TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Molteni Marco Odoardo, nell'Esecuzione Immobiliare 9/2026 del R.G.E.

promossa da

**** Omissis ****

contro

**** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
Completezza documentazione ex art. 567 3
Titolarità 3
Confini 4
Consistenza 4
Cronistoria Dati Catastali 4
Dati Catastali 5
Precisazioni 6
Patti 6
Stato conservativo 6
Parti Comuni 6
Caratteristiche costruttive prevalenti 6
Stato di occupazione 6
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Capannori (LU) - via di Tiglio, 55012 6
Provenienze Ventennali 7
Formalità pregiudizievoli 9
Normativa urbanistica 9
Regolarità edilizia 17
Vincoli od oneri condominiali 17
Stima / Formazione lotti 18
Riepilogo bando d'asta 21
Lotto Unico 21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 9/2026 del R.G.E. 27
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 262.013,40 27

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

All'udienza del 23/02/2026, il sottoscritto Ing. Molteni Marco Odoardo, con studio in Via Santa Giustina, 21 - 55100 - Lucca (LU), email marcomolteni25@gmail.com, PEC marcoodoardomolteni@ingpec.it, Tel. 3476228870, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/02/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Capannori (LU) - via di Tiglio, 55012 (Coord. Geografiche: 43.81025558044226, 10.565113452832145)

DESCRIZIONE

-Immobile in via di Tiglio 355A Capannori costituito da Appartamento con ingresso al PT e sviluppo al piano primo oltre a soffitta- Fg 69 mapp 35 sub 4 piano T-1-2 cata A/4;
-Locali cat C/2 Fg 69 mapp 35 sub 5 piano T-1 mq 103;
-Locali cat C/6 Fg 69 mapp 35 sub 6 piano T-1 mq 59.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Capannori (LU) - via di Tiglio, 55012

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto che i documenti di cui art 567 cpc comma 2 risulta completa

TITOLARITÀ

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Sulla visura catastale l'esecutato risulta proprietario di 1/2(unico proprietario) +1/2 (separazione beni) per cui complessivamente del 100% del fabbricato.

CONFINI

L'intero fabbricato è costituito da due appartamenti, e questo oggetto della perizia, si sviluppa solo per l'ingresso al piano terra poi l'appartamento in se si sviluppa al piano primo e al piano secondo vi è una soffitta con altezze variabili tra 2.75 e 4.10.
Il confine è quindi costituito dall'appartamento al piano terra che appunto fa parte dello stesso immobile.
Vi confinano nel complesso strada provinciale [redacted] eni [redacted] ato est e beni [redacted]

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	92,00 mq	112,00 mq	1	112,00 mq	0,00 m	
Soffitta	92,00 mq	112,00 mq	0,33	36,96 mq	0,00 m	
Locale di deposito	94,40 mq	115,24 mq	0,2	23,05 mq	0,00 m	
Locale di deposito/garage	43,00 mq	58,60 mq	0,25	14,65 mq	0,00 m	
Giardino	1200,00 mq	1200,00 mq	0,065	78,00 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	264,66 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	264,66 mq		

Ampia resede di circa mq. 1.200 comune a due unità abitative. Fg 99 part. 35 sub 7
Il terreno di circa 1200 mq, come da atto notarile, risulta indiviso per cui per la riduzione come superficie convenzionale è stato un coefficiente di 0.065 ossia 6.5% della superficie reale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **12/08/2010** al **08/10/2010**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 99, Part. 35, Sub. 4 Categoria A4 Cl.5, Cons. 6 Superficie catastale 165 mq Rendita € 322,27
Dal **08/10/2010** al **30/12/2010**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 99, Part. 35 Categoria A4 Cl.5, Cons. 6 Superficie catastale 165 mq Rendita € 332,00
Dal **30/12/2010** al **22/03/2018**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 99, Part. 35, Sub. 4 Categoria A4 Cl.5, Cons. 6
Dal **22/03/2018** al **20/04/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 99, Part. 35, Sub. 4 Categoria A4 Cl.5, Cons. 6

Nota BENE
La stessa scansione temporale della prop. Fg 99 part. 35 sub 4 vale anche per i lotti Fg 99 part. 35 sub 5 e sub 6 rispettivamente classi 6 cat C2 mq 103 e classe 4 cat C6 mq 69 mq.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	99	35	4		A4	5	6	165 mq	322 €		
	99	35	5		C2	6		103 mq	356,41 €		
	99	35	6		C6	4		69 mq	156,8 €		

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
99	35									

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 cpc

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere e l'immobile è occupato dall'esecutato.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento al piano primo si presenta in buone condizioni d'uso mentre i locali soffitta relativi sempre al subalterno n.4 sono al grezzo e occorre prevedere una nuova coibentazione della copertura.
I locali relativi ai subalterni 5 e 6 relativi alle classi C2 e C6 sono al grezzo non sono presenti finiture trattandosi di garage o locali deposito. Lo spazio comune di giardino di circa 1200 mq risulta in buone condizioni.

