

# TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Tintori Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 37/2025 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

[REDACTED]

contro

[REDACTED]



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli .....	10
Normativa urbanistica .....	11
Regolarità edilizia .....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Stima / Formazione lotti.....	20
Riepilogo bando d'asta.....	26
<b>Lotto Unico</b> .....	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 37/2025 del R.G.E. ....	31
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 60.000,00</b> .....	31
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	33



## INCARICO

---

All'udienza del 03/06/2025, il sottoscritto Arch. Tintori Alessandro, con studio in Via dei Canali, 7/D - 55012 - Capannori (LU), email [alessandro.tintori.architetto@gmail.com](mailto:alessandro.tintori.architetto@gmail.com), PEC [tintori.alessandro@pec.architettilucca.it](mailto:tintori.alessandro@pec.architettilucca.it), veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Capannori (LU) - Via Don Aldo Mei, 52

## DESCRIZIONE

---

Edificio per Civile Abitazione, terratetto, posto nel centro storico della Frazione di Ruota, Via Don Aldo Mei, 52.

La Casa per Civile Abitazione si trova nel centro di Ruota, frazione posta alle pendici del Monte Serra, nella porzione sud del Comune di Capannori. Il Paese è distribuito quasi per intero intorno all'arteria principale, Via Don Aldo Mei, che rappresenta l'unica strada di accesso carrabile all'abitato.

Da questa si diramano una serie di piccole strade, o semplici percorsi pedonali, che, attraverso strettoie, sottopassi, "callari" conducono alle porzioni edificate a monte o a valle della Via principale. L'edificio in esame è inserito nel tessuto storico, a monte di Via Don Aldo Mei, e in aderenza a edifici omologhi sia per tipologia che per finitura.

L'accesso all'abitazione avviene attraverso due possibili percorsi, individuati nell'estratto di Google Maps, allegato alla Documentazione Fotografica (All. A1.1), con lettera A e lettera B.

Il primo (Foto 1) attraversa una piccola corte comune, raggiunge un muro di contenimento e, successivamente, attraverso un sottopassaggio, dà accesso alla porzione est della Resede privata del Bene in esame (Foto 5, 6 e 7).

Il secondo, attraverso una piccola strada (Foto 3), dà accesso alla facciata sud (Foto 4), per poi proseguire, mediante un sottopasso, e dare accesso prima alla porta del seminterrato (Foto 9 e 10), e successivamente alla porzione ovest della Resede esclusiva (Foto 12).

A livello di distribuzione planimetrica, la Casa presenta un Piano Seminterrato costituito da un unico vano (Foto 13, 14 e 15) collegato direttamente all'esterno dalla porta sopra descritta e al Piano Giorno attraverso una scala interna di nuova costruzione (Foto 16 e 19).

Il Piano Terra/Rialzato presenta un vano giorno da destinare a pranzo-soggiorno, accessibile anche attraverso la porta principale di ingresso che si attesta sulla resede comune (Foto 17 e 20), un cucinotto (Foto 21 e 22), un ripostiglio (Foto 23), un bagno (Foto 24) e un vano scala di accesso al Piano Notte (Foto 26).

Il Piano Primo (Notte) è costituito da una stanza armadi (Foto 28), una camera (Foto 29, 30, 31), un disimpegno (Foto 32), una camera secondaria (Foto 33 e 34) e un piccolo locale da destinare a bagno di piano (Foto 36).

E' presente anche un Piano Soffitta (Foto 37 e 38) oggi non raggiungibile, ma collegabile mediante scala e sfruttabile nella porzione più alta come Ripostiglio.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 02/09/2025.

Custode delle chiavi: IVG Lucca

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.

In merito all'accesso forzoso, c'è da precisare che durante il primo sopralluogo, effettuato il giorno 25 agosto 2025, l'Esecutata seppur convocata, non si è presentata all'appuntamento.

E' stato quindi necessario che il Custode, IVG di Lucca, convocasse un fabbro per poter forzare l'ingresso al Bene.

L'accesso è stato quindi effettuato durante il secondo sopralluogo, effettuato in data 02 settembre 2025, mediante l'apertura a forza della porta di ingresso al Piano Seminterrato, successivamente richiusa mediante anelli applicati su legno con relativo lucchetto, la cui chiave è conservata dal Custode.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Capannori (LU) - Via Don Aldo Mei, 52

## 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:

- 

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

- 

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



## CONFINI

I Beni oggetto di Perizia sono rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di CAPANNORI, al Foglio 169, Particella 103 Subalterno 2, 104 Subalterno 2 e 105 graffate tra loro. L'Immobile è costituito da una casa per Civile Abitazione, distribuita su tre livelli oltre la Soffitta, inserita nel tessuto storico della Frazione di Ruota. Confina a Nord con [REDACTED] con Via Don Aldo Mei, tramite passo pubblico [REDACTED] salvo se altri o eventuali.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Superficie Corpo Principale - Abitazione al Piano Terra/Rialzato	37,77 mq	58,37 mq	1,00	58,37 mq	2,60 m	Terra/Rialzato
Superficie Corpo Principale - Abitazione al Piano Primo	38,08 mq	59,15 mq	1,00	59,15 mq	2,55 m	Primo
Superficie Corpo Principale - Piano Terra/Seminterrato	18,15 mq	26,57 mq	0,60	15,94 mq	2,72 m	Terra/Seminterrato
Superficie Corpo Principale - Soffitta accessibile	17,73 mq	23,07 mq	0,30	6,92 mq	0,98 m	Soffitta
Superficie Scoperta - Resede Giardino fino alla Superficie pari a quella dell'abitazione	30,00 mq	30,00 mq	0,18	5,40 mq	0,00 m	Terra/Rialzato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>145,78 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>145,78 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 25/05/1998	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 169, Part. 103, Sub. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 7,5 Vani Superficie catastale 145 mq Rendita € 342,41 Piano S1 - T - 1-2 - 2 Graffato con 104 Sub. 2 e 105
Dal 25/05/1998 al 19/10/2000	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 169, Part. 103, Sub. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 7,5 Superficie catastale 145 mq Rendita € 342,41



		Piano S1 - T - 1-2 - 2 Graffato con 104 Sub. 2 e 105
Dal 19/10/2000 al 02/01/2026		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 169, Part. 103 Categoria A4 Cl.4, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 145 mq Rendita € 342,41 Piano S1 - T - 1-2 - 2 Graffato con 104 Sub. 2 e 105

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	169	103	2		A4	4	7,5 Vani	145 mq	342,41 €	S1-T-1-2-2	con 104,Sub.2 e 105

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La NON corrispondenza catastale riscontrata, è dovuta alla presenza, nella Planimetria Catastale, del volume a destinazione Ripostiglio, addossato al Seminterrato, non più presente al momento dei sopralluoghi effettuati dal sottoscritto.

## STATO CONSERVATIVO

Come già detto in altra parte della perizia, l'edificio oggetto di Esecuzione Immobiliare si trovava, al momento del sopralluogo, allo stato grezzo, interessato da lavori di ristrutturazione che hanno coinvolto sia le strutture portanti che la suddivisione e le finiture interne.

La Pratica Edilizia relativa ai lavori in corso, risale al 2006 come prima presentazione e al 2008 come Variante. Da allora, i lavori, che sono stati svolti con molta probabilità in economia e in tempi molto lunghi, hanno interessato la sistemazione delle murature portanti perimetrali, del tetto, anche a livello strutturale, e dei solai, oltre alla modifica di alcune suddivisioni interne che hanno comportato il rifacimento della scala di collegamento tra il Piano Giorno e il Piano Notte. I lavori hanno previsto anche la realizzazione di una scala di collegamento tra il Piano Seminterrato e il Piano Giorno.

Altre modifiche di dettaglio hanno interessato il solaio, che divide la camera principale dalla soffitta, con l'eliminazione di una porzione dello stesso che ha permesso di ottenere un doppio volume.



I lavori si sono interrotti allo stato grezzo:

- I solai tra il Piano Giorno e il Piano Notte sono in fase di consolidamento, ma mancano della soletta di ripartizione;
- L'Impianto Elettrico è solo abbozzato, e manca di tutte le apparecchiature;
- L'Impianto Termo-Idraulico deve ancora essere iniziato;
- Gli infissi esterni vanno sostituiti e quelli interni mancano completamente;
- Le finiture interne dovranno essere completamente ricreate;
- Non sono stati rilevati interventi di isolamento termico; la copertura del volume principale non è ispezionabile e la copertura del volume posto sopra al portico posteriore, non è stata ancora oggetto di intervento.
- Va realizzata la sistemazione della Resede, oggi con finitura a prato, ma in stato di abbandono.

L'edificio nel suo insieme versa in stato di abbandono. La nota positiva è che a livello strutturale l'intervento che lo ha interessato sembra ben eseguito, anche se non è possibile certificarne le prestazioni.

Il futuro, eventuale, Acquirente ha la possibilità di ultimarli apportando ancora modifiche che possono cambiarne, almeno in parte, la configurazione interna.

## PARTI COMUNI

---

Dai Documenti reperiti non risulta la presenza di parti di proprietà comune.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Sono presenti porzioni della Proprietà gravate da diritto di passo a favore di altri immobili, come ad esempio nel caso del sottopasso presente nella porzione ovest a fianco del Seminterrato. A sua volta l'Immobile oggetto di perizia usufruisce di diritto di passo su altre proprietà nel caso dell'accesso posto sul fronte est.

Come già riportato nel paragrafo relativo all'Atto di Provenienza non risultano, in quest'ultimo, dichiarazioni in merito a Servitù attive e/o passive.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'edificio in esame fa parte di un agglomerato urbano, di impianto storico, posto nella porzione più a monte della Frazione di Ruota.

La particolare configurazione plani-volumetrica fa sì che le porzioni Est ed Ovest del fabbricato siano poste in aderenza ad altri edifici, lasciando libere la facciata Sud (vedi All. A1-1 Documentazione Fotografica - Foto 4) e le facciate Nord e Nord-Ovest, affacciate sulla Resede esclusiva interna (Foto 8, 12, 17 e 18).

L'involucro esterno della porzione centrale, si presenta in muratura "faccia a vista", mista pietra-mattoni, completamente restaurata a livello di ricucitura delle porzioni ammalorate e di stuccatura dei giunti.

Sono presenti importanti pietre "cantionali" che valorizzano l'immagine complessiva del fabbricato e ne fanno leggere la genesi (vedi in particolar modo Foto 4).

La copertura, sempre limitatamente alla porzione centrale, è stata completamente revisionata, recuperandone le componenti originarie, quali le gronde realizzate in mezzane di cotto.

Gli infissi esterni, là dove presenti, sono ancora quelli originari, in legno verniciato, di colore chiaro, con partizione dei vetri di tipo classico. Lo stato di conservazione fa presupporre la necessità di una sostituzione



complessiva con infissi di ultima generazione, sempre in legno, date anche le indicazioni del Regolamento Urbanistico del Comune di Capannori.

