



Tribunale Ordinario di Lucca



Espropriazione immobiliare n. 206 / 2020
promossa da Prelios Credit Servicing s.p.a.
contro Luchini Luchino



INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DEL CTU



RELAZIONE TECNICA

SULLE NORME URBANISTICHE DEL "PIANO OPERATIVO"
ADOTTATO DOPO IL DEPOSITO DELLA CTU



Tecnico incaricato
dottore agronomo Luigi Casanovi
con studio in Castelnuovo di Garfagnana (LU) - via Francesco Azzi 2
tel. 0583 62686 - cell. 329 5429148
mail l.casanovi@gmail.com - pec l.casanovi@pec.epap.it



1 - INTRODUZIONE

Con provvedimento in data 21.11.2025, il Signor G.E. dr. Giacomo Lucente disponeva che lo scrivente CTU provvedesse a riferire in merito alla valutazione dell'incidenza delle nuove previsioni urbanistiche sul valore dei beni pignorati. Il termine assegnato per il deposito dell'integrazione è il giorno 28.02.2026.

Acquisita la documentazione relativa al "Piano Operativo", adottato dal comune di Barga dopo il deposito della prima relazione, lo scrivente CTU è in grado di riferire quanto di seguito esposto.

2 - RELAZIONE TECNICA

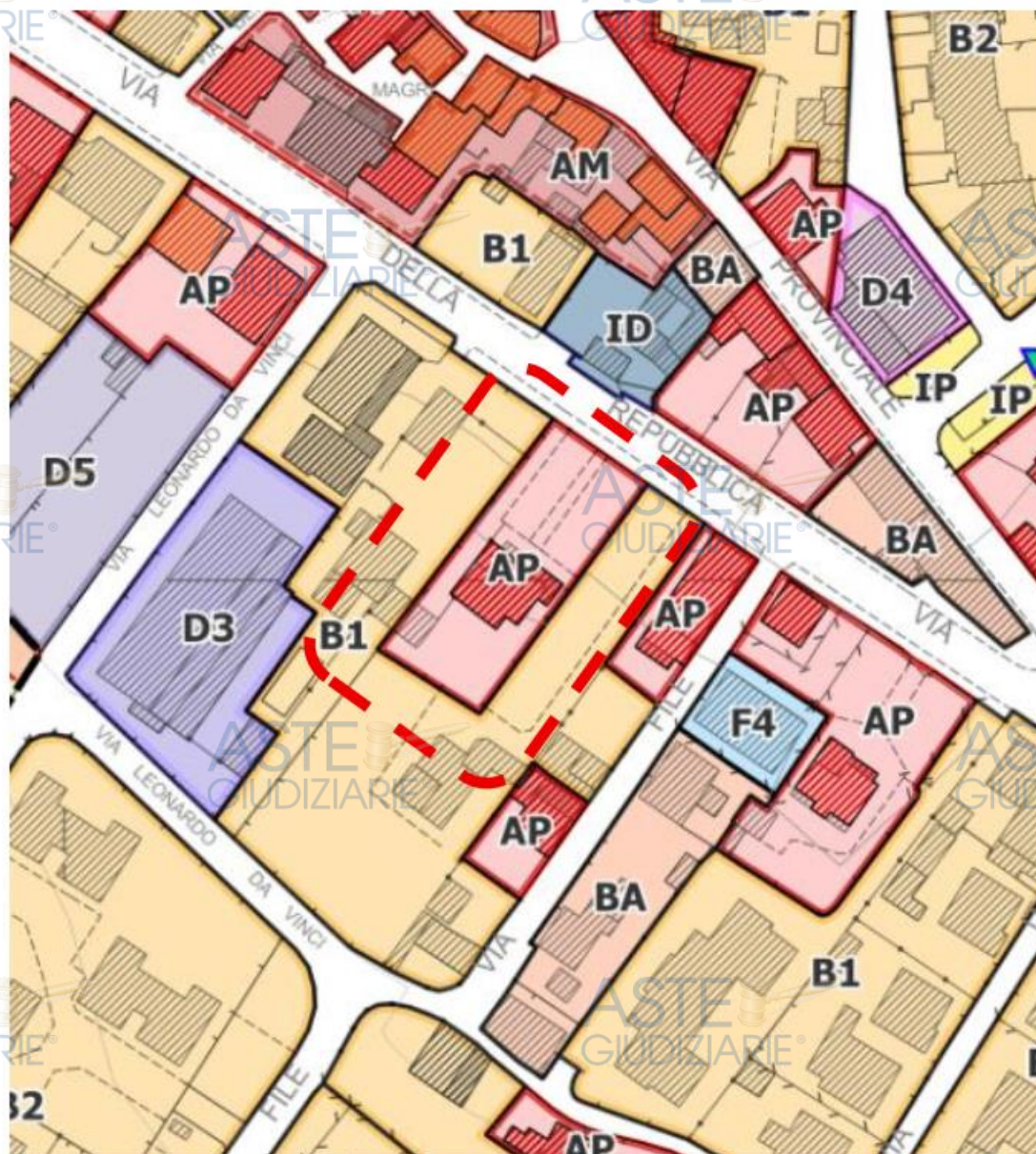
2.1 - Piano Operativo adottato







Con deliberazione di Consiglio Comunale di Barga n. 44 del 28.07.2025, pubblicata sul BURT n. 33 del 13.08.2025, veniva adottato il Piano Operativo Intercomunale che alla data odierna non è ancora stato definitivamente approvato.

Con l'adozione del Piano Operativo, la destinazione urbanistica dei beni oggetto della presente procedura subiva una variazione da zona "B0 - Residenziale saturata" a zona "AP - Edifici isolati di impianto storico", con il fabbricato principale classificato fra gli "edifici di interesse tipologico e ambientale (2)" mentre il piccolo fabbricato accessorio era classificato fra gli "edifici recenti o trasformati privi di interesse storico".

La zona "AP - Edifici isolati di impianto storico" è normata dall'articolo 40 delle NTA, che recita:

