
TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Dini Luca, nell'Esecuzione Immobiliare **41/2024** del R.G.E.
promossa da

******DATO OSCURATO******

contro

******DATO OSCURATO******

Giudice

Dott.ssa Antonia Libera Oliva

Custode

I.V.G. Lucca

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Tecnico Incaricato

geom Luca Dini

via I. Neri n. 60 – 55100 Lucca
tel. 0583493004 – mail info@dinienieri.it

CREATA CON PROCEDURE.IT

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	5
Patti.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Stima / Formazione lotti.....	18
Riserve e particolarità da segnalare.....	20
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 41/2024 del R.G.E.....	27
Lotto Unico	27
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	

INCARICO

All'udienza del 30/06/2024, il sottoscritto Geom. Dini Luca, con studio in Via Idelfonso Nieri, 60 - 55100 - Lucca (LU), email luca@dinienieri.it, PEC luca.dini@geopec.it, Tel. 0583 493004, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Capannori (LU) - Via delle Ville n. 478 - Segromigno in Monte

DESCRIZIONE

Trattasi di Villa monofamiliare, elevata a tre piani fuori terra compreso il terrestre. Vi si accede da solo ingresso pedonale posto direttamente su via delle Ville. La villa è corredata da resede esclusiva ad uso di giardino su tre lati.

Al piano terra è ubicata la cucina, una sala da pranzo ed un ampio soggiorno ed ingresso disimpegno. Al piano primo che si accede tramite van scala, si compone di quattro camere, una stanza armadi, due bagni e disimpegno. Al piano secondo (sottotetto) si compone di due locali adibiti a camera e due locali adibiti a ripostiglio, disimpegno e bagno.

E' corredata al piano interrato da un vano ad uso cantina, con accesso da piccole scale in ferro poste nel disimpegno. Sul pianerottolo delle scale è stato realizzato un piccolo w.c..

Il fabbricato è ubicato in zona residenziale, ma inserito all'interno di un complesso artigianale/industriale (ex calzaturificio). Infatti detto complesso confina su tre lati con il fabbricato in oggetto. Non c'è accesso carrabile alla proprietà esecutata.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Capannori (LU) - Via delle Ville n. 478 - Segromigno in Monte

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- ****DATO OSCURATO****

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ****DATO OSCURATO****

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- ****DATO OSCURATO****

CONFINI

Confina con: via delle Ville, con la particella 706 su più lati, salvo se altri e meglio indicato.

CONSISTENZA

Destinazione oggetto di cambio destinazione con il Condono Edilizio	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Sottotetto	100,00 mq	115,00 mq	1	115,00 mq	2,00 m	2
Abitazione	210,00 mq	230,00 mq	1	230,00 mq	3,15 m	T-1
Cantina	22,00 mq	25,00 mq	0,35	8,75 mq	2,20 m	S1
Totale superficie convenzionale:				353,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				354,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La valutazione è stata eseguita adottando il criterio di misurazione della Superficie Esterna lorda (SEL). Ove sia riportata, la Superficie Netta è indicativa e ricavata con detrazione percentuale forfettaria.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/06/1996 al 02/02/2000	****DATO OSCURATO****	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 705 Categoria A2, Cons. 15,5 vani Superficie catastale 356 mq Rendita € 1.328,84
Dal 05/02/2000 al 22/07/2013	****DATO OSCURATO****	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 705 Categoria A2 Cl.3, Cons. 15,5 vani Superficie catastale 356 mq Rendita € 1.328,84
Dal 22/07/2013 al 09/11/2015	****DATO OSCURATO****	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 705 Categoria A2 Cl.3, Cons. 15,5 vani Superficie catastale 356 mq Rendita € 1.328,84
Dal 09/11/2015 al 02/07/2024	****DATO OSCURATO****	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 705 Categoria A2 Cl.3, Cons. 15,5 vani Superficie catastale 356 mq Rendita € 1.328,84

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	35	705			A2	3	15,5 vani	356 mq	1328,84 €			

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

SPESE DI GESTIONE E VARIE:

1) Le spese di gestione non sono ipotizzabili poiché dipendono essenzialmente dal tipo di conduzione dei possessori.

2) Le spese relative alla cancellazione delle ipoteche e dei gravami in genere non sono determinabili in via preventiva e comunque sono state ritenute non incidenti sul valore, essendo poste a carico della procedura.

3) In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto CTU, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Si tenga conto che determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua competenza degli Uffici delle Amministrazioni e degli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali involgenti il bene immobile. Tali Amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, e gli uffici preposti a tal uopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi, per quanto attiene per gli importi economici, relativi ad oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario.

Detti oneri, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti riducendo il valore dell'immobile come esposto al punto "Sviluppo Valutazione".

LIMITI ED ASSUNZIONI:

In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui 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 del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole.

Le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.

Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o 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 a i 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. I Non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residuati bellici, di attrezzature interrate quali cisterne, serbatoi od altro che possono comportare lavori di smaltimento e/o bonifica.

Non sono state effettuate 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.

Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari.

Non è stata esperita l'azione di misurazione della superficie del lotto e la relativa riconfinazione.

Non sono state verificate le distanze dalle costruzioni prospicienti.

Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui terreni di sedime e corredo.

Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui.

Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005 D.Lgs 311/20016, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) del fabbricato.

Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera di ogni unità costituente il compendio immobiliare.

Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati.

Non sono state fatte verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati, presentati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti, esclusivamente mirati a determinare la conformità tra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti propositi e/o asseverato dai professionisti.

INOLTRE:

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa il valutatore dichiara che:

la versione dei fatti esposta nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;

le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;

il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;

il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;

il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;

il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile acquisita mediante l'analisi delle compravendite immobiliari presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza e per incarichi svolti per l'Autorità Giudiziaria o per privati, enti e società;

il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;

nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai Pubblici Uffici (salvo diversamente specificato); né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta o non aggiornata.

Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile. Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla Procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

PATTI

Detti beni si intendono, relativamente ai diritti immobiliari in oggetto, trasferiti ed accettati a corpo e non a misura; nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano (ivi compresa l'impiantistica tutta); con tutti gli annessi e connessi; adiacenze, dipendenze e pertinenze; diritti, azioni e ragioni; servitù attive e passive.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, in considerazione del grado di vetustà e fatto salvo il normale deperimento d'uso.

PARTI COMUNI

Trattasi di villa monofamiliare non ci sono parti a comune con altre proprietà

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù attive o passive cosiddette “apparenti” o costituite con pubblici atti o resi pubblici debitamente trascritti nei Pubblici Registri Immobiliari, ad eccezione per quelle costituite per destinazione, ivi comprese quelle derivanti dallo stato dei luoghi, derivanti dalla costruzione del fabbricato per passaggio di tubazioni, utenze, luci e vedute reciproche fra le varie unità immobiliari, nonché con i patti e le servitù costituite e/o richiamate nei titoli di provenienza, al cui contenuto in proposito viene dunque fatto espresso riferimento, ad eccezione di servitù di passo a favore della proprietà del mappale 706 sub.1 e gravante sulla particella 705, come meglio individuata sul posto e come risulta nella sentenza n. 914/2023 della Corte di Appello di Firenze, pubblicata il 02/05/2023. Sempre nella stessa sentenza viene ordinata la rimozione della caldaia che serve l'abitazione della particella 705, che è ubicata sulla particella 706. Tale sentenza non risulta trascritta.

ONERI

Lo smaltimento di ogni eventuale rifiuto presente al momento della vendita del fabbricato e dei terreni, da eseguirsi nei modi e nel rispetto di normative specifiche, è da intendersi a carico dell'aggiudicatario che se lo assume.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di fabbricato risalente all'anno 1931/32, avente una struttura portante verticale in muratura mista, con solaio di copertura in travi e travicelli di legno e sovrastante copertura in cotto. Esternamente tutto il fabbricato è intonacato a civile. Detto intonaco presenta delle parti ammalorate e necessità di lavori di ordinaria manutenzione. Gli infissi esterni sono in legno in normali condizioni di manutenzione. Internamente il fabbricato risulta in buone di condizioni di uso e manutenzione. I pavimenti interni sono in cotto al piano terra ed in parquet al piano primo. Il piano secondo (sottotetto), ha due locali al grezzo. Tutti i locali del sottotetto hanno finestre e lucernari. Tutti i bagni hanno pavimenti e rivestimenti in ceramica e sono dotati di tutti gli accessori. Risultano in normali condizioni di uso e manutenzione. Il fabbricato necessita di lavori di ordinaria manutenzione, ma considerando il grado di vetustà dello stesso, risulta in buone condizioni di uso e manutenzione. L'impianto Elettrico, di riscaldamento ed idrico sono sotto traccia. Il fabbricato risulta allacciato alla fognatura comunale, all'acquedotto comunale ed alla rete del gas cittadino.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il fabbricato risulta occupato dall'esecutato e ******DATO OSCURATO******, i quali risultano ivi residenti.

PROVENIENZE VENTENNALI

- Costituzione di diritto di abitazione a titolo gratuito ai rogiti del notaio Tumbiolo Antonino del 23/05/2014 rep. 35708 trascritto a Lucca in data 27/05/2014 al n. 4941 di reg. part.. ******DATO OSCURATO****** costituisce il diritto di abitazione a favore della ******DATO OSCURATO******

- A ******DATO OSCURATO****** i diritti di 7/18 della piena proprietà, per atto di cessione di diritti ereditari, atto notaio Lelio Parducci del 02/08/1976 rep. n. 67310 trascritto a Lucca in data 05/08/1976 al n. 5885 di reg. particolare. Acquisiva i diritti di 7/18 della nuda proprietà con usufrutto a favore ******DATO OSCURATO******

- A ******DATO OSCURATO****** i diritti di 4/18 della piena proprietà, per atto di cessione di diritti ereditari, atto notaio Lelio Parducci del 30/12/1976 rep. n. 68914 trascritto a Lucca in data 05/01/1977 al n. 90 di reg. particolare. Acquisiva i diritti di 4/18 della piena proprietà con usufrutto a favore ******DATO OSCURATO******

- A ******DATO OSCURATO****** i diritti di 7/18 della piena proprietà per Successione in morte di ******DATO OSCURATO****** a Capannori ed ivi deceduto in data 05/02/2000, Denuncia di Successione n. 75 volume 1559 registrata a Lucca il 04/08/2000, trascritta a Lucca in data 14/09/2000 al n. 9154 di reg. particolare, devoluta per legge e successive denunce integrative : 1) den. n. 80 volume 1721 registrata il 14/05/2009 trascritta a Lucca in data 09/06/2009 al n. 6284 di reg. part.; e 2) den. n. 140 volume 9990 registrata il 27/07/2021 trascritta a Lucca in data 29/07/2021 al n. 10244 di reg. part.. Si precisa che ******DATO OSCURATO******, ha rinunciato all'eredità con atto ai rogiti del notaio Costantino Domenico del 30/06/2000 rep. n. 63197, registrato a Lucca in data 18/07/2000 al n. 2829.

