

TRIBUNALE DI LUCCA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Lazzari Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 80/2025 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Capannori (LU) - via dei Bocchi n. 23, piano T-1-2	5
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Capannori (LU) - VIA DEI BOCCHI s.n.c., piano T	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Capannori (LU) - via dei Bocchi n. 23, piano T-1-2	6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Capannori (LU) - VIA DEI BOCCHI s.n.c., piano T	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Capannori (LU) - via dei Bocchi n. 23, piano T-1-2	6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Capannori (LU) - VIA DEI BOCCHI s.n.c., piano T	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Capannori (LU) - via dei Bocchi n. 23, piano T-1-2	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Capannori (LU) - VIA DEI BOCCHI s.n.c., piano T	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Capannori (LU) - via dei Bocchi n. 23, piano T-1-2	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Capannori (LU) - VIA DEI BOCCHI s.n.c., piano T	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Capannori (LU) - via dei Bocchi n. 23, piano T-1-2	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Capannori (LU) - VIA DEI BOCCHI s.n.c., piano T	8
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Capannori (LU) - via dei Bocchi n. 23, piano T-1-2	9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Capannori (LU) - VIA DEI BOCCHI s.n.c., piano T	9
Precisioni.....	10
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Capannori (LU) - via dei Bocchi n. 23, piano T-1-2.....	10
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Capannori (LU) - VIA DEI BOCCHI s.n.c., piano T.....	11
Patti.....	11
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Capannori (LU) - via dei Bocchi n. 23, piano T-1-2.....	11
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Capannori (LU) - VIA DEI BOCCHI s.n.c., piano T.....	11
Stato conservativo	12
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Capannori (LU) - via dei Bocchi n. 23, piano T-1-2.....	12

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Capannori (LU) - VIA DEI BOCCHI s.n.c., piano T.....	12
Parti Comuni.....	12
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Capannori (LU) - via dei Bocchi n. 23, piano T-1-2.....	12
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Capannori (LU) - VIA DEI BOCCHI s.n.c., piano T.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Capannori (LU) - via dei Bocchi n. 23, piano T-1-2.....	12
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Capannori (LU) - VIA DEI BOCCHI s.n.c., piano T.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Capannori (LU) - via dei Bocchi n. 23, piano T-1-2.....	12
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Capannori (LU) - VIA DEI BOCCHI s.n.c., piano T.....	13
Stato di occupazione.....	13
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Capannori (LU) - via dei Bocchi n. 23, piano T-1-2.....	13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Capannori (LU) - VIA DEI BOCCHI s.n.c., piano T.....	13
Provenienza Ventennali.....	13
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Capannori (LU) - via dei Bocchi n. 23, piano T-1-2.....	13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Capannori (LU) - VIA DEI BOCCHI s.n.c., piano T.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Capannori (LU) - via dei Bocchi n. 23, piano T-1-2.....	15
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Capannori (LU) - VIA DEI BOCCHI s.n.c., piano T.....	16
Normativa urbanistica.....	16
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Capannori (LU) - via dei Bocchi n. 23, piano T-1-2.....	16
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Capannori (LU) - VIA DEI BOCCHI s.n.c., piano T.....	22
Regolarità edilizia.....	28
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Capannori (LU) - via dei Bocchi n. 23, piano T-1-2.....	28
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Capannori (LU) - VIA DEI BOCCHI s.n.c., piano T.....	29
Vincoli od oneri condominiali.....	29
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Capannori (LU) - via dei Bocchi n. 23, piano T-1-2.....	29
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Capannori (LU) - VIA DEI BOCCHI s.n.c., piano T.....	29
Stima / Formazione lotti.....	30
Riepilogo bando d'asta.....	33
Lotto Unico	33
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 80/2025 del R.G.E.....	45
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 100.886,40	45



Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	46
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Capannori (LU) - via dei Bocchi n. 23, piano T-1-2.....	46
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Capannori (LU) - VIA DEI BOCCHI s.n.c., piano T.....	46



Firmato Da: LAZZARI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76984d79e26007f2556bc8ccc1b1c90

All'udienza del 29/07/2025, il sottoscritto Geom. Lazzari Stefano, con studio in Via della Chiesa XXI, 267 - 55100 - Lucca (LU), email stefanolazzari1967@gmail.com, PEC stefano.lazzari@geopec.it, Tel. 3476909546, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/09/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Capannori (LU) - via dei Bocchi n. 23, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Capannori (LU) - VIA DEI BOCCHI s.n.c., piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA DEI BOCCHI N. 23, PIANO T-1-2

Fabbricato per civile abitazione, a schiera con altri, inserito in un contesto di corte, avente accesso dalla Via dei Bocchi a mezzo di passo e corte comune, disposto su tre piani fuori terra, compreso il piano terreno ed il sottotetto, composto da ingresso-soggiorno ed angolo cottura al piano terreno, da camera, bagno, ripostiglio e disimpegno al piano primo, oltre a due vani al piano secondo sottotetto, di cui uno solo praticabile.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

[REDACTED]

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

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA DEI BOCCHI S.N.C., PIANO T

Manufatto in muratura poco distante dall'abitazione, elevato al solo piano terreno [REDACTED] vano ad uso rimessa.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Capannori (LU) - via dei Bocchi n. 23, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Capannori (LU) - VIA DEI BOCCHI s.n.c., piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA DEI BOCCHI N. 23, PIANO T-1-2

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA DEI BOCCHI S.N.C., PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA DEI BOCCHI N. 23, PIANO T-1-2

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

- [REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA DEI BOCCHI S.N.C., PIANO T

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

Firmato Da: LAZZARI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76984d79e26007f2556bc8ccc11b1c90

- [REDACTED] A (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

CONFINI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA DEI BOCCHI N. 23, PIANO T-1-2

Confina nel complesso con corte comune da più lati rappresentata dal mappale 886, beni rappresentati dal mappale 880 e dal mappale 870, salvo se altri.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA DEI BOCCHI S.N.C., PIANO T

Confina nel complesso con corte comune da più lati rappresentata dal mappale 886, beni rappresentati dal mappale 887 e mappale 2738, salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA DEI BOCCHI N. 23, PIANO T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	58,20 mq	83,20 mq	1	83,20 mq	2,80 m	T-1
Soffitta	14,35 mq	23,25 mq	0,50	11,63 mq	2,75 m	2
Soffitta non praticabile	15,80 mq	18,80 mq	0,20	3,76 mq	0,60 m	2
Totale superficie convenzionale:				98,59 mq		
Incidenza convenzionale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				98,59 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA DEI BOCCHI S.N.C. PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
Magazzino	11,15 mq	13,00 mq	1	13,00 mq	2,35 m	terra
Totale superficie convenzionale:				13,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA DEI BOCCHI N. 23, PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 12/06/1992	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 881 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5
Dal 12/06/1992 al 10/04/2006	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 881 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 148,51 Piano T-1-2
Dal 10/04/2006 al 23/10/2025	1- [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 881 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 Superficie catastale 106 mq Rendita € 148,51 Piano T-1-2

I dati catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA DEI BOCCHI S.N.C., PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/02/1973 al 12/06/1992	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 53, Part. 882 Qualità fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 00 00 13
Dal 12/06/1992 al 10/04/2006	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 53, Part. 882 Qualità fabbricato rurale

	10/04/2006	Superficie (ha are ca) 00 00 13
Dal 10/04/2006 al 23/10/2025	1) [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 53, Part. 882 Qualità fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 00 00 13

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA DEI BOCCHI N. 23, PIANO T-1-2

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	53	881			A4	2	4,5	106 mq	148,51 €	T-1-2		

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (anno 1940) dell'unità immobiliare presente agli atti, non corrisponde allo stato dei luoghi, sarà pertanto onere dell'aggiudicatario provvedere all'aggiornamento planimetrico mediante pratica Docfa da presentare all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lucca, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA DEI BOCCHI S.N.C., PIANO T

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
53	882				fabbricato rurale		00 00 13 mq				

Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare non risulta accatastata al Catasto Fabbricati. Dalla visura risulta che l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lucca, Ufficio Provinciale - Territorio, ha avviato le procedure previste dall'art.1

comma 277 della Legge n. 244 del 24 dicembre 2007, per il quale risulta: "Fatto salvo quanto previsto dal comma 336 dell'articolo 1 della legge 30 dicembre 2004, n. 311, gli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio, qualora rilevino la mancata presentazione dell'aggiornamento catastale da parte dei soggetti obbligati, ne richiedono la presentazione ai soggetti titolari. In caso in cui questi ultimi non ottemperino entro il termine di novanta giorni dalla data di ricevimento della suddetta richiesta, gli uffici dell'Agenzia del territorio provvedono d'ufficio, attraverso la redazione dei relativi atti di aggiornamento con applicazione, a carico dei soggetti inadempienti, degli oneri stabiliti in attuazione del comma 339 dell'articolo 1 della legge 30 dicembre 2004, n. 311." Sarà onere dell'aggiudicatario sostenere le spese relative per il sopra descritto aggiornamento catastale.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA DEI BOCCHI N. 23, PIANO T-1-2

In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui appresso: Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole. Non sono state effettuate misurazioni per verificare l'effettivo lotto edificato e verifica della distanza dai confini e dalle costruzioni circostanti.

Non sono state effettuate indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o di eventuali contaminazione dei suoli. Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto. Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sul terreno di sedime. Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti ne gli impianti

tecnologici (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del D.M. 22/01/2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia. Non sono state effettuate indagini specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico della singola unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge. Non sono state effettuate indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari. Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.lgs 192/2005, D.lgs 311/2006, L.R.T.n. 39/2005 e s.m.i) della singola unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge. Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in maniera di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato del quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge. Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera dell'unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge. Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti e in precedenza descritti esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici.

INOLTRE: Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai pubblici Uffici (salvo diversamente specificato); nè il valutatore nè altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta o non aggiornata. Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile: Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonchè per le decisioni e/o valutazioni

eventualmente prese dalla procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA DEI BOCCHI S.N.C., PIANO T

In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui appresso: Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole. Non sono state effettuate misurazioni per verificare l'effettivo lotto edificato e verifica della distanza dai confini e dalle costruzioni circostanti.

Non sono state effettuate indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o di eventuali contaminazione dei suoli. Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto. Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sul terreno di sedime. Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti ne gli impianti tecnologici (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del D.M. 22/01/2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia. Non sono state effettuate indagini specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico della singola unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge. Non sono state effettuate indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari. Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.lgs 192/2005, D.lgs 311/2006, L.R.T.n. 39/2005 e s.m.i) della singola unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge. Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in maniera di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato del quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge. Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera dell'unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge. Non sono state effettuate verifiche

specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti e in precedenza descritti esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici.

INOLTRE: Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai pubblici Uffici (salvo diversamente specificato); nè il valutatore nè altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta o non aggiornata. Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile: Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonchè per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

PATTI**BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA DEI BOCCHI N. 23, PIANO T-1-2**

Esaminato l'atto di provenienza, non sono stati rilevati patti regolarmente stipulati.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA DEI BOCCHI S.N.C., PIANO T

Esaminato l'atto di provenienza, non sono stati rilevati patti regolarmente stipulati.

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA DEI BOCCHI N. 23, PIANO T-1-2

Da un esame sommario l'immobile non presenta problemi di stabilità, sia le murature portanti, sia i solai non presentano lesioni, torsioni o flessioni di alcun genere. Lo stato conservativo è complessivamente buono, adeguato allo standard corrente.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA DEI BOCCHI S.N.C., PIANO T

Da un esame sommario l'immobile non presenta problemi di stabilità, sia le murature portanti, sia i solai non presentano lesioni, torsioni o flessioni di alcun genere. Lo stato conservativo è complessivamente sufficiente, data la destinazione del manufatto.

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA DEI BOCCHI N. 23, PIANO T-1-2

Si rileva la comunanza della corte rappresentata al Catasto Terreni nel Foglio 53 dal mappale 886.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA DEI BOCCHI S.N.C., PIANO T

Si rileva la comunanza della corte rappresentata al Catasto Terreni nel Foglio 53 dal mappale 886.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA DEI BOCCHI N. 23, PIANO T-1-2

Non sono state rintracciate servitù trascritte nel ventennio. Non risultano vincoli di carattere storico ed artistico, tranne quelli eventualmente imposti dallo strumento urbanistico vigente del Comune di Capannori.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA DEI BOCCHI S.N.C., PIANO T

Non sono state rintracciate servitù trascritte nel ventennio. Non risultano vincoli di carattere storico ed artistico, tranne quelli eventualmente imposti dallo strumento urbanistico vigente del Comune di Capannori.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA DEI BOCCHI N. 23, PIANO T-1-2

L'unità immobiliare è costruita con muratura presumibilmente in elementi di mattone o pietrame misto, mentre i solai intermedi e della copertura sono in travi e travicelli in legno e mezzane in cotto. Il bene immobile in questione, fa parte di un edificio, la cui copertura è a falde inclinate tipologia a capanna e manto di copertura in elementi di laterizio di embrici e coppi.

L'abitazione è pavimentata con mattonelle di cotto, il bagno al piano primo è pavimentato e rivestito con mattonelle in ceramica o similari, fornito di sanitari, lavandino, vasca e doccia.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia murale che alimenta radiatori in ghisa, è presente anche un impianto di climatizzazione formato da una macchina esterna e ed uno split interni al piano terra. L'impianto elettrico è sottotraccia alle murature, non è presente impianto d'allarme e citofonico. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro termico, gli infissi interni sono in legno.

L'esecutato ha riferito che l'abitazione è allacciata alla pubblica fognatura, mentre l'acqua proviene da pozzo artesiano. L'abitazione è allacciata alla rete del gas metano. Non sono stati forniti i certificati contenenti le dichiarazioni di conformità alla regola d'arte degli impianti dell'abitazione. L'appartamento è dotato di Attestato di Prestazione Energetica redatto dall'Arch. [redacted] iscritta all'Ordine degli Architetti di Lucca al n. [redacted], redatto in data 25.08.2016, valido fino al 24.08.2026, dal quale risulta che l'abitazione ricade in classe energetica "E".

