

*DIREZIONE FINANZE, PATRIMONIO E PERSONALE*  
*Dirigente: Dott. Massimiliano Germiniasi*  
*Servizio Gestione Patrimonio*

---

**RELAZIONE**

**allegata a bando di gara**

**LOTTO N.3  
TERRENO POSTO A PIETRASANTA  
VIA BERNINI**



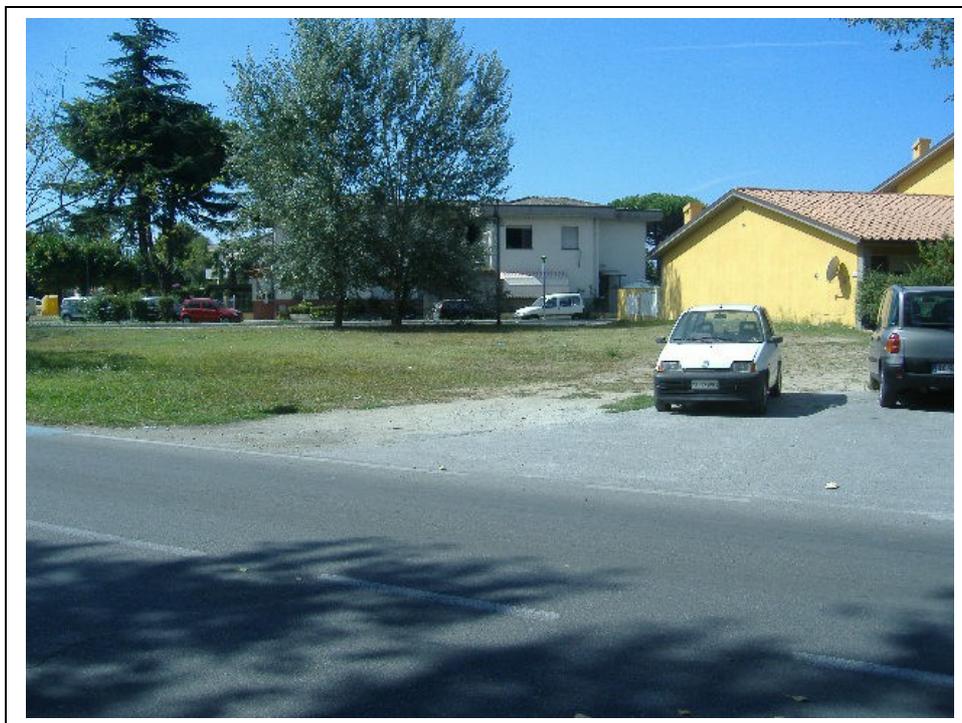
## **1. DESCRIZIONE DEL BENE**

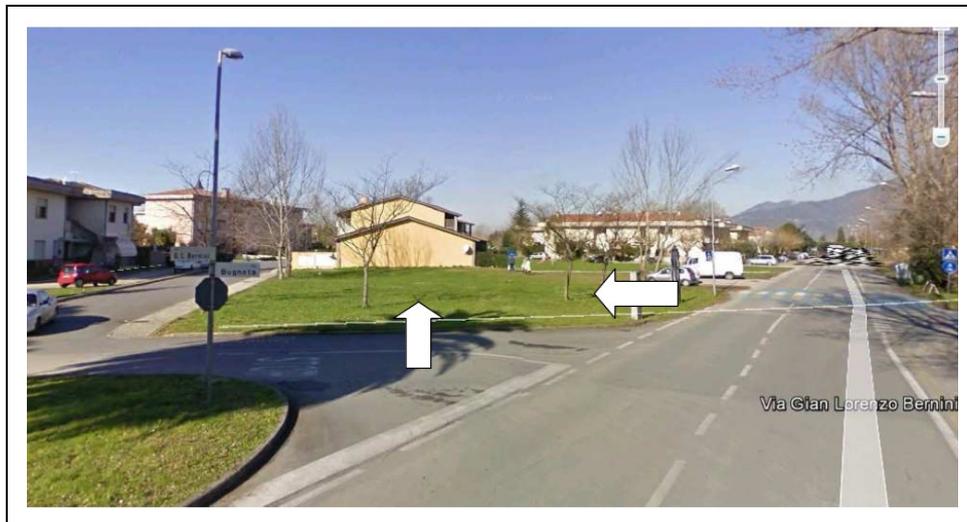
L'immobile di cui trattasi è rappresentato da una porzione di terreno di forma irregolare avente una superficie complessiva di circa mq. 1405, evidenziato in colore blu nella planimetria allegata, ubicato nel Comune di Pietrasanta, loc.tà Africa in angolo fra la Via Bernini e la via Bugneta, si presenta con una conformazione regolare nella sua orografia, essendo pianeggiante e ben livellato.