I solai interpiano e di copertura, completamente revisionati e reintegrati negli elementi mancanti, sono realizzati con travi e travicelli in legno e impalcato in mezzane di cotto. L'utilizzo di elementi recuperati dalle precedenti strutture ne rende necessaria la "sabbatura" per l'eliminazione di porzioni di vernice residua. Le altezze interne interpiano risultano inferiori a quelle oggi richieste dalle Normative, ma conformi a quelle dichiarate nelle Pratiche Edilizie presentate al Comune di Capannori. Tale circostanza può essere causa di qualche limitazione al momento dell'eventuale modifica dei vani interni, ma garantisce il rispetto delle proporzioni originarie e della tipologia costruttiva della zona.

Come già detto, l'immobile manca di tutte le finiture interne e degli Impianti.

La Resede esterna si presenta in stato di abbandono.

L'abitazione è raggiungibile con piccoli mezzi a motore e/o elettrici. La limitazione è data dalle dimensioni ristrette dei percorsi di accesso, che si restringono ulteriormente nei due sottopassi che conducono al Giardino posteriore (vedi Foto 7, 8, 9, 10 e 12).

L'automobile permette di raggiungere zone prossime all'abitazione, per carico e scarico merci, ma dovrà essere parcheggiata nei posti riservati presenti a valle e soprattutto a monte dell'abitato. Quest'ultimi comportano un tragitto a piedi di non più di 5 minuti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/10/2000	[REDACTED]	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Vittorio GADDI Notaio in Lucca	19/10/2000	50834	9923
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Lucca	25/10/2000	15733	10549
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Lucca	03/11/2000	3341	1V		



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

In virtù di questo Atto [redacted] la Proprietà dell'Immobile oggetto di Perizia, con le modalità sotto riportate (Estratto dell'Atto di Provenienza):

".....

A seguito della denuncia di variazione protocollo n. 3209 presentata all'Ufficio del Territorio di Lucca in data 6 luglio 2000 (protocollo n. 135314) il fabbricato per abitazione e piccolissima porzione del terreno a corredo, risultano identificati con i seguenti dati censuari Proposti:

Catasto dei Fabbricati del Comune di Capannori, foglio 169, mappali 103 sub. 2, 104 sub. 2 e 105, graffati, categoria A/4, classe 4<sup>^</sup>, vani 7, rendita Lire 618.800 (con rivalutazione del 5%: Lire 649.740).

Viene precisato che la suddetta denuncia di variazione è stata presentata con modalità conformi a quelle previste dal Regolamento di attuazione dell'art. 2 commi 1-quinquies e 1-septies del D.L. 23/1/1993 n. 16, convertito, con modificazioni, dalla L. 24 marzo 1993 n. 15.

Si precisa altresì che i mappali 103 sub. 2, 104 Sub. 2 e 105 sopra citati risultano generati e scaricati dal Catasto Terreni al Catasto Fabbricati a seguito della denuncia di cambiamento redatta su mod. 3/SPC presentata presso l'Ufficio del Territorio di Lucca in data 27 dicembre 1999 al n. 40619 e conseguente tipo mappale approvato in data 24 maggio 2000 al n. 5765.

.....

Quanto qui compravenduto è pervenuto nel venditore per i seguenti titoli:

.....

- i restanti beni oggetto del presente atto (foglio 169, mappali 103 sub. 2, 104 sub. 2 e 105, graffati): in parte (diritti di un mezzo) per successione [redacted]

[redacted] successione apertasi in data 27 ottobre 1957 - denuncia di successione n. 604 vol. 907, registrata a Lucca il 27 febbraio 1958, trascritta a Lucca l'11 giugno 1958 al n. 2411 Reg. Part., integrata con denuncia n. 29 vol. 1545 del 22 dicembre 1999, non trascritta - regolata da testamento pubblico ricevuto dal Notaio Enrico Micheloni di Lucca in data 16 luglio 1957, repertorio degli atti di ultima volontà n. 1136, passato agli atti tra vivi del ridetto Notaio con verbale da lui ricevuto in data 5 febbraio 1958, repertorio n. 19114/11208, registrato a Lucca il 13 febbraio 1958 al n. 2556, trascritto a Lucca il 17 febbraio 1958 al n. 714 Reg. Part. e per riunione di usufrutto [redacted]

[redacted] avvenuta in data 25 maggio 1998);

ed in parte (residui diritti di un mezzo) per successione [redacted]

[redacted] denuncia di successione n. 814 vol. 1101, registrata a Lucca l'11 agosto 1973, trascritta a Lucca il 29 settembre 1973 al n. 7536 Reg. Part. integrata con denuncia n. 30 vol. 1545 del 22 dicembre 1999, trascritta a Lucca il 1° giugno 2000 al n. 5456 Reg. Part.) regolata da testamento olografo pubblicato con verbale ai rogiti Notaio Lelio Parducci di Lucca in data 9 giugno 1973, repertorio n. 53300, registrato a Lucca il 25 giugno 1973 al n. 3194 ed ivi trascritto il 3 luglio 1973 al n. 5411 Reg. Part.

.....

La parte alienante, da me Notaio debitamente ammonita, dichiara, ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della legge 4 gennaio 1968 n. 15, che la costruzione dei fabbricati in oggetto è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967. Dichiara inoltre che esuccessivamente alla costruzione gli immobili non sono stati oggetto di interventi edilizi o di mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenza o concessione o autorizzazione e che gli stessi



sono stati realizzati in conformità alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e del regolamento edilizio e che non sono stati assoggettati a provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 41 della legge n. 47/1985 e successive modificazioni.

.....  
In riferimento alla legge 19 maggio 1975 n. 151, dichiarano le parti:

.....  
- quanto [REDACTED]

.....  
Questa compravendita viene fatta ed accettata a corpo e non a misura, con tutti i diritti, azioni e ragioni, usi, comodi, pertinenze ed adiacenze, servitù attive e passive anche non apparenti, nello stato di fatto in cui i beni attualmente si trovano ....."

Da sottolineare che nell'Atto di Provenienza non c'è menzione di Servitù attive e/o passive relative ai due accessi all'Immobile.

Si fa riferimento qui alla diramazione di Via Don Aldo Mei che dà accesso alla porzione ovest dei Beni e in particolar modo al Seminterrato dell'Abitazione e, successivamente, alla Resede esclusiva posteriore.

Si fa riferimento, inoltre, all'accesso alla porzione est dell'Immobile oggetto di Perizia, che avviene attraverso il passaggio su altre Proprietà.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzi aggiornate al 10/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO  
Iscritto a Lucca il 13/12/2005  
Reg. gen. 25219 - Reg. part. 6259  
Importo: € 160.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 80.000,00  
Percentuale interessi: 3,65 %  
Rogante: Notaio GADDI Vittorio in Lucca - CF GDDVTR52R29G702V  
Data: 12/12/2005  
N° repertorio: 59733  
N° raccolta: 12943
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da 0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO  
Iscritto a Lucca il 13/02/2018  
Reg. gen. 2374 - Reg. part. 302  
Importo: € 87.577,48  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 43.788,74



Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE - CF 13756881002

Data: 13/02/2018

N° repertorio: 910

N° raccolta: 6218

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da 0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a Lucca il 30/10/2018

Reg. gen. 16802 - Reg. part. 2700

Importo: € 44.597,78

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 22.298,89

Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE

Data: 30/10/2018

N° repertorio: 1077

N° raccolta: 6218

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da 0676 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a Lucca il 04/11/2025

Reg. gen. 18410 - Reg. part. 2804

Importo: € 160.000,00

A favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 80.000,00

Percentuale interessi: 3,65 %

Rogante: Notaio GADDI Vittorio in Lucca - CF GDDVTR52R29G702V

Data: 12/12/2005

N° repertorio: 59733

N° raccolta: 12943

### **Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Lucca il 28/04/2025

Reg. gen. 6895 - Reg. part. 5236

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

### **NORMATIVA URBANISTICA**

REGOLAMENTO URBANISTICO Vigente, Variante Generale adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 20/03/2014, Approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 69 del 27/11/2015.

Si riporta a seguire un estratto del Regolamento Urbanistico:



#### Art. 14 Centri storici

Sono le parti di territorio interessate da centri, nuclei e agglomerati urbanistico edilizi che rivestono carattere storico, artistico e/o di particolare pregio ambientale, assimilate alle Zone A del D.M.1444/68.

All'interno di tali zone gli interventi sono finalizzati alla tutela dell'architettura e dell'ambiente attraverso una precisa e corretta lettura dei valori storici e delle trasformazioni urbane.

In queste zone sono consentite ai sensi dell'art. 5 della presente normativa le destinazioni d'uso riferite alle seguenti categorie funzionali:

- a) residenziale ;
- b) industriale e artigianale, limitatamente alla sottocategoria funzionale n.7 (artigianato di servizio)
- e) servizio e direzionale ;
- c) commerciale al dettaglio;
- d) turistico ricettiva con esclusione della sottocategoria funzionale n. 2 (campeggi ed aree attrezzate di sosta per camper);

è consentito il mantenimento delle attività artigianali esistenti compatibili con la residenza, secondo i parametri dell'art 48 del regolamento edilizio (art. 5 lettera b, sottocategoria funzionale 2).

Per gli interventi sugli immobili è obbligatoria la presentazione di un'adeguata documentazione grafica e fotografica delle caratteristiche architettoniche e decorative interne ed esterne, e di apposita relazione storica corredata da copia di documenti storici ove reperibili.

Gli interventi, dovranno essere assoggettati a preventivo atto di assenso vincolante del Dirigente del servizio competente che si esprime, a tal fine, sentita la commissione comunale per il paesaggio.

Sono esclusi da tale procedura:

- gli interventi che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli immobili, non modificano la distribuzione interna degli edifici e non riguardino opere di restauro e di ristrutturazione edilizia.
- gli interventi su immobili vincolati dalla Parte Seconda - Beni Culturali del D.Lgs 42/2004, già assoggettati a specifica autorizzazione
- gli interventi già assoggettati ad autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 42/2004, qualora sia alterato solo l'aspetto esteriore delle aree e degli immobili.

Per gli edifici campiti in rosso nelle tavole grafiche del R.U. sono consentiti gli interventi di cui al successivo art. 15.