"1. Definizione. Comprende gli immobili ricadenti in nuclei, agglomerati (AG), piccoli insediamenti e singoli edifici isolati storici (AP), ovvero di impianto storico, diversi da quelli individuati dall'art. 39 delle presenti Norme, individuati e qualificati in via generale dal PSI quali "Ambiti degli insediamenti di impianto storico" e quindi identificati e catalogati dal POI sulla base delle indagini contenute nel Quadro conoscitivo (QC). Gli edifici caratterizzano e strutturano il tessuto edilizio presentando tipologie semplici che emergono con evidenza all'interno dei diversi tessuti urbani rilevati. Sono prevalentemente costituiti da singoli edifici o complessi di edifici (di diversa origine) che per lo stato di conservazione, il valore architettonico, nonché per la presenza di originarie finiture e strutture caratterizzanti i diversi tipi edilizi di origine storica, rappresentano elementi significativi dell'identità storico-culturale del territorio.



- | | |
|---|--|
|  | Edifici isolati di impianto storico (AP) - Art. 40 |
|  | Edifici di valore architettonico e monumentale (1) |
|  | Edifici di interesse tipologico e ambientale (2) |
|  | Altri edifici di impianto storico (3) |
|  | Edifici allo stato di rudere (R) |
|  | Edifici recenti o trasformati privi di interesse storico (*) |

Localizzazione dei beni oggetto della presente relazione

Stralcio cartografia Piano Operativo adottato - Tavola QP.IV.BA.12 (fuori scala)

All'interno della medesima "Zona" (AG o AP), il POI prevede interventi differenziati e graduali - per intensità di trasformazione urbanistico-edilizia ammissibile - secondo la seguente classificazione già adottata, in forma complementare, anche nell'ambito della "Disciplina di gestione degli insediamenti esistenti: Territorio rurale". In particolare:

- edifici di valore architettonico e monumentale (1);
- edifici di interesse tipologico e ambientale (2);
- altri edifici di impianto storico (3);
- edifici allo stato di rudere (R);
- edifici / manufatti recenti o trasformati privi di interesse storico.

