

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 Monte Pania*

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 Monte Pania.

••• 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) LU - titolare dei diritti pari ad 1/2
 (un mezzo) della piena proprietà e come risulta dagli atti dell'Agenzia delle
 Entrate di Lucca - Territorio, Servizi Catastali,
 nata a , codice fiscale
 , titolare dei diritti pari ad 2/8 (due ottavi) della piena proprietà,
 , nata a il , codice fiscale
 , titolare dei diritti pari ad 1/8 (un ottavo) della piena proprietà e
 , nato a , codice fiscale
 , titolare dei diritti pari ad 1/8 (un ottavo) della piena
 proprietà .

Oggetto:

I diritti pari ad 1/2 (un mezzo) della piena proprietà spettanti alla società
 , con sede in , su quattro particelle
 di terreno, adiacenti l'una all'altra a formare un unico appezzamento della
 superficie catastale complessiva di mq. 3.900, dalla forma regolare pressochè
 rettangolare e dalla giacitura pianeggiante, alla data attuale in stato di
 abbandono, nel vigente Piano Operativo, approvato con delibera del C.C. n. 48
 del 1° agosto 2022, ricompresa nella "*Disciplina di gestione degli insediamenti
 esistenti. Attrezzature e servizi*" classificata in zona "Art. 34 - Parco urbano
 "Area centrale della Versilia" (Lido di Camaiore) (Ui)". La Scheda Norma dei
 "Parchi Urbani e di qualificazione degli insediamenti (U)" riferita alle aree
 "Ui. Parco urbano "Area Centrale della Versilia" (Lido di Camaiore)", nell'
 "Articolazione spaziale della previsione" identificata l'area in questione,
 unitamente a maggior superficie, con la lettera "g" e l' "Articolazione spaziale
 della previsione. Definizione di dettaglio" prevede che la partizione spaziale
 deve essere così articolata: "Ui.g la parte del parco urbano destinata al
 controllo degli assetti idrogeologici".

Da segnalare altresì che nell'elaborato "QP.1b" della "*Disciplina delle
 Trasformazioni*" allegato al Piano Operativo sopra citato e avente ad oggetto l'



"ELENCO BENI SOTTOPOSTI A VINCOLO AI FINI ESPROPRIATIVI" le particelle catastali identificanti le aree oggetto di questo lotto risultano comprese nell' "ELENCO BENI SOTTOPOSTI A VINCOLO AI FINI ESPROPRIATIVI" quanto ai "Parchi urbani e di qualificazione degli insediamenti (U)".

Confini:

L'appezzamento di terreno confina complessivamente con particelle catastali 1.327, 606, 674, 508, 507, 525, 522, 657, 677 e 867, tutte del foglio 37 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'appezzamento di terreno risulta rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Camaiore (LU), nel foglio di mappa **37**, dai mappali:

- **864**, seminativo arborato irriguo di classe 1, di mq. 1.120, Reddito Dominicale pari ad € 7,05 e Reddito Agrario pari ad € 7,52;

- **865**, seminativo arborato irriguo di classe 1, di mq. 1.100, Reddito Dominicale pari ad € 6,92 e Reddito Agrario pari ad € 7,39;

- **866**, seminativo arborato irriguo di classe 1, di mq. 1.100, Reddito Dominicale pari ad € 6,92 e Reddito Agrario pari ad € 7,39;

- **1.326**, seminativo arborato irriguo di classe 1, di mq. 580, Reddito Dominicale pari ad € 3,65 e Reddito Agrario pari ad € 3,89, derivato dal mappale 1.198 in ordine a frazionamento del 15 settembre 2009, n° 161716.1/2009, protocollo n° LU0161716, a sua volta derivato dal mappale 40 in forza di frazionamento del 20 luglio 2004 n° 05155.1/2004, protocollo n° LU0095155.

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, la mappa catastale, nel cosiddetto formato "wegis", da un esame "a vista", limitatamente alla porzione esaminata, parrebbe corrispondere allo stato dei luoghi.



Provenienza Ventennale:

Con atto di compravendita ai rogiti del notaio Francesco Rizzo di Viareggio (LU) del 12 luglio 2005, repertorio n° 251.860, trascritto a Lucca il 26 luglio 2005 al n° 8.627 di registro particolare, la società con sede in , acquistava dai signori nata a il , nata a l' e nato a il , i diritti pari ad 1/2 (un mezzo) della piena proprietà sull'appezzamento di terreno in Comune di Camaiore (LU), frazione Lido di Camaiore, a monte della Via Trieste, rappresentato al Catasto Terreni del detto Comune nel foglio 37, dai mappali 864, 865, 866 e 1.198.

Ai fini della continuità delle provenienze del bene nel ventennio si precisa che:

- Alla signora i diritti pari ad 1/2 (un mezzo) pervennero in ordine ad acquisto effettuato con atto ai rogiti del Notaio Raffaello Vannucchi in data 26 parile 1949, repertorio n° 5.060, trascritto a Lucca il 7 maggio 1949 al n° 1.373 di registro particolare;

- Ai signori , i diritti pari ad 1/2 (un mezzo) pro-indiviso pervennero per successione in morte del signor che era nato a , deceduto l' , Denuncia di Successione presentata all'Ufficio del Registro di Firenze il 31 dicembre 1999 al n° 71, volume 3.493, trascritta a Lucca il 26 agosto 2004 al n° 9.910 di registro particolare;

- Al signor i diritti pari ad 1/2 (un mezzo) erano pervenuti in ordine ad acquisto effettuato con atto ai rogiti del Notaio Raffaello Vannucchi in data 26 parile 1949, repertorio n° 5.060, sopra indicato.

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

• Trascrizioni:

1) 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 Terreni di Camaiore (LU), nel foglio di mappa 37, mappali 864, 865, 866 e 1.326, oltre a maggior consistenza.

2) 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:

- Nulla

Servitù attive e passive:

Dalla lettura dell'atto di acquisto del terreno effettuato dalla società fallita ai rogiti del notaio Francesco Rizzo di Viareggio (LU) del 12 luglio 2005, repertorio n° 251.860, trascritto a Lucca il 26 luglio 2005 al n° 8.627 di registro particolare, non risultano indicate servitù aventi ad oggetto, quale fondo servente o quale fondo dominante, le particelle catastali indicate.

Si fa rilevare che alla data attuale si accede al terreno mediante un cancello posizionato sul lato est del mappale 1.326 raggiungibile, lasciata la viabilità pubblica, transitando in parte sulla particella catastale 1.212 e in parte sulla particella catastale 867, del foglio 37 del Catasto di Camaiore (LU), entrambe di proprietà di terzi, in assenza, per quanto è stato possibile appurare, di regolamentazione specifica.

L'aggiudicatario del presente Lotto, prendendo esplicitamente atto di detta circostanza, assumerà a proprio carico ogni attività, onere e spesa che eventualmente si dovesse rendere necessaria per garantire all'appezzamento di terreno in esame l'accesso dalla viabilità pubblica. Di detta circostanza, lo scrivente, ha tenuto conto nella determinazione del valore di vendita giudiziaria come più avanti indicato.



Intestazione dei beni, 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, per quanto di competenza, unitamente agli altri comproprietari, risulta nella Curatela Fallimentare. 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) Durante il sopralluogo del 15 aprile 2016 fu possibile notare la presenza di materiale non identificato e/o catalogato dallo scrivente del quale si ignora la provenienza fra cui spiccavano dei basamenti verosimilmente di una gru a ponte “simmapotein” (oggi nascosti da un canneto). A tal proposito si precisa che lo smaltimento di ogni rifiuto presente sul posto al momento dell'aggiudicazione del presente Lotto dovrà essere eseguito nei modi consentiti dalle normative specifiche ed è posto a carico dell'aggiudicatario che se lo assumerà. Di tale circostanza, lo scrivente, ha tenuto conto nell'emissione del valore a base d'asta nel proseguo indicato;

c) Al momento del sopralluogo l'area risultava recintata, sul lato est, con rete metallica e pali in legno, mentre sugli altri lati insistevano le recinzioni dei lotti confinanti. Non avendo lo scrivente proceduto alla verifica dei confini si precisa che ogni eventuale azione di apposizione di termine e regolamentazione di confine rimane a carico dell'aggiudicatario. Di tale eventuale circostanza ne è stato tenuto conto nella determinazione del valore di vendita giudiziaria indicato successivamente.

d) 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.

e) 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 residui bellici, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario.

Vincoli:

Dalla consultazione del PIT della Regione Toscana, l'area in esame risulta interessata dal vincolo di cui all'articolo 136 del Decreto Legislativo n° 42 del 22 gennaio 2004 (immobili ed aree di notevole interesse pubblico).

L'area, da un punto di vista idraulico, nella Tavole "QG.3" avente ad oggetto "*Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni alluvionali*" allegata al Piano Operativo è classificata in una classe di pericolosità "P2".

Nell'elaborato "QP.1b" della "*Disciplina delle Trasformazioni*" allegato al Piano Operativo sopra citato e avente ad oggetto l' "*ELENCO BENI SOTTOPOSTI A VINCOLO AI FINI ESPROPRIATIVI*" le particelle catastali identificanti le aree oggetto di questo lotto risultano comprese nell' "*ELENCO BENI SOTTOPOSTI A VINCOLO AI FINI ESPROPRIATIVI*" quanto ai "Parchi urbani e di qualificazione degli insediamenti (U)".

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 indicato nel 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, ricompresa nella "Disciplina di gestione degli insediamenti esistenti. Attrezzature e servizi" classificata in zona "Art. 34 - Parco urbano "Area centrale della Versilia" (Lido di Camaiore) (Ui)". La Scheda Norma dei "Parchi Urbani e di qualificazione degli insediamenti (U)" riferita alle aree "Ui. Parco urbano "Area Centrale della Versilia" (Lido di Camaiore)", nell'"Articolazione spaziale della previsione" identificata l'area in questione, unitamente a maggior superficie, con la lettera "g" e l'"Articolazione spaziale della previsione. Definizione di dettaglio" prevede che la partizione spaziale deve essere così articolata: "Ui.g la parte del parco urbano destinata al controllo degli assetti idrogeologici". Per ogni maggiore dettaglio si allegano gli estratti dell'articolo 34 delle Norme Tecniche di Attuazione e della Scheda Norma delle aree "Ui. Parco urbano "Area Centrale della Versilia" (Lido di Camaiore)" ai quali si rimanda.

Da segnalare altresì che nell'elaborato QP.1b della "Disciplina delle Trasformazioni" allegato al Piano Operativo sopra citato e avente ad oggetto l'"ELENCO BENI SOTTOPOSTI A VINCOLO AI FINI ESPROPRIATIVI" le particelle catastali identificanti le aree oggetto di questo lotto **risultano comprese** nell'"ELENCO BENI SOTTOPOSTI A VINCOLO AI FINI ESPROPRIATIVI" quanto ai "Parchi urbani e di qualificazione degli insediamenti (U)".

Con riferimento alla recinzione in pali di legno e rete metallica insistente sul lato est del lotto, nella quale risulta inserito anche un cancello di accesso, lo scrivente segnala di non aver rintracciato nella consultazione dei titoli edilizi messa a disposizione sul sito web del Comune di Camaiore, nessuna pratica autorizzativa che la riguardi.



Il sottoscritto Consulente sottolinea che, tutti gli adempimenti ed i costi necessari per la regolarizzazione dei luoghi, sono e rimarranno a carico esclusivo dell'aggiudicatario e che di tali costi, lo scrivente, ha tenuto conto nell'emissione del valore a base d'asta successivamente indicato.

Stima:

Gli immobili costituenti il Lotto in esame verranno valutati con il criterio di stima del “valore di mercato”, cioè del più probabile valore di mercato al quale la proprietà immobiliare 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.



Si precisa altresì che l'utilizzo del valore unitario al mq. di superficie commerciale del bene, è da intendersi come un dato indicativo atto a comporre in via orientativa, unitamente a tutti gli altri elementi descritti, il giudizio di stima dei beni esaminati, che comunque dovranno essere intesi valorizzati "a corpo" e "non a misura".

Il dato prodotto tiene pertanto conto:

- delle "destinazioni urbanistiche" attribuite alle aree dal vigente Piano Operativo Comunale e meglio precisate al capoverso "Situazione urbanistico - edilizia";

- degli avvisi commerciali di aree nella frazione di Lido di Camaiore" con destinazione "agricola" o similare;

- della Deliberazione di Consiglio Comunale di Camaiore n° 57 del 27 agosto 2012 in ordine ai "*valori aree fabbricabili autolimitativi all'attività di accertamento dell'ufficio tributi in materia di imposta municipale propria (IMU)*";

- dei Valori Agricoli Medi determinati, ai sensi del D.P.R. 8 Giugno 2001, n° 327, artt. 40 – 42 e della L. 22 Ottobre 1971, n° 865, art. 16, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito della Regione Agraria della Provincia di Lucca, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati e rilevati nell'anno solare precedente.

• **Descrizione Particolareggiata** •

Trattasi di un appezzamento di terreno ricompreso nel vigente strumento urbanistico comunale in zona "*Art. 34 - Parco urbano "Area centrale della Versilia" (Lido di Camaiore) (Ui)*" e inserito nell' "ELENCO BENI SOTTOPOSTI A VINCOLO AI FINI ESPROPRIATIVI" quanto ai "Parchi urbani e di qualificazione degli insediamenti (U)".

L'area, in stato di abbandono, presente una forma regolare e giacitura pianeggiante, con una superficie catastale di mq. 3.900, inserito in un contesto urbanizzato caratterizzato dalla presenza di insediamenti residenziali con aree pertinenziali oltre ad una zona a "*Verde pubblico*" ad est e dal centro commerciale "*Esselunga*" a sud-est, privo di qualsiasi vocazione edificatoria secondo lo strumento urbanistico comunale vigente, 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,

La zona risulta facilmente raggiungibile dalle principali arterie viarie e dista dai “viali a mare” circa 650 ml.

Come già precisato, l'accesso avviene attualmente transitando su proprietà di terzi in assenza di regolamentazione specifica.

Il vincolo espropriativo a fini pubblici ne limita un apprezzamento sul mercato.

• *Valutazione* •

Le ricerche svolte nell'ultimo quadriennio non hanno fatto emergere transazioni aventi ad oggetto aree più o meno analoghe in termini di posizione, giacitura e destinazione.

Ai fini della determinazione del valore è stato pertanto fatto riferimento agli avvisi commerciali individuati e all'unico valore attribuito alle aree destinate ad “attrezzature” nella Delibera di Consiglio Comunale n° 57 del 27 agosto 2012 ancorchè riferita ad un'altro limite urbano .

Dall'analisi dei dati reali rilevati e dal confronto con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare, lo scrivente ha potuto rilevare che il *Valore di Massima Frequenza*, al metroquadrato di superficie catastale per terreni analoghi sia quantificabile in: €/mq. 110,00 circa.

Per dovuta conoscenza si riportano anche gli estratti dalla Tabella dei Valori Agricoli Medi determinati, ai sensi del D.P.R. 8 Giugno 2001, n° 327, artt. 40 – 42 e della L. 22 Ottobre 1971, n° 865, art. 16, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito della Regione Agraria n° 1 della Provincia di Lucca e riferiti all'anno 2010, ultimo dato pubblicato:



REGIONE AGRARIA N°: 6				
VERSILIA				
Comuni di: CAMAIORE, FORTE DE MARMI, MASSAROSA, PIETRASANTA, VIAREGGIO				
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PINETA LITORANEA DA FRUTTO	25300,00	SI		
PIOPPETO	20000,00			
PRATO	10000,00			
PRATO ARBORATO	10000,00			
PRATO IRRIGUO	16500,00			
PRATO IRRIGUO ARBORATO	16500,00			
RISAIA	15000,00			
SEMINATIVO	28000,00			
SEMINATIVO ARBORATO	28000,00			
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO	42000,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	42000,00			
ULIVETO	22000,00			
VIGNETO	27000,00			
VIVAIO	120000,00	SI	SI	

Il sottoscritto Consulente, sulla base di tutti gli elementi raccolti, anche in relazione ai limiti individuati in ordine alla destinazione urbanistica delle aree e al vincolo finalizzato all'esproprio su di esse insistente, svolte le dovute considerazioni e i necessari raffronti, é giunto alla determinazione che il più probabile valore nel libero mercato del terreno in oggetto possa essere determinato sulla base del seguente valore unitario:

- Valore al mq. di superficie catastale per i terreni esaminati: € 80,00

Svolti i dovuti calcoli otterremo che il valore riferito alla piena proprietà sui terreni in esame risulta essere determinato nella seguente cifra:

- mq. 3.900 x €/mq.80,00 = € 312.000,00 (trecentododicimila/00)

Rapportando il valore intero ai diritti di proprietà spettanti alla fallita società, se ne ricava che il corrispondente valore risulta essere pari ad € 156.000,00 (centocinquantaseimila/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 € **125.000,00** (centoventicinquemila/00).

allegati:

- "1" estratto di mappa catastale;
- "2" copia visure catastale;
- "3" documentazione fotografica;
- "4" copia Certificato Destinazione Urbanistica;
- "5" estratti dal Piano Operativo;

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

Lucca, li: 16 settembre 2024

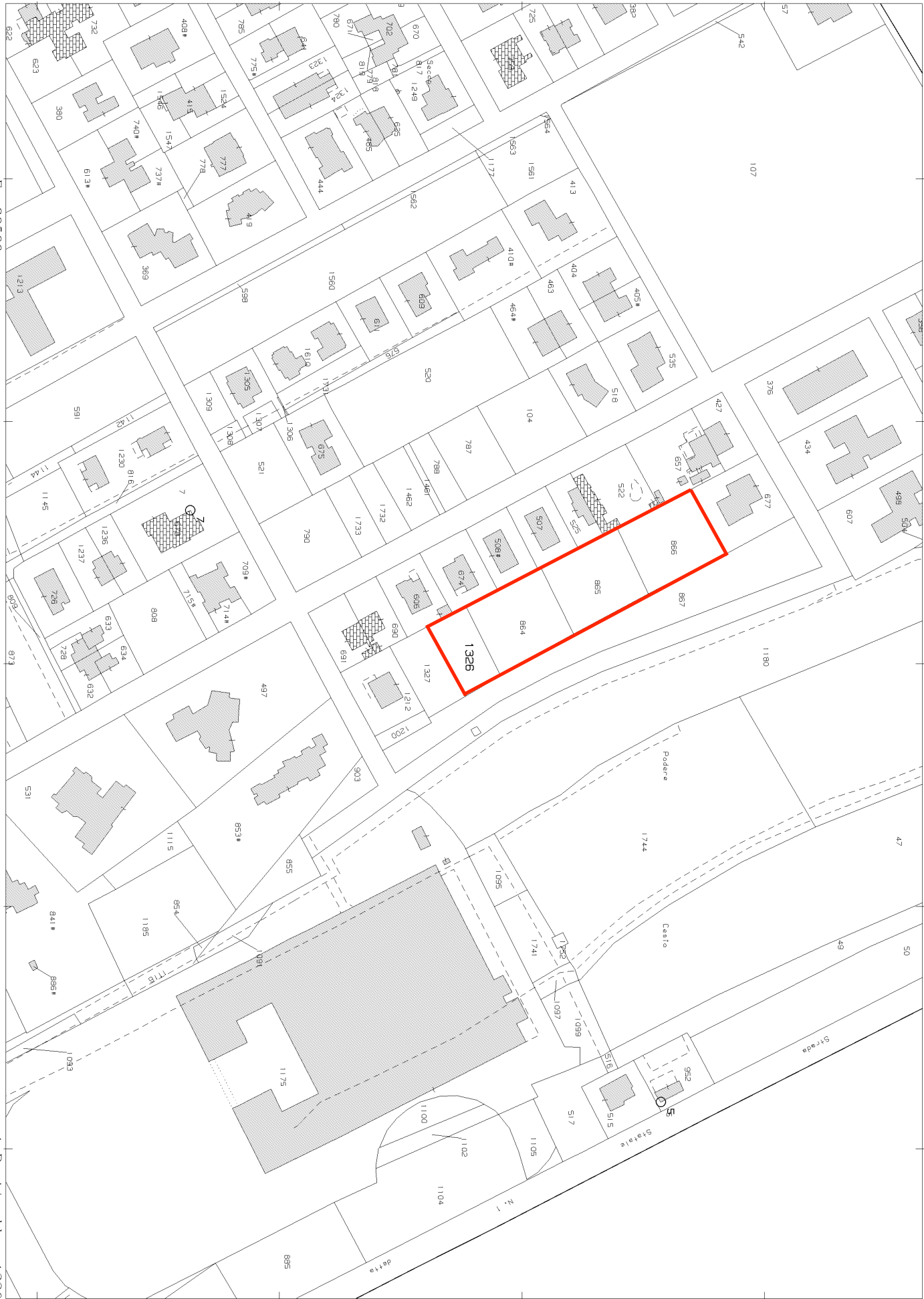
geom. Luca Turri



N=66400

E=89500

1 Particella: 1326



Comune: (LU) CAMAIORE

Foglio: 37

Scala originale: 1:2000

Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

31-Ago-2024 9:30:21

Protocollo pratica T25707/2024



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 31/08/2024

Dati della richiesta	Comune di CAMAIORE (Codice:B455)
Catasto Terreni	Provincia di LUCCA Foglio: 37 Particella: 864

INTESTATI

1			(1) Proprieta' 2/8
2		*	(1) Proprieta' 1/8
3		*	(1) Proprieta' 1/8
4		*	(1) Proprieta' 1/2

Unità immobiliare dal 18/04/1997

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	37	864		-	SEM IRR ARB 1	11 20	A32;A31;A6	Euro 7,05 L. 13.643	Euro 7,52 L. 14.560	FRAZIONAMENTO in atti dal 18/04/1997 (n. 68.1/1978)
Notifica					Partita	1128				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:37 Particella:40 ; Foglio:37 Particella:865 ; Foglio:37 Particella:866 ; Foglio:37 Particella:867 ;

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

Situazione degli intestati dal 02/11/2017

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 2/8
2		*	(1) Proprieta' 1/8
3		*	(1) Proprieta' 1/8

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 31/08/2024

DATI DERIVANTI DA	VOLTURA D'UFFICIO del 02/11/2017 Pubblico ufficiale VIAREGGIO Sede VIAREGGIO (LU) Repertorio n. 84483 - UR Sede VIAREGGIO (LU) Registrazione Volume 88888 n. 84483 registrato in data 25/10/2018 - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Voltura n. 10619.1/2018 - Pratica n. LU0088035 in atti dal 15/11/2018
--------------------------	--

Situazione degli intestati dal 12/07/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		*	(1) Proprieta' 1/2
2		*	(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 02/11/2017
DATI DERIVANTI DA	Atto del 12/07/2005 Pubblico ufficiale RIZZO FRANCESCO Sede VIAREGGIO (LU) Repertorio n. 251860 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8627.1/2005 Reparto PI di LUCCA in atti dal 27/07/2005		

Situazione degli intestati dal 08/06/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		*	(1) Proprieta' 1/2 fino al 12/07/2005
2		*	(1) Proprieta' 1/4 fino al 12/07/2005
3		*	(1) Proprieta' 1/4 fino al 12/07/2005
DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 08/06/1999 - UR Sede FIRENZE (FI) Registrazione Volume 3493 n. 71 registrato in data 31/12/1999 - SUCCESSIONE DI BENELLI AUGUSTO Voltura n. 182756.1/2000 - Pratica n. 179385 in atti dal 05/07/2001		

Situazione degli intestati dal 18/04/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		*	(3) Comproprietario fino al 08/06/1999
2		*	(3) Comproprietario fino al 08/06/1999
DATI DERIVANTI DA	FRAZIONAMENTO in atti dal 18/04/1997 (n. 68.1/1978)		

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 30/06/1977

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito			
								Dominicale	Agrario		
1	37	40		-	SEM IRR ARB	1	81 60	A31;A32;A6	L. 99.397	L. 106.080	FRAZIONAMENTO del 30/06/1977 in atti dal 13/11/1985 DE SIERVO L (n. 446077)
Notifica						Partita	1128				
Annotazioni		di immobile: NIP									

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:37 Particella:853 ;

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 31/08/2024

Situazione dell'unità immobiliare 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	37	40		-	SEM IRR ARB	1	93 60	A6;A32;A31	L. 114.014	L. 121.680	Impianto meccanografico del 19/08/1975
Notifica				Partita		1128					
Annotazioni			di immobile: NIP								

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

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		*	(3) Comproprietario fino al 08/06/1999
2		*	(3) Comproprietario fino al 08/06/1999
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 31/08/2024

Dati della richiesta	Comune di CAMAIORE (Codice:B455)
Catasto Terreni	Provincia di LUCCA Foglio: 37 Particella: 865

INTESTATI

1	*	(1) Proprieta' 2/8
2	*	(1) Proprieta' 1/8
3	*	(1) Proprieta' 1/8
4	*	(1) Proprieta' 1/2

Unità immobiliare dal 18/04/1997

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	37	865		-	SEM IRR ARB 1	11 00	A6;A31;A32	Euro 6,92 L. 13.399	Euro 7,39 L. 14.300	FRAZIONAMENTO in atti dal 18/04/1997 (n. 68.1/1978)
Notifica					Partita	1128				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:37 Particella:40 ; Foglio:37 Particella:864 ; Foglio:37 Particella:866 ; Foglio:37 Particella:867 ;

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

Situazione degli intestati dal 02/11/2017

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		*	(1) Proprieta' 2/8
2		*	(1) Proprieta' 1/8
3		*	(1) Proprieta' 1/8

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 31/08/2024

DATI DERIVANTI DA	VOLTURA D'UFFICIO del 02/11/2017 Pubblico ufficiale VIAREGGIO Sede VIAREGGIO (LU) Repertorio n. 84483 - UR Sede VIAREGGIO (LU) Registrazione Volume 88888 n. 84483 registrato in data 25/10/2018 - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Voltura n. 10619.1/2018 - Pratica n. LU0088035 in atti dal 15/11/2018
--------------------------	--

Situazione degli intestati dal 12/07/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/2
2		*	(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 02/11/2017
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 12/07/2005 Pubblico ufficiale RIZZO FRANCESCO Sede VIAREGGIO (LU) Repertorio n. 251860 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8627.1/2005 Reparto PI di LUCCA in atti dal 27/07/2005			

Situazione degli intestati dal 08/06/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		*	(1) Proprieta' 1/2 fino al 12/07/2005
2		*	(1) Proprieta' 1/4 fino al 12/07/2005
3		*	(1) Proprieta' 1/4 fino al 12/07/2005
DATI DERIVANTI DA			
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 08/06/1999 - UR Sede FIRENZE (FI) Registrazione Volume 3493 n. 71 registrato in data 31/12/1999 - SUCCESSIONE DI BENELLI AUGUSTO Voltura n. 182756.1/2000 - Pratica n. 179385 in atti dal 05/07/2001			

Situazione degli intestati dal 18/04/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		*	(3) Comproprietario fino al 08/06/1999
2		*	(3) Comproprietario fino al 08/06/1999
DATI DERIVANTI DA			
FRAZIONAMENTO in atti dal 18/04/1997 (n. 68.1/1978)			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 30/06/1977

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito			
								Dominicale	Agrario		
1	37	40		-	SEM IRR ARB	1	81 60	A31;A32;A6	L. 99.397	L. 106.080	FRAZIONAMENTO del 30/06/1977 in atti dal 13/11/1985 DE SIERVO L (n. 446077)
Notifica						Partita	1128				
Annotazioni		di immobile: NIP									

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:37 Particella:853 ;

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 31/08/2024

Situazione dell'unità immobiliare 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	37	40		-	SEM IRR ARB	1	93 60	A6;A32;A31	L. 114.014	L. 121.680	Impianto meccanografico del 19/08/1975
Notifica				Partita		1128					
Annotazioni			di immobile: NIP								

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

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		*	(3) Comproprietario fino al 08/06/1999
2		*	(3) Comproprietario fino al 08/06/1999
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 31/08/2024

Dati della richiesta	Comune di CAMAIORE (Codice:B455)
Catasto Terreni	Provincia di LUCCA
	Foglio: 37 Particella: 866

INTESTATI

1			(1) Proprieta' 2/8
2		*	(1) Proprieta' 1/8
3		*	(1) Proprieta' 1/8
4		*	(1) Proprieta' 1/2

Unità immobiliare dal 18/04/1997

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	37	866		-	SEM IRR ARB	1	11 00	A6;A31;A32	Euro 6,92 L. 13.399	Euro 7,39 L. 14.300	FRAZIONAMENTO in atti dal 18/04/1997 (n. 68.1/1978)
Notifica					Partita		1128				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:37 Particella:40 ; Foglio:37 Particella:864 ; Foglio:37 Particella:865 ; Foglio:37 Particella:867 ;

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

Situazione degli intestati dal 02/11/2017

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		*	(1) Proprieta' 2/8
2		*	(1) Proprieta' 1/8
3		*	(1) Proprieta' 1/8

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 31/08/2024

DATI DERIVANTI DA	VOLTURA D'UFFICIO del 02/11/2017 Pubblico ufficiale VIAREGGIO Sede VIAREGGIO (LU) Repertorio n. 84483 - UR Sede VIAREGGIO (LU) Registrazione Volume 88888 n. 84483 registrato in data 25/10/2018 - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Voltura n. 10619.1/2018 - Pratica n. LU0088035 in atti dal 15/11/2018
--------------------------	--

Situazione degli intestati dal 12/07/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		*	(1) Proprieta' 1/2
2		*	(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 02/11/2017
DATI DERIVANTI DA	Atto del 12/07/2005 Pubblico ufficiale RIZZO FRANCESCO Sede VIAREGGIO (LU) Repertorio n. 251860 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8627.1/2005 Reparto PI di LUCCA in atti dal 27/07/2005		

Situazione degli intestati dal 08/06/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		*	(1) Proprieta' 1/2 fino al 12/07/2005
2		*	(1) Proprieta' 1/4 fino al 12/07/2005
3		*	(1) Proprieta' 1/4 fino al 12/07/2005
DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 08/06/1999 - UR Sede FIRENZE (FI) Registrazione Volume 3493 n. 71 registrato in data 31/12/1999 - SUCCESSIONE DI BENELLI AUGUSTO Voltura n. 182756.1/2000 - Pratica n. 179385 in atti dal 05/07/2001		

Situazione degli intestati dal 18/04/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		*	(3) Comproprietario fino al 08/06/1999
2		*	(3) Comproprietario fino al 08/06/1999
DATI DERIVANTI DA	FRAZIONAMENTO in atti dal 18/04/1997 (n. 68.1/1978)		

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 30/06/1977

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito			
								Dominicale	Agrario		
1	37	40		-	SEM IRR ARB	1	81 60	A31;A32;A6	L. 99.397	L. 106.080	FRAZIONAMENTO del 30/06/1977 in atti dal 13/11/1985 DE SIERVO L (n. 446077)
Notifica						Partita	1128				
Annotazioni		di immobile: NIP									

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:37 Particella:853 ;

Allegato n. 2

Ist. n. 52 dep. 18/09/2024

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 31/08/2024

Situazione dell'unità immobiliare 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	37	40		-	SEM IRR ARB	1	93 60	A6;A32;A31	L. 114.014	L. 121.680	Impianto meccanografico del 19/08/1975
Notifica				Partita		1128					
Annotazioni				di immobile: NIP							

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

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		*	(3) Comproprietario fino al 08/06/1999
2		*	(3) Comproprietario fino al 08/06/1999
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 31/08/2024

Dati della richiesta	Comune di CAMAIORE (Codice:B455)
Catasto Terreni	Provincia di LUCCA
	Foglio: 37 Particella: 1326

INTESTATI

1		*	(1) Proprieta' 2/8
2		*	(1) Proprieta' 1/8
3		*	(1) Proprieta' 1/8
4		*	(1) Proprieta' 1/2

Unità immobiliare dal 15/09/2009

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	37	1326		-	SEM IRR ARB	1	05 80	A6;A32;A31	Euro 3,65	Euro 3,89	FRAZIONAMENTO del 15/09/2009 Pratica n. LU0161716 in atti dal 15/09/2009 presentato il 15/09/2009 (n. 161716.1/2009)
Notifica				Partita							

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:37 Particella:1198 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:37 Particella:1327 ;