PARTI COMUNI

Ampia resede di circa mq. 1.200 comune a due unità abitative si veda mappale terreni correlati- B648 FG 99- PARTICELLA 35

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si tratta di un edificio ante '67 il cui sistema costruttivo sembrerebbe quello in muratura sebbene non sia stato possibile effettuare saggi distruttivi per ovvie ragioni. L'appartamento posto al piano secondo oltre a soffitta al piano terzo risulta di recente ristrutturazione ad esclusione della soffitta che è al grezzo. Il tetto appare di vecchia realizzazione e non pare coibentato da quello che si evince dal basso.(al colmo l'interpiano supera i 4mt per cui l'esatta costituzione del manto pare non definibile con certezza sebbene paia tetto di vecchia realizzazione senza pacchetto impermeabilizzazione e coibentazione). Le finiture dell'appartamento sono in gres o legno ed anche i bagni appaiono in buone condizioni. Dagli atti di compravendita risulta che il fabbricato rientri in classe G.
Per quanto attiene al garage e al locale deposito corrispondenti ai subalterni 5 e 6 classi C2 e C6 sono locali al grezzo e non ristrutturati (si veda la documentazione fotografica).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA DI TIGLIO, 55012

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'immobile al momento del sopralluogo effettuato dal CTU risultava occupato dal debitore Sig **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **24/05/1963**	**** Omissis ****	**ATTO DI COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		NOTAIO CIOCIOLA	24/05/1963	23006	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **28/04/1984**	**** Omissis ****	**ATTO DI SUCCESSIONE**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
			28/04/1984	1872	
Dal **06/10/1986**	**** Omissis ****	**ATTO DI SUCCESSIONE**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			06/10/1986	639	
Dal **27/03/2004** al **30/12/2010**	**** Omissis ****	**ACCETTAZIONE EREDITA'**			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
				67477	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal **30/12/2010** al **10/06/2026**	**** Omissis ****	**Atto vendita-DA NOMELLINI LUANA MARIA**			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO BISERNI	30/12/2010	76806	13600
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;

PROVENIENZA
- i diritti di 19/50 o 513/1350 per atto di compravendita a rogito Notaio Bruno Ciociola di Capannori del 24 maggio 1963, Repertorio N° 23.006, debitamente registrato a Lucca e trascritto a Lucca il 29 maggio 1963 al Reg.Part. 3.312;
- i diritti di 13/135 o 130/1350 per successione ab intestato in morte della madr[redacted]asi il 28 aprile 1984, come da denuncia di successione n° 14 volume n° 1274, debitamente registrata a Lucca e trascritta a Lucca il 20 febbraio 1986 al Reg.Part. 1.872;
- i diritti di 13/270 o 65/1350 per successione ab intestato in morte del padre Nomellini Giovanni Lino apertasi il 6 ottobre 1986, come da denuncia di successione n° 55 volume n° 1298, debitamente registrata a Lucca e trascritta a Lucca il 19 gennaio 1988 al Reg.Part. 639 e denuncia di successione integrativa n° 14 volume n° 1401 debitamente registrata a Lucca e trascritta a Lucca il 18 marzo 1993 al Reg.Part. 2.541 e
- successivo atto di Accettazione di Eredità a mio rogito del 27 marzo 2004, Repertorio N° 67.477, registrato a Lucca il 6 aprile 2004 al n. 1145 e trascritto a Lucca il giorno 8 aprile 2004 al Reg.Part. 3.743.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pertanto in base ai sopracitati titoli, alla signora [redacted] sulta una proprietà pari a 708/1350 (formalmente maggiore della quota di 1/2).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Garanzia mutuo fondiario
  Iscritto a Lucca il 07/01/2011
  Reg. gen. 213 - Reg. part. 39
  Importo: € 330.239,00
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO OMOLOGAZIONE SEPARAZIONE CONSENSUALE
  Iscritto a LUCCA il 16/09/2024
  Reg. gen. 15369 - Reg. part. 1961
  Importo: € 0,00

Trascrizioni

- **CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**
  Trascritto a Lucca il 18/10/2010
  Reg. gen. 19715 - Reg. part. 12464
- **ATTO COMPRAVENDITA**
  Trascritto a Lucca il 07/01/2011
  Reg. gen. 211 - Reg. part. 132
  Note: TRASCRIZIONE del 07/01/2011 - Registro Particolare 132 Registro Generale 211 Pubblico ufficiale BISERNI MARIA DANIELA Repertorio 76806/13600 del 30/12/2010 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- **tRASFERIMENTO DIRITTI IMMOBILIARI**
  Trascritto a LUCCA il 03/04/2018
  Reg. gen. 5091 - Reg. part. 3606
  Note: ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO DIRITTI IMMOBILIARI IN ESECUZIONE DI OMOLOGA DI SEPARAZIONE CONSENSUALE TRA CONIUGI- NOTAIO MARIA DANIELA BISERNI
- **Verbale Pignoramento**
  Trascritto a Lucca il 13/11/2024
  Reg. gen. 19011 - Reg. part. 14437
- **Verbale Pignoramento immobili**
  Trascritto a Lucca il 28/01/2026
  Reg. gen. 1318 - Reg. part. 1030
- **ACCETTAZIONE EREDITA'**
  Trascritto a LUCCA il 16/04/2026
  Reg. gen. 6395 - Reg. part. 4911

NORMATIVA URBANISTICA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNE CAPANNORI
Art. 19 Ambiti di interesse tipologico
Sono costituiti dagli edifici di impianto storico, realizzati anteriormente al 1940, che anche in presenza di interventi di ristrutturazione incongrui, hanno complessivamente mantenuto l'impianto tipologico originario.
Detti edifici con le aree di pertinenza ricadono in aree assimilate alle zone A di cui al D.M. 1444/68.
All'interno di tali aree sono compresi anche immobili di antica formazione che sono stati oggetto di una completa ristrutturazione che ne ha alterato irreversibilmente le sue caratteristiche originarie o manufatti di recente realizzazione, e, nel caso si tratti di manufatti isolati, non si applicano le "prescrizioni e norme tecniche sull'uso dei materiali" di cui al presente articolo ad eccezione delle voci: Tettoie, Forni, Pergolati, Recinzioni e Sistemazioni esterne. In queste zone sono consentite ai sensi dell'art. 5 della presente normativa, le destinazioni d'uso riferite alle seguenti categorie funzionali:
a) residenziale;

inoltre e a condizione che siano compatibili con la residenza, sono consentite le seguenti categorie funzionali:
e) servizio e direzionale;
b) industriale artigianale limitatamente alle sottocategorie funzionale n. 2 (laboratori artigianali compatibili con la residenza, secondo i parametri dell'art. 48 del R.E.) e n.7 (artigianato di servizio);
c) commerciale al dettaglio;
g) agricola ed altre attività ad essa connesse limitatamente alla sottocategoria funzionale 4 (agriturismo ecc..)