2. Categorie di intervento. Fermo restando quanto disposto all'art. 15 comma 3 delle presenti Norme in riferimento all'attività edilizia libera, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

(...omissis...)

2.2. Per gli "Edifici di interesse tipologico e ambientale" (2):

- gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili" (Ba);
- la "manutenzione straordinaria" (Ma);
- il "restauro e risanamento conservativo" (Rs);
- la "ristrutturazione edilizia conservativa" (Rc);
- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" (Rr), limitatamente al solo caso della sub-categoria di ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti (Rr.d), previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, secondo le modalità definite al successivo comma 2.4;
- le "addizioni volumetriche" (Ad) realizzate mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, limitatamente a quelle necessarie alla realizzazione di cordoli perimetrali funzionali all'adeguamento degli edifici alla normativa antisismica, anche mediante la demolizione e ricostruzione della copertura esistente (con analoghi materiali e tecniche costruttive se originaria) per un aumento massimo dell'altezza in gronda non superiore a cm. 0,50 [molto probabilmente, m. 0,50 - n.d.s.];
- le "addizioni volumetriche" (Ad) realizzate mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, finalizzate alla realizzazione di nuovi vani, strutture e spazi necessari al miglioramento funzionale e di accessibilità degli immobili, di superficie edificabile (SE) non superiore a mq 24, per ogni UI esistente e con un'altezza in gronda non superiore a quella massima degli edifici esistenti. Tali interventi devono essere preferibilmente realizzati in aderenza alle parti di edificio o

compleso edilizio per le quali siano presenti trasformazioni edilizie o manomissioni tipologiche e architettoniche che hanno determinato la perdita o l'alterazione significativa dei caratteri originari, da verificarsi sulla base di quanto disposto dall'art. 86 delle presenti Norme;

- la realizzazione di piscine (Pi.1) ad uso pertinenziale privato, secondo quanto disposto dal RE.o e in via transitoria all'appendice "A" alle presenti norme, purché ubicate ad adeguata distanza dagli edifici di impianto storico.

Sono inoltre ammessi gli "interventi pertinenziali" (Ip), secondo quanto disposto da RE.o e in via transitoria all'appendice "A" alle presenti Norme.

(...-omissis...)

2.5 Per gli **"Edifici/manufatti recenti o trasformati privi di interesse storico"** (identificati con colore grigio e indipendentemente dalla campitura e simbologia grafica riportata nelle carte del Quadro propositivo), non legati da vincolo pertinenziali ad edifici classificati di impianto storico - comunque ricadenti all'interno del "Lotto urbanistico di riferimento" di cui all'art. 5 delle presenti Norme - le categorie di intervento ammesse dal POI sono le seguenti:

- gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili" (Ba);
- la "manutenzione straordinaria" (Ma);
- il "restauro e risanamento conservativo" (Rs);
- la "ristrutturazione edilizia conservativa" (Rc);
- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" (Rr);
- le "addizioni volumetriche" (Ad) realizzate mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie edificabile (Se) non superiore a mq. 20, per ogni UI esistente;
- le "addizioni volumetriche" (Ad) realizzate mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio esistente ai fini dell'adeguamento dell'altezza utile interna di vani legittimati ai fini urbanistico-edilizi come locali o ambienti di abitazione o di lavoro, nella misura strettamente necessaria al raggiungimento dell'altezza minima prescritta dalle norme igienico-sanitarie e fermo restando la Superficie edificata (Se) esistente e con un'altezza massima in gronda non superiore a quella massima dell'edificio esistente.

Le suddette addizioni volumetriche sono realizzabili contestualmente e in forma cumulativa alle altre categorie di intervento ammesse dal POI e non sono ammesse per gli edifici e/o manufatti accessori e di pertinenza.