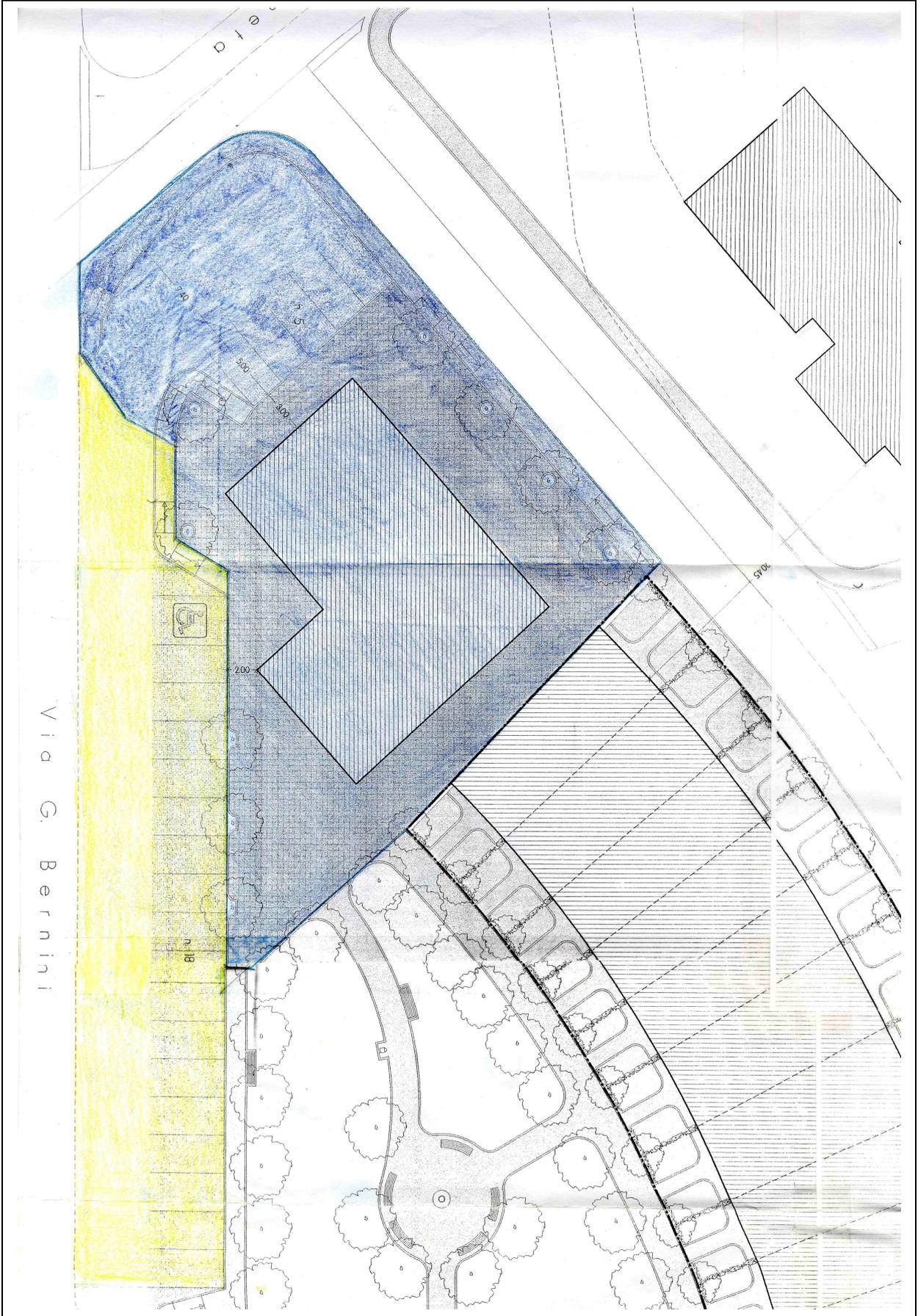
L'area è priva di vegetazione ed alberature di particolare pregio ambientale, ben integrata nell'ambiente circostante, poiché la zona risulta caratterizzata da diversi insediamenti a destinazione residenziale a tipologia plurifamiliare realizzati in conseguenza all'attuazione del P.E.E.P. della zona Centro, con aree pertinenziali a verde di buone caratteristiche architettoniche.