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 interrate con altezza utile (HU) non superiore a 2,40 mt.
Gli interventi sopracitati non potranno determinare l'occupazione degli spazi originariamente comuni della corte né compromettere l'unitarietà degli allineamenti dei fronti prospettanti su di essi e dovranno essere realizzati con caratteristiche costruttive e finiture tipiche della zona; le volumetrie accessorie dovranno essere collocate nelle immediate vicinanze di altri immobili esistenti e in continuità con gli stessi.
E' consentita la demolizione e ricostruzione in sito, come definita all'art. 11, di immobili che non presentino particolari caratteristiche costruttive, decorative e architettoniche tali da determinarne il mantenimento e qualora, previa perizia statica redatta da tecnico abilitato, se ne dimostri la non idoneità statica e/o la particolare onerosità delle opere di consolidamento necessarie. La ricostruzione non potrà determinare l'occupazione degli spazi originariamente comuni della corte né compromettere l'unitarietà degli allineamenti dei fronti prospettanti su di essi, dovrà essere realizzata con caratteristiche costruttive e finiture tipiche della zona con eventuale recupero di elementi decorativi e costruttivi.

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

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

IMMOBILI STORICI ORIGINARIAMENTE AD USO AGRICOLO
Per le unità immobiliari originariamente ad uso agricolo, realizzate prevalentemente in muratura anteriormente al 1942, è consentita la ristrutturazione ed il cambio di destinazione ad uso residenziale a condizione che la superficie edificata (SE), in un unico corpo di fabbrica, non sia inferiore a mq 60.
Contestualmente a tale intervento è consentito l'ampliamento fino al raggiungimento della superficie edificata (SE) di mq 130. Per gli immobili che alla data sopra citata avevano una volumetria superiore o uguale a mc 200 e una SE superiore a 60 mq, è consentito il cambio di destinazione e l'ampliamento ad uso residenziale fino a mq 170 di superficie edificata (SE).
Per immobili esistenti alla data di adozione delle presenti norme, posti in aderenza ad abitazioni esistenti, è ammesso l'accorpamento alle stesse indipendentemente dalla dimensione.

Al fine di realizzare una effettiva integrazione con l'edilizia esistente gli ampliamenti devono riprodurre in generale le caratteristiche dell'edificio originario per quanto riguarda tipologia delle coperture, forme e dimensioni delle aperture, finitura delle superfici murarie esterne e materiali.
E' consentita la demolizione e ricostruzione in sito, come definita all'art. 11, di immobili che non presentino particolari caratteristiche costruttive, decorative e architettoniche tali da determinarne il mantenimento e qualora, previa perizia statica redatta da tecnico abilitato, se ne dimostri la non idoneità statica e/o la particolare onerosità delle opere di consolidamento necessarie. La ricostruzione non potrà determinare l'occupazione degli spazi originariamente comuni della corte né compromettere l'unitarietà degli allineamenti dei fronti prospettanti su di essi, dovrà essere realizzata con caratteristiche costruttive e finiture tipiche della

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

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

IMMOBILI ESISTENTI CON DESTINAZIONE PRODUTTIVA
Per i fabbricati esistenti con destinazione produttiva sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, finalizzati al mantenimento dell'attività esistente.
Per i fabbricati esistenti con destinazione produttiva e artigianale la cui attività risulti dismessa da almeno tre anni, è consentito il mutamento della destinazione d'uso finalizzato alla realizzazione di più unità abitative, purché ciascuna di superficie utile abitabile non inferiore a 60 mq, è ammesso anche attraverso interventi di demolizione e ricostruzione senza ampliamenti di volume e di superficie edificata (SE) , con le seguenti procedure:
- per il recupero di una superficie edificata (SE) inferiore a mq 600 è consentito l'intervento edilizio diretto, purché non comporti opere di ristrutturazione urbanistica;
- per il recupero di una superficie edificata (SE) superiore a mq 600 o in presenza di opere di ristrutturazione urbanistica, l'intervento è sottoposto a Piano Attuativo con previsione di standard urbanistici nella misura di 18 mq per 100 mc di volumetria realizzata, almeno la metà dei quali destinati a parcheggio pubblico e il rimanente a verde pubblico attrezzato; in luogo della realizzazione diretta delle opere pubbliche può essere consentita la loro conversione monetaria secondo i limiti e le modalità previsti dallo specifico regolamento Comunale;
- qualora le suddette volumetrie ricadano in un complesso "a corte", la ricostruzione non potrà determinare l'occupazione degli spazi originariamente comuni, né compromettere l'unitarietà degli allineamenti dei fronti prospettanti su di essi e dovrà essere realizzata con caratteristiche costruttive e finiture tipiche della zona, per quanto riguarda le coperture, le forme e dimensioni delle aperture, finitura delle superfici murarie esterne e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

materiali.
- qualora i suddetti fabbricati risultino inseriti nelle schiere di corte è consentita la demolizione e ricostruzione perché siano rispettati gli allineamenti dei prospetti e delle gronde, e dovrà essere realizzata con caratteristiche costruttive e finiture tipiche della zona, per quanto riguarda le coperture, le forme e dimensioni delle aperture, finitura delle superfici murarie esterne e materiali con eventuale recupero di elementi decorativi e costruttivi.
Tutti gli interventi di ricostruzione, dovranno essere congruenti con l'intorno edificato e in ogni caso non dovranno superare i tre piani fuori terra.
Per tali interventi il progetto dovrà prevedere l'eliminazione di tutti gli elementi di degrado presenti nell'area di pertinenza e l'esecuzione delle necessarie opere di mitigazione degli effetti ambientali.