Sono inoltre ammessi gli "interventi pertinenziali" (Ip), secondo quanto disposto dal RE.o e in via transitoria all'Appendice A alle presenti norme, limitatamente ai soli casi di:

- demolizione di superfetazioni, corpi di fabbrica e volumi secondari (Ip.1), purché non di impianto storico e di antica formazione come indicato nelle cartografie del Quadro propositivo (QP) del POI;
- realizzazione di vani e manufatti tecnici di servizio (Ip.3), purché ubicati ad adeguata distanza dagli edifici di impianto storico, come indicati nelle cartografie del Quadro Propositivo (QP) del POI;
- realizzazione di cantine e scantinati, vani interrati e seminterrati, anche per autorimesse private, singole o collettive (Ip.4);
- realizzazione di tettoie (p.6)

3. Dimensione e frazionamento delle unità immobiliari. Il frazionamento e l'aumento delle UI residenziali è ammesso secondo quanto disposto dall'art. 16 delle presenti Norme. E' altresì sempre ammesso il frazionamento delle UI non residenziali nei limiti indicati dalle leggi e dai regolamenti settoriali vigenti in materia.

4. Disciplina delle funzioni. In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo VI delle presenti Norme e fatte salve le destinazioni d'uso esistenti e legittime, le categorie funzionali ammesse sono:

- a) residenziale;
- b) commerciale al dettaglio;
- c) turistico-ricettivo;
- d) direzionale e di servizio.

Il mutamento di destinazione d'uso di UI esistenti di qualsiasi categoria funzionale nella destinazione d'uso "Residenziale" è ammesso dal POI a condizione che non siano realizzati gli interventi di "addizioni volumetriche" (Ad) di cui al precedente comma 2.

Nel rispetto di quanto disposto all'art. 23 ter del DPR n. 380/2001, è altresì ammesso il mutamento di destinazione d'uso nelle categorie funzionali "industriale - artigianale", "commerciale all'ingrosso - depositi", esclusivamente nel caso della singola UI posta a piani diversi dal primo piano fuori terra o dal piano seminterrato, nel solo caso in cui il mutamento della destinazione sia finalizzato e funzionale all'utilizzo della stessa UI in forma conforme a quella prevalente nelle altre UI presenti nel medesimo immobile, ovvero edificio e complesso di edifici.

5. Indicazioni di dettaglio per il controllo degli interventi edilizi. Le categorie di intervento allegate dal POI per tutte le diverse classificazioni di edifici, di cui ai precedenti commi 2 e 3, sono in ogni caso da eseguirsi:

- *esclusivamente all'interno del "lotto urbanistico di riferimento", come definito all'art. 5 delle presenti Norme, che risulta quindi l'ambito spaziale entro cui sono ammissibili e realizzabili gli interventi edilizi e le opere precedentemente elencati;*
- *applicando quanto disposto dall'art. 86 delle presenti Norme e di quanto eventualmente ed ulteriormente disciplinato dal RE.o.*

6. *Negli edifici classificati di "Valore architettonico e monumentale" (1) e di "Interesse tipologico e ambientale" (2) di cui ai precedenti commi 2.1 e 2.2, sono sempre e comunque vietati gli interventi comportanti la realizzazione di nuove scale esterne e di nuovi balconi e/o terrazze ed altri elementi che producano l'alterazione dei fronti originari, nonché la modifica della tipologia delle coperture originarie e la formazione di terrazze a tasca o a vasca.*

7. Ulteriori disposizioni attuative e di gestione. *Allo scopo di assicurare il perseguimento di obiettivi specifici e l'attuazione di disposizioni applicative concernenti la "Strategia di sviluppo sostenibile" individuata nel PSI, le previsioni di dettaglio di cui ai precedenti commi:*

- *possono essere integrate, dettagliate e rese cedevoli mediante la previa formazione di uno o più "Piani Attuativi" (Piani Particolareggiati o Piani di Recupero) di iniziativa pubblica, di cui al Titolo V Capo II Sezione III della LR 65/2014, purché riferibili ed estesi per un intero "lotto urbanistico di riferimento" (di cui all'art. 5 delle presenti Norme) come individuato dal POI, con finalità e contenuti dichiarati di interesse pubblico, che contengano l'ulteriore dettaglio di indagine e l'approfondimento del Quadro conoscitivo (QC) del POI, volti a fornire adeguate informazioni planivolumetriche, tipologiche e architettoniche, propedeutiche alla definizione di un dettaglio, quanto alternativo, Quadro propositivo (QP). In questo caso i PA non costituiscono variante al POI;*
- *possono essere derogate e rese cedevoli nel caso di progetti di opera pubblica redatti e approvati dal comune che prevedano interventi ed opere da realizzarsi esclusivamente su immobili di proprietà pubblica."*

2.2 - Considerazioni in merito alle norme del Piano Operativo adottato

Le norme del Piano Operativo adottato non appaiono particolarmente penalizzanti o vincolanti rispetto alle norme del Regolamento Urbanistico vigente (di cui è stato depositato un estratto in allegato alla prima relazione dello scrivente CTU) in quanto sono ammesse le principali categorie di intervento per l'utilizzo e la valorizzazione del fabbricato esistente, che è una costruzione di un certo pregio risalente ai primi decenni del XX secolo e che ha mantenuto i caratteri tipici delle costruzioni dell'epoca, ma che non è soggetto a vincolo architettonico-ambientale specifico.

Il vigente Regolamento Urbanistico consente nelle zone "B0 - Residenziali sature" anche interventi di "ampliamento una tantum" nei limiti dell'altezza massima dell'immobile esistente e senza costituzione di nuove unità immobiliari per una superficie utile lorda massima di 30 metri quadrati per piano del fabbricato esistente, nonché interventi di realizzazione porticati di dimensioni compatibili con le caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio e comunque non superiori al 50 % della superficie coperta esistente. Questi interventi, a parere dello scrivente CTU, non appaiono tuttavia essenziali per lo sfruttamento delle potenzialità del fabbricato oggetto di stima.

Il fabbricato oggetto della procedura esecutiva è un'ampia costruzione, realizzata in origine come "villa unifamiliare" con superficie utile dei vani abitabili pari a circa 264,34 metri quadrati, oltre a circa 134,45 metri quadrati di soffitte, circa 137,44 metri quadrati di cantine, circa 38,63 metri quadrati di terrazzi, circa 36,42 metri quadrati di fabbricato accessorio pertinenziale e circa 939 metri quadrati di giardino in proprietà. A parere dello scrivente CTU l'immobile è un fabbricato di pregio che si presta a essere valorizzato nella sua attuale consistenza mantenendone le caratteristiche tipologiche e formali.

Le attuali norme del Piano Operativo adottato, che teoricamente possono essere oggetto di modifiche prima dell'approvazione finale anche tenendo conto delle osservazioni presentate dai cittadini, a parere dello scrivente, non hanno influenza sulla valutazione dei beni espressa prima dell'adozione del Piano Operativo oggetto del presente supplemento di relazione.

3 - CONCLUSIONI

Con riferimento a quanto esposto nella presente relazione, lo scrivente CTU è in grado di riferire sinteticamente che le norme urbanistiche introdotte dal Piano Operativo adottato non penalizzano le possibilità di utilizzo del fabbricato pignorato rispetto alle norme del precedente Regolamento Urbanistico e non hanno influenza sulla valutazione dei beni espressa prima dell'adozione del Piano Operativo oggetto del presente supplemento di relazione.

E' comunque da considerare il fatto che le norme del Piano Operativo adottato potrebbero teoricamente subire variazioni in sede di approvazione definitiva, per la quale non possono farsi previsioni dei tempi tecnici di approvazione da parte della Regione Toscana, anche tenendo conto delle osservazioni presentate dai cittadini.

---00---

Castelnuovo di Garfagnana, 31.01.2026

dottore agronomo Luigi Casanovi