Si rileva:

1)accettazione tacita dell'eredità in morte di ******DATO OSCURATO****** da parte dell'erede ******DATO OSCURATO******, derivante da atto notaio Coppola Bottazzi Claudia del 09/06/2016 trascritto a Lucca in data 13/06/2016 al n. 6086 di reg. part..

2)Sentenza costitutiva diritti reali del 02/09/2019 Tribunale di Lucca rep. 196/2019 trascritta a Lucca in data 28/02/2023 al n. 2566 di reg. particolare, servitù di passo a favore del fabbricato foglio 35 particella 706 sub. 1 di proprietà del sig. ******DATO OSCURATO****** e contro il fabbricato foglio 35 particella 705 oggetto di esecuzione.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 02/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Lucca il 23/07/2004
Reg. gen. 14013 - Reg. part. 3251
Importo: € 5.000.000,00
A favore di ******DATO OSCURATO******
Contro ******DATO OSCURATO******
Capitale: € 2.500.000,00
Rogante: Costantino Domenico
Data: 21/07/2024
Note: Annotamento n. 1545 del 17/07/2024 - ipoteca in rinnovazione

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Lucca il 11/09/2013
Reg. gen. 12218 - Reg. part. 1573
Importo: € 340.000,00
A favore di ******DATO OSCURATO******
Contro ******DATO OSCURATO******
Capitale: € 305.536,58
Spese: € 11.967,17
Interessi: € 22.496,25
Rogante: Tribunale di Lucca
Data: 10/09/2013
N° repertorio: 3728/2013
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Lucca il 26/03/2014
Reg. gen. 3741 - Reg. part. 471
Importo: € 334.000,00
A favore di ******DATO OSCURATO******
Contro ******DATO OSCURATO******
Capitale: € 311.803,42
Spese: € 12.842,48
Interessi: € 9.354,10
Rogante: Tribunale di Lucca
Data: 24/03/2014
N° repertorio: 679/2014

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Lucca il 04/03/2024
Reg. gen. 3727 - Reg. part. 2800
A favore di ******DATO OSCURATO******
Contro ******DATO OSCURATO******

Oneri di cancellazione

Non necessaria la quantificazione in quanto a carico della procedura. L'importo non è quantificabile in quanto dipende dal valore di aggiudicazione dell'immobile.

NORMATIVA URBANISTICA

Risulta inserito nel vigente R.U. del Comune di Capannori in: art_19 ambiti di interesse tipologico.

Sono costituiti dagli edifici di impianto storico, realizzati anteriormente al 1940, che anche in presenza di interventi di ristrutturazione incongrui, hanno complessivamente mantenuto l'impianto tipologico originario.

Detti edifici con le aree di pertinenza ricadono in aree assimilate alle zone A di cui al D.M. 1444/68.

All'interno di tali aree sono compresi anche immobili di antica formazione che sono stati oggetto di una completa ristrutturazione che ne ha alterato irreversibilmente le sue caratteristiche originarie o manufatti di recente realizzazione, e, nel caso si tratti di manufatti isolati, non si applicano le "prescrizioni e norme tecniche

sull'uso dei materiali" di cui al presente articolo ad eccezione delle voci: Tettoie, Forni, Pergolati, Recinzioni e Sistemazioni esterne. In queste zone sono consentite ai sensi dell'art. 5 della presente normativa, le destinazioni d'uso riferite alle seguenti categorie funzionali:

a) residenziale;

inoltre e a condizione che siano compatibili con la residenza, sono consentite le seguenti categorie funzionali:

e) servizio e direzionale;

b) industriale artigianale limitatamente alle sotto categorie funzionale n. 2 (laboratori artigianali compatibili con la residenza, secondo i parametri dell'art. 48 del R.E.) e n.7 (artigianato di servizio);

c) commerciale al dettaglio;

g) agricola ed altre attività ad essa connesse limitatamente alla sotto categoria funzionale 4 (agriturismo ecc..)

Per gli immobili esistenti sono consentiti i seguenti interventi:

Per le abitazioni esistenti, come definite all'art. 4, è consentito nell'ambito della conservazione delle caratteristiche dell'edificio la ristrutturazione anche tramite l'adeguamento delle altezze dei vari piani, incluso il rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile, purché presenti un'altezza in gronda non inferiore a ml 1,10 e il suo innalzamento massimo sia relativo alla definizione di altezze minime abitabili, la sopraelevazione non sarà consentita nell'eventualità che il piano interessato risulti parte morfologica significativa del tipo edilizio ed elemento caratterizzante la configurazione architettonica dei prospetti quali altane, continuità della linea di gronda dell'edificio e di quelli contermini, presenza di gronde di particolare pregio, caratteristiche delle aperture dell'ultimo piano.

Sono ammessi gli interventi per il recupero abitativo dei sottotetti secondo le disposizioni di cui alla L.R.5/2010 e s.m.i..

Per le suddette abitazioni, è consentito altresì l'ampliamento della superficie fino al raggiungimento di una superficie edificata (SE) di mq 170 o in alternativa un ampliamento di volume fino a mc 90.

L'ampliamento può essere realizzato attraverso la sopraelevazione fino ad un massimo di tre piani fuori terra o aumento della superficie coperta che, dovrà interessare soltanto il fronte posteriore o quello laterale, solo dopo aver verificato l'impossibilità di realizzare l'ampliamento su detti lati, potrà interessare quello principale, che comunque non dovrà compromettere l'unitarietà degli affacci sugli spazi comuni negli insediamenti "a corte".

Al fine di realizzare una effettiva integrazione con l'edilizia esistente, gli ampliamenti devono riprodurre le caratteristiche dell'edificio originario per quanto riguarda tipologia delle coperture, forme e dimensioni delle aperture, finitura delle superfici murarie esterne e materiali.

Gli ampliamenti delle unità abitative non si possono effettuare su unità derivate da frazionamenti realizzati o autorizzati dopo la data di adozione delle presenti norme. È consentito, in parziale deroga, il contestuale frazionamento e ampliamento dell'immobile a condizione che non si incrementi il numero di unità immobiliari potenzialmente ammesse per il fabbricato antecedente l'ampliamento.

Possono essere consentiti frazionamenti degli immobili ad uso residenziale solo per l'ottenimento di unità abitative di superficie utile abitabile non inferiore a 40 mq; qualora il frazionamento sia finalizzato alla realizzazione di quattro o più alloggi, almeno la metà delle unità abitative dovrà avere una superficie utile abitabile non inferiore a mq 60.

Per le unità abitative esistenti come definite all'art. 4, prive di superfici accessorie comunque autorizzate, esterne e non direttamente accessibili dall'abitazione è consentita la realizzazione delle stesse fino ad un massimo di 20 mq ciascuna o l'adeguamento dei manufatti esistenti fino al raggiungimento di tale limite

massimo, a condizione che siano prive di requisiti igienico-sanitari e dotazioni compatibili con l'utilizzo abitativo; non rientrano nel computo delle suddette superfici le volumetrie interrato con altezza utile (HU) non superiore a 2,40 mt.

Gli interventi sopracitati non potranno determinare l'occupazione degli spazi originariamente comuni della corte né compromettere l'unitarietà degli allineamenti dei fronti prospettanti su di essi e dovranno essere realizzati con caratteristiche costruttive e finiture tipiche della zona; le volumetrie accessorie dovranno essere collocate nelle immediate vicinanze di altri immobili esistenti e in continuità con gli stessi.

E' consentita la demolizione e ricostruzione in sito, come definita all'art. 11, di immobili che non presentino particolari caratteristiche costruttive, decorative e architettoniche tali da determinarne il mantenimento e qualora, previa perizia statica redatta da tecnico abilitato, se ne dimostri la non idoneità statica e/o la particolare onerosità delle opere di consolidamento necessarie. La ricostruzione non potrà determinare l'occupazione degli spazi originariamente comuni della corte né compromettere l'unitarietà degli allineamenti dei fronti prospettanti su di essi, dovrà essere realizzata con caratteristiche costruttive e finiture tipiche della zona con eventuale recupero di elementi decorativi e costruttivi.

DISTANZE

Per le ricostruzioni, gli ampliamenti, sopraelevazioni e volumetrie accessorie le distanze sono regolate dal Codice Civile fatto salvo il rispetto delle distanze tra pareti finestrate come indicata dal D.M. 1444/68 e a condizione che la disciplina della zona omogenea confinante consenta la stessa possibilità; in deroga e con il rispetto delle distanze tra pareti finestrate è ammessa la possibilità di costruire sul confine di proprietà, tramite accordo registrato e trascritto dai proprietari confinanti, con esclusione degli interventi a confine con zone omogenee a destinazione d'uso pubblica; in deroga alle suddette distanze è ammessa la sopraelevazione dei vani sottotetto esistenti di fabbricati residenziali, con un'altezza in gronda superiore a ml. 1,10 e gli adeguamenti delle altezze ai minimi di legge realizzate in occasione dei cambi di destinazione d'uso, realizzati in asse con il muro sottostante; la sopraelevazione non potrà determinare avanzamento verso i volumi edificati preesistenti.

Nel caso in cui la zona sia adiacente ad un'area destinata ad uso pubblico, sottoposta pertanto a possibile procedura espropriativa o comunque di acquisizione pubblica, la distanza prescritta deve essere osservata anche rispetto al limite di zona urbanistica, al fine di salvaguardare il corretto utilizzo pubblico dell'area.

IMMOBILI STORICI ORIGINARIAMENTE AD USO AGRICOLO

Per le unità immobiliari originariamente ad uso agricolo, realizzate prevalentemente in muratura anteriormente al 1942, è consentita la ristrutturazione ed il cambio di destinazione ad uso residenziale a condizione che la superficie edificata (SE), in un unico corpo di fabbrica, non sia inferiore a mq 60.