La stessa zona risulta fornita di tutte le linee primarie e tecnologiche indispensabili alla fornitura delle utenze per soddisfare i relativi servizi alle tipologie costruttive (Fognature, Idrica, Elettrica, Gas, Telefonica, Pubblica illuminazione, ecc.).

L'area, nel suo complesso, è da ritenersi ubicata in una zona buona, in quanto la stessa è ubicata in prossimità del centro di Pietrasanta ed inoltre risulta ben servita dalla rete viaria che consente una facile e veloce comunicazione alle principali arterie (Via Aurelia, Viale Litoraneo, Autostrada, ecc.) per il collegamento sia alla Versilia Turistica che alle infrastrutture pubbliche e private.







## **2. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E PROVENIENZA DEI BENI**

Il terreno oggetto della presente stima è distinto al N.C.T. del Comune di Pietrasanta al giusto conto del Comune di Pietrasanta e risulta rappresentato al Catasto Terreni al foglio 14 dal mappale 1413 qualità ente urbano della superficie catastale di mq. 106, mappale 1417 qualità seminativo irriguo arborato classe 1° della superficie catastale di mq. 757 reddito dominicale € 7,39 e reddito agrario € 5,08, mappale 1421 qualità seminativo irriguo arborato classe 1° della superficie catastale di mq. 18 reddito dominicale 0,18 e reddito agrario € 0,12, mappale 1422 qualità seminativo irriguo arborato, classe 1°, della superficie catastale di mq. 9, reddito dominicale € 0,09 e reddito agrario € 0,06, mappale 1425 qualità seminativo irriguo arborato, classe 1°, della superficie catastale di mq. 93, reddito dominicale € 0,91 e reddito agrario € 0,62, mappale 1423 parte per una superficie di circa mq. 422 o quanto meglio quantificata nel tipo di frazionamento da reddarre.

I beni sono pervenuti al Comune di Pietrasanta, come precedentemente descritto, a seguito di atti di cessione bonaria per l'attuazione del vecchio P.E.E.P. zona Centro e precisamente:

*Atto ai rogiti del vice Segretario Comunale dott. Patrizio Belli del 29/12/1978, repertorio n. 8.313 registrato a Viareggio il 7/02/1979 al n. 916 e trascritto alla Conservatoria di Pisa il 19/02/1979 al registro particolare n. 1423.*

*Atto ai rogiti del Segretario Comunale dott. Amato Pietro Carbone del 22/07/1981 repertorio 8.770, registrato a Viareggio il 2/08/1981 al n. 4.693 e trascritto alla Conservatoria di Pisa il 27/08/1981 registro particolare n. 7.439.*

## **3. SITUAZIONE AMMINISTRATIVA**

Con delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 18/02/2002, pubblicata sul B.U.R.T. n. 12 del 20/03/02 è stata approvato il piano P.E.E.P. in località Bugneta, Via Bernini e contestuale variante al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 40 commi 3/7 L.R. 5/95 nel cui comparto n. 62 è incluso il terreno oggetto della presente relazione sul quale è prevista la realizzazione di un fabbricato commerciale di SUL max mq.580 con hmax di mt.7.