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

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

PRESCRIZIONI E NORME TECNICHE SULL'USO DEI MATERIALI
Coperture
Gli interventi sulle coperture dovranno rispettare le tipologie e le caratteristiche degli edifici esistenti; in particolare dovrà essere previsto il mantenimento delle coperture a falda inclinata.
Per il manto di copertura è prescritto l'uso di elementi in cotto nelle forme tradizionali e/o comunque congruenti con i caratteri degli edifici.
Nel caso del rifacimento del tetto o di sopraelevazione ed adeguamento l'inclinazione delle falde non può superare il 30 %, salvo sia preesistente.
I materiali di recente concezione non devono risultare visibili dall'esterno.
E' consentita la realizzazione di lucernari o abbaini limitatamente al soddisfacimento delle esigenze di aeroilluminazione dei locali e per l'accesso al tetto al fine di garantire il passaggio degli addetti alla manutenzione, dimensionato ai sensi del Decreto del Presidente Della Giunta Regionale Toscana del 18 dicembre 2013, n. 75/R.
E' prescritto il mantenimento ed il restauro degli elementi in cotto, pietra o altri materiali originali di pregio costituenti la gronda, il sottogronda ed i cornicioni.
La loro eventuale sostituzione, deve realizzarsi secondo materiali e tecniche con caratteristiche di quelli originari.
Nelle gronde a struttura lignea non è ammesso, per la realizzazione dello scempiato, l'uso di tavelle in laterizio forato ma esclusivamente del legno o di "mezzane" in cotto.
Le gronde che non presentano elementi di pregio potranno essere sostituite purché con materiali e caratteristiche di tipo tradizionale. Tale modalità di intervento dovrà essere applicata anche per le gronde relative a sopraelevazioni ampliamenti o nuovi interventi.
Per tutte le tipologie di gronda non è ammesso aggiungere a vista materiali di nuova concezione (isolamenti termo-isolanti, camere di ventilazione, guaine ecc...); per gli interventi di sostituzione delle strutture di copertura interessanti oltre il 50% della superficie delle rispettive falde del tetto, eventuali nuove strutture da inserire nella gronda esterna, dovranno avere uno spessore massimo di cm. 10 oltre l'estradosso del travicello, delle mezzane aggettanti o mensole di vario genere preesistenti; le altre tipologie di gronda non potranno avere uno spessore superiore a 12 cm. comprensivo degli intonaci, misurato nella parte verticale a vista in corrispondenza del canale di gronda.
Al fine di consentire il suddetto intervento, dal computo dell'altezza dell'edificio HMax, sono esclusi tutti i maggiori spessori e volumi, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche dell'edificio stesso.
Gli altri casi eseguiti sui tetti esistenti, l'inserimento di extra spessori finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica dell'edificio, è consentito nella misura strettamente necessaria e utilizzando materiali con qualità tecnologica avanzata.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

Scale esterne
E' prescritto il mantenimento delle scale esterne appartenenti all'impianto originario; in tali casi è espressamente prevista la deroga alla L. 13/89.
Eventuali nuove scale esterne ai fabbricati saranno consentite solo sui prospetti secondari fino al 1° piano e in aderenza per tutto lo sviluppo, con caratteristiche e materiali di tipo tradizionale.
Eventuali dislivelli tra il piano esterno e l'accesso alle unità abitative dovranno essere superati con semplici gradini.

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

Aperture esterne
Non sarà consentita la modifica delle aperture quando queste presentino decorazioni o riquadrature in pietra tipiche dell'impianto.
Qualora sia necessaria la realizzazione di nuove aperture o la modifica di quelle esistenti, per garantire adeguate condizioni di aerazione ed illuminazione, queste si dovranno realizzare secondo forme e dimensioni tipiche dell'impianto e con riferimento alla logica degli allineamenti.
Aperture del tipo porta-finestra con semplice ringhiera possono essere consentiti solo in casi particolari per soddisfare esigenze di aeroilluminazione.
E' ammessa la realizzazione di grate di fattura tradizionale per le aperture.
E' consentita la realizzazione di aperture ad arco a condizione che riprendano quelle originarie o siano comunque congrue con le caratteristiche dell'immobile da documentare in modo adeguato.

Infissi e dispositivi di oscuramento
La sostituzione e la realizzazione di nuovi infissi deve essere eseguita con materiali e forme tradizionali (legno), l'uso di infissi di diversa concezione è consentito solo per le aperture di dimensioni non riconducibili a quelle tipiche di porta o di finestra o per l'eventuale chiusura interna di aperture schermate da "mandolate" nel caso in cui sia consentito il cambio di destinazione degli annessi agricoli.
E' consentito l'utilizzo di infissi in alluminio o P.V.C. a condizione che abbiano colori e caratteristiche simili a quelli tradizionali in legno.
Non è consentito l'uso di serrande avvolgibili o di altri dispositivi di oscuramento diversi dalle persiane, stuoini e scuroli interni di tipo tradizionale, realizzati in legno a vista se di specie tipiche della zona o tinteggiato, o in alluminio o P.V.C. come al comma precedente e privi di decorazioni in ferro battuto.

Elementi decorativi
Gli elementi decorativi originari degli edifici, di qualunque tipo e materiale, devono essere restaurati o, se necessario, sostituiti con materiali e forme identiche.
Non è consentita la tinteggiatura degli elementi decorativi in pietra o in cotto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Non è ammesso l'uso del marmo e del travertino ed altri materiali non locali nella rifinitura delle aperture.
Le inferriate delle finestre e le ringhiere delle scale e dei balconi devono essere conservate o, se necessario, sostituite con altre simili alle originali e congruenti con i caratteri degli edifici.

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

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

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

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

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

Ascensori
All'esterno dei fabbricati è consentita l'installazione di ascensori/piattaforme solo per soddisfare esigenze di portatori di handicap qualora sia dimostrata l'impossibilità o la difficoltà dell'inserimento all'interno.
Tali vani dovranno essere realizzati:
a) con strutture in muratura e copertura che riprendono le caratteristiche del fabbricato esistente.
b) con elementi a vista in vetro e struttura in acciaio/cemento armato

Mandolate
Gli interventi di ristrutturazione degli immobili originariamente agricoli dovranno prevedere, di norma, il mantenimento delle mandolate.
Potranno essere realizzate aperture nelle mandolate nella misura strettamente necessaria per soddisfare le norme igienico-sanitarie dei nuovi locali, con tecniche e materiali tradizionali e congruenti con l'impianto originario.
Solo qualora il progetto preveda interventi di ampliamento, modifiche volumetriche o ristrutturazioni con modifiche della destinazione tali da rendere non significativo il mantenimento di mandolate potrà essere

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Recinzioni
Le recinzioni non potranno comportare il frazionamento delle aree poste sul fronte principale dei fabbricati inseriti nelle corti.
Le recinzioni in prossimità degli accessi principali e/o lungo la viabilità dovranno essere realizzate con materiali e caratteristiche tradizionali come muri in pietra a faccia vista, in laterizio o muratura intonacata, con eventuale soprastante ringhiera in ferro a disegno semplice, fatto salvo quanto eventualmente prescritto dalla normativa prevalente di P.A.I. ; lungo i lati interni del lotto di pertinenza sono ammesse anche staccionate in legno, recinzioni con pali in legno o ferro e rete metallica, eventualmente su cordolo intonacato di altezza non superiore a cm. 20, purché schermate da specie vegetali sempreverdi, fatto salvo quanto eventualmente prescritto dalla normativa prevalente di P.A.I.
Lungo i percorsi pubblici è vietato l'uso di rete ombreggiante verso strada .
Le recinzioni che si estendono in zona agricola, come definita al Titolo V delle presenti norme, dovranno conformarsi alle prescrizioni della zona omogenea in cui ricadono.

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

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

Manufatti minori

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'edificio risulta realizzato ante '67 come da atto di compravendita a firma del notaio Biserni. Dalle ricerche effettuate dal CTU risulta una sola pratica, peraltro menzionata nell'atto di compravendita, la Dia 0165/2010 a firma del Geom Antonio Maffei che sostanzialmente corrisponde allo stato dei luoghi visionati dal CTU in sede di sopralluogo. Non sono state trovate altre pratiche antecedenti o successive nè a nome dell'esecutato nè a quello della venditrice e precedente proprietaria.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non sono state trovate certificazioni attestanti l'attuale situazione impiantistica da parte del CTU.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

In merito alla situazione giuridica del complesso, si specifica che le verifiche sommarie si sono concentrate esclusivamente sulla porzione immobiliare attualmente oggetto di procedura esecutiva (appartamento in asta), senza estendere l'indagine all'unità immobiliare contigua. Sulla base delle visure ordinarie e delle informazioni parziali raccolte per la sola unità in asta, si evidenzia quanto segue:
-Situazione vincolistica apparente: Da un primo esame documentale non emergono macroscopici vincoli speciali, servitù reciproche o obblighi particolari che gravino sull'unità analizzata, fatto salvo quanto ordinariamente riportato e trascritto nell'atto di compravendita originario del bene.
-Limiti dell'indagine: La presente valutazione non costituisce una due diligence notarile o urbanistica completa. Non si garantisce l'assenza di eventuali trascrizioni pregiudizievoli, patti di prelazione o oneri non rilevabili da una prima consultazione della documentazione d'asta.
-Regime dei rapporti: I rapporti e i diritti tra le due unità che compongono il fabbricato si presumono regolati esclusivamente dai titoli di provenienza, la cui esatta interpretazione e verifica viene rimandata alla fase di rogito notarile.
Le presenti considerazioni hanno pertanto carattere puramente indicativo e sono formulate con riserva di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ulteriori e più approfonditi accertamenti legali e catastali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lotto Unico