Per gli altri immobili sono consentite le seguenti categorie di intervento:

- 1.Manutenzione ordinaria e straordinaria.
- 2.Restauro e risanamento conservativo.
- 3.Ristrutturazione edilizia, limitatamente alla volumetria complessiva esistente con le seguenti precisazioni:

a) negli edifici di antica formazione i sopralchi non potranno essere realizzati tramite la demolizione di solai esistenti, ad eccezione del piano sottotetto, a condizione che non vengano alterate le caratteristiche architettoniche e decorative tramite l'utilizzo di idonei materiali e modalità esecutive che ne evidenzino la struttura originaria;

b) l'accorpamento o il frazionamento di unità immobiliari, non dovranno alterare gli elementi principali dell'impianto distributivo originario, le caratteristiche architettoniche strutturali e decorative, le aperture negli elementi portanti verticali dovranno essere limitate;

c) sono consentiti frazionamenti di unità immobiliari purché risultino di superficie utile abitabile non inferiore a 40 mq, fermi restando i caratteri architettonici e decorativi degli edifici; 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;

d) è consentito un limitato adeguamento delle altezze interne attraverso la modifica delle quote d'imposta dei solai solo quando non siano presenti valori architettonici decorativi di particolare pregio, comunque contenuta in cm. 30. L'intervento che comporti modifiche alle aperture esterne sarà consentito a condizione che risulti compatibile con i caratteri formali dell'edificio e con il contesto edificato;



- e) sono consentiti gli interventi per il recupero abitativo dei sottotetti secondo le disposizioni di cui alla L.R. 5/2010;
- f) demolizione con fedele ricostruzione con gli stessi materiali, salvo i necessari adeguamenti alla normativa sismica, per gli immobili che presentano un degrado strutturale tale da non poter essere sottoposti ad intervento conservativo, lo stato dovrà essere documentato in maniera approfondita ed esaustiva tramite perizia statica redatta da tecnico abilitato;
- g) demolizione di volumetrie secondarie costruite con materiali e tipologie incongruenti con il contesto e loro ricostruzione nei limiti del volume totale esistente, anche con accorpamento all'edificio principale qualora ciò non contrasti con la tipologia edilizia; la ricostruzione dovrà essere realizzata con forme e materiali tali da integrarsi con i caratteri del fabbricato principale;
- h) addizione di volumi tecnici, nonché per adeguamento igienico-sanitario e per interventi di adeguamento alla normativa antisismica, sull'isolamento acustico e sul risparmio energetico. Gli interventi sono ammessi qualora sia dimostrata l'impossibilità di ricavare tali volumi all'interno dell'edificio operando una riorganizzazione funzionale. L'inserimento di servizi igienici e tecnologici, nonché delle eventuali volumetrie accessorie strettamente necessarie a conseguire un corretto inserimento morfologico dell'addizione funzionale, dovrà essere tale da non produrre alterazioni o forme di degrado tipologico e/o ambientale e di preferenza dovranno essere ubicati non sui fronti principali. Non sono ammessi volumi in ampliamento per gli edifici che possono considerarsi storicizzati sotto il profilo planivolumetrico. Contestualmente all'intervento dovranno essere demoliti eventuali superfetazioni estranee al tipo edilizio in modo da conseguire il miglioramento tipologico e la riqualificazione dell'area di pertinenza;
- i) rialzamento del sottotetto dei fabbricati esistenti ad uso abitativo 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 alla sopraelevazione risulti parte morfologica interessante del tipo edilizio ed elemento caratterizzante della configurazione architettonica dei prospetti quali altane, presenza di continuità della linea di gronda dell'edificio e di quelli contermini, presenza di gronde di particolare pregio, caratteristiche delle aperture dell'ultimo piano;
- j) superamento delle barriere architettoniche: gli interventi dovranno essere congruenti con le caratteristiche architettoniche e decorative degli edifici;
- k) mutamento della destinazione per gli usi ammessi dal presente articolo purché siano fatti salvi gli eventuali valori architettonici e decorativi di pregio per i quali è obbligatoria un'adeguata documentazione;
- l) demolizione e ricostruzione del totale esistente, degli edifici costruiti con materiali e tipologie incongruenti con i caratteri del contesto. La ricostruzione dovrà essere realizzata nell'area di pertinenza e con le specifiche di cui al successivo art. 19, con materiali e tecniche costruttive congrue con gli edifici storici contermini;
- m) demolizione non preordinata alla ricostruzione. Tale intervento senza recupero della volumetria demolita è consentito relativamente ad immobili recenti o parte degli stessi che non presentano motivo di conservazione, e la cui demolizione non alteri il contesto ambientale.
- n) Ove l'intervento proposto preveda valutazioni di carattere tecnico - discrezionale, il Dirigente sentita la Commissione per il Paesaggio si esprime in sede di atto di assenso vincolante, potendo ammettere soluzioni progettuali diverse che risultano congruenti con le finalità di tutela del presente articolo.

4. Per quelli immobili ubicati in area definita "G4 - pericolosità geomorfologica molto elevata" del vigente R.U. ed interessata da processi geomorfologici di versante e da frana, documentate con relazione geologica e da perizia tecnica, redatta da tecnico competente, che giustifichi la particolare onerosità delle opere necessarie per il risanamento del dissesto, è ammessa la redazione di un piano attuativo di recupero del patrimonio edilizio, ai sensi degli Artt. 107 e 119 della L.R. n. 65/2014, che consenta interventi di riqualificazione edilizia finalizzati alla messa in sicurezza degli immobili e dei fabbricati isolati, nel limite strettamente necessario per la salvaguardia da fenomeni di dissesto e frana. Il piano di recupero dovrà comprendere tutti gli immobili ricadenti nel medesimo grado di pericolosità geomorfologica e sarà esteso alle aree immediatamente esterne alla zona omogenea G4. Il piano di recupero, inoltre, individuerà le unità minime di intervento; opererà la classificazione degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e aree connotate da condizioni di degrado; segnalerà le aree edificate aventi carattere architettonico e urbanistico significativo per testimonianza storica,



per valore culturale ed ambientale, per connotazione tipologica o di aggregazione; comprenderà la disciplina tecnica per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli edifici isolati e delle aree oggetto di piano; il P.U.A. è oggetto di verifica di assoggettabilità a VAS.

## DISTANZE

Per gli ampliamenti, sopraelevazioni e pertinenze le distanze sono regolate dal Codice Civile con il rispetto delle distanze tra pareti finestrate come indicate dal D.M. 1444/68 e a condizione che la disciplina della zona omogenea confinante consenta la stessa possibilità; è fatta salva la sopraelevazione dei vani sottotetto esistenti di fabbricati residenziali, con un'altezza in gronda superiore a ml. 1,10.

In deroga alle suddette condizioni e con il 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.

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.

## PRESCRIZIONI SULLE MODALITA' DI INTERVENTO

### Strutture di copertura

Gli interventi sulle coperture dovranno rispettare le tipologie e le caratteristiche esistenti ed in particolare:

- la pendenza delle falde dovrà rimanere inalterata e in caso di sopraelevazione o di adeguamento non dovrà superare il 30%;

- il materiale di copertura dovrà essere quello dell'impianto originario;

- il mantenimento ed il restauro degli elementi in cotto costituenti la gronda, il sottogronda ed i cornicioni; la loro eventuale sostituzione deve realizzarsi secondo materiali e tecniche uguali agli originari.

- 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. Nelle gronde a struttura lignea per la realizzazione dello scempiato non è ammesso l'uso di tavelle in laterizio forato, ma esclusivamente l'impiego di legno o di "mezzane" in cotto. Il rifacimento delle gronde comporterà il mantenimento degli aggetti preesistenti.

- 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 inserite 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. In tutti gli altri casi di interventi 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.

- i canali di gronda e i discendenti dovranno essere in lamiera zincata verniciata o in rame, con sviluppo circolare;

- i materiali di recente concezione non devono risultare visibili all'esterno.

E' consentita la realizzazione di nuovi lucernari purché non emergenti dal manto di copertura, limitatamente al soddisfacimento delle esigenze di aeroilluminazione dei locali, o 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.

Facciate



E' vietato evidenziare in facciata la presenza di elementi strutturali, come archi di scarico, pietra da taglio e travi in legno o altro con valore prettamente strutturale se concepiti per essere intonacati.

Qualora trattasi di edifici con muratura di pietra o pietrame a vista di rilevante valore estetico è vietata l'intonacatura delle facciate e gli eventuali interventi di integrazione e ripristino di elementi mancanti o gravemente deteriorati dovranno essere realizzati usando analoghi materiali, simili agli originali per dimensione, forma, colore e tecniche costruttive.

Negli interventi relativi alle facciate è fatto obbligo evidenziare e restaurare gli elementi decorativi ed i particolari architettonici in materiale lapideo in origine a vista come cornici, fasce marcapiano, lesene, architravi, stipiti, mensole, sia emergenti dal piano della facciata sia alloggiate. E' fatto inoltre obbligo di eliminare gli elementi non pertinenti con l'impianto originale.

Gli intonaci devono essere di tipo civile e realizzati con malta di calce, escludendo il più possibile i rifacimenti totali ovvero riprendendo i vecchi intonaci in tutti i casi in cui sia possibile; non possono essere impiegati quelli sintetici o plastici.

I prospetti intonacati degli edifici, compresi i laterali, gli interni e le canne fumarie, devono essere tinteggiati; la tinteggiatura dovrà essere eseguita con tecniche tradizionali. I colori devono essere riconducibili alla gamma naturale delle terre o comunque a quelli eventualmente reperibili sulle facciate oggetto di intervento o a quelle tradizionali della zona;

#### Sistemi di oscuramento

Le persiane potranno essere inserite qualora non alterino le caratteristiche decorative degli edifici e siano già presenti nell'intorno edificato su immobili con caratteristiche simili. E' escluso l'uso di serrande avvolgibili di qualsiasi natura e materiale.

#### Infissi esterni

Dovranno essere realizzati in legno di specie tipiche naturali o in legno verniciato nei colori tradizionali. E' inoltre obbligatorio che tutti gli infissi esterni della stessa facciata dell'unità edilizia abbiano la stessa colorazione. In situazioni particolari e su progetto specifico, è consentito l'uso di serramenti in ferro verniciato di tonalità grigia o di colorazione che dovrà armonizzarsi con il resto della facciata; sono vietati i vetri a specchio.

#### Porte esterne

Dovranno essere realizzate in legno di specie tipiche naturali o verniciate nei colori tradizionali; la tipologia dovrà essere tradizionale.

#### Scale esterne

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

Nuove scale esterne sono consentite fino al 1° piano senza interessare i prospetti principali solo per immobili di recente edificazione e purché realizzate con caratteristiche e materiali congrui con l'immobile.

#### Aperture esterne

Di norma non è consentita l'apertura e la chiusura dei vani esterni, che vanno mantenuti nella forma e ubicazione esistente, fatta salva la chiusura di eventuali aperture incongrue. Qualora sia necessaria la realizzazione di nuove aperture o la modifica di quelle esistenti, per garantire adeguate condizioni di aerazione e di illuminazione, queste si dovranno realizzare secondo forme e dimensioni tipiche dell'impianto. Saranno da valutare singolarmente, in deroga, i casi in cui non si raggiunga comunque la superficie illuminante minima prevista dal D.M. 5.07.1975. La riapertura di vani esistenti viene consentita quando non contrasti con la configurazione architettonica originale o quella consolidata.

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



### 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.

### Mandolate

Di norma dovranno essere mantenute. Si potranno realizzare aperture nelle "mandolate" in misura strettamente necessaria per soddisfare le norme igienico sanitarie dei nuovi locali, con tecniche e materiali tradizionali e congruenti con l'impianto originale.