Contestualmente a tale intervento è consentito l'ampliamento fino al raggiungimento della superficie edificata (SE) di mq 130. Per gli immobili che alla data sopra citata avevano una volumetria superiore o uguale a mc 200 e una SE superiore a 60 mq, è consentito il cambio di destinazione e l'ampliamento ad uso residenziale fino a mq 170 di superficie edificata (SE).

Per immobili esistenti alla data di adozione delle presenti norme, posti in aderenza ad abitazioni esistenti, è ammesso l'accorpamento alle stesse indipendentemente dalla dimensione.

Al fine di realizzare una effettiva integrazione con l'edilizia esistente gli ampliamenti devono riprodurre in generale le caratteristiche dell'edificio originario per quanto riguarda tipologia delle coperture, forme e dimensioni delle aperture, finitura delle superfici murarie esterne e materiali.

E' consentita la demolizione e ricostruzione in sito, come definita all'art. 11, di immobili che non presentino particolari caratteristiche costruttive, decorative e architettoniche tali da determinarne il mantenimento e

qualora, previa perizia statica redatta da tecnico abilitato, se ne dimostri la non idoneità statica e/o la particolare onerosità delle opere di consolidamento necessarie. La ricostruzione non potrà determinare l'occupazione degli spazi originariamente comuni della corte né compromettere l'unitarietà degli allineamenti dei fronti prospettanti su di essi, dovrà essere realizzata con caratteristiche costruttive e finiture tipiche della zona con eventuale recupero di elementi decorativi e costruttivi.

La ristrutturazione ed il cambio di destinazione ad uso residenziale con realizzazione di più unità abitative è consentita nell'ambito della volumetria esistente purché ciascuna di esse non sia inferiore a mq 40 di superficie utile abitabile; qualora l'intervento sia finalizzato alla realizzazione di quattro o più alloggi, almeno la metà delle unità abitative dovrà avere una superficie utile abitabile non inferiore a mq 60.

ALTRE VOLUMETRIE

E' consentita la ristrutturazione a parità di volume di altre volumetrie esistenti, purché non autorizzate come pertinenze o volumi accessori; qualora tali volumetrie siano incongrue ne è consentita la demolizione e ricostruzione nel lotto di pertinenza.

Il cambio di destinazione d'uso per le destinazioni ammesse dal presente articolo è consentito, senza ampliamento, per le volumetrie che alla data di adozione delle presenti norme avevano una superficie edificata (SE) non inferiore a mq 60 in un unico corpo di fabbrica.

Qualora nel lotto di pertinenza siano presenti altre volumetrie, non autorizzate come pertinenze o volumi accessori, con SE inferiore ai suddetti limiti, sarà possibile accorparle all'immobile interessato dal cambio di destinazione suddetto; le aree liberate dalle volumetrie dovranno essere ripristinate alla condizione originaria dei luoghi, nel rispetto delle prescrizioni sull'uso dei materiali di cui al presente articolo.

Per le volumetrie poste in aderenza ad abitazioni esistenti, come definite all'art. 4, è ammesso l'accorpamento alle stesse indipendentemente dalla loro dimensione.

Qualora l'intervento sia finalizzato alla realizzazione di quattro o più alloggi, almeno la metà delle unità abitative dovrà avere una superficie utile abitabile non inferiore a mq 60.

IMMOBILI ESISTENTI CON DESTINAZIONE A SERVIZIO

Per i fabbricati esistenti con destinazione di servizio e direzionale, industriale artigianale limitatamente alla sottocategoria funzionale 2 (laboratori artigianali compatibili con la residenza ecc...) e 7 (artigianato di servizio), commerciale al dettaglio, all'ingrosso e depositi sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia come definita all'art. 11 paragrafo 4, oltre alla realizzazione delle addizioni funzionali di cui all'art. 11 paragrafo 8.1. delle presenti norme, comprensivi del mutamento della destinazione d'uso per le destinazioni consentite dal presente articolo. Il mutamento della destinazione d'uso se finalizzato alla realizzazione di più unità abitative, è consentito purché ciascuna di superficie utile abitabile non inferiore a 60 mq.

IMMOBILI ESISTENTI CON DESTINAZIONE PRODUTTIVA

Per i fabbricati esistenti con destinazione produttiva sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, finalizzati al mantenimento dell'attività esistente.

Per i fabbricati esistenti con destinazione produttiva e artigianale la cui attività risulti dismessa da almeno tre anni, è consentito il mutamento della destinazione d'uso finalizzato alla realizzazione di più unità abitative, purché ciascuna di superficie utile abitabile non inferiore a 60 mq, è ammesso anche attraverso interventi di demolizione e ricostruzione senza ampliamenti di volume e di superficie edificata (SE), con le seguenti procedure:

- per il recupero di una superficie edificata (SE) inferiore a mq 600 è consentito l'intervento edilizio diretto, purché non comporti opere di ristrutturazione urbanistica;

- per il recupero di una superficie edificata (SE) superiore a mq 600 o in presenza di opere di ristrutturazione urbanistica, l'intervento è sottoposto a Piano Attuativo con previsione di standard urbanistici nella misura di 18 mq per 100 mc di volumetria realizzata, almeno la metà dei quali destinati a parcheggio pubblico e il rimanente a verde pubblico attrezzato; in luogo della realizzazione diretta delle opere pubbliche può essere consentita la loro conversione monetaria secondo i limiti e le modalità previsti dallo specifico regolamento Comunale;

- qualora le suddette volumetrie ricadano in un complesso "a corte", la ricostruzione non potrà determinare l'occupazione degli spazi originariamente comuni, né compromettere l'unitarietà degli allineamenti dei fronti prospettanti su di essi e dovrà essere realizzata con caratteristiche costruttive e finiture tipiche della zona, per quanto riguarda le coperture, le forme e dimensioni delle aperture, finitura delle superfici murarie esterne e materiali.

- qualora i suddetti fabbricati risultino inseriti nelle schiere di corte è consentita la demolizione e ricostruzione perché siano rispettati gli allineamenti dei prospetti e delle gronde, e dovrà essere realizzata con caratteristiche costruttive e finiture tipiche della zona, per quanto riguarda le coperture, le forme e dimensioni delle aperture, finitura delle superfici murarie esterne e materiali con eventuale recupero di elementi decorativi e costruttivi.

Tutti gli interventi di ricostruzione, dovranno essere congruenti con l'intorno edificato e in ogni caso non dovranno superare i tre piani fuori terra.

Per tali interventi il progetto dovrà prevedere l'eliminazione di tutti gli elementi di degrado presenti nell'area di pertinenza e l'esecuzione delle necessarie opere di mitigazione degli effetti ambientali.

Al fine di realizzare una effettiva integrazione con l'edilizia esistente le ricostruzioni dovranno essere congruenti e riprodurre le tipologie edilizie prevalenti nella zona, se riferite a valori storico testimoniali dell'architettura tipologica della pianura lucchese.

Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio storico sono comunque sottoposti al rispetto delle "prescrizioni sulle modalità tecniche" di cui al presente articolo.

PRESCRIZIONI E NORME TECNICHE SULL'USO DEI MATERIALI

Coperture

Gli interventi sulle coperture dovranno rispettare le tipologie e le caratteristiche degli edifici esistenti; in particolare dovrà essere previsto il mantenimento delle coperture a falda inclinata.

Per il manto di copertura è prescritto l'uso di elementi in cotto nelle forme tradizionali e/o comunque congruenti con i caratteri degli edifici.

Nel caso del rifacimento del tetto o di sopraelevazione ed adeguamento l'inclinazione delle falde non può superare il 30 %, salvo sia preesistente.

I materiali di recente concezione non devono risultare visibili dall'esterno.

E' consentita la realizzazione di lucernari o abbaini limitatamente al soddisfacimento delle esigenze di aerilluminazione dei locali e per l'accesso al tetto al fine di garantire il passaggio degli addetti alla manutenzione, dimensionato ai sensi del Decreto del Presidente Della Giunta Regionale Toscana del 18 dicembre 2013, n. 75/R.

E' prescritto il mantenimento ed il restauro degli elementi in cotto, pietra o altri materiali originali di pregio costituenti la gronda, il sottogronda ed i cornicioni.

La loro eventuale sostituzione, deve realizzarsi secondo materiali e tecniche con caratteristiche di quelli originari.

Nelle gronde a struttura lignea non è ammesso, per la realizzazione dello scempiato, l'uso di tavole in laterizio forato ma esclusivamente del legno o di "mezzane" in cotto.

Le gronde che non presentano elementi di pregio potranno essere sostituite purché con materiali e caratteristiche di tipo tradizionale. Tale modalità di intervento dovrà essere applicata anche per le gronde relative a sopraelevazioni ampliamenti o nuovi interventi.

Per tutte le tipologie di gronda non è ammesso aggiungere a vista materiali di nuova concezione (isolamenti termo-isolanti, camere di ventilazione, guaine ecc...); per gli interventi di sostituzione delle strutture di copertura interessanti oltre il 50% della superficie delle rispettive falde del tetto, eventuali nuove strutture da inserire nella gronda esterna, dovranno avere uno spessore massimo di cm. 10 oltre l'estradosso del travicello, delle mezzane aggettanti o mensole di vario genere preesistenti; le altre tipologie di gronda non potranno avere uno spessore superiore a 12 cm. comprensivo degli intonaci, misurato nella parte verticale a vista in corrispondenza del canale di gronda.

Al fine di consentire il suddetto intervento, dal computo dell'altezza dell'edificio HMax, sono esclusi tutti i maggiori spessori e volumi, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche dell'edificio stesso.

Gli altri casi eseguiti sui tetti esistenti, l'inserimento di extra spessori finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica dell'edificio, è consentito nella misura strettamente necessaria e utilizzando materiali con qualità tecnologica avanzata.

Gli impianti fotovoltaici dovranno essere integrati nella copertura in posizioni tali da non alterare la percezione della struttura e degli elementi storicizzati dei tetti e gli impianti solari termici dovranno essere aderenti nei tetti degli edifici, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi. Non è ammesso il posizionamento sulla copertura di serbatoi di accumulo e di altre attrezzature a vista connesse ai suddetti impianti.