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA DEI BOCCHI S.N.C., PIANO T

L'unità immobiliare è costruita con muratura presumibilmente in elementi di mattone o pietrame misto, mentre il solaio della copertura è realizzato in travi e travicelli in legno e mezzane in cotto, con copertura in embrici e coppi alla Toscana. Il locale è pavimentato con mattonelle di cotto, è presente l'impianto elettrico in canaletta ancorato alle murature, e l'impianto idrico per l'attacco della lavatrice. Gli infissi esterni sono costituite da porte in ferro e finestre in legno.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA DEI BOCCHI N. 23, PIANO T-1-2

Al momento del sopralluogo, l'abitazione risultava occupata dal debitore [redacted] dove risulta essere l'unico residente.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA DEI BOCCHI S.N.C., PIANO T

L'immobile risulta occupato dal debitore [redacted]

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA DEI BOCCHI N. 23, PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 12/06/1992 al	[redacted]	compravendita

10/04/2006	1971 proprietaria per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
		Notaio Barsanti Massimo di Lucca		12/06/1992	41647	11036		
		Trascrizione						
		Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.		
		Ufficio Provinciale di LUCCA- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare		17/06/1992	8561	6138		
		Registrazione						
		Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°		
		Ufficio del registro di Lucca		22/06/1992	1921			
		Dal 10/04/2006 al 21/10/2025	[REDACTED]	Compravendita				
				Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Francesco De Stefano di Lucca				10/04/2006	26666	8146		
Trascrizione								
Presso				Data	Reg. gen.	Reg. part.		
Ufficio Provinciale di LUCCA- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare				12/04/2006	8112	4451		
Registrazione								
Presso				Data	Reg. N°	Vol. N°		
Agenzia delle Entrate di Lucca				11/04/2006	2102			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

[REDACTED]

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA DEI BOCCHI S.N.C., PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti				
Dal 12/06/1992 al 10/04/2006	[REDACTED]	Compravendita				
		Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Massimo Barsanti di Lucca		12/06/1992	41647	11036
		Trascrizione				

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Lucca- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare	17/06/1992	8561	6138
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Lucca	22/06/1992	1921	
Compravendita					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco De Stefano di Lucca	10/04/2006	26666	8146
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di LUCCA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare	12/04/2006	8112	4451
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Lucca	11/04/2006	2102	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA DEI BOCCHI N. 23, PIANO T-1-2

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Lucca il 12/04/2006

Reg. gen. 8113 - Reg. part. 1602

Importo: € 280.000,00

A favore di [redacted]

Contro [redacted]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 280.000,00

Rogante: notaio De Stefano Francesco di Lucca

Data: 10/04/2006

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Lucca il 09/06/2025

Reg. gen. 9500 - Reg. part. 7176

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA DEI BOCCHI S.N.C. PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Lucca il 12/04/2006

Reg. gen. 8113 - Reg. part. 1602

Importo: € [REDACTED]

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: [REDACTED]

Rogante: notaio De Stefano Francesco di Lucca

Data: 10/04/2006

N° repertorio: 26667

N° raccolta: 8147

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Lucca il 09/06/2025

Reg. gen. 9500 - Reg. part. 7176

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA DEI BOCCHI N. 23, PIANO T-1-2

L'immobile ricade nel Regolamento Urbanistico del Comune di Capannori in Art. 19 Ambiti di interesse tipologico.

Sono costituiti dagli edifici di impianto storico, realizzati anteriormente al 1940, che anche in presenza di interventi di ristrutturazione incongrui, hanno complessivamente mantenuto l'impianto tipologico originario. Detti edifici con le aree di pertinenza ricadono in aree assimilate alle zone A di cui al D.M. 1444/68. All'interno di tali aree sono compresi anche immobili di antica formazione che sono stati oggetto di una completa ristrutturazione che ne ha alterato irreversibilmente le sue caratteristiche originarie o manufatti di recente realizzazione, nel caso si tratti di manufatti isolati non si applicano le "prescrizioni e norme tecniche sull'uso dei materiali" di cui al presente articolo ad eccezione delle voci: Tettoie, Forni, Pergolati, Recinzioni e Sistemazioni esterne. In queste zone sono consentite ai sensi dell'art. 5 della presente normativa, le destinazioni d'uso riferite alle seguenti categorie funzionali:

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

e) servizio e direzionale;

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

c) commerciale al dettaglio;

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

Per gli immobili esistenti sono consentiti i seguenti interventi: Per le abitazioni esistenti, come definite all'art. 4, è consentito nell'ambito della conservazione delle caratteristiche dell'edificio la ristrutturazione anche tramite

l'adeguamento delle altezze dei vari piani, incluso il rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile, purché presenti un'altezza in gronda non inferiore a ml 1,10 e il suo innalzamento massimo sia relativo alla definizione di altezze minime abitabili, la sopraelevazione non sarà consentita nell'eventualità che il piano interessato risulti

parte morfologica significativa del tipo edilizio ed elemento caratterizzante la configurazione architettonica dei prospetti quali altane, continuità della linea di gronda dell'edificio e di quelli contermini, presenza di gronde di particolare pregio, caratteristiche delle aperture dell'ultimo piano.

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

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

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

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

Gli ampliamenti delle unità abitative non si possono effettuare su unità derivate da frazionamenti realizzati o autorizzati dopo la data di adozione delle presenti norme. È consentito, in parziale deroga, il contestuale frazionamento e ampliamento dell'immobile a condizione che non si incrementi il numero di unità immobiliari potenzialmente ammesse per il fabbricato antecedente l'ampliamento. Possono essere consentiti frazionamenti degli immobili ad uso residenziale solo per l'ottenimento di unità abitative di superficie utile abitabile non inferiore a 40 mq; qualora il frazionamento sia finalizzato alla realizzazione di quattro o più alloggi, almeno la metà delle unità abitative dovrà avere una superficie utile abitabile non inferiore a mq 60.

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

abitativo; non rientrano nel computo delle suddette superfici le volumetrie interraste con altezza interna netta (H_{in}) non superiore a 2,40 mt.

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

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

DISTANZE

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

cambi di destinazione d'uso, realizzati in asse con il muro sottostante; la sopraelevazione non potrà determinare avanzamento verso i volumi edificati preesistenti.

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

IMMOBILI STORICI ORIGINARIAMENTE AD USO AGRICOLO

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

Contestualmente a tale intervento è consentito l'ampliamento fino al raggiungimento della superficie utile lorda di mq 130. Per gli immobili che alla data sopra citata avevano una volumetria superiore o uguale a mc 200 e una S.U.L. superiore a 60 mq, è consentito il cambio di destinazione e l'ampliamento ad uso residenziale fino a mq 170 di superficie utile lorda. Per immobili esistenti alla data di adozione delle presenti norme, posti in aderenza ad abitazioni esistenti, è ammesso l'accorpamento alle stesse indipendentemente dalla dimensione. Al fine di realizzare una effettiva integrazione con l'edilizia esistente gli ampliamenti devono riprodurre in generale le caratteristiche dell'edificio originario per quanto riguarda tipologia delle coperture, forme e dimensioni delle aperture, finitura delle superfici murarie esterne e materiali. E' consentita la demolizione e ricostruzione in sito, come definita all'art. 11, di immobili che non presentino particolari caratteristiche costruttive, decorative e architettoniche tali da determinarne il mantenimento e qualora, previa perizia statica redatta da tecnico abilitato, se ne dimostri la non idoneità statica e/o la particolare onerosità delle opere di consolidamento necessarie. La ricostruzione non potrà determinare l'occupazione degli spazi originariamente comuni della corte né compromettere l'unitarietà degli allineamenti dei fronti prospettanti su di essi, dovrà essere realizzata con caratteristiche costruttive e finiture tipiche della zona con

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

ALTRE VOLUMETRIE

E' consentita la ristrutturazione a parità di volume di altre volumetrie esistenti, purché non autorizzate come pertinenze o volumi accessori; qualora tali volumetrie siano incongrue ne è consentita la demolizione e ricostruzione nel lotto di pertinenza. Il cambio di destinazione d'uso per le destinazioni ammesse dal presente articolo è consentito, senza ampliamento, per le volumetrie che alla data di adozione delle presenti norme avevano una superficie utile lorda non inferiore a mq 60 in un unico corpo di fabbrica.

Qualora nel lotto di pertinenza siano presenti altre volumetrie, non autorizzate come pertinenze o volumi accessori, con S.U.L. inferiore ai suddetti limiti, sarà possibile accorparle all'immobile interessato dal cambio di destinazione suddetto; le aree liberate dalle volumetrie dovranno essere ripristinate alla condizione originaria dei luoghi, nel rispetto delle prescrizioni sull'uso dei materiali di cui al presente articolo. Per le volumetrie poste in aderenza ad abitazioni esistenti, come definite all'art. 4, è ammesso l'accorpamento alle stesse indipendentemente dalla loro dimensione. Qualora l'intervento sia finalizzato alla realizzazione di quattro o più alloggi, almeno la metà delle unità abitative dovrà avere una superficie utile abitabile non inferiore a mq 60.

IMMOBILI ESISTENTI CON DESTINAZIONE A SERVIZIO

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

IMMOBILI ESISTENTI CON DESTINAZIONE PRODUTTIVA

Per i fabbricati esistenti con destinazione produttiva sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, finalizzati al mantenimento dell'attività esistente. Per i fabbricati esistenti con destinazione produttiva e artigianale la cui attività risulti dismessa da almeno tre anni, è consentito il mutamento della destinazione d'uso finalizzato alla realizzazione di più unità abitative, purché ciascuna di superficie utile abitabile non inferiore a 60 mq, è ammesso anche attraverso interventi di demolizione e ricostruzione senza ampliamenti di volume e di superficie utile lorda, con le seguenti procedure:

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

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

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

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

Tutti gli interventi di ricostruzione, dovranno essere congruenti con l'intorno edificato e in ogni caso non dovranno superare i tre piani fuori terra. Per tali interventi il progetto dovrà prevedere l'eliminazione di tutti gli elementi di degrado presenti nell'area di pertinenza e l'esecuzione delle necessarie opere di mitigazione degli effetti ambientali. Al fine di realizzare una effettiva integrazione con l'edilizia esistente le ricostruzioni dovranno essere congruenti e riprodurre le tipologie edilizie prevalenti nella zona, se riferite a valori storico testimoniali dell'architettura tipologica della pianura lucchese. Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio storico sono comunque sottoposti al rispetto delle "prescrizioni sulle modalità tecniche" di cui al presente articolo.

PRESCRIZIONI E NORME TECNICHE SULL'USO DEI MATERIALI

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

Per il manto di copertura è prescritto l'uso di elementi in cotto nelle forme tradizionali e/o comunque congruenti con i caratteri degli edifici. Nel caso del rifacimento del tetto o di sopraelevazione ed adeguamento l'inclinazione

delle falde non può superare il 30 %, salvo sia preesistente. I materiali di recente concezione non devono risultare visibili dall'esterno. E' consentita la realizzazione di lucernari o abbaini limitatamente al soddisfacimento delle esigenze di aerilluminazione dei locali e per l'accesso al tetto al fine di garantire il passaggio degli addetti alla manutenzione, dimensionato ai sensi del Decreto del Presidente Della Giunta Regionale Toscana del 18 dicembre 2013, n.

75/R. E' prescritto il mantenimento ed il restauro degli elementi in cotto, pietra o altri materiali originali di pregio costituenti la gronda, il sottogronda ed i cornicioni. La loro eventuale sostituzione, deve realizzarsi secondo materiali e tecniche con caratteristiche di quelli originari. Nelle gronde a struttura lignea non è ammesso, per la realizzazione dello scempiato, l'uso di tavelle in laterizio forato ma esclusivamente del legno o di "mezzane" in cotto. Le gronde che non presentano elementi di pregio potranno essere sostituite purché con materiali e caratteristiche di tipo tradizionale. Tale modalità di intervento dovrà essere applicata anche per le gronde relative a sopraelevazioni ampliamenti o nuovi

interventi. Per tutte le tipologie di gronda non è ammesso aggiungere a vista materiali di nuova concezione (isolamenti termoisolanti, camere di ventilazione, guaine eccP); 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 massima dell'edificio, sono esclusi tutti i maggiori spessori e volumi, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche dell'edificio stesso.

Gli altri casi eseguiti sui tetti esistenti, l'inserimento di extra spessori finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica dell'edificio, è consentito nella misura strettamente necessaria e utilizzando materiali con qualità tecnologica avanzata. Gli impianti fotovoltaici dovranno essere integrati nella copertura in posizioni tali da non alterare la percezione della struttura e degli elementi storicizzati dei tetti e gli impianti solari termici dovranno essere aderenti nei tetti degli edifici, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi. Non è ammesso il posizionamento sulla copertura di serbatoi di accumulo e di altre attrezzature a vista connesse ai suddetti impianti.

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

E' prescritto il mantenimento delle scale esterne appartenenti all'impianto originario; in tali casi è espressamente prevista la deroga alla L. 13/89. Eventuali nuove scale esterne ai fabbricati saranno consentite solo sui prospetti

secondari fino al 1° piano e in aderenza per tutto lo sviluppo, con caratteristiche e materiali di tipo tradizionale. Eventuali dislivelli tra il piano esterno e l'accesso alle unità abitative dovranno essere superati con semplici gradini.

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

Non sarà consentita la modifica delle aperture quando queste presentino decorazioni o riquadrature in pietra tipiche dell'impianto. Qualora sia necessaria la realizzazione di nuove aperture o la modifica di quelle esistenti, per garantire adeguate condizioni di aerazione ed illuminazione, queste si dovranno realizzare secondo forme e dimensioni tipiche dell'impianto e con riferimento alla logica degli allineamenti. Aperture del tipo porta-finestra con semplice ringhiera possono essere consentiti solo in casi particolari per soddisfare esigenze

di aeroilluminazione. E' ammessa la realizzazione di grate di fattura tradizionale per le aperture. E' consentita la realizzazione di aperture ad arco a condizione che riprendano quelle originarie o siano comunque congrue con le caratteristiche dell'immobile da documentare in modo adeguato. La sostituzione e la realizzazione di nuovi infissi deve essere eseguita con materiali e forme tradizionali (legno), l'uso di infissi di diversa concezione è consentito solo per le aperture di dimensioni non riconducibili a quelle tipiche di porta o di finestra o per l'eventuale chiusura interna di aperture schermate da "mandolate" nel caso in cui sia consentito il cambio di destinazione degli annessi agricoli. E' consentito l'utilizzo di infissi in alluminio o P.V.C. a condizione che abbiano colori e caratteristiche simili a quelli tradizionali in legno.