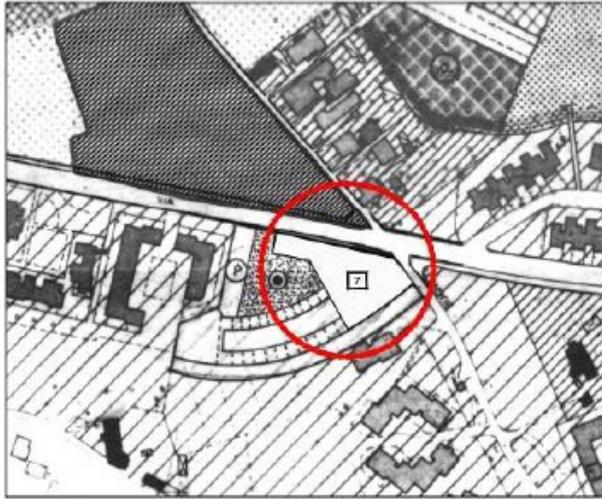
Sull'immobile è stata approvata variante urbanistica con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 03/09/2012, pubblicata sul BURT del 26/09/2012.

Nello specifico, tale variante prevede:

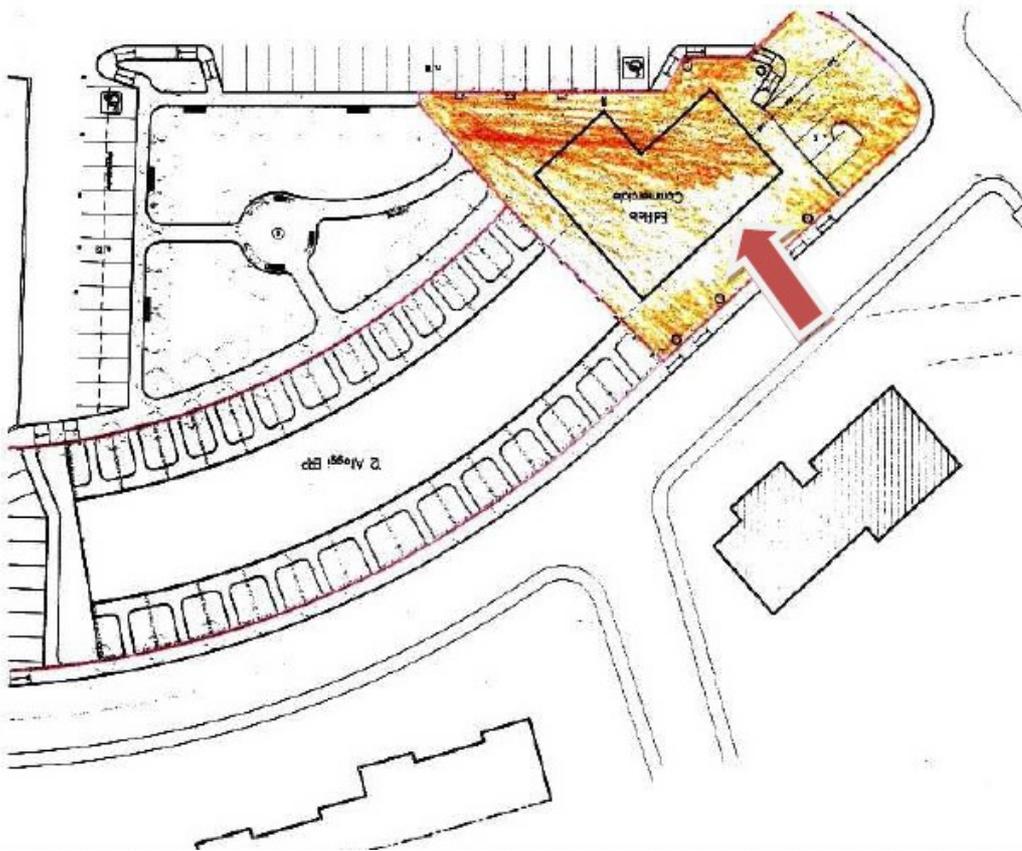
*variante allo strumento urbanistico comunale relativamente alla modifica della destinazione d'uso attuale e la possibilità di frazionamento in più unità immobiliari. Nello specifico viene consentita oltre che la destinazione d'uso attuale a commerciale anche la destinazione direzionale, artigianale di servizio, attrezzature pubbliche e di uso pubblico e per servizi ed il frazionamento in più unità immobiliari fino ad un massimo di tre, purché (in caso di attività commerciali) la superficie di vendita di ciascuna unità sia non superiore a 250 mq nel rispetto della LR n. 28/2005 e del relativo regolamento di attuazione (DPGR n. 15/R/2009). Viene modificato l'allegato alle NTA del PRGC vigente, stralciando la porzione di terreno in oggetto dalle previsioni del piano PEEP, già peraltro attuato nella porzione residenziale, conferendogli adeguata destinazione urbanistica.*