### Pavimentazioni

Devono essere mantenuti i materiali originari che potranno eventualmente essere sostituiti o integrati con materiali tradizionali.

### Pergolati

Dovranno essere realizzati, nell'area di pertinenza del fabbricato, con materiale di tipo tradizionale, quali legno, muratura per i montanti; eventuali traversi in ferro dovranno essere di sezione piena o simile e di colorazione scura, salvo diversa indicazione a seguito dell'emissione del parere consultivo, dovranno essere piani o inclinati nella misura minima necessaria al superamento delle aperture sulla muratura di appoggio. La superficie complessiva, se maggiore di mq 25, non dovrà superare il 15% della superficie coperta dell'edificio

### Canne fumarie

Potranno essere realizzate all'esterno a ridosso delle murature e non distaccate da questa, solo per comprovata impossibilità di realizzarle all'interno, con tubazione in rame o struttura in muratura e solo su prospetti secondari che non si affaccino su spazi comuni. I comignoli, dovranno essere di tipo tradizionale, limitati di altezza e nel numero.

### Recinzioni

E' consentito realizzare recinzioni delle aree di pertinenza dei fabbricati in conformità con le caratteristiche del contesto circostante e purché non alterino le sistemazioni di antica formazione e l'unitarietà dell'area a corredo. Le recinzioni 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; 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 e sempreverdi. Lungo i percorsi pubblici è vietato l'uso di rete ombreggiante verso strada .

### Sistemazioni esterne.

Nelle aree esterne pertinenziali degli edifici, si prescrive la tutela di tutte le opere di valore storico, architettonico e testimoniale. Gli interventi di sistemazione esterna dovranno essere congruenti con le caratteristiche del fabbricato. Non dovrà essere alterata l'unitarietà delle aree libere qualora sia elemento di caratterizzazione del complesso edilizio.

Nella realizzazione delle sistemazioni esterne devono essere mantenuti o ripristinati con forme, materiali e specie vegetali tradizionali gli elementi di arredo esistenti. Devono essere mantenuti gli assetti originari dei giardini presenti o ripristinati secondo l'impianto originario documentato. Deve essere garantito il mantenimento delle aie lastricate, prevedendo ove necessario il ripristino delle parti mancanti attraverso la posa di identico materiale. Nuove pavimentazioni e sistemazioni esterne sono ammesse secondo forme, dimensioni e impiego di materiali di tipo tradizionale a condizione che non alterino l'assetto originario. Si deve inoltre:

- rimuovere tutte le strutture incongrue



- garantire la massima permeabilità del suolo

L'inserimento di pertinenze non comportanti elementi volumetrici o superfici accessorie quali piscine interrato di forma rettangolare, pergolati, ecc. è ammesso nelle aree che non presentano sistemazioni a giardino di interesse storico, purché si inseriscano nel contesto ambientale.

Per ciascuna unità abitativa che abbia un'area di pertinenza che si prolunga in zone agricole, di interesse tipologico o di saturazione residenziale è ammessa la realizzazione di una autorimessa da ubicare al di fuori della zona A ma all'interno del lotto di pertinenza. L'intervento è ammissibile per una superficie accessoria non superiore a mq 20 e altezza in gronda non maggiore di ml 2,20, realizzato con materiali tradizionali e caratteri tipici dei luoghi, a condizione che non siano presenti altri locali destinabili a tale uso.

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

Manufatti minori

I manufatti minori di arredo come marginette, cappelline, edicole, ecc. dovranno essere salvaguardati e restaurati con materiali e tecniche originali.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'analisi di Conformità dell'Immobile è stata effettuata sulla base delle Pratiche Edilizie, reperite presso l'Archivio del Comune di Capannori. Si fa qui, in particolar modo, riferimento a:

- Denuncia Inizio Attività (DIA) D06/1072, presentata all'Ufficio Tecnico in data 14/11/2006 con numero di Protocollo 0069800. La Pratica riporta i seguenti dati:

Frazione - Ruota

Via - Don Aldo Mei, 74 (numero civico non corrispondente)

Estremi Catastali - Foglio 169, Mappali 103 Sub2, 104 Sub2, 105

Intestatario - [REDACTED]

L'oggetto dichiarato della Pratica è "RISTRUTTURAZIONE INTERNA DI CIVILE ABITAZIONE".

Dalla Dichiarazione di Asseveramento a firma del Tecnico Incaricato è possibile ricavare, tra l'altro, quanto segue:

- Pur essendo l'area soggetta a vincolo paesaggistico-ambientale si tratta di "intervento non comportante la modifica dell'aspetto esteriore del fabbricato e/o dell'area e pertanto non soggetto ad autorizzazione ambientale".

Interessante estrapolare anche quanto riportato nella Relazione Tecnica allegata alla Pratica:

"L'intervento edilizio riguarda la riorganizzazione funzionale interna dell'unità abitativa, attraverso l'insieme di opere all'interno di un vecchio fabbricato contiguo ad altri similari, posto nel centro storico di Ruota ed elevato a quattro piani di cui tre fuori terra ed uno seminterrato.

- Piano Seminterrato è composto da legnaia, cantina, ripostiglio e callare;

- Piano Terra da cucina/tinello, ripostiglio, servizio igienico, disimpegno e resede esclusiva;

- Piano Primo da due camere, disimpegno e pluriuso;

- Piano Secondo da unico vano soffitta.

I lavori riguarderanno i seguenti interventi:



- Piano seminterrato con la realizzazione di una scala di servizio per collegare la cantina al piano soprastante;
- Piano Primo con la realizzazione di un cucinotto, soggiorno/pranzo, disimpegno, ripostiglio, bagno e altro vano scale di accesso al piano superiore;
- Piano Secondo con realizzazione di stanza armadi, due camere, disimpegno, bagno e scale di servizio per accesso alla soffitta.

L'intera area è soggetta a vincolo idrogeologico ex R.D.L. 3267/1923 ed al vincolo paesaggistico ed ambientale ex D.Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490, titolo II, D.M. 17/07/85 (ex 1497/39), oggi D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, vincolo aree protette cat. A L.R. 52/82 Del. C.R.T. n. 296/88."

Come è possibile estrapolare da quanto sopra riportato, i lavori previsti erano relativi esclusivamente ad opere interne di modifica distributiva degli Ambienti.

A questa Pratica ha fatto seguito la seguente Variante:

- Denuncia Inizio Attività (DIA) D08/0083, presentata all'Ufficio Tecnico in data 05/02/2008 con numero di Protocollo 0008541. La Pratica riporta i seguenti dati:

Frazione - Ruota

Via - Don Aldo Mei, 74 (numero civico non corrispondente)

Estremi Catastali - Foglio 169, Mappali 103 Sub2, 104 Sub2, 105

Intestatario - [REDACTED]

L'oggetto dichiarato della Pratica è "RISTRUTTURAZIONE INTERNA DI CIVILE ABITAZIONE".

Dalla Dichiarazione di Asseveramento a firma del Tecnico Incaricato è possibile ricavare, a conferma di quanto già riportato nella prima DIA, quanto segue:

- Pur essendo l'area soggetta a vincolo paesaggistico-ambientale si tratta di "intervento non comportante la modifica dell'aspetto esteriore del fabbricato e/o dell'area e pertanto non soggetto ad autorizzazione ambientale".

Da sottolineare che quest'ultima Pratica è munita anche di "Comunicazione esito del controllo formale e invito al ritiro" a firma dell'Istruttore Tecnico e del Responsabile del Procedimento.

Dal testo è possibile estrapolare quanto segue:

"- La tipologia dell'intervento descritto e asseverato dal professionista rientra tra le opere e gli interventi di cui all'art. 79 della LR 01/05;

- La pratica risulta completa della documentazione prevista dal Regolamento Edilizio per l'intervento asseverato.

Si prende altresì atto che il professionista asseverante dichiara che l'intervento è esente dal pagamento dei contributi di cui al Titolo VII della LR 01/05."

### ***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.



L'Analisi di Conformità dell'Immobile è stata effettuata sulla base delle Pratiche Edilizie reperite presso l'Archivio del Comune di Capannori, messe a confronto con il rilievo dello stato dei luoghi, avvenuto in occasione dei due sopralluoghi effettuati unitamente al Custode, IVG di Lucca.

Ci si riferisce, per le Pratiche Edilizie, in particolar modo agli elaborati allegati alla DIA D08/0083 del 2008, ultima in ordine cronologico e relativa ai lavori tutt'ora in corso di esecuzione.

L'attenta lettura degli Allegati, ha permesso di riscontrare una pressochè totale conformità Plani-Volumetrica della Casa, intendendo con questo la coincidenza dimensionale dell'ingombro esterno del fabbricato, rimasto immutato e perfettamente coincidente con l'impianto originario storico.

L'unica differenza, certo non trascurabile, è la mancanza alla data del sopralluogo, del piccolo volume presente sulle Planimetrie in corrispondenza del sottopasso (o "callare") posto nella porzione ovest del fabbricato. Tale piccolo volume, dichiarato a destinazione Ripostiglio è stato probabilmente demolito in fase di realizzazione dei lavori, per ampliare lo spazio di passaggio verso la Resede posteriore. Della presenza del manufatto rimangono ancora le tracce, visibili sul soffitto del sottopasso (vedi Foto 11 dell'allegato A1.1).

Fermo restando eventuali accordi di vicinato, o altre problematiche qui non rilevabili, per l'eventuale futuro acquirente, sarà possibile recuperare tale piccolo volume in occasione della presentazione della Pratica Edilizia per l'ultimazione dei lavori. Tale circostanza è stata confermata in occasione di un confronto tra il sottoscritto e un Istruttore dell'Ufficio Tecnico del Comune di Capannori.

Il recupero del volume, comporterà il pagamento di sanzioni per la non corrispondenza dello stato attuale con quanto contenuto in Atti. Dell'entità degli oneri verrà tenuto conto in fase di stima dell'Immobile.

Sia nel caso che il volume venga ricostruito, che nel caso in cui la configurazione resti quella attuale, sarà necessario presentare la Richiesta di Autorizzazione Paesaggistica, trattandosi di modifica esterna al fabbricato.

Ulteriore analisi è stata necessaria per i lavori eseguiti all'interno dell'edificio. La suddivisione dei vani, pur essendo simile a livello distributivo rispetto a quella dichiarata nell'ultima DIA (quella del 2008), presenta una serie di piccole modifiche che vanno ad incidere sulla conformità dei locali, in funzione soprattutto della loro destinazione.

Bisogna infatti tenere conto che, a livello di altezze interne, di superficie e di rapporti aero-illuminanti, il fabbricato in oggetto risente della remota epoca di costruzione. Si hanno quindi altezze e rapporti aero-illuminanti inferiori a quelli oggi richiesti dalle Normative Vigenti.

Ai sensi della Legislazione Vigente, tale circostanza non rappresenta un particolare problema, a patto che non vengano modificate le superfici dei locali e che non vengano peggiorate le altezze interne.