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

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Capannori (LU) - via di Tiglio, 55012
  -Immobile in via di Tiglio 355A Capannori costituito da Appartamento con ingresso al PT e sviluppo al piano primo oltre a soffitta- Fg 69 mapp 35 sub 4 piano T-1-2 cata A/4; -Locali cat C/2 Fg 69 mapp 35 sub 5 piano T-1 mq 103; -Locali cat C/6 Fg 69 mapp 35 sub 6 piano T-1 mq 59.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 99, Part. 35, Sub. 4, Categoria A4 - Fg. 99, Part. 35, Sub. 5, Categoria C2 - Fg. 99, Part. 35, Sub. 6, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 99, Part. 35Valore di stima del bene: € 291.126,00
  NOTA METODOLOGICA E CRITERI DI STIMA
  Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione, sono stati applicati congiuntamente due dei principali metodi riconosciuti dagli standard nazionali ed internazionali (Codice delle Valutazioni Immobiliari e Standard Tecnici OMI): il Metodo Comparativo Diretto (Market Comparison Approach) e il Procedimento di Stima per Valori Tipici di Zona.
  1. Il Metodo Comparativo Diretto (Market Comparison Approach)
  Il metodo si basa sul principio economico della sostituzione. Il valore di mercato dell'immobile viene determinato attraverso il confronto diretto con i prezzi di compravendita o di offerta di immobili simili (comparabili) compravenduti di recente o attualmente presenti sul mercato nella stessa zona micro-territoriale o in zone limitrofe con caratteristiche analoghe. Le fasi del procedimento formale hanno previsto:
  -La rilevazione dei dati: individuazione di un campione di immobili con caratteristiche tipologiche, costruttive, dimensionali e di localizzazione analoghe alla porzione di bifamiliare in esame nel comune di Capannori.
  -L'omogeneizzazione dei prezzi: applicazione di un coefficiente di abbattimento forfettario (pari al 10%) sui prezzi di richiesta degli annunci immobiliari, al fine di depurarli dal margine di trattabilità commerciale e ricondurli al probabile prezzo effettivo di transazione.
  -Il calcolo del valore unitario: determinazione del prezzo medio al metro quadro di mercato netto per ciascun livello qualitativo del campione.
  -La sintesi valutativa: moltiplicazione del valore unitario medio per la consistenza della superficie commerciale ragguagliata dell'immobile (260 mq).

  2. Il Procedimento di Stima per Valori Tipici di Zona (Parametrico-Analitico)
  Questo procedimento analitico si fonda sull'applicazione di parametri economici ufficiali registrati dagli organismi di controllo del mercato immobiliare. Nello specifico, sono state utilizzate le quotazioni ufficiali della Banca Dati OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) gestita dall'Agenzia delle Entrate per la macrozona periferica del comune di Capannori. Le fasi del procedimento formale hanno previsto:
  -L'inquadramento territoriale: individuazione della specifica fascia d'area omogenea in cui ricade la frazione di San Leonardo in Treponzio.
  -L'analisi dello stato manutentivo: suddivisione dei valori unitari ufficiali (€/mq) in tre differenti fasce di stato d'uso (da ristrutturare, abitabile/buono, ristrutturato a nuovo) per la tipologia edilizia "Ville e villini / Bifamiliari".
  -La formulazione del giudizio di stima: calcolo del valore finale attraverso l'algoritmo matematico che

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

moltiplica la superficie commerciale già ragguagliata (260 mq) per il valore parametrico prescelto in base alle reali condizioni intrinseche dell'edificio.

3. Quotazioni Medie OMI e di Mercato della Zona
In base alle Quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate e ai dati dei listini di Idealista Capannori per la macrozona di riferimento, si applicano i seguenti valori a seconda dello stato d'uso sui 260 mq commerciali:
-Scenario A - Stato Originario (Da Ristrutturare):Valore medio di 1.000 euro al metro quadro. Moltiplicato per 260 mq commerciali, il valore stimato dell'immobile è di 260.000 euro. Questo rappresenta la base economica se la casa ha impianti, infissi e finiture originali dell'epoca da rifare completamente.
-Scenario B - Abitabile (Stato Manutentivo Buono):Valore medio di 1.250 euro al metro quadro. Moltiplicato per 260 mq commerciali, il valore stimato dell'immobile è di 325.000 euro. È lo scenario in cui la casa è stata parzialmente rimodernata ed è pronta per essere vissuta.
-Scenario C - Totalmente Ristrutturato (Pari al Nuovo):Valore medio di 1.550 euro al metro quadro. Moltiplicato per 260 mq commerciali, il valore stimato dell'immobile è di 403.000 euro. Si applica solo in caso di ristrutturazione edilizia totale recente e alta classe energetica.

4.Confronto Diretto con Immobili Simili sul Mercato (Market Comparison)
Rapportando l'immobile a tre comparabili reali individuati nella zona (applicando uno sconto di trattabilità standard del 10% sui prezzi di richiesta iniziali), otteniamo le seguenti proiezioni basate sui tuoi 260 mq commerciali:
-Rapporto con Comparabile 3 (Immobile d'angolo da rimodernare con annessi):Prezzo di mercato netto rilevato di 712 euro al metro quadro. Moltiplicato per i 260 mq commerciali, il valore stimato dell'immobile è di 185.120 euro. Rappresenta il valore minimo se l'immobile presentasse gravi criticità strutturali o di posizione.
-Rapporto con Comparabile 2 (Bifamiliare in buono stato manutentivo, abitabile subito):Prezzo di mercato netto rilevato di 1.071 euro al metro quadro. Moltiplicato per i 260 mq commerciali, il valore stimato del tuo immobile è di 278.460 euro. Questo dato di mercato reale si avvicina moltissimo alla stima del CTU di 290.000 euro circa.
- Rapporto con Comparabile 1 (Grande villa indipendente su Via Sottomonte):Prezzo di mercato netto rilevato di 1.384 euro al metro quadro. Moltiplicato per i 260 mq commerciali, il valore stimato del tuo immobile è di 359.840 euro. Rappresenta il tetto massimo se la tua porzione avesse le stesse caratteristiche di indipendenza e finiture di una villa singola.

CONCLUSIONI
La valutazione di 291.126 euro è pertanto sostenibile secondo lo scrivente, trovandosi a metà strada tra le risultanze del Comparabile 2 (278.460 euro) e lo Scenario B OMI (325.000 euro), la cifra è perfettamente giustificata trovandosi l'immobile in un normale stato di conservazione, senza richiedere interventi strutturali immediati.
Occorre precisare che l'importo a base di gara sarà decurtato del 10% per l'assenza di garanzia di vizi pari a € 29.112,60 per cui l'importo definitivo a base di gara sarà pari a 262.013,40

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Porzione d'immobile Capannori (LU) - via di Tiglio, 55012	264,66 mq	1.100,00 €/mq	€ 291.126,00	100,00%	€ 291.126,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Valore di stima:	€ 291.126,00

Valore di stima: € 291.126,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza garanzie vizi 10%	29.112,60	€

Valore finale di stima: **€ 262.013,40**

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 22/10/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Molteni Marco Odoardo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto - ALL1- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Estratti di mappa - ALL2.1- ESTRATTO MAPPA
- ✓ Altri allegati - ALL2.2-ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO
- ✓ Planimetrie catastali - ALL3
- ✓ Visure e schede catastali - ALL4-VISUE CATASTALI
- ✓ Visure e schede catastali - ALL5.1-ELENCO FORMALITA'
- ✓ Atto di provenienza - ALL5.2-ATTO DI PROVENIENZA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Capannori (LU) - via di Tiglio, 55012
-Immobile in via di Tiglio 355A Capannori costituito da Appartamento con ingresso al PT e sviluppo al piano primo oltre a soffitta- Fg 69 mapp 35 sub 4 piano T-1-2 cata A/4; -Locali cat C/2 Fg 69 mapp 35 sub 5 piano T-1 mq 103; -Locali cat C/6 Fg 69 mapp 35 sub 6 piano T-1 mq 59.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 99, Part. 35, Sub. 4, Categoria A4 - Fg. 99, Part. 35, Sub. 5, Categoria C2 - Fg. 99, Part. 35, Sub. 6, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 99, Part. 35
Destinazione urbanistica: REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNE CAPANNORI Art. 19 Ambiti di interesse tipologico Sono costituiti dagli edifici di impianto storico, realizzati anteriormente al 1940, che anche in presenza di interventi di ristrutturazione incongrui, hanno complessivamente mantenuto l'impianto tipologico originario. Detti edifici con le aree di pertinenza ricadono in aree assimilate alle zone A di cui al D.M. 1444/68. All'interno di tali aree sono compresi anche immobili di antica formazione che sono stati oggetto di una completa ristrutturazione che ne ha alterato irreversibilmente le sue caratteristiche originarie o manufatti di recente realizzazione, e, nel caso si tratti di manufatti isolati, non si applicano le "prescrizioni e norme tecniche sull'uso dei materiali" di cui al presente articolo ad eccezione delle voci: Tettoie, Forni, Pergolati, Recinzioni e Sistemazioni esterne. In queste zone sono consentite ai sensi dell'art. 5 della presente normativa, le destinazioni d'uso riferite alle seguenti categorie funzionali: a) residenziale; inoltre e a condizione che siano compatibili con la residenza, sono consentite le seguenti categorie funzionali: e) servizio e direzionale; b) industriale artigianale limitatamente alle sottocategorie funzionale n. 2 (laboratori artigianali compatibili con la residenza, secondo i parametri dell'art. 48 del R.E.) e n.7 (artigianato di servizio); c) commerciale al dettaglio; g) agricola ed altre attività ad essa connesse limitatamente alla sottocategoria funzionale 4 (agriturismo ecc..) Per gli immobili esistenti sono consentiti i seguenti interventi: Per le abitazioni esistenti, come definite all'art. 4, è consentito nell'ambito della conservazione delle caratteristiche dell'edificio la ristrutturazione anche tramite l'adeguamento delle altezze dei vari piani, incluso il rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile, purché presenti un'altezza in gronda non inferiore a ml 1,10 e il suo innalzamento massimo sia relativo alla definizione di altezze minime abitabili, la sopraelevazione non sarà consentita nell'eventualità che il piano interessato risulti parte morfologica significativa del tipo edilizio ed elemento caratterizzante la configurazione architettonica dei prospetti quali altane, continuità della linea di gronda dell'edificio e di quelli contermini, presenza di gronde di particolare pregio, caratteristiche delle aperture dell'ultimo piano. Sono ammessi gli interventi per il recupero abitativo dei sottotetti secondo le disposizioni di cui alla L.R.5/2010 e s.m.i.. Per le suddette abitazioni, è consentito altresì l'ampliamento della superficie fino al raggiungimento di una superficie edificata (SE) di mq 170 o in alternativa un ampliamento di volume fino a mc 90. L'ampliamento può essere realizzato attraverso la sopraelevazione fino ad un massimo di tre piani fuori terra o aumento della superficie coperta che, dovrà interessare soltanto il fronte posteriore o quello laterale, solo dopo aver verificato l'impossibilità di realizzare l'ampliamento su detti lati, potrà interessare quello principale, che comunque non dovrà compromettere l'unitarietà degli affacci sugli spazi comuni negli insediamenti "a corte". Al fine di realizzare una effettiva integrazione con l'edilizia esistente, gli ampliamenti devono riprodurre le caratteristiche dell'edifico 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

degli allineamenti. Aperture del tipo porta-finestra con semplice ringhiera possono essere consentiti solo in casi particolari per soddisfare esigenze di aeroilluminazione. E' ammessa la realizzazione di grate di fattura tradizionale per le aperture. E' consentita la realizzazione di aperture ad arco a condizione che riprendano quelle originarie o siano comunque congrue con le caratteristiche dell'immobile da documentare in modo adeguato. Infissi e dispositivi di oscuramento La sostituzione e la realizzazione di nuovi infissi deve essere eseguita con materiali e forme tradizionali (legno), l'uso di infissi di diversa concezione è consentito solo per le aperture di dimensioni non riconducibili a quelle tipiche di porta o di finestra o per l'eventuale chiusura interna di aperture schermate da "mandolate" nel caso in cui sia consentito il cambio di destinazione degli annessi agricoli. E' consentito l'utilizzo di infissi in alluminio o P.V.C. a condizione che abbiano colori e caratteristiche simili a quelli tradizionali in legno. Non è consentito l'uso di serrande avvolgibili o di altri dispositivi di oscuramento diversi dalle persiane, stuoini e scuroli interni di tipo tradizionale, realizzati in legno a vista se di specie tipiche della zona o tinteggiato, o in alluminio o P.V.C. come al comma precedente e privi di decorazioni in ferro battuto. Elementi decorativi Gli elementi decorativi originari degli edifici, di qualunque tipo e materiale, devono essere restaurati o, se necessario, sostituiti con materiali e forme identiche. Non è consentita la tinteggiatura degli elementi decorativi in pietra o in cotto. Non è ammesso l'uso del marmo e del travertino ed altri materiali non locali nella rifinitura delle aperture. Le inferriate delle finestre e le ringhiere delle scale e dei balconi devono essere conservate o, se necessario, sostituite con altre simili alle originali e congruenti con i caratteri degli edifici. Intonaci e tinteggiature Gli intonaci e le tinteggiature saranno realizzate con materiali e tecniche tradizionali, escludendo il più possibile i rifacimenti totali ovvero riprendendo i vecchi intonaci in tutti i casi in cui sia possibile. Devono essere conservate ed eventualmente restaurate le decorazioni pittoriche, gli intonaci a bugnato e gli altri elementi decorativi di impianto realizzati in intonaco o altri materiali. I paramenti murari originariamente a vista dovranno essere mantenuti. Tettoie E' consentita la realizzazione di tettoie sovrastanti le porte di ingresso della unità edilizia delle dimensioni in larghezza della apertura della porta aumentata ai lati di ml 0,50 per parte e profondità non superiore a ml1,20 e struttura a semplice disegno (ferro pieno e vetro, legno ecc.) Tali tettoie non sono consentite sopra aperture e portali riquadrati in pietra. Forni E' consentita la realizzazione di forni pertinenziali nelle aree a corredo dei fabbricati ad uso abitativo ad eccezione di quelle antistanti il fronte principale. L'altezza max in gronda dovrà essere di ml 2,20 e potrà essere realizzata una tettoia di protezione antistante di max mq 2,00. Tali opere dovranno essere realizzate con materiali e caratteristiche tradizionali. Pergolati Dovranno essere realizzati con materiali di tipo tradizionale, quali legno o ferro, eventualmente con montanti in muratura; eventuali traversi in ferro dovranno essere di sezione piena o similare e di colorazione scura, dovranno essere piani. La superficie complessiva se maggiore di mq 25 non dovrà superare il 15% della superficie coperta dell'edificio e non potrà interessare il fronte principale per gli immobili facenti parte della schiera di corte. Canne fumarie e camini Nuove canne fumarie dovranno essere inserite in modo da non essere visibili dall'esterno; potranno essere realizzate all'esterno solo per comprovata impossibilità di realizzarle all'interno, su prospetti secondari che non si affaccino su spazi comuni con tubazioni in rame o in muratura tradizionale. I comignoli dovranno essere di tipo tradizionale. Ascensori All'esterno dei fabbricati è consentita l'installazione di ascensori/piattaforme solo per soddisfare esigenze di portatori di handicap qualora sia dimostrata l'impossibilità o la difficoltà dell'inserimento all'interno. Tali vani dovranno essere realizzati: a) con strutture in muratura e copertura che riprendono le caratteristiche del fabbricato esistente. b) con elementi a vista in vetro e struttura in acciaio/cemento armato Mandolate Gli interventi di ristrutturazione degli immobili originariamente agricoli dovranno prevedere, di norma, il mantenimento delle mandolate. Potranno essere realizzate aperture nelle mandolate nella misura strettamente necessaria per soddisfare le norme igienico-sanitarie dei nuovi locali, con tecniche e materiali tradizionali e congruenti con l'impianto originario. Solo qualora il progetto preveda interventi di ampliamento, modifiche volumetriche o ristrutturazioni con modifiche della destinazione tali da rendere non significativo il mantenimento di mandolate potrà essere proposta la loro sostituzione. Le superfici finestrate apribili ed illuminanti realizzate all'interno delle mandolate potranno essere valutate al fine di soddisfare i

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Prezzo base d'asta: **€ 262.013,40**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 262.013,40

Bene N° 1 - Porzione d'immobile			
Ubicazione:	Capannori (LU) - via di Tiglio, 55012		
Diritto reale:		**Quota**	
Tipologia immobile:	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 99, Part. 35, Sub. 4, Categoria A4 - Fg. 99, Part. 35, Sub. 5, Categoria C2 - Fg. 99, Part. 35, Sub. 6, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 99, Part. 35	**Superficie**	264,66 mq
Stato conservativo:	L'appartamento al piano primo si presenta in buone condizioni d'uso mentre i locali soffitta relativi sempre al subalterno n.4 sono al grezzo e occorre prevedere una nuova coibentazione della copertura. I locali relativi ai subalterni 5 e 6 relativi alle classi C2 e C6 sono al grezzo non sono presenti finiture trattandosi di garage o locali deposito. Lo spazio comune di giardino di circa 1200 mq risulta in buone condizioni.		
Descrizione:	-Immobile in via di Tiglio 355A Capannori costituito da Appartamento con ingresso al PT e sviluppo al piano primo oltre a soffitta- Fg 69 mapp 35 sub 4 piano T-1-2 cata A/4; -Locali cat C/2 Fg 69 mapp 35 sub 5 piano T-1 mq 103; -Locali cat C/6 Fg 69 mapp 35 sub 6 piano T-1 mq 59.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile al momento del sopralluogo effettuato dal CTU risultava occupato dal debitore Sig **** Omissis ****.		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009