Canali di gronda e pluviali

I canali di gronda ed i pluviali "a vista" dovranno riprendere la forma originaria o in mancanza essere realizzati a sezione rispettivamente semicircolare e circolare; non è ammesso l'uso di elementi in plastica o in fibrocemento.

Scale esterne

E' prescritto il mantenimento delle scale esterne appartenenti all'impianto originario; in tali casi è espressamente prevista la deroga alla L. 13/89.

Eventuali nuove scale esterne ai fabbricati saranno consentite solo sui prospetti secondari fino al 1° piano e in aderenza per tutto lo sviluppo, con caratteristiche e materiali di tipo tradizionale.

Eventuali dislivelli tra il piano esterno e l'accesso alle unità abitative dovranno essere superati con semplici gradini.

Terrazzi e balconi

Non è consentita la realizzazione di nuovi terrazzi e balconi.

E' ammessa la possibilità di inserire parapetti, congruenti con le caratteristiche architettoniche e decorative dell'edificio, esclusivamente su coperture piane esistenti.

Aperture esterne

Non sarà consentita la modifica delle aperture quando queste presentino decorazioni o riquadrature in pietra tipiche dell'impianto.

Qualora sia necessaria la realizzazione di nuove aperture o la modifica di quelle esistenti, per garantire adeguate condizioni di aerazione ed illuminazione, queste si dovranno realizzare secondo forme e dimensioni tipiche dell'impianto e con riferimento alla logica degli allineamenti.

Aperture del tipo porta-finestra con semplice ringhiera possono essere consentiti solo in casi particolari per soddisfare esigenze di aeroilluminazione.

E' ammessa la realizzazione di grate di fattura tradizionale per le aperture.

E' consentita la realizzazione di aperture ad arco a condizione che riprendano quelle originarie o siano comunque congrue con le caratteristiche dell'immobile da documentare in modo adeguato.

Infissi e dispositivi di oscuramento

La sostituzione e la realizzazione di nuovi infissi deve essere eseguita con materiali e forme tradizionali (legno), l'uso di infissi di diversa concezione è consentito solo per le aperture di dimensioni non riconducibili a quelle tipiche di porta o di finestra o per l'eventuale chiusura interna di aperture schermate da "mandolate" nel caso in cui sia consentito il cambio di destinazione degli annessi agricoli.

E' consentito l'utilizzo di infissi in alluminio o P.V.C. a condizione che abbiano colori e caratteristiche simili a quelli tradizionali in legno.

Non è consentito l'uso di serrande avvolgibili o di altri dispositivi di oscuramento diversi dalle persiane, stuoini e scuroli interni di tipo tradizionale, realizzati in legno a vista se di specie tipiche della zona o tinteggiato, o in alluminio o P.V.C. come al comma precedente e privi di decorazioni in ferro battuto.

Elementi decorativi

Gli elementi decorativi originari degli edifici, di qualunque tipo e materiale, devono essere restaurati o, se necessario, sostituiti con materiali e forme identiche.

Non è consentita la tinteggiatura degli elementi decorativi in pietra o in cotto.

Non è ammesso l'uso del marmo e del travertino ed altri materiali non locali nella rifinitura delle aperture.

Le inferriate delle finestre e le ringhiere delle scale e dei balconi devono essere conservate o, se necessario, sostituite con altre simili alle originali e congruenti con i caratteri degli edifici.

Intonaci e tinteggiature

Gli intonaci e le tinteggiature saranno realizzate con materiali e tecniche tradizionali, escludendo il più possibile i rifacimenti totali ovvero riprendendo i vecchi intonaci in tutti i casi in cui sia possibile.

Devono essere conservate ed eventualmente restaurate le decorazioni pittoriche, gli intonaci a bugnato e gli altri elementi decorativi di impianto realizzati in intonaco o altri materiali.

I paramenti murari originariamente a vista dovranno essere mantenuti.

Tettoie

E' consentita la realizzazione di tettoie sovrastanti le porte di ingresso della unità edilizia delle dimensioni in larghezza della apertura della porta aumentata ai lati di ml 0,50 per parte e profondità non superiore a ml1,20 e struttura a semplice disegno (ferro pieno e vetro, legno ecc.)

Tali tettoie non sono consentite sopra aperture e portali riquadrati in pietra.

Forni

E' consentita la realizzazione di forni pertinenziali nelle aree a corredo dei fabbricati ad uso abitativo ad eccezione di quelle antistanti il fronte principale. L'altezza max in gronda dovrà essere di ml 2,20 e potrà essere realizzata una tettoia di protezione antistante di max mq 2,00.

Tali opere dovranno essere realizzate con materiali e caratteristiche tradizionali.

Pergolati

Dovranno essere realizzati con materiali di tipo tradizionale, quali legno o ferro, eventualmente con montanti in muratura; eventuali traversi in ferro dovranno essere di sezione piena o simile e di colorazione scura, dovranno essere piani. La superficie complessiva se maggiore di mq 25 non dovrà superare il 15% della superficie coperta dell'edificio e non potrà interessare il fronte principale per gli immobili facenti parte della schiera di corte.

Canne fumarie e camini

Nuove canne fumarie dovranno essere inserite in modo da non essere visibili dall'esterno; potranno essere realizzate all'esterno solo per comprovata impossibilità di realizzarle all'interno, su prospetti secondari che non si affaccino su spazi comuni con tubazioni in rame o in muratura tradizionale. I comignoli dovranno essere di tipo tradizionale.

Ascensori

All'esterno dei fabbricati è consentita l'installazione di ascensori/piattaforme solo per soddisfare esigenze di portatori di handicap qualora sia dimostrata l'impossibilità o la difficoltà dell'inserimento all'interno.

Tali vani dovranno essere realizzati:

- a) con strutture in muratura e copertura che riprendono le caratteristiche del fabbricato esistente.
- b) con elementi a vista in vetro e struttura in acciaio/cemento armato

Mandolate

Gli interventi di ristrutturazione degli immobili originariamente agricoli dovranno prevedere, di norma, il mantenimento delle mandolate.

Potranno essere realizzate aperture nelle mandolate nella misura strettamente necessaria per soddisfare le norme igienico-sanitarie dei nuovi locali, con tecniche e materiali tradizionali e congruenti con l'impianto originario.

Solo qualora il progetto preveda interventi di ampliamento, modifiche volumetriche o ristrutturazioni con modifiche della destinazione tali da rendere non significativo il mantenimento di mandolate potrà essere proposta la loro sostituzione.

Le superfici finestrate apribili ed illuminanti realizzate all'interno delle mandolate potranno essere valutate al fine di soddisfare i requisiti igienico-sanitari nella misura concretamente utilizzabile per tale finalità.

Recinzioni

Le recinzioni non potranno comportare il frazionamento delle aree poste sul fronte principale dei fabbricati inseriti nelle corti.

Le recinzioni in prossimità degli accessi principali e/o lungo la viabilità dovranno essere realizzate con materiali e caratteristiche tradizionali come muri in pietra a faccia vista, in laterizio o muratura intonacata, con eventuale soprastante ringhiera in ferro a disegno semplice, fatto salvo quanto eventualmente prescritto dalla normativa prevalente di P.A.I. ; lungo i lati interni del lotto di pertinenza sono ammesse anche staccionate in legno, recinzioni con pali in legno o ferro e rete metallica, eventualmente su cordolo intonacato di altezza non superiore a cm. 20, purché schermate da specie vegetali sempreverdi, fatto salvo quanto eventualmente prescritto dalla normativa prevalente di P.A.I.

Lungo i percorsi pubblici è vietato l'uso di rete ombreggiante verso strada .

Le recinzioni che si estendono in zona agricola, come definita al Titolo V delle presenti norme, dovranno conformarsi alle prescrizioni della zona omogenea in cui ricadono.

Sistemazioni esterne

I muri di contenimento dovranno essere realizzati con materiali e caratteristiche tradizionali quali pietra a vista, murature intonacate

Le sistemazioni esterne dovranno essere congruenti con quelle del fabbricato o con quelle tipiche della zona. Dovranno essere recuperate tutte le sistemazioni originarie restaurandole o ripristinandole con i materiali come quelli esistenti quali pavimentazioni in cotto, pietra ecc. e non potranno comportare aumento di quota rispetto alle proprietà confinanti; sono comunque consentiti interventi finalizzati a livellare le aree poste a quota inferiore con le proprietà confinanti e quelle relative a fabbricati isolati; sono consentite in deroga alle suddette disposizioni soluzioni uniformi estese all'intera corte.

La sistemazione delle aree antistanti i fronti, su tutti i lati, delle corti e degli altri immobili dovrà essere realizzata con materiali tradizionali quali cotto, pietra, ecc. ed il fronte principale nelle corti non potrà essere interessato da strutture, pergolati, ecc. Le altre aree potranno essere sistemate anche con semplice inghiaatura o con pavimentazioni seppur di moderna concezione ma con formati e colori che si integrino con l'ambiente e i materiali tradizionali.

E' vietata la realizzazione di pensiline fotovoltaiche ed altre strutture sopraelevate da terra finalizzate al sostegno di pannelli fotovoltaici e/o solari termici.

Le viabilità di accesso e le sistemazioni esterne dovranno prevedere un adeguato sistema di smaltimento delle acque piovane e non dovranno comportare modifica alla unitarietà degli spazi comuni o privati antistanti i fronti principali anche per quanto riguarda le quote altimetriche.

Le piscine dovranno essere di forma regolare con bordo e marciapiede aventi complessivamente una larghezza massima di cm. 100, realizzati in materiali tradizionali, salvo per le strutture aperte al pubblico di cui alla L.R.T. 09 marzo 2006, n. 8, per le quali dovranno essere rispettati i parametri e le prescrizioni previste dal D.P.G.R. 5 marzo 2010, n. 23/R.

Dimensioni maggiori dei marciapiedi, sono consentite alle piscine di proprietà di nuclei familiari con soggetti disabili, di cui alla Legge 104/92, che necessitano di spazi idonei per l'accesso e l'utilizzo della piscina, da giustificare con apposita documentazione medica.

Dovranno inoltre essere recuperati e salvaguardati gli arredi esterni originari.

Arredo Urbano

Tutti gli interventi relativi all'arredo urbano e da realizzarsi da parte dei privati come insegne, targhe, illuminazione, tende ecc. dovranno essere compatibili con le caratteristiche dell'ambiente.

Manufatti minori

Dovranno essere restaurati e recuperati i manufatti minori quali le marginette, edicole, ecc.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non è stato possibile verificare se l'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/01/1942. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri, non gravato da usi civici.

Il fabbricato è stato realizzato in ordine alla Licenza Edilizia n. 160 del 12/12/1931. Dopo tale data non sono stati rintracciati presso l'archivio del Comune di Capannori ulteriori titoli edilizi. E' stato rintracciata una Domanda di Condono Edilizio presentata in data 27/09/1986 protocollo n. 35031, domanda di condono edilizio 4643/86, non rilasciata. Si precisa che in data 10/02/2011 protocollo n. 8707, veniva chiesto al Comune di Capannori, dagli attuali proprietari, la definizione della suddetta domanda di condono edilizio. Il Comune di Capannori chiedeva l'integrazione della suddetta domanda di condono edilizio in data 17/02/2011 protocollo n. 10413. La suddetta pratica non veniva integrata e risulta priva di qualsiasi elaborato grafico/tecnico, ad eccezione di una sintetica relazione descrittiva ove viene indicato l'oggetto della sanatoria che risulta essere le modifiche di prospetto al fabbricato ed il cambio di destinazione della soffitta.

Giudizio di conformità:

In considerazione di quanto sopra descritto e sulla base della documentazione rintracciata, tra il raffronto degli elaborati grafici allegati alla L.E. Originaria e la planimetria catastale in atti, si rileva:

- modifiche interne;
- modifiche di prospetto;
- modifiche planivolumetriche (sembra dimensioni minori);
- il piccolo wc ricavato nel pianerottolo di accesso alle scale che portano alla cantina, non rispetta i requisiti previsti dalla normativa vigente e dovrà essere ripristinato lo stato legittimo.

Si precisa nuovamente che la domanda di Condono Edilizio non è stata integrata, e sulla base di quanto allegato l'oggetto di condono risulta essere le modifiche di prospetto ed il cambio di destinazione della soffitta. L'aggiudicatario, in caso di mancato rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria relativa al Condono Edilizio potrà adire alla Sanatoria Ordinaria ove previsto o chiedendo la fiscalizzazione dell'abuso dimostrando l'impossibilità di riportare l'immobile allo stato legittimo senza pregiudizio della parte conforme.

Si precisa inoltre che, in relazione alla verifica di sanabilità delle eventuali difformità riscontrate sugli immobili, tenendo conto delle limitazioni nelle indagini svolte ed esposte, rimane impossibile, da parte dello scrivente, fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Determinare i costi necessari per l'eliminazione e/o adeguamento delle eventuali difformità riscontrate comporta una valutazione a carattere discrezionale, in quanto di esclusiva competenza delle Amministrazioni Comunali e degli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali involgenti gli immobili. Tali amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali essi stessi rimandano ogni parere e/o decisioni all'esito di un istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria. Pertanto, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nella presente perizia, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione e/o rimessa in pristino, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà

provvedere alla rimessione in pristino stato dei luoghi o, qualora lo ritenga possibile e conveniente, adire il procedimento di sanatoria o fiscalizzazione delle opere realizzati senza i prescritti titoli abilitativi. Detti oneri, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti riducendo il valore dell'immobile come esposto al punto "Sviluppo Valutazione".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Trattandosi di villa monofamiliare autonoma non in contesto condominiale.

VINCOLI DI TUTELA :

L'area in cui ricade il fabbricato, di cui l'unità immobiliare in esame è parte, non risulta essere sottoposta a particolari vincoli di tutela. Insistono altresì sull'area i vigenti vincoli: edilizi, consorziali, urbanistici, di Regolamento Urbanistico Comunale e/o di Piano Operativo comunale, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente, quelli derivanti dal Reticolo Idrografico della Regione Toscana, quelli derivanti dalla normativa sismica vigente e dalla fascia di rispetto stradale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Capannori (LU) - Via delle Ville n. 478 - Segromigno in Monte

Trattasi di Villa monofamiliare, elevata a tre piani fuori terra compreso il terrestre. Vi si accede da solo ingresso pedonale posto direttamente su via delle Ville. La villa è corredata da resede esclusiva ad uso di giardino su tre lati. Al piano terra è ubicata la cucina, una sala da pranzo ed un ampio soggiorno ed ingresso disimpegno. Al piano primo che si accede tramite van scala, si compone di quattro camere, una stanza armadi, due bagni e disimpegno. Al piano secondo (sottotetto) si compone di due locali adibiti a camera e due locali adibiti a ripostiglio, disimpegno e bagno. I locali adibiti a camera ed il bagno hanno altezza inferiore agli standard ma risultano oggetto di Domanda di Condono Edilizio già citata. E' corredata al piano interrato da un vano ad uso

cantina, con accesso da piccole scale in ferro poste nel disimpegno. Sul pianerottolo delle scale è stato realizzato un piccolo w.c..

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 705, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) .

Valore di stima del bene: € 495.600,00

I beni oggetto di procedura sono stati valutati con il criterio di stima del "valore di mercato" cioè del più probabile valore di mercato al quale la proprietà immobiliare in oggetto può essere compravenduta alla data della stima.

Per determinare il più probabile "valore di mercato", lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima sintetico definito "stima mono-parametrica", basandosi sul parametro di confronto della consistenza commerciale degli immobili da stimare.

Le fasi principali del procedimento sono state le seguenti:

accertamento ed analisi dell'immobile oggetto di stima;

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

rilevazione dei rapporti mercantili superficiali per il segmento di mercato individuato;

rilevazione dei dati immobiliari (superfici principali e secondarie, prezzi di mercato) degli immobili "comparabili" collocati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;

calcolo superficie commerciale dell'immobile da stimare;

confronto dei dati reali rilevati con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare;

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

aggiustamenti del Valore di Massima Frequenza unitario per tenere conto della dissomiglianza 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

valori rilevati dall'osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. con riferimento al 2° semestre 2023;

valori rilevati dalle agenzie immobiliari e studi professionali di zona.

Infine si precisa che l'applicazione del valore unitario (€ . x mq. Di superficie commerciale), non è un parametro di riferimento tassativo del valore del bene in rapporto alla sua effettiva superficie, ma esprime un'entità utile concomitante con gli altri fattori sopra descritti, essendo pertanto meramente indicativo e funzionale per determinare un ordine generale di grandezza dei beni stimati, i quali specificatamente dovranno essere intesi "a corpo e non a misura".

Sono stati utilizzati i seguenti comparabili:

-compravendita ai rogiti del notaio Piva Giampiero del 24/10/2022 rep. n. 71755, trascritto a Lucca in data 27/10/2022 al n. 14079 di reg. particolare. Fabbricato posto in Capannori fraz. Segromigno in Monte via Nuova n. 66/A, unità immobiliare monofamiliare libera su quattro lati, elevato a due piani fuori terra oltre a sottotetto

non accessibile per complessivi mq. 174, in catasto foglio 46 particella 1958 categ. A/2 classe 3 vani 6 con la rendita di €. 514,39. Prezzo 260.000,00 pari a €. 1.494,00/mq.

-compravendita ai rogito del notaio Centoni del 24/10/2022 rep. n. 71755, trascritto a Lucca in data 12/12/2022 al n. 16277 di reg. particolare. Fabbricato posto in Capannori fraz. Segromigno in Monte via delle Sane Vecchie n. 99/L, unità immobiliare bifamiliare libera su tre lati, elevata a due piani fuori terra per complessivi mq. 193, in catasto foglio 45 particella 1787 sub 5 categ. A/2 classe 5 vani 7 con la rendita di €. 829,69, e posto auto scoperto. Prezzo 320.000,00 pari a €. 1.658,00/mq.

I fabbricati di cui ai comparabili sono stati dichiarati in regola con la normativa urbanistica, a differenza del fabbricato in oggetto, in quanto non è stato definito il condono edilizio e probabilmente è necessaria una sanatoria ordinaria ove possibile. Inoltre si evidenzia la mancanza di un accesso carrabile alla resede; la limitazione di parte della resede gravata dalla servitù di passo; le porte e finestre poste sul lato sud del fabbricato che devono essere adeguate alla norma del Codice Civile; l'ubicazione del fabbricato in oggetto, confinate su tre lati con un ampio complesso artigianale/industriale (ex calzaturificio); lo rendono difficilmente collocabile sul mercato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Capannori (LU) - Via delle Ville n. 478 - Segromigno in Monte	354,00 mq	1.400,00 €/mq	€ 495.600,00	100,00%	€ 495.600,00
				Valore di stima:	€ 495.600,00

Valore di stima € 495.600,00

Deprezzamenti

- Riduzione del valore del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

Valore €. 495.600,00 x 20% = €. 396.480,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

Valore finale di stima € 395.000,00 (arrotondato a cifra tonda)

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si mette in evidenza quanto segue:

- nel tratto in cui il confine è in aderenza la fabbricato (lato sud), tutti gli infissi presenti e la canna fumaria dovranno essere adeguati alla norma del C.C..

- la caldaia che serve il fabbricato oggetto della presente è ubicata in un vano posto sulla proprietà adiacente (particella 706) e deve essere rimossa;

- sulla resede del fabbricato in oggetto (lato ovest) è presente una servitù di passo a favore della particella 706 sub.1, ben visibile sul posto. La parte di resede ove viene esercitata la servitù di passo è asfaltata ed è delimitata da una siepe.

- si accede al fabbricato in oggetto esclusivamente da un cancello pedonale posto direttamente su via delle ville.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Lucca, li 07/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Dini Luca

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Documentazione fotografica
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure catastali storiche
- ✓ Atto costituzione diritto di abitazione e atti di provenienza
- ✓ Tavola esplicativa
- ✓ Licenza edilizia
- ✓ Senteza Corte di Appello Firenze e Tribunale di Lucca

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Capannori (LU) - Via delle Ville n. 478 - Segromigno in Monte

Trattasi di Villa monofamiliare, elevata a tre piani fuori terra compreso il terrestre. Vi si accede da solo ingresso pedonale posto direttamente su via delle Ville. La villa è corredata da resede esclusiva ad uso di giardino su tre lati. Al piano terra è ubicata la cucina, una sala da pranzo ed un ampio soggiorno ed ingresso disimpegno. Al piano primo che si accede tramite van scala, si compone di quattro camere, una stanza armadi, due bagni e disimpegno. Al piano secondo (sottotetto) si compone di due locali adibiti a camera e due locali adibiti a ripostiglio, disimpegno e bagno. I locali adibiti a camera ed il bagno hanno altezza inferiore agli standard. E' corredata al piano interrato da un vano ad uso cantina, con accesso da piccole scale in ferro poste nel disimpegno. Sul pianerottolo delle scale è stato realizzato un piccolo w.c..