Non è consentito l'uso di serrande avvolgibili o di altri dispositivi di oscuramento diversi dalle persiane, stuoini e scuroli interni di tipo tradizionale, realizzati in legno a vista se di specie tipiche della zona o tinteggiato, o in alluminio o P.V.C. come al comma precedente e privi di decorazioni in ferro battuto. Gli elementi decorativi originari degli edifici, di qualunque tipo e materiale, devono essere restaurati o, se necessario, sostituiti con materiali e forme identiche. Non è consentita la tinteggiatura degli elementi decorativi in pietra o in cotto. Non è ammesso l'uso del marmo e del travertino ed altri materiali non locali nella rifinitura delle aperture. Le inferriate delle finestre e le ringhiere delle scale e dei balconi devono essere conservate o, se necessario, sostituite con altre simili alle originali e congruenti con i caratteri degli edifici.

Gli intonaci e le tinteggiature saranno realizzate con materiali e tecniche tradizionali, escludendo il più possibile i rifacimenti totali ovvero riprendendo i vecchi intonaci in tutti i casi in cui sia possibile. Devono essere conservate ed eventualmente restaurate le decorazioni pittoriche, gli intonaci a bugnato e gli altri elementi decorativi di impianto realizzati in intonaco o altri materiali. I paramenti murari originariamente a vista dovranno essere mantenuti.

E' consentita la realizzazione di tettoie sovrastanti le porte di ingresso della unità edilizia delle dimensioni in larghezza della apertura della porta aumentata ai lati di ml 0,50 per parte e profondità non superiore a ml 1,20 e struttura a semplice disegno (ferro pieno e vetro, legno ecc.) Tali tettoie non sono consentite sopra aperture e portali riquadrati in pietra.

E' consentita la realizzazione di forni pertinenziali nelle aree a corredo dei fabbricati ad uso abitativo ad eccezione di quelle antistanti il fronte principale. L'altezza max in gronda dovrà essere di ml 2,20 e potrà essere realizzata una tettoia di protezione antistante di max mq 2,00. Tali opere dovranno essere realizzate con materiali e caratteristiche tradizionali. Dovranno essere realizzati con materiali di tipo tradizionale, quali legno o ferro, eventualmente con montanti in muratura; eventuali traversi in ferro dovranno essere di sezione piena o simile e di colorazione scura, dovranno essere piani. La superficie complessiva se maggiore di mq 25 non dovrà superare il 15% della superficie coperta dell'edificio e non potrà interessare il fronte principale per gli immobili facenti parte della schiera di corte. Nuove canne fumarie dovranno essere inserite in modo da non essere visibili dall'esterno; potranno essere realizzate all'esterno solo per comprovata impossibilità di realizzarle all'interno, su prospetti secondari che non si affaccino su spazi comuni con tubazioni in rame o in muratura tradizionale. I comignoli dovranno essere di tipo tradizionale.

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

Tali vani dovranno essere realizzati:

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

Gli interventi di ristrutturazione degli immobili originariamente agricoli dovranno prevedere, di norma, il mantenimento delle mandolate. Potranno essere realizzate aperture nelle mandolate nella misura strettamente necessaria per soddisfare le norme igienico-sanitarie dei nuovi locali, con tecniche e materiali tradizionali e congruenti con l'impianto originario. Solo qualora il progetto preveda interventi di ampliamento, modifiche volumetriche o ristrutturazioni con modifiche della destinazione tali da rendere non significativo il mantenimento di mandolate potrà essere proposta la loro sostituzione. Le superfici finestrate apribili ed illuminanti realizzate all'interno delle mandolate potranno essere valutate al fine di soddisfare i requisiti igienico-sanitari nella misura concretamente utilizzabile per tale finalità.

Le recinzioni non potranno comportare il frazionamento delle aree poste sul fronte principale dei fabbricati inseriti nelle corti. Le recinzioni in prossimità degli accessi principali e/o lungo la viabilità dovranno essere

realizzate con materiali e caratteristiche tradizionali come muri in pietra a faccia vista, in laterizio o muratura intonacata, con eventuale soprastante ringhiera in ferro a disegno semplice, fatto salvo quanto eventualmente prescritto dalla normativa

prevalente di P.A.I. ; lungo i lati interni del lotto di pertinenza sono ammesse anche staccionate in legno, recinzioni con pali in legno o ferro e rete metallica, eventualmente su cordolo intonacato di altezza non superiore a cm. 20, purché

schermate da specie vegetali sempreverdi, fatto salvo quanto eventualmente prescritto dalla normativa prevalente di P.A.I. Lungo i percorsi pubblici è vietato l'uso di rete ombreggiante verso strada. Le recinzioni che si estendono in zona agricola, come definita al Titolo V delle presenti norme, dovranno conformarsi alle prescrizioni della zona omogenea in cui ricadono. I muri di contenimento dovranno essere realizzati con materiali e caratteristiche tradizionali quali pietra a vista, murature intonacate. Le sistemazioni esterne dovranno essere congruenti con quelle del fabbricato o con

quelle tipiche della zona. Dovranno essere recuperate tutte le sistemazioni originarie restaurandole o ripristinandole con i materiali come quelli esistenti quali pavimentazioni in cotto, pietra ecc. e non potranno comportare aumento di quota rispetto alle proprietà confinanti; sono comunque consentiti interventi finalizzati a livellare le aree poste a quota inferiore con le proprietà confinanti e quelle relative a fabbricati isolati; sono consentite in deroga alle suddette disposizioni soluzioni uniformi estese all'intera corte. La sistemazione delle aree antistanti i fronti, su tutti i lati, delle corti e degli altri immobili dovrà essere realizzata con materiali tradizionali quali cotto, pietra, ecc. ed il fronte principale nelle corti non potrà essere interessato da strutture, pergolati, ecc.

Le altre aree potranno essere sistemate anche con semplice inghiaatura o con pavimentazioni seppur di moderna concezione ma con formati e colori che si integrino con l'ambiente e i materiali tradizionali. E' vietata la realizzazione di pensiline fotovoltaiche ed altre strutture sopraelevate da terra finalizzate al sostegno di pannelli fotovoltaici e/o solari termici. Le viabilità di accesso e le sistemazioni esterne dovranno prevedere un adeguato

sistema di smaltimento delle acque piovane e non dovranno comportare modifica alla unitarietà degli spazi comuni o privati antistanti i fronti principali anche per quanto riguarda le quote altimetriche. Le piscine dovranno essere di forma regolare con bordo e marciapiede aventi complessivamente una larghezza massima di cm. 100, realizzati in materiali

tradizionali, salvo per le strutture aperte al pubblico di cui alla L.R.T. 09 marzo 2006, n. 8, per le quali dovranno essere rispettati i parametri e le prescrizioni previste dal D.P.G.R. 5 marzo 2010, n. 23/R. Dimensioni maggiori dei marciapiedi, sono consentite alle piscine di proprietà di nuclei familiari con soggetti disabili, di cui alla Legge 104/92, che necessitano di spazi idonei per l'accesso e l'utilizzo della piscina, da giustificare con apposita documentazione medica. Dovranno inoltre essere recuperati e salvaguardati gli arredi esterni originari. Tutti gli interventi relativi all'arredo urbano e da realizzarsi da parte dei privati come insegne, targhe, illuminazione, tende ecc. dovranno essere compatibili con le caratteristiche dell'ambiente. Dovranno essere restaurati e recuperati i manufatti minori quali le marginette, edicole, ecc.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA DEI BOCCHI S.N.C., PIANO T

L'immobile ricade nel Regolamento Urbanistico del Comune di Capannori in Art. 19 Ambiti di interesse tipologico.

Sono costituiti dagli edifici di impianto storico, realizzati anteriormente al 1940, che anche in presenza di interventi di ristrutturazione incongrui, hanno complessivamente mantenuto l'impianto tipologico originario. Detti edifici con le aree di pertinenza ricadono in aree assimilate alle zone A di cui al D.M. 1444/68. All'interno di tali aree sono compresi anche immobili di antica formazione che sono stati oggetto di una completa ristrutturazione che ne ha alterato irreversibilmente le sue caratteristiche originarie o manufatti di recente realizzazione, nel caso si tratti di manufatti isolati non si applicano le "prescrizioni e norme tecniche sull'uso dei materiali" di cui al presente articolo ad eccezione delle voci: Tettoie, Forni, Pergolati, Recinzioni e Sistemazioni esterne. In queste zone sono consentite ai sensi dell'art. 5 della presente normativa, le destinazioni d'uso riferite alle seguenti categorie

funzionali:

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

e) servizio e direzionale;

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

c) commerciale al dettaglio;

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

Per gli immobili esistenti sono consentiti i seguenti interventi: Per le abitazioni esistenti, come definite all'art. 4, è consentito nell'ambito della conservazione delle caratteristiche dell'edificio la ristrutturazione anche tramite

l'adeguamento delle altezze dei vari piani, incluso il rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile, purché presenti un'altezza in gronda non inferiore a ml 1,10 e il suo innalzamento massimo sia relativo alla definizione di altezze minime abitabili, la sopraelevazione non sarà consentita nell'eventualità che il piano interessato risulti

parte morfologica significativa del tipo edilizio ed elemento caratterizzante la configurazione architettonica dei prospetti quali altane, continuità della linea di gronda dell'edificio e di quelli contermini, presenza di gronde di particolare pregio, caratteristiche delle aperture dell'ultimo piano.

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

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

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

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

Gli ampliamenti delle unità abitative non si possono effettuare su unità derivate da frazionamenti realizzati o autorizzati dopo la data di adozione delle presenti norme. È consentito, in parziale deroga, il contestuale frazionamento e ampliamento dell'immobile a condizione che non si incrementi il numero di unità immobiliari potenzialmente ammesse per il fabbricato antecedente l'ampliamento. Possono essere consentiti frazionamenti degli immobili ad uso residenziale solo per l'ottenimento di unità abitative di superficie utile abitabile non inferiore a 40 mq; qualora il frazionamento sia finalizzato alla realizzazione di quattro o più alloggi, almeno la metà delle unità abitative dovrà avere una superficie utile abitabile non inferiore a mq 60.

Per le unità abitative esistenti come definite all'art. 4, prive di superfici accessorie comunque autorizzate, esterne e non direttamente accessibili dall'abitazione è consentita la realizzazione delle stesse fino ad un massimo di 20 mq ciascuna o l'adeguamento dei manufatti esistenti fino al raggiungimento di tale limite massimo, a condizione che siano prive di requisiti igienico-sanitari e dotazioni compatibili con l'utilizzo abitativo; non rientrano nel computo delle suddette superfici le volumetrie interrato con altezza interna netta (Hin) non superiore a 2,40 mt.

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

È consentita la demolizione e ricostruzione in sito, come definita all'art. 11, di immobili che non presentino particolari caratteristiche costruttive, decorative e architettoniche tali da determinarne il mantenimento e qualora, previa perizia statica redatta da tecnico abilitato, se ne dimostri la non idoneità statica e/o la particolare onerosità delle opere di consolidamento necessarie. La ricostruzione non potrà determinare l'occupazione degli spazi originariamente comuni della corte né compromettere l'unitarietà degli allineamenti

dei fronti prospettanti su di essi, dovrà essere realizzata con caratteristiche costruttive e finiture tipiche della zona con eventuale recupero di elementi decorativi e costruttivi.

DISTANZE

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

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

IMMOBILI STORICI ORIGINARIAMENTE AD USO AGRICOLO

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

Contestualmente a tale intervento è consentito l'ampliamento fino al raggiungimento della superficie utile lorda di mq 130. Per gli immobili che alla data sopra citata avevano una volumetria superiore o uguale a mc 200 e una S.U.L. superiore a 60 mq, è consentito il cambio di destinazione e l'ampliamento ad uso residenziale fino a mq 170 di superficie utile lorda. Per immobili esistenti alla data di adozione delle presenti norme, posti in aderenza ad abitazioni esistenti, è ammesso l'accorpamento alle stesse indipendentemente dalla dimensione. Al fine di realizzare una effettiva integrazione con l'edilizia esistente gli ampliamenti devono riprodurre in generale le caratteristiche dell'edificio originario per quanto riguarda tipologia delle coperture, forme e dimensioni delle aperture, finitura delle superfici murarie esterne e materiali. E' consentita la demolizione e ricostruzione in sito, come definita all'art. 11, di immobili che non presentino particolari caratteristiche costruttive, decorative e architettoniche tali da determinarne il mantenimento e qualora, previa perizia statica redatta da tecnico abilitato, se ne dimostri la non idoneità statica e/o la particolare onerosità delle opere di consolidamento necessarie. La ricostruzione non potrà determinare l'occupazione degli spazi originariamente comuni della corte né compromettere l'unitarietà degli allineamenti dei fronti prospettanti su di essi, dovrà essere realizzata con caratteristiche costruttive e finiture tipiche della zona con

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

ALTRE VOLUMETRIE

E' consentita la ristrutturazione a parità di volume di altre volumetrie esistenti, purché non autorizzate come pertinenze o volumi accessori; qualora tali volumetrie siano incongrue ne è consentita la demolizione e ricostruzione nel lotto di pertinenza. Il cambio di destinazione d'uso per le destinazioni ammesse dal presente articolo è consentito, senza ampliamento, per le volumetrie che alla data di adozione delle presenti norme avevano una superficie utile lorda non inferiore a mq 60 in un unico corpo di fabbrica.

Qualora nel lotto di pertinenza siano presenti altre volumetrie, non autorizzate come pertinenze o volumi accessori, con S.U.L. inferiore ai suddetti limiti, sarà possibile accorparle all'immobile interessato dal cambio di destinazione suddetto; le aree liberate dalle volumetrie dovranno essere ripristinate alla condizione originaria dei luoghi, nel rispetto delle prescrizioni sull'uso dei materiali di cui al presente articolo. Per le volumetrie poste in aderenza ad abitazioni esistenti, come definite all'art. 4, è ammesso l'accorpamento alle stesse indipendentemente dalla loro dimensione. Qualora l'intervento sia finalizzato alla realizzazione di quattro o più

alloggi, almeno la metà delle unità abitative dovrà avere una superficie utile abitabile non inferiore a mq 60.

