

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 Lucca*

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, frazione “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 la Curatela Fallimentare, per la valorizzazione delle suddette proprietà, dette incarico allo scrivente il quale ha provveduto al deposito delle relative relazioni tecniche di stima presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Lucca nelle date del 6 maggio 2016, del 17 maggio 2017 e 11 ottobre 2017;

- in data 8 ottobre 2018, la società “

”, presentava proposta di concordato fallimentare con assuntore, ai sensi dell’art. 124 della L. Fallimentare, la quale veniva omologata dal Tribunale di Lucca in data 24 febbraio 2020;

- che con atto ai rogiti del Notaio Antonino Tumbiolo del 16 novembre 2021, repertorio n. 38.474, trascritto a Pisa il 19 novembre 2021 al n. 17.130 di registro particolare, la Curatela Fallimentare e la società “

” hanno sottoscritto un contratto di “trasferimento immobiliare nell'ambito del concordato fallimentare con assuntore della società ” progressivamente sottoposto alla condizione sospensiva dell’accertamento dell’esatto adempimento dell’assuntore all’obbligazione di pagamento delle sei rate previste a cui avrebbe fatto seguito il progressivo “svincolo” della proprietà degli immobili a suo favore;

- che la condizione sospensiva non si è avverata poiché la “

” si è resa inadempiente non pagando le rate previste e pertanto la proprietà dei cespiti immobiliari non si è trasferita, nemmeno parzialmente, all’assuntore;

- che 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;

- che 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;

- 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;

- che, con riferimento alla stima dei fabbricati, dove non diversamente indicato, è da intendersi che gli stessi siano stati valutati con il criterio di stima del “valore di mercato”, cioè del più probabile prezzo di mercato al quale la proprietà immobiliare in oggetto può 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. Per determinare il più probabile “valore di mercato”, lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima sintetica definito “stima monoperimetrica” 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".

Anche la valutazione dei terreni è da intendersi determinata "a corpo" e non a misura, con tutti gli annessi, connessi, adiacenze, pertinenze, servitù attive e passive, diritti e ragioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovavano al momento del sopralluogo effettuato; l'indicazione del valore, riferito al parametro di Superficie Commerciale al mq., va quindi interpretato come un ulteriore indizio atto a confermare il giudizio di stima emesso "a corpo".

Il procedimento di stima utilizzato è quello comunemente definito nella pratica estimativa come "stima diretta o commerciale".

La Superficie Commerciale del compendio "terreni" coinciderà con la Superficie Catastale.

L'individuazione del prezzo al metroquadrato di Superficie Commerciale utilizzato per la determinazione del valore dei terreni in questione, è stato individuato sulla base di comparativi, di valenza tecnico-economica, assunti nella zona nel settore delle compravendite per immobili simili e/o assimilabili tenendo conto, in particolare, di tutti i pregi e i difetti del terreno e della zona in cui lo stesso è ubicato, delle qualità intrinseche ed estrinseche dello stesso oltre alla posizione rispetto al centro urbano, la distanza dai servizi primari, la relazione tra domanda ed offerta del mercato immobiliare della zona per immobili simili con particolare attenzione all'utilizzo delle aree e alle destinazioni urbanistiche ad esse attribuite dal vigente strumento urbanistico comunale.

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 Lucca, frazione San Michele in Escheto,
Via Traversa n° 383.

••• 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 Lucca
_____.

Oggetto:

In Comune di Lucca, frazione San Michele in Escheto, Via Traversa n° 383, la piena proprietà di un vecchio e fatiscente capannone con destinazione di opificio artigianale, già ad uso di officina meccanica, elevato ad un solo piano fuori terra e suddiviso in due unità immobiliari, ad oggi comunicanti e precisamente:

- a) porzione sud composta da un ampio locale costituito da due ambienti dei quali, quello più ampio, di altezza all'arcareccio superiore ai 7,00 ml. mentre quello più piccolo di altezza molto inferiore (circa ml. 3,10 in gronda) corredato sul lato sud da un appendice suddivisa in ingresso, disimpegno, servizio igienico, due locali per ufficio oltre ad una zona per spogliatoio, servizi igienici e docce;

- b) porzione nord composta da un ampio locale costituito da due ambienti dei quali, quello più ampio, di altezza all'arcareccio superiore ai 7,00 ml. mentre quello più piccolo di altezza molto inferiore (circa ml. 3,10 in gronda) corredato sul lato nord da un appendice suddivisa in ripostiglio, spogliatoio due servizi igienici, doccia e tettoia (oggi tamponata in assenza di provvedimenti edilizi e pertanto da ripristinare) e sul lato ovest da un ulteriore ampia tettoia di altezza in gronda di circa ml. 4,30.

L'intero compendio è corredato da poca resede pertinenziale esterna (sulla quale insistono, nella zona nord, un silos e due manufatti questi installati in assenza di provvedimenti e quindi da rimuovere) oltre a due appezzamenti di

terreno ad essa adiacenti sul lato est, per la maggior parte a vocazione agricola, aventi una superficie catastale complessiva pari a mq. 3.815.

Dall'atto di acquisto ai rogiti del notaio Fabio Monaco di Viareggio (LU) del 22 luglio 2003, repertorio n° 30.005, meglio indicato nel proseguo, si legge testualmente che si accede al fabbricato “ *così come dichiara e garantisce la parte alienate, per uso incontestato, ininterrotto, ultraventennale:*

- *sia dalla nuova strada provinciale di Sottomonte a mezzo di strada poderale, così come indicato nell'atto ai rogiti del Notaio Alberto Levi del 10 luglio 1969, repertorio n° 11.544, raccolta n° 5.864, registrato a Lucca il 28 luglio 1969 al n° 3302, trascritto a Lucca il 1° agosto 1969 al n. 5.118 di formalità ed attualmente facente parte di beni di terzi identificata, a maggior consistenza, come la medesima parte alienante precisa, al catasto terreni del Comune di Lucca, nel foglio 173, particella 221;*

- *sia dalla via vicinale detta la Traversa, a mezzo diritto di passo gravante su terreno di terzi, censito al catasto dei fabbricati del Comune di Lucca, nel foglio 173, particella 778, area urbana.”.*

Confini:

Il compendio immobiliare descritto, confina complessivamente con strada vicinale detta “La Traversa”, particelle catastali 778, 775, 776, 1.016 strada poderale e fossetto mediante, 969, 305, tutte del foglio 173 del Catasto di Lucca, il tutto come risulta dagli atti catastali, salvo altri o più recenti confini e come meglio in fatto.

Referenze Catastali:

Il fabbricato risulta rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca, nel foglio di mappa **173**:

- quanto alla porzione sud, meglio descritta alla precedente lettera “a)”, mappale **557**, subalterno **1**, Categoria D/8, Rendita Catastale pari ad € 3.976,72;

- quanto alla porzione nord, meglio descritta alla precedente lettera “b)”, mappale **557**, subalterno **2**, Categoria D/8, Rendita Catastale pari ad € 4.886,72.

La resede pertinenziale risulta indicata come comune nella rappresentazione grafica delle due unità immobiliari.

I due appezzamenti di terreno adiacenti alla resede del fabbricato sul lato est risultano rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Lucca, nel foglio di mappa **173**:

- dal mappale **304**, seminativo arborato irriguo di classe 2, di mq. 710, Reddito Dominicale pari ad € 4,22 e Reddito Agrario pari ad € 4,95;

- mappale **968** (porzione del mappale originario 303), seminativo irriguo di classe 2, di mq. 3.105, Reddito Dominicale pari ad € 18,44 e Reddito Agrario pari ad € 21,65.

In ordine alla continuità storico-catastale si precisa che, al Catasto Fabbricati:

- i subalterni 1 e 2 del mappale 557 derivano dalla divisione del mappale intero 557 avvenuta in ordine alla Denuncia di Variazione Catastale n° 3.081 del 25 maggio 1995 integrata con Denuncia di Variazione a mezzo di procedura DOCFA n° B02587.1/1997 del 3 dicembre 1997;

- il mappale 557, precedentemente alla succitata variazione, era stato oggetto della Denuncia di Variazione Catastale per diversa distribuzione degli spazi interni del 15 novembre 1993 n° 5.543;

- il mappale 557 era stato originato in ordine a Denuncia di Nuovo Accatastamento n° 2.030 del 24 dicembre 1991.

Al Catasto Terreni il mappale 557, di mq. 3.090, deriva dalla fusione fra il mappale 557 di mq. 2.070 e il mappale 566 di mq. 1.020, in forza di Tipo Mappale n° 101.159 del 18 dicembre 1991.

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 non corrispondere allo stato dei luoghi.

Con riferimento alle planimetrie delle due unità immobiliari che compongono la consistenza catastale dell'immobile, le stesse presentano numero approssimazioni grafiche e risultano difformi dallo stato dei luoghi in ordine, senza che l'indicazione specifica deroghi alla generalità, a modifiche

interne, prospettiche, al tamponamento della tettoia a nord e all'assenza dei volumi e del silos nella zona nord-ovest.

Come anticipato si sottolinea ulteriormente come lo scrivente non abbia effettuato nessuna verifica delle linee di confine e delle distanze dei fabbricati esaminati da questi e/o dai manufatti limitrofi e pertanto nulla può essere detto circa l'esattezza o meno dei confini del lotto o del posizionamento dei manufatti su questo così come riportati in mappa.

A tale proposito si precisa che l'aggiornamento della posizione catastale degli immobili sopra indicata è posta a carico dell'aggiudicatario e che la medesima deve intendersi comprensiva anche di ogni eventuale azione di verifica, materializzazione e rettifica dei confini che in tal senso si dovesse rendere necessaria.

Provenienza Ventennale:

a) Con atto di compravendita ai rogiti del notaio Fabio Monaco di Viareggio (LU) del 22 luglio 2003, repertorio n° 30.005, registrato a Viareggio (LU) il 23 luglio 2003 al n° 1.579, trascritto a Lucca il 24 luglio 2003 al n° 8.901 di registro particolare, la società " " con sede in , codice fiscale , ebbe ad acquistare dalla società " " con sede in , codice fiscale , la piena proprietà di un fabbricato ad uso artigianale elevato ad un solo piano fuori terra con altezze diverse e suddiviso in due unità immobiliari, rappresentato al Catasto Fabbricati di Lucca nel foglio 173, mappale 557, subalterno 1 e 2. Nel detto contratto si legge testualmente che : “ . . . la particella 557 è stata originata dalla fusione della particella 557 di mq. 2.070 e della particella 566 di mq. 1.020”. A causa della mancata presa visione dei documenti catastali come indicato al capoverso precedente, lo scrivente non è in grado di certificare che quanto riportato nel citato contratto di compravendita circa l'accorpamento della particella catastale 566 alla particella 557 corrisponda al vero.

b) Con atto di compravendita ai rogiti del notaio Fabio Monaco di Viareggio (LU) del 18 febbraio 2004, repertorio n° 31.679, registrato a Viareggio (LU) il 20 febbraio 2004 al n° 415, trascritto a Lucca il 21 febbraio 2004 al n° 1.777 di registro particolare, la società “ .” con sede in

, codice fiscale , ebbe ad acquistare dalla signora nata a il , codice fiscale , la piena proprietà di un appezzamento di terreno della superficie catastale di mq. 3.105 ubicato in Lucca, frazione San Michele in Escheto, rappresentato al Catasto Terreni di Lucca, nel foglio di mappa 173, mappale 968.

c) Con atto di compravendita ai rogiti del notaio Fabio Monaco di Viareggio (LU) del 18 febbraio 2004, repertorio n° 31.680, registrato a Viareggio (LU) il 20 febbraio 2004 al n° 416, trascritto a Lucca il 21 febbraio 2004 al n° 1.779 di registro particolare, la società con sede in , codice fiscale , ebbe ad acquistare dal signor , nato a Lucca il , codice fiscale , la piena proprietà di un appezzamento di terreno della superficie catastale di mq. 710 ubicato in Lucca, frazione San Michele in Escheto, rappresentato al Catasto Terreni di Lucca, nel foglio di mappa 173, mappale 304.

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

• Trascrizioni:

1) Atto d'Obbligo Edilizio trascritto a Lucca il 12 dicembre 1975 al n° 7.097 di registro particolare con scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio Raffaele Manfredini di Lucca in data 4 dicembre 1975, repertorio n° 36.702, mediante il quale il signor , con riferimento all'Autorizzazione Edilizia n° 3.647/1975, si è impegnato nei confronti del Comune di Lucca a demolire la tettoia oggetto di autorizzazione a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale.

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 Lucca, nel foglio di mappa 173,

mappale 557, subalterni 1 e 2 e al Catasto Terreni di Lucca nel foglio di mappa 173, mappali 304 e 968, oltre a maggior consistenza.

3) Contratto di “trasferimento immobiliare nell'ambito del concordato fallimentare con assuntore della società ” trascritto a Pisa il 19 novembre 2021 al n. 17.130 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 24 luglio 2003 al n° 2.888 di registro particolare, nascente per atto di mutuo ai rogiti del notaio Fabio Monaco di Viareggio (LU) del 22 luglio 2003, repertorio n° 30.006, a favore della banca “ ” con sede in e domicilio ipotecario eletto presso la filiale di , a garanzia della somma pari ad € 1.000.000,00 di cui € 500.000,00 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 Lucca, nel foglio di mappa 173, mappale 557, subalterni 1 e 2

2) Ipoteca in rinnovazione iscritta a Lucca il 20 luglio 2023 al n° 1.521 di registro particolare, in rinnovazione dell'ipoteca volontaria iscritta a Lucca il 24 luglio 2003 al n. 2.888, nascente per atto di mutuo ai rogiti del notaio Fabio Monaco di Viareggio (LU) del 22 luglio 2003, repertorio n° 30.006, a favore della banca “ ” con sede in e domicilio ipotecario eletto presso la filiale di , a garanzia della somma pari ad € 1.000.000,00 di cui € 500.000,00 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 Lucca, nel foglio di mappa 173, mappale 557, subalterni 1 e 2

Servitù attive e passive:

A) Dalla lettura del contratto di compravendita ai rogiti del notaio Fabio Monaco di Viareggio (LU) del 22 luglio 2003, repertorio n° 30.005, trascritto a

Lucca il 24 luglio 2003 al n° 8.901 di registro particolare, in relazione all'accesso al fabbricato, emerge testualmente quanto segue: “ *Vi si accede, così come dichiara e garantisce la parte alienante, per uso incontestato, ininterrotto, ultraventennale:*

- sia dalla via nuova strada provinciale di Sottomonte a mezzo di strada poderale, così come indicato nell'atto ai rogiti del Notaio Alberto Levi del 10 luglio 1969, repertorio 11.544, raccolta n. 5.864, registrato a Lucca il 28 luglio 1969 al n. 3302, trascritto a Lucca il 1° agosto 1969 al n. 5.118 di formalità ed attualmente facente parte di beni di terzi identificata, a maggior consistenza, come la medesima parte alienante precisa, al catasto terreni del Comune di Lucca, nel foglio 173, particella 221;

- sia dalla via vicinale detta la Traversa, a mezzo diritto di passo gravante su terreno di terzi censito al catasto dei fabbricati del Comune di Lucca, nel foglio 173, particella 778, area urbana.”.

Esaminando però il contratto per Notaio Alberto Levi del 10 luglio 1969, repertorio 11.544, trascritto a Lucca il 1° agosto 1969 al n. 5.118, richiamato nell'acquisto, se ne ricava che il signor _____, al momento della vendita ai signori _____ del pieno dominio di un terreno in Lucca, Sezione di San Michele in Escheto, località “Via Traversa”, rappresentato al N.C.T. alla pagina 9.261, foglio 173, porzione “b” del mappale 302 con mq. 2.070, dichiarava che al terreno in esame si poteva accedere : “ . . . a mezzo strada poderale della costante larghezza di ml. 4,50 che partendo dalla nuova strada provinciale di Sottomonte che corre lungo il confine di mezzogiorno dei beni residui del venditore raggiunge il terreno oggetto di vendita. Il venditore si obbliga a sua cura e spesa a realizzare tale passo che rimane al servizio anche dei beni residui. Tale strada dovrà essere consolidata con spurgo e scampoli di cava per un'altezza non inferiore a cm. 30 e per una carreggiata di metri 3. Nella compravendita è compreso altresì l'eventuale diritto di passo dal lato di settentrione di cui potesse avere diritto il terreno stesso, passo che partendo dalla Via Comunale di Vorno raggiunge il terreno compravenduto. . . .”.

Analizzando la mappa del Nuovo Catasto Terreni vigente all'epoca del suddetto contratto se ne ricava che la descrizione del primo passo citato nel contratto Notaio Levi (strada poderale di ml. 4,50 corrente lungo il confine sud

dei residui beni del venditore) parrebbe per lo più coincidere con l'attuale area urbana identificata dalla particella catastale 778 mentre il secondo passo citato (eventuale diritto di passo dal lato di settentrione che partendo dalla Via Comunale di Vorno raggiungeva il terreno compravenduto) parrebbe per lo più coincidere con la strada poderale oggi insistente sul mappale 1.016, porzione dell'ex mappale 221, di proprietà di terzi.

B) Il terreno identificato dal mappale 304 risulta soggetto a servitù passiva di metanodotto costituita per scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio Andrea Iemma di Roma in data 20 gennaio 1994, repertorio n° 47.161, trascritta a Lucca il 10 febbraio 1994 al n° 1.677 di registro particolare.

C) Il terreno identificato dal mappale 968 risulta soggetto a servitù passiva di metanodotto costituita per scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio Andrea Iemma di Roma in data 7 luglio 1993, repertorio n° 44.562, trascritta a Lucca il 26 luglio 1993 al n° 7.455 di registro particolare (sui luoghi si rintraccia una cabina a servizio del metanodotto con relativo recinto posizionata lungo il confine est in posizione sud).

D) Il terreno identificato dal mappale 968 e parte del fabbricato risultano interessati dal passaggio aereo di una linea elettrica con direzione nordovest-sudest. Sul mappale 968, in prossimità del confine sud, in posizione centrale e inglobato nel muro della tettoia a nord del fabbricato, insistono anche due sostegni. Un ulteriore sostegno risulta posizionato in prossimità del confine nord-est del medesimo mappale 968.

Intestazione dei beni, possesso, stato dell'immobile, APE 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 fabbricati e dei terreni risulta nella Curatela Fallimentare la quale ha permesso l'accesso ai luoghi allo scrivente per il sopralluogo congiunto effettuato in data 26 giugno 2024. Al riguardo si segnala che nel contratto di “trasferimento immobiliare nell'ambito del concordato fallimentare con assuntore della società ” trascritto a Pisa il 19

novembre 2021 al n. 17.130 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 alla presenza della Curatela Fallimentare, l'area si presentava in completo stato di abbandono, con presenza di molto materiale non identificato e/o catalogato dallo scrivente oltre a rottami di autovetture dei quali si ignora la provenienza e la proprietà. La presenza di rifiuti e altro materiale è stato contestato anche dal Comune di Lucca, corpo di Polizia Municipale - Nucleo di Polizia Ambientale, alla Curatela Fallimentare nell'ambito di un'indagine maturata a seguito di un esposto; ogni maggiore dettaglio sulle contestazioni mosse potrà essere richiesto direttamente alla Curatela Fallimentare. A tal proposito si precisa che lo smaltimento di ogni rifiuto (compreso la rimozione dei rottami delle autovetture) presente sul posto al momento dell'aggiudicazione del presente Lotto e ogni azione di bonifica dei luoghi, qualunque essa sia, dovranno essere eseguite nei modi consentiti dalle normative specifiche e sono poste a carico dell'aggiudicatario che se le assumerà. Di tale circostanza, lo scrivente ha tenuto conto nell'emissione del valore a base d'asta nel proseguo indicato;

c) Ancorchè lo scrivente non abbia eseguito indagini specifiche, lo scrivente ritiene che la copertura dei manufatti costituenti il compendio immobiliare in esame sia costituita da pannelli in fibrocemento tipo "eternit", Al riguardo si segnala che la Curatela Fallimentare è stata destinataria dell'Ordinanza n. 1090 del 15 giugno 2023 emessa dal Comune di Lucca - Settore Urbanistica, Edilizia Privata e Ambiente, con la quale le è stato ordinato di trasmettere la valutazione sullo stato di conservazione della copertura in eternit del fabbricato posto in Via di Sottomonte 355. Con successiva Ordinanza n. 1454 dell'11 agosto 2023 il medesimo ufficio ebbe a sospendere l'efficacia dell'ordinanza n. 1090 del 15 giugno 2023 (rif. P.G. n. 102391/19.06.2023) emessa al conto del Sig. SCARDIGLI STEFANO, in qualità di curatore fallimentare della società " . . . *fintanto che non saranno assunte le definitive determinazioni del Giudice Delegato a*

seguito del deposito, presso il Tribunale di Lucca, dell'istanza di risoluzione del concordato fallimentare; si fa riserva di coinvolgere l'attuale assuntore del concordato fallimentare società

". Ogni maggiore dettaglio sullo stato delle Ordinanze citate potrà essere richiesto direttamente alla Curatela Fallimentare. La rimozione, lo smaltimento e la sostituzione di ogni elemento realizzato con fibre di amianto o similari dovrà essere eseguito secondo la normativa emanata in materia il tutto a cura e spesa dell'aggiudicatario. Di tali costi lo scrivente ha tenuto conto nell'emissione del valore di vendita giudiziaria dell'immobile indicato nel proseguo;

d) Dalla sovrapposizione ortofotografica della mappa catastale con le riprese satellitari della zona, parrebbe che la distanza del fabbricato di cui al presente lotto dai confini nord, ovest ed est (in quest'ultimo caso però le particelle confinanti 304 e 968 risultano di proprietà della fallita società e ricomprese nel presente lotto) individuabili sui luoghi risulti inferiore ai minimi imposti dai vigenti regolamenti locali e/o dal codice civile; in particolare l'appendice presente a nord parrebbe addirittura "sconfinare" sullo stradello poderale insistente su aree di terzi e/o sul fossetto classificato nel Reticolo Idrografico Regionale di cui alla L.R. 79/2012, adiacenti al mappale interessato. L'aggiudicatario del presente lotto, prendendo atto di tale circostanza, assume a proprio carico l'onere della verifica dell'esatto posizionamento in mappa del fabbricato e di ogni atto che risultasse necessario per regolarizzare lo stato dei luoghi ivi compresa l'eventuale rettifica dei confini o, in ultimo, le demolizioni delle porzioni eventualmente insistenti su aree di terzi e/o nella fascia di rispetto del fossetto classificato nel Reticolo Idrografico Regionale di cui alla L.R. 79/2012 e non normalizzabili. Anche di tale eventuale circostanza ne è stato tenuto conto nella determinazione del valore di vendita giudiziaria indicato successivamente. Con riferimento alle distanze dai confini si segnala che, a seguito del sopralluogo del 26 giugno 2024 effettuato alla presenza della Curatela Fallimentare, è stato rilevato che nella zona nord del piazzale della confinante unità immobiliare identificata in catasto dal mappale 774, è stato realizzato un manufatto addossato al confine con la particella 557 oggetto di questo elaborato peritale;

e) I confini dei terreni a corredo del compendio rappresentati dalle particelle catastali 304 e 968, tutti liberamente accessibili essendo privi di

recinzione, non risultano tracciati e pertanto si presentano incerti. La recinzione a nord, est e sud del fabbricato (mappale 557) risulta in più punti caduta, rimossa o bucata e il suo posizionamento non è stato verificato dallo scrivente; 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;

f) A seguito del sopralluogo del 26 giugno 2024 eseguito alla presenza della Curatela Fallimentare, è stato appurato che una porzione a nord-est del mappale 968, delle dimensioni di circa ml. 20,00 x ml. 18,00, 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 risulterà a carico dell'aggiudicatario e di tale circostanza si è tenuto conto nell'emissione del valore di vendita giudiziaria più avanti indicato;

g) Con riferimento al contratto di “trasferimento immobiliare nell'ambito del concordato fallimentare con assuntore della società _____” trascritto a Pisa il 19 novembre 2021 al n. 17.130 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 dalle due alle sei 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.

h) 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 dei confini e delle distanze delle costruzioni da questi e dai fabbricati limitrofi e/o antistanti;

- indagini e/o verifiche geologiche e geotecniche;

- indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione dei fabbricati, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;

- 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 interraste quali cisterne, serbatoi ed altro, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà in capo dell'aggiudicatario. Al riguardo

si segnala che durante le operazioni di sopralluogo sono stati individuati alcuni pozzetti nella zona nord-ovest della resede pertinenziale del fabbricato e altri pozzetti sono stati rintracciati all'interno del compendio, pozzetti dei quali si ignora l'utilizzo, la destinazione e lo scopo;

- 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;

- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n° 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;

- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico delle unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e successive modifiche e integrazioni e alle norme UNI emanate in materia, delle unità immobiliare esaminata delle quali pertanto si ignora la conformità;

- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s. m. i.) delle unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato esaminato del quale, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera delle unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n° 13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n° 1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti e nel proseguo descritti, esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici. Sul punto è opportuno precisare poi che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità eventualmente registrate, tenuto conto delle limitazioni d'indagine esposte nel proseguo nonché delle finalità dell'incarico conferito, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità comporta valutazioni di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti a ciò preposti, i quali sono deputati all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali essi stessi rimandano ogni parere e/o decisione all'esito di un'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato peritale, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario.

Vincoli:

Nella previgente carta della “pericolosità idraulica” allegata alla Variante al R.U. di adeguamento al Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) relativa al bacino dell'Ozzeri, l'area occupata dal fabbricato risultava classificata con grado di pericolosità “*I.2. pericolosità idraulica media (I.2)*” mentre l'area dei terreni è stata classificata con grado di pericolosità “*I.4. pericolosità idraulica molto elevata (I.4)*”.

Nella Carta di riferimento delle Norme di Piano nel settore del rischio idraulico della Variante al Piano di Bacino Stralcio “Assetto Idrogeologico” Primo Aggiornamento dell'Autorità di Bacino del Fiume Serchio, l'area del

fabbricato e dei terreni adiacenti risultava classificata “*PU - aree morfologicamente depresse (pericolosità idraulica molto elevata)*” normate dall'articolo 24 delle Norme di Piano; tale classificazione era stata confermata anche nella Carta di riferimento delle Norme di Piano nel settore del rischio idraulico della Variante al Piano di Bacino Stralcio “Assetto Idrogeologico” Secondo Aggiornamento, adottata in data 17 dicembre 2015 con delibera del Comitato Istituzionale n° 180.

Con riferimento all'Autorizzazione Edilizia n° 3.647/1975 meglio indicata nel proseguo, con scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio Raffaele Manfredini di Lucca in data 4 dicembre 1975, repertorio n° 36.702, trascritto a Lucca il 12 dicembre 1975 al n° 7.097 di registro particolare, è stato rilasciato dal signor _____ l'atto d'obbligo edilizio a favore del Comune di Lucca mediante il quale il medesimo si è impegnato a demolire la tettoia oggetto di autorizzazione a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale senza peraltro avanzare pretesa alcuna per indennizzo o danno.

Si segnala altresì che il fosso corrente a nord del mappale 557 e del mappale 968 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.

Nel Piano Operativo comunale adottato con delibera di C.C. n. 103 del 26 ottobre 2021

- l'area occupata dal capannone risulta essere interessata da un battente idraulico variabile da minimo 0,29 ml. ad in massimo di 1,26 ml.;

- nella carta della magnitudo idraulica, l'area del capannone risulta inserita in una magnitudo “Molto severa”;

- nella carta della pericolosità da alluvione, l'area del capannone risulta inserita in una classe di pericolosità “P3 = Aree a pericolosità per alluvioni frequenti o a pericolosità elevata (aree inondabili da eventi con tempo di ritorno inferiore o uguale a 30 anni)” in ordine alle quali si riporta un estratto dalla “Relazione generale di fattibilità geologico-tecnica”, punto “4. Le condizioni di fattibilità idraulica”:

4.1. Le condizioni di fattibilità nelle aree a pericolosità da alluvioni P3 e P2

1. Nelle aree definite nell'elaborato QG. 15 a pericolosità per alluvioni frequenti (P3) e poco frequenti (P2) la fattibilità degli interventi è perseguita secondo quanto disposto dalla L.R. 41/2018, oltre a quanto previsto dalla pianificazione di bacino.

2. Per l'intero territorio comunale, ai fini del raggiungimento almeno di un livello di rischio medio R2, la fattibilità degli interventi è subordinata alla gestione del rischio di alluvioni rispetto allo scenario per alluvioni poco frequenti, assicurata attraverso la realizzazione di opere idrauliche, opere di sopraelevazione ed interventi di difesa locale, ai sensi dell'articolo 8, comma 1 della L.R. 41/2018.

3. Nei casi in cui la fattibilità degli interventi non sia condizionata dalla L.R. 41/2018 alla realizzazione delle citate opere di cui all'articolo 8, comma 1, ma comunque preveda che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste le misure preventive atte a regolare l'utilizzo in caso di eventi alluvionali, la gestione del rischio alluvioni può essere perseguita attraverso misure da individuarsi secondo criteri di appropriatezza, coniugando benefici di natura economica, sociale ed ambientale, unitamente ai costi ed ai benefici.

4. In particolare sono da valutare le possibili alternative nella gestione del rischio alluvioni dalle misure maggiormente cautelative che garantiscono assenza degli allagamenti fino alle misure che prevedono eventuali allagamenti derivanti da alluvioni poco frequenti.

5. Nel caso di interventi in aree soggette ad allagamenti, la fattibilità è subordinata a garantire, durante l'evento alluvionale l'incolumità delle persone, attraverso misure quali opere di sopraelevazione, interventi di difesa locale e procedure atte a regolare l'utilizzo dell'elemento esposto in fase di evento. Durante l'evento sono accettabili eventuali danni minori agli edifici e alle infrastrutture, tali da essere rapidamente ripristinabili in modo da garantire l'agibilità e la funzionalità in tempi brevi post evento.

6. Nelle aree a pericolosità da alluvione frequenti (P3) non risultano comunque ammissibili:

a) nuove opere pubbliche o di interesse pubblico riferite a servizi essenziali;

b) la realizzazione di impianti di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006;

c) la realizzazione di sottopassi e volumi interrati.

7. Negli elaborati QG. 12 e QG. 13 (Carta dei battenti Tr 30 e Tr 200) non viene riportato il battente puntuale, ma solo un intervallo di battente. Il battente puntuale può comunque essere rilevato, ed utilizzato per la definizione delle condizioni di sicurezza idraulica, consultando il SIT del Comune di Lucca. Quanto sopra ad esclusione delle aree ricadenti nell'intervallo di battente 0 – 15 cm, nelle quali il battente di riferimento dovrà essere cautelativamente assunto pari a 15 cm. Nelle Schede di fattibilità geologica riportate in Appendice 1 alla presente relazione viene talora indicata la quota del tirante idraulico. In questo caso il battente dovrà essere calcolato sottraendo alla quota del tirante la quota del piano di campagna desunta dal rilievo LIDAR (dati scaricabili dal portale della Regione Toscana).

8. Tutti gli interventi di nuova edificazione o sul patrimonio edilizio esistente, condizionati alla realizzazione delle "opere di sopraelevazione" o di "difesa locale" di cui si commi c) e d) del punto 1 dell'art. 8 della L.R. 41/2018, dovranno adottare un franco di sicurezza pari al 25% del battente duecentennale, con un franco minimo comunque di 15 cm. Nel caso di volumi interrati o semi-interrati il franco di sicurezza da applicare alla soglia di ingresso dovrà essere assunto pari al 30% del battente duecentennale, con un franco minimo comunque di 20 cm. Alle infrastrutture lineari e relative pertinenze il franco minimo di sicurezza è 5 cm.

9. Relativamente alle infrastrutture lineari ed ai parcheggi in superficie può essere ammesso, ai fini del non superamento del rischio medio R2, un battente idrico massimo rispettivamente di 5 e 20 cm.

10. Il rispetto della prescrizione di non aggravio delle condizioni di rischio richiesto dall'art. 8, comma 1, lettera c) della LR. 41/2018 dovrà essere dimostrato a livello di piano attuativo o di permesso a costruire convenzionato o, in loro assenza, in sede di predisposizione del progetto edilizio.

11. Nelle aree a pericolosità da alluvioni frequenti (P3) o poco frequenti (P2) con battente indeterminato nell'elaborato QG. 13 - Carta dei battenti Tr 200, si applicano le disposizioni della L.R. 41/2018, art. 18, comma 2.

12. Nelle aree P3 l'Autorità di bacino distrettuale si esprime sugli interventi di seguito elencati, in merito alla compatibilità degli stessi con il raggiungimento degli obiettivi di PGRA:

a) misure di protezione previste dal PGRA del fiume Serchio e dalla Variante generale PAI, e misure previste dal PGA del fiume Serchio;

b) interventi di sistemazione idraulica e geomorfologica, ad eccezione delle manutenzioni ordinarie, straordinarie e dei ripristini;

c) interventi di ampliamento e ristrutturazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico esistenti, riferite ai servizi essenziali, e della rete infrastrutturale primaria, nonché degli impianti di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006 dichiarati di interesse pubblico;

d) nuovi interventi relativi alla rete infrastrutturale primaria, se non diversamente localizzabili;

e) nuovi impianti di potabilizzazione e depurazione, compresi i servizi a rete e le infrastrutture a questi connessi; nonché interventi di ampliamento, di ristrutturazione di tali impianti e infrastrutture.

13. Nelle aree P2 l'Autorità di bacino distrettuale si esprime sugli interventi di seguito elencati, in merito alla compatibilità degli stessi con il raggiungimento degli obiettivi di PGRA:

a) misure di protezione previste dal PGRA Serchio e misure previste dal PGA Serchio;

b) interventi di sistemazione idraulica e geomorfologica, ad eccezione delle manutenzioni ordinarie, straordinarie e dei ripristini;

c) interventi di ampliamento e ristrutturazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico esistenti, riferite ai servizi essenziali, e della rete infrastrutturale primaria, nonché degli impianti di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006 dichiarati di interesse pubblico;

d) nuovi interventi relativi alla opere pubbliche o di interesse pubblico riferiti ai servizi essenziali e alla rete infrastrutturale primaria;

e) interventi di ampliamento, di ristrutturazione e nuovi impianti di potabilizzazione e depurazione compresi i servizi a rete e le infrastrutture a questi connessi nonché gli impianti dichiarati di interesse pubblico di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006, compresi i servizi a rete e le infrastrutture a questi connessi.”

Dalla consultazione del PIT della Regione Toscana, una piccola porzione posta a sud-est del mappale 968 del foglio 173 di Lucca risulta interessata dal vincolo di cui alla Lettera g) - aree boscate - dell'articolo 142 del Decreto Legislativo n° 42 del 22 gennaio 2004.

Infine, dall'analisi del catasto delle aree boscate percorse dal fuoco del Comune di Lucca è emerso che i terreni in esame non rientrano in quelle zone i cui soprassuoli boschivi siano stati distrutti o danneggiati dal fuoco, così come previsto dalla Legge Regionale Toscana 21 marzo 2000 n° 39 e dalla Legge 21 Novembre 2000 n° 353.

Insistono comunque sull'area i vigenti vincoli edilizi, consortili, urbanistici, di Regolamento Urbanistico Comunale, di Piano Operativo Comunale, di fascia di rispetto stradale, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente e dalla normativa antisismica vigente.

Situazione urbanistico-edilizia:

Dalle ricerche d'archivio effettuate presso il Comune di Lucca, sono stati rintracciati i seguenti provvedimenti edilizi riguardanti il compendio immobiliare in questione precisando che non è da escludere che ne risultino

altri non rilevati, vuoi per errata e/o inesatta registrazione nel nominativo titolare del titolo nei registri comunali, vuoi, in considerazione del periodo vagliato (anni 1911 - 2017), perchè sfuggiti allo scrivente:

- Licenza Edilizia n° 751 rilasciata ai signori

in data 30 agosto 1969, avente ad oggetto “ fabbricato ad uso capannone artigianale per la lavorazione del ferro” in località Pontetetto;

- Autorizzazione Edilizia in ordine a domanda n° 3.647 del 23 settembre 1975 (rinvenuta all'interno della precedente Licenza Edilizia), rilasciata in data 13 gennaio 1976, avente ad oggetto “costruzione di tettoia per ricovero macchine e materiali di un'officina”;

- Concessione Edilizia n° 131/1981 rilasciata in data 26 marzo 1981 alla società “officina metalmeccanica ” in ordine alla domanda n° 121/1980 avente ad oggetto “ampliamento fabbricato uso officina meccanica”;

- Concessione Edilizia n° 275 rilasciata alla società “officina metalmeccanica Pacini e Simi” in data 8 luglio 1982, avente ad oggetto “ampliamento fabbricato industriale - variante alla C.E. n° 131/1981”;

- Concessione Edilizia n° 146 rilasciata alla società “officina metalmeccanica ” in data 20 aprile 1983 avente ad oggetto “costruzione di un muretto di recinzione”;

- per la costruzione di fabbricato artigianale in difformità dalla originaria concessione edilizia per variazioni planivolumetriche, interne e di prospetto oltre alla costruzione di manufatti in ampliamento, venne presentata dalla società “officina .” in data 25 marzo 1986 al protocollo generale n° 14.243, la Domanda di Sanatoria per Abusi Edilizi di cui alla Legge n° 47 del 28 febbraio 1985, in ordine alla quale, in data 10 marzo 1995 al n° 1.213 è stata rilasciata la relativa Concessione Edilizia in Sanatoria con permesso di agibilità;

- un'ulteriore Domanda di Sanatoria per Abusi Edilizi di cui alla Legge n° 47 del 28 febbraio 1985, rubricata alla società “ ”, venne presentata in data 31 marzo 1987 al protocollo generale n° 7.024 e avente ad oggetto l'ampliamento di un fabbricato artigianale per realizzazione di tettoia e silos, in ordine alla quale, in data 30 dicembre 1993 al n° 1.797 è stata rilasciata la relativa Concessione Edilizia in Sanatoria unitamente al permesso di agibilità;

- Autorizzazione Edilizia in ordine a domanda n° 9.480 rilasciata alla società “ ” in data 1 ottobre 1991 avente ad oggetto “opere interne e modifiche di prospetto”;

- Concessione Edilizia n° 177 rilasciata alla società “ ” in data 13 maggio 1995 avente ad oggetto “ristrutturazione e frazionamento in due unità di fabbricato artigianale”.

Si precisa che il compendio immobiliare risulta essere stato oggetto altresì delle seguenti richieste di parere, inoltrate al Comune di Lucca ma rivolte all'Autorità di Bacino del fiume Serchio:

- pratica n° 34 del 28 settembre 2005, protocollo generale n° 58.307, a nome “società ” con oggetto “richiesta di parere preventivo all'Autorità di Bacino del fiume Serchio in ordine al progetto per lavori di ristrutturazione edilizia con riorganizzazione dei volumi secondari ad un fabbricato da adibire ad attività commerciale e direzionale posto in San Michele in Escheto”;

- pratica n° 7 dell'8 marzo 2006, protocollo generale n° 13.352, a nome “società ” con oggetto “progetto per lavori di ristrutturazione edilizia con riorganizzazione dei volumi secondari ad un fabbricato da adibire ad attività commerciale e direzionale posto in frazione San Michele in Escheto, via Traversa n° 383”.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Lucca il 17 luglio 2024 si rileva che:

Nel vigente Regolamento Urbanistico Comunale, l'area in esame risulta ricompresa nel cosiddetto “Parco dell'Ozzeri” nella quale valgono le disposizioni di cui all'articolo 32 delle Norme Tecniche di Attuazione ed inoltre è stata così classificata:

- quanto al mappale 304:

- parte (*una minima parte - ndr*-) in “aree per attività commerciali” nelle quali valgono le disposizioni di cui all'articolo 124 delle Norme Tecniche di Attuazione;

- parte (*la maggior parte - ndr*) in “aree da mantenersi all'uso agricolo” nelle quali valgono le disposizioni di cui all'articolo 32.3 delle Norme Tecniche di Attuazione;

- quanto al mappale 968:

- (*interamente - ndr-*) in “aree da mantenersi all'uso agricolo” nelle quali valgono le disposizioni di cui all'articolo 32.3 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Nel Piano Operativo comunale adottato con delibera di C.C. n. 103 del 26 ottobre 2021 le aree risultano così classificate:

- quanto al mappale 304:

- Perimetro del territorio urbanizzato, limite dei centri abitati e altri elementi identificativi (art. 12 delle N.T.A.);

- Aree di qualificazione paesaggistica ed ambientale degli insediamenti H2 (art. 41 delle N.T.A.);

- Viabilità;

- Rete viaria ed assi di collegamento di area vasta e locali I1 (art. 77 delle N.T.A.);

- quanto al mappale 968:

- Perimetro del territorio urbanizzato, limite dei centri abitati e altri elementi identificativi (art. 12 delle N.T.A.);

- Aree di qualificazione paesaggistica ed ambientale degli insediamenti H2 (art. 41 delle N.T.A.);

- Reticolo idrografico e gli specchi d'acqua superficiali (art. 63 delle N.T.A.);

- Aree di corredo ed ambientazione della rete infrastrutturale (art. 81 delle N.T.A.).

Con riferimento al fabbricato identificato dal mappale 557 lo scrivente fa rilevare quanto segue:

- nella cartografia relativa alle destinazioni urbanistiche del vigente Regolamento Urbanistico Comunale, l'area in esame risulta ricompresa nel cosiddetto “Parco dell'Ozzeri” nella quale valgono le disposizioni di cui all'articolo 32 delle Norme Tecniche di Attuazione ed inoltre è stata classificata per la maggior parte in “aree per attività commerciali” nelle quali valgono le disposizioni di cui all'articolo 124 delle Norme Tecniche di Attuazione e le norme di riferimento del suddetto articolo 32 per gli edifici esistenti e per una minima parte in “aree da mantenersi all'uso agricolo” nelle

quali valgono le disposizioni di cui all'articolo 32.3 delle Norme Tecniche di Attuazione;

- nella cartografia relativa alla destinazioni urbanistiche del Piano Operativo comunale adottato con delibera di C.C. n. 103 del 26 ottobre 2021 557, risulta inserito nel perimetro del territorio urbanizzato, limite dei centri abitati e altri elementi identificativi (art. 12 delle NTA) e per la quasi totalità in zona “Tessuti a proliferazione produttiva (mista) lineare lungo la strada (D1)” con interventi disciplinati dall'articolo 35 delle Norme Tecniche di Gestione e Attuazione e per una minima parte in zona “Aree di qualificazione paesaggistica e ambientale degli insediamenti (H2)” con interventi disciplinati dall'articolo 41 delle Norme Tecniche di Gestione e Attuazione;

A seguire si riporta un estratto dall'articolo 35 delle Norme Tecniche di Gestione e Attuazione del P.O.:

“Art. 35. Tessuti a proliferazione produttiva (mista) lineare lungo strada (D1)

1. Definizione. Comprende gli immobili qualificati dal PS come "Tessuti lungo strada a proliferazione lineare produttiva e/o mista", degli Ambiti delle urbanizzazioni a prevalente funzione produttiva e specialistica (riconducibili agli equivalenti morfotipi TPSI del PIT/PPR). Tali tessuti sono prevalentemente produttivi e/o commerciali - direzionali con lotti di capannoni di grandi e medie dimensioni disposti lungo un'arteria stradale e con la presenza sporadica di lotti residenziali isolati.

2. Categorie di intervento. Oltre all'attività edilizia libera, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

- gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili";

- la "manutenzione straordinaria";

- la "ristrutturazione edilizia conservativa"; - la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva";

- le "addizioni volumetriche", realizzate mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie coperta (Sc), o in alternativa della Superficie edificabile (o edificata) (Se), non superiore al 15% di quella esistente per ogni UI;

3. Categorie di intervento. Ulteriori indicazioni. E' ammessa dal PO la realizzazione di volumi tecnici (comunque denominati), secondo le specifiche tecniche definite nel RE, anche comprendenti volumi ed infrastrutture tecniche necessari all'adeguamento dei manufatti alle norme regolamentari igienico-sanitarie, di sicurezza dei luoghi di lavoro, di prevenzione dei rischi e di sicurezza dei luoghi di lavoro.

4. Parametri urbanistico edilizi e prescrizioni di dettaglio. Nella "ristrutturazione edilizia ricostruttiva", nelle "addizioni volumetriche" l'indice di copertura non può superare il 50% della superficie fondiaria corrispondente al lotto urbanistico di riferimento.

Le addizioni volumetriche sono realizzabili contestualmente e in forma cumulativa alle altre categorie di intervento ammesse dal PO.

L'altezza degli edifici realizzati mediante "addizione volumetrica" non può essere superiore a mt. 10,50. In alternativa è ammessa un'altezza non superiore a quella massima dell'edificio di cui fa parte la stessa UI oggetto di addizione volumetrica o sostituzione edilizia o degli edifici ad essi aderenti.

5. Dimensione e frazionamento delle unità immobiliari. E' ammesso il solo frazionamento delle UI non residenziali nei limiti indicati dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia.

6. *Disciplina delle funzioni. Le categorie funzionali ammesse sono:*

b) industriale e artigianale;

c) commerciale al dettaglio, con esclusione della "media struttura di vendita" alimentari;

e) direzionale e di servizio;

f) commerciale all'ingrosso e depositi.

Il mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante in una categoria funzionale tra quelle previste è ammesso con le seguenti prescrizioni e limitazioni:

- il mutamento di destinazione d'uso di unità immobiliari a destinazione "Industriale - artigianale" in "Commerciale al Dettaglio", ovvero in "Direzionale di servizio", è soggetto al rispetto, all'interno dell'area di intervento, degli spazi a parcheggio previsti per le diverse destinazioni, secondo quanto disposto dalle norme regolamentari e legislative nazionali e regionali vigenti in materia;

- il mutamento di destinazione d'uso di unità immobiliari a destinazione "Industriale - artigianale" nella destinazione d'uso "Commerciale al dettaglio" o "Direzionale e di servizio" è ammesso in assenza e/o qualora non siano realizzate le "addizioni volumetriche" di cui al precedente comma 2."

A seguito dell'adozione del Piano Operativo, vigono le norme di salvaguardia dell'articolo 109 delle Norme Tecniche di Gestione e Attuazione che letteralmente si riportano:

" 1. Ai sensi dell'art. 103 della LR 65/2014, a far data dalla delibera di consiglio comunale di adozione del PO, fino all'esecutività del medesimo, una volta approvato, il comune sospende ogni determinazione sulle domande di Permesso di costruire (PdC) qualora i loro contenuti siano in contrasto con la disciplina del PO adottato.

2. A far data dalla delibera di adozione del PO è altresì sospesa l'efficacia delle Segnalazioni Certificate di Inizio di Attività (SCIA), delle Comunicazioni di Inizio Lavori Asseverate (CILA) e delle Comunicazioni di Inizio Lavori (CIL) presentate dopo la delibera di Consiglio Comunale di adozione del PO, o non ancora efficaci a tale data, qualora i loro contenuti siano in contrasto con la disciplina del PO adottato.

3. La sospensione di cui ai commi 1 e 2 opera fino all'approvazione del PO e comunque non oltre tre anni dal provvedimento di adozione del PO.

4. In deroga a quanto indicato ai precedenti commi sono invece fatte salve le previsioni, le disposizioni e la disciplina degli "Strumenti attuativi (piani e programmi) convenzionati e non decaduti (SAC)" recepiti, fatti propri e resi efficaci dal presente PO di cui all' art. 86 delle presenti Norme, per i quali possono essere rilasciati i titoli abilitativi da essi disciplinati.

5. Le previsioni, le disposizioni e la disciplina degli "Strumenti attuativi (piani e programmi) convenzionati e non decaduti (SAC)" di cui al precedente comma 4, si applicano comunque nel prioritario rispetto delle prescrizioni e prescrizioni d'uso contenute nella specifica "Disciplina dei beni paesaggistici" del PIT/PPR, di cui all'art. 103 delle presenti Norme.

6. Potranno essere approvate le varianti al RU già adottate alla data di adozione del PO, purché non in contrasto con il PO stesso.

7. Ai fini della corretta applicazione delle diverse disposizioni normative della disciplina di PO con riferimento alle diverse categorie di intervento ammesse, si intende per "edificio", "fabbricato", "unità immobiliare" - come definiti dalla regolamentazione regionale in materia - esistenti quelli effettivamente realizzati, e cioè per i quali sia compiutamente realizzato l'"involucro edilizio" (come definito dalla regolamentazione regionale in materia) o sia depositata la dichiarazione di ultimazione dei lavori opportunamente corredata di elaborati documentali finalizzati a dimostrare la reale consistenza planivolumetrica e le relative unità immobiliari, prima della data di esecutività della delibera di adozione del PO.

8. Si intende per "categoria funzionale" o "destinazione d'uso" - come definiti dalla regolamentazione regionale in materia - esistente di un immobile quelle determinate da titoli abilitativi comunque denominati, rilasciati prima della data di esecutività della delibera di adozione del PO, ovvero deducibili da atti pubblici comunque denominati registrati prima della data di esecutività della delibera di adozione del PO."

Da sottolineare altresì che nella carta dei condizionamenti di natura idraulica allegata alla Variante al R.U. di adeguamento al Piano di Assetto

Idrogeologico (P.A.I.) relativa al bacino dell'Ozzeri, l'area in esame veniva così classificata:

- quanto al mappale 557 come rientrante nel settore 4 (e all'interno del tessuto insediativo) per il quale risultano applicabili le norme di cui all'articolo 18.4 delle Norme Tecniche di Attuazione della variante che sostituiscono i corrispondenti articoli della Parte II – Fragilità ambientale e conseguenti limitazioni – di cui alle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico approvato con delibera C.C. n° 25 del 16.3.2004 limitatamente alla porzione di territorio individuata dalla variante in oggetto (bacino del canale Ozzeri), che si riportano letteralmente:

“ 18.4 - Le aree ricadenti nel Settore IV della TAV. 5 - “CARTA DEI CONDIZIONAMENTI DI NATURA IDRAULICA”, corrispondenti alle aree inondabili da eventi con tempo di ritorno > 200 anni non sono soggette a limitazioni o condizionamenti di natura idraulica. Sarà tuttavia cura del progettista valutare, in relazione alla natura ed all'esposizione delle opere consentite che si intendono realizzare, la necessità di adottare comunque accorgimenti atti a ridurre la vulnerabilità delle opere medesime. 1. Limitatamente all'area attraversata dal Rio Guappero compresa tra la strada “Bretellina” ad ovest, la Via Nuova per Pisa ad est e il rio Guappero a nord, l'attuazione di interventi edilizi è subordinata – fino al completamento degli interventi di adeguamento sul rio Guappero già programmati dalla Provincia di Lucca - alle prescrizioni e limitazioni di cui all'art. 18.3 delle presenti norme.”

Per completezza si riportano anche le norme richiamate dell'articolo 18.3.:

“18.3 - Le aree ricadenti nel Settore III della TAV. 5 “CARTA DEI CONDIZIONAMENTI DI NATURA IDRAULICA”, corrispondenti alle aree inondabili da eventi con tempo di ritorno duecentennale, sono soggette a edificabilità condizionata ed assoggettate alle seguenti disposizioni.

1. Interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture diverse da quelle a rete sono consentiti solo all'interno del tessuto insediativo e nella specifica area interessata dal “Progetto di Contratto di Quartiere II”, quest'ultima così come delimitata nella “CARTA DEI CONDIZIONAMENTI DI NATURA IDRAULICA” e per la quale è già stato redatto un progetto di opere di messa in sicurezza idraulica per tempi di ritorno di 200 anni ed acquisito il parere favorevole dell'Autorità di Bacino. Tale progetto è stato redatto sulla base di studi idrologico-idraulici dimostranti che non viene aumentato il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle.

2. Relativamente agli interventi di nuova edificazione previsti nel tessuto insediativo, la obbligatoria messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni può essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza, nel rispetto delle seguenti condizioni

- dimostrazione dell'assenza o dell'eliminazione di pericolo per le persone e i beni;
- dimostrazione che gli interventi non determinano aumento delle pericolosità in altre aree.

3. Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti, oltre agli interventi ammessi per il settore 2, cambi di destinazione d'uso, interventi di sostituzione edilizia ed interventi che, senza conseguire aumenti di superficie coperta, possano pervenire ad un riassetto complessivo degli organismi edilizi esistenti e degli spazi urbani ad essi appartenenti. Per tali interventi è fatto obbligo di porre gli edifici in sicurezza idraulica rispetto ad eventi con tempo di ritorno duecentennale ed adottare gli accorgimenti necessari alla mitigazione del rischio in termini di danni a cose.

4. Sono consentiti interventi per i quali venga dimostrato che la loro natura è tale da non determinare pericolo per persone e beni, da non aumentare la pericolosità in altre aree e purchè siano adottate, ove necessario, idonee misure atte a ridurre la vulnerabilità. A titolo

esemplificativo rientrano tra gli interventi di cui sopra le piscine, le tettoie, i pergolati ed i piccoli annessi agricoli (max 25 mq) necessari alla conduzione del fondo nelle aree agricole, etc. etc

5. Della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia.

6. Fino alla certificazione dell'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione, il collaudo e classifica rilasciata dall'ente competente in materia delle opere idrauliche accompagnata dalla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, non può essere rilasciata dichiarazione di abitabilità e di agibilità.”

- quanto ai mappali 304 e 968 come rientrante nel settore 1 per il quale risultano applicabili le norme di cui all'articolo 18.1 delle Norme Tecniche di Attuazione della variante suindicata.

In ultimo si segnala che il Consiglio Comunale di Lucca, nella seduta n° 29 del 31 maggio 2016, ha adottato il Piano Strutturale ai sensi dell'articolo 19 della L.R.T. n° 65/2014; a tale proposito si richiama il contenuto delle norme di salvaguardia di cui all'articolo 29, comma 2 del Quadro Propositivo - Disciplina Generale di Piano - QP.5, che letteralmente si riporta:

“Ai sensi di quanto prescritto dall'articolo 92 comma 6 della L.R. 65/2014, dalla data di adozione del P.S. si applicano le seguenti norme di salvaguardia:

- fuori dal perimetro del territorio urbanizzato sono vietati interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione urbanistica, ancorché previsti dal RU vigente, qualora in contrasto con obiettivi specifici, indirizzi e prescrizioni contenuti nella disciplina di PS;

- è ammessa l'adozione e l'approvazione di piani attuativi qualora rispondenti a obiettivi specifici, indirizzi e prescrizioni contenuti nella disciplina di PS.”

- informazioni generali, abusi edilizi riscontrati e sanabilità degli stessi -

Premesso che lo scrivente non ha provveduto ad effettuare la verifica planovolumetrica dell'intero complesso immobiliare (anche in relazione allo stato dei luoghi che non permette un agevole accesso) e pertanto non è da escludere che esistano altre difformità degli immobili non indicate nei punti a seguire, le quali potranno essere precisamente evidenziate in sede di rilievo metrico dettagliato dell'intero compendio, quanto riscontrato dallo scrivente, mettendo a confronto lo stato dei luoghi con quanto raffigurato sugli elaborati grafici di cui alla Concessione Edilizia n° 177 rilasciata in data 13 maggio 1995, può essere così riassunto a puro titolo indicativo e non esaustivo:

- generali incongruenze fra le quote altimetriche e planimetriche indicate;
- realizzazione di due collegamenti fra le due unità immobiliari costituite;

- realizzazione di una distribuzione interna in muratura nella porzione di immobile costituente l'unità immobiliare prospiciente verso nord;

- modifiche prospettiche;

- modifiche alla sistemazione esterna con realizzazione di recinzione per lo più in rete e paletti oltre all'inserimento di un cancello carrabile in ferro in prossimità della viabilità di accesso;

- realizzazione di due manufatti e installazione di un silos difforme da quanto condonato, nella zona nord-ovest della resede;

- tamponamento della tettoia insistente sul lato nord e chiusura del collegamento interno con il capannone;

Fatta eccezione per i permessi di agibilità conseguenti alle Concessioni Edilizie in Sanatoria rilasciate a seguito di Domanda di Condono Edilizio, lo scrivente, fra la documentazione esaminata, non ha rintracciato il certificato di agibilità dei locali del quale pertanto si ignora l'esistenza.

Si sottolinea che NON è stato verificato dallo scrivente il deposito al competente Ufficio Regionale del Genio Civile delle eventuali opere in acciaio o calcestruzzo armato e del Certificato di Collaudo delle strutture, documenti tutti che non sono stati rintracciati fra la documentazione esaminata presso il Comune di Lucca.

A giudizio dello scrivente, fatta salva e impregiudicata ogni e più restrittiva interpretazione degli uffici competenti, che pertanto sarà da intendersi prevalente sulle seguenti conclusioni, delle difformità rilevate, qualora l'aggiudicatario lo reputi più conveniente ed opportuno in luogo della rimessa in pristino stato, potranno essere sottoposte ad Accertamento di Conformità, da richiedersi all'Amministrazione Comunale di Lucca ai sensi dell'articolo 209 della Legge Regionale Toscana n° 65 del 10 novembre 2014, esclusivamente quelle opere che non avranno comportato aumenti di volume e/o di superficie coperta e che non risultino nè insistenti sulla fascia di rispetto del fossetto a nord classificato nel Reticolo Idrografico Regionale di cui alla L.R. 79/2012, nè in contrasto con i vincoli idraulici dell'area. Per tutte le altre risulterà ammissibile esclusivamente la rimessa in pristino stato.

Il sottoscritto Consulente sottolinea che, tutti gli adempimenti ed i costi necessari sia per l'ottenimento degli eventuali Accertamenti di Conformità sopra indicati (unitamente all'eventuale adeguamento delle opere alle

disposizioni di Legge a questo preordinate), sia per le demolizioni con rimessa in pristino stato dei luoghi, sia per l'ottenimento di un'eventuale certificato di agibilità dei locali (con relative opere di adeguamento degli impianti necessarie) e comunque ogni adempimento e costo necessario per la regolarizzazione dei luoghi e del fabbricato, 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 attraverso l'applicazione di coefficienti di ponderazione al valore unitario di massima frequenza individuato.

Stima:

- *Descrizione Particolareggiata* •

- Quanto al fabbricato

Trattasi di un vecchio e fatiscente manufatto ad uso artigianale ubicato al margine della zona sud del territorio comunale di Lucca, a confine con il Comune di Capannori, nella frazione di San Michele in Escheto, lungo la Via provinciale di Sottomonte dalla quale riceve accesso attraverso una breve viabilità insistente su proprietà di terzi .

La zona è caratterizzata dalla presenza di insediamenti a carattere commerciale, direzionale e industriale oltre ad ampie zone inedificate destinate all'uso agricolo sulle quali sorgono piccoli insediamenti residenziali.

La zona, ben collegata alle principali direttrici stradali della zona, risulta facilmente raggiungibile dalla rete autostradale dalla quale dista circa 2,4 Km. e dalla stazione ferroviaria dalla quale dista circa 3,7 Km.

Il fabbricato, in pessimo stato di conservazione, è costituito da una porzione principale, suddivisa in due unità immobiliari, con struttura portante di elevazione e di copertura in ferro, tamponamenti esterni in muratura di bozze con finestre a nastro in ferro e vetro nella parte alta, copertura in lastre di fibrocemento tipo “eternit” o similari, allo stato priva di impianti, con pavimentazione in calcestruzzo, portoni di ingresso in ferro di tipo industriale, con copertura a capanna e altezza alla trave reticolare superiore a ml. 7,50.

Nelle due porzioni immobiliari è presente un impianto di carroponte non funzionante.

Sul lato est è stato ricavato un ampliamento direttamente collegato alla porzione principale, realizzato in muratura di bozze, con copertura inclinata in ferro e lastre di fibrocemento tipo “eternit” in più punti crollata, di modesta altezza.

Sul lato est insiste una tettoia in ferro con altezza in gronda di circa ml. 4,30.

Le due unità costituenti il fabbricato risultano corredate, una sul lato nord e l'altra sul lato sud, da manufatti in muratura di bozze di calcestruzzo, ad un solo piano fuori terra, nella quale sono stati alloggiati gli uffici ed i servizi igienici con zona spogliatoi.

Le aree esterne, di modeste dimensioni, recintate con recinzione in rete e paletti, risultano accessibili attraverso un cancello carrabile in ferro aperto sulla viabilità di collegamento con la Via Provinciale e si presentano in completo stato di abbandono con la presenza di arbusti spontanei e altro materiale assimilabile a rifiuti non meglio identificato dallo scrivente.

Complessivamente lo stato di conservazione è pessimo e risultano necessari importanti interventi di bonifica e ristrutturazione.

I dati metrici del fabbricato, tutti rilevati dagli elaborati grafici progettuali, risultano i seguenti:

- Resede Esterna (calcolata sottraendo dalla superficie catastale delle particelle 557 e 566 l'area occupata dai fabbricati): mq. 1.485,00 circa.

- Superficie Esterna Lorda (S.E.L.)

- Capannone Principale con h. > ml. 7,00: mq. 840,00 circa;

- Capannone secondario con h. > ml. 3,00: mq. 365,00 circa

- Accessori in muratura compresa la tettoia a nord: mq. 125,00 circa

- Tettoia: mq. 275,00 circa;

- Superficie Interna Netta (S.I.N.)

- Capannone Principale con h. > ml. 7,00: mq. 790,00 circa;

- Capannone secondario con h. > ml. 3,00: mq. 335,00 circa

- Accessori in muratura compresa la tettoia a nord: mq. 112,00 circa

- Tettoia: mq. 125,00 circa

- Altezze interne:

- Capannone Principale: ml. 7,75 circa alla capriata;

- Capannone secondario : ml. 3,10 circa all'intradosso della gronda

- Accessori in muratura: ml. 2,70 circa al controsoffitto degli accessori a nord e ml. 2,40 - 2,70 circa al controsoffitto degli accessori a sud;

- Tettoia: ml. 4,30 circa all'estradosso della gronda.

• Quanto ai terreni

Per quanto riguarda i terreni adiacenti alla resede del fabbricato sul lato est, rappresentati dalle particelle catastali 304 e 968, della complessiva superficie catastale pari a mq. 3.815, gli stessi si presentano dalla giacitura pianeggiante, dalla forma per lo più regolare, incolti, entrambi liberamente accessibili e per gli stessi non appaiono identificati sul luogo i confini di proprietà che pertanto sono incerti.

Porzione nord-est del mappale 968 risulta occupati da terzi soggetti in assenza di titolo e quindi abusivamente.

Come precisato in precedenza, la destinazione urbanistica prevalente è “agricola”.

I terreni sono interessati da una servitù di metanodotto e da una servitù aerea di elettrodotto.

• *Valutazione* •

• Superficie commerciale del fabbricato

Per la valutazione degli immobili in esame sono stati utilizzati i criteri adottati a livello europeo e precisamente la Superficie Esterna Lorda (SEL) che viene così definita dal glossario del Codice delle Valutazione Immobiliari edito da TECNOBORSA: “*Area di un edificio misurata esternamente su ciascun piano fuori terra e/o entro terra, includendo lo spessore dei muri perimetrali, dei muri interni e delle pareti divisorie, colonne, pilastri, vani scala e ascensori ...*”.

• Determinazione della Superficie Commerciale del fabbricato.

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 artigianale con altezza oltre i sette i metri) è stato così rilevato:

- fra la superficie del Capannone secondario con h. > ml. 3,00 e la superficie principale: 0,50

- fra la superficie dei locali accessori in muratura e la superficie principale: 0,40

- fra la superficie della tettoia e la superficie principale: 0,30

- fra la superficie della resede e la superficie principale: 0,02.

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

n°	Descrizione	SEL mq.	Rapp. Mercantile	Sup. Comm.le mq.
1	Capannone h. > 7,00 ml.	840	1,00	840,00
2	Capannone h. > ml. 3,00	365	0,50	182,50
3	Accessori in muratura	125	0,40	50,00
4	Tettoia	275	0,30	82,50
5	Resede	1.485	0,02	29,70
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.				1.184,70

• Superficie commerciale dei terreni.

Per la valutazione dei terreni in esame la Superficie Commerciale dei medesimi verrà fatta coincidere con la superficie catastale che risulta essere complessivamente pari a mq. 3.815.

• Quanto alle indagini di mercato.

Le indagini di mercato sono state effettuate attraverso il reperimento di immobili comparabili oggetto di contratti di compravendita recentemente stipulati nonché consultando agenzie immobiliari ed osservatori del mercato ed interrogando la Banca dati dell'Agenzia delle Entrate sia con riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare, sia con riferimento ai 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 dall'Agenzia delle Entrate, il tutto con i seguenti risultati:

A) Per quanto attiene immobili comparabili compravenduti nell'ultimo triennio:

Capannoni:

a.1) Contratto di compravendita trascritto a Lucca al n. 6428/2019 di registro particolare avente ad oggetto un capannone corredata da resede, ubicato in Comune di Lucca, Via di San Lazzaro, rappresentata al Catasto Fabbricati nel foglio 163 mappale 722, della superficie commerciale di circa mq. 677,00 e con categoria catastale D/8. Il prezzo della vendita è stato fra le parti concordato in complessivi Euro 230.000,00 (che, sulla base della superficie commerciale dell'immobile, corrisponde ad €/mq. 340,00 circa);

a.2) Contratto di compravendita trascritto a Lucca al n. 14158/2019 di registro particolare avente ad oggetto un'abitazione ubicata in Comune di Capannori, Via ddi Sottomonte, rappresentata al Catasto Fabbricati nel foglio 91 mappale 2038, della superficie commerciale di mq. 454,0. Il prezzo della vendita è stato fra le parti concordato in complessivi Euro 320.000,00 (che, sulla base della superficie commerciale dell'immobile, corrisponde ad €/mq. 705,00 circa);

Terreni:

a.4) Contratto di compravendita trascritto a Lucca al n. 5705/2024 di registro particolare avente ad oggetto, fra l'altro, un appezzamento di terreno della superficie catastale di mq. 1.151 ubicato in Comune di Lucca, frazione Vicopelago, Via Vecchia di Vicopelago, rappresentato al Catasto Terreni nel foglio 173 mappali 104, 1235 e 1236. Il prezzo della vendita è stato fra le parti concordato in complessivi Euro 2.500,00 (che, sulla base della superficie catastale dei terreni, corrisponde ad €/mq. 2,00 circa);

B) Quotazioni immobiliari delle agenzie immobiliari e osservatori del mercato estratti nel mese di febbraio 2024:

b.1) Quotazioni dell'osservatorio del sito web “borsinoimmobiliare.it”:

Capannoni:

 Capannoni tipici		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
<i>Euro</i> 283	<i>Euro</i> 438	<i>Euro</i> 594
<small>* Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona territorialmente adibita attività imprenditoriali, artigianale o agricole.</small>		

b.2) Quotazioni dell'osservatorio dei valori agricoli - Regione Toscana -
Listino 2016 rilevazioni 2015:

Terreni di qualità catastale seminativo irriguo (valori ad Ha):

- Val. Max 62.000 - Val. Min 29.000

C)

- Per quanto attiene la Banca dati Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate con riferimento alle rilevazioni del II° semestre dell'anno 2023:

Capannoni:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	360	720	L			
Capannoni tipici	Normale	380	760	L	2,1	4,2	L
Laboratori	Normale	450	900	L			

- Per quanto attiene i Valori Agricoli Medi della Provincia di Lucca (VAM) annualità 2010 (ultima annualità pubblicata):

REGIONE AGRARIA N°: 7 PIANA DI LUCCA ZONA EST Comuni di: ALTOPASCIO, CAPANNORI, LUCCA, MONTECARLO, PORCARI				
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PIOPPETO	20000,00			
PRATO	11000,00	SI		
PRATO ARBORATO	11000,00			
PRATO IRRIGUO	17000,00			
PRATO IRRIGUO ARBORATO	17000,00			
SEMINATIVO	28000,00	SI		
SEMINATIVO ARBORATO	28000,00			
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO	41000,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	41000,00			
ULIVETO	24000,00	SI		
VIGNETO	32000,00			
VIGNETO IN ZONE TIPICHE D.O.C.	50000,00	SI		
VIVAIO	100000,00	SI	SI	

Dall'analisi dei comparabili e dal confronto degli stessi con i dati 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 commerciale, possa essere quantificabile nella seguente cifra:

- *Valore di Massima Frequenza Capannoni*: €/mq. 600,00 circa.

Prendendo atto delle aspettative e delle tendenze manifestate dal mercato e confrontando le caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, lo scrivente ha proceduto ad analizzare le caratteristiche dissimili che inducono una variazione del prezzo e più precisamente:

• pregi

- l'ubicazione

• difetti

- lo stato di conservazione;

- le limitazioni idrauliche imposte sull'area;

- le eventuali azioni petitorie a salvaguardia della proprietà;

- la presenza massiccia di materiale verosimilmente contenente amianto in fibre e rifiuti da smaltire con eventuali conseguenti operazioni di bonifica dei luoghi;

- le regolarizzazioni edilizie e catastali necessarie.

Alla luce di quanto esposto, lo scrivente ha ritenuto quindi di poter utilizzare un coefficiente di ponderazione (in diminuzione) del 40% a deprezzamento del Valore di Massima Frequenza individuato che, complessivamente, tenga conto di tutte le circostanze esposte.

Svolti i dovuti calcoli otterremo che il valore di mercato riferito alla piena proprietà del capannone oggetto di stima, risulta essere determinato nella seguente cifra:

- Sup. Comm.le mq. 1.184,70 x €/mq. 360,00 = € 426.492,00

• Quanto ai terreni (mappali 304 e 968)

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 sia quantificabile in:

• Valore di Massima Frequenza Terreni "Agricoli": €/mq. 4,00 circa.

Con riferimento ai terreni esaminati, considerata l'estensione, la giacitura, la posizione, la facilità di accesso nonché la destinazione urbanistica attribuita dallo strumento urbanistico adottato e di prossima approvazione, tenuto conto delle eventuali possibilità dettate dalle vigenti norme nazionali per l'installazione di impianti di energie rinnovabili anche su aree a vocazione agricola, lo scrivente ha ritenuto di poter utilizzare un valore di mercato pari ad €/mq. 15,00.

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

- terreni in "area agricola": mq. 3.765 x €/mq. 15,00 = € 56.475,00

La somma complessiva del valore del fabbricato e del valore dei terreni, ammonta pertanto ad € 482.967,00 (Euro quattrocentoottantaduemilanovecentosessantasette).

Lo scrivente, 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, ritiene congruo applicare al valore di mercato determinato come sopra, una 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 € **410.500,00** (Euro quattrocentodiecimilacinquecento/00).

allegati:

- "1" estratto di mappa catastale;
- "2" copia visura catastale;
- "3" planimetrie catastali;
- "4" documentazione fotografica;
- "5" certificato di destinazione urbanistica;

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

Lucca, li: 24 luglio 2024

geom. Luca Turri





Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/06/2024

Dati della richiesta	Comune di LUCCA (Codice:E715)
Catasto Fabbricati	Provincia di LUCCA
	Foglio: 173 Particella: 557 Sub.: 1

INTESTATO

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

Unità immobiliare dal 19/07/2013

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		173	557	1			D/8				Euro 3.976,72	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/07/2013 Pratica n. LU0167773 in atti dal 19/07/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 112508.1/2013)
Indirizzo		VIA DI SOTTOMONTE Piano T										
Notifica	Notifica in corso con protocollo n. 1813 del 09/04/1999					Partita				Mod.58	45139	

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E715 - Foglio 173 - Particella 557

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/12/1997

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		173	557	1			D/8				Euro 3.976,72 L. 7.700.000	VARIAZIONE D'UFFICIO del 03/12/1997 in atti dal 04/12/1998 RETTIFICA CLASSAMENTO PROPOSTO DALLA PARTE (n. B2587.1/1997)
Indirizzo		VIA TRAVERSA-SAN MICHELE IN ESCHETO Piano T										
Notifica	Notifica in corso con protocollo n. 1813 del 09/04/1999					Partita	1024799			Mod.58	45139	
Annotazioni	di stadio: continuita` tecnica da verificare											

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/06/2024

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/12/1997

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		173	557	1			D/8					L. 5.320.000	VARIAZIONE del 03/12/1997 in atti dal 03/12/1997 INT. DEN. VAR. 25.5.95 N 3081 (n. B02587.1/1997)
Indirizzo		VIA TRAVERSA-SAN MICHELE IN ESCHETO Piano T											
Notifica							Partita		1024799		Mod.58		45139
Annotazioni		di stadio: continuita` tecnica da verificare -classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/12/1997

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		173	557	1									VARIAZIONE del 03/12/1997 in atti dal 03/12/1997 ACQUISIZIONE PARZIALE DELLA DENUNCIA PROT. 2030 DEL 24/12/91 (n. B02587/1997)
Indirizzo		VIA TRAVERSA-SAN MICHELE IN ESCHETO Piano T											
Notifica							Partita		1024799		Mod.58		-
Annotazioni		di stadio: continuita` tecnica da verificare											

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

Situazione degli intestati dal 22/07/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		Atto del 22/07/2003 Pubblico ufficiale MONACO FABIO Sede VIAREGGIO (LU) Repertorio n. 30005 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8901.1/2003 Reparto PI di LUCCA in atti dal 28/07/2003	

Situazione degli intestati dal 03/12/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		*	(1) Proprieta' fino al 22/07/2003

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/06/2024

DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE del 03/12/1997 in atti dal 03/12/1997 ACQUISIZIONE PARZIALE DELLA DENUNCIA PROT. 2030 DEL 24/12/91 (n. B02587/1997)
--------------------------	--

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 03/12/1997

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		173	557									COSTITUZIONE in atti dal 03/12/1997 IMPIANTO MECCANOGRAFICO	
Notifica						Partita		27976			Mod.58		-

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

Situazione degli intestati dal 03/12/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	INTESTAZIONE MANCANTE		(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 17/11/2009
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE in atti dal 03/12/1997 IMPIANTO MECCANOGRAFICO	

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/06/2024

Dati della richiesta	Comune di LUCCA (Codice:E715)
Catasto Fabbricati	Provincia di LUCCA
	Foglio: 173 Particella: 557 Sub.: 2

INTESTATO

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

Unità immobiliare dal 19/07/2013

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		173	557	2			D/8				Euro 4.886,72	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/07/2013 Pratica n. LU0167774 in atti dal 19/07/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 112509.1/2013)
Indirizzo		VIA DI SOTTOMONTE Piano T										
Notifica	Notifica in corso con protocollo n. 1813 del 09/04/1999					Partita				Mod.58	45139	

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E715 - Foglio 173 - Particella 557

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/12/1997

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		173	557	2			D/8				Euro 4.886,72 L. 9.462.000	VARIAZIONE D'UFFICIO del 03/12/1997 in atti dal 04/12/1998 RETTIFICA CLASSAMENTO PROPOSTO DALLA PARTE (n. B2587.2/1997)
Indirizzo		VIA TRAVERSA-SAN MICHELE IN ESCHETO Piano T										
Notifica	Notifica in corso con protocollo n. 1813 del 09/04/1999					Partita	1024799			Mod.58	45139	
Annotazioni		di stadio: continuita` tecnica da verificare										

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/06/2024

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/12/1997

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		173	557	2			D/8					L. 8.820.000	VARIAZIONE del 03/12/1997 in atti dal 03/12/1997 INT. DEN. VAR. 25.5.95 N 3081 (n. B02587.1/1997)
Indirizzo		VIA TRAVERSA-SAN MICHELE IN ESCHETO Piano T											
Notifica						Partita		1024799		Mod.58		45139	
Annotazioni		di stadio: continuita` tecnica da verificare -classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/12/1997

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		173	557	2									VARIAZIONE del 03/12/1997 in atti dal 03/12/1997 ACQUISIZIONE PARZIALE DELLA DENUNCIA PROT. 2030 DEL 24/12/91 (n. B02587/1997)
Indirizzo		VIA TRAVERSA-SAN MICHELE IN ESCHETO Piano T											
Notifica						Partita		1024799		Mod.58		-	
Annotazioni		di stadio: continuita` tecnica da verificare											

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

Situazione degli intestati dal 22/07/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		Atto del 22/07/2003 Pubblico ufficiale MONACO FABIO Sede VIAREGGIO (LU) Repertorio n. 30005 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8901.1/2003 Reparto PI di LUCCA in atti dal 28/07/2003	

Situazione degli intestati dal 03/12/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		*	(1) Proprieta' fino al 22/07/2003

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/06/2024

DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE del 03/12/1997 in atti dal 03/12/1997 ACQUISIZIONE PARZIALE DELLA DENUNCIA PROT. 2030 DEL 24/12/91 (n. B02587/1997)
--------------------------	--

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 03/12/1997

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		173	557									VARIAZIONE del 03/12/1997 in atti dal 03/12/1997 ACQUISIZIONE PARZIALE DELLA DENUNCIA PROT. 2030 DEL 24/12/91 (n. B02587/1997)	
Notifica							Partita		27976		Mod.58		-
Annotazioni		di stadio: unita` trattata da successive variazioni											

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/12/1997

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		173	557									COSTITUZIONE in atti dal 03/12/1997 IMPIANTO MECCANOGRAFICO	
Notifica							Partita		27976		Mod.58		-

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

Situazione degli intestati dal 03/12/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	INTESTAZIONE MANCANTE		(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 17/11/2009
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE in atti dal 03/12/1997 IMPIANTO MECCANOGRAFICO	

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/06/2024

Dati della richiesta	Comune di LUCCA (Codice:E715)
Catasto Terreni	Provincia di LUCCA
	Foglio: 173 Particella: 304

INTESTATO

1	G.D.M. S.R.L. sede in VIAREGGIO (LU)	01810240463*	(1) Proprieta' 1/1
---	--------------------------------------	--------------	--------------------

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	173	304		-	SEM ARB IRR	2	07 10	C1	Euro 4,22 L. 8.165	Euro 4,95 L. 9.585	Impianto meccanografico del 13/09/1974
Notifica					Partita	15820					

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

Situazione degli intestati dal 18/02/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		Atto del 18/02/2004 Pubblico ufficiale MONACO FABIO Sede VIAREGGIO (LU) Repertorio n. 31680 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1779.1/2004 Reparto PI di LUCCA in atti dal 23/02/2004	

Situazione degli intestati dal 22/05/1985

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 fino al 18/02/2004

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/06/2024

DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/05/1985 - UU Sede LUCCA (LU) Registrazione Volume 1629 n. 35 registrato in data 11/02/2004 - SUCCESSIONE DI DEL CARLO MARIA RINA Voltura n. 1298.1/2004 - Pratica n. LU0025150 in atti dal 12/02/2004
--------------------------	---

Situazione degli intestati dal 04/12/1980

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/2 fino al 22/05/1985
2			(1) Proprieta' 1/2 fino al 22/05/1985

DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/12/1980 - UU Sede LUCCA (LU) Registrazione Volume 1629 n. 34 registrato in data 11/02/2004 - SUCCESSIONE DI DELL'IMMAGINE NELLO Voltura n. 1297.1/2004 - Pratica n. LU0025146 in atti dal 12/02/2004
--------------------------	--

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 04/12/1980

DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 13/09/1974
--------------------------	--

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/06/2024

Dati della richiesta	Comune di LUCCA (Codice:E715)
Catasto Terreni	Provincia di LUCCA
	Foglio: 173 Particella: 968

INTESTATO

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

Unità immobiliare dal 29/01/2004

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	173	968		-	SEMIN IRRIG 2	31 05	C1	Euro 18,44	Euro 21,65	FRAZIONAMENTO del 29/01/2004 Pratica n. LU0012514 in atti dal 29/01/2004 (n. 12514.1/2004)
Notifica						Partita				

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:173 Particella:303 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:173 Particella:969 ;

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

Situazione degli intestati dal 18/02/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		Atto del 18/02/2004 Pubblico ufficiale MONACO FABIO Sede VIAREGGIO (LU) Repertorio n. 31679 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1777.1/2004 Reparto PI di LUCCA in atti dal 23/02/2004	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/06/2024

Situazione degli intestati dal 29/01/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 fino al 18/02/2004
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del 29/01/2004 Pratica n. LU0012514 in atti dal 29/01/2004 (n. 12514.1/2004)	

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	173	303		-	SEMIN IRRIG 2	33 70	C1	Euro 20,02 L. 38.755	Euro 23,50 L. 45.495	Impianto meccanografico del 13/09/1974
Notifica				Partita		6606				

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

Situazione degli intestati dal 07/02/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 fino al 29/01/2004
DATI DERIVANTI DA		TESTAMENTO OLOGRAFO del 07/02/2001 Pubblico ufficiale NOT BISERNI Sede LUCCA (LU) Repertorio n. 53650 - UR Sede LUCCA (LU) Registrazione Volume 1571 n. 90 registrato in data 10/02/2001 - SUCC.DI FRANCHI DINA Voltura n. 70438.1/2001 - Pratica n. 125584 in atti dal 12/05/2001	

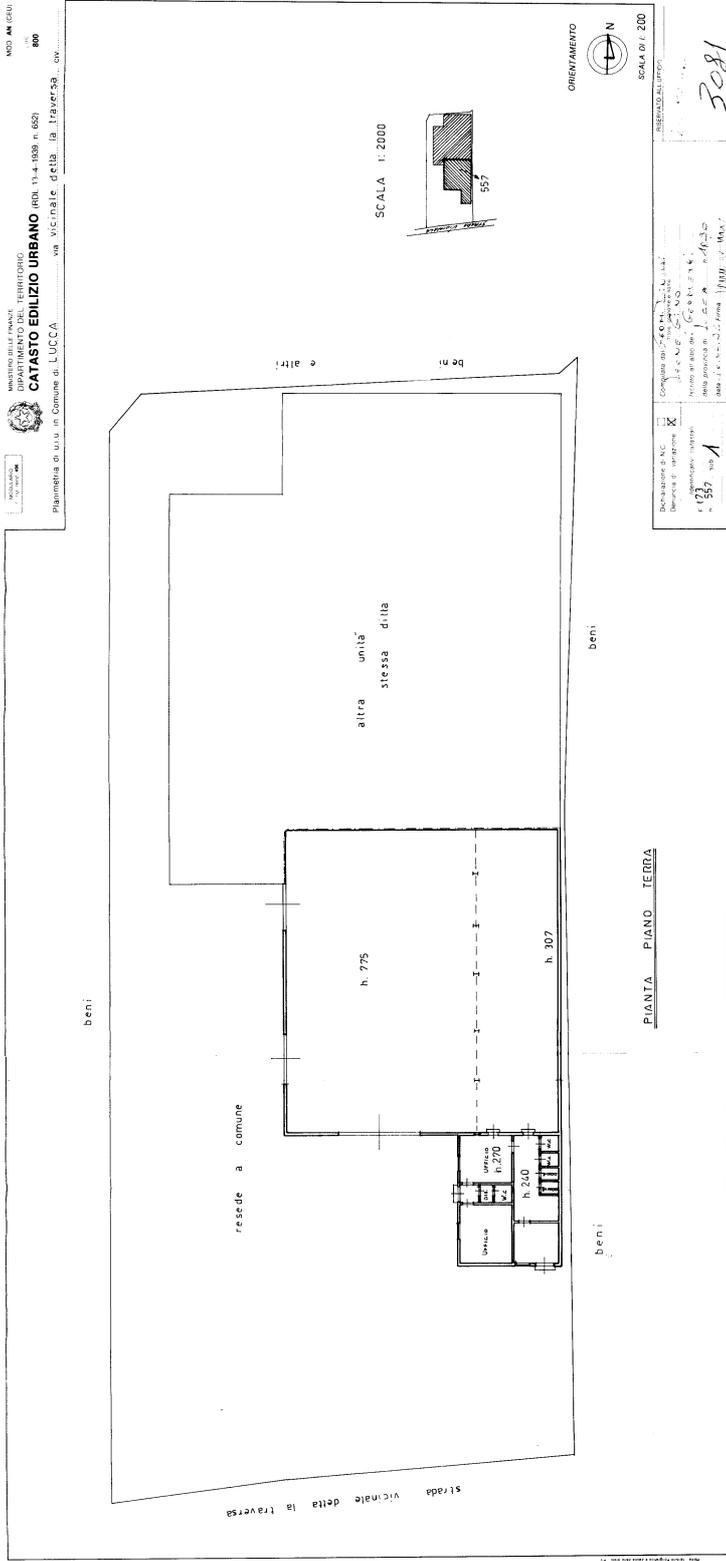
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare fino al 07/02/2001
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 13/09/1974	

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Foto n.1



Descrizione:

Viabilità di accesso

Foto n.2



Descrizione:

Prospetto Sud

Foto n.3



Descrizione: ***Prospetto Nord-Est***

Foto n.4



Descrizione: ***Interno Porzione Nord***

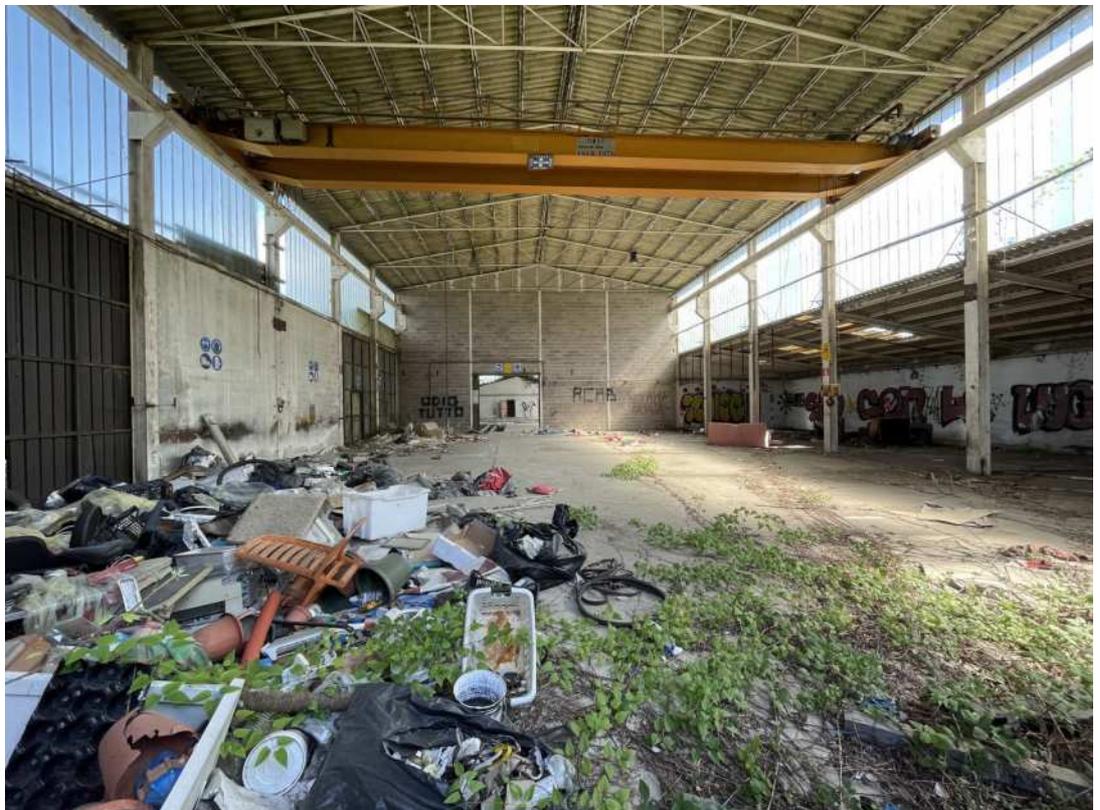
Foto n.5



Descrizione:

Interno Porzione Nord

Foto n.6



Descrizione:

Interno Porzione Sud

Foto n.7



Descrizione:

Interno Porzione Sud

Foto n.8



Descrizione:

Terreno mappale 968

Foto n.9



Descrizione:

Appendice a Sud

Foto n.10



Descrizione:

Appendice a Nord

Foto n.11



Descrizione: **Piazzale e Tettoia**

Foto n.12



Descrizione: **Piazzale**



Città di Lucca
Amministrazione Comunale
Settore Dipartimentale 7
"Edilizia Privata ed Ambiente"

Imposta di bollo € 16,00
Assolta con identificativo n.
__01220914444596

Certificazione di Destinazione Urbanistica

(ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6.6.2001 n° 380

- precedente art.18 Legge 28.2.1985 n.47)

Il Responsabile del Procedimento

- **Vista l'istanza Protocollo Generale n°110681 del 21 Giugno 2024**
- **inoltrata da: Turri Luca**
- **residente in: Via Giuseppe Mazzini n°70 Lucca**
-
- Vista la documentazione agli atti,

- Visto l'articolo n° 18 della Legge 28 Febbraio 1985 n° 47, poi abrogato dall'art.136 del D.P.R. 06 Giugno 2001 n° 380, aggiornato dal d.lgs n° 301 del 2002;

- Visto l'art. 30 del D.P.R. 06 Giugno.2001 n° 380 già citato;

-Visto il Regolamento Urbanistico definitivamente approvato, ai sensi della L.R. 05/1995, con delibera Consiglio Comunale n°25 del 16 Marzo 2004, pubblicata sul B.U.R.T. n°15 del 14 Aprile 2004 ;

-Vista la Variante al Regolamento Urbanistico denominata "Variante Straordinaria di Salvaguardia del Piano Strutturale" definitivamente approvata con delibera di Consiglio Comunale n°19 del 15 Marzo 2012, pubblicato sul BURT n°18 del 02 Maggio 2012.

-Visto il Piano Strutturale approvato con delibera di Consiglio Comunale n°39 del 24 Aprile 2017 e pubblicato sul BURT n°26 del 28 Giugno 2017

Certifica

Che in ordine al vigente Regolamento Urbanistico approvato con atto di Consiglio Comunale n°25 del 16 Marzo 2004 e successiva variante a detto Regolamento Urbanistico denominata "Variante Straordinaria di Salvaguardia del Piano Strutturale" **definitivamente approvata con delibera di Consiglio Comunale n°19 del 15 Marzo 2012 e pubblicata sul BURT n°18 il 02 Maggio 2012.**

i terreni posti in Lucca e contraddistinti al Nuovo Catasto Terreni **nel foglio 161 dai mappali : 353** sono classificati, nelle relative N.T.A., ai seguenti articoli :

-Art. 42 – Le Corti rurali

-42.4 Corti rurali parzialmente alterate (4.2)

42.1 - Sono gli edifici rurali collocati prevalentemente nel territorio di pianura, originati in funzione della pratica agricola e realizzati approssimativamente fino all'Unità d'Italia. Sono complessi edilizi caratterizzati da una pluralità di corpi, principali (destinati prevalentemente ad uso residenziale) e accessori (con riferimento al 30.1.2007 ai fini di tale

distinzione), originariamente strettamente connessi con una o più pertinenze individuali rurali. Il prospetto principale degli edifici è individuabile mediante la preponderante presenza degli ingressi e/o degli affacci su spazi originariamente comuni alla corte.

42.2 – Secondo il grado di conservazione il R.U. classifica le corti rurali nel seguente modo, come appositamente contrassegnate in cartografia:

- corti rurali integre
- corti rurali parzialmente alterate
- corti rurali alterate.

I successivi commi individuano gli interventi ammessi secondo tale classificazione.

Non è ammessa la costruzione di nuove superfici accessorie come definite dal Regolamento Edilizio, salvo nel caso di cui al comma 42.8a da computarsi nell'aumento volumetrico ivi consentito. Sono altresì ammessi piccoli aumenti di superficie accessoria finalizzati all'adeguamento di norme tecniche di carattere generale.

42.3 - Per le *corti rurali integre* l'intervento tende a salvaguardare i caratteri strutturali e formali originari, nel rispetto degli elementi caratteristici che non potranno in alcun modo essere manomessi, demoliti o tamponati.

42.3.1 – Per i *fabbricati principali e gli annessi* sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia (senza ampliamenti funzionali) ad eccezione della demolizione e ricostruzione con le seguenti possibili modalità:

- a - sostituzione parziale degli apparati strutturali nel caso in cui essi non siano più recuperabili, con l'uso di materiali e finiture di tipo tradizionale;
- b - modifica della distribuzione interna per un migliore standard abitativo, nel rispetto dei collegamenti verticali esistenti;
- c - il frazionamento e l'accorpamento di unità contigue nel rispetto dei collegamenti verticali esistenti;
- d - recupero di eventuali aperture esterne tamponate purchè nel rispetto delle dimensioni, partiture e rapporto fra vuoti e pieni caratteristici della corte;
- e - rifacimento della copertura nel rispetto dell'inclinazione e del tipo di manto originari; è ammesso l'utilizzo di materiali di recente concezione con funzioni strutturali, isolanti o impermeabilizzanti, purchè non modifichino gli spessori originari delle gronde;
- f - inserimento e adeguamento degli impianti tecnologici, per la sicurezza ed igienico-sanitari, senza che ciò alteri l'assetto figurativo complessivo.

42.3.2 - Per gli *annessi storici* sono inoltre consentiti:

- a - lo spostamento dei solai per il raggiungimento delle altezze minime ai fini igienico-sanitari, nel rispetto delle aperture esistenti;
- b - la realizzazione di nuove aperture, oltre al mantenimento di quelle esistenti, nella quantità minima a soddisfare le esigenze di adeguamento igienico-sanitario e nel rispetto dell'assetto figurativo complessivo;
- c - la realizzazione di soppalchi;
- d - l'inserimento di nuovi corpi scala interni con il mantenimento di quelli eventualmente esistenti.

42.3.3 - Sono ammesse le seguenti categorie di utilizzazione: *A1, A2, C1.1, C3, D3*. Altre categorie sono ammesse se esistenti alla data del 30.1.2007.

42.3.4 - Nelle aree ricadenti entro il limite di rispetto appositamente individuato negli estratti cartografici in appendice alle presenti norme, a fini di salvaguardia e valorizzazione della corte nel proprio contesto ambientale, non è consentito:

- a - alterare, modificare, distruggere elementi orografici e morfologici del terreno, ad eccezione di opere necessarie per la regimazione idraulica;
- b - qualsiasi tipo di costruzione anche precario;
- c - il rinnovo di manufatti precari già installati;
- d - la coltivazione di impianti specializzati da legno.

42.4 – Per le *corti rurali parzialmente alterate* l'intervento è volto al mantenimento e al recupero delle caratteristiche tipologiche compresa l'eliminazione di eventuali superfetazioni, ma consentendo anche limitati incrementi volumetrici volti ad un miglioramento dello standard abitativo.

42.4.1 - Per i *fabbricati principali storici e di nuovo regime* sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia ad eccezione della demolizione e ricostruzione con le seguenti possibili modalità e nel rispetto della partizione verticale esterna:

- a - modifica della distribuzione interna per un migliore standard abitativo;
- b - modifica e realizzazione di aperture esterne, sempre che ciò avvenga nel rispetto delle dimensioni, partiture e rapporto fra vuoti e pieni, caratteristici della corte;
- c - inserimento e adeguamento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, senza che ciò alteri l'assetto figurativo complessivo;

- d - rifacimento della copertura nel rispetto dell'inclinazione e del tipo di manto originari; è ammesso l'utilizzo di materiali di recente concezione con funzioni strutturali, isolanti o impermeabilizzanti, purchè non modifichino gli spessori originari delle gronde;
- e - la variazione uniforme delle quote di imposta e colmo del tetto nel rispetto della tipologia originaria, nonché la giacitura dei solai fermo restando il numero di quelli esistenti al 30.1.2007, al fine di raggiungere le altezze minime fissate dalle vigenti disposizioni in materia igienico-sanitaria, anche se ciò comporta un incremento volumetrico e comunque nel rispetto della L.R. 5/2010. Nel caso in cui l'intero edificio presenti un'altezza in gronda costante originariamente omogenea è consentita la variazione di quota a condizione che l'intervento sia esteso a tutto l'edificio;
- f - il frazionamento e l'accorpamento di unità contigue;
- g - la realizzazione di soppalchi.

Qualora siano presenti elementi incongrui e/o superfetazioni gli interventi di cui ai punti *e*, *f* e *g* sono consentiti a condizione che sia proceduto alla loro contestuale eliminazione nei prospetti principale e laterale della proprietà interessata o alla loro riqualificazione se presenti in altro prospetto, ammettendone in quest'ultimo caso la demolizione e ricostruzione.

42.4.2 - Sono ammesse le seguenti categorie di utilizzazione: *A1, A2, B1.1, B1.2, B2.1, B3.1, B3.2, B4.6, C1.1, C3, C4, D3*. Le categorie *B3.1* e *B3.2* sono ammesse solo nel caso in cui le attività abbiano l'accesso dal fronte strada. Altre categorie sono ammesse se esistenti alla data del 30.1.2007.

42.5 – Le *corti rurali alterate* sono quelle che non hanno conservato l'integrità degli elementi strutturali e/o le caratteristiche architettoniche e decorative originarie.

42.5.1 – Per i *fabbricati principali storici e di nuovo regime* sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia ad eccezione della demolizione e ricostruzione con le seguenti possibili modalità:

- a - modifica della distribuzione interna;
- b - modifica e realizzazione di aperture esterne;
- c - inserimento e adeguamento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari;
- d - rifacimento della copertura nel rispetto dell'inclinazione originaria;
- e - frazionamento e accorpamento di unità;
- f - variazione uniforme delle quote di imposta e colmo del tetto nel rispetto della tipologia originaria, nonché la giacitura dei solai, fermo restando il numero dei solai esistenti al 30.1.2007 al fine di raggiungere le altezze minime fissate dalle vigenti disposizioni in materia igienico-sanitaria, anche se ciò comporta un incremento volumetrico e comunque nel rispetto della L.R. 5/2010;
- g - variazione uniforme delle quote di imposta e colmo del tetto nel rispetto della tipologia e del tipo di manto originari, al fine di realizzare un nuovo piano ad uso residenziale, con altezza pari a quella minima consentita per i sottotetti abitabili e purchè non si superino i quattro piani fuori terra e comunque nel rispetto della L.R. 5/2010;
- h - la realizzazione di soppalchi.

Qualora siano presenti superfetazioni volumetriche gli interventi di cui ai punti *f* e *g* sono consentiti a condizione che sia proceduto alla contestuale riqualificazione delle stesse, ammettendone in tal caso anche la loro demolizione e ricostruzione.

42.5.2 - Sono consentite le destinazioni previste nelle zone residenziali dei sistemi insediativi di appartenenza (UI art. 105.2 – UR art. 106.2 – PM art. 107.2 – PL art. 108.2 – VU art. 109.2 – CU, OU, QU, DU art. 110.2 – VC, OC, CC, QC, PP, SP art. 111.2) ovvero delle zone agricole e boscate (art. 30.3) se al di fuori dei sistemi insediativi come definito dalle tavole B1.1.10 del Regolamento Urbanistico. Altre categorie sono ammesse se esistenti alla data del 30.1.2007.

42.6 - Per gli *annessi storici e di nuovo regime* appartenenti alle corti di cui ai commi 4 e 5, anche in aderenza a fabbricati principali, l'intervento è volto alla valorizzazione e al recupero ambientale della tipologia di corte.

42.6.1 - Sono consentiti, con materiali e tecnologie anche diversi da quelli originari, interventi fino alla ristrutturazione edilizia (senza ampliamenti funzionali) ad eccezione della demolizione e ricostruzione, con le seguenti possibili modalità:

- a - modifica della distribuzione interna e inserimento di collegamenti verticali;
- b - realizzazione di aperture esterne nel rispetto delle dimensioni, partiture e rapporto fra vuoti e pieni caratteristici della corte nella quantità minima a soddisfare le esigenze di adeguamento igienico-sanitario, oltre al mantenimento e adeguamento di quelle esistenti;
- c - spostamento dei solai sino a raggiungere le altezze minime ai fini igienico-sanitari;
- d - inserimento di nuovi solai se sono raggiunte le altezze minime ai fini igienico-sanitari;
- e - rifacimento della copertura nel rispetto della tipologia, dell'inclinazione e del tipo di manto originari ammettendo l'utilizzo di materiali di recente concezione con funzioni strutturali, isolanti o impermeabilizzanti;

- per i soli interventi nelle corti di cui al comma 4 tali interventi non devono modificare gli spessori originari delle gronde;
- f - inserimento e adeguamento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari;
 - g - realizzazione di soppalchi.

42.6.2 - Sono ammesse le categorie di utilizzazione di cui ai commi 4.2 e 5.2 del presente articolo secondo la classe di appartenenza.

42.7 – Per gli *annessi di origine moderna*, l'intervento è volto ad un miglioramento ambientale della tipologia di corte mediante modifiche strutturali e formali.

42.7.1 – L'intervento può consentire, anche con accorpamento di diverse volumetrie:

- a - la ristrutturazione edilizia (senza ampliamenti funzionali), esclusivamente per usi accessori, con l'utilizzo di materiali simili o compatibili con quelli del contesto storico circostante;
- b - l'adeguamento in altezza nella misura minima a soddisfare le esigenze igienico-sanitarie in riferimento alla destinazione;
- c - il cambio di destinazione purchè l'annesso sia già localizzato in posizione marginale all'interno della zona urbanistica o purchè già presenti un aspetto e un impiego di materiali coerente con l'impianto di corte;
- d - il cambio di destinazione con la sostituzione edilizia purchè la ricostruzione sia localizzata in modo che l'operazione tenda ad un miglioramento generale dell'assetto complessivo della corte; l'intervento deve essere definito e disciplinato da preventiva accettazione di un planivolumetrico tendente a stabilire l'ammissibilità dell'intervento.

42.7.2 - Sono ammesse le categorie di utilizzazione di cui ai commi 4.2 e 5.2 del presente articolo secondo la classe di appartenenza.

42.8 - Per i *fabbricati residenziali di origine moderna* l'intervento è volto ad impedire l'ulteriore aggravarsi della degenerazione e finalizzato al possibile recupero dell'ambiente di corte.

Sono consentiti:

- a - per quelli ricadenti all'interno delle corti di cui al comma 4 interventi fino alla ristrutturazione edilizia (senza ampliamenti funzionali); è consentita la sostituzione edilizia purchè la ricostruzione sia localizzata in posizione marginale all'interno della zona urbanistica o, se già a margine, per adeguarsi alle distanze minime di rispetto di cui agli artt. 5 e 6 . In caso di sostituzione edilizia è ammesso un aumento un tantum del 30% del volume esistente col limite massimo di 90 mc per ogni fabbricato; affinché l'operazione tenda ad un miglioramento generale dell'assetto complessivo della corte l'intervento deve essere definito e disciplinato da preventiva accettazione di un planivolumetrico teso a stabilire l'ammissibilità dell'intervento;
- b - per quelli ricadenti all'interno delle corti di cui al comma 5 interventi fino alla sostituzione edilizia (senza ampliamenti funzionali).

L'aumento volumetrico non può comportare aumento di superficie coperta se il fabbricato ricade nelle 'aree allagate e/o ad alta probabilità di inondazione (AP)' del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) dell'Autorità di Bacino del Fiume Serchio.

42.9 - Per il trattamento delle *aree inedificate esterne di pertinenza* nei casi di cui ai commi 3 e 4 del presente articolo si prescrive il mantenimento, recupero e/o la valorizzazione dell'aia esterna comune. Per tutte le corti non sono ammesse divisioni interne, nemmeno precarie, delle aree inedificate a mezzo di recinzioni, muretti, siepi o altro. Recinzioni al margine della zona urbanistica sono consentite purchè presentino carattere di omogeneità e con utilizzo di materiali e forme compatibili col contesto ambientale di corte. Si prescrive la salvaguardia delle originarie sistemazioni, ove presenti, compresi i mattonati e le pavimentazioni esistenti. Ove questi ultimi debbano essere sostituiti, se ne prescrive la sostituzione in conformità al disegno originario, con l'uso di materiali aventi forme e caratteristiche analoghi a quelli originari. Per le parti non pavimentate e non utilizzate a verde al 30.1.2007 sono ammessi interventi di pavimentazione con materiali e forme tradizionali del tipo eventualmente già presente nella corte o in asfalto tipo 'natura' o simili. Allo scopo di razionalizzare la sosta è possibile individuare una o due zone, secondo le dimensioni della corte, da destinare a parcheggio collettivo, da posizionarsi in zona marginale e comunque in luogo tale da risultare il meno invasivo per l'ambiente di corte.

-Art. 27.3 – Aree di prevalente uso agricolo

27.3.1 - In queste zone sono ammesse tutte le attività agricole senza limitazioni.

27.3.2- In tali zone è consentita la costruzione e/o l'adeguamento di edifici a carattere agricolo, annessi o serre.

27.3.2.1 - La nuova costruzione di edifici o annessi non deve comportare l'abbattimento di alberi di alto fusto. Nel caso di aziende organizzate in più appezzamenti tra loro distanti oltre Km 1,5 l'intervento potrà prevedere la realizzazione della volumetria frazionata anche in corpi distinti. Oltre alle possibilità edificatorie derivanti per legge e senza la preventiva approvazione di un PMAA, per le unità poderali aventi estensione maggiore di 10.000

mq e sulle quali sono in atto prevalentemente coltivazioni di tipo specialistico (vigneti, oliveti, ecc.), è consentito l'ampliamento o la nuova costruzione di un annesso qualora il fondo ne risulti sprovvisto, per 25 mq di superficie utile, con altezza media pari a m. 3.40, da realizzare con copertura a falda inclinata e materiali tradizionali.

L'adeguamento all'esercizio dell'attività agricola può avvenire mediante interventi edilizi fino alla ristrutturazione dei fabbricati o degli annessi esistenti alla data del 8/4/2002. Gli annessi possono essere anche demoliti, ricostruiti o accorpati. Sono ammesse le seguenti categorie di utilizzazione: A2, C3, D3. E' sempre ammessa la riconversione degli edifici a destinazione produttiva (categorie di utilizzazione C1 o C2) per l'utilizzazione produttiva agricola (categoria C3), a parità di volume.

27.3.2.2 - Per la nuova costruzione di serre a copertura stagionale la struttura portante deve essere realizzata con elementi metallici e la copertura in solo materiale plastico flessibile. L'altezza minima all'imposta non potrà superare m 2.00, l'altezza massima m 3.00, la larghezza della campata minore di m 6,00. La loro installazione è sempre consentita previa semplice comunicazione al sindaco con obbligo unilaterale di rimozione.

Per la nuova costruzione di serre a copertura pluri-stagionale la struttura portante deve essere realizzata con elementi metallici lignei o montanti in c.a. prefabbricato, e la copertura in materiale plastico flessibile, rigido e vetro, l'altezza minima all'imposta non potrà superare m 2.10, l'altezza massima m 3.00 larghezza della campata minore di m 8,00. La loro installazione è sempre consentita previa semplice comunicazione al sindaco con obbligo unilaterale di rimozione.

Per la nuova costruzione di serre fisse la struttura portante deve essere realizzata con elementi metallici, lignei o montanti in c.a. prefabbricato e la copertura in materiale plastico flessibile, rigido o vetro. l'altezza minima all'imposta non potrà superare m 2.20, l'altezza massima m 4.00 larghezza della campata minore di m 8,00. La volumetria acquisita andrà appositamente trascritta nei registri immobiliari e non potrà mai essere destinata ad usi diversi da quelli connessi all'attività agricola né potrà essere trasformata in abitazioni rurali.

27.3.2.3 - E' ammessa la costruzione di manufatti precari secondo le indicazioni di cui al precedente articolo 26.12.3.

27.3.3 - All'interno di dette aree è consentita la coltivazione di acque minerali in conseguenza di specifici decreti ministeriali con la realizzazione delle volumetrie necessarie alla sola captazione delle acque.

Certifica altresì

Che in ordine al **Piano Operativo adottato con delibera di Consiglio Comunale n° 103 del 26 Ottobre 2021 e pubblicato sul BURT n°45 (parte II°) il 10 Novembre 2021**, i terreni posti in Lucca e contraddistinti al Nuovo Catasto Terreni **nel foglio 161 i mappali : 353** sono classificati, nelle relative N.T.A., ai seguenti articoli :

-Art. 58 Corti (ruali – lucchesi) di impianto storico (Nc)

Certifica

Che in ordine al vigente Regolamento Urbanistico approvato con atto di Consiglio Comunale n°25 del 16 Marzo 2004 e successiva variante a detto Regolamento Urbanistico denominata "Variante Straordinaria di Salvaguardia del Piano Strutturale" **definitivamente approvata con delibera di Consiglio Comunale n°19 del 15 Marzo 2012 e pubblicata sul BURT n°18 il 02 Maggio 2012.**

i terreni posti in Lucca e contraddistinti al Nuovo Catasto Terreni **nel foglio 161 dai mappali : 1169-902** sono classificati, nelle relative N.T.A., ai seguenti articoli :

-Art. 42 – Le Corti rurali

N.B.: si omette la trascrizione integrale del testo in quanto la relativa N.T.A. è analoga a quella riportata per il mappale 353 del foglio 161 precedentemente indicata

-42.4 Corti rurali parzialmente alterate (4.2)

N.B.: si omette la trascrizione integrale del testo in quanto la relativa N.T.A. è analoga a quella riportata per il mappale 353 del foglio 161 precedentemente indicata

Certifica altresì

Che in ordine al **Piano Operativo adottato con delibera di Consiglio Comunale n° 103 del 26 Ottobre 2021 e pubblicato sul BURT n°45 (parte II°) il 10 Novembre 2021**, i terreni posti in Lucca e contraddistinti al Nuovo Catasto Terreni **nel foglio 161 i mappali : 1169-902** sono classificati, nelle relative N.T.A., ai seguenti articoli :

-Art. 58 Corti (ruali – lucchesi) di impianto storico (Nc)

Certifica

Che in ordine al vigente Regolamento Urbanistico approvato con atto di Consiglio Comunale n°25 del 16 Marzo 2004 e successiva variante a detto Regolamento Urbanistico denominata “Variante Straordinaria di Salvaguardia del Piano Strutturale” **definitivamente approvata con delibera di Consiglio Comunale n°19 del 15 Marzo 2012 e pubblicata sul BURT n°18 il 02 Maggio 2012.**

i terreni posti in Lucca e contraddistinti al Nuovo Catasto Terreni **nel foglio 173 dai mappali : 968** sono classificati, nelle relative N.T.A., ai seguenti articoli :

-Art. 32 – Il Parco dell’Ozzeri

32.1 Il parco interessa il tracciato del paleoalveo fluviale, a sud di Lucca lungo l’arco collinare e comprende:

- il corso del canale Ozzeri;
- le aree umide dei Prati alle Fontane;
- le aree umide del Padule di Vergiano e del Guappero;
- una propaggine in direzione della città corrispondente all’acquedotto del Nottolini.

Il progetto del parco dovrà tener conto delle seguenti indicazioni puntuali:

- andrà ripristinata la continuità dell’acquedotto del Nottolini nel tratto interrotto dall’autostrada e dalla complanare, mediante apposita passerella allineata lungo il limite superiore; di conseguenza andrà rimosso l’attuale ponte pedonale collocato immediatamente a ovest;
- andrà realizzata un’arteria stradale in direzione nord-sud, tra l’abitato di Antraccoli e la complanare all’autostrada;
- andranno collocati più parcheggi, alberati e con pavimentazioni percolanti, per l’accesso e la visita delle emergenze naturalistiche (paduli e aree umide) e monumentali (ville e acquedotto);

Le tavole del Regolamento, oltre all’orditura dei collegamenti principali e ai percorsi ciclo-pedonali da stabilire, definiscono le parti dell’ambito:

- da destinarsi a verde;
- da mantenere all’uso agricolo.
-

-Art. 32.3 - Aree da mantenersi all’uso agricolo

32.3.1 - In tali aree l’esercizio dell’agricoltura è consentito nelle forme di agricoltura biologica, integrata e nel rispetto del Codice di Buona Pratica Agricola (Dm 19/4/1999) secondo le indicazioni e le prescrizioni derivanti dall’applicazione delle Leggi e dei Regolamenti vigenti.

32.3.2 - In tali zone è vietata la costruzione di edifici agricoli principali e serre, ad eccezione di quelle stagionali.

32.3.3 - L’Amministrazione Comunale può stabilire apposite e speciali convenzioni con i proprietari e utilizzatori dei fondi al fine di stabilire adeguati incentivi in favore del mantenimento della pratica agricola in cambio della possibilità di individuare percorsi e collegamenti lungo itinerari di minor disturbo, in prosecuzione e in coerenza con quelli individuati nelle aree verdi.

Certifica altresì

Che in ordine al **Piano Operativo adottato con delibera di Consiglio Comunale n° 103 del 26 Ottobre 2021 e pubblicato sul BURT n°45 (parte II°) il 10 Novembre 2021**, i terreni posti in Lucca e contraddistinti al Nuovo Catasto Terreni **nel foglio 173 i mappali : 968** sono classificati, nelle relative N.T.A., ai seguenti articoli :

-Art. 12 Perimetro del territorio urbanizzato, limite dei centri abitati ed altri elementi identificativi

-Art. 63 Reticolo idrografico e gli specchi d'acqua superficiali

-Art. 81 Aree di corredo ed ambientazione della rete infrastrutturale

-Art. 41 Aree di qualificazione paesaggistica ed ambientale degli insediamenti (H2)

Certifica

Che in ordine al vigente Regolamento Urbanistico approvato con atto di Consiglio Comunale n°25 del 16 Marzo 2004 e successiva variante a detto Regolamento Urbanistico denominata "Variante Straordinaria di Salvaguardia del Piano Strutturale" **definitivamente approvata con delibera di Consiglio Comunale n°19 del 15 Marzo 2012 e pubblicata sul BURT n°18 il 02 Maggio 2012.**

i terreni posti in Lucca e contraddistinti al Nuovo Catasto Terreni **nel foglio 173 dai mappali : 304** sono classificati, nelle relative N.T.A., ai seguenti articoli :

-Art. 32 – Il Parco dell'Ozzeri

N.B.: si omette la trascrizione integrale del testo in quanto la relativa N.T.A. è analoga a quella riportata per il mappale 968 del foglio 173 precedentemente indicata

o

-Art. 32.3 - Aree da mantenersi all'uso agricolo

N.B.: si omette la trascrizione integrale del testo in quanto la relativa N.T.A. è analoga a quella riportata per il mappale 968 del foglio 173 precedentemente indicata

-Art. 124 - Aree per attività commerciali

124.1 - Si tratta di aree aventi, in relazione alla loro collocazione nel sistema urbano, una vocazione ad un uso edificatorio per funzioni di natura commerciale.

124.1.1 Nelle aree disciplinate dal presente articolo di RU, l'edificabilità del singolo lotto è condizionata alla verifica positiva in punto di sussistenza di una *capacità edificatoria residua* relativa alla destinazione d'uso considerata e con riferimento all'UTOE in cui ricade il lotto medesimo. La verifica della *capacità edificatoria residua* del singolo lotto deve essere effettuata in base ai dati di cui alla Tabelle Riepilogative della Edificabilità Residua di cui all'articolo 142. Sarà cura dell'Amministrazione Comunale predisporre apposito sistema per monitorizzare la disponibilità a scalare a seguito della presentazione delle domande di Permesso di Costruire e del rilascio dei Permessi richiesti. Il certificato attestante la disponibilità residua costituirà documento essenziale da allegare alla presentazione delle domande di Permesso di Costruire.

124.2 - Le destinazioni ammesse sono quelle della categoria *B1, B2, B3, B4.4, B4.6, B7, C1.1 e C4*.

124.3 - Ove sussistano le condizioni di edificabilità ai sensi dell'art. 124.1.1, in caso di ampliamento, o di demolizione con ricostruzione, anche se nella forma della ristrutturazione edilizia, ricostruzione ed accorpamento di volumi esistenti anche in diversa posizione sul lotto di appartenenza, si applicano i parametri e gli indici di cui appresso:

124.3.1 - ferma restando la possibilità di mantenere -se superiore- il volume esistente alla data del 8/4/2002,

debbono essere rispettati i seguenti indici e parametri:

- o H = 11 m.
- o If o It = 2,5 mc./mq.
- o Q = 40%

Il progetto deve essere corredato, oltre che da un'attestazione analoga a quella di cui al precedente art. 7.2 da specifica relazione che illustri il sistema degli accessi ed il relativo collegamento con la rete viaria principale e dia dimostrazione della loro idoneità rispetto al prevedibile traffico in entrata e in uscita.

124.4 - Non sono ammessi interventi che comportino attivazione di nuove strutture medie o grandi di vendita al dettaglio (categorie *B2.2 e B2.3*) o l'ampliamento di queste fatti salvi i casi di strutture di seguito previste:

- o n. 1 insediamento di grande struttura di vendita, se consentito dalla normativa regionale, e n. 3 insediamenti di media struttura di vendita con superficie di vendita di mq. 800 ciascuna in loc. le Catene, S. Vito.

Certifica altresì

Che in ordine al **Piano Operativo adottato con delibera di Consiglio Comunale n° 103 del 26 Ottobre 2021 e pubblicato sul BURT n°45 (parte II°) il 10 Novembre 2021**, i terreni posti in Lucca e contraddistinti al Nuovo Catasto Terreni **nel foglio 173 i mappali : 304** sono classificati, nelle relative N.T.A., ai seguenti articoli :

-Art. 12 Perimetro del territorio urbanizzato, limite dei centri abitati ed altri elementi identificativi

-Art. 41 Aree di qualificazione paesaggistica ed ambientale degli insediamenti (H2)

-Viabilità

-Art. 77 Rete viaria ed assi di collegamento di area vasta e locali (I1)

Certifica

Che in ordine al vigente Regolamento Urbanistico approvato con atto di Consiglio Comunale n°25 del 16 Marzo 2004 e successiva variante a detto Regolamento Urbanistico denominata “Variante Straordinaria di Salvaguardia del Piano Strutturale” **definitivamente approvata con delibera di Consiglio Comunale n°19 del 15 Marzo 2012 e pubblicata sul BURT n°18 il 02 Maggio 2012.**

i terreni posti in Lucca e contraddistinti al Nuovo Catasto Terreni **nel foglio 12 dai mappali : 346-349** sono classificati, nelle relative N.T.A., ai seguenti articoli :

-Art. 27.4 – Aree agricole di interesse paesaggistico

27.4.1 - In queste zone l'attività agricola svolge azione di presidio e tutela del territorio e possono essere esercitate tutte le attività agricole a basso impatto ambientale secondo quanto previsto dal Codice di Buona Pratica Agricola (Dm 19/4/1999) ovvero agricoltura biologica o agricoltura integrata. Non sono ammessi interventi che alterino l'attuale assetto fondiario e le attuali sistemazioni idraulico-agrarie. Le sistemazioni idraulico agrarie devono comunque salvaguardare la biodiversità valorizzando e mantenendo le formazioni arboree in filare, gli alberi isolati, le siepi. Al fine del presente Regolamento è espressamente tutelato tutto il sistema idrico superficiale

27.4.2 - In tali zone è consentita la costruzione e/o l'adeguamento di:

- o edifici a carattere agricolo;
- o di annessi;
- o di manufatti precari;
- o di serre, limitatamente a quelle a copertura stagionale, secondo le definizioni di cui al precedente articolo 26.12.4.1.

27.4.2.1 - La nuova costruzione di edifici o annessi non deve comportare l'abbattimento di alberi di alto fusto. Nel caso di aziende organizzate in più appezzamenti tra loro distanti oltre Km 1,5 l'intervento potrà prevedere la realizzazione della volumetria frazionata anche in corpi distinti. Oltre alle possibilità edificatorie derivanti per legge e senza la preventiva approvazione di un PMAA, per le unità poderali aventi estensione maggiore di 15.000 mq e sulle quali sono in atto prevalentemente coltivazioni di tipo specialistico (vigneti, oliveti, ecc.), è consentito l'ampliamento o la nuova costruzione di un annesso qualora il fondo ne risulti sprovvisto, per 25 mq di superficie utile, con altezza media pari a m. 3.40, da realizzare con copertura a falda inclinata e materiali tradizionali. L'adeguamento all'esercizio dell'attività agricola può avvenire mediante interventi edilizi fino alla ristrutturazione dei fabbricati o degli annessi esistenti alla data del 8/4/2002. Gli annessi possono essere anche demoliti, ricostruiti o accorpati. Sono ammesse le seguenti categorie di utilizzazione: A2, C3, D3. E' sempre ammessa la riconversione degli edifici a destinazione produttiva (categorie di utilizzazione C1 o C2) per l'utilizzazione produttiva agricola (categoria C3), a parità di volume.

27.4.2.2 - E' ammessa la costruzione di manufatti precari secondo le indicazioni di cui al precedente articolo 26.12.3.

-Art. 43 -Gli altri edifici storici isolati

43.1 - Sono gli edifici rimanenti dell'organizzazione urbana e territoriale riscontrabile all'Unità d'Italia e non appartenenti alle categorie precedenti. Comprendono:

- edifici in ambito urbano che hanno accompagnato la prima fase d'insediamento *extra-moenia* realizzati secondo la regola dell'allineamento stradale o per specifiche funzioni produttive, oggi incorporati nel tessuto periferico e utilizzati per altri fini;
- edifici in ambito agricolo per lo più collinare, non riconducibili all'organizzazione tipologica della corte.

43.2 - L'intervento è differenziato a seconda che riguardi parti di origine storica, a carattere residenziale o agricolo/produttivo, o parti moderne aggiunte nel tempo. La documentazione a corredo di ogni intervento deve contenere elementi sufficienti a valutare l'origine storica o moderna delle parti interessate.

43.2.1 - Per le *parti residenziali di origine storica* o comunque antecedenti al 1863 l'intervento sarà volto alla salvaguardia dei materiali e dei caratteri strutturali e formali originari ma consentirà di introdurre le modifiche necessarie agli usi moderni nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- la modifica della distribuzione e taglio delle unità abitative degli edifici secondo le esigenze dell'uso moderno;
- la modifica del disegno di facciata, ma nel rispetto delle dimensioni, partiture e rapporto fra vuoti e pieni caratteristici dell'edificio;
- la modifica degli orizzontamenti;
- la sostituzione delle strutture di copertura nel rispetto dell'inclinazione originaria del tetto e del manto di copertura esistente;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti.

Per le modifiche sopra indicate è possibile variare le quote di imposta e colmo dei tetti nonché la giacitura dei solai al fine di raggiungere le altezze minime fissate dalle vigenti disposizioni in materia igienico-sanitaria, anche se ciò comporta un incremento volumetrico.

43.2.2 - Per le *parti storiche di natura agricola o produttiva*, dovrà essere assicurato il rispetto dei materiali costruttivi e degli elementi tipologici e strutturali che contraddistinguono gli edifici in questione. Saranno ammessi l'inserimento di nuovi orizzontamenti, variazioni delle quote del tetto, purchè realizzate nei termini sopra indicati, e la possibilità di tamponare eventuali campate aperte, sempre che essi siano realizzati in modo da lasciare a vista e chiaramente distinta l'orditura strutturale.

43.2.3 - Per le *parti di origine moderna*, o per le porzioni diffusamente e significativamente alterate rispetto all'impianto architettonico e tipologico originario è ammesso un intervento di ristrutturazione o sostituzione edilizia.

43.3 - Per le parti antiche e moderne del complesso è ammessa la possibilità di ampliamento delle superfici e dei volumi entro il limite di 180 mc., da realizzarsi in armonia e in continuità degli elementi edilizi esistenti. Tale ampliamento è ammesso per ciascun edificio presente, a condizione che abbia volumetria uguale o superiore a 150 mc. e che comporti destinazioni di tipo residenziale (A1).

43.4 - Gli interventi sulle *aree inedificate esterne* sono finalizzati alla conservazione e ripristino degli elementi tradizionali di delimitazione perimetrale verso l'esterno nonché delle tradizionali pavimentazioni in pietra, mattoni o cotto. Sono inoltre volti ad eliminare gli elementi incongrui di divisione interna, i manufatti precari e le superfetazioni che compromettono le caratteristiche dimensionali e formali di tali spazi, anche con la possibilità di recuperare in forme appropriate le superfici e/o volumi demoliti nell'ambito della stessa unità edilizia o parte di unità edilizia oggetto di intervento.

Eventuali serre mobili, intese come coperture destinate alla protezione delle colture, saranno ammesse solo per uso stagionale e se realizzate con teli di polietilene ed archi in metallo, con altezza massima al colmo pari a m 2.00. E' comunque vietata la costruzione a tal fine di manufatti precari di qualsiasi genere realizzati con materiali impropri o di risulta.

43.5 - Sono ammesse le seguenti destinazioni: A1, A3, A4, B1.1, B.1.2, B2.1, B3.1, B3.2, C1.1, C3, C4, D3. Sono inoltre ammesse attrezzature ricettive D1 limitatamente alle residenze turistico-alberghiere inseribili senza forzature nell'organismo antico. Altre categorie sono ammesse se esistenti alla data del 8/4/2002.

Certifica altresì

Che in ordine al **Piano Operativo adottato con delibera di Consiglio Comunale n° 103 del 26 Ottobre 2021 e pubblicato sul BURT n°45 (parte II°) il 10 Novembre 2021**, i terreni posti in Lucca e contraddistinti al Nuovo Catasto Terreni **nel foglio 12 i mappali : 346-349** sono classificati, nelle relative N.T.A., ai seguenti articoli :

-Art. 48 Aree prevalentemente forestali (E1)

-Art. 55 Parco fluviale del serchio (P1)

Certifica

Che in ordine al vigente Regolamento Urbanistico approvato con atto di Consiglio Comunale n°25 del 16 Marzo 2004 e successiva variante a detto Regolamento Urbanistico denominata “Variante Straordinaria di Salvaguardia del Piano Strutturale” **definitivamente approvata con delibera di Consiglio Comunale n°19 del 15 Marzo 2012 e pubblicata sul BURT n°18 il 02 Maggio 2012.**

i terreni posti in Lucca e contraddistinti al Nuovo Catasto Terreni **nel foglio 12 dai mappali : 347** sono classificati, nelle relative N.T.A., ai seguenti articoli :

-Art. 27.4 – Aree agricole di interesse paesaggistico

N.B.: si omette la trascrizione integrale del testo in quanto la relativa N.T.A. è analoga a quella riportata per il mappale 346-349 del foglio 12 precedentemente indicata

Certifica altresì

Che in ordine al **Piano Operativo adottato con delibera di Consiglio Comunale n° 103 del 26 Ottobre 2021 e pubblicato sul BURT n°45 (parte II°) il 10 Novembre 2021,** i terreni posti in Lucca e contraddistinti al Nuovo Catasto Terreni **nel foglio 12 i mappali : 347** sono classificati, nelle relative N.T.A., ai seguenti articoli :

-Art. 48 Aree prevalentemente forestali (E1)

Certifica

Che in ordine al vigente Regolamento Urbanistico approvato con atto di Consiglio Comunale n°25 del 16 Marzo 2004 e successiva variante a detto Regolamento Urbanistico denominata “Variante Straordinaria di Salvaguardia del Piano Strutturale” **definitivamente approvata con delibera di Consiglio Comunale n°19 del 15 Marzo 2012 e pubblicata sul BURT n°18 il 02 Maggio 2012.**

i terreni posti in Lucca e contraddistinti al Nuovo Catasto Terreni **nel foglio 12 dai mappali : 348** sono classificati, nelle relative N.T.A., ai seguenti articoli :

-Art. 27.4 – Aree agricole di interesse paesaggistico

N.B.: si omette la trascrizione integrale del testo in quanto la relativa N.T.A. è analoga a quella riportata per il mappale 346-349 del foglio 12 precedentemente indicata

-Art. 29.1 – Aree boscate a copertura fitta

29.1.1 - In queste zone ogni intervento relativo ai suoli deve assicurare la conservazione e la tutela degli insiemi naturali e vegetazionali e/o il loro ripristino. In particolare dovrà essere garantito:

- o il mantenimento delle formazioni riparie dei corsi d'acqua naturali anche ai fini della difesa idraulica;
- o la conservazione di elementi di particolare interesse per il disegno del suolo come associazioni vegetali lineari naturali, arboree o arbustive, i filari frangivento, alberature segnaletiche e stradali significative, delle piante isolate e quelle a gruppi isolati che rappresentano elementi caratteristici del paesaggio e gli alberi monumentali;
- o il mantenimento e ripristino all'interno dei boschi di percorsi pedonali;
- o il mantenimento delle alberature segnaletiche di confine, di arredo e stradali e loro eventuale ricostituzione;
- o l'allontanamento di essenze estranee e infestanti.

29.1.2 - E' consentito l'adeguamento dei fabbricati esistenti all'esercizio dell'attività agricola e/o silvo-pastorale, mediante interventi edilizi fino alla ristrutturazione e demolizione con ricostruzione senza aumenti volumetrici. La costruzione di edifici a supporto dell'attività, ivi inclusi annessi, manufatti precari e serre, è ammessa esclusivamente a

seguito di apposito P.M.A.A. e non deve comportare l'abbattimento di alberi a meno di non provvedere ad appositi interventi di ricostituzione vegetazionale favorendo la diffusione di specie autoctone o naturalizzate.

Certifica altresì

Che in ordine al **Piano Operativo adottato con delibera di Consiglio Comunale n° 103 del 26 Ottobre 2021 e pubblicato sul BURT n°45 (parte II°) il 10 Novembre 2021**, i terreni posti in Lucca e contraddistinti al Nuovo Catasto Terreni nel foglio 12 i mappali : 348 sono classificati, nelle relative N.T.A., ai seguenti articoli :

-Art. 48 Aree prevalentemente forestali (E1)

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione od ai privati gestori di Pubblici Servizi

Il presente certificato ha validità limitata ad un anno dalla data del rilascio, salvo che non intervengano nel frattempo modifiche agli strumenti urbanistici od alla legislazione nazionale o regionale inerente la materia.

Il titolare del presente certificato è tenuto a verificare, all'atto del rilascio, inesattezze od omissioni che vi fossero contenute.

Resta fermo ed impregiudicato quanto previsto dall'art. 109 del Piano Operativo adottato con delibera di Consiglio Comunale n° 103 del 26 Ottobre 2021 e pubblicato sul BURT n°45 il 10 Novembre 2021 in ordine alle norme transitorie e di salvaguardia

Ai fini dell'applicazione di disposizioni statali o regionali in materia di prevenzione del rischio idraulico, nonché in materia di procedimenti abilitativi e di agevolazioni, le articolazioni del territorio, così come definite dalla **Variante Straordinaria di salvaguardia del Piano Strutturale approvata con Delibera di Consiglio Comunale n° 19 del 15 Marzo 2012 e pubblicata sul BURT n° 18 il 02 Maggio 2012**, corrispondono alle zone territoriali omogenee di cui al primo comma dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n.1444 secondo le indicazioni della **Tabella di Corrispondenza in Appendice A** delle Norme Tecniche di Attuazione della sopracitata Variante.

Ai fini dell'applicazione di disposizioni statali o regionali in materia di prevenzione del rischio idraulico, nonché in materia di procedimenti abilitativi e di agevolazioni, le articolazioni del territorio, così come definite dal **Piano Operativo adottato con Delibera di Consiglio Comunale n° 103 del 26 Ottobre 2021 e pubblicata sul BURT n° 45 (parte II°) il 10 Novembre 2021** corrispondono alle zone territoriali omogenee di cui al primo comma dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n.1444 secondo le indicazioni **dell'articolo 11** delle Norme Tecniche di Attuazione del sopracitato **Piano Operativo adottato**.

Lucca, lì 17 Luglio 2024

L'Esperto Tecnico Fascia B
Geom. Giuseppe Maffei

Il Dirigente
Arch. Michele Nucci

(documento firmato digitalmente)