Nel caso specifico in esame, questo si traduce nel porre particolare attenzione a risolvere le seguenti questioni:

- Al Piano Primo (notte) non è stata ancora realizzata la parete divisoria interna che individua la camera principale. Date le piccole dimensioni della finestra e il rapporto aero-illuminante insufficiente, la superficie del locale non potrà essere maggiore di quella dichiarata in Atti e cioè mq. 11,53.

- Le altezze interne rilevate (al grezzo) corrispondono o sono di poco superiori a quelle dichiarate in Atti a lavoro finito. Ne consegue che, in fase di ultimazione e realizzazione delle finiture, sarà necessario scegliere soluzioni che consentano il passaggio degli impianti a parete o in cavedi all'uopo predisposti, al fine di non ridurre le altezze oltre quelle pre-esistenti all'intervento di ristrutturazione.

Si dovrà tenere conto anche di altre modifiche intervenute in fase di realizzazione dei lavori. Alcune di queste potrebbero incidere ai fini della Dichiarazione di Abitabilità/Agibilità dell'Immobile. Si fa qui riferimento in particolar modo a:

- Allo stesso piano della camera di cui sopra, è stata eliminata una porzione del solaio di separazione con la soffitta. La modifica non pone particolari questioni di conformità/abitabilità, ma dovrà essere sanata sia a livello Edilizio che a livello Strutturale.



- Le scale realizzate, ancora "al grezzo", presentano rapporti alzata/pedata al limite di quelli consentiti dalla Normativa Vigente. In particolare, la scala di collegamento tra la zona giorno e la zona notte, presenta pedate di 25 cm (minimo consentito) e alzate di 20 cm. La Normativa richiede un rapporto pedate/alzate che rispettino il seguente parametro  $2a+p=62/65$  cm. Nel caso in esame abbiamo  $2 \times 20 + 25 = 65$  cm, valore coincidente con il limite massimo consentito. In fase di finitura, dovrà quindi essere posta massima attenzione a non modificare e/o peggiorare questo rapporto.

Situazione anche più complessa è rappresentata dalla scala di collegamento tra il Piano Seminterrato e il Piano Primo. Questa presenta pedate di 21 cm e alzate di 17/18 cm. In questo caso manca completamente il rispetto del parametro richiesto. Va qui precisato che il Piano Primo è raggiungibile anche attraverso la resede esterna e quindi la scala in esame può essere considerata di servizio. Nel caso si volesse adeguarla alla Normativa, sarebbe necessario risagomarla almeno in parte.

Le situazioni sopra rappresentate, obbligheranno il futuro acquirente alla presentazione di Pratiche tese alla Sanatoria dell'esistente e all'ultimazione delle opere mancanti.

Dei relativi Oneri sanzionatori e professionali si terrà conto in fase di calcolo del Valore di Stima.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## 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 confort, 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** - Terratetto ubicato a Capannori (LU) - Via Don Aldo Mei, 52  
Edificio per Civile Abitazione, terratetto, posto nel centro storico della Frazione di Ruota, Via Don Aldo Mei, 52. La Casa per Civile Abitazione si trova nel centro di Ruota, frazione posta alle pendici del Monte Serra, nella porzione sud del Comune di Capannori. Il Paese è distribuito quasi per intero intorno all'arteria principale, Via Don Aldo Mei, che rappresenta l'unica strada di accesso carrabile all'abitato. Da questa si diramano una serie di piccole strade, o semplici percorsi pedonali, che, attraverso strettoie, sottopassi, "callari" conducono alle porzioni edificate a monte o a valle della Via principale. L'edificio in esame è inserito nel tessuto storico, a monte di Via Don Aldo Mei, e in aderenza a edifici omologhi sia



per tipologia che per finitura. L'accesso all'abitazione avviene attraverso due possibili percorsi, individuati nell'estratto di Google Maps, allegato alla Documentazione Fotografica (All. A1.1), con lettera A e lettera B. Il primo (Foto 1) attraversa una piccola corte comune, raggiunge un muro di contenimento e, successivamente, attraverso un sottopassaggio, dà accesso alla porzione est della Resede privata del Bene in esame (Foto 5, 6 e 7). Il secondo, attraverso una piccola strada (Foto 3), dà accesso alla facciata sud (Foto 4), per poi proseguire, mediante un sottopasso, e dare accesso prima alla porta del seminterrato (Foto 9 e 10), e successivamente alla porzione ovest della Resede esclusiva (Foto 12). A livello di distribuzione planimetrica, la Casa presenta un Piano Seminterrato costituito da un unico vano (Foto 13, 14 e 15) collegato direttamente all'esterno dalla porta sopra descritta e al Piano Giorno attraverso una scala interna di nuova costruzione (Foto 16 e 19). Il Piano Terra/Rialzato presenta un vano giorno da destinare a pranzo-soggiorno, accessibile anche attraverso la porta principale di ingresso che si attesta sulla resede comune (Foto 17 e 20), un cucinotto (Foto 21 e 22), un ripostiglio (Foto 23), un bagno (Foto 24) e un vano scala di accesso al Piano Notte (Foto 26). Il Piano Primo (Notte) è costituito da una stanza armadi (Foto 28), una camera (Foto 29, 30, 31), un disimpegno (Foto 32), una camera secondaria (Foto 33 e 34) e un piccolo locale da destinare a bagno di piano (Foto 36). E' presente anche un Piano Soffitta (Foto 37 e 38) oggi non raggiungibile, ma collegabile mediante scala e sfruttabile nella porzione più alta come Ripostiglio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 169, Part. 103, Sub. 2, Categoria A4, Graffato con 104,Sub.2 e 105

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

Valore di stima del bene: € 72.890,00

La stima della Casa per Civile Abitazione, è stata effettuata alla luce della localizzazione in zona prossima al centro di Ruota, frazione posta alle pendici del Monte Serra, nella porzione sud del Comune di Capannori. Il Paese è distribuito quasi per intero intorno all'arteria principale, Via Don Aldo Mei, che rappresenta l'unica strada di accesso carrabile all'abitato.

Il paese infatti può essere raggiunto tramite un percorso che, staccandosi dalla S.R. 439 Sarzanese-Valdera in prossimità della Frazione di Colle di Compito, si inerpica sui primi contrafforti del Monte Serra, per raggiungere dopo un percorso di circa 5 km la frazione di Ruota, posizionata tra i 300 e i 370 metri di quota sul livello del Mare.

La strada principale in realtà prosegue anche oltre il paese per raggiungere la sommità del Monte Serra, con un percorso nel bosco, sterrato e piuttosto accidentato, lungo circa 5 Km. Questo percorso ha rivestito un'importante valenza storica, in quanto ha rappresentato per molti anni, e almeno fino al 1700, l'unico collegamento commerciale con la Piana di Pisa. Oggi tale percorso ha assunto soprattutto una valenza paesaggistica con risvolti turistici non trascurabili. Il Paese di Ruota rappresenta infatti il punto di partenza o di arrivo per escursioni a piedi o in bicicletta.

Il valore, Paesaggistico e Naturalistico di contorno all'abitato è di assoluto interesse, al punto che sono nate anche strutture turistiche di cui, una in particolare, di livello molto alto. Alcune strutture sono presenti anche nel centro storico del Paese in prossimità dell'immobile oggetto di perizia.

La Casa in esame fa parte del tessuto storico di Ruota, e come tale è addossata e intersecata con altri edifici con i quali dialoga per dare luogo a scorci, percorsi e panorami di assoluto interesse. L'abitazione, leggermente defilata rispetto alla strada principale, è raggiungibile con mezzi a due ruote o piccoli mezzi di trasporto quali moto-furgoni a 3 o 4 ruote. Con tutta probabilità è possibile l'utilizzo di piccoli mezzi elettrici a quattro ruote per raggiungere il giardino posteriore della proprietà. Una normale automobile, invece, può essere utilizzata per raggiungere la prossimità dell'immobile per carico e scarico, ma deve essere parcheggiata all'ingresso del Paese, in uno dei due parcheggi posti a valle o a monte dell'abitato e distanti 5 minuti a piedi.



In conclusione la collocazione dell'Abitazione è in un contesto particolarmente tranquillo e quasi bucolico, e questo fa scontare il fatto che i principali servizi si trovino ad una certa distanza anche se le Scuole, i Negozi o Centri Commerciali, nonché i servizi sanitari di prima necessità si trovano a non più di 5/10 Km, collocati nelle Frazioni di Colle di Compito e San Leonardo in Treponzio.

Le maggiori arterie di collegamento, quali l'autostrada A11 con il casello di Porcari/Capannori, distano non più di 20 minuti; il centro di Lucca posto a 17 Km, comporta un tragitto di circa 25 minuti.

A livello turistico da non trascurare che l'Aeroporto internazionale di Pisa è raggiungibile, in circa 50 minuti, con una percorrenza di 35 Km.

Ciò premesso, per la stima dell'immobile in oggetto lo scrivente ha analizzato le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato, tenendo conto della superficie complessiva dell'abitazione e dei vani accessori, delle condizioni di manutenzione e conservazione, delle finiture interne ed esterne, dell'ubicazione in zona a vocazione residenziale e turistica caratterizzata dal contesto di valore naturalistico e paesaggistico.

Ai fini del calcolo del più probabile valore di mercato dell'Immobile, il Sottoscritto ritiene corretto determinarlo mediante il solo procedimento sintetico-comparativo utilizzando come parametro il mq. e come superficie lo sviluppo al lordo delle pareti interne ed esterne.

La posizione della Casa per Civile Abitazione, collocata nel centro storico del Paese di Ruota, nel contesto del territorio conosciuto come "Compitese", ha indotto a valutare i prezzi di mercato relativi a questa zona, caratterizzata dalla presenza di una serie di Frazioni con caratteristiche tipologiche e contesti territoriali simili. Nel caso del Paese in questione, la maggiore distanza dalle principali arterie di comunicazione, è compensata, ad opinione dello scrivente, dal maggior valore paesaggistico del contesto territoriale.

L'indagine si è svolta, dapprima, attraverso ricerche condotte per via telematica su importanti Portali, quali immobiliare.it, casa.it e idealista.it; quest'ultimo in particolar modo, mette a disposizione una Documentazione relativa alla "Evoluzione del prezzo delle Case in Vendita" suddivisa per Città e per Zona. Nel caso specifico di Capannori, è stato possibile reperire dati, riferiti a Dicembre 2025, che indicano quanto segue: CAPANNORI - Area Massa Macinaia-Vorno-Compito - Prezzo Medio €/mq. 1.339,00, con una variazione sull'anno precedente pari a +1,6%.

L'analisi puntuale dei valori ricavabili dai portali di intermediazione, delineano una situazione con prezzi piuttosto altalenanti. C'è da sottolineare che il mercato immobiliare di Capannori, ed in particolare della zona del "Compitese" ha visto una contrazione dei prezzi soprattutto dopo la crisi immobiliare del 2010. Ciò nonostante la crescita della presenza turistica, dovuta anche all'incremento delle manifestazioni nella vicina Lucca, ha fatto sì che molti estimatori della zona abbiano valutato l'acquisto di un immobile da destinare ad abitazione familiare o, più recentemente, anche e soprattutto a struttura ricettiva.

Questo si traduce in prezzi molto differenziati in funzione dello stato di conservazione, della collocazione in centro storico o ai margini dell'abitato, delle dotazioni pertinenti quali giardino esclusivo e/o la possibilità di accesso con l'auto. E' possibile riscontrare valori di vendita che variano da 800 €/mq, nel caso di piccole case abitabili, ma estremamente datate e bisognose di una ristrutturazione totale, a 2400 €/mq. nel caso di abitazioni completamente ristrutturate, dotate di ampio giardino e raggiungibili con l'auto.

Per zonizzazione e tipologia di Edifici simili a quello in esame, i valori unitari di vendita variano da un minimo di 1.100,00 €/mq ad un massimo di 1.500,00 €/mq.

Da sottolineare infine che i valori rilevati dai Portali di Intermediazione immobiliare, sono al lordo della percentuale di trattativa che in ogni compravendita è da valutare nell'ordine di almeno un 5/10%.



Necessario prima di assegnare il valore unitario di Perizia, tenere in considerazione lo stato attuale dell'immobile che risulta oggetto di lavori di ristrutturazione sospesi allo stato grezzo. E' questo un elemento che può limitare il valore dell'immobile oggetto di Perizia, ma che al tempo stesso può rappresentare una maggiore libertà di intervento.

I lavori di ristrutturazione sono stati interrotti ormai da anni e dovranno essere ripresi con il completamento di alcuni solai, degli impianti, degli infissi e delle finiture.

I lavori mancanti sono difficilmente quantificabili in questa fase. In casi simili a questo, tenendo conto anche delle difficoltà di organizzazione del cantiere dovuta alla necessità di utilizzare piccoli mezzi di trasporto, tali lavori sono quantificabili, ad opinione dello scrivente, in una cifra che si aggira intorno a 800/1000,00 €/mq.

L'indagine sui prezzi di mercato si è conclusa con l'analisi dei valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, dai quali è scaturito quanto segue: - Comune di CAPANNORI - Suburbana/S.GIUSTO DI C., PIEVE DI C., COLLE DI C., S.GINESE, CASTELVECCHIO DI COMPITO, RUOTA, per la tipologia di edificio Abitazioni di tipo Economico, una forbice variabile tra 870,00 e 1.300,00 €/mq., riferiti alla superficie Lorda degli immobili e ad uno stato di conservazione definito "Normale" in riferimento a quello più frequente in zona.

In conclusione, l'analisi dei dati, ha permesso di ricavare valori variabili da un minimo di 800,00 €/mq., ad un massimo di 2.400,00 €/mq. per abitazioni con superficie variabile tra 80 e 240 mq.

A conclusione dell'indagine, il Sottoscritto ha ritenuto congruo assumere come valore prudenziale a base di calcolo, 1.400,00 €/mq., riferito ad un immobile abitabile e nello stato di conservazione considerato normale per la zona.

L'edificio in esame, pur trovandosi nello stato di cantiere, presenta interessanti potenzialità in merito, ad esempio, ad una sistemazione a struttura ricettiva, date anche le ampie dimensioni e, soprattutto, la dotazione di una resede a giardino in pieno centro storico.

Il Valore posto a base di calcolo, è pressochè coincidente con quello Massimo riportato dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate per la Zona in esame e coincidente con quello Medio riscontrato sul libero Mercato Immobiliare.

Dal valore assunto a base di calcolo, va naturalmente detratto il costo per l'ultimazione dei lavori che viene assunto pari a 900,00 €/mq. (valore medio di mercato). Ne consegue un valore residuo a mq. pari a 1.400,00 - 900,00 €/mq. = 500,00 €/mq. (cinquecentoeuro/00 a metro quadro).

Per quanto riguarda i Beni in oggetto, al fine di calcolare il più probabile valore di mercato dell'Immobile, il Sottoscritto ha ritenuto corretto suddividere in porzioni il Fabbricato, parametrizzandone la superficie in base a coefficienti avvalorati dalla letteratura in materia, con particolare riguardo al documento "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE" edito dall'Agenzia del Territorio.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terratetto Capannori (LU) - Via Don Aldo Mei, 52	145,78 mq	500,00 €/mq	€ 72.890,00	100,00%	€ 72.890,00
				Valore di stima:	€ 72.890,00



Valore di stima: € 72.890,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5.000,00	€
Altro	601,00	€

**Valore finale di stima: € 60.000,00**

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.

Capannori, li 12/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Tintori Alessandro

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - All\_A1\_1:Documentazione FOTO (Aggiornamento al 06/12/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - All\_A2\_1\_Estratto Mappa Catastale (Aggiornamento al 02/01/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All\_A2\_2\_Estratto RU (Aggiornamento al 02/01/2026)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All\_A3\_1\_Planimetria Catastale (Aggiornamento al 30/07/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All\_A4\_1\_Visure Catastali (Aggiornamento al 02/01/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All\_A5\_1\_Elenco Formalità (Aggiornamento al 02/01/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All\_A5\_2\_Iscrizioni (Aggiornamento al 02/01/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All\_A5\_3\_Nota Pignoramento (Aggiornamento al 02/01/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All\_A5\_4\_Copia Atto di Provenienza (Aggiornamento al 02/01/2026)



- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All\_A6\_1\_DIA D06\_1072 (Aggiornamento al 12/01/2026)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All\_A6\_2\_DIA D08\_0083 (Aggiornamento al 12/01/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All\_A7\_1\_Verifica Conformità Edilizia (Aggiornamento al 12/01/2026)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Capannori (LU) - Via Don Aldo Mei, 52  
Edificio per Civile Abitazione, terratetto, posto nel centro storico della Frazione di Ruota, Via Don Aldo Mei, 52. La Casa per Civile Abitazione si trova nel centro di Ruota, frazione posta alle pendici del Monte Serra, nella porzione sud del Comune di Capannori. Il Paese è distribuito quasi per intero intorno all'arteria principale, Via Don Aldo Mei, che rappresenta l'unica strada di accesso carrabile all'abitato. Da questa si diramano una serie di piccole strade, o semplici percorsi pedonali, che, attraverso strettoie, sottopassi, "callari" conducono alle porzioni edificate a monte o a valle della Via principale. L'edificio in esame è inserito nel tessuto storico, a monte di Via Don Aldo Mei, e in aderenza a edifici omologhi sia per tipologia che per finitura. L'accesso all'abitazione avviene attraverso due possibili percorsi, individuati nell'estratto di Google Maps, allegato alla Documentazione Fotografica (All. A1.1), con lettera A e lettera B. Il primo (Foto 1) attraversa una piccola corte comune, raggiunge un muro di contenimento e, successivamente, attraverso un sottopassaggio, dà accesso alla porzione est della Resede privata del Bene in esame (Foto 5, 6 e 7). Il secondo, attraverso una piccola strada (Foto 3), dà accesso alla facciata sud (Foto 4), per poi proseguire, mediante un sottopasso, e dare accesso prima alla porta del seminterrato (Foto 9 e 10), e successivamente alla porzione ovest della Resede esclusiva (Foto 12). A livello di distribuzione planimetrica, la Casa presenta un Piano Seminterrato costituito da un unico vano (Foto 13, 14 e 15) collegato direttamente all'esterno dalla porta sopra descritta e al Piano Giorno attraverso una scala interna di nuova costruzione (Foto 16 e 19). Il Piano Terra/Rialzato presenta un vano giorno da destinare a pranzo-soggiorno, accessibile anche attraverso la porta principale di ingresso che si attesta sulla resede comune (Foto 17 e 20), un cucinotto (Foto 21 e 22), un ripostiglio (Foto 23), un bagno (Foto 24) e un vano scala di accesso al Piano Notte (Foto 26). Il Piano Primo (Notte) è costituito da una stanza armadi (Foto 28), una camera (Foto 29, 30, 31), un disimpegno (Foto 32), una camera secondaria (Foto 33 e 34) e un piccolo locale da destinare a bagno di piano (Foto 36). E' presente anche un Piano Soffitta (Foto 37 e 38) oggi non raggiungibile, ma collegabile mediante scala e sfruttabile nella porzione più alta come Ripostiglio.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 169, Part. 103, Sub. 2, Categoria A4, Graffato con 104,Sub.2 e 105  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: REGOLAMENTO URBANISTICO Vigente, Variante Generale adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 20/03/2014, Approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 69 del 27/11/2015. Si riporta a seguire un estratto del Regolamento Urbanistico: Art. 14 Centri storici Sono le parti di territorio interessate da centri, nuclei e agglomerati urbanistico edilizi che rivestono carattere storico, artistico e/o di particolare pregio ambientale, assimilate alle Zone A del D.M.1444/68. All'interno di tali zone gli interventi sono finalizzati alla tutela dell'architettura e dell'ambiente attraverso una precisa e corretta lettura dei valori storici e delle trasformazioni urbane. In queste zone sono consentite ai sensi dell'art. 5 della presente normativa le destinazioni d'uso riferite alle seguenti categorie funzionali: a) residenziale ; b) industriale e artigianale, limitatamente alla sottocategoria funzionale n.7 (artigianato di servizio) e) servizio e direzionale ; c) commerciale al dettaglio; d) turistico ricettiva con esclusione della sottocategoria funzionale n. 2 (campeggi ed aree attrezzate di sosta per camper); è consentito il mantenimento delle attività artigianali esistenti compatibili con la residenza, secondo i parametri dell'art 48 del regolamento edilizio (art. 5 lettera b, sottocategoria funzionale 2). Per gli interventi sugli immobili è obbligatoria la presentazione di un'adeguata documentazione grafica e fotografica delle caratteristiche architettoniche e decorative interne ed esterne, e di apposita relazione storica corredata da copia di documenti storici ove reperibili. Gli interventi, dovranno essere assoggettati a preventivo atto di assenso vincolante del Dirigente del servizio competente che si esprime, a tal fine, sentita la commissione comunale per il paesaggio. Sono esclusi da tale procedura: - gli interventi che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli immobili, non modificano la