IMMOBILI ESISTENTI CON DESTINAZIONE A SERVIZIO

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

IMMOBILI ESISTENTI CON DESTINAZIONE PRODUTTIVA

Per i fabbricati esistenti con destinazione produttiva sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, finalizzati al mantenimento dell'attività esistente. Per i fabbricati esistenti con destinazione produttiva e artigianale la cui attività risulti dismessa da almeno tre anni, è consentito il mutamento della destinazione d'uso finalizzato alla realizzazione di più unità abitative, purché ciascuna di superficie utile abitabile non inferiore a 60 mq, è ammesso anche attraverso interventi di demolizione e ricostruzione senza ampliamenti di volume e di superficie utile lorda, con le seguenti procedure:

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

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

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

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

Tutti gli interventi di ricostruzione, dovranno essere congruenti con l'intorno edificato e in ogni caso non dovranno superare i tre piani fuori terra. Per tali interventi il progetto dovrà prevedere l'eliminazione di tutti gli elementi di degrado presenti nell'area di pertinenza e l'esecuzione delle necessarie opere di mitigazione degli effetti ambientali. Al fine di realizzare una effettiva integrazione con l'edilizia esistente le ricostruzioni dovranno essere congruenti e riprodurre le tipologie edilizie prevalenti nella zona, se riferite a valori storico testimoniali dell'architettura tipologica della pianura lucchese. Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio storico sono comunque sottoposti al rispetto delle "prescrizioni sulle modalità tecniche" di cui al presente articolo.

PRESCRIZIONI E NORME TECNICHE SULL'USO DEI MATERIALI

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

Per il manto di copertura è prescritto l'uso di elementi in cotto nelle forme tradizionali e/o comunque congruenti con i caratteri degli edifici. Nel caso del rifacimento del tetto o di sopraelevazione ed adeguamento l'inclinazione

delle falde non può superare il 30 %, salvo sia preesistente. I materiali di recente concezione non devono risultare visibili dall'esterno. È consentita la realizzazione di lucernari o abbaini limitatamente al soddisfacimento delle esigenze di aerilluminazione dei locali e per l'accesso al tetto al fine di garantire il passaggio degli addetti alla manutenzione, dimensionato ai sensi del Decreto del Presidente Della Giunta Regionale Toscana del 18 dicembre 2013, n.

75/R. E' prescritto il mantenimento ed il restauro degli elementi in cotto, pietra o altri materiali originali di pregio costituenti la gronda, il sottogronda ed i cornicioni. La loro eventuale sostituzione, deve realizzarsi secondo materiali e tecniche con caratteristiche di quelli originari. Nelle gronde a struttura lignea non è ammesso, per la realizzazione dello scempiato, l'uso di tavelle in laterizio forato ma esclusivamente del legno o di "mezzane" in cotto. Le gronde che non presentano elementi di pregio potranno essere sostituite purché con materiali e caratteristiche di tipo tradizionale. Tale modalità di intervento dovrà essere applicata anche per le gronde relative a sopraelevazioni ampliamenti o nuovi

interventi. Per tutte le tipologie di gronda non è ammesso aggiungere a vista materiali di nuova concezione (isolamenti termoisolanti, camere di ventilazione, guaine eccP); 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 massima dell'edificio, sono esclusi tutti i maggiori spessori e volumi, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche dell'edificio stesso.

Gli altri casi eseguiti sui tetti esistenti, l'inserimento di extra spessori finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica dell'edificio, è consentito nella misura strettamente necessaria e utilizzando materiali con qualità tecnologica avanzata. Gli impianti fotovoltaici dovranno essere integrati nella copertura in posizioni tali da non alterare la percezione della struttura e degli elementi storicizzati dei tetti e gli impianti solari termici dovranno essere aderenti nei tetti degli edifici, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi. Non è ammesso il posizionamento sulla copertura di serbatoi di accumulo e di altre attrezzature a vista connesse ai suddetti impianti.

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

E' prescritto il mantenimento delle scale esterne appartenenti all'impianto originario; in tali casi è espressamente prevista la deroga alla L. 13/89. Eventuali nuove scale esterne ai fabbricati saranno consentite solo sui prospetti

secondari fino al 1° piano e in aderenza per tutto lo sviluppo, con caratteristiche e materiali di tipo tradizionale. Eventuali dislivelli tra il piano esterno e l'accesso alle unità abitative dovranno essere superati con semplici gradini.

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

Non sarà consentita la modifica delle aperture quando queste presentino decorazioni o riquadrature in pietra tipiche dell'impianto. Qualora sia necessaria la realizzazione di nuove aperture o la modifica di quelle esistenti, per garantire adeguate condizioni di aerazione ed illuminazione, queste si dovranno realizzare secondo forme e dimensioni tipiche dell'impianto e con riferimento alla logica degli allineamenti. Aperture del tipo porta-finestra con semplice ringhiera possono essere consentiti solo in casi particolari per soddisfare esigenze di aeroilluminazione. E' ammessa la realizzazione di grate di fattura tradizionale per le aperture. E' consentita la realizzazione di aperture ad arco a condizione che riprendano quelle originarie o siano comunque congrue con le caratteristiche dell'immobile da documentare in modo adeguato. La sostituzione e la realizzazione di nuovi infissi deve essere eseguita con materiali e forme tradizionali (legno), l'uso di infissi di diversa concezione è consentito solo per le aperture di dimensioni non riconducibili a quelle tipiche di porta o di finestra o per l'eventuale chiusura interna di aperture schermate da "mandolate" nel caso in cui sia consentito il cambio di destinazione degli annessi agricoli. E' consentito l'utilizzo di infissi in alluminio o P.V.C. a condizione che abbiano colori e caratteristiche simili a quelli tradizionali in legno.

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

originari degli edifici, di qualunque tipo e materiale, devono essere restaurati o, se necessario, sostituiti con materiali e forme identiche. Non è consentita la tinteggiatura degli elementi decorativi in pietra o in cotto. Non è ammesso l'uso del marmo e del travertino ed altri materiali non locali nella rifinitura delle aperture. Le inferriate delle finestre e le ringhiere delle scale e dei balconi devono essere conservate o, se necessario, sostituite con altre simili alle originali e congruenti con i caratteri degli edifici.

Gli intonaci e le tinteggiature saranno realizzate con materiali e tecniche tradizionali, escludendo il più possibile i rifacimenti totali ovvero riprendendo i vecchi intonaci in tutti i casi in cui sia possibile. Devono essere conservate ed eventualmente restaurate le decorazioni pittoriche, gli intonaci a bugnato e gli altri elementi decorativi di impianto realizzati in intonaco o altri materiali. I paramenti murari originariamente a vista dovranno essere mantenuti.

E' consentita la realizzazione di tettoie sovrastanti le porte di ingresso della unità edilizia delle dimensioni in larghezza della apertura della porta aumentata ai lati di ml 0,50 per parte e profondità non superiore a ml 1,20 e struttura a semplice disegno (ferro pieno e vetro, legno ecc.) Tali tettoie non sono consentite sopra aperture e portali riquadrati in pietra.

E' consentita la realizzazione di forni pertinenziali nelle aree a corredo dei fabbricati ad uso abitativo ad eccezione di quelle antistanti il fronte principale. L'altezza max in gronda dovrà essere di ml 2,20 e potrà essere realizzata una tettoia di protezione antistante di max mq 2,00. Tali opere dovranno essere realizzate con materiali e caratteristiche tradizionali. Dovranno essere realizzati con materiali di tipo tradizionale, quali legno o ferro, eventualmente con montanti in muratura; eventuali traversi in ferro dovranno essere di sezione piena o simile e di colorazione scura, dovranno essere piani. La superficie complessiva se maggiore di mq 25 non dovrà superare il 15% della superficie coperta dell'edificio e non potrà interessare il fronte principale per gli immobili facenti parte della schiera di corte. Nuove canne fumarie dovranno essere inserite in modo da non essere visibili dall'esterno; potranno essere realizzate all'esterno solo per comprovata impossibilità di realizzarle all'interno, su prospetti secondari che non si affaccino su spazi comuni con tubazioni in rame o in muratura tradizionale. I comignoli dovranno essere di tipo tradizionale.

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

Tali vani dovranno essere realizzati:

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

Gli interventi di ristrutturazione degli immobili originariamente agricoli dovranno prevedere, di norma, il mantenimento delle mandolate. Potranno essere realizzate aperture nelle mandolate nella misura strettamente necessaria per soddisfare le norme igienico-sanitarie dei nuovi locali, con tecniche e materiali tradizionali e congruenti con l'impianto originario. Solo qualora il progetto preveda interventi di ampliamento, modifiche volumetriche o ristrutturazioni con modifiche della destinazione tali da rendere non significativo il mantenimento di mandolate potrà essere proposta la loro sostituzione. Le superfici finestrate apribili ed illuminanti realizzate all'interno delle mandolate potranno essere valutate al fine di soddisfare i requisiti igienico-sanitari nella misura concretamente utilizzabile per tale finalità.

Le recinzioni non potranno comportare il frazionamento delle aree poste sul fronte principale dei fabbricati inseriti nelle corti. Le recinzioni in prossimità degli accessi principali e/o lungo la viabilità dovranno essere realizzate con materiali e caratteristiche tradizionali come muri in pietra a faccia vista, in laterizio o muratura intonacata, con eventuale soprastante ringhiera in ferro a disegno semplice, fatto salvo quanto eventualmente prescritto dalla normativa

prevalente di P.A.I. ; lungo i lati interni del lotto di pertinenza sono ammesse anche staccionate in legno, recinzioni con pali in legno o ferro e rete metallica, eventualmente su cordolo intonacato di altezza non superiore a cm. 20, purché

schermate da specie vegetali sempreverdi, fatto salvo quanto eventualmente prescritto dalla normativa prevalente di P.A.I. Lungo i percorsi pubblici è vietato l'uso di rete ombreggiante verso strada. Le recinzioni che si estendono in zona agricola, come definita al Titolo V delle presenti norme, dovranno conformarsi alle prescrizioni della zona omogenea in cui ricadono. I muri di contenimento dovranno essere realizzati con materiali e caratteristiche tradizionali quali pietra a vista, murature intonacate. Le sistemazioni esterne

dovranno essere congruenti con quelle del fabbricato o con quelle tipiche della zona. Dovranno essere recuperate tutte le sistemazioni originarie restaurandole o ripristinandole con i materiali come quelli esistenti quali pavimentazioni in cotto, pietra ecc. e non potranno comportare aumento di quota rispetto alle proprietà confinanti; sono comunque consentiti interventi finalizzati a livellare le aree poste a quota inferiore con le proprietà confinanti e quelle relative a fabbricati isolati; sono consentite in deroga alle suddette disposizioni soluzioni uniformi estese all'intera corte. La sistemazione delle aree antistanti i fronti, su tutti i lati, delle corti e degli altri immobili dovrà essere realizzata con materiali tradizionali quali cotto, pietra, ecc. ed il fronte principale nelle corti non potrà essere interessato da strutture, pergolati, ecc.

Le altre aree potranno essere sistemate anche con semplice inghiaatura o con pavimentazioni seppur di moderna concezione ma con formati e colori che si integrino con l'ambiente e i materiali tradizionali. E' vietata la realizzazione di pensiline fotovoltaiche ed altre strutture sopraelevate da terra finalizzate al sostegno di pannelli fotovoltaici e/o solari termici. Le viabilità di accesso e le sistemazioni esterne dovranno prevedere un adeguato

sistema di smaltimento delle acque piovane e non dovranno comportare modifica alla unitarietà degli spazi comuni o privati antistanti i fronti principali anche per quanto riguarda le quote altimetriche. Le piscine dovranno essere di forma regolare con bordo e marciapiede aventi complessivamente una larghezza massima di cm. 100, realizzati in materiali

tradizionali, salvo per le strutture aperte al pubblico di cui alla L.R.T. 09 marzo 2006, n. 8, per le quali dovranno essere rispettati i parametri e le prescrizioni previste dal D.P.G.R. 5 marzo 2010, n. 23/R. Dimensioni maggiori dei marciapiedi, sono consentite alle piscine di proprietà di nuclei familiari con soggetti disabili, di cui alla Legge 104/92, che necessitano di spazi idonei per l'accesso e l'utilizzo della piscina, da giustificare con apposita documentazione medica. Dovranno inoltre essere recuperati e salvaguardati gli arredi esterni originari. Tutti gli interventi relativi all'arredo urbano e da realizzarsi da parte dei privati come insegne, targhe, illuminazione, tende ecc. dovranno essere compatibili con le caratteristiche dell'ambiente. Dovranno essere restaurati e recuperati i manufatti minori quali le marginette, edicole, ecc.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA DEI BOCCHI N. 23, PIANO T-1-2

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

relativamente al solo fabbricato ad uso abitativo, furono presentate al Comune di Capannori:

- Denuncia di Inizio Attività, ai sensi del D.L. 310/95, in data 5 agosto 1995, protocollo generale n.39.589, per lavori di straordinaria manutenzione quali revisione e sabbiatura dei solai, rifacimento intonaci interni, tracciamento delle sedi per gli impianti elettrico e idraulico, messa in opera della canna fumaria,

-Denuncia di Inizio Attività, ai sensi del D.L. 154/96, in data 21 maggio 1996, a variante della precedente, inerente alla diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione della copertura.

Inoltre, successivamente fu rilasciata dal Comune di Capannori Concessione Edilizia in data 6 luglio 1998 n.1496/97, relativa alla ristrutturazione e sopraelevazione per adeguamento delle altezze utili interne.

Infine, per opere relative a modifiche prospettiche ed interne, eseguite in parziale difformità alla citata C.E. 1496/1998 fu rilasciata dal Comune di Capannori Attestazione di Conformità in Sanatorio n.ACO5/0055 in data 20 febbraio 2006, previo pagamento della sanzione amministrativa di Euro 516,00 (cinquecentosedici virgola zero zero), ai sensi dell'articolo 140 comma 6 dell L.R. 1/05, in data 13 gennaio 2006, Reversale n.143 (centoquarantatré).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA DEI BOCCHI S.N.C., PIANO T

Non sono stati rintracciati titoli edilizi per la costruzione/ristrutturazione del fabbricato, dall'atto di provenienza ai rogiti del notaio De Stefano, la parte venditrice ha dichiarato che la costruzione dell'immobile risulta iniziata in data anteriore al 1.09.1967.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA DEI BOCCHI N. 23, PIANO T-1-2

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA DEI BOCCHI S.N.C., PIANO T

Non si é a conoscenza di presenza di 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 dei Bocchi n. 23, piano T-1-2
 Fabbricato per civile abitazione, a schiera con altri, inserito in un contesto di corte, avente accesso dalla Via dei Bocchi a mezzo di passo e corte comune, disposto su tre piani fuori terra, compreso il piano terreno ed il sottotetto, composto da ingresso-soggiorno ed angolo cottura al piano terreno, da camera, bagno, ripostiglio e disimpegno al piano primo, oltre a due vani al piano secondo sottotetto, di cui uno solo praticabile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 881, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 118.308,00

Procedimento di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/10/2025

Fonte di informazione: ██████████

Descrizione: TERRATETTO FINALE Proponiamo in vendita, in zona ben servita e vicino ai principali servizi, terratetto finale di corte corredato da resede frontale lastricata e garage.

