento dell'accessibilità alle attrezzature esistenti.
- Realizzazione e cessione dei parcheggi e delle due aree di sosta e parcheggio poste rispettivamente su via Mincio e via Rossini.
- Cessione delle aree destinate alla realizzazione di una fascia a verde attrezzato di corredo e qualificazione degli spazi aperti contermini al fosso del Secco e di completamento degli spazi pubblici di quartiere, con il mantenimento delle alberature di alto fusto esistenti, se di interesse ambientale.
- Nell'attuazione degli interventi e nella dislocazione degli edifici e delle relative giaciture a terra, deve essere privilegiata una distribuzione che assicuri l'allineamento con la viabilità di impianto e un conseguente assetto planivolumetrico con tipologie edilizie in linea.

Vincoli paesaggistici

- Diretto (vincolo per decreto) ex art. 136 del codice	No
- Indiretto (vincolo ex Galasso) ex art. 142 del codice	No

Eventuali indicazioni definite nell'ambito della Conferenza di Copianificazione e Paesaggistica

- Nessuna

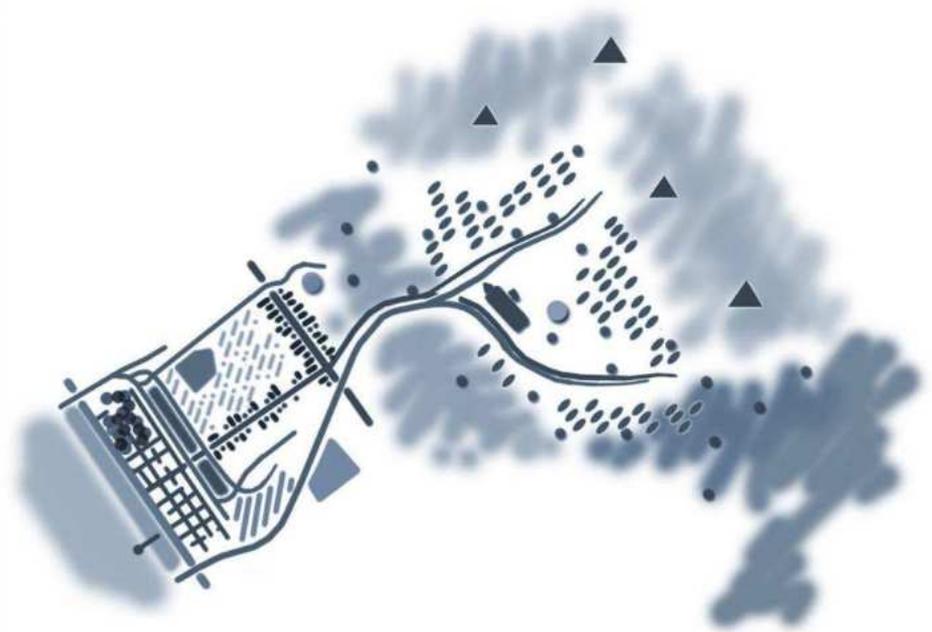


Comune di
Camaiore

Provincia di Lucca

**ARTICOLO 95
L.R.65/2014**

PIANO OPERATIVO



Quadro Valutativo

RAPPORTO AMBIENTALE di VAS

(art. 24 L.R. 10/2010 e s.m.i.- art. 14 L.R. 65/2014)

Schede prescrittive di valutazione delle trasformazioni

CONTRODEDUZIONI

QV.1C

Allegato n. 4

Legenda (di lettura delle diverse indicazioni fornite dalle schede)

VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI

X	La previsione del PO non determina potenziali interferenze (assenza di interazione ed effetti) in rapporto alla risorsa e relativo fattore considerati (non determina indicazioni ai fini del processo valutativo)
	La previsione del PO determina potenziali interferenze e/o effetti positivi, migliorativi o non rilevanti in rapporto alla risorsa e relativo fattore considerati (non necessita di specifiche prescrizioni e misure di mitigazione)
	La previsione del PO determina potenziali interferenze e/o effetti poco rilevanti e/o di minima vulnerabilità, in rapporto alla risorsa e relativo fattore considerati (effetti facilmente mitigabili con specifiche misure o prescrizioni)
	La previsione del PO determina potenziali interferenze e/o effetti rilevanti e/o di significativa vulnerabilità, del PO (effetti difficilmente mitigabili con specifiche misure o prescrizioni)
	Allo stato dei dati attuali non sono determinabili le potenziali interferenze e gli effetti della previsione del PO in rapporto alla risorsa e relativo fattore considerati

FATTIBILITA' IDRO-GEOMORFOLOGICA E SISMICA

	La previsione del PO non interferisce con la risorsa o il fattore considerato ed il quadro delle fattibilità
	La previsione del PO interferisce positivamente con la risorsa o il fattore considerato ed il quadro delle fattibilità
	La previsione del PO interferisce con la risorsa o il fattore considerato ed il quadro delle fattibilità con intensità degli effetti lieve e/o trascurabile
	La previsione del PO interferisce con la risorsa o il fattore considerato ed il quadro delle fattibilità generando un'apprezzabile intensità degli effetti
	La previsione del PO interferisce negativamente con la risorsa o il fattore considerato ed il quadro delle fattibilità, producendo effetti potenzialmente critici

RETI TECNOLOGICHE

X	Assenza della rete tecnologica considerata e/o capacità di carico insufficiente
V	Presenza della rete tecnologica considerata e capacità di carico sufficiente
-	Assenza di interferenza con la rete tecnologica considerata in rapporto al tipo di previsione

VINCOLI IGIENICO SANITARI e AMBIENTALI

X	Interferenza presente (la previsione interessa il vincolo considerato)
-	Interferenza assente (la previsione non interessa il vincolo considerato)

Fasce di rispetto infrastrutturali e igienico sanitarie

 Area di rispetto cimiteriale (100m)	 Elettrodotti ad AT
 Fascia di rispetto ferroviaria	 DPA dagli elettrodotti
 Fascia di rispetto dall'Autostrada	 sorgenti: area di tutela assoluta
 Fascia di rispetto viabilità sovracomunale	 sorgenti: zona di rispetto
 Antenne SRB eRTV	Aree naturali protette
 Siti soggetti a Bonifica (SISBON)	 SIC
 gasdotto	 ZPS
 fascia di rispetto dai gasdotti	

TU.1.13 AREE DI VIA MINCIO – VIA ROSSINI (SECCO)**DISPOSIZIONI URBANISTICO EDILIZIE****Caratteristiche area d trasformazione**

Codice univoco e classificazione di zona del PO	Tu.1.13
Unità Territoriale Organica elementare (UTOE)	UTOE 1. [...] LIDO DI CAMAIORE
Superficie territoriale(mq)	7.200
Modalità e strumento di attuazione	Progetto Unitario Convenzionato
Tipologia prevalente di trasformazione	Nuova edificazione

Destinazioni d'uso (categorie funzionali ammesse)

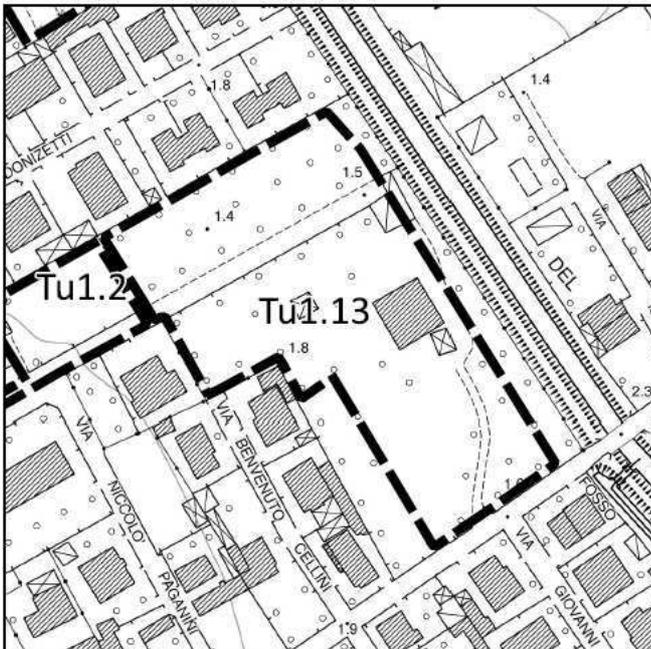
Residenziale e Direzionale e di servizio

Descrizione e obiettivi dell'intervento

La previsione costituisce declinazione degli obiettivi e attuazione delle direttive correlate degli "Ambiti delle urbanizzazioni recenti e contemporanee – Tessuti dalla geometria variabile e margine non compatto - TR2" del PS Vigente. Si tratta in particolare di alcuni lotti liberi ineditati ed interclusi, già oggetto di preliminari interventi ed opere non concluse (in esito all'attuazione del previgente RU), destinati al completamento dei tessuti prevalentemente residenziali esistenti e finalizzati al complementare miglioramento degli spazi pubblici e degli standard urbanistici di quartiere (con particolare attenzione al verde attrezzato, anche di qualificazione e valorizzazione dei contermini contesti fluviali), nonché alla complementare integrazione, riordino e completamento delle opere di urbanizzazione primaria (viabilità, percorsi e dotazioni territoriali) attualmente incomplete e destrutturate.