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



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 31/08/2024

Situazione degli intestati dal 02/11/2017

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		*	(1) Proprieta' 2/8
2		*	(1) Proprieta' 1/8
3		*	(1) Proprieta' 1/8
DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 02/11/2017 Pubblico ufficiale VIAREGGIO Sede VIAREGGIO (LU) Repertorio n. 84483 - UR Sede VIAREGGIO (LU) Registrazione Volume 88888 n. 84483 registrato in data 25/10/2018 - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Voltura n. 10619.1/2018 - Pratica n. LU0088035 in atti dal 15/11/2018			

Situazione degli intestati dal 15/09/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		*	(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 02/11/2017
DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 15/09/2009 Pratica n. LU0161716 in atti dal 15/09/2009 presentato il 15/09/2009 (n. 161716.1/2009)			

Situazione degli intestati dal 15/09/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		*	(1) Proprieta' 1/2
DATI DERIVANTI DA Atto del 12/07/2005 Pubblico ufficiale RIZZO FRANCESCO Sede VIAREGGIO (LU) Repertorio n. 251860 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8627.1/2005 Reparto PI di LUCCA in atti dal 27/07/2005			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 20/07/2004

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	37	1198		-	SEM IRR ARB	1	11 80	A31;A32;A6	Euro 7,42	Euro 7,92	FRAZIONAMENTO del 20/07/2004 Pratica n. LU0095155 in atti dal 20/07/2004 (n. 95155.1/2004)
Notifica						Partita					

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:37 Particella:40 ; Foglio:37 Particella:446 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:37 Particella:1199 ; Foglio:37 Particella:1200 ; Foglio:37 Particella:1201 ;

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 31/08/2024

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

Situazione degli intestati dal 12/07/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		*	(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 15/09/2009
2		*	(1) Proprieta' 1/2 fino al 15/09/2009
DATI DERIVANTI DA Atto del 12/07/2005 Pubblico ufficiale RIZZO FRANCESCO Sede VIAREGGIO (LU) Repertorio n. 251860 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8627.1/2005 Reparto PI di LUCCA in atti dal 27/07/2005			

Situazione degli intestati dal 20/07/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/4 fino al 12/07/2005
2		*	(1) Proprieta' 1/4 fino al 12/07/2005
3		*	(1) Proprieta' 1/2 fino al 12/07/2005
DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 20/07/2004 Pratica n. LU0095155 in atti dal 20/07/2004 (n. 95155.1/2004)			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 18/04/1997

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale		Agrario	
1	37	40		-	SEM IRR ARB	1	13 20	A32;A31;A6	Euro 8,30 L. 16.079	Euro 8,86 L. 17.160	FRAZIONAMENTO in atti dal 18/04/1997 (n. 68.1/1978)
Notifica				Partita		1128					
Annotazioni				di immobile: NIP							

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:37 Particella:864 ; Foglio:37 Particella:865 ; Foglio:37 Particella:866 ; Foglio:37 Particella:867 ;

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 31/08/2024

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/06/1977

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	37	40		-	SEM IRR ARB	1	81 60	A31;A32;A6	L. 99.397	L. 106.080	FRAZIONAMENTO del 30/06/1977 in atti dal 13/11/1985 DE SIERVO L (n. 446077)
Notifica						Partita	1128				
Annotazioni		di immobile: NIP									

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:37 Particella:853 ;

Situazione dell'unità immobiliare 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	37	40		-	SEM IRR ARB	1	93 60	A6;A32;A31	L. 114.014	L. 121.680	Impianto meccanografico del 19/08/1975
Notifica						Partita	1128				
Annotazioni		di immobile: NIP									

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

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 31/08/2024

Situazione degli intestati dal 08/06/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		*	(1) Proprieta' 1/2 fino al 20/07/2004
2		*	(1) Proprieta' 1/4 fino al 20/07/2004
3		*	(1) Proprieta' 1/4 fino al 20/07/2004
DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 08/06/1999 - UR Sede FIRENZE (FI) Registrazione Volume 3493 n. 71 registrato in data 31/12/1999 - SUCCESSIONE DI BENELLI AUGUSTO Voltura n. 182756.1/2000 - Pratica n. 179385 in atti dal 05/07/2001			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		*	(3) Comproprietario fino al 08/06/1999
2		*	(3) Comproprietario fino al 08/06/1999
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 19/08/1975			

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Foto n.1



Descrizione:

Accesso da Via Monte Pania

Foto n.2



Descrizione:

Zona cancello



Foto n.3



Descrizione:

Interno recinzione

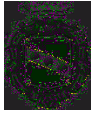
Foto n.4



Descrizione:

Interno recinzione





Comune di Camaione

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 Camaione e distinti in Catasto al foglio di mappa e particelle del Comune di Camaione 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 Camaione) (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.

Camaione, li 01/07/2024

Il Dirigente del Settore IV
 Ordine Architetti PPC
 Giovanni Mugnani

(documento firmato digitalmente)



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 Camaiole 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 Camaiole;
- 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 Camaiole.

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 _____

Comune di Camaiore (LU)

PIANO OPERATIVO

Art. 34. Parchi Urbani e di qualificazione degli insediamenti (U)

1. Comprende le aree, gli spazi e gli immobili che declinano e dettagliano gli ambiti finalizzati a previsioni, azioni ed interventi per la formazione di “Parchi agro - urbani attrezzati e per la valorizzazione multifunzionale delle aree agricole periurbane” del PS vigente (sostanzialmente qualificabili quali aree agricole intercluse ai sensi dell’art. 4 della LR 65/2014), comprendenti il sistema dei principali e significativi spazi aperti ineditati che qualificano il gradiente verde e l’impronta ambientale delle città (Lido di Camaiore, Capezzano e Camaiore capoluogo), ovvero dell’assetto policentrico dei centri di antica formazione delle Sei Miglia, anche comprendenti strutture di valore storico e testimoniale, ovvero di interesse archeologico o documentale, di significativo interesse per la valorizzazione di specifici contesti di interesse generale, ovvero per il mantenimento e l’incremento delle prestazioni e delle funzioni volte ad assicurare la “centralità e la qualità” dello spazio pubblico delle stesse città ed insediamenti policentrici. In particolare sono individuati di PO:

- **Il Parco urbano “Area Centrale della Versilia” (Lido di Camaiore) (Ul);**
- **Il Parco archeo – urbano dell’Acquarella (Capezzano Pianore) (Ua);**
- **Il Parco storico – ambientale della Badia (Camaiore) (Uc);**
- **Il Parco ambientale e attrezzato delle “Sei Miglia” (Us).**

¹³⁹ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)



Comune di Camaiole (LU)

PIANO OPERATIVO

2. Per queste partizioni spaziali (zone), al fine di perseguire gli obiettivi specifici e attuare le corrispondenti disposizioni applicative definiti dal PS vigente, anche in coerenza con politiche di programmazione già avviate dal comune, il PO prevede la formazione di Piani Attuativi (PA) o Progetti Unitari (di fattibilità, definitivo o esecutivi) di iniziativa pubblica, ovvero privati comunque convenzionati (PUC), prioritariamente finalizzati alla valorizzazione e qualificazione dello spazio pubblico e ad accogliere prevalenti funzioni ludico – ricreative e sportive, ovvero rurali integrate e complementari alle esigenze di dislocazione di funzioni e attività di servizio (pubbliche e di uso pubblico), in modo da assicurare complessivamente la salvaguardia e valorizzazione degli assetti paesaggistici e ambientali ritenuti di valore o di interesse storico – testimoniale, compatibilmente con le esigenze di promozione di attività ed usi multifunzionali opportunamente integrabili con i contermini spazi urbani.

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

- a) 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 strumento di attuazione (PA, ovvero PUC).*
- b) L’articolazione spaziale della previsione (Parametri territoriali), ovvero l’articolazione della “Superficie territoriale” nelle diverse “superfici di riferimento” secondo le tipologie di spazio pubblico o di uso pubblico convenzionato previste (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).
- c) Il dimensionamento e i parametri urbanistici, anche tenendo conto dei parametri esistenti e delle eventuali indicazioni di incremento volumetrico (ampliamento) e comprendenti indicativamente:
- *La “Superficie Edificabile” (SE mq.) massima ammessa;*
 - *L’ “Altezza” (H mt.) massima o gli altri parametri urbanistico – edilizi.*
- d) Le ulteriori disposizioni attuative e operative per la formazione del PA o del PUC, comprendenti:
- *Le destinazioni d’uso (categorie funzionali) ammesse, nell’ambito della prevalente destinazione “Direzionale e di servizio”;*
 - *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).*
- e) L’ubicazione e i riferimenti cartografici di dettaglio della previsione, comprendenti:
- *La localizzazione territoriale, di inquadramento generale (ortofoto);*
 - *La localizzazione in relazione alla cartografia catastale e i relativi riferimenti (foglio e mappali);*
 - *La localizzazione della previsione in relazione alla cartografia di dettaglio del PO.*
- f) Le Prescrizioni normative di dettaglio, per l’attuazione della previsione, comprendenti:
- *le misure di compensazione urbanistica, di mitigazione ambientale o corretto inserimento paesaggistico;*
 - *la verifica preliminare dell’interferenza con “Beni Paesaggistici” riconosciuti dal PIT/PPR;*
 - *le eventuali indicazioni definite nell’ambito della Conferenza di Copianificazione.*

4. In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo III delle presenti norme sono ammesse, nell’ambito della prevalente destinazione “Direzionale e di servizio” le sole categorie funzionali e relative sub-categorie specificatamente definite per ogni partizione spaziale nelle apposite “schede norma” di cui all’elaborato QP. 1a. “Disciplina delle trasformazioni - Schede norma”.



Comune di Camaiore (LU)

PIANO OPERATIVO

5. 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. In attesa dei PA, ovvero dei PUC, per gli edifici, gli impianti e le attrezzature esistenti il PO, fermo restando quanto disposto al precedente art. 10 **comma 5 in riferimento all'attività edilizia libera¹⁴⁰**, ammette le seguenti categorie di intervento:

- superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili (di cui all'art. 135 c. 2 let. a) LR 65/2014 e smi);
- manutenzione straordinaria (di cui all'art. 135 c. 2 let. b) LR 65/2014 e smi);
- ristrutturazione edilizia conservativa (di cui all'art. 135 c. 2 let. d) LR 65/2014 e smi);
- interventi pertinenziali (di cui art. 135 c. 2 let. e) LR 65/2014 e smi), **nei limiti e secondo le indicazioni e parametri definite nel RE¹⁴¹**.

E' inoltre ammessa l'installazione "una tantum", anche in più interventi successivi, di manufatti temporanei secondo quanto indicato nel RE Comunale.

Sono fatte salve le condizioni e gli interventi relativi a convenzioni già stipulate in relazione all'applicazione della disciplina del vigente Regolamento Urbanistico che continuano ad applicarsi fino alla scadenza stabilita nelle stesse convenzioni.

6. In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo III delle presenti norme e fatte salve le destinazioni d'uso esistenti e legittime, fino alla formazione del PA o del PUC, di cui al precedente comma 3, non è ammesso il mutamento di destinazione d'uso degli immobili.¹⁴²

7. 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.

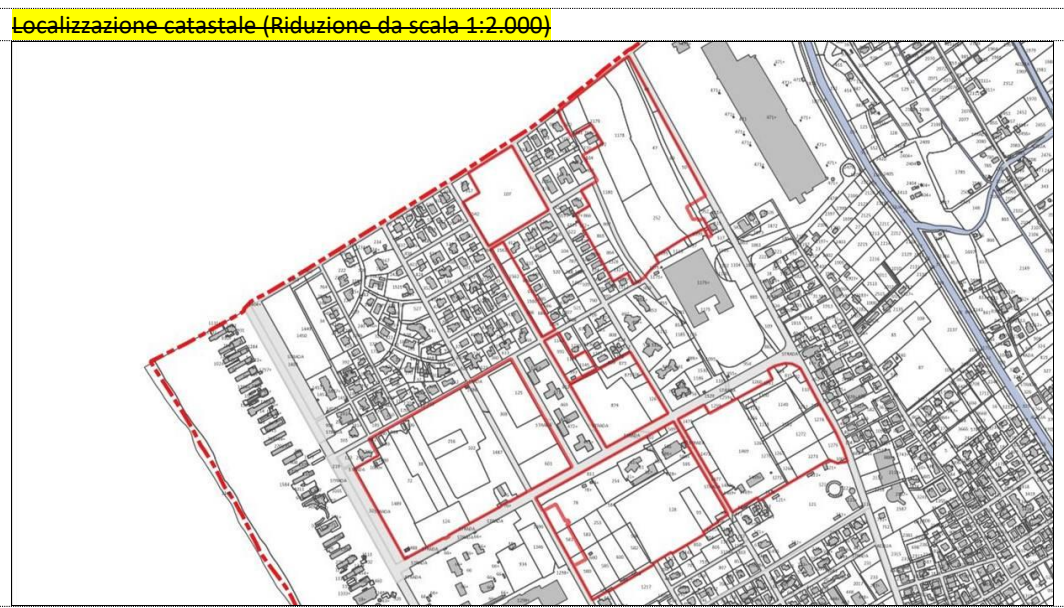


Comune di Camaiore (LU)

PIANO OPERATIVO

Ul. Parco urbano "Area Centrale della Versilia" (Lido di Camaiore)

Ubicazione e riferimenti cartografici



Comune di Camaiore (LU)

PIANO OPERATIVO

Inquadramento geografico (Ortofoto riduzione da scala 1:5.000)



Localizzazione catastale (Riduzione da scala 1:2.000)

Riferimenti catastali⁴

Foglio: 37; Mappali: 38, 47, 48, 49, 50, 72, 76, 78, 81, 85, 92, 93, 94, 100, 102, 106, 107, 110, 124, 125, 126, 128, 252, 253, 254, 256, 308, 502, 516, 517, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 591, 593, 594, 595, 596, 598, 599, 600, 601, 602, 680, 811, 812, 814, 815, 864, 865, 866, 867, 873, 874, 875, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 1080, 1142, 1144, 1145, 1149, 1150, 1151, 1152, 1154, 1155, 1161, 1162, 1178, 1179, 1180, 1181, 1200, 1216, 1218, 1261, 1264, 1266, 1267, 1268, 1270, 1271, 1272, 1273, 1274, 1275, 1326, 1327, 1469, 1472, 1475, 1477, 1479, 1482, 1486, 1487, 1489, 1560, 1561, 1562, 1563, 1564;

⁴ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 298



Comune di Camaiore (LU)

PIANO OPERATIVO

Beni Paesaggistici formalmente riconosciuti (PIT/PPR)

- Diretto (vincolo per decreto) ex art. 136 del codice	SI (240-1953, 185-1985)
- Indiretto (vincolo ex Galasso) ex art. 142 del codice	SI (lett. a, lett.g)

Caratteristiche area di trasformazione⁵

Codice univoco e classificazione di zona del PO	UI
Unità Territoriale Organica elementare (UTOE)	UTOE 1. [...] LIDO DI CAMAIORE
Superficie territoriale(mq)	270.000 230.000
Modalità e strumento di attuazione	Progetto di opera pubblica
Tipologia prevalente di trasformazione	Opera di urbanizzazione primaria e secondaria

Articolazione spaziale della previsione

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

Dimensionamento e parametri urbanistici (oltre l'esistente legittimo)⁶

Superficie edificabile max residenziale (mq)	0
Superficie edificabile max artigianale – industriale (mq)	0
Superficie edificabile max commerciale (mq)	200
Superficie edificabile max direzionale e di servizio (mq)	800 1.500
Superficie edificabile max turistico - ricettiva	0
Superficie edificabile commerciale max all'ingrosso e depositi (mq)	0
Altezza massima (mt)	3,50

Destinazioni d'uso prevalenti (categorie funzionali ammesse)

Direzionale e di servizio, commerciale al dettaglio, pubblico e/o privato convenzionato (Parco urbano)
--

Descrizione e obiettivi dell'intervento⁷

La previsione costituisce attuazione dell'Ambito denominato "Ambiti del parco urbano e area centrale della Versilia (ex tenuta Rolandi Ricci) a Lido" del PS vigente. Il PO, anche tenendo conto degli atti di programmazione già approvati, prevede il completamento degli interventi e delle opere per la formazione di un parco urbano e di una unitaria area a verde attrezzata e centro di servizi culturali e ludico – ricreativi, anche in relazione al prioritario recupero e riqualificazione degli edifici e dei manufatti esistenti, per la quale devono essere individuate le parti destinate a polo culturale, espositivo e socio – educativo, le parti attrezzate ad impianti sportivi e ludico ricreativi, le parti equipaggiate per manifestazioni e spettacoli temporanei all'aperto, le parti da adibire ad orti e/o boschi sociali e urbani, le parti a parco giochi per l'infanzia, le parti destinate al controllo degli assetti idrogeologici e di tutela degli ambienti di interesse naturalistico, le altre parti comunque destinate a funzioni pubbliche o di interesse generale, comprensive delle dotazioni

⁵ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 121

⁶ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 298

⁷ Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 298



Comune di Camaione (LU)

PIANO OPERATIVO

territoriali (illuminazione, impianti di irrigazione, regimazione reticolo superficiale, arredi fissi e mobili, ecc.) e degli itinerari ciclo - pedonali. E' ammessa la ristrutturazione conservativa degli edifici esistenti, **riconosciuti di valore architettonico**, la formazione di parcheggi e aree di sosta attrezzata (art. 28 LR 86/2016) e la realizzazione di manufatti **accessori** e strutture di servizio (servizi igienici, magazzini e ripostigli, comprensivo dell'eventuale somministrazione di alimenti e bevande, ecc.), **ovvero funzionali alla valorizzazione del parco**, anche in "addizione volumetrica" agli edifici esistenti, nei limiti dei parametri indicati dal PO. **Per i restanti edifici e manufatti, privi di valore, il progetto individuerà gli adeguati ed appropriati interventi finalizzati alla realizzazione delle finalità del parco.**

Articolazione spaziale della previsione. Definizione di dettaglio

La partizione spaziale deve essere articolata in:

- Ui.a la parte del parco urbano destinata a polo culturale, espositivo e socio – educativo
- Ui.b la parte del parco urbano destinata a impianti sportivi e ludico ricreative
- Ui.c la parte del parco urbano destinata a manifestazioni e spettacoli temporanei all'aperto
- Ui.d la parte del parco urbano destinata a orti e/o boschi sociali e urbani
- Ui.e la parte del parco urbano destinata ad area attrezzata a giochi per l'infanzia
- Ui.f la parte del parco urbano destinata a parcheggi ed aree di sosta attrezzata
- Ui.g la parte del parco urbano destinata al controllo degli assetti idrogeologici
- Ui.h la parte de parco urbano destinata alla tutela degli ambienti di interesse naturalistico

Le altre parti comunque destinate a funzioni pubbliche o di interesse generale.

Prescrizioni normative di dettaglio. Misure di mitigazione e compensazione urbanistica

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Nessuna

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

- Gli interventi di natura urbanistico – edilizia (in adeguamento - ampliamento funzionale delle strutture esistenti) concernenti la realizzazione delle nuove superfici edificabili (Se) a destinazione direzionale e di servizio devono essere ubicati in via prioritaria e significativamente prevalente nella partizione spaziale Ui.a (polo culturale, espositivo e socio – educativo ed eventualmente in minima parte nella partizione spaziale Ui.b. Resta fermo l'obbligo di non interferire con aree di cui all'art. 142 lett. a) e g) del D.lgs 142/2004.