Indirizzo: Via della Fratina Lammari Capannori (LU)

Superficie commerciale: mq. 170

Prezzo: 185.000,00 pari a 1.088,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/08/2025

Fonte di informazione: ██████████

Descrizione: TERRATETTO CENTRALE CON RESEDE E CAPANNA Proponiamo in vendita, nel cuore di Lammari, terratetto centrale con redese privata e giardino. L'immobile si sviluppa su un totale di tre piani

Indirizzo: Via Lombarda 195 Lammari Capannori (LU)

Superficie commerciale: mq. 150

Prezzo: €. 175.000,00 pari a 1.167,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2025 - semestre 1

Abitazioni di tipo economico Valore minimo: 870,00 Valore massimo: 1.300,00

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Capannori (LU) - VIA DEI BOCCHI s.n.c., piano T
Manufatto in muratura poco distante dall'abitazione, elevato al solo piano terreno, composto da un solo vano ad uso rimessa.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 53, Part. 882, Qualità fabbricato rurale

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

Valore di stima del bene: € 7.800,00

Procedimento di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2025 - semestre 1

Box Valore minimo: 450,00 Valore massimo: 670,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terratetto Capannori (LU) - via dei Bocchi n. 23, piano T-1-2	98,59 mq	1.200,00 €/mq	€ 118.308,00	100,00%	€ 118.308,00
Bene N° 2 - Magazzino Capannori (LU) - VIA DEI BOCCHI s.n.c., piano T	13,00 mq	600,00 €/mq	€ 7.800,00	100,00%	€ 7.800,00
Valore di stima:					€ 126.108,00

Valore di stima: € 126.108,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	%

Valore finale di stima: € 100.886,40

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

Lucca, li 29/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Lazzari Stefano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 15/10/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 15/10/2025)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Estratto di mappa (Aggiornamento al 05/09/2025)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetria catastale abitazione (Aggiornamento al 05/09/2025)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visura catastale abitazione (Aggiornamento al 05/09/2025)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visura catastale rimessa (Aggiornamento al 05/09/2025)
- ✓ N° 7 Altri allegati - visura ipotecaria [REDACTED] (Aggiornamento al 27/10/2025)
- ✓ N° 8 Altri allegati - visura ipotecaria [REDACTED] (Aggiornamento al 27/10/2025)
- ✓ N° 9 Concessione edilizia - Attestazione di Conformità in sanatoria n. AC05/0055 del 20.02.2006 (Aggiornamento al 08/10/2025)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Estratto atto di matrimonio (Aggiornamento al 21/10/2025)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Certificato di residenza e stato civile (Aggiornamento al 29/10/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Capannori (LU) - via dei Bocchi n. 23, piano T-1-2
Fabbricato per civile abitazione, a schiera con altri, inserito in un contesto di corte, avente accesso dalla Via dei Bocchi a mezzo di passo e corte comune, disposto su tre piani fuori terra, compreso il piano terreno ed il sottotetto, composto da ingresso-soggiorno ed angolo cottura al piano terreno, da camera, bagno, ripostiglio e disimpegno al piano primo, oltre a due vani al piano secondo sottotetto, di cui uno solo praticabile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 881, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nel Regolamento Urbanistico del Comune di Capannori in Art. 19 Ambiti di interesse tipologico. Sono costituiti dagli edifici di impianto storico, realizzati anteriormente al 1940, che anche in presenza di interventi di ristrutturazione incongrui, hanno complessivamente mantenuto l'impianto tipologico originario. Detti edifici con le aree di pertinenza ricadono in aree assimilate alle zone A di cui al D.M. 1444/68. All'interno di tali aree sono compresi anche immobili di antica formazione che sono stati oggetto di una completa ristrutturazione che ne ha alterato irreversibilmente le sue caratteristiche originarie o manufatti di recente realizzazione, nel caso si tratti di manufatti isolati non si applicano le "prescrizioni e norme tecniche sull'uso dei materiali" di cui al presente articolo ad eccezione delle voci: Tettoie, Forni, Pergolati, Recinzioni e Sistemazioni esterne. In queste zone sono consentite ai sensi dell'art. 5 della presente normativa, le destinazioni d'uso riferite alle seguenti categorie funzionali: a) residenziale; inoltre e a condizione che siano compatibili con la residenza, sono consentite le seguenti categorie funzionali: e) servizio e direzionale; b) industriale artigianale limitatamente alle sottocategorie funzionale n. 2 (laboratori artigianali compatibili con la residenza, secondo i parametri dell'art. 48 del R.E.) e n. 7 (artigianato di servizio); c) commerciale al dettaglio; g) agricola ed altre attività ad essa connesse limitatamente alla sottocategoria funzionale 4 (agriturismo ecc..) Per gli immobili esistenti sono consentiti i seguenti interventi: Per le abitazioni esistenti, come definite all'art. 4, è consentito nell'ambito della conservazione delle caratteristiche dell'edificio la ristrutturazione anche tramite l'adeguamento delle altezze dei vari piani, incluso il rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile, purché presenti un'altezza in gronda non inferiore a ml 1,10 e il suo innalzamento massimo sia relativo alla definizione di altezze minime abitabili, la sopraelevazione non sarà consentita nell'eventualità che il piano interessato risulti parte morfologica significativa del tipo edilizio ed elemento caratterizzante la configurazione architettonica dei prospetti quali altane, continuità della linea di gronda dell'edificio e di quelli contermini, presenza di gronde di particolare pregio, caratteristiche delle aperture dell'ultimo piano. Sono ammessi gli interventi per il recupero abitativo dei sottotetti secondo le disposizioni di cui alla L.R.5/2010. Per le suddette abitazioni, è consentito altresì l'ampliamento della superficie fino al raggiungimento di una superficie utile lorda di mq 170 o in alternativa un ampliamento di volume fino a mc 90. L'ampliamento può essere realizzato attraverso la sopraelevazione fino ad un massimo di tre piani fuori terra o aumento della superficie coperta che, dovrà interessare soltanto il fronte posteriore o quello laterale, solo dopo aver verificato l'impossibilità di realizzare l'ampliamento su detti lati, potrà interessare quello principale, che comunque non dovrà compromettere l'unitarietà degli affacci sugli spazi comuni negli insediamenti "a corte". Al fine di realizzare una effettiva integrazione con l'edilizia esistente, gli ampliamenti devono riprodurre le caratteristiche dell'edificio originario per quanto riguarda tipologia delle coperture, forme e dimensioni delle aperture, finitura delle superfici murarie esterne e materiali. Gli ampliamenti delle unità abitative non si possono effettuare su unità derivate da frazionamenti realizzati o autorizzati dopo la data di adozione delle presenti norme. È consentito, in parziale deroga, il contestuale frazionamento e ampliamento dell'immobile a condizione che non si incrementi il numero di unità immobiliari potenzialmente ammesse per il fabbricato antecedente l'ampliamento. Possono

essere consentiti frazionamenti degli immobili ad uso residenziale solo per l'ottenimento di unità abitative di superficie utile abitabile non inferiore a 40 mq; qualora il frazionamento sia finalizzato alla realizzazione di quattro o più alloggi, almeno la metà delle unità abitative dovrà avere una superficie utile abitabile non inferiore a mq 60. Per le unità abitative esistenti come definite all'art. 4, prive di superfici accessorie comunque autorizzate, esterne e non direttamente accessibili dall'abitazione è consentita la realizzazione delle stesse fino ad un massimo di 20 mq ciascuna o l'adeguamento dei manufatti esistenti fino al raggiungimento di tale limite massimo, a condizione che siano prive di requisiti igienico-sanitari e dotazioni compatibili con l'utilizzo abitativo; non rientrano nel computo delle suddette superfici le volumetrie interrato con altezza interna netta (Hin) non superiore a 2,40 mt. Gli interventi sopracitati non potranno determinare l'occupazione degli spazi originariamente comuni della corte né compromettere l'unitarietà degli allineamenti dei fronti prospettanti su di essi e dovranno essere realizzati con caratteristiche costruttive e finiture tipiche della zona; le volumetrie accessorie dovranno essere collocate nelle immediate vicinanze di altri immobili esistenti e in continuità con gli stessi. E' consentita la demolizione e ricostruzione in sito, come definita all'art. 11, di immobili che non presentino particolari caratteristiche costruttive, decorative e architettoniche tali da determinarne il mantenimento e qualora, previa perizia statica redatta da tecnico abilitato, se ne dimostri la non idoneità statica e/o la particolare onerosità delle opere di consolidamento necessarie. La ricostruzione non potrà determinare l'occupazione degli spazi originariamente comuni della corte né compromettere l'unitarietà degli allineamenti dei fronti prospettanti su di essi, dovrà essere realizzata con caratteristiche costruttive e finiture tipiche della zona con eventuale recupero di elementi decorativi e costruttivi. **DISTANZE** Per le ricostruzioni, gli ampliamenti, sopraelevazioni e volumetrie accessorie le distanze sono regolate dal Codice Civile fatto salvo il rispetto delle distanze tra pareti finestrate come indicata dal D.M. 1444/68 e a condizione che la disciplina della zona omogenea confinante consenta la stessa possibilità; in deroga e con il rispetto delle distanze tra pareti finestrate è ammessa la possibilità di costruire sul confine di proprietà, tramite accordo registrato e trascritto dai proprietari confinanti, con esclusione degli interventi a confine con zone omogenee a destinazione d'uso pubblica; in deroga alle suddette distanze è ammessa la sopraelevazione dei vani sottotetto esistenti di fabbricati residenziali, con un'altezza in gronda superiore a ml. 1,10 e gli adeguamenti delle altezze ai minimi di legge realizzate in occasione dei cambi di destinazione d'uso, realizzati in asse con il muro sottostante; la sopraelevazione non potrà determinare avanzamento verso i volumi edificati preesistenti. Nel caso in cui la zona sia adiacente ad un'area destinata ad uso pubblico, sottoposta pertanto a possibile procedura espropriativa o comunque di acquisizione pubblica, la distanza prescritta deve essere osservata anche rispetto al limite di zona urbanistica, al fine di salvaguardare il corretto utilizzo pubblico dell'area. **IMMOBILI STORICI ORIGINARIAMENTE AD USO AGRICOLO** Per le unità immobiliari originariamente ad uso agricolo, realizzate prevalentemente in muratura anteriormente al 1942, è consentita la ristrutturazione ed il cambio di destinazione ad uso residenziale a condizione che la superficie utile lorda, in un unico corpo di fabbrica, non sia inferiore a mq 60. Contestualmente a tale intervento è consentito l'ampliamento fino al raggiungimento della superficie utile lorda di mq 130. Per gli immobili che alla data sopra citata avevano una volumetria superiore o uguale a mc 200 e una S.U.L. superiore a 60 mq, è consentito il cambio di destinazione e l'ampliamento ad uso residenziale fino a mq 170 di superficie utile lorda. Per immobili esistenti alla data di adozione delle presenti norme, posti in aderenza ad abitazioni esistenti, è ammesso l'accorpamento alle stesse indipendentemente dalla dimensione. Al fine di realizzare una effettiva integrazione con l'edilizia esistente gli ampliamenti devono riprodurre in generale le caratteristiche dell'edificio originario per quanto riguarda tipologia delle coperture, forme e dimensioni delle aperture, finitura delle superfici murarie esterne e materiali. E' consentita la demolizione e ricostruzione in sito, come definita all'art. 11, di immobili che non presentino particolari caratteristiche costruttive, decorative e architettoniche tali da determinarne il mantenimento e qualora, previa perizia statica redatta da tecnico abilitato, se ne dimostri la non idoneità statica e/o la particolare onerosità delle opere di consolidamento necessarie. La ricostruzione non potrà determinare l'occupazione degli spazi originariamente comuni della corte né compromettere l'unitarietà degli allineamenti dei fronti prospettanti su di essi, dovrà essere realizzata

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

e l'esecuzione delle necessarie opere di mitigazione degli effetti ambientali. Al fine di realizzare una effettiva integrazione con l'edilizia esistente le ricostruzioni dovranno essere congruenti e riprodurre le tipologie edilizie prevalenti nella zona, se riferite a valori storico testimoniali dell'architettura tipologica della pianura lucchese. Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio storico sono comunque sottoposti al rispetto delle "prescrizioni sulle modalità tecniche" di cui al presente articolo. **PRESCRIZIONI E NORME TECNICHE SULL'USO DEI MATERIALI** Gli interventi sulle coperture dovranno rispettare le tipologie e le caratteristiche degli edifici esistenti; in particolare dovrà essere previsto il mantenimento delle coperture a falda inclinata. Per il manto di copertura è prescritto l'uso di elementi in cotto nelle forme tradizionali e/o comunque congruenti con i caratteri degli edifici. Nel caso del rifacimento del tetto o di sopraelevazione ed adeguamento, l'inclinazione delle falde non può superare il 30 %, salvo sia preesistente. I materiali di recente concezione non devono risultare visibili dall'esterno. E' consentita la realizzazione di lucernari o abbaini limitatamente al soddisfacimento delle esigenze di aerilluminazione dei locali e per l'accesso al tetto al fine di garantire il passaggio degli addetti alla manutenzione, dimensionato ai sensi del Decreto del Presidente Della Giunta Regionale Toscana del 18 dicembre 2013, n. 75/R. E' prescritto il mantenimento ed il restauro degli elementi in cotto, pietra o altri materiali originali di pregio costituenti la gronda, il sottogronda ed i cornicioni. La loro eventuale sostituzione, deve realizzarsi secondo materiali e tecniche con caratteristiche di quelli originari. Nelle gronde a struttura lignea non è ammesso, per la realizzazione dello scempiato, l'uso di tavole in laterizio forato ma esclusivamente del legno o di "mezzane" in cotto. Le gronde che non presentano elementi di pregio potranno essere sostituite purché con materiali e caratteristiche di tipo tradizionale. Tale modalità di intervento dovrà essere applicata anche per le gronde relative a sopraelevazioni ampliamenti o nuovi interventi. Per tutte le tipologie di gronda non è ammesso aggiungere a vista materiali di nuova concezione (isolamenti termoisolanti, camere di ventilazione, guaine eccP); 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 massima dell'edificio, sono esclusi tutti i maggiori spessori e volumi, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche dell'edificio stesso. Gli altri casi eseguiti sui tetti esistenti, l'inserimento di extra spessori finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica dell'edificio, è consentito nella misura strettamente necessaria e utilizzando materiali con qualità tecnologica avanzata. Gli impianti fotovoltaici dovranno essere integrati nella copertura in posizioni tali da non alterare la percezione della struttura e degli elementi storicizzati dei tetti e gli impianti solari termici dovranno essere aderenti nei tetti degli edifici, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi. Non è ammesso il posizionamento sulla copertura di serbatoi di accumulo e di altre attrezzature a vista connesse ai suddetti impianti. I canali di gronda ed i pluviali "a vista" dovranno riprendere la forma originaria o in mancanza essere realizzati a sezione rispettivamente semicircolare e circolare; non è ammesso l'uso di elementi in plastica o in fibrocemento. E' prescritto il mantenimento delle scale esterne appartenenti all'impianto originario; in tali casi è espressamente prevista la deroga alla L. 13/89. Eventuali nuove scale esterne ai fabbricati saranno consentite solo sui prospetti secondari fino al 1° piano e in aderenza per tutto lo sviluppo, con caratteristiche e materiali di tipo tradizionale. Eventuali dislivelli tra il piano esterno e l'accesso alle unità abitative dovranno essere superati con semplici gradini. Non è consentita la realizzazione di nuovi terrazzi. E' ammessa la possibilità di inserire parapetti, congruenti con le caratteristiche architettoniche e decorative dell'edificio, esclusivamente su coperture piane esistenti. Non sarà consentita la modifica delle aperture quando queste presentino decorazioni o riquadrature in pietra tipiche dell'impianto. Qualora sia necessaria la realizzazione di nuove aperture o la modifica di quelle esistenti, per garantire adeguate condizioni di aerazione ed illuminazione, queste si dovranno realizzare secondo forme e dimensioni tipiche dell'impianto e con riferimento alla logica degli allineamenti. Aperture del tipo porta-finestra con semplice ringhiera

possono essere consentiti solo in casi particolari per soddisfare esigenze di aeroilluminazione. E' ammessa la realizzazione di grate di fattura tradizionale per le aperture. E' consentita la realizzazione di aperture ad arco a condizione che riprendano quelle originarie o siano comunque congrue con le caratteristiche dell'immobile da documentare in modo adeguato. La sostituzione e la realizzazione di nuovi infissi deve essere eseguita con materiali e forme tradizionali (legno), l'uso di infissi di diversa concezione è consentito solo per le aperture di dimensioni non riconducibili a quelle tipiche di porta o di finestra o per l'eventuale chiusura interna di aperture schermate da "mandolate" nel caso in cui sia consentito il cambio di destinazione degli annessi agricoli. E' consentito l'utilizzo di infissi in alluminio o P.V.C. a condizione che abbiano colori e caratteristiche simili a quelli tradizionali in legno. Non è consentito l'uso di serrande avvolgibili o di altri dispositivi di oscuramento diversi dalle persiane, stuoini e scuroli interni di tipo tradizionale, realizzati in legno a vista se di specie tipiche della zona o tinteggiato, o in alluminio o P.V.C. come al comma precedente e privi di decorazioni in ferro battuto. Gli elementi decorativi originari degli edifici, di qualunque tipo e materiale, devono essere restaurati o, se necessario, sostituiti con materiali e forme identiche. Non è consentita la tinteggiatura degli elementi decorativi in pietra o in cotto. Non è ammesso l'uso del marmo e del travertino ed altri materiali non locali nella rifinitura delle aperture. Le inferriate delle finestre e le ringhiere delle scale e dei balconi devono essere conservate o, se necessario, sostituite con altre simili alle originali e congruenti con i caratteri degli edifici. Gli intonaci e le tinteggiature saranno realizzate con materiali e tecniche tradizionali, escludendo il più possibile i rifacimenti totali ovvero riprendendo i vecchi intonaci in tutti i casi in cui sia possibile. Devono essere conservate ed eventualmente restaurate le decorazioni pittoriche, gli intonaci a bugnato e gli altri elementi decorativi di impianto realizzati in intonaco o altri materiali. I paramenti murari originariamente a vista dovranno essere mantenuti. E' consentita la realizzazione di tettoie sovrastanti le porte di ingresso della unità edilizia delle dimensioni in larghezza della apertura della porta aumentata ai lati di ml 0,50 per parte e profondità non superiore a ml 1,20 e struttura a semplice disegno (ferro pieno e vetro, legno ecc.) Tali tettoie non sono consentite sopra aperture e portali riquadrati in pietra. E' consentita la realizzazione di forni pertinenziali nelle aree a corredo dei fabbricati ad uso abitativo ad eccezione di quelle antistanti il fronte principale. L'altezza max in gronda dovrà essere di ml 2,20 e potrà essere realizzata una tettoia di protezione antistante di max mq 2,00. Tali opere dovranno essere realizzate con materiali e caratteristiche tradizionali. Dovranno essere realizzati con materiali di tipo tradizionale, quali legno o ferro, eventualmente con montanti in muratura; eventuali traversi in ferro dovranno essere di sezione piena o simile e di colorazione scura, dovranno essere piani. La superficie complessiva se maggiore di mq 25 non dovrà superare il 15% della superficie coperta dell'edificio e non potrà interessare il fronte principale per gli immobili facenti parte della schiera di corte. Nuove canne fumarie dovranno essere inserite in modo da non essere visibili dall'esterno; potranno essere realizzate all'esterno solo per comprovata impossibilità di realizzarle all'interno, su prospetti secondari che non si affaccino su spazi comuni con tubazioni in rame o in muratura tradizionale. I comignoli dovranno essere di tipo tradizionale. All'esterno dei fabbricati è consentita l'installazione di ascensori/piattaforme solo per soddisfare esigenze di portatori di handicap qualora sia dimostrata l'impossibilità o la difficoltà dell'inserimento all'interno. Tali vani dovranno essere realizzati: a) con strutture in muratura e copertura che riprendono le caratteristiche del fabbricato esistente. b) con elementi a vista in vetro e struttura in acciaio/cemento armato. Gli interventi di ristrutturazione degli immobili originariamente agricoli dovranno prevedere, di norma, il mantenimento delle mandolate. Potranno essere realizzate aperture nelle mandolate nella misura strettamente necessaria per soddisfare le norme igienico-sanitarie dei nuovi locali, con tecniche e materiali tradizionali e congruenti con l'impianto originario. Solo qualora il progetto preveda interventi di ampliamento, modifiche volumetriche o ristrutturazioni con modifiche della destinazione tali da rendere non significativo il mantenimento di mandolate potrà essere proposta la loro sostituzione. Le superfici finestrate apribili ed illuminanti realizzate all'interno delle mandolate potranno essere valutate al fine di soddisfare i requisiti igienico-sanitari nella misura concretamente utilizzabile per tale finalità. Le recinzioni non potranno comportare il frazionamento delle aree poste sul fronte principale dei fabbricati inseriti nelle corti. Le recinzioni in prossimità degli accessi principali e/o lungo la viabilità

dovranno essere realizzate con materiali e caratteristiche tradizionali come muri in pietra a faccia vista, in laterizio o muratura intonacata, con eventuale soprastante ringhiera in ferro a disegno semplice, fatto salvo quanto eventualmente prescritto dalla normativa prevalente di P.A.I. ; lungo i lati interni del lotto di pertinenza sono ammesse anche staccionate in legno, recinzioni con pali in legno o ferro e rete metallica, eventualmente su cordolo intonacato di altezza non superiore a cm. 20, purché schermate da specie vegetali sempreverdi, fatto salvo quanto eventualmente prescritto dalla normativa prevalente di P.A.I. Lungo i percorsi pubblici è vietato l'uso di rete ombreggiante verso strada . Le recinzioni che si estendono in zona agricola, come definita al Titolo V delle presenti norme, dovranno conformarsi alle prescrizioni della zona omogenea in cui ricadono. I muri di contenimento dovranno essere realizzati con materiali e caratteristiche tradizionali quali pietra a vista, murature intonacate. Le sistemazioni esterne dovranno essere congruenti con quelle del fabbricato o con quelle tipiche della zona. Dovranno essere recuperate tutte le sistemazioni originarie restaurandole o ripristinandole con i materiali come quelli esistenti quali pavimentazioni in cotto, pietra ecc. e non potranno comportare aumento di quota rispetto alle proprietà confinanti; sono comunque consentiti interventi finalizzati a livellare le aree poste a quota inferiore con le proprietà confinanti e quelle relative a fabbricati isolati; sono consentite in deroga alle suddette disposizioni soluzioni uniformi estese all'intera corte. La sistemazione delle aree antistanti i fronti, su tutti i lati, delle corti e degli altri immobili dovrà essere realizzata con materiali tradizionali quali cotto, pietra, ecc. ed il fronte principale nelle corti non potrà essere interessato da strutture, pergolati, ecc. Le altre aree potranno essere sistemate anche con semplice inghiaiaturo o con pavimentazioni seppur di moderna concezione ma con formati e colori che si integrino con l'ambiente e i materiali tradizionali. E' vietata la realizzazione di pensiline fotovoltaiche ed altre strutture sopraelevate da terra finalizzate al sostegno di pannelli fotovoltaici e/o solari termici. Le viabilità di accesso e le sistemazioni esterne dovranno prevedere un adeguato sistema di smaltimento delle acque piovane e non dovranno comportare modifica alla unitarietà degli spazi comuni o privati antistanti i fronti principali anche per quanto riguarda le quote altimetriche. Le piscine dovranno essere di forma regolare con bordo e marciapiede aventi complessivamente una larghezza massima di cm. 100, realizzati in materiali tradizionali, salvo per le strutture aperte al pubblico di cui alla L.R.T. 09 marzo 2006, n. 8, per le quali dovranno essere rispettati i parametri e le prescrizioni previste dal D.P.G.R. 5 marzo 2010, n. 23/R. Dimensioni maggiori dei marciapiedi, sono consentite alle piscine di proprietà di nuclei familiari con soggetti disabili, di cui alla Legge 104/92, che necessitano di spazi idonei per l'accesso e l'utilizzo della piscina, da giustificare con apposita documentazione medica. Dovranno inoltre essere recuperati e salvaguardati gli arredi esterni originari. Tutti gli interventi relativi all'arredo urbano e da realizzarsi da parte dei privati come insegne, targhe, illuminazione, tende ecc. dovranno essere compatibili con le caratteristiche dell'ambiente. Dovranno essere restaurati e recuperati i manufatti minori quali le marginette, edicole, ecc.

- **Bene N° 2 -** Magazzino ubicato a Capannori (LU) - VIA DEI BOCCHI s.n.c., piano T
Manufatto in muratura poco distante dall'abitazione, elevato al solo piano terreno, composto da un solo vano ad uso rimessa.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 53, Part. 882, Qualità fabbricato rurale
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nel Regolamento Urbanistico del Comune di Capannori in Art. 19 Ambiti di interesse tipologico. Sono costituiti dagli edifici di impianto storico, realizzati anteriormente al 1940, che anche in presenza di interventi di ristrutturazione incongrui, hanno complessivamente mantenuto l'impianto tipologico originario. Detti edifici con le aree di pertinenza ricadono in aree assimilate alle zone A di cui al D.M. 1444/68. All'interno di tali aree sono compresi anche immobili di antica formazione che sono stati oggetto di una completa ristrutturazione che ne ha alterato irreversibilmente le sue caratteristiche originarie o manufatti di recente realizzazione, nel caso si tratti di manufatti isolati non si applicano le "prescrizioni e norme tecniche sull'uso dei materiali" di cui al presente articolo ad eccezione delle voci: Tettoie, Forni, Pergolati, Recinzioni e Sistemazioni esterne. In queste zone sono consentite ai sensi dell'art. 5 della presente normativa, le destinazioni d'uso riferite alle seguenti categorie funzionali: a) residenziale; inoltre e a condizione che siano

compatibili con la residenza, sono consentite le seguenti categorie funzionali: e) servizio e direzionale; b) industriale artigianale limitatamente alle sottocategorie funzionale n. 2 (laboratori artigianali compatibili con la residenza, secondo i parametri dell'art. 48 del R.E.) e n. 7 (artigianato di servizio); c) commerciale al dettaglio; g) agricola ed altre attività ad essa connesse limitatamente alla sottocategoria funzionale 4 (agriturismo ecc..). Per gli immobili esistenti sono consentiti i seguenti interventi: Per le abitazioni esistenti, come definite all'art. 4, è consentito nell'ambito della conservazione delle caratteristiche dell'edificio la ristrutturazione anche tramite l'adeguamento delle altezze dei vari piani, incluso il rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile, purché presenti un'altezza in gronda non inferiore a ml 1,10 e il suo innalzamento massimo sia relativo alla definizione di altezze minime abitabili, la sopraelevazione non sarà consentita nell'eventualità che il piano interessato risulti parte morfologica significativa del tipo edilizio ed elemento caratterizzante la configurazione architettonica dei prospetti quali altane, continuità della linea di gronda dell'edificio e di quelli contermini, presenza di gronde di particolare pregio, caratteristiche delle aperture dell'ultimo piano. Sono ammessi gli interventi per il recupero abitativo dei sottotetti secondo le disposizioni di cui alla L.R.5/2010. Per le suddette abitazioni, è consentito altresì l'ampliamento della superficie fino al raggiungimento di una superficie utile lorda di mq 170 o in alternativa un ampliamento di volume fino a mc 90. L'ampliamento può essere realizzato attraverso la sopraelevazione fino ad un massimo di tre piani fuori terra o aumento della superficie coperta che, dovrà interessare soltanto il fronte posteriore o quello laterale, solo dopo aver verificato l'impossibilità di realizzare l'ampliamento su detti lati, potrà interessare quello principale, che comunque non dovrà compromettere l'unitarietà degli affacci sugli spazi comuni negli insediamenti "a corte". Al fine di realizzare una effettiva integrazione con l'edilizia esistente, gli ampliamenti devono riprodurre le caratteristiche dell'edificio originario per quanto riguarda tipologia delle coperture, forme e dimensioni delle aperture, finitura delle superfici murarie esterne e materiali. Gli ampliamenti delle unità abitative non si possono effettuare su unità derivate da frazionamenti realizzati o autorizzati dopo la data di adozione delle presenti norme. È consentito, in parziale deroga, il contestuale frazionamento e ampliamento dell'immobile a condizione che non si incrementi il numero di unità immobiliari potenzialmente ammesse per il fabbricato antecedente l'ampliamento. Possono essere consentiti frazionamenti degli immobili ad uso residenziale solo per l'ottenimento di unità abitative di superficie utile abitabile non inferiore a 40 mq; qualora il frazionamento sia finalizzato alla realizzazione di quattro o più alloggi, almeno la metà delle unità abitative dovrà avere una superficie utile abitabile non inferiore a mq 60. Per le unità abitative esistenti come definite all'art. 4, prive di superfici accessorie comunque autorizzate, esterne e non direttamente accessibili dall'abitazione è consentita la realizzazione delle stesse fino ad un massimo di 20 mq ciascuna o l'adeguamento dei manufatti esistenti fino al raggiungimento di tale limite massimo, a condizione che siano prive di requisiti igienico-sanitari e dotazioni compatibili con l'utilizzo abitativo; non rientrano nel computo delle suddette superfici le volumetrie interrato con altezza interna netta (Hin) non superiore a 2,40 mt. Gli interventi sopracitati non potranno determinare l'occupazione degli spazi originariamente comuni della corte né compromettere l'unitarietà degli allineamenti dei fronti prospettanti su di essi e dovranno essere realizzati con caratteristiche costruttive e finiture tipiche della zona; le volumetrie accessorie dovranno essere collocate nelle immediate vicinanze di altri immobili esistenti e in continuità con gli stessi. E' consentita la demolizione e ricostruzione in sito, come definita all'art. 11, di immobili che non presentino particolari caratteristiche costruttive, decorative e architettoniche tali da determinarne il mantenimento e qualora, previa perizia statica redatta da tecnico abilitato, se ne dimostri la non idoneità statica e/o la particolare onerosità delle opere di consolidamento necessarie. La ricostruzione non potrà determinare l'occupazione degli spazi originariamente comuni della corte né compromettere l'unitarietà degli allineamenti dei fronti prospettanti su di essi, dovrà essere realizzata con caratteristiche costruttive e finiture tipiche della zona con eventuale recupero di elementi decorativi e costruttivi. DISTANZE Per le ricostruzioni, gli ampliamenti, sopraelevazioni e volumetrie accessorie le distanze sono regolate dal Codice Civile fatto salvo il rispetto delle distanze tra pareti finestrate come indicata dal D.M. 1444/68 e a condizione che la disciplina della zona omogenea confinante consenta la stessa possibilità; in deroga e con il rispetto delle distanze tra pareti finestrate è

ammessa la possibilità di costruire sul confine di proprietà, tramite accordo registrato e trascritto dai proprietari confinanti, con esclusione degli interventi a confine con zone omogenee a destinazione d'uso pubblica; in deroga alle suddette distanze è ammessa la sopraelevazione dei vani sottotetto esistenti di fabbricati residenziali, con un'altezza in gronda superiore a ml. 1,10 e gli adeguamenti delle altezze ai minimi di legge realizzate in occasione dei cambi di destinazione d'uso, realizzati in asse con il muro sottostante; la sopraelevazione non potrà determinare avanzamento verso i volumi edificati preesistenti. Nel caso in cui la zona sia adiacente ad un'area destinata ad uso pubblico, sottoposta pertanto a possibile procedura espropriativa o comunque di acquisizione pubblica, la distanza prescritta deve essere osservata anche rispetto al limite di zona urbanistica, al fine di salvaguardare il corretto utilizzo pubblico dell'area.

IMMOBILI STORICI ORIGINARIAMENTE AD USO AGRICOLO Per le unità immobiliari originariamente ad uso agricolo, realizzate prevalentemente in muratura anteriormente al 1942, è consentita la ristrutturazione ed il cambio di destinazione ad uso residenziale a condizione che la superficie utile lorda, in un unico corpo di fabbrica, non sia inferiore a mq 60. Contestualmente a tale intervento è consentito l'ampliamento fino al raggiungimento della superficie utile lorda di mq 130. Per gli immobili che alla data sopra citata avevano una volumetria superiore o uguale a mc 200 e una S.U.L. superiore a 60 mq, è consentito il cambio di destinazione e l'ampliamento ad uso residenziale fino a mq 170 di superficie utile lorda. Per immobili esistenti alla data di adozione delle presenti norme, posti in aderenza ad abitazioni esistenti, è ammesso l'accorpamento alle stesse indipendentemente dalla dimensione. Al fine di realizzare una effettiva integrazione con l'edilizia esistente gli ampliamenti devono riprodurre in generale le caratteristiche dell'edificio originario per quanto riguarda tipologia delle coperture, forme e dimensioni delle aperture, finitura delle superfici murarie esterne e materiali. E' consentita la demolizione e ricostruzione in sito, come definita all'art. 11, di immobili che non presentino particolari caratteristiche costruttive, decorative e architettoniche tali da determinarne il mantenimento e qualora, previa perizia statica redatta da tecnico abilitato, se ne dimostri la non idoneità statica e/o la particolare onerosità delle opere di consolidamento necessarie. La ricostruzione non potrà determinare l'occupazione degli spazi originariamente comuni della corte né compromettere l'unitarietà degli allineamenti dei fronti prospettanti su di essi, dovrà essere realizzata con caratteristiche costruttive e finiture tipiche della zona con eventuale recupero di elementi decorativi e costruttivi. La ristrutturazione ed il cambio di destinazione ad uso residenziale con realizzazione di più unità abitative è consentita nell'ambito della volumetria esistente purché ciascuna di esse non sia inferiore a mq 40 di superficie utile abitabile; qualora l'intervento sia finalizzato alla realizzazione di quattro o più alloggi, almeno la metà delle unità abitative dovrà avere una superficie utile abitabile non inferiore a mq 60.

ALTRE VOLUMETRIE E' consentita la ristrutturazione a parità di volume di altre volumetrie esistenti, purché non autorizzate come pertinenze o volumi accessori; qualora tali volumetrie siano incongrue ne è consentita la demolizione e ricostruzione nel lotto di pertinenza. Il cambio di destinazione d'uso per le destinazioni ammesse dal presente articolo è consentito, senza ampliamento, per le volumetrie che alla data di adozione delle presenti norme avevano una superficie utile lorda non inferiore a mq 60 in un unico corpo di fabbrica. Qualora nel lotto di pertinenza siano presenti altre volumetrie, non autorizzate come pertinenze o volumi accessori, con S.U.L. inferiore ai suddetti limiti, sarà possibile accorparle all'immobile interessato dal cambio di destinazione suddetto; le aree liberate dalle volumetrie dovranno essere ripristinate alla condizione originaria dei luoghi, nel rispetto delle prescrizioni sull'uso dei materiali di cui al presente articolo. Per le volumetrie poste in aderenza ad abitazioni esistenti, come definite all'art. 4, è ammesso l'accorpamento alle stesse indipendentemente dalla loro dimensione. Qualora l'intervento sia finalizzato alla realizzazione di quattro o più alloggi, almeno la metà delle unità abitative dovrà avere una superficie utile abitabile non inferiore a mq 60.

IMMOBILI ESISTENTI CON DESTINAZIONE A SERVIZIO Per i fabbricati esistenti con destinazione di servizio e direzionale, industriale artigianale limitatamente alla sottocategoria funzionale 2 (laboratori artigianali compatibili con la residenza eccP), commerciale al dettaglio, all'ingrosso e depositi sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia come definita all'art. 11 delle presenti norme, comprensivi del mutamento della destinazione d'uso per le destinazioni consentite dal presente articolo. Il mutamento della destinazione d'uso se finalizzato alla

realizzazione di più unità abitative, è consentito purché ciascuna di superficie utile abitabile non inferiore a 60 mq. **IMMOBILI ESISTENTI CON DESTINAZIONE PRODUTTIVA** Per i fabbricati esistenti con destinazione produttiva sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, finalizzati al mantenimento dell'attività esistente. Per i fabbricati esistenti con destinazione produttiva e artigianale la cui attività risulti dismessa da almeno tre anni, è consentito il mutamento della destinazione d'usofinalizzato alla realizzazione di più unità abitative, purché ciascuna di superficie utile abitabile non inferiore a 60 mq, è ammesso anche attraverso interventi di demolizione e ricostruzione senza ampliamenti di volume e di superficie utile lorda, con le seguenti procedure: - per il recupero di una superficie utile lorda inferiore a mq 600 è consentito l'intervento edilizio diretto, purché non comporti opere di ristrutturazione urbanistica; - per il recupero di una superficie utile lorda superiore a mq 600 o in presenza di opere di ristrutturazione urbanistica, l'intervento è sottoposto a Piano Attuativo con previsione di standard urbanistici nella misura di 18 mq per 100 mc di volumetria realizzata, almeno la metà dei quali destinati a parcheggio pubblico e il rimanente a verde pubblico attrezzato; in luogo della realizzazione diretta delle opere pubbliche può essere consentita la loro conversione monetaria secondo i limiti e le modalità previsti dallo specifico regolamento Comunale; - qualora le suddette volumetrie ricadano in un complesso "a corte", la ricostruzione non potrà determinare l'occupazione degli spazi originariamente comuni, né compromettere l'unitarietà degli allineamenti dei fronti prospettanti su di essi e dovrà essere realizzata con caratteristiche costruttive e finiture tipiche della zona, per quanto riguarda le coperture, le forme e dimensioni delle aperture, finitura delle superfici murarie esterne e materiali. - qualora i suddetti fabbricati risultino inseriti nelle schiere di corte è consentita la demolizione e ricostruzione perché siano rispettati gli allineamenti dei prospetti e delle gronde, e dovrà essere realizzata con caratteristiche costruttive e finiture tipiche della zona, per quanto riguarda le coperture, le forme e dimensioni delle aperture, finitura delle superfici murarie esterne e materiali con eventuale recupero di elementi decorativi e costruttivi. Tutti gli interventi di ricostruzione, dovranno essere congruenti con l'intorno edificato e in ogni caso non dovranno superare i tre piani fuori terra. Per tali interventi il progetto dovrà prevedere l'eliminazione di tutti gli elementi di degrado presenti nell'area di pertinenza e l'esecuzione delle necessarie opere di mitigazione degli effetti ambientali. Al fine di realizzare una effettiva integrazione con l'edilizia esistente le ricostruzioni dovranno essere congruenti e riprodurre le tipologie edilizie prevalenti nella zona, se riferite a valori storico testimoniali dell'architettura tipologica della pianura lucchese. Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio storico sono comunque sottoposti al rispetto delle "prescrizioni sulle modalità tecniche" di cui al presente articolo. **PRESCRIZIONI E NORME TECNICHE SULL'USO DEI MATERIALI** Gli interventi sulle coperture dovranno rispettare le tipologie e le caratteristiche degli edifici esistenti; in particolare dovrà essere previsto il mantenimento delle coperture a falda inclinata. Per il manto di copertura è prescritto l'uso di elementi in cotto nelle forme tradizionali e/o comunque congruenti con i caratteri degli edifici. Nel caso del rifacimento del tetto o di sopraelevazione ed adeguamento l'inclinazione delle falde non può superare il 30 %, salvo sia preesistente. I materiali di recente concezione non devono risultare visibili dall'esterno. E' consentita la realizzazione di lucernari o abbaini limitatamente al soddisfacimento delle esigenze di aeroilluminazione dei locali e per l'accesso al tetto al fine di garantire il passaggio degli addetti alla manutenzione, dimensionato ai sensi del Decreto del Presidente Della Giunta Regionale Toscana del 18 dicembre 2013, n. 75/R. E' prescritto il mantenimento ed il restauro degli elementi in cotto, pietra o altri materiali originali di pregio costituenti la gronda, il sottogronda ed i cornicioni. La loro eventuale sostituzione, deve realizzarsi secondo materiali e tecniche con caratteristiche di quelli originari. Nelle gronde a struttura lignea non è ammesso, per la realizzazione dello scempiato, l'uso di tavole in laterizio forato ma esclusivamente del legno o di "mezzane" in cotto. Le gronde che non presentano elementi di pregio potranno essere sostituite purché con materiali e caratteristiche di tipo tradizionale. Tale modalità di intervento dovrà essere applicata anche per le gronde relative a sopraelevazioni ampliamenti o nuovi interventi. Per tutte le tipologie di gronda non è ammesso aggiungere a vista materiali di nuova concezione (isolamenti termoisolanti, camere di ventilazione, guaine eccP); 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 massima dell'edificio, sono esclusi tutti i maggiori spessori e volumi, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche dell'edificio stesso. Gli altri casi eseguiti sui tetti esistenti, l'inserimento di extra spessori finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica dell'edificio, è consentito nella misura strettamente necessaria e utilizzando materiali con qualità tecnologica avanzata. Gli impianti fotovoltaici dovranno essere integrati nella copertura in posizioni tali da non alterare la percezione della struttura e degli elementi storicizzati dei tetti e gli impianti solari termici dovranno essere aderenti nei tetti degli edifici, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi. Non è ammesso il posizionamento sulla copertura di serbatoi di accumulo e di altre attrezzature a vista connesse ai suddetti impianti. I canali di gronda ed i pluviali "a vista" dovranno riprendere la forma originaria o in mancanza essere realizzati a sezione rispettivamente semicircolare e circolare; non è ammesso l'uso di elementi in plastica o in fibrocemento. E' prescritto il mantenimento delle scale esterne appartenenti all'impianto originario; in tali casi è espressamente prevista la deroga alla L. 13/89. Eventuali nuove scale esterne ai fabbricati saranno consentite solo sui prospetti secondari fino al 1° piano e in aderenza per tutto lo sviluppo, con caratteristiche e materiali di tipo tradizionale. Eventuali dislivelli tra il piano esterno e l'accesso alle unità abitative dovranno essere superati con semplici gradini. Non è consentita la realizzazione di nuovi terrazzi. E' ammessa la possibilità di inserire parapetti, congruenti con le caratteristiche architettoniche e decorative dell'edificio, esclusivamente su coperture piane esistenti. Non sarà consentita la modifica delle aperture quando queste presentino decorazioni o riquadrature in pietra tipiche dell'impianto. Qualora sia necessaria la realizzazione di nuove aperture o la modifica di quelle esistenti, per garantire adeguate condizioni di aerazione ed illuminazione, queste si dovranno realizzare secondo forme e dimensioni tipiche dell'impianto e con riferimento alla logica degli allineamenti. Aperture del tipo porta-finestra con semplice ringhiera possono essere consentiti solo in casi particolari per soddisfare esigenze di aeroilluminazione. E' ammessa la realizzazione di grate di fattura tradizionale per le aperture. E' consentita la realizzazione di aperture ad arco a condizione che riprendano quelle originarie o siano comunque congrue con le caratteristiche dell'immobile da documentare in modo adeguato. La sostituzione e la realizzazione di nuovi infissi deve essere eseguita con materiali e forme tradizionali (legno), l'uso di infissi di diversa concezione è consentito solo per le aperture di dimensioni non riconducibili a quelle tipiche di porta o di finestra o per l'eventuale chiusura interna di aperture schermate da "mandolate" nel caso in cui sia consentito il cambio di destinazione degli annessi agricoli. E' consentito l'utilizzo di infissi in alluminio o P.V.C. a condizione che abbiano colori e caratteristiche simili a quelli tradizionali in legno. Non è consentito l'uso di serrande avvolgibili o di altri dispositivi di oscuramento diversi dalle persiane, stuoini e scuroli interni di tipo tradizionale, realizzati in legno a vista se di specie tipiche della zona o tinteggiato, o in alluminio o P.V.C. come al comma precedente e privi di decorazioni in ferro battuto. Gli elementi decorativi originari degli edifici, di qualunque tipo e materiale, devono essere restaurati o, se necessario, sostituiti con materiali e forme identiche. Non è consentita la tinteggiatura degli elementi decorativi in pietra o in cotto. Non è ammesso l'uso del marmo e del travertino ed altri materiali non locali nella rifinitura delle aperture. Le inferriate delle finestre e le ringhiere delle scale e dei balconi devono essere conservate o, se necessario, sostituite con altre simili alle originali e congruenti con i caratteri degli edifici. Gli intonaci e le tinteggiature saranno realizzate con materiali e tecniche tradizionali, escludendo il più possibile i rifacimenti totali ovvero riprendendo i vecchi intonaci in tutti i casi in cui sia possibile. Devono essere conservate ed eventualmente restaurate le decorazioni pittoriche, gli intonaci a bugnato e gli altri elementi decorativi di impianto realizzati in intonaco o altri materiali. I paramenti murari originariamente a vista dovranno essere mantenuti. E' consentita la realizzazione di tettoie sovrastanti le porte di ingresso della unità edilizia delle dimensioni in larghezza della apertura della porta aumentata ai lati di ml 0,50 per parte e profondità non superiore a ml 1,20 e