distribuzione interna degli edifici e non riguardino opere di restauro e di ristrutturazione edilizia. - gli interventi su immobili vincolati dalla Parte Seconda - Beni Culturali del D.Lgs 42/2004, già assoggettati a specifica autorizzazione - gli interventi già assoggettati ad autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 42/2004, qualora sia alterato solo l'aspetto esteriore delle aree e degli immobili. Per gli edifici campiti in rosso nelle tavole grafiche del R.U. sono consentiti gli interventi di cui al successivo art. 15. Per gli altri immobili sono consentite le seguenti categorie di intervento: 1.Manutenzione ordinaria e straordinaria. 2.Restauro e risanamento conservativo. 3.Ristrutturazione edilizia, limitatamente alla volumetria complessiva esistente con le seguenti precisazioni: a) negli edifici di antica formazione i soppalchi non potranno essere realizzati tramite la demolizione di solai esistenti, ad eccezione del piano sottotetto, a condizione che non vengano alterate le caratteristiche architettoniche e decorative tramite l'utilizzo di idonei materiali e modalità esecutive che ne evidenzino la struttura originaria; b) l'accorpamento o il frazionamento di unità immobiliari, non dovranno alterare gli elementi principali dell'impianto distributivo originario, le caratteristiche architettoniche strutturali e decorative, le aperture negli elementi portanti verticali dovranno essere limitate; c) sono consentiti frazionamenti di unità immobiliari purché risultino di superficie utile abitabile non inferiore a 40 mq, fermi restando i caratteri architettonici e decorativi degli edifici; 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; d) è consentito un limitato adeguamento delle altezze interne attraverso la modifica delle quote d'imposta dei solai solo quando non siano presenti valori architettonici decorativi di particolare pregio, comunque contenuta in cm. 30. L'intervento che comporti modifiche alle aperture esterne sarà consentito a condizione che risulti compatibile con i caratteri formali dell'edificio e con il contesto edificato; e) sono consentiti gli interventi per il recupero abitativo dei sottotetti secondo le disposizioni di cui alla L.R. 5/2010; f) demolizione con fedele ricostruzione con gli stessi materiali, salvo i necessari adeguamenti alla normativa sismica, per gli immobili che presentano un degrado strutturale tale da non poter essere sottoposti ad intervento conservativo, lo stato dovrà essere documentato in maniera approfondita ed esaustiva tramite perizia statica redatta da tecnico abilitato; g) demolizione di volumetrie secondarie costruite con materiali e tipologie incongruenti con il contesto e loro ricostruzione nei limiti del volume totale esistente, anche con accorpamento all'edificio principale qualora ciò non contrasti con la tipologia edilizia; la ricostruzione dovrà essere realizzata con forme e materiali tali da integrarsi con i caratteri del fabbricato principale; h) addizione di volumi tecnici, nonché per adeguamento igienico-sanitario e per interventi di adeguamento alla normativa antisismica, sull'isolamento acustico e sul risparmio energetico. Gli interventi sono ammessi qualora sia dimostrata l'impossibilità di ricavare tali volumi all'interno dell'edificio operando una riorganizzazione funzionale. L'inserimento di servizi igienici e tecnologici, nonché delle eventuali volumetrie accessorie strettamente necessarie a conseguire un corretto inserimento morfologico dell'addizione funzionale, dovrà essere tale da non produrre alterazioni o forme di degrado tipologico e/o ambientale e di preferenza dovranno essere ubicati non sui fronti principali. Non sono ammessi volumi in ampliamento per gli edifici che possono considerarsi storicizzati sotto il profilo planivolumetrico. Contestualmente all'intervento dovranno essere demoliti eventuali superfetazioni estranee al tipo edilizio in modo da conseguire il miglioramento tipologico e la riqualificazione dell'area di pertinenza; i) rialzamento del sottotetto dei fabbricati esistenti ad uso abitativo 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 alla sopraelevazione risulti parte morfologica interessante del tipo edilizio ed elemento caratterizzante della configurazione architettonica dei prospetti quali altane, presenza di continuità della linea di gronda dell'edificio e di quelli contermini, presenza di gronde di particolare pregio, caratteristiche delle aperture dell'ultimo piano; j) superamento delle barriere architettoniche: gli interventi dovranno essere congruenti con le caratteristiche architettoniche e decorative degli edifici; k) mutamento della destinazione per gli usi ammessi dal presente articolo purché siano fatti salvi gli eventuali valori architettonici e decorativi di pregio per i quali è obbligatoria un'adeguata documentazione; l) demolizione e ricostruzione del totale



esistente, degli edifici costruiti con materiali e tipologie incongruenti con i caratteri del contesto. La ricostruzione dovrà essere realizzata nell'area di pertinenza e con le specifiche di cui al successivo art. 19, con materiali e tecniche costruttive congrue con gli edifici storici contermini; m) demolizione non preordinata alla ricostruzione. Tale intervento senza recupero della volumetria demolita è consentito relativamente ad immobili recenti o parte degli stessi che non presentano motivo di conservazione, e la cui demolizione non alteri il contesto ambientale. n) Ove l'intervento proposto preveda valutazioni di carattere tecnico - discrezionale, il Dirigente sentita la Commissione per il Paesaggio si esprime in sede di atto di assenso vincolante, potendo ammettere soluzioni progettuali diverse che risultano congruenti con le finalità di tutela del presente articolo.

4. Per quelli immobili ubicati in area definita "G4 - pericolosità geomorfologica molto elevata" del vigente R.U. ed interessata da processi geomorfologici di versante e da frana, documentate con relazione geologica e da perizia tecnica, redatta da tecnico competente, che giustifichi la particolare onerosità delle opere necessarie per il risanamento del dissesto, è ammessa la redazione di un piano attuativo di recupero del patrimonio edilizio, ai sensi degli Artt. 107 e 119 della L.R. n. 65/2014, che consenta interventi di riqualificazione edilizia finalizzati alla messa in sicurezza degli immobili e dei fabbricati isolati, nel limite strettamente necessario per la salvaguardia da fenomeni di dissesto e frana. Il piano di recupero dovrà comprendere tutti gli immobili ricadenti nel medesimo grado di pericolosità geomorfologica e sarà esteso alle aree immediatamente esterne alla zona omogenea G4. Il piano di recupero, inoltre; individuerà le unità minime di intervento; opererà la classificazione degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e aree connotate da condizioni di degrado; segnalerà le aree edificate aventi carattere architettonico e urbanistico significativo per testimonianza storica, per valore culturale ed ambientale, per connotazione tipologica o di aggregazione; comprenderà la disciplina tecnica per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli edifici isolati e delle aree oggetto di piano; il P.U.A. è oggetto di verifica di assoggettabilità a VAS.

**DISTANZE** Per gli ampliamenti, sopraelevazioni e pertinenze le distanze sono regolate dal Codice Civile con il rispetto delle distanze tra pareti finestrate come indicate dal D.M. 1444/68 e a condizione che la disciplina della zona omogenea confinante consenta la stessa possibilità; è fatta salva la sopraelevazione dei vani sottotetto esistenti di fabbricati residenziali, con un'altezza in gronda superiore a ml. 1,10. In deroga alle suddette condizioni e con il 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. 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.

**PRESCRIZIONI SULLE MODALITA' DI INTERVENTO**

**Strutture di copertura** Gli interventi sulle coperture dovranno rispettare le tipologie e le caratteristiche esistenti ed in particolare: - la pendenza delle falde dovrà rimanere inalterata e in caso di sopraelevazione o di adeguamento non dovrà superare il 30%; - il materiale di copertura dovrà essere quello dell'impianto originario; - il mantenimento ed il restauro degli elementi in cotto costituenti la gronda, il sottogronda ed i cornicioni; la loro eventuale sostituzione deve realizzarsi secondo materiali e tecniche uguali agli originari. - 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. Nelle gronde a struttura lignea per la realizzazione dello scempiato non è ammesso l'uso di tavole in laterizio forato, ma esclusivamente l'impiego di legno o di "mezzane" in cotto. Il rifacimento delle gronde comporterà il mantenimento degli aggetti preesistenti. - 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. In tutti gli altri casi di interventi 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. - i canali di gronda e i discendenti dovranno essere in lamiera zincata verniciata o in rame, con sviluppo circolare; - i materiali di recente concezione non devono risultare visibili all'esterno. E' consentita la realizzazione di nuovi lucernari purché non emergenti dal manto di copertura, limitatamente al soddisfacimento delle esigenze di aeroilluminazione dei locali, o 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. Facciate E' vietato evidenziare in facciata la presenza di elementi strutturali, come archi di scarico, pietra da taglio e travi in legno o altro con valore prettamente strutturale se concepiti per essere intonacati. Qualora trattasi di edifici con muratura di pietra o pietrame a vista di rilevante valore estetico è vietata l'intonacatura delle facciate e gli eventuali interventi di integrazione e ripristino di elementi mancanti o gravemente deteriorati dovranno essere realizzati usando analoghi materiali, simili agli originali per dimensione, forma, colore e tecniche costruttive. Negli interventi relativi alle facciate è fatto obbligo evidenziare e restaurare gli elementi decorativi ed i particolari architettonici in materiale lapideo in origine a vista come cornici, fasce marcapiano, lesene, architravi, stipiti, mensole, sia emergenti dal piano della facciata sia alloggiate. E' fatto inoltre obbligo di eliminare gli elementi non pertinenti con l'impianto originale. Gli intonaci devono essere di tipo civile e realizzati con malta di calce, escludendo il più possibile i rifacimenti totali ovvero riprendendo i vecchi intonaci in tutti i casi in cui sia possibile; non possono essere impiegati quelli sintetici o plastici. I prospetti intonacati degli edifici, compresi i laterali, gli interni e le canne fumarie, devono essere tinteggiati; la tinteggiatura dovrà essere eseguita con tecniche tradizionali. I colori devono essere riconducibili alla gamma naturale delle terre o comunque a quelli eventualmente reperibili sulle facciate oggetto di intervento o a quelle tradizionali della zona; Sistemi di oscuramento Le persiane potranno essere inserite qualora non alterino le caratteristiche decorative degli edifici e siano già presenti nell'intorno edificato su immobili con caratteristiche simili. E' escluso l'uso di serrande avvolgibili di qualsiasi natura e materiale. Infissi esterni Dovranno essere realizzati in legno di specie tipiche naturali o in legno verniciato nei colori tradizionali. E' inoltre obbligatorio che tutti gli infissi esterni della stessa facciata dell'unità edilizia abbiano la stessa colorazione. In situazioni particolari e su progetto specifico, è consentito l'uso di serramenti in ferro verniciato di tonalità grigia o di colorazione che dovrà armonizzarsi con il resto della facciata; sono vietati i vetri a specchio. Porte esterne Dovranno essere realizzate in legno di specie tipiche naturali o verniciate nei colori tradizionali; la tipologia dovrà essere tradizionale. Scale esterne E' prescritto il mantenimento e il restauro delle scale esterne appartenenti all'impianto originario; in tali casi è espressamente prevista la deroga alla L. 13/89. Nuove scale esterne sono consentite fino al 1° piano senza interessare i prospetti principali solo per immobili di recente edificazione e purché realizzate con caratteristiche e materiali congrui con l'immobile. Aperture esterne Di norma non è consentita l'apertura e la chiusura dei vani esterni, che vanno mantenuti nella forma e ubicazione esistente, fatta salva la chiusura di eventuali aperture incongrue. Qualora sia necessaria la realizzazione di nuove aperture o la modifica di quelle esistenti, per garantire adeguate condizioni di aerazione e di illuminazione, queste si dovranno realizzare secondo forme e dimensioni tipiche dell'impianto. Saranno da valutare singolarmente, in deroga, i casi in cui non si raggiunga comunque la superficie illuminante minima prevista dal D.M. 5.07.1975. La riapertura di vani esistenti viene consentita quando non contrasti con la configurazione architettonica originale o quella consolidata. Non è consentita la modifica delle aperture quando queste presentino decorazioni o riquadrature in pietra tipiche dell'impianto. 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. Mandolate Di norma dovranno essere mantenute. Si potranno realizzare aperture nelle "mandolate" in misura strettamente necessaria