Riferimenti normativi e disciplinari:

Al fine della descrizione dell'intervento sotto il profilo urbanistico (Articolazione spaziale della previsione, Dimensionamento e parametri urbanistici, Prescrizioni normative di dettaglio. Misure di mitigazione e compensazione urbanistica) si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione del PO e ai relativi allegati.

UBICAZIONE E RIFERIMENTI CARTOGRAFICI

CTR (estratto scala 1:2000)



ORTOFOTO (estratto scala 1:2000)

FATTIBILITA' IDRO-GEOMORFOLOGICA E SISMICA

FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI		
GEOLOGICA	IDRAULICA	SISMICA

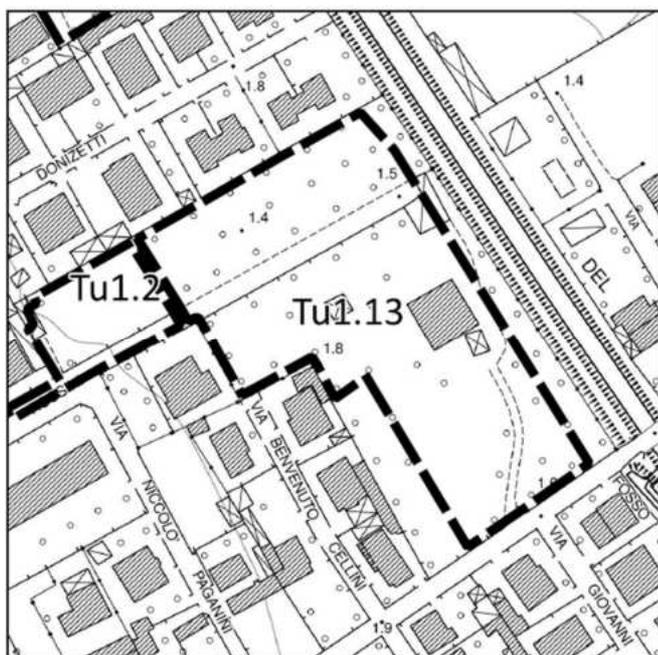
PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE

Classificazione acustica PACC zona	II - Aree prevalentemente residenziali
Esiti: ☹️	E' in questa sede indicata la classificazione acustica del vigente PCCA. Per la valutazione specifica si rimanda all'elaborato QV.1 e così come integrato a seguito dei contributi pervenuti e del parere motivato di cui all'art. 26 della LR 10/10 e smi

RETI TECNOLOGICHE

RETI TECNOLOGICHE	PRESENZA	Specifica
Ciclo rifiuti e depurazioni	✓	
Impianti di adduzione e distribuzione acqua potabile	✓	
Impianti di distribuzione metano	✓	
Linee elettriche	✓	

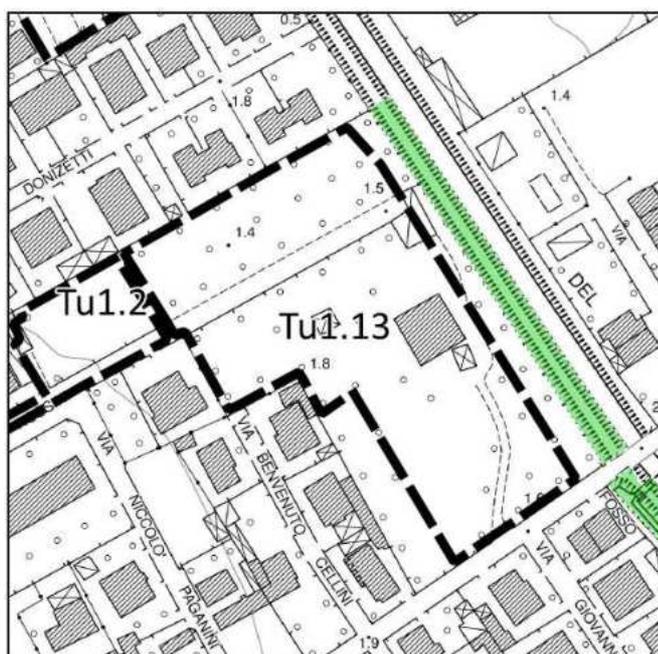
VINCOLI IGIENICO SANITARI e AMBIENTALI



AREE PROTETTE, FASCE DI RISPETTO INFRASTRUTTURALI E IGIENICO SANITARIE (elaborazione dal QC del PQ)

TIPO DI VINCOLO	INTERFERENZA
Aree protette ZSC/ZPS	---
Fascia rispetto cimiteri	---
Fascia rispetto ferrovia	---
Fascia rispetto stradale	---
Fascia rispetto elettrodotti, Antenne RTV e SBR	---
Fascia di rispetto gasdotti	---
Fascia rispetto depuratori	---
Fascia rispetto sorgenti captate	---
Siti SISBON	---

"Beni Paesaggistici" formalmente riconosciuti PIT/PPR



AREE PROTETTE (estratto geoscopio)

TIPO DI VINCOLO	INTERFERENZA
Diretto (vincolo per decreto) ex art. 136 del codice	---
Indiretto (vincolo ex Galasso) ex art. 142 del codice	---

VERIFICA DI CONFORMITA' L'intervento non interferisce con aree di valore paesaggistico riconosciuto.	X
--	----------

PIANO STRUTTURALE

**PATRIMONIO (estratto)***Elementi interferenti:***Struttura idromorfologica**

Rete idrografica- asta con argini

Struttura ecosistemica

//

Struttura insediativa

Insediamenti contemporanei prevalentemente residenziali

Struttura agro-forestale

//

Elementi di carattere percettivo

//

VALUTAZIONE DI CONFORMITA'**INVARIANTI STRUTTURALI (estratto)***Elementi interferenti:***I- I caratteri idromorfologici...**

Morfotipo I.1 Costa

II- I caratteri ecosistemici del paesaggio

Elementi strutturali della rete ecologica: //

Elementi funzionali della rete ecologica: //

I III- - Il carattere policentrico e reticolare....

Morfotipi insediativi: Il sistema binario dei pendoli costieri

Insediamenti di impianto storico: //

IV I caratteri morfotipologici dei sistemi agro-ambientali...

//

Ulteriori elementi statutari

Perimetro del territorio urbanizzato

Sistema idrografico

VALUTAZIONE DI CONFORMITA'**STRATEGIA DELLO SVILUPPO (estratto)***Elementi interferenti:***Disciplina del territorio urbanizzato delle UTOE**

TR2. Tessuti dalla geometria variabile e margine non compatto

Disciplina del territorio rurale delle UTOE

//

Disciplina della rete infrastrutturale e della mobilità

//

VALUTAZIONE DI CONFORMITA'

VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI

RISORSE E FATTORI	FATTORI CARATTERIZZANTI	EFFETTO POTENZIALE
Aria	Qualità dell'aria	X
Acqua	Acque superficiali	☹
	Acque costiere	X
	Acque sotterranee	X
	Acque potabili e approvvigionamento idrico	X
	Depurazione e scarichi	X
Suolo e sottosuolo	Stato del suolo	X
	Siti di interesse particolare	X
Difesa del suolo e prevenzione del rischio	Rischio e pericolosità geomorfologica	X
	Sismicità	☹
	Rischio e per. Idraulica	☹
Vegetazione ed ecosistemi	Aree naturali protette e habitat	X
	Boschi, corridoi ecologici e aree a verde	X
Insedimenti	Sistema insediativo	☺
	Servizi e standard	☺
	Infrastrutture, mobilità e traffico	☺
Rumore	Clima e inquinamento acustici	☹
Energia	Energia elettrica	X
	Gas naturale, gasolio e GPL	X
	Energie rinnovabili	X
Elettromagnetismo	Fonti ed esposizione	X
Inquinamento luminoso	Fonti di inquinamento	X
Rifiuti	Produzione e Tipo	X
	Smaltimento	X
Fattori socio-economici	Popolazione e società	☺
	Lavoro e attività economiche	☺
Identità locale e paesaggio	Patrimonio storico-culturale	X
	Paesaggi e fruizione	X
VALUTAZIONE DI SINTESI		☺

PRESCRIZIONI DI MITIGAZIONE AMBIENTALE E CORRETTO INSERIMENTO PAESAGGISTICO

Considerato il quadro di pericolosità e conseguente fattibilità idraulica, geomorfologica e sismica, si prende atto delle indicazioni e prescrizioni definite dalle apposite indagini di fattibilità, di cui all'art. 104 della LR 65/2014 e secondo le disposizioni del Regolamento di cui alla DPGR 5R/2020 che costituiscono riferimento obbligatorio per l'attuazione delle previsioni e degli interventi.

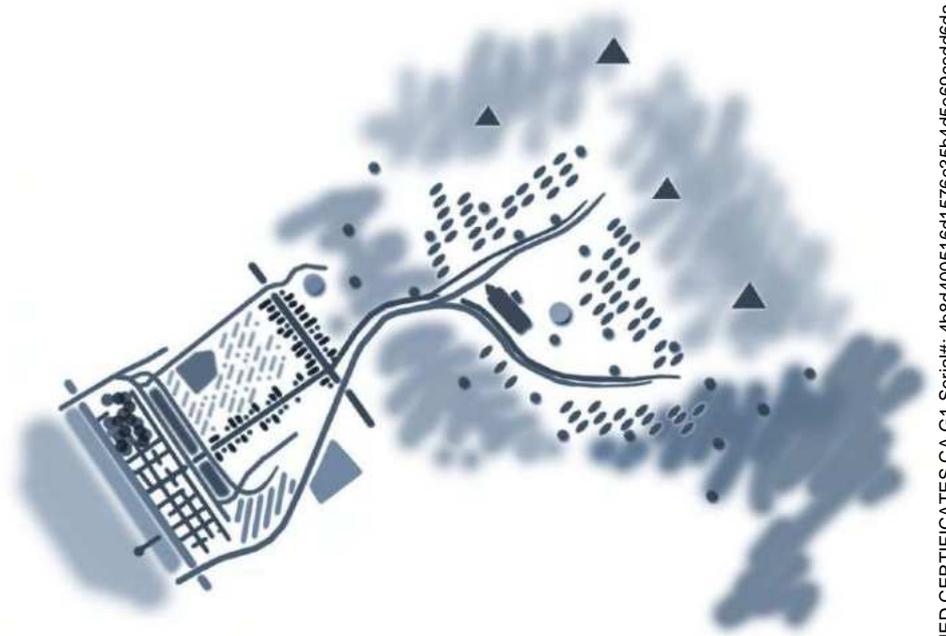
Dato il carico urbanistico previsto si ritiene che gli effetti sulle risorse aria – acqua – suolo – energia - inquinamento luminoso- rifiuti siano limitati, contenuti e/o facilmente mitigabili attraverso il rispetto della disciplina sulla sostenibilità contenuta nelle NTA del PO.

Visti i potenziali effetti sulle risorse e le potenziali criticità riscontrate, considerate le opere ed attrezzature pubbliche e le disposizioni specifiche previste dalla relativa scheda norma, si ritiene comunque di dover esprimere le seguenti prescrizioni:

- Dovrà essere verificata l'adeguatezza della rete acquedottistica e della rete fognaria al potenziale incremento del carico urbanistico indotto dalle trasformazioni, completandole e potenziandole in rapporto alla previsione.
- L'intervento dovrà porre particolare attenzione ai sistemi di dilavamento delle acque superficiali, in modo tale da non produrre aggravii sulla rete di scolo delle acque esistenti, ponendo particolare attenzione alla tutela del corso d'acqua ad ovest del lotto.

**ARTICOLO 95
L.R.65/2014**

PIANO OPERATIVO



Quadro Valutativo

RAPPORTO AMBIENTALE DI VAS – (articolo 24 LR 10/2010 e smi) - ALLEGATI
**“Note metodologiche sull’analisi di compatibilità
con il piano di classificazione acustica”**

Modificate in esito al parere motivato, ai contributi pervenuti e alle controdeduzioni
alle osservazioni.

CONTRODEDUZIONI

QV.1e

Allegato n. 4

Tu. 1.13 Aree di via Mincio – via Rossini (Secco)

Individuazione dell'area all'interno del vigente PCCA



La previsione ricade in **Classe II** di cui al vigente PCCA: **Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale**; rientrano in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali e artigianali

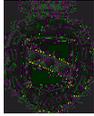
La previsione costituisce declinazione degli obiettivi e attuazione delle direttive correlate degli "Ambiti delle urbanizzazioni recenti e contemporanee – Tessuti dalla geometria variabile e margine non compatto - TR2" del PS Vigente. Si tratta in particolare di alcuni lotti liberi inediti ed interclusi, già oggetto di preliminari interventi ed opere non concluse (in esito all'attuazione del previgente RU), destinati al completamento dei tessuti prevalentemente residenziali esistenti e finalizzati al complementare miglioramento degli spazi pubblici e degli standard urbanistici di quartiere (con particolare attenzione al verde attrezzato, anche di qualificazione e valorizzazione dei contermini contesti fluviali), nonché alla complementare integrazione, riordino e completamento delle opere di urbanizzazione primaria (viabilità, percorsi e dotazioni territoriali) attualmente incomplete e destrutturate.

Categorie funzionali ammesse: **Residenziale e Direzionale e di servizio (la superficie edificabile direzionale e di servizio può, in alternativa, in parte (non superiore al 25%), essere realizzata a destinazione commerciale al dettaglio, con esclusione della media struttura di vendita alimentare).**

Note/prescrizioni per la compatibilità acustica

Nessuna





Comune di Camaiole

Settore 3 Servizi del territorio
 Servizio 11 Pianificazione territoriale
 prot. n. (della PEC di invio)

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA N. 163

(DPR 6 GIUGNO 2001 N. 380)

Vista la domanda presentata da Sig.ra/Sig. Luca Turri, prot. n.36321, con la quale, per le aree sotto indicate, viene chiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica di cui all'art. 30 del DPR 06 giugno 2001, n.380;

Visti gli atti di Ufficio;

Il Dirigente del Settore 3° "Servizi del Territorio"

CERTIFICA

Che i terreni posti nel Comune di Camaiole e distinti in Catasto al foglio di mappa e particelle del Comune di Camaiole sottoindicate, **ai sensi del Piano Operativo, approvato con delibera del C.C. n.48 del 01/08/2022**, ricadono nella Disciplina e sono classificate nelle zone, corrispondenti agli articoli delle "Norme e Regole di Attuazione e Gestione del Piano Operativo" come segue:

foglio	particelle	disciplina - norme P.O.	classificazione	art. delle norme P.O.
43	3150	Disciplina di gestione degli insediamenti esistenti. Rete infrastrutturale	<i>Rete viaria sovracomunale, generale e locale esistente</i>	<i>Art. 64</i>
37	864,865,866,1326	Disciplina di gestione degli insediamenti esistenti. Attrezzature e servizi	<i>Parco urbano "Area centrale della Versilia" (Lido di Camaiole) (Ui)</i>	<i>Art. 34</i>
43	3174,3176,3177,3179,3180,3181,3720	Disciplina delle trasformazioni (assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi)	<i>Aree di riqualificazione e/o di valorizzazione urbana (Tu1.13)</i>	<i>Art. 74</i>

E' fatta salva la ricognizione dell'esistenza relativa agli altri vincoli di natura paesaggistica, idraulica e geomorfologica, che per la loro natura e complessità di verifica devono essere specificatamente verificati dalla parte richiedente.

Il presente certificato è valido per un anno dalla data di rilascio sempre che non intervengano modificazioni dello strumento urbanistico vigente.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Per il presente certificato, rilasciato in forma digitale, è avvenuto l'assolvimento dell'imposta di bollo di €16,00 con numero identificativo 01220914444619, come da allegato.

Camaiole, li 01/07/2024

Il Dirigente del Settore IV
 Ordine Architetti PPC
 Giovanni Mugnani

Firmato Da: LUCA TURRI Emesso Da: ARUBA PEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b8d400516d1576c35b4d5e69cedd6da



in fase di RILASCIO

Dichiara inoltre che la marca da bollo di euro 16,00 applicata ha IDENTIFICATIVO:

0 1 2 2 0 9 1 4 4 4 4 6 1 9



Dichiara altresì di essere a conoscenza che l'autorità competente potrà effettuare controlli sulle pratiche presentate e pertanto si impegna a conservare il presente documento e a renderlo disponibile ai fini dei successivi controlli.

La presente dichiarazione deve essere firmata digitalmente o autografamente da chi la rende. Qualora la stessa sia firmata autografamente, la dichiarazione deve essere accompagnata da copia di un documento di identità valido.

Data 17 giugno 2024

firma _____

Informativa ai sensi degli art. 13 e art. 23 del D.Lgs. 30 Giugno 2003, n. 196.

- 1) i dati dichiarati sono utilizzati per l'istruttoria dell'istanza finalizzata all'emanazione del provvedimento finale che la riguardano e il relativo trattamento viene effettuato con strumenti cartacei e gli strumenti elettronici in dotazione a questo ufficio;
- 2) il conferimento dei dati è facoltativo, l'eventuale rifiuto al trattamento comporterà il venir meno della possibilità di accedere al servizio;
- 3) i dati forniti sono raccolti agli atti dal Comune di Camaione e accessibili dai soggetti autorizzati dallo stesso, inoltre possono essere comunicati ad altri soggetti autorizzati esclusivamente per finalità di interesse pubblico;
- 4) il titolare del trattamento dei dati è : Amministrazione comunale di Camaione;
- 5) l'interessato può in ogni momento esercitare i diritti di accesso, rettifica, aggiornamento ed integrazione, nonché di cancellazione dei dati o loro trasformazione in forma se trattati in violazione di legge ed esercitare il diritto di opposizione per motivi legittimi, come previsto dagli articoli 7 e seguenti del D. Lgs. 196/03 rivolgendosi al Comune di Camaione.

Il sottoscritto, presa visione dell'informativa sopra riportata, esprime il consenso al trattamento dei propri dati personali ai fini del presente procedimento, ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. n.196/03.

firma _____

Provincia di Lucca
Comune di Camaiore



OGGETTO: Inquadramento vincolistico in area ubicata in Via Mincio, Lido di Camaiore nel Comune di Camaiore (LU)

Firmato digitalmente da

Roberto Maggiore

CN = Maggiore Roberto
T = Geologo OGT
C = IT
Data e ora della firma: 25/06/2024
10:40:05



Dott. Geol. Roberto Maggiore

Via dei Capannoresi 1109

55100, Lucca

☎ 320-8417296

e-mail: r.maggiore@geo-omnia.it

www.geo-omnia.it

00	24100	06/2024	1^ Redazione	G. Verona	R. Maggiore
Revisione	Commessa	Data	Descrizione	Redatto	Approvato

INDICE RELAZIONE

Premessa 3
Studio dei vincoli e verifica delle pericolosità 3
**Considerazioni finali in merito alla potenzialità edificatoria relativa alla
pericolosità idraulica: 12**

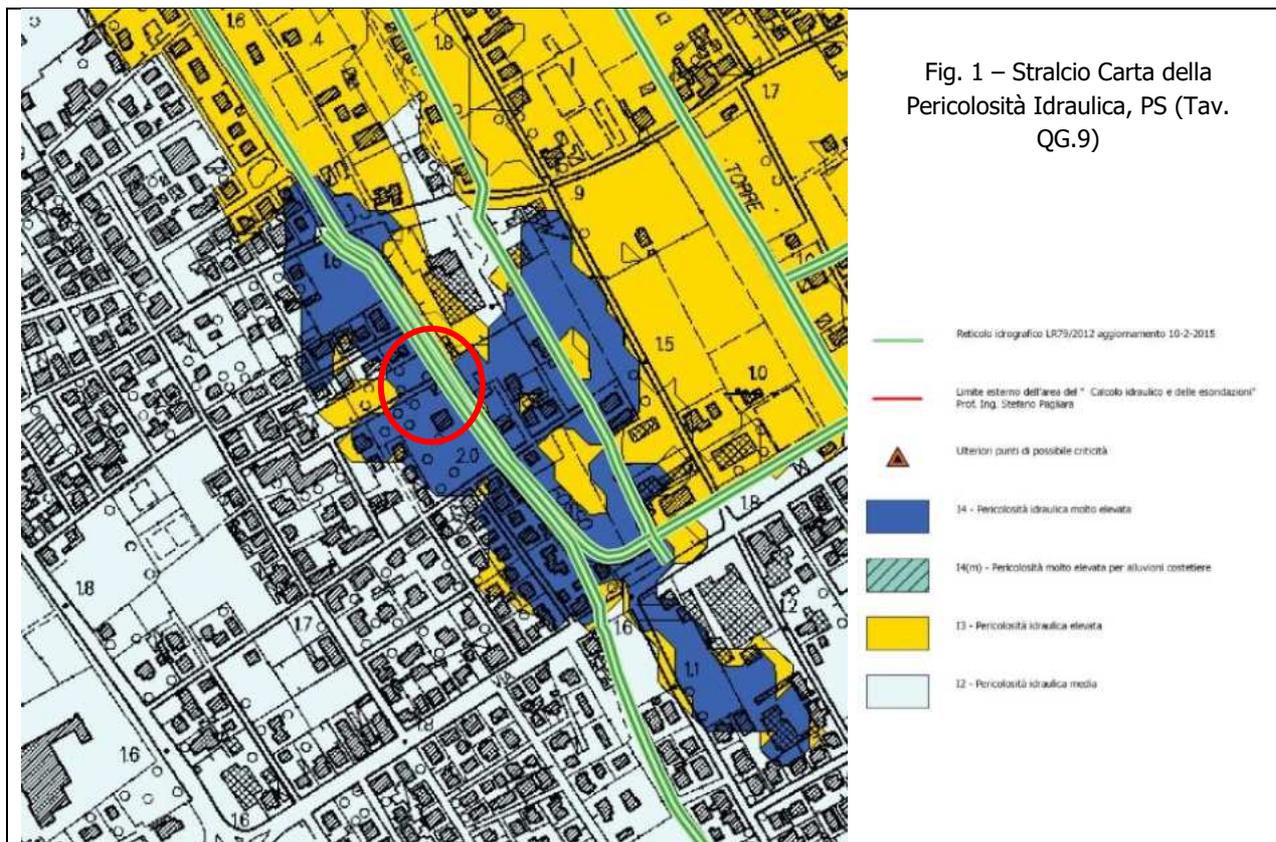
Premessa

Il presente documento contiene le valutazioni degli aspetti e vincolistici geologico - idraulici relativi ad un'area ubicata in via Mincio – Via Rossini nel Comune di Camaione, contraddistinta catastalmente al Foglio 43, mappali 3171, 3174, 3177, 3177, 3179, 3180 e 3181.

Studio dei vincoli e verifica delle pericolosità

Secondo la cartografia tematica di corredo al Piano Strutturale approvato nel marzo 2018 dal Comune di Camaione, l'area interessata da tale intervento ricade in:

- **Classe di Pericolosità Idraulica "I4" – Molto elevata** (Fig. 1);
- Classe di **Pericolosità Geomorfologica G.1 - Bassa** e in **Classe di Pericolosità Sismica S.3 – elevata** (Fig. 2);
- Vulnerabilità degli Acquiferi: **"Aree a bassa vulnerabilità"** (Fig. 3).