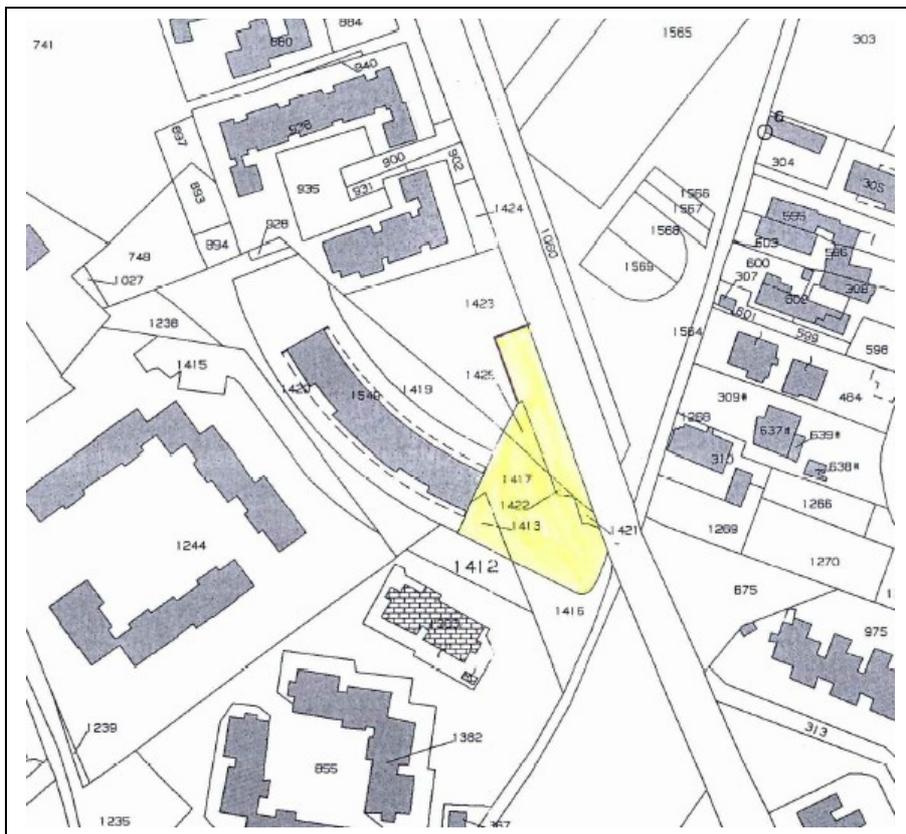
Rimane per la parte acquirente l'onere della realizzazione dei parcheggi (vedi norme allegato 1 - rif. pag. 8,9).

Estratto di P.R.G.C.  
Tav. 10/1 Scala 1:2000



AREA EDIFICABILE ALL'INTERNO DEL  
CORRIPARTO SE FISSATA NE PIANO DELLE  
VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI  
DI CUI ALLA L.R. 222/12





#### 4. VALORE

Il valore posto a base di gara dell'asta è € 155.000,00 (Euro centocinquantacinquemila/00).