per soddisfare le norme igienico sanitarie dei nuovi locali, con tecniche e materiali tradizionali e congruenti con l'impianto originale. Pavimentazioni Devono essere mantenuti i materiali originari che potranno eventualmente essere sostituiti o integrati con materiali tradizionali. Pergolati Dovranno essere realizzati, nell'area di pertinenza del fabbricato, con materiale di tipo tradizionale, quali legno, muratura per i montanti; eventuali traversi in ferro dovranno essere di sezione piena o similare e di colorazione scura, salvo diversa indicazione a seguito dell'emissione del parere consultivo, dovranno essere piani o inclinati nella misura minima necessaria al superamento delle aperture sulla muratura di appoggio. La superficie complessiva, se maggiore di mq 25, non dovrà superare il 15% della superficie coperta dell'edificio. Canne fumarie Potranno essere realizzate all'esterno a ridosso delle murature e non distaccate da questa, solo per comprovata impossibilità di realizzarle all'interno, con tubazione in rame o struttura in muratura e solo su prospetti secondari che non si affaccino su spazi comuni. I comignoli, dovranno essere di tipo tradizionale, limitati di altezza e nel numero. Recinzioni E' consentito realizzare recinzioni delle aree di pertinenza dei fabbricati in conformità con le caratteristiche del contesto circostante e purché non alterino le sistemazioni di antica formazione e l'unitarietà dell'area a corredo. Le recinzioni 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; 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 e sempreverdi. Lungo i percorsi pubblici è vietato l'uso di rete ombreggiante verso strada. Sistemazioni esterne. Nelle aree esterne pertinenziali degli edifici, si prescrive la tutela di tutte le opere di valore storico, architettonico e testimoniale. Gli interventi di sistemazione esterna dovranno essere congruenti con le caratteristiche del fabbricato. Non dovrà essere alterata l'unitarietà delle aree libere qualora sia elemento di caratterizzazione del complesso edilizio. Nella realizzazione delle sistemazioni esterne devono essere mantenuti o ripristinati con forme, materiali e specie vegetali tradizionali gli elementi di arredo esistenti. Devono essere mantenuti gli assetti originari dei giardini presenti o ripristinati secondo l'impianto originario documentato. Deve essere garantito il mantenimento delle aie lastricate, prevedendo ove necessario il ripristino delle parti mancanti attraverso la posa di identico materiale. Nuove pavimentazioni e sistemazioni esterne sono ammesse secondo forme, dimensioni e impiego di materiali di tipo tradizionale a condizione che non alterino l'assetto originario. Si deve inoltre: - rimuovere tutte le strutture incongrue - garantire la massima permeabilità del suolo L'inserimento di pertinenze non comportanti elementi volumetrici o superfici accessorie quali piscine interrato di forma rettangolare, pergolati, ecc. è ammesso nelle aree che non presentano sistemazioni a giardino di interesse storico, purché si inseriscano nel contesto ambientale. Per ciascuna unità abitativa che abbia un'area di pertinenza che si prolunga in zone agricole, di interesse tipologico o di saturazione residenziale è ammessa la realizzazione di una autorimessa da ubicare al di fuori della zona A ma all'interno del lotto di pertinenza. L'intervento è ammissibile per una superficie accessoria non superiore a mq 20 e altezza in gronda non maggiore di ml 2,20, realizzato con materiali tradizionali e caratteri tipici dei luoghi, a condizione che non siano presenti altri locali destinabili a tale uso. E' vietata la realizzazione di pensiline fotovoltaiche ed altre strutture sopraelevate da terra finalizzate al sostegno di pannelli fotovoltaico e/o solari termici. Manufatti minori I manufatti minori di arredo come marginette, cappelline, edicole, ecc. dovranno essere salvaguardati e restaurati con materiali e tecniche originali.

**Prezzo base d'asta: € 60.000,00**



## SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 37/2025 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 60.000,00**

<b>Bene N° 1 - Terratetto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Capannori (LU) - Via Don Aldo Mei, 52		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 169, Part. 103, Sub. 2, Categoria A4, Graffato con 104,Sub.2 e 105	<b>Superficie</b>	145,78 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>Come già detto in altra parte della perizia, l'edificio oggetto di Esecuzione Immobiliare si trovava, al momento del sopralluogo, allo stato grezzo, interessato da lavori di ristrutturazione che hanno coinvolto sia le strutture portanti che la suddivisione e le finiture interne. La Pratica Edilizia relativa ai lavori in corso, risale al 2006 come prima presentazione e al 2008 come Variante. Da allora, i lavori, che sono stati svolti con molta probabilità in economia e in tempi molto lunghi, hanno interessato la sistemazione delle murature portanti perimetrali, del tetto, anche a livello strutturale, e dei solai, oltre alla modifica di alcune suddivisioni interne che hanno comportato il rifacimento della scala di collegamento tra il Piano Giorno e il Piano Notte. I lavori hanno previsto anche la realizzazione di una scala di collegamento tra il Piano Seminterrato e il Piano Giorno. Altre modifiche di dettaglio hanno interessato il solaio, che divide la camera principale dalla soffitta, con l'eliminazione di una porzione dello stesso che ha permesso di ottenere un doppio volume. I lavori si sono interrotti allo stato grezzo: - I solai tra il Piano Giorno e il Piano Notte sono in fase di consolidamento, ma mancano della soletta di ripartizione; - L'Impianto Elettrico è solo abbozzato, e manca di tutte le apparecchiature; - L'Impianto Termo-Idraulico deve ancora essere iniziato; - Gli infissi esterni vanno sostituiti e quelli interni mancano completamente; - Le finiture interne dovranno essere completamente ricreate; - Non sono stati rilevati interventi di isolamento termico; la copertura del volume principale non è ispezionabile e la copertura del volume posto sopra al portico posteriore, non è stata ancora oggetto di intervento. - Va realizzata la sistemazione della Resede, oggi con finitura a prato, ma in stato di abbandono. L'edificio nel suo insieme versa in stato di abbandono. La nota positiva è che a livello strutturale l'intervento che lo ha interessato sembra ben eseguito, anche se non è possibile certificarne le prestazioni. Il futuro, eventuale, Acquirente ha la possibilità di ultimarli apportando ancora modifiche che possono cambiarne, almeno in parte, la configurazione interna.</p>		
<b>Descrizione:</b>	<p>Edificio per Civile Abitazione, terratetto, posto nel centro storico della Frazione di Ruota, Via Don Aldo Mei, 52. La Casa per Civile Abitazione si trova nel centro di Ruota, frazione posta alle pendici del Monte Serra, nella porzione sud del Comune di Capannori. Il Paese è distribuito quasi per intero intorno all'arteria principale, Via Don Aldo Mei, che rappresenta l'unica strada di accesso carrabile all'abitato. Da questa si diramano una serie di piccole strade, o semplici percorsi pedonali, che, attraverso strettoie, sottopassi, "callari" conducono alle porzioni edificate a monte o a valle della Via principale. L'edificio in esame è inserito nel tessuto storico, a monte di Via Don Aldo Mei, e in aderenza a edifici omologhi sia per tipologia che per finitura. L'accesso all'abitazione avviene attraverso due possibili percorsi, individuati nell'estratto di Google Maps, allegato alla Documentazione Fotografica (All. A1.1), con lettera A e lettera B. Il primo (Foto 1) attraversa una piccola corte comune, raggiunge un muro di contenimento e, successivamente, attraverso un sottopassaggio, dà accesso alla porzione est della Resede privata del Bene in esame (Foto 5, 6 e 7). Il secondo, attraverso una piccola strada (Foto 3), dà accesso alla facciata sud (Foto 4), per poi proseguire, mediante un sottopasso, e dare accesso prima alla porta del seminterrato (Foto 9 e 10), e successivamente alla porzione ovest della Resede esclusiva (Foto 12). A livello di distribuzione planimetrica, la Casa presenta un Piano Seminterrato costituito da un unico vano (Foto 13, 14 e 15) collegato direttamente all'esterno dalla porta sopra descritta e al Piano Giorno attraverso una scala interna di nuova costruzione (Foto 16 e 19). Il Piano Terra/Rialzato presenta un vano giorno da destinare a pranzo-soggiorno, accessibile anche attraverso la porta principale di ingresso che si attesta sulla resede comune (Foto 17 e 20), un cucinotto (Foto 21 e 22), un ripostiglio (Foto 23), un bagno (Foto 24) e un vano scala di accesso al Piano Notte (Foto 26). Il Piano Primo (Notte) è costituito da una stanza armadi (Foto 28), una camera (Foto 29, 30, 31), un disimpegno (Foto 32), una camera secondaria (Foto 33 e 34) e un piccolo locale da destinare a bagno di piano (Foto 36). E' presente anche un Piano Soffitta (Foto 37 e 38) oggi non raggiungibile, ma collegabile mediante scala e sfruttabile nella porzione più alta come Ripostiglio.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		



<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO  
Iscritto a Lucca il 13/12/2005  
Reg. gen. 25219 - Reg. part. 6259  
Importo: € 160.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 80.000,00  
Percentuale interessi: 3,65 %  
Rogante: Notaio GADDI Vittorio in Lucca - CF GDDVTR52R29G702V  
Data: 12/12/2005  
N° repertorio: 59733  
N° raccolta: 12943
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da 0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO  
Iscritto a Lucca il 13/02/2018  
Reg. gen. 2374 - Reg. part. 302  
Importo: € 87.577,48  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 43.788,74  
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE - CF 13756881002  
Data: 13/02/2018  
N° repertorio: 910  
N° raccolta: 6218
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da 0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO  
Iscritto a Lucca il 30/10/2018  
Reg. gen. 16802 - Reg. part. 2700  
Importo: € 44.597,78  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 22.298,89  
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE  
Data: 30/10/2018  
N° repertorio: 1077  
N° raccolta: 6218
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da 0676 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a Lucca il 04/11/2025  
Reg. gen. 18410 - Reg. part. 2804  
Importo: € 160.000,00  
A favore di [REDACTED]



Cont [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 80.000,00  
Percentuale interessi: 3,65 %  
Rogante: Notaio GADDI Vittorio in Lucca - CF GDDVTR52R29G702V  
Data: 12/12/2005  
N° repertorio: 59733  
N° raccolta: 12943

### **Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Lucca il 28/04/2025  
Reg. gen. 6895 - Reg. part. 5236  
A favore [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura