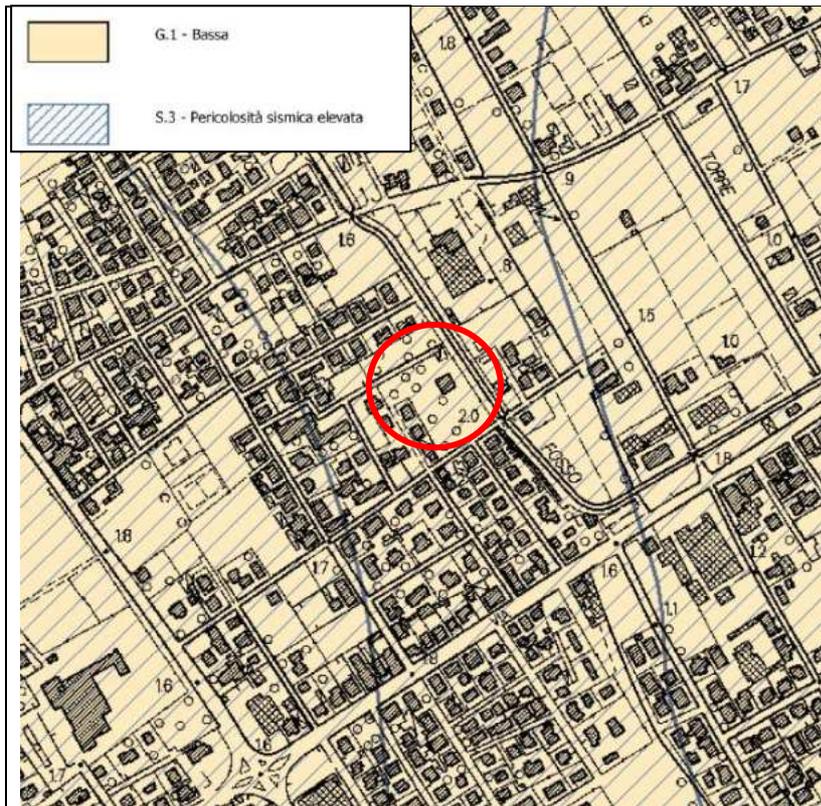


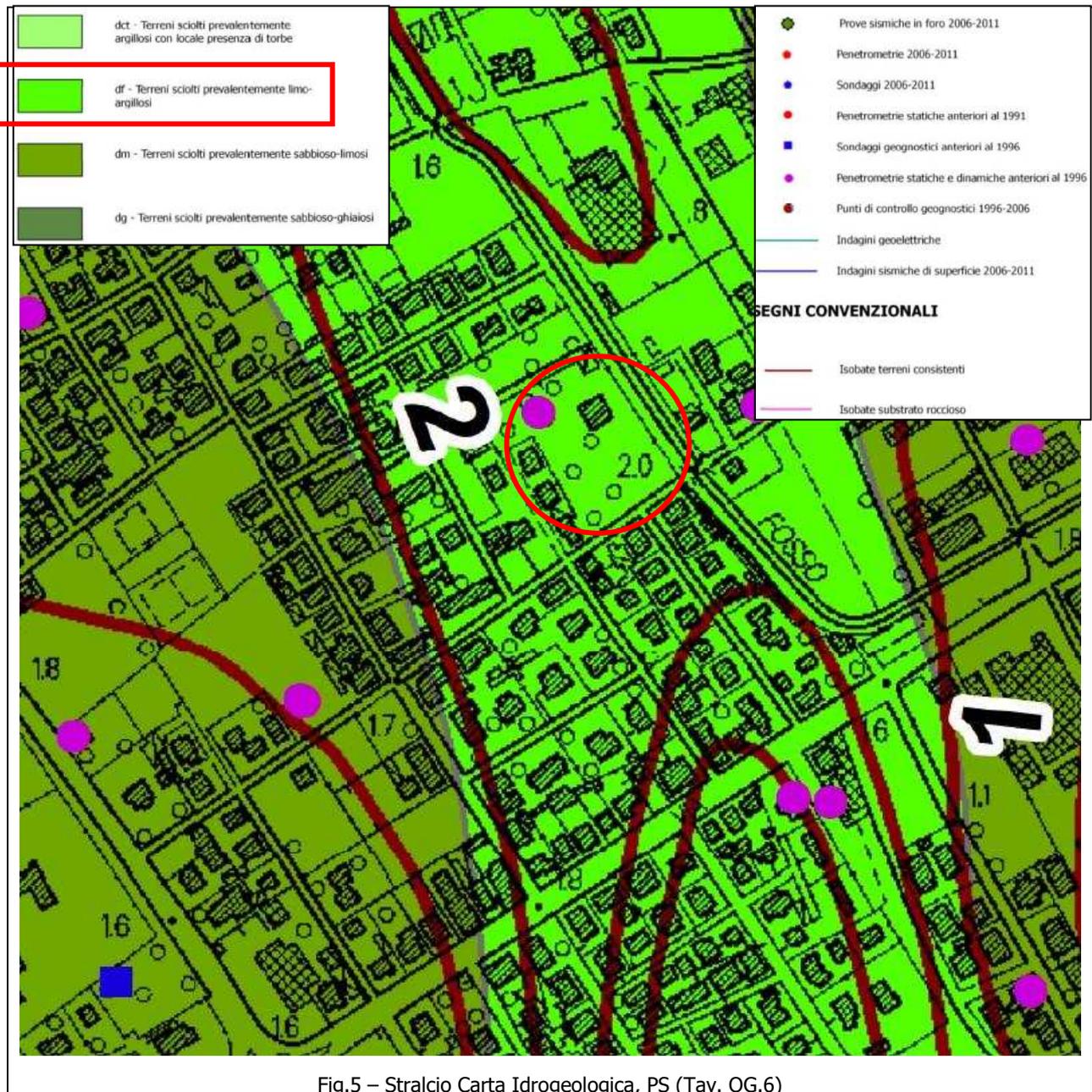
Fig. 2 – Stralcio Carta della Pericolosità Geomorfologica e Sismica, PS (Tav. QG.8)



Fig. 3 – Stralcio Carta della Vulnerabilità degli Acquiferi, PS (Tav. QG.10)

Per quanto riguarda la Carta Idrogeologica e la Carta Litotecnica e dei dati di base, sempre allegate al Piano Strutturale Comunale, l'area in esame si localizza rispettivamente:

- In un acquifero di un mezzo poroso con la superficie piezometrica a circa 0/-0,1 m sl.m.m., dunque circa -2,0 m da p.c. in massima ricarica) (Fig.4);
- su terreni sciolti prevalentemente limo-argillosi (dt) (Fig.5).



Infine secondo la cartografia tematica a corredo del nuovo P.S. del Comune di Camaiore, nell'area di studio sono attesi **battenti idraulici compresi tra 0.01 e 1.0 m con tempo di ritorno di 200 anni (cerchio rosso in Fig. 6).**

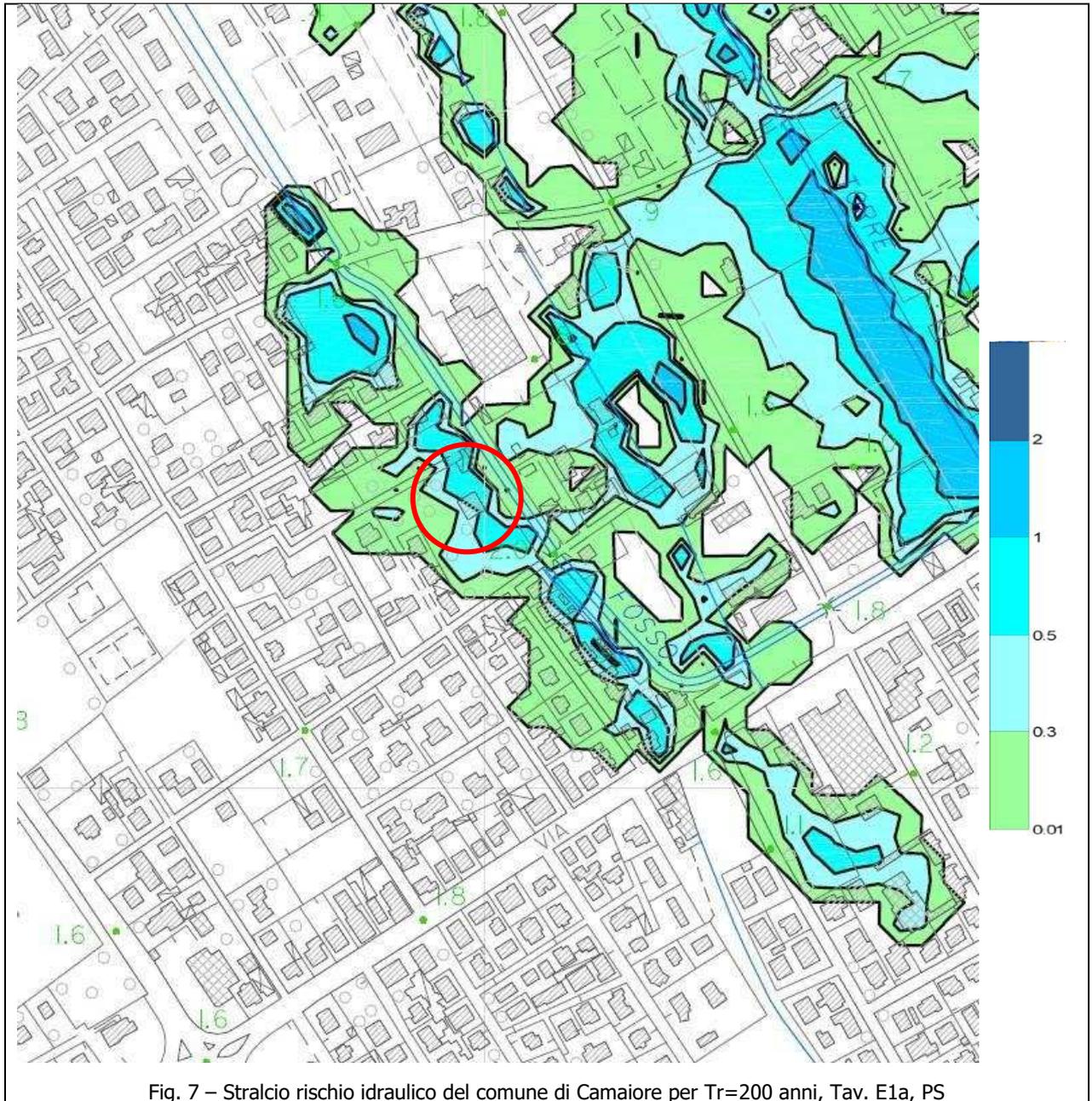
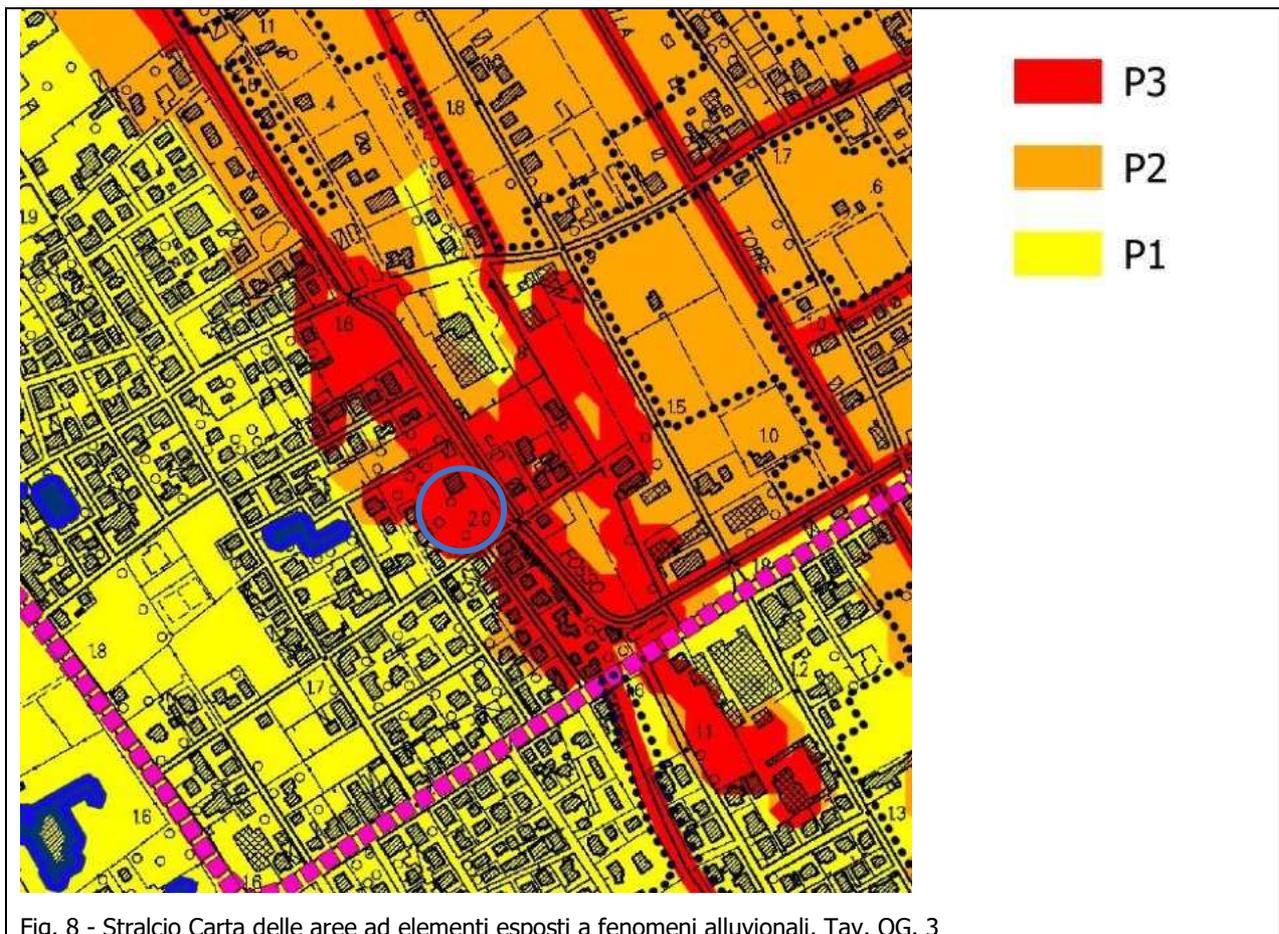


Fig. 7 – Stralcio rischio idraulico del comune di Camaiore per Tr=200 anni, Tav. E1a, PS

Secondo la cartografia tematica di corredo al **Piano operativo approvato nel 2022** dal Comune di Camaiore, l'area interessata da tale intervento ricade in:

- Classe di Pericolosità Idraulica "**P3**" – **Elevata** (Fig. 8);
- Area compresa tra **0,1 e 1,0 m di battente idraulico** (Fig. 9); i massimi valori si registrano nelle aree adiacenti al Fosso del Secco.

Per quanto riguarda le Cartografie della Magnitudo idraulica relativa allo scenario di esondazione del PO e del PS, l'area di studio ricade in entrambi i casi tra una **Classe Moderata e Severa** (Figg. 10 e 11).



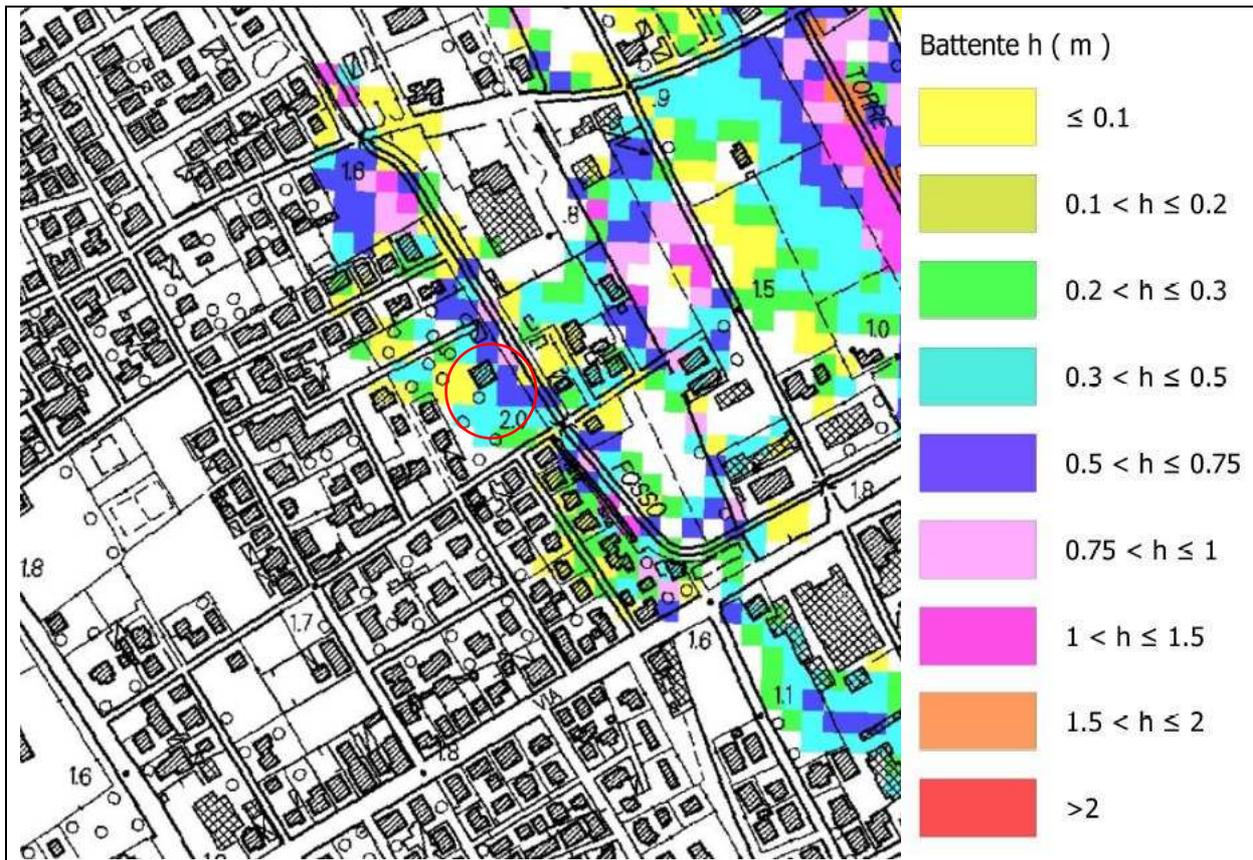


Fig. 9 - stralcio Carta "Inviluppo delle altezze d'acqua per $Tr=200$ anni (F. Camaione e Acque Alte – studio 2016),
 Agg. degli studi idraulici a supporto della formazione del quadro conoscitivo e del quadro progettuale del PO ai sensi
 dell'art. 95 della L.R. 65/2014, Tav. QG. 5

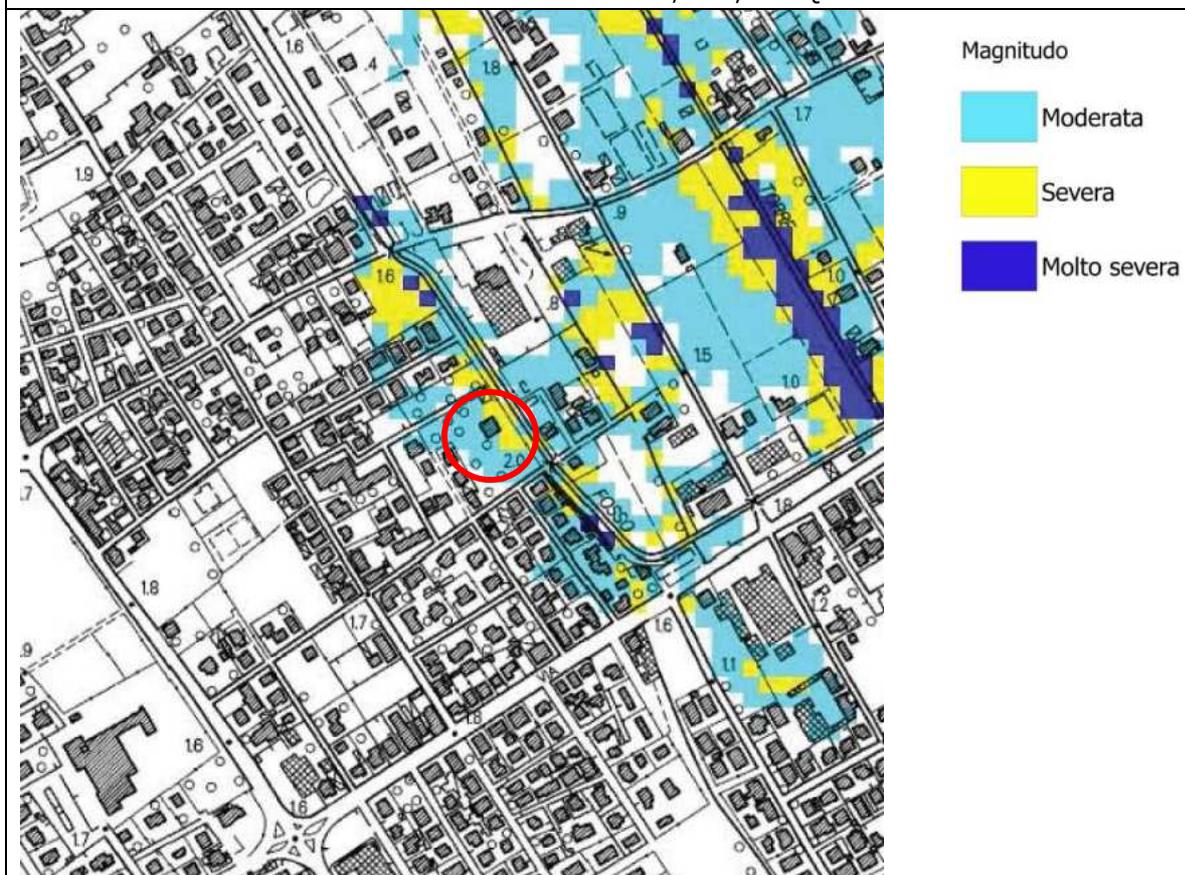


Fig. 10 – Stralcio Cartografia della magnitudo idraulica relativa allo scenario di esondazione del P.S.

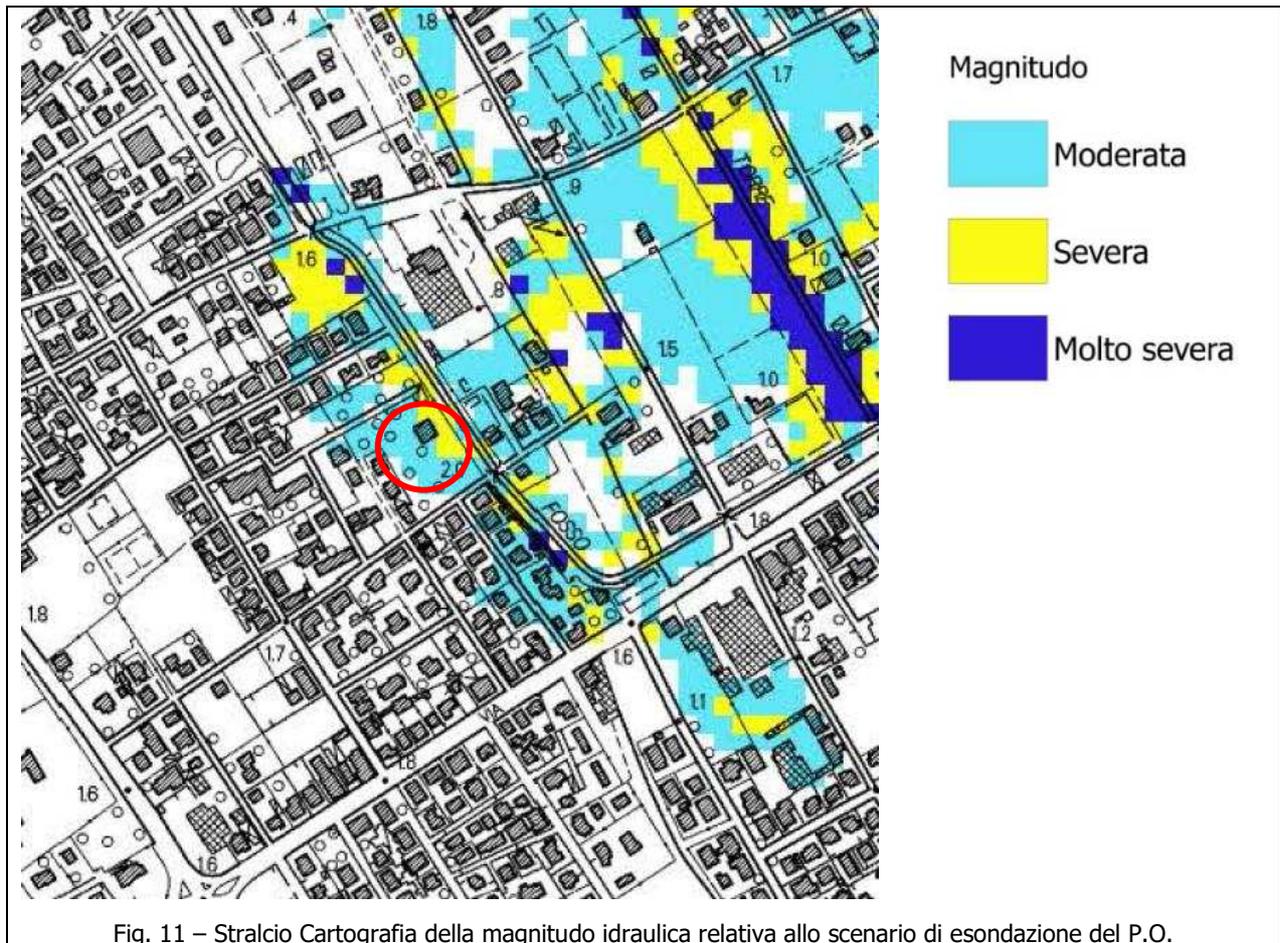


Fig. 11 – Stralcio Cartografia della magnitudo idraulica relativa allo scenario di esondazione del P.O.

Sempre per quanto riguarda il P.O.C. comunale, l'area in esame ricade in **Classe di Pericolosità da fenomeni geologici G.1** (Fig.12) mentre ricade in **Classe di Pericolosità Sismica di base P2** (Fig.13).

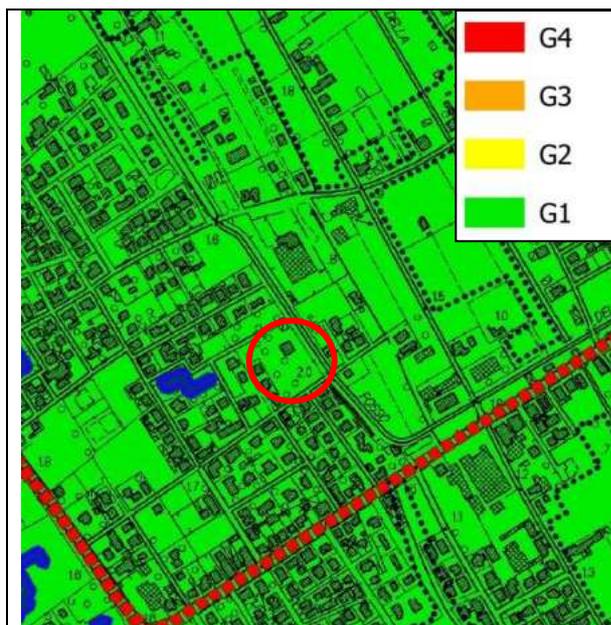


Fig. 12 – Stralcio Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni geologici, Tav. QG.2 PO

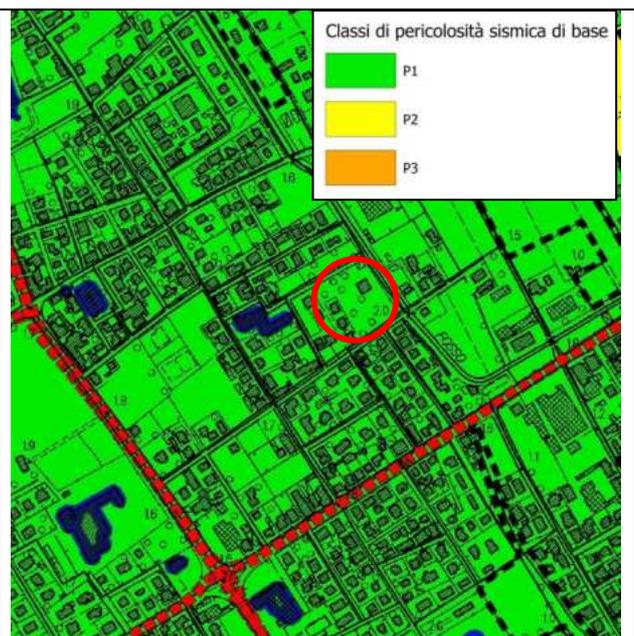


Fig. 13 – Stralcio Carta della pericolosità sismica locale, Tav. QG.1 PO

Secondo il Piano di Gestione del Rischio di Alluvione (P.G.R.A.) dell’Autorità di Bacino Distrettuale dell’Appennino Settentrionale, bacino Toscana Nord, per la rimozione delle situazioni a rischio idrogeologico più alto, recante l’individuazione e la perimetrazione delle aree a pericolosità e a rischio idraulico elevato e molto elevato, il lotto in esame ricade prevalentemente nelle **Aree a pericolosità da alluvione frequente (P3)**, ed in minima parte nelle **Aree a pericolosità da alluvione poco frequente (P2)**, dunque normata dalla L.R. 41/2018 (Fig. 14).

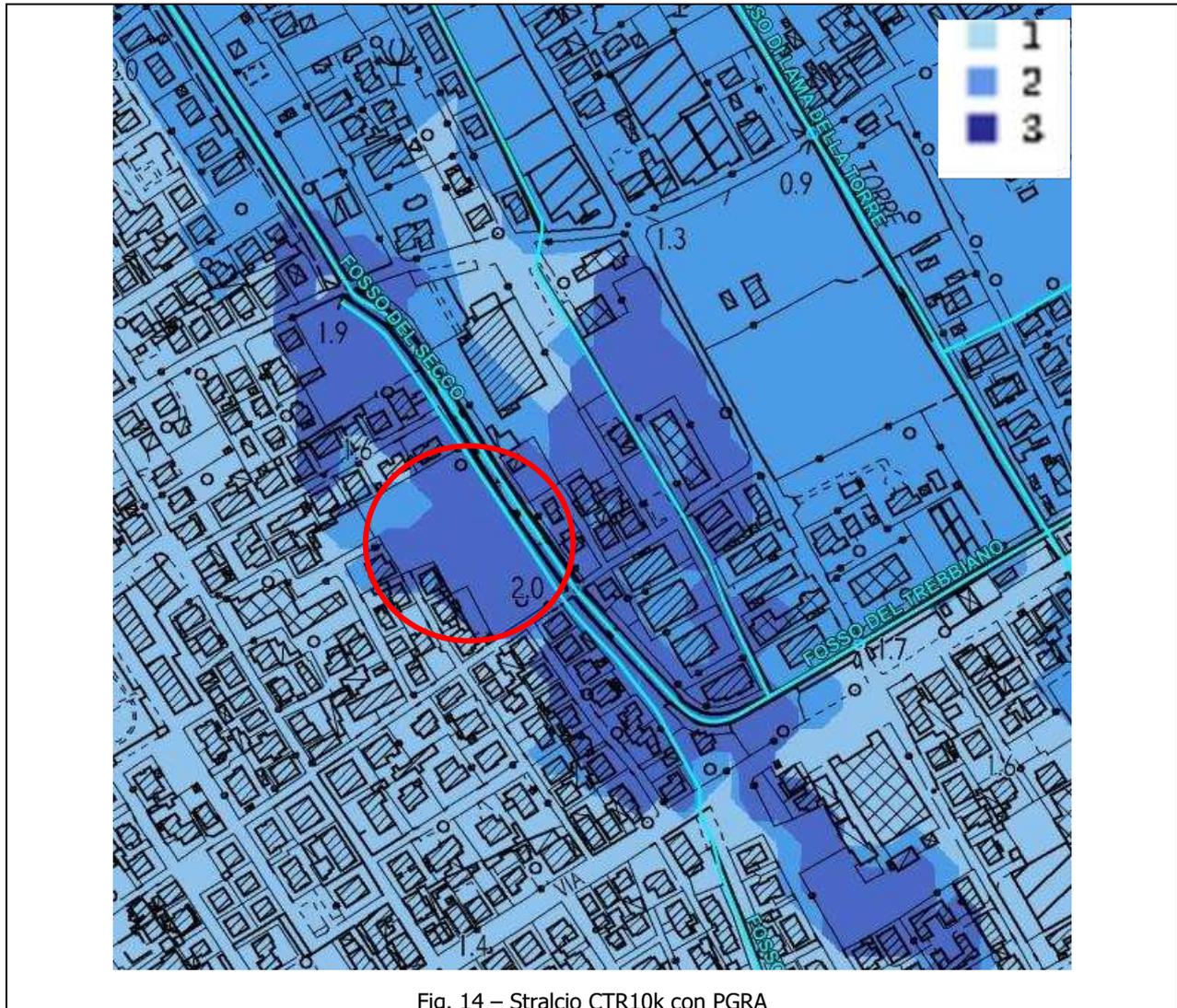


Fig. 14 – Stralcio CTR10k con PGRA

L’area di studio, nelle sue porzioni più orientali, è localizzata ad una distanza inferiore a 10 m dal ciglio di sponda del Fosso del Secco (Fig.15). Dunque l’area è sottoposta alla L.R. 79-2012 e all’art. 3 della l.r. 41-2018.



L'area non ricade nelle aree sottoposte al Vincolo Idrogeologico.

Considerazioni finali in merito alla potenzialità edificatoria relativa alla pericolosità idraulica:

La legge di riferimento è la l.r. 41-2018, di cui per facilità di lettura riportiamo l'art. 8 comma 1 a cui gli art. successivi rimandano:

Art. 8 - Opere per la gestione del rischio di alluvioni

1. La gestione del rischio di alluvioni è assicurata mediante la realizzazione delle seguenti opere finalizzate al raggiungimento almeno di un livello di rischio medio R2:

- a) opere idrauliche che assicurano l'assenza di allagamenti rispetto ad eventi poco frequenti;*
- b) opere idrauliche che riducono gli allagamenti per eventi poco frequenti, conseguendo almeno una classe di magnitudo idraulica moderata, unitamente ad opere di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree;*
- c) opere di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree;*
- d) interventi di difesa locale.*

L'art. 11 disciplina gli interventi di nuova costruzione in aree a pericolosità da alluvione P2 e P3; in particolare il comma 1 rende possibili gli interventi di nuova realizzazione rimandando agli interventi a o b, del sopra richiamato art. 8.

Relativamente alla piccola porzione di lotto in area P2, il comma di riferimento è il n. 2 dell'art. 11 che consente la realizzazione di nuove costruzioni, rimandando all'art. 8 comma 1 lettere a, b e c (opere di sopraelevazione).

Inoltre va ricordata la necessità del rispetto della distanza di 10 m. dall'argine o ciglio di scarpata del fosso cartografato di cui all'art. 3 della l.r.41-2018.

In sostanza, da un punto di vista pratico, per l'edificazione nella maggior parte del lotto sono necessarie significative opere di regimazione idraulica, di cui alle lettere a e b, consistenti sbarramenti o casse d'espansione.

Dott. Geologo Roberto Maggiore
Ord. Geologi Toscana n. 1666