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 705, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Risulta inserto nel vigente R.U. del Comune di Capannori in: art_19 ambiti di interesse tipologico. Sono costituiti dagli edifici di impianto storico, realizzati anteriormente al 1940, che anche in presenza di interventi di ristrutturazione incongrui, hanno complessivamente mantenuto l'impianto tipologico originario. Detti edifici con le aree di pertinenza ricadono in aree assimilate alle zone A di cui al D.M. 1444/68. All'interno di tali aree sono compresi anche immobili di antica formazione che sono stati oggetto di una completa ristrutturazione che ne ha alterato irreversibilmente le sue caratteristiche originarie o manufatti di recente realizzazione, e, nel caso si tratti di manufatti isolati, non si applicano le "prescrizioni e norme tecniche sull'uso dei materiali" di cui al presente articolo ad eccezione delle voci: Tettoie, Forni, Pergolati, Recinzioni e Sistemazioni esterne. In queste zone sono consentite ai sensi dell'art. 5 della presente normativa, le destinazioni d'uso riferite alle seguenti categorie funzionali: a) residenziale; inoltre e a condizione che siano compatibili con la residenza, sono consentite le seguenti categorie funzionali: e) servizio e direzionale; b) industriale artigianale limitatamente alle sottocategorie funzionale n. 2 (laboratori artigianali compatibili con la residenza, secondo i parametri dell'art. 48 del R.E.) e n.7 (artigianato di servizio); c) commerciale al dettaglio; g) agricola ed altre attività ad essa connesse limitatamente alla sottocategoria funzionale 4 (agriturismo ecc..)

Per gli immobili esistenti sono consentiti i seguenti interventi: Per le abitazioni esistenti, come definite all'art. 4, è consentito nell'ambito della conservazione delle caratteristiche dell'edificio la ristrutturazione anche tramite l'adeguamento delle altezze dei vari piani, incluso il rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile, purché presenti un'altezza in gronda non inferiore a ml 1,10 e il suo innalzamento massimo sia relativo alla definizione di altezze minime abitabili, la sopraelevazione non sarà consentita nell'eventualità che il piano interessato risulti parte morfologica significativa del tipo edilizio ed elemento caratterizzante la configurazione architettonica dei prospetti quali altane, continuità della linea di gronda dell'edificio e di quelli contermini, presenza di gronde di particolare pregio, caratteristiche delle aperture dell'ultimo piano. Sono ammessi gli interventi per il recupero abitativo dei sottotetti secondo le disposizioni di cui alla L.R.5/2010 e s.m.i.. Per le suddette abitazioni, è consentito altresì l'ampliamento della superficie fino al raggiungimento di una superficie edificata (SE) di mq 170 o in alternativa un ampliamento di volume fino a mc 90. L'ampliamento può essere realizzato attraverso la sopraelevazione fino ad un massimo di tre piani fuori terra o aumento della superficie coperta che, dovrà interessare soltanto il fronte posteriore o quello laterale, solo dopo aver verificato l'impossibilità di realizzare l'ampliamento su detti lati, potrà interessare quello principale, che comunque non dovrà compromettere l'unitarietà degli affacci sugli spazi comuni negli insediamenti "a corte". Al fine di realizzare una effettiva integrazione con l'edilizia esistente, gli ampliamenti devono riprodurre le caratteristiche dell'edificio originario per quanto riguarda tipologia delle coperture, forme e dimensioni delle aperture, finitura delle superfici murarie esterne e materiali. Gli ampliamenti delle unità abitative non si possono effettuare su unità derivate da frazionamenti realizzati o autorizzati dopo la data di adozione delle

presenti norme. È consentito, in parziale deroga, il contestuale frazionamento e ampliamento dell'immobile a condizione che non si incrementi il numero di unità immobiliari potenzialmente ammesse per il fabbricato antecedente l'ampliamento. Possono essere consentiti frazionamenti degli immobili ad uso residenziale solo per l'ottenimento di unità abitative di superficie utile abitabile non inferiore a 40 mq; qualora il frazionamento sia finalizzato alla realizzazione di quattro o più alloggi, almeno la metà delle unità abitative dovrà avere una superficie utile abitabile non inferiore a mq 60. Per le unità abitative esistenti come definite all'art. 4, prive di superfici accessorie comunque autorizzate, esterne e non direttamente accessibili dall'abitazione è consentita la realizzazione delle stesse fino ad un massimo di 20 mq ciascuna o l'adeguamento dei manufatti esistenti fino al raggiungimento di tale limite massimo, a condizione che siano prive di requisiti igienico-sanitari e dotazioni compatibili con l'utilizzo abitativo; non rientrano nel computo delle suddette superfici le volumetrie interrato con altezza utile (HU) non superiore a 2,40 mt. Gli interventi sopracitati non potranno determinare l'occupazione degli spazi originariamente comuni della corte né compromettere l'unitarietà degli allineamenti dei fronti prospettanti su di essi e dovranno essere realizzati con caratteristiche costruttive e finiture tipiche della zona; le volumetrie accessorie dovranno essere collocate nelle immediate vicinanze di altri immobili esistenti e in continuità con gli stessi. E' consentita la demolizione e ricostruzione in sito, come definita all'art. 11, di immobili che non presentino particolari caratteristiche costruttive, decorative e architettoniche tali da determinarne il mantenimento e qualora, previa perizia statica redatta da tecnico abilitato, se ne dimostri la non idoneità statica e/o la particolare onerosità delle opere di consolidamento necessarie. La ricostruzione non potrà determinare l'occupazione degli spazi originariamente comuni della corte né compromettere l'unitarietà degli allineamenti dei fronti prospettanti su di essi, dovrà essere realizzata con caratteristiche costruttive e finiture tipiche della zona con eventuale recupero di elementi decorativi e costruttivi.

DISTANZE Per le ricostruzioni, gli ampliamenti, sopraelevazioni e volumetrie accessorie le distanze sono regolate dal Codice Civile fatto salvo il rispetto delle distanze tra pareti finestrate come indicata dal D.M. 1444/68 e a condizione che la disciplina della zona omogenea confinante consenta la stessa possibilità; in deroga e con il rispetto delle distanze tra pareti finestrate è ammessa la possibilità di costruire sul confine di proprietà, tramite accordo registrato e trascritto dai proprietari confinanti, con esclusione degli interventi a confine con zone omogenee a destinazione d'uso pubblica; in deroga alle suddette distanze è ammessa la sopraelevazione dei vani sottotetto esistenti di fabbricati residenziali, con un'altezza in gronda superiore a ml. 1,10 e gli adeguamenti delle altezze ai minimi di legge realizzate in occasione dei cambi di destinazione d'uso, realizzati in asse con il muro sottostante; la sopraelevazione non potrà determinare avanzamento verso i volumi edificati preesistenti. Nel caso in cui la zona sia adiacente ad un'area destinata ad uso pubblico, sottoposta pertanto a possibile procedura espropriativa o comunque di acquisizione pubblica, la distanza prescritta deve essere osservata anche rispetto al limite di zona urbanistica, al fine di salvaguardare il corretto utilizzo pubblico dell'area.

IMMOBILI STORICI ORIGINARIAMENTE AD USO AGRICOLO Per le unità immobiliari originariamente ad uso agricolo, realizzate prevalentemente in muratura anteriormente al 1942, è consentita la ristrutturazione ed il cambio di destinazione ad uso residenziale a condizione che la superficie edificata (SE), in un unico corpo di fabbrica, non sia inferiore a mq 60. Contestualmente a tale intervento è consentito l'ampliamento fino al raggiungimento della superficie edificata (SE) di mq 130. Per gli immobili che alla data sopra citata avevano una volumetria superiore o uguale a mc 200 e una SE superiore a 60 mq, è consentito il cambio di destinazione e l'ampliamento ad uso residenziale fino a mq 170 di superficie edificata (SE). Per immobili esistenti alla data di adozione delle presenti norme, posti in aderenza ad abitazioni esistenti, è ammesso l'accorpamento alle stesse indipendentemente dalla dimensione. Al fine di realizzare una effettiva integrazione con l'edilizia esistente gli ampliamenti devono riprodurre in generale le caratteristiche dell'edificio originario per quanto riguarda tipologia delle coperture, forme e dimensioni delle aperture, finitura delle superfici murarie esterne e materiali. E' consentita la demolizione e ricostruzione in sito, come definita all'art. 11, di immobili che non presentino particolari caratteristiche costruttive, decorative e architettoniche tali da determinarne il mantenimento e qualora, previa perizia statica redatta da tecnico abilitato, se ne dimostri la non idoneità statica e/o la particolare onerosità delle opere di consolidamento necessarie. La ricostruzione non potrà determinare l'occupazione degli spazi originariamente comuni della corte né compromettere l'unitarietà degli allineamenti dei fronti prospettanti su di essi, dovrà essere realizzata con caratteristiche costruttive e finiture tipiche della zona con eventuale recupero di elementi decorativi e costruttivi. La ristrutturazione ed il cambio di destinazione ad uso residenziale con realizzazione di più unità abitative è consentita nell'ambito della

volumetria esistente purché ciascuna di esse non sia inferiore a mq 40 di superficie utile abitabile; qualora l'intervento sia finalizzato alla realizzazione di quattro o più alloggi, almeno la metà delle unità abitative dovrà avere una superficie utile abitabile non inferiore a mq 60. ALTRE VOLUMETRIE E' consentita la ristrutturazione a parità di volume di altre volumetrie esistenti, purché non autorizzate come pertinenze o volumi accessori; qualora tali volumetrie siano incongrue ne è consentita la demolizione e ricostruzione nel lotto di pertinenza. Il cambio di destinazione d'uso per le destinazioni ammesse dal presente articolo è consentito, senza ampliamento, per le volumetrie che alla data di adozione delle presenti norme avevano una superficie edificata (SE) non inferiore a mq 60 in un unico corpo di fabbrica. Qualora nel lotto di pertinenza siano presenti altre volumetrie, non autorizzate come pertinenze o volumi accessori, con SE inferiore ai suddetti limiti, sarà possibile accorparle all'immobile interessato dal cambio di destinazione suddetto; le aree liberate dalle volumetrie dovranno essere ripristinate alla condizione originaria dei luoghi, nel rispetto delle prescrizioni sull'uso dei materiali di cui al presente articolo. Per le volumetrie poste in aderenza ad abitazioni esistenti, come definite all'art. 4, è ammesso l'accorpamento alle stesse indipendentemente dalla loro dimensione. Qualora l'intervento sia finalizzato alla realizzazione di quattro o più alloggi, almeno la metà delle unità abitative dovrà avere una superficie utile abitabile non inferiore a mq 60. IMMOBILI ESISTENTI CON DESTINAZIONE A SERVIZIO Per i fabbricati esistenti con destinazione di servizio e direzionale, industriale artigianale limitatamente alla sottocategoria funzionale 2 (laboratori artigianali compatibili con la residenza ecc...) e 7 (artigianato di servizio), commerciale al dettaglio, all'ingrosso e depositi sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia come definita all'art. 11 paragrafo 4, oltre alla realizzazione delle addizioni funzionali di cui all'art. 11 paragrafo 8.1. delle presenti norme, comprensivi del mutamento della destinazione d'uso per le destinazioni consentite dal presente articolo. Il mutamento della destinazione d'uso se finalizzato alla realizzazione di più unità abitative, è consentito purché ciascuna di superficie utile abitabile non inferiore a 60 mq. IMMOBILI ESISTENTI CON DESTINAZIONE PRODUTTIVA Per i fabbricati esistenti con destinazione produttiva sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, finalizzati al mantenimento dell'attività esistente. Per i fabbricati esistenti con destinazione produttiva e artigianale la cui attività risulti dismessa da almeno tre anni, è consentito il mutamento della destinazione d'uso finalizzato alla realizzazione di più unità abitative, purché ciascuna di superficie utile abitabile non inferiore a 60 mq, è ammesso anche attraverso interventi di demolizione e ricostruzione senza ampliamenti di volume e di superficie edificata (SE) , con le seguenti procedure: - per il recupero di una superficie edificata (SE) inferiore a mq 600 è consentito l'intervento edilizio diretto, purché non comporti opere di ristrutturazione urbanistica; - per il recupero di una superficie edificata (SE) superiore a mq 600 o in presenza di opere di ristrutturazione urbanistica, l'intervento è sottoposto a Piano Attuativo con previsione di standard urbanistici nella misura di 18 mq per 100 mc di volumetria realizzata, almeno la metà dei quali destinati a parcheggio pubblico e il rimanente a verde pubblico attrezzato; in luogo della realizzazione diretta delle opere pubbliche può essere consentita la loro conversione monetaria secondo i limiti e le modalità previsti dallo specifico regolamento Comunale; - qualora le suddette volumetrie ricadano in un complesso "a corte", la ricostruzione non potrà determinare l'occupazione degli spazi originariamente comuni, né compromettere l'unitarietà degli allineamenti dei fronti prospettanti su di essi e dovrà essere realizzata con caratteristiche costruttive e finiture tipiche della zona, per quanto riguarda le coperture, le forme e dimensioni delle aperture, finitura delle superfici murarie esterne e materiali. - qualora i suddetti fabbricati risultino inseriti nelle schiere di corte è consentita la demolizione e ricostruzione perché siano rispettati gli allineamenti dei prospetti e delle gronde, e dovrà essere realizzata con caratteristiche costruttive e finiture tipiche della zona, per quanto riguarda le coperture, le forme e dimensioni delle aperture, finitura delle superfici murarie esterne e materiali con eventuale recupero di elementi decorativi e costruttivi. Tutti gli interventi di ricostruzione, dovranno essere congruenti con l'intorno edificato e in ogni caso non dovranno superare i tre piani fuori terra. Per tali interventi il progetto dovrà prevedere l'eliminazione di tutti gli elementi di degrado presenti nell'area di pertinenza e l'esecuzione delle necessarie opere di mitigazione degli effetti ambientali. Al fine di realizzare una effettiva integrazione con l'edilizia esistente le ricostruzioni dovranno essere congruenti e riprodurre le tipologie edilizie prevalenti nella zona, se riferite a valori storico testimoniali dell'architettura tipologica della pianura lucchese. Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio storico sono comunque sottoposti al rispetto delle "prescrizioni sulle modalità tecniche" di cui al presente articolo. PRESCRIZIONI E NORME TECNICHE SULL'USO DEI MATERIALI Coperture Gli interventi sulle coperture dovranno rispettare le tipologie e le caratteristiche

degli edifici esistenti; in particolare dovrà essere previsto il mantenimento delle coperture a falda inclinata. Per il manto di copertura è prescritto l'uso di elementi in cotto nelle forme tradizionali e/o comunque congruenti con i caratteri degli edifici. Nel caso del rifacimento del tetto o di sopraelevazione ed adeguamento l'inclinazione delle falde non può superare il 30 %, salvo sia preesistente. I materiali di recente concezione non devono risultare visibili dall'esterno. E' consentita la realizzazione di lucernari o abbaini limitatamente al soddisfacimento delle esigenze di aeroilluminazione dei locali e per l'accesso al tetto al fine di garantire il passaggio degli addetti alla manutenzione, dimensionato ai sensi del Decreto del Presidente Della Giunta Regionale Toscana del 18 dicembre 2013, n. 75/R. E' prescritto il mantenimento ed il restauro degli elementi in cotto, pietra o altri materiali originali di pregio costituenti la gronda, il sottogronda ed i cornicioni. La loro eventuale sostituzione, deve realizzarsi secondo materiali e tecniche con caratteristiche di quelli originari. Nelle gronde a struttura lignea non è ammesso, per la realizzazione dello scempiato, l'uso di tavelle in laterizio forato ma esclusivamente del legno o di "mezzane" in cotto. Le gronde che non presentano elementi di pregio potranno essere sostituite purché con materiali e caratteristiche di tipo tradizionale. Tale modalità di intervento dovrà essere applicata anche per le gronde relative a sopraelevazioni ampliamenti o nuovi interventi. Per tutte le tipologie di gronda non è ammesso aggiungere a vista materiali di nuova concezione (isolamenti termo-isolanti, camere di ventilazione, guaine ecc...); per gli interventi di sostituzione delle strutture di copertura interessanti oltre il 50% della superficie delle rispettive falde del tetto, eventuali nuove strutture da inserire nella gronda esterna, dovranno avere uno spessore massimo di cm. 10 oltre l'estradosso del travicello, delle mezzane aggettanti o mensole di vario genere preesistenti; le altre tipologie di gronda non potranno avere uno spessore superiore a 12 cm. comprensivo degli intonaci, misurato nella parte verticale a vista in corrispondenza del canale di gronda. Al fine di consentire il suddetto intervento, dal computo dell'altezza dell'edificio HMax, sono esclusi tutti i maggiori spessori e volumi, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche dell'edificio stesso. Gli altri casi eseguiti sui tetti esistenti, l'inserimento di extra spessori finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica dell'edificio, è consentito nella misura strettamente necessaria e utilizzando materiali con qualità tecnologica avanzata. Gli impianti fotovoltaici dovranno essere integrati nella copertura in posizioni tali da non alterare la percezione della struttura e degli elementi storicizzati dei tetti e gli impianti solari termici dovranno essere aderenti nei tetti degli edifici, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi. Non è ammesso il posizionamento sulla copertura di serbatoi di accumulo e di altre attrezzature a vista connesse ai suddetti impianti. Canali di gronda e pluviali I canali di gronda ed i pluviali "a vista" dovranno riprendere la forma originaria o in mancanza essere realizzati a sezione rispettivamente semicircolare e circolare; non è ammesso l'uso di elementi in plastica o in fibrocemento. Scale esterne E' prescritto il mantenimento delle scale esterne appartenenti all'impianto originario; in tali casi è espressamente prevista la deroga alla L. 13/89. Eventuali nuove scale esterne ai fabbricati saranno consentite solo sui prospetti secondari fino al 1° piano e in aderenza per tutto lo sviluppo, con caratteristiche e materiali di tipo tradizionale. Eventuali dislivelli tra il piano esterno e l'accesso alle unità abitative dovranno essere superati con semplici gradini. Terrazzi e balconi Non è consentita la realizzazione di nuovi terrazzi e balconi. E' ammessa la possibilità di inserire parapetti, congruenti con le caratteristiche architettoniche e decorative dell'edificio, esclusivamente su coperture piane esistenti. Aperture esterne Non sarà consentita la modifica delle aperture quando queste presentino decorazioni o riquadrature in pietra tipiche dell'impianto. Qualora sia necessaria la realizzazione di nuove aperture o la modifica di quelle esistenti, per garantire adeguate condizioni di aerazione ed illuminazione, queste si dovranno realizzare secondo forme e dimensioni tipiche dell'impianto e con riferimento alla logica degli allineamenti. Aperture del tipo porta-finestra con semplice ringhiera possono essere consentiti solo in casi particolari per soddisfare esigenze di aeroilluminazione. E' ammessa la realizzazione di grate di fattura tradizionale per le aperture. E' consentita la realizzazione di aperture ad arco a condizione che riprendano quelle originarie o siano comunque congrue con le caratteristiche dell'immobile da documentare in modo adeguato. Infissi e dispositivi di oscuramento La sostituzione e la realizzazione di nuovi infissi deve essere eseguita con materiali e forme tradizionali (legno), l'uso di infissi di diversa concezione è consentito solo per le aperture di dimensioni non riconducibili a quelle tipiche di porta o di finestra o per l'eventuale chiusura interna di aperture schermate da "mandolate" nel caso in cui sia consentito il cambio di destinazione degli annessi agricoli. E' consentito l'utilizzo di infissi in alluminio o P.V.C. a condizione che abbiano colori e caratteristiche simili a quelli tradizionali in legno. Non è consentito l'uso di serrande

avvolgibili o di altri dispositivi di oscuramento diversi dalle persiane, stuoini e scuroli interni di tipo tradizionale, realizzati in legno a vista se di specie tipiche della zona o tinteggiato, o in alluminio o P.V.C. come al comma precedente e privi di decorazioni in ferro battuto. Elementi decorativi Gli elementi decorativi originari degli edifici, di qualunque tipo e materiale, devono essere restaurati o, se necessario, sostituiti con materiali e forme identiche. Non è consentita la tinteggiatura degli elementi decorativi in pietra o in cotto. Non è ammesso l'uso del marmo e del travertino ed altri materiali non locali nella rifinitura delle aperture. Le inferriate delle finestre e le ringhiere delle scale e dei balconi devono essere conservate o, se necessario, sostituite con altre simili alle originali e congruenti con i caratteri degli edifici. Intonaci e tinteggiature Gli intonaci e le tinteggiature saranno realizzate con materiali e tecniche tradizionali, escludendo il più possibile i rifacimenti totali ovvero riprendendo i vecchi intonaci in tutti i casi in cui sia possibile. Devono essere conservate ed eventualmente restaurate le decorazioni pittoriche, gli intonaci a bugnato e gli altri elementi decorativi di impianto realizzati in intonaco o altri materiali. I paramenti murari originariamente a vista dovranno essere mantenuti. Tettoie E' consentita la realizzazione di tettoie sovrastanti le porte di ingresso della unità edilizia delle dimensioni in larghezza della apertura della porta aumentata ai lati di ml 0,50 per parte e profondità non superiore a ml1,20 e struttura a semplice disegno (ferro pieno e vetro, legno ecc.) Tali tettoie non sono consentite sopra aperture e portali riquadrati in pietra. Forni E' consentita la realizzazione di forni pertinenziali nelle aree a corredo dei fabbricati ad uso abitativo ad eccezione di quelle antistanti il fronte principale. L'altezza max in gronda dovrà essere di ml 2,20 e potrà essere realizzata una tettoia di protezione antistante di max mq 2,00. Tali opere dovranno essere realizzate con materiali e caratteristiche tradizionali. Pergolati Dovranno essere realizzati con materiali di tipo tradizionale, quali legno o ferro, eventualmente con montanti in muratura; eventuali traversi in ferro dovranno essere di sezione piena o simile e di colorazione scura, dovranno essere piani. La superficie complessiva se maggiore di mq 25 non dovrà superare il 15% della superficie coperta dell'edificio e non potrà interessare il fronte principale per gli immobili facenti parte della schiera di corte. Canne fumarie e camini Nuove canne fumarie dovranno essere inserite in modo da non essere visibili dall'esterno; potranno essere realizzate all'esterno solo per comprovata impossibilità di realizzarle all'interno, su prospetti secondari che non si affaccino su spazi comuni con tubazioni in rame o in muratura tradizionale. I comignoli dovranno essere di tipo tradizionale. Ascensori All'esterno dei fabbricati è consentita l'installazione di ascensori/piattaforme solo per soddisfare esigenze di portatori di handicap qualora sia dimostrata l'impossibilità o la difficoltà dell'inserimento all'interno. Tali vani dovranno essere realizzati: a) con strutture in muratura e copertura che riprendono le caratteristiche del fabbricato esistente. b) con elementi a vista in vetro e struttura in acciaio/cemento armato Mandolate Gli interventi di ristrutturazione degli immobili originariamente agricoli dovranno prevedere, di norma, il mantenimento delle mandolate. Potranno essere realizzate aperture nelle mandolate nella misura strettamente necessaria per soddisfare le norme igienico-sanitarie dei nuovi locali, con tecniche e materiali tradizionali e congruenti con l'impianto originario. Solo qualora il progetto preveda interventi di ampliamento, modifiche volumetriche o ristrutturazioni con modifiche della destinazione tali da rendere non significativo il mantenimento di mandolate potrà essere proposta la loro sostituzione. Le superfici finestrate apribili ed illuminanti realizzate all'interno delle mandolate potranno essere valutate al fine di soddisfare i requisiti igienico-sanitari nella misura concretamente utilizzabile per tale finalità. Recinzioni Le recinzioni non potranno comportare il frazionamento delle aree poste sul fronte principale dei fabbricati inseriti nelle corti. Le recinzioni in prossimità degli accessi principali e/o lungo la viabilità dovranno essere realizzate con materiali e caratteristiche tradizionali come muri in pietra a faccia vista, in laterizio o muratura intonacata, con eventuale soprastante ringhiera in ferro a disegno semplice, fatto salvo quanto eventualmente prescritto dalla normativa prevalente di P.A.I. ; lungo i lati interni del lotto di pertinenza sono ammesse anche staccionate in legno, recinzioni con pali in legno o ferro e rete metallica, eventualmente su cordolo intonacato di altezza non superiore a cm. 20, purché schermate da specie vegetali sempreverdi, fatto salvo quanto eventualmente prescritto dalla normativa prevalente di P.A.I. Lungo i percorsi pubblici è vietato l'uso di rete ombreggiante verso strada. Le recinzioni che si estendono in zona agricola, come definita al Titolo V delle presenti norme, dovranno conformarsi alle prescrizioni della zona omogenea in cui ricadono. Sistemazioni esterne I muri di contenimento dovranno essere realizzati con materiali e caratteristiche tradizionali quali pietra a vista, murature intonacate Le sistemazioni esterne dovranno essere congruenti con quelle del fabbricato o con quelle tipiche della zona. Dovranno essere recuperate tutte le sistemazioni originarie restaurandole o ripristinandole con i materiali come quelli esistenti quali

pavimentazioni in cotto, pietra ecc. e non potranno comportare aumento di quota rispetto alle proprietà confinanti; sono comunque consentiti interventi finalizzati a livellare le aree poste a quota inferiore con le proprietà confinanti e quelle relative a fabbricati isolati; sono consentite in deroga alle suddette disposizioni soluzioni uniformi estese all'intera corte. La sistemazione delle aree antistanti i fronti, su tutti i lati, delle corti e degli altri immobili dovrà essere realizzata con materiali tradizionali quali cotto, pietra, ecc. ed il fronte principale nelle corti non potrà essere interessato da strutture, pergolati, ecc. Le altre aree potranno essere sistemate anche con semplice inghiaatura o con pavimentazioni seppur di moderna concezione ma con formati e colori che si integrino con l'ambiente e i materiali tradizionali. E' vietata la realizzazione di pensiline fotovoltaiche ed altre strutture sopraelevate da terra finalizzate al sostegno di pannelli fotovoltaici e/o solari termici. Le viabilità di accesso e le sistemazioni esterne dovranno prevedere un adeguato sistema di smaltimento delle acque piovane e non dovranno comportare modifica alla unitarietà degli spazi comuni o privati antistanti i fronti principali anche per quanto riguarda le quote altimetriche. Le piscine dovranno essere di forma regolare con bordo e marciapiede aventi complessivamente una larghezza massima di cm. 100, realizzati in materiali tradizionali, salvo per le strutture aperte al pubblico di cui alla L.R.T. 09 marzo 2006, n. 8, per le quali dovranno essere rispettati i parametri e le prescrizioni previste dal D.P.G.R. 5 marzo 2010, n. 23/R. Dimensioni maggiori dei marciapiedi, sono consentite alle piscine di proprietà di nuclei familiari con soggetti disabili, di cui alla Legge 104/92, che necessitano di spazi idonei per l'accesso e l'utilizzo della piscina, da giustificare con apposita documentazione medica. Dovranno inoltre essere recuperati e salvaguardati gli arredi esterni originari. Arredo Urbano Tutti gli interventi relativi all'arredo urbano e da realizzarsi da parte dei privati come insegne, targhe, illuminazione, tende ecc. dovranno essere compatibili con le caratteristiche dell'ambiente. Manufatti minori Dovranno essere restaurati e recuperati i manufatti minori quali le marginette, edicole, ecc.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 41/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Capannori (LU) - Via delle Ville n. 478 - Segromigno in Monte		
Diritto reale:	Piena Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 705, Categoria A2	Superficie	354,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, in considerazione del grado di vetustà e fatto salvo il normale deperimento d'uso.		
Descrizione:	Trattasi di Villa monofamiliare, elevata a tre piani fuori terra compreso il terrestre. Vi si accede da solo ingresso pedonale posto direttamente su via delle Ville. La villa è corredata da resede esclusiva ad uso di giardino su tre lati. Al piano terra è ubicata la cucina, una sala da pranzo ed un ampio soggiorno ed ingresso disimpegno. Al piano primo che si accede tramite van scala, si compone di quattro camere, una stanza armadi, due bagni e disimpegno. Al piano secondo (sottotetto) si compone di due locali adibiti a camera e due locali adibiti a ripostiglio, disimpegno e bagno. I locali adibiti a camera ed il bagno hanno altezza inferiore agli standard. E' corredata al piano interrato da un vano ad uso cantina, con accesso da piccole scale in ferro poste nel disimpegno. Sul pianerottolo delle scale è stato realizzato un piccolo w.c..		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Lucca il 23/07/2004
Reg. gen. 14013 - Reg. part. 3251
Importo: € 5.000.000,00
A favore di ******DATO OSCURATO******
Contro ******DATO OSCURATO******
Capitale: € 2.500.000,00
Rogante: Costantino Domenico
Data: 21/07/2024
Note: Annotamento n. 1545 del 17/07/2024 - ipoteca in rinnovazione
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Lucca il 11/09/2013
Reg. gen. 12218 - Reg. part. 1573
Importo: € 340.000,00
A favore di ******DATO OSCURATO******
Contro ******DATO OSCURATO******
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 305.536,58
Spese: € 11.967,17
Interessi: € 22.496,25
Rogante: Tribunale di Lucca
Data: 10/09/2013
N° repertorio: 3728/2013
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Lucca il 26/03/2014
Reg. gen. 3741 - Reg. part. 471
Importo: € 334.000,00
A favore di ******DATO OSCURATO******
Contro ******DATO OSCURATO******
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 311.803,42
Spese: € 12.842,48
Interessi: € 9.354,10
Rogante: Tribunale di Lucca
Data: 24/03/2014
N° repertorio: 679/2014

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Lucca il 04/03/2024
Reg. gen. 3727 - Reg. part. 2800
A favore di ******DATO OSCURATO******

Contro ******DATO OSCURATO******
Formalità a carico della procedura