struttura a semplice disegno (ferro pieno e vetro, legno ecc.) Tali tettoie non sono consentite sopra aperture e portali riquadrati in pietra. E' consentita la realizzazione di forni pertinenziali nelle aree a corredo dei fabbricati ad uso abitativo ad eccezione di quelle antistanti il fronte principale. L'altezza max in gronda dovrà essere di ml 2,20 e potrà essere realizzata una tettoia di protezione antistante di max mq 2,00. Tali opere dovranno essere realizzate con materiali e caratteristiche tradizionali. Dovranno essere realizzati con materiali di tipo tradizionale, quali legno o ferro, eventualmente con montanti in muratura; eventuali traversi in ferro dovranno essere di sezione piena o simile e di colorazione scura, dovranno essere piani. La superficie complessiva se maggiore di mq 25 non dovrà superare il 15% della superficie coperta dell'edificio e non potrà interessare il fronte principale per gli immobili facenti parte della schiera di corte. Nuove canne fumarie dovranno essere inserite in modo da non essere visibili dall'esterno; potranno essere realizzate all'esterno solo per comprovata impossibilità di realizzarle all'interno, su prospetti secondari che non si affaccino su spazi comuni con tubazioni in rame o in muratura tradizionale. I comignoli dovranno essere di tipo tradizionale. All'esterno dei fabbricati è consentita l'installazione di ascensori/piattaforme solo per soddisfare esigenze di portatori di handicap qualora sia dimostrata l'impossibilità o la difficoltà dell'inserimento all'interno. Tali vani dovranno essere realizzati: a) con strutture in muratura e copertura che riprendono le caratteristiche del fabbricato esistente. b) con elementi a vista in vetro e struttura in acciaio/cemento armato. Gli interventi di ristrutturazione degli immobili originariamente agricoli dovranno prevedere, di norma, il mantenimento delle mandolate. Potranno essere realizzate aperture nelle mandolate nella misura strettamente necessaria per soddisfare le norme igienico-sanitarie dei nuovi locali, con tecniche e materiali tradizionali e congruenti con l'impianto originario. Solo qualora il progetto preveda interventi di ampliamento, modifiche volumetriche o ristrutturazioni con modifiche della destinazione tali da rendere non significativo il mantenimento di mandolate potrà essere proposta la loro sostituzione. Le superfici finestrate apribili ed illuminanti realizzate all'interno delle mandolate potranno essere valutate al fine di soddisfare i requisiti igienico-sanitari nella misura concretamente utilizzabile per tale finalità. Le recinzioni non potranno comportare il frazionamento delle aree poste sul fronte principale dei fabbricati inseriti nelle corti. Le recinzioni in prossimità degli accessi principali e/o lungo la viabilità dovranno essere realizzate con materiali e caratteristiche tradizionali come muri in pietra a faccia vista, in laterizio o muratura intonacata, con eventuale soprastante ringhiera in ferro a disegno semplice, fatto salvo quanto eventualmente prescritto dalla normativa prevalente di P.A.I. ; lungo i lati interni del lotto di pertinenza sono ammesse anche staccionate in legno, recinzioni con pali in legno o ferro e rete metallica, eventualmente su cordolo intonacato di altezza non superiore a cm. 20, purché schermate da specie vegetali sempreverdi, fatto salvo quanto eventualmente prescritto dalla normativa prevalente di P.A.I. Lungo i percorsi pubblici è vietato l'uso di rete ombreggiante verso strada. Le recinzioni che si estendono in zona agricola, come definita al Titolo V delle presenti norme, dovranno conformarsi alle prescrizioni della zona omogenea in cui ricadono. I muri di contenimento dovranno essere realizzati con materiali e caratteristiche tradizionali quali pietra a vista, murature intonacate. Le sistemazioni esterne dovranno essere congruenti con quelle del fabbricato o con quelle tipiche della zona. Dovranno essere recuperate tutte le sistemazioni originarie restaurandole o ripristinandole con i materiali come quelli esistenti quali pavimentazioni in cotto, pietra ecc. e non potranno comportare aumento di quota rispetto alle proprietà confinanti; sono comunque consentiti interventi finalizzati a livellare le aree poste a quota inferiore con le proprietà confinanti e quelle relative a fabbricati isolati; sono consentite in deroga alle suddette disposizioni soluzioni uniformi estese all'intera corte. La sistemazione delle aree antistanti i fronti, su tutti i lati, delle corti e degli altri immobili dovrà essere realizzata con materiali tradizionali quali cotto, pietra, ecc. ed il fronte principale nelle corti non potrà essere interessato da strutture, pergolati, ecc. Le altre aree potranno essere sistemate anche con semplice inghiaiaitura o con pavimentazioni seppur di moderna concezione ma con formati e colori che si integrino con l'ambiente e i materiali tradizionali. E' vietata la realizzazione di pensiline fotovoltaiche ed altre strutture sopraelevate da terra finalizzate al sostegno di pannelli fotovoltaici e/o solari termici. Le viabilità di accesso e le sistemazioni esterne dovranno prevedere un adeguato sistema di smaltimento delle acque piovane e non dovranno comportare modifica alla unitarietà degli spazi comuni o privati antistanti i

fronti principali anche per quanto riguarda le quote altimetriche. Le piscine dovranno essere di forma regolare con bordo e marciapiede aventi complessivamente una larghezza massima di cm. 100, realizzati in materiali tradizionali, salvo per le strutture aperte al pubblico di cui alla L.R.T. 09 marzo 2006, n. 8, per le quali dovranno essere rispettati i parametri e le prescrizioni previste dal D.P.G.R. 5 marzo 2010, n. 23/R. Dimensioni maggiori dei marciapiedi, sono consentite alle piscine di proprietà di nuclei familiari con soggetti disabili, di cui alla Legge 104/92, che necessitano di spazi idonei per l'accesso e l'utilizzo della piscina, da giustificare con apposita documentazione medica. Dovranno inoltre essere recuperati e salvaguardati gli arredi esterni originari. Tutti gli interventi relativi all'arredo urbano e da realizzarsi da parte dei privati come insegne, targhe, illuminazione, tende ecc. dovranno essere compatibili con le caratteristiche dell'ambiente. Dovranno essere restaurati e recuperati i manufatti minori quali le marginette, edicole, ecc.

Prezzo base d'asta: € 100.886,40

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 80/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 100.886,40

Bene N° 1 - Terratetto			
Ubicazione:	Capannori (LU) - via dei Bocchi n. 23, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 881, Categoria A4	Superficie	98,59 mq
Stato conservativo:	Da un esame sommario l'immobile non presenta problemi di stabilità, sia le murature portanti, sia i solai non presentano lesioni, torsioni o flessioni di alcun genere. Lo stato conservativo è complessivamente buono, adeguato allo standard corrente.		
Descrizione:	Fabbricato per civile abitazione, a schiera con altri, inserito in un contesto di corte, avente accesso dalla Via dei Bocchi a mezzo di passo e corte comune, disposto su tre piani fuori terra, compreso il piano terreno ed il sottotetto, composto da ingresso-soggiorno ed angolo cottura al piano terreno, da camera, bagno, ripostiglio e disimpegno al piano primo, oltre a due vani al piano secondo sottotetto, di cui uno solo praticabile.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo, [redacted] ve risulta essere l'unico residente.		

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Capannori (LU) - VIA DEI BOCCHI s.n.c., piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Terreni - Fg. 53, Part. 882, Qualità fabbricato rurale	Superficie	13,00 mq
Stato conservativo:	Da un esame sommario l'immobile non presenta problemi di stabilità, sia le murature portanti, sia i solai non presentano lesioni, torsioni o flessioni di alcun genere. Lo stato conservativo è complessivamente sufficiente, data la destinazione del manufatto.		
Descrizione:	Manufatto in muratura poco distante dall'abitazione, elevato al solo piano terreno, composto da un solo vano ad uso rimessa.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore [redacted].		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA DEI BOCCHI N. 23, PIANO T-1-2

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Lucca il 12/04/2006
Reg. gen. 8113 - Reg. part. 1602
Importo: € [REDACTED]
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 160.000,00
Rogante: notaio De Stefano Francesco di Lucca
Data: 10/04/2006
N° repertorio: 26667
N° raccolta: 8147

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Lucca il 09/06/2025
Reg. gen. 9500 - Reg. part. 7176
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA DEI BOCCHI S.N.C., PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Lucca il 12/04/2006
Reg. gen. 8113 - Reg. part. 1602
Importo: € 320.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 160.000,00
Rogante: notaio De Stefano Francesco di Lucca
Data: 10/04/2006
N° repertorio: 26667
N° raccolta: 8147

Trascrizioni



pignoramento immobiliare

Trascritto a Lucca il 09/06/2025

Reg. gen. 9500 - Reg. part. 7176

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura



Firmato Da: LAZZARI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76984d79e26007f2556bc8ccc11b1c90





Ispezione telematica

Ispezione n. T109055 del 27/10/2025

per dati anagrafici
Richiedente LZZSFN

Dati della richiesta

Cognome: [REDACTED]
Nome: [REDACTED]
Tipo di formalità: Tutte
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Sezione 1:
Periodo informatizzato dal 02/01/1987 al 27/10/2025
Periodo recuperato e validato dal -/-/1979 al 31/12/1986

Sezione 2:
Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1979
ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Elenco omonimi

1. [REDACTED]
Luogo di nascita [REDACTED]
Data di nascita [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità

Sezione 1 Periodo informatizzato dal 02/01/1987 al 27/10/2025 - Periodo recuperato e validato dal -/-/1979 al 31/12/1986

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/04/2006 - Registro Particolare 4451 Registro Generale 8112
Pubblico ufficiale DE STEFANO FRANCESCO Repertorio 26666/8146 del 10/04/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in CAPANNORI(LU)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE CONTRO del 12/04/2006 - Registro Particolare 1602 Registro Generale 8113
Pubblico ufficiale DE STEFANO FRANCESCO Repertorio 26667/8147 del 10/04/2006

Direzione Provinciale di LUCCA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 27/10/2025 Ora 16:05:30
Pag. 2 - Fine

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Ispezione telematica

Ispezione n. T109055 del 27/10/2025

per dati anagrafici

Richiedente LZZSFN

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in CAPANNORI(LU)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 09/06/2025 - Registro Particolare 7176 Registro Generale 9500
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI LUCCA Repertorio 2358 del 22/05/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in CAPANNORI(LU)
Nota disponibile in formato elettronico

Sezione 2 Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1979

Potrebbero essere presenti annualita' non completate e/o formalita' non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Nessuna formalita presente.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Ispezione telematica

Ispezione n. T108351 del 27/10/2025

per dati anagrafici
Richiedente LZZSFN

Dati della richiesta

Cognome: ██████████
Nome: ██████████
Tipo di formalità: Tutte
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Sezione 1:
Periodo informatizzato dal 02/01/1987 al 27/10/2025
Periodo recuperato e validato dal -/-/1979 al 31/12/1986
Sezione 2:
Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1979
ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Elenco omonimi

1. ██████████
Luogo di nascita ██████████
Data di nascita ██████████ Codice fiscale ██████████*

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità

Sezione 1 Periodo informatizzato dal 02/01/1987 al 27/10/2025 - Periodo recuperato e validato dal -/-/1979 al 31/12/1986

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/04/2006 - Registro Particolare 4451 Registro Generale 8112
Pubblico ufficiale DE STEFANO FRANCESCO Repertorio 26666/8146 del 10/04/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in CAPANNORI(LU)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE CONTRO del 12/04/2006 - Registro Particolare 1602 Registro Generale 8113
Pubblico ufficiale DE STEFANO FRANCESCO Repertorio 26667/8147 del 10/04/2006

Direzione Provinciale di LUCCA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 27/10/2025 Ora 16:03:10
Pag. 2 - Fine

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Ispezione telematica

Ispezione n. T108351 del 27/10/2025

per dati anagrafici
Richiedente LZSSFN

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in CAPANNORI(LU)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

ASTE GIUDIZIARIE

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 09/06/2025 - Registro Particolare 7176 Registro Generale 9500
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI LUCCA Repertorio 2358 del 22/05/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in CAPANNORI(LU)
Nota disponibile in formato elettronico

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Sezione 2 Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1979
Potrebbero essere presenti annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli
richiedere lo 'Stato dell'automazione'

ASTE GIUDIZIARIE

Nessuna formalità presente.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE