
TRIBUNALE DI LUCCA

ASTE
GIUDIZIARIE® SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **Geom. Benucci Marco**, nell'Esecuzione Immobiliare 114/2024 del R.G.E.

promossa da



ASTE
GIUDIZIARIE®

contro



ASTE
GIUDIZIARIE®

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza.....	5
Dati Catastali E CRONISTORIA	5
Patti.....	6
Stato conservativo E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	18
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Stima LOTTO UNICO.....	19
Criterio di stima	19
Sviluppo valutazione	20
Riserve e particolarità da segnalare	22
Riepilogo bando d'asta	24
Lotto Unico	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 114/2024 del R.G.E.	25
Lotto Unico - PREZZO BASE D'ASTA: € 46.000,00	25

In data 07/08/2024, il G.E. Dr.ssa Antonia Libera Oliva nominava quale Esperto ex art. 568 c.p.c. lo scrivente **Geom. Benucci Marco**, con studio in Piazza San Frediano, 7 - 55100 - Lucca (LU), e-mail: marcobenuccilucca@gmail.com, PEC: marco.benucci@geopec.it, Tel. 335 376394, che in data 13/08/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Piccolo fabbricato terra tetto ad uso di civile abitazione ubicato a Lucca (LU), fraz. Cappella, località “Corte Soldo”, via della Billona n. 1885, piano T-1° corredato dai diritti sulla corte a comune.

DESCRIZIONE

Piccolo fabbricato terra tetto ad uso di civile abitazione libero su tre lati, costruito a schiera con altri simili, elevato due piani fuori terra compreso il terrestre e corredato da piccola resede esclusiva sul lato est (foto 1, 2, 3).

Il tutto posto in Lucca (LU), fraz. Cappella, località “Corte Soldo”, via della Billona n. 1885 (allegato doc. 1 vista satellitare e allegato doc.2 Estratto mappa catastale).

L'unità immobiliare, alla quale si accede da strada sterrata che si diparte da Via della Billona e da corte comune, si compone internamente:

- al piano terreno da un unico vano ad uso cucina-tinello e da scale di accesso al piano primo (foto 7);
- al piano primo da camera (foto 8-9) e bagno (foto 10).

A corredo sul lato est piccola resede ad uso esclusivo di circa 10,00 mq. ove e' stato realizzato un vano tecnico e un piccolo pergolato con struttura metallica (foto 4 - allegato doc.4 planimetria catastale, allegato doc. 6 stato attuale rilevato).

È corredato inoltre dai diritti di comunanza sulla Corte Soldo identificata in Catasto sul Foglio 77 dalla particella 184.

L'immobile e' in buone condizioni di manutenzione e conservazione sia internamente che esternamente.

L'unità immobiliare presenta le seguenti principali caratteristiche costruttive e finiture:

- Struttura portante in muratura;
- Tamponature in muratura semplice;
- Copertura in legno e tegoli in laterizio;
- Pareti interne ed esterne rifinite con intonaco al civile e tinteggiate;
- Pavimenti interni in mattonelle di gres;
- Infissi interni ed esterni in legno con persiane in PVC ;
- Bagno con pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica;
- Impianto elettrico sfilabile, riscaldamento autonomo con caldaia a metano, aria condizionata al piano primo.

- Sono presenti l'acquedotto e la fornitura gas metano;

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Piccolo fabbricato terra tetto ad uso di civile abitazione, costruito a schiera con altri simili e fronteggiante la corte a comune, ubicato in Lucca (LU), fraz. Cappella, località “Corte Soldo”, via della Billona n. 1885, piano T-1°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene al seguente soggetto esecutato:

- 

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

-  (Proprietà 1/1)

CONFINI

Vi confinano: a nord mappale 953, ad est aria su passo per accesso alla “Corte Soldo”, a sud aria su “Corte Soldo”, a ovest mappale 795 salvo se altri o come meglio di fatto.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	31,00 mq	43,00 mq	1	43,00 mq	2,38 m 2,45 m min- 3,35 m max	T-1°
Giardino	9,50 mq	10,00 mq	0,10	1,00 mq		T
Totale superficie convenzionale:				44,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				44,00 mq		

Lo scrivente per il calcolo delle superfici ha utilizzato i rapporti mercantili forniti da TECNOBORSA.

* **Superficie Interna Netta (SIN).** Per superficie interna netta si intende l'area di un 'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

* **Superficie Esterna Lorda (SEL).** Per superficie esterna lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Le superfici secondo il D.P.R. 138/98 riportate in visura catastale sono:
 Per i locali ad uso abitativo mq. 43,00 - escluse aree scoperte mq. 42,00;

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

DATI CATASTALI E CRONISTORIA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	77	183			A5	8	2,5	43 mq	72,3 €	T-1°	

Indirizzo catastale: Via della Cappella.

La corte a comune è identificata dalla particella 184.

Ai fini della continuità catastale si precisa come l'attuale mappale 183 deriva dalle seguenti variazioni (allegato doc. 3 visura catastale casa e corte a comune):

- Variazione del 09/11/20215 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione Toponomastica del 02/05/2013 – Pratica LU0099162 in atti dal 02/05/2013 (n. 64601.1/2013);
- Variazione del 28/07/1994 – Pratica n. 244339 in atti dal 28/11/2002 RISTRUTTURAZIONE (n- 3611.1/1994);
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Corrispondenza catastale

L'Esperto precisa che sono stati svolti accertamenti per verificare la conformità catastale soggettiva ed oggettiva dei beni eseguiti mediante la documentazione rintracciata presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Lucca – Comune di Lucca (LU) e il confronto della stessa con lo stato dei luoghi.

Svolti i dovuti accertamenti lo scrivente è in grado di affermare quanto segue:

- si ha la conformità soggettiva in quanto i beni eseguiti sono correttamente intestati:
 - o al soggetto eseguito nella persona di [REDACTED] il [REDACTED], Codice fiscale [REDACTED], per i diritti della piena proprietà;
- **NON si ha la conformità oggettiva** in quanto l'ultima planimetria catastale in atti del 28/07/1994 NON corrisponde allo stato dei luoghi ed in particolare:
 - o Difformità nell'altezza interna rilevata al piano terreno;
 - o Mancata rappresentazione del locale tecnico realizzato sul lato est del fabbricato;
 - o Diversa distribuzione interna dei vani al piano primo e mancata rappresentazione del bagno esistente;
 - o Mancata indicazione dell'altezza al colmo del piano primo.

PATTI

Dalla lettura degli atti di provenienza e dalle visure in Conservatoria non sono emersi patti particolari.

STATO CONSERVATIVO E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione sia internamente che esternamente.

L'unità immobiliare presenta le seguenti principali caratteristiche costruttive e finiture:

- Struttura portante in muratura;
- Tamponature in muratura semplice;
- Copertura in legno e tegoli in laterizio;
- Pareti interne ed esterne rifinite con intonaco al civile e tinteggiate;
- Pavimenti interni in mattonelle di gres;
- Infissi interni ed esterni in legno con persiane in PVC ;
- Bagno con pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica;
- Impianto elettrico sfilabile, riscaldamento autonomo con caldaia a metano, aria condizionata al piano primo.
- Sono presenti l'acquedotto e la fornitura gas metano;

PARTI COMUNI

All'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione spettano i diritti di comunanza della corte comune denominata "Corte Soldo" ed identificata al Catasto di Lucca (LU) come Bene Comune Non Censibile sul foglio 77, mappale 184. Il tutto come indicato nell'atto di acquisto ai rogiti del dr. Barsanti Massino notaio in Lucca (LU) del 29/07/1994, rep. 49563/12784, trascritto a Lucca (LU) il 02/08/1994 ai nn. 11071/8030 (allegato doc. 5 – Atto Provenienza).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono emerse servitù particolari né censi o livelli.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo in data 17 settembre 2024 l'unità immobiliare oggetto di procedura risultava essere abitata dal soggetto esecutato.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non sono emersi contratti di locazione che avessero per oggetto l'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/07/1994	[REDACTED]	Comoravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dr. Barsanti Massino, notaio in Lucca (LU)	29/07/1994	49563	12784
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	02/08/1994	11071	8030
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per la lettura dell'atto di provenienza si rimanda al già citato allegato doc. 5

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 02/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna Tribunale di Lucca n.611/2024 emessa in data 07/05/2024
Iscritto a Lucca il 21/05/2024
Reg. gen. 8599 - Reg. part. 1035
Quota: 1/1
Importo: € 10.000,00
A favore di [REDACTED]
[REDACTED]
Capitale: € 6.000,00
Rogante: Tribunale di Lucca
Data: 07/05/2024
N° repertorio: 611
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna Tribunale di Lucca n.611/2024 emessa in data 07/05/2024
Iscritto a Lucca il 21/05/2024
Reg. gen. 8600 - Reg. part. 1036
Quota: 1/1
Importo: € 10.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capital
Rogante: Tribunale di Lucca
Data: 07/05/2024
N° repertorio: 611
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna Tribunale di Lucca n.611/2024 emessa in data 07/05/2024
Iscritto a Lucca il 21/05/2024
Reg. gen. 8601 - Reg. part. 1037
Quota: 1/1
Importo: € 10.000,00
A favo [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 4.800,00
Rogante: Tribunale di Lucca
Data: 07/05/2024
N° repertorio: 611
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna Tribunale di Lucca n.611/2024 emessa in data 07/05/2024
Iscritto a Lucca il 21/05/2024
Reg. gen. 8602 - Reg. part. 1038
Quota: 1/1
Importo: € [REDACTED]
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

Capitale: € 4.800,00
Rogante: Tribunale di Lucca
Data: 07/05/2024
N° repertorio: 611

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Lucca il 03/07/2024

Reg. gen. 11447 - Reg. part. 8646

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contr [REDACTED]

Note: IMMOBILI - Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO

Repertorio 2729/2024 del 12/06/2024

NORMATIVA URBANISTICA

REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNE DI LUCCA (LU) - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - Testo approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 15 marzo 2012

Art. 42 - Le Corti rurali

42.1 - Sono gli edifici rurali collocati prevalentemente nel territorio di pianura, originati in funzione della pratica agricola e realizzati approssimativamente fino all'Unità d'Italia. Sono complessi edilizi caratterizzati da una pluralità di corpi, principali (destinati prevalentemente ad uso residenziale) e accessori (con riferimento al 30.1.2007 ai fini di tale distinzione), originariamente strettamente connessi con una o più pertinenze individuali rurali. Il prospetto principale degli edifici è individuabile mediante la preponderante presenza degli ingressi e/o degli affacci su spazi originariamente comuni alla corte.

42.2 - Secondo il grado di conservazione il R.U. classifica le corti rurali nel seguente modo, come appositamente contrassegnate in cartografia:

- corti rurali integre
- corti rurali parzialmente alterate
- corti rurali alterate.

I successivi commi individuano gli interventi ammessi secondo tale classificazione.

Non è ammessa la costruzione di nuove superfici accessorie come definite dal Regolamento Edilizio , salvo nel caso di cui al comma 42.8a da computarsi nell'aumento volumetrico ivi consentito. Sono altresì ammessi piccoli aumenti di superficie accessoria finalizzati all'adeguamento di norme tecniche di carattere generale.

42.3 - Per le *corti rurali integre* l'intervento tende a salvaguardare i caratteri strutturali e formali originari, nel rispetto degli elementi caratteristici che non potranno in alcun modo essere manomessi, demoliti o tamponati.

42.3.1 - Per i *fabbricati principali e gli annessi* sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia (senza ampliamenti funzionali) ad eccezione della demolizione e ricostruzione con le seguenti possibili modalità:

- sostituzione parziale degli apparati strutturali nel caso in cui essi non siano più recuperabili, con l'uso di materiali e finiture di tipo tradizionale;
- modifica della distribuzione interna per un migliore standard abitativo, nel rispetto dei collegamenti verticali esistenti;
- il frazionamento e l'accorpamento di unità contigue nel rispetto dei collegamenti verticali esistenti;

- recupero di eventuali aperture esterne tamponate purché nel rispetto delle dimensioni, partiture e rapporto fra vuoti e pieni caratteristici della corte;
- rifacimento della copertura nel rispetto dell'inclinazione e del tipo di manto originari; è ammesso l'utilizzo di materiali di recente concezione con funzioni strutturali, isolanti o impermeabilizzanti, purché non modifichino gli spessori originari delle gronde;
- inserimento e adeguamento degli impianti tecnologici, per la sicurezza ed igienico-sanitari, senza che ciò alteri l'assetto figurativo complessivo.

42.3.2 - Per gli *annessi storici* sono inoltre consentiti:

- lo spostamento dei solai per il raggiungimento delle altezze minime ai fini igienico-sanitari, nel rispetto delle aperture esistenti;
- la realizzazione di nuove aperture, oltre al mantenimento di quelle esistenti, nella quantità minima a soddisfare le esigenze di adeguamento igienico-sanitario e nel rispetto dell'assetto figurativo complessivo;
- la realizzazione di soppalchi;
- l'inserimento di nuovi corpi scala interni con il mantenimento di quelli eventualmente esistenti.

42.3.3 - Sono ammesse le seguenti categorie di utilizzazione: *A1, A2, C1.1, C3, D3*. Altre categorie sono ammesse se esistenti alla data del 30.1.2007.

42.3.4 - Nelle aree ricadenti entro il limite di rispetto appositamente individuato negli estratti cartografici in appendice alle presenti norme, a fini di salvaguardia e valorizzazione della corte nel proprio contesto ambientale, non è consentito:

- alterare, modificare, distruggere elementi orografici e morfologici del terreno, ad eccezione di opere necessarie per la regimazione idraulica;
- qualsiasi tipo di costruzione anche precario;
- il rinnovo di manufatti precari già installati;
- la coltivazione di impianti specializzati da legno.

42.4 - Per le *corti rurali parzialmente alterate* l'intervento è volto al mantenimento e al recupero delle caratteristiche tipologiche compresa l'eliminazione di eventuali superfetazioni, ma consentendo anche limitati incrementi volumetrici volti ad un miglioramento dello standard abitativo.

42.4.1 - Per i *fabbricati principali storici e di nuovo regime* sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia ad eccezione della demolizione e ricostruzione con le seguenti possibili modalità e nel rispetto della partizione verticale esterna:

- modifica della distribuzione interna per un migliore standard abitativo;
- modifica e realizzazione di aperture esterne, sempre che ciò avvenga nel rispetto delle dimensioni, partiture e rapporto fra vuoti e pieni, caratteristici della corte;
- inserimento e adeguamento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, senza che ciò alteri l'assetto figurativo complessivo;
- rifacimento della copertura nel rispetto dell'inclinazione e del tipo di manto originari; è ammesso l'utilizzo di materiali di recente concezione con funzioni strutturali, isolanti o impermeabilizzanti, purché non modifichino gli spessori originari delle gronde;
- la variazione uniforme delle quote di imposta e colmo del tetto nel rispetto della tipologia originaria, nonché la giacitura dei solai fermo restando il numero di quelli esistenti al 30.1.2007, al fine di raggiungere le altezze minime fissate dalle vigenti disposizioni in materia igienico-sanitaria, anche se ciò comporta un incremento volumetrico e comunque nel rispetto della L.R. 5/2010. Nel caso in cui l'intero edificio presenti un'altezza in gronda costante originariamente omogenea è consentita la variazione di quota a condizione che l'intervento sia esteso a tutto l'edificio;
- il frazionamento e l'accorpamento di unità contigue;
- la realizzazione di soppalchi.

Qualora siano presenti elementi incongrui e/o superfetazioni gli interventi di cui ai punti *e, f e g* sono consentiti a condizione che sia proceduto alla loro contestuale eliminazione nei prospetti principale e laterale della proprietà interessata o alla loro riqualificazione se presenti in altro prospetto, ammettendone in quest'ultimo caso la demolizione e ricostruzione.

42.4.2 - Sono ammesse le seguenti categorie di utilizzazione: *A1, A2, B1.1, B1.2, B2.1, B3.1, B3.2, B4.6, C1.1, C3, C4, D3*. Le categorie *B3.1* e *B3.2* sono ammesse solo nel caso in cui le attività abbiano l'accesso dal fronte strada. Altre categorie sono ammesse se esistenti alla data del 30.1.2007.

42.5 - Le *corti rurali alterate* sono quelle che non hanno conservato l'integrità degli elementi strutturali e/o le caratteristiche architettoniche e decorative originarie.

42.5.1 - Per i *fabbricati principali storici e di nuovo regime* sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia ad eccezione della demolizione e ricostruzione con le seguenti possibili modalità:

- modifica della distribuzione interna;
- modifica e realizzazione di aperture esterne;
- inserimento e adeguamento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari;
- rifacimento della copertura nel rispetto dell'inclinazione originaria;
- frazionamento e accorpamento di unità;
- variazione uniforme delle quote di imposta e colmo del tetto nel rispetto della tipologia originaria, nonché la giacitura dei solai, fermo restando il numero dei solai esistenti al 30.1.2007 al fine di raggiungere le altezze minime fissate dalle vigenti disposizioni in materia igienico-sanitaria, anche se ciò comporta un incremento volumetrico e comunque nel rispetto della L.R. 5/2010;
- variazione uniforme delle quote di imposta e colmo del tetto nel rispetto della tipologia e del tipo di manto originari, al fine di realizzare un nuovo piano ad uso residenziale, con altezza pari a quella minima consentita per i sottotetti abitabili e purché non si superino i quattro piani fuori terra e comunque nel rispetto della L.R. 5/2010;
- la realizzazione di soppalchi.

Qualora siano presenti superfetazioni volumetriche gli interventi di cui ai punti *f* e *g* sono consentiti a condizione che sia proceduto alla contestuale riqualificazione delle stesse, ammettendone in tal caso anche la loro demolizione e ricostruzione.

42.5.2 - Sono consentite le destinazioni previste nelle zone residenziali dei sistemi insediativi di appartenenza (UI art. 105.2 - UR art. 106.2 - PM art. 107.2 - PL art. 108.2 - VU art. 109.2 - CU, OU, QU, DU art. 110.2 - VC, OC, CC, QC, PP, SP art. 111.2) ovvero delle zone agricole e boscate (art. 30.3) se al di fuori dei sistemi insediativi come definito dalle tavole B1.1.10 del Regolamento Urbanistico. Altre categorie sono ammesse se esistenti alla data del 30.1.2007.

42.6 - Per gli *annessi storici e di nuovo regime* appartenenti alle corti di cui ai commi 4 e 5, anche in aderenza a fabbricati principali, l'intervento è volto alla valorizzazione e al recupero ambientale della tipologia di corte.

42.6.1 - Sono consentiti, con materiali e tecnologie anche diversi da quelli originari, interventi fino alla ristrutturazione edilizia (senza ampliamenti funzionali) ad eccezione della demolizione e ricostruzione, con le seguenti possibili modalità:

- modifica della distribuzione interna e inserimento di collegamenti verticali;
- realizzazione di aperture esterne nel rispetto delle dimensioni, partiture e rapporto fra vuoti e pieni caratteristici della corte nella quantità minima a soddisfare le esigenze di adeguamento igienico-sanitario, oltre al mantenimento e adeguamento di quelle esistenti;
- spostamento dei solai sino a raggiungere le altezze minime ai fini igienico-sanitari;
- inserimento di nuovi solai se sono raggiunte le altezze minime ai fini igienico-sanitari;
- rifacimento della copertura nel rispetto della tipologia, dell'inclinazione e del tipo di manto originari ammettendo l'utilizzo di materiali di recente concezione con funzioni strutturali, isolanti o impermeabilizzanti; per i soli interventi nelle corti di cui al comma 4 tali interventi non devono modificare gli spessori originari delle gronde;
- inserimento e adeguamento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari;
- realizzazione di soppalchi.

42.6.2 - Sono ammesse le categorie di utilizzazione di cui ai commi 4.2 e 5.2 del presente articolo secondo la classe di appartenenza.

42.7 - Per gli *annessi di origine moderna*, l'intervento è volto ad un miglioramento ambientale della tipologia di corte mediante modifiche strutturali e formali.

42.7.1 - L'intervento può consentire, anche con accorpamento di diverse volumetrie:

- la ristrutturazione edilizia (senza ampliamenti funzionali), esclusivamente per usi accessori, con l'utilizzo di materiali simili o compatibili con quelli del contesto storico circostante;
- l'adeguamento in altezza nella misura minima a soddisfare le esigenze igienico-sanitarie in riferimento alla destinazione;
- il cambio di destinazione purché l'annesso sia già localizzato in posizione marginale all'interno della zona urbanistica o purché già presenti un aspetto e un impiego di materiali coerente con l'impianto di corte;
- il cambio di destinazione con la sostituzione edilizia purché la ricostruzione sia localizzata in modo che l'operazione tenda ad un miglioramento generale dell'assetto complessivo della corte; l'intervento deve essere definito e disciplinato da preventiva accettazione di un planivolumetrico tendente a stabilire l'ammissibilità dell'intervento.

42.7.2 - Sono ammesse le categorie di utilizzazione di cui ai commi 4.2 e 5.2 del presente articolo secondo la classe di appartenenza.

42.8 - Per i *fabbricati residenziali di origine moderna* l'intervento è volto ad impedire l'ulteriore aggravarsi della degenerazione e finalizzato al possibile recupero dell'ambiente di corte. Sono consentiti:

- per quelli ricadenti all'interno delle corti di cui al comma 4 interventi fino alla ristrutturazione edilizia (senza ampliamenti funzionali); è consentita la sostituzione edilizia purché la ricostruzione sia localizzata in posizione marginale all'interno della zona urbanistica o, se già a margine, per adeguarsi alle distanze minime di rispetto di cui agli artt. 5 e 6. In caso di sostituzione edilizia è ammesso un aumento un tantum del 30% del volume esistente col limite massimo di 90 mc per ogni fabbricato; affinché l'operazione tenda ad un miglioramento generale dell'assetto complessivo della corte l'intervento deve essere definito e disciplinato da preventiva accettazione di un planivolumetrico teso a stabilire l'ammissibilità dell'intervento;
- per quelli ricadenti all'interno delle corti di cui al comma 5 interventi fino alla sostituzione edilizia (senza ampliamenti funzionali).

L'aumento volumetrico non può comportare aumento di superficie coperta se il fabbricato ricade nelle 'aree allagate e/o ad alta probabilità di inondazione (AP)' del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) dell'Autorità di Bacino del Fiume Serchio.

42.9 - Per il trattamento delle *aree inedificate esterne di pertinenza* nei casi di cui ai commi 3 e 4 del presente articolo si prescrive il mantenimento, recupero e/o la valorizzazione dell'aia esterna comune.

Per tutte le corti non sono ammesse divisioni interne, nemmeno precarie, delle aree inedificate a mezzo di recinzioni, muretti, siepi o altro. Recinzioni al margine della zona urbanistica sono consentite purché presentino carattere di omogeneità e con utilizzo di materiali e forme compatibili col contesto ambientale di corte. Si prescrive la salvaguardia delle originarie sistemazioni, ove presenti, compresi i mattonati e le pavimentazioni esistenti. Ove questi ultimi debbano essere sostituiti, se ne prescrive la sostituzione in conformità al disegno originario, con l'uso di materiali aventi forme e caratteristiche analoghi a quelli originari. Per le parti non pavimentate e non utilizzate a verde al 30.1.2007 sono ammessi interventi di pavimentazione con materiali e forme tradizionali del tipo eventualmente già presente nella corte o in asfalto tipo 'natura' o simili. Allo scopo di razionalizzare la sosta è possibile individuare una o due zone, secondo le dimensioni della corte, da destinare a parcheggio collettivo, da posizionarsi in zona marginale e comunque in luogo tale da risultare il meno invasivo per l'ambiente di corte.

PIANO OPERATIVO ADOTTATO COMUNE DI LUCCA (LU)

Art. 12. Perimetro del territorio urbanizzato, limite dei centri abitati e altri elementi identificativi

1. Il PO riporta con apposita simbologia e caratterizzazione grafica nelle cartografie del quadro progettuale i riferimenti generali al PS vigente ed in particolare lo schema di riferimento delle UTOE (di cui all'art. 17 della Disciplina di piano del PS) e il "*Perimetro del Territorio urbanizzato*" (di cui all'art. 12 della Disciplina di piano del PS), indicati ai soli fini delle verifiche di coerenza e conformità al PS vigente delle previsioni del PO, tenendo conto delle diverse proiezioni geometriche, delle

caratteristiche aerofotogrammetriche, dei relativi ancoraggi topologici conseguenti al passaggio di scala e all'utilizzo di differenti basi cartografiche tra PS e PO, secondo le elaborazioni cartografiche allo scopo effettuate dallo stesso PO.

2. Il Perimetro del territorio urbanizzato costituisce il riferimento, non prescrittivo, per la delimitazione dei "centri abitati" in applicazione del vigente Codice della Strada da effettuare con apposito atto soggetto ad aggiornamento, anche tenendo conto dello stato e degli insediamenti a seguito dell'attuazione delle previsioni dello stesso PO e delle variazioni demografiche e socioeconomiche intervenute.

Art. 26. Agglomerati di matrice storica (A4)

1. Definizione. Comprende gli immobili qualificati dal PS come "*Ambiti degli agglomerati di matrice storica*" posti prevalentemente lungo le direttrici viarie delle radiali storiche e in contesti insediati della piana. In particolare, il PO distingue la seguente classificazione morfo - tipologica, indicata con apposita simbologia negli elaborati cartografici del quadro progettuale:

- - *Edificato di impianto storico. Beni testimoniali;*
- - *Edificato di impianto storico. Edificato caratterizzante;*
- - *Edificato di impianto storico. Edificato di base;*
- - *Edificato in condizione di rudere o in significativo stato di abbandono;*
- - *Edificato di recente formazione o storico trasformato;*
- - *Edificato di recente formazione e/o degradato o decontestualizzato.*

Il PO distingue altresì con apposita simbologia e campitura grafica, sempre negli elaborati cartografici del quadro progettuale, gli:

- - *Spazi aperti di valenza funzionale,*

2. **Categorie di intervento. Edificato.** Oltre all'attività edilizia libera, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

2.1. Per l'*Edificato di impianto storico. Beni testimoniali:*

- - gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili";
- - la "manutenzione straordinaria";
- - il "restauro e risanamento conservativo".

2.2. Per l'*Edificato di impianto storico. Edificato caratterizzante:*

- - gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili";
- - la "manutenzione straordinaria";
- - il "restauro e di risanamento conservativo";
- - la "ristrutturazione edilizia conservativa";
- - le "addizioni volumetriche", realizzate mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie edificabile (o edificata) (Se) non superiore a mq. 15, per ogni UI esistente.
- - Gli "interventi pertinenziali", limitatamente alla sola demolizione di volumi secondari - purché non di impianto storico e di antica formazione, come indicato nel quadro progettuale del PO - facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione, ancorché in diversa collocazione, all'interno del lotto urbanistico di riferimento: senza accorpamento e/o costruzione in aderenza all'edificio principale di cui restano pertinenza, fatto salvo quanto ulteriormente ammesso dal RE.

2.3. Per l'*Edificato di impianto storico. Edificato di base:*

- - gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili";
- - la "manutenzione straordinaria";
- - il "restauro e di risanamento conservativo";
- - la "ristrutturazione edilizia conservativa".

- - Gli "interventi pertinenziali", limitatamente alla sola demolizione di volumi secondari - purché non di impianto storico e di antica formazione, come indicato nel quadro progettuale del PO - facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione, ancorché in diversa collocazione, all'interno del lotto urbanistico di riferimento: senza accorpamento e/o costruzione in aderenza all'edificio principale di cui restano pertinenza, fatto salvo quanto ulteriormente ammesso dal RE.

2.4. Per l'*Edificato di recente formazione o storico trasformato*:

- - gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili";
- - la "manutenzione straordinaria";
- - il "restauro e di risanamento conservativo";
- - la "ristrutturazione edilizia conservativa";
- - gli "interventi pertinenziali";
- - la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva", limitatamente agli interventi di demolizione con fedele ricostruzione di edifici esistenti.

2.5. Per l'*Edificato recente e/o degradato o decontestualizzato*:

- - gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili";
- - la "manutenzione straordinaria";
- - il "restauro e di risanamento conservativo";
- - la "ristrutturazione edilizia conservativa";
- - gli "interventi pertinenziali";
- - la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva".

Per i soli edifici aventi destinazione d'uso industriale - artigianale e/o commerciale all'ingrosso sono vietati gli "interventi pertinenziali". Per gli stessi edifici, nel solo caso di totale mutamento di destinazione d'uso in altre categorie funzionali, è ammessa altresì la "sostituzione edilizia" con contestuale incremento volumetrico non superiore al 15% di Superficie edificabile (o edificata) (Se) esistente.

2.6. Per l'*Edificato in condizione di rudere o in significativo stato di abbandono*, ancora identificabile almeno dalla presenza dell'impronta a terra delle strutture (muri perimetrali, fondamenta, pavimentazioni, ecc.), è ammessa la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva", sulla base di una adeguata documentazione cartografica, fotografica e documentale dello stato dei luoghi e del carattere del manufatto - edificio da ricostruire, nel rispetto delle dimensioni e delle caratteristiche preesistenti e della tipologia originaria.

L'intervento di ricostruzione è da intendersi come la possibilità di ricostruire lo stesso manufatto - edificio di cui siano documentate le caratteristiche tipologiche e/o le dimensioni planivolumetriche originarie. In particolare, i manufatti - edifici dovranno essere ricostruiti mantenendo l'impronta delle murature a terra e per l'altezza e il numero di piani pari a quelli originari preesistenti. Ove l'altezza dei piani originaria risultasse inferiore a quella prevista da norme igienico sanitarie o dal RE, è ammessa la ricostruzione dei piani secondo le norme vigenti, ferma restando l'altezza totale originaria. Gli elementi dimensionali dell'edificio da ricostruire dovranno essere documentati previo rilievo grafico e fotografico dell'esistente, accompagnato da una specifica e dettagliata relazione descrittiva, finalizzata ad attestare le caratteristiche tipologiche e le dimensioni originarie.

In particolare, sono ritenuti documenti indispensabili per il rilascio del titolo abilitativo, oltre a quelli stabiliti dal RE:

- - adeguata documentazione sulla tipologia originaria dell'edificio, i cui elementi fondamentali dovranno essere dedotti da atti notarili e/o catastali, documentazioni, mappe e planimetrie storiche, altri documenti di archivio;
- - relazione storica con confronto tra catasti di diverso impianto, contenente almeno l'estratto del catasto ottocentesco, di quello d'impianto e di quello attuale;
- - documentazione fotografica "d'epoca" e storica.

In caso di mancanza di elementi di riferimento per la determinazione delle consistenze originarie, data la persistenza dei muri perimetrali o della sola impronta a terra, viene attribuita una altezza massima consentita di mt 3 fuori terra.

Fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, non è ammessa la trasformazione delle strutture verticali e delle aperture ancora esistenti, la ricostruzione delle parti mancanti dovrà essere realizzata con materiali e tecnologie uguali a quelle originarie, se documentabili. Le destinazioni d'uso e le unità immobiliari (UI) ammesse sono quelle originarie documentabili sulla base di quanto indicato nel presente articolo, ovvero quelle ammesse al successivo comma 6.

2.7. Per gli edifici eventualmente non classificati, diversi dai precedenti e non legati da vincolo pertinenziale ad edifici classificati - posti all'interno della "Zona" oggetto delle presenti norme - le categorie di intervento ammesse sono le seguenti:

- - gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili";
- - la "manutenzione straordinaria";
- - il "restauro e di risanamento conservativo";
- - la "ristrutturazione edilizia conservativa".

2.8 È comunque e sempre vietata:

- - la realizzazione di scale esterne a vista che interessino i prospetti fronte strada dell'edificio e/o quelli che si affacciano sugli spazi di valenza funzionale, con l'eccezione delle zone di cui al successivo art.27 - Corti (rurali - lucchesi) di impianto storico (Ac) e art.58 Corti (rurali - lucchesi) di impianto storico (Nc) in cui resta comunque e sempre vietata la realizzazione di scale esterne;
- - la realizzazione di balconi e terrazze;
- - la realizzazione di terrazze a tasca e/o a vasca;
- - la modifica della tipologia della copertura.

3. Categorie di intervento. Spazi aperti pertinentziali. Le categorie di intervento ammesse sono quelle del corrispondente edificato a cui gli spazi aperti risultano funzionalmente e tipologicamente collegati e/o di cui costituiscono pertinenza in forza di atti pubblici e titoli abilitativi comunque denominati. Gli interventi "di addizione volumetrica", "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" e di "sostituzione edilizia", nonché gli "interventi pertinentziali", diversi da quelli privi di rilevanza edilizia, non possono interessare gli "spazi aperti di valenza funzionale". Qualsiasi intervento non deve altresì comportare l'alterazione di beni e manufatti minori di interesse storico - testimoniale e deve mantenere sostanzialmente inalterati i profili dei piani di campagna esistenti, tenendo conto delle ulteriori indicazioni di cui al successivo comma 7.

4. Parametri urbanistico edilizi e prescrizioni di dettaglio. Nella "ristrutturazione edilizia ricostruttiva", negli "interventi pertinentziali" e nella "sostituzione edilizia" l'indice di copertura non può superare il 60% della superficie fondiaria costituente il lotto urbanistico di riferimento. In questi casi l'altezza degli edifici non può superare quella massima dell'edificio oggetto di intervento o, in alternativa, quella degli edifici ad essi aderenti.

5. Dimensione e frazionamento delle unità immobiliari. Il frazionamento e l'aumento delle UI residenziali è ammesso secondo quanto disposto all'art. 20 delle presenti Norme. Non è ammesso il frazionamento delle UI non residenziali, con l'eccezione delle funzioni agricole, nei limiti indicati dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia e/o del RE. Nel solo caso l'"Edificato di impianto storico. Edificato caratterizzante" il frazionamento delle UI è ammesso nei limiti dell'incremento di non più di una sola UI rispetto a quelle esistenti.

6. Disciplina delle funzioni. Le categorie funzionali ammesse sono:

- a) residenziale;
- c) commerciale al dettaglio;
- e) direzionale e di servizio.

Le funzioni di cui ai punti c) ed e) sono ammissibili, fatto salvo l'esistente, solo ed esclusivamente per le UI aventi accesso diretto dalla strada pubblica.

Nel solo caso dell'"Edificato di impianto storico. Edificato caratterizzante" il mutamento della destinazione d'uso nella categoria funzionale residenziale è ammesso nei limiti delle dimensioni di cui all'art. 20 e delle prescrizioni di cui al precedente comma.

7. Indicazioni di dettaglio per il controllo degli interventi edilizi. Le categorie di intervento di cui al precedente comma 2 si applicano nel prioritario rispetto delle seguenti prescrizioni:

- - Il rifacimento della copertura deve avvenire nel rispetto di quanto previsto al comma 2.8, pertanto non può comportare la modifica del numero e dell'inclinazione delle falde esistenti e dell'aggetto di gronda rispetto all'esistente; deve altresì comportare il mantenimento del manto di copertura tradizionale (coppi e tegole) o il suo ripristino. E' comunque ammesso l'utilizzo di materiali di recente concezione con funzioni strutturali, isolanti o impermeabilizzanti o necessari all'efficientamento energetico, purché non modifichino gli spessori originari delle gronde.
- - L'inserimento e adeguamento degli impianti tecnologici, per la sicurezza ed igienicosanitari, è ammesso nell'ambito degli interventi di cui al precedente comma 2, senza che ciò alteri l'assetto figurativo complessivo degli immobili esistenti di cui ai commi 2.1, 2.2, 2.3.
- - Per gli immobili di cui ai commi 2.1, 2.2, 2.3 e 2.4 si prescrive inoltre quanto segue:
 - - la modifica e la realizzazione di aperture esterne devono avvenire nel rispetto delle dimensioni, partiture e rapporto fra vuoti e pieni, caratteristici dell'agglomerato di impianto storico e degli edifici di impianto storico esistenti, come meglio e più approfonditamente specificato nel RE;
 - - la realizzazione di nuove aperture, deve avvenire nella quantità minima a soddisfare le esigenze di adeguamento igienico-sanitario e nel rispetto dell'assetto figurativo complessivo di impianto storico;
 - - in applicazione degli interventi ammessi di cui al precedente comma 2, la variazione della giacitura dei solai è ammessa fermo restando il numero di quelli esistenti, al fine di raggiungere le altezze minime fissate dalle vigenti disposizioni in materia igienico-sanitaria;
 - - Per le parti storiche di natura agricola o produttiva, dovrà essere assicurato il rispetto dei materiali costruttivi e degli elementi tipologici e strutturali che contraddistinguono gli edifici "di tipo rurale" (fienili, stalle e rimessaggi prevalentemente ricadenti nell'edificato di cui al comma 2, punto 2.2), con particolare riferimento alle "mandolate" e all'alternarsi delle partiture in laterizio rispetto a quelle strutturali in pietra. Le modifiche e le variazioni introdotte a seguito degli interventi edilizi ammessi, realizzate nei termini sopra indicati e la possibilità di tamponare eventuali campate aperte, devono lasciare a vista e chiaramente distinta l'orditura strutturale.
- - Nell'ambito degli interventi pertinenziali di cui al precedente comma 2 è ammessa la realizzazione di aree scoperte da destinare a parcheggio pertinenziale collettivo allo scopo di razionalizzare la sosta, da posizionarsi in ambito marginale rispetto alla zona A4, tali da non risultare impattanti sotto il profilo paesaggistico con il contesto storico in cui ricadono e non interferenti con gli "spazi aperti di valenza funzionale", secondo le specifiche dimensionali e qualitative del RE.
- - Per il trattamento degli spazi aperti pertinenziali ed in generale per gli spazi aperti, si prescrive il mantenimento, recupero e/o la riqualificazione di tutti gli spazi aperti di valenza funzionale e delle aie di impianto storico ove esistenti, secondo le indicazioni del RE. Non sono ammesse divisioni interne delle aree inedificate corrispondenti agli spazi aperti di valenza funzionale a mezzo di recinzioni fisse. Recinzioni fisse al margine della zona o degli spazi aperti diversi da quelli funzionali sono consentite purché presentino carattere di omogeneità e ricorrano all' utilizzo di materiali e forme compatibili col contesto storico e paesaggistico della zona, secondo quanto indicato nel RE. Si prescrive altresì la salvaguardia delle originarie sistemazioni, ove presenti, compresi i mattonati e le pavimentazioni in pietra e laterizi di impianto ed origine storica laddove esistenti. Ove questi ultimi debbano essere sostituiti, se ne prescrive la sostituzione in conformità al disegno originario con l'uso di materiali aventi forme e caratteristiche analoghi, meglio specificati dal RE. Per le parti non pavimentate e/o a verde

esistenti e non ricomprese negli spazi di valenza funzionale sono ammessi interventi di pavimentazione con materiali e forme tradizionali del tipo eventualmente già presente negli agglomerati storici come indicato nel RE.

- - Non è altresì ammesso alterare, modificare, cancellare ed eliminare elementi orografici e morfologici del terreno, nonché alterare i piani di campagna esistenti, fatte salve le opere e gli interventi di messa in sicurezza e salvaguardia idraulica.

Art. 27. Corti (rurali - lucchesi) di impianto storico (Ac)

1. Definizione. Comprende gli immobili qualificati dal PS come "*Ambiti dei Tipi insediativi di valore storico - documentale*" corrispondenti, più in specifico, alle corti lucchesi di impianto storico ed origine prevalentemente rurale, aventi valenza storico testimoniale, ubicate in territorio urbanizzato. Il PO in forma complementare alla disciplina definita per gli agglomerati di matrice storica distingue la seguente classificazione morfo - tipologica dell'edificato costitutivo delle corti, indicata con apposita simbologia negli elaborati cartografici del quadro progettuale:

- - *Edificato di impianto storico. Beni testimoniali;*
- - *Edificato di impianto storico. Edificato caratterizzante;*
- - *Edificato di impianto storico. Edificato di base;*
- - *Edificato in condizione di rudere o in significativo stato di abbandono;*
- - *Edificato di recente formazione o storico trasformato;*
- - *Edificato di recente formazione e/o degradato o decontestualizzato.*

Il PO distingue altresì con apposita simbologia e campitura grafica, gli:

- - *Spazi aperti di valenza funzionale.*

2. Categorie di intervento. Edificato. In ragione delle analoghe caratteristiche costitutive, sono ammessi gli interventi previsti per i corrispondenti edifici posti negli "*Agglomerati di matrice storica*" (A4), di cui all'art. 26 delle presenti Norme. In particolare:

- - per *l'Edificato di impianto storico. Beni testimoniali*, gli interventi ammessi sono quelli di cui al precedente art. 26 comma 2, punto 2.1;
- - per *l'Edificato di impianto storico. Edificato caratterizzante*, gli interventi ammessi sono quelli di cui al precedente art. 26 comma 2, punto 2.2;
- - per *l'Edificato di impianto storico. Edificato di base*, gli interventi ammessi sono quelli di cui al precedente art. 26 comma 2, punto 2.3;
- - per *l'Edificato di recente formazione*, gli interventi ammessi sono quelli di cui al precedente art. 26 comma 2, punto 2.4;
- - per *l'Edificato degradato o decontestualizzato*, gli interventi ammessi sono quelli di cui al precedente art. 26 comma 2, punto 2.5;
- - per *l'Edificato in condizione di rudere o in significativo stato di abbandono*; gli interventi ammessi sono quelli di cui al precedente art. 26 comma 2, punto 2.6.

2.1 E' sempre e comunque vietata:

- - la realizzazione di scale esterne;
- - la realizzazione di balconi e terrazze;
- - la realizzazione di terrazze a tasca e/o a vasca;
- - la modifica della tipologia della copertura.

3. Categorie di intervento. Spazi aperti pertinenziali. In ragione delle analoghe caratteristiche costitutive, sono ammessi gli interventi previsti per i corrispondenti spazi aperti pertinenziali posti negli "*Agglomerati di matrice storica*" (A4), di cui all'art. 26 comma 3 delle presenti Norme.

4. Ulteriori disposizioni. Rinvio ad analoga disciplina. In ragione delle analoghe caratteristiche costitutive, si applicano i "*Parametri urbanistico edilizi e prescrizioni di dettaglio*" e le "*Dimensione e frazionamento delle unità immobiliari*" definiti per i corrispondenti edifici posti negli "*Agglomerati di matrice storica*" (A4), di cui all'art. 26, commi 4 e 5 delle presenti Norme.

5. Disciplina delle funzioni. Le categorie funzionali ammesse sono:

- a) *residenziale;*
- e) *direzionale e di servizio.*

Le funzioni di cui al punto e) sono, fatto salvo l'esistente, ammissibili solo ed esclusivamente per le UI aventi accesso diretto dalla strada pubblica.

6. Indicazioni di dettaglio per il controllo degli interventi edilizi. Le categorie di intervento di cui al precedente comma 2 si applicano nel prioritario rispetto delle prescrizioni di cui al precedente art. 26 comma 7.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione del fabbricato oggetto della presente procedura è iniziata in data antecedente al 1° settembre 1967.

Dalla consultazione degli archivi del Comune di Lucca (LU) l'Esperto ha rintracciato le seguenti pratiche edilizie che giustificano l'attuale consistenza dell'immobile e che di seguito si elencano:

- **Autorizzazione Manutenzione Straordinaria n. 904/1994 del 25/07/1994** a nome Scipioni Enrichetta per lavori di straordinaria manutenzione descritte come "opere di ripassatura del tetto e risistemazione degli infissi esterni";
- **Concessione Edilizia n. 372/1995 in data 09/09/1995** a nome Vitarelli Viviana per "ristrutturazione e sistemazione esterna di un piccolo fabbricato ad uso di civile abitazione";
- **Concessione Edilizia n. 426/1999 del 10/06/1999** per "ristrutturare un fabbricato residenziale e sistemare la resede. Modifiche parzialmente in sanatoria e completamento dei lavori autorizzati con la CE 372/1995 (decaduta)";
- **D.I.A. n. 2843/2003 del 13/11/2003** per "Intervento di manutenzione straordinaria per lo spostamento di un depuratore biologico di civile abitazione".

L'Esperto precisa che sono stati svolti accertamenti per verificare la regolarità edilizia dell'unità immobiliare a uso abitativo oggetto di procedura mediante l'esame degli atti autorizzativi e della documentazione rintracciata presso l'Archivio delle Pratiche Edilizie del Comune di Lucca (LU) e il confronto degli stessi con lo stato dei luoghi.

Svolti i dovuti accertamenti, fermo restando che quanto esposto è riferito in via indicativa, lo scrivente afferma di non avere rilevato difformità, fatta eccezione per quanto segue (allegato doc. 6 con la rappresentazione dello stato autorizzato, quello rilevato alla data del sopralluogo e lo stato sovrapposto con evidenziate le difformità rilevate - Si fa presente che nell'elaborato non sono state evidenziate le opere abusive dal punto di vista paesaggistico sul lato est e la difformità nel materiale utilizzato per le persiane):

- sono state rilevate alcune modeste divergenze nelle misure interne dei vani e nelle misure esterne (allegato doc.6);
- Sul fronte principale è stata pavimentata una piccola porzione di corte a comune di fronte all'ingresso che poi è stata recintata con rete e siepe e chiusa da cancello. Si tratta di opere abusive di cui è in corso la demolizione a seguito della Sentenza 611/2024 e seguente ricorso promosso per la determinazione delle modalità esecutive degli obblighi di fare ex art. 612 ss (RG 800/2024) (allegato doc.6 e foto 1, 6);
- Vi sono modeste modifiche nei prospetti per opere non autorizzate dal punto di vista ambientale (siamo in zona con vincolo paesaggistico) e in particolare:
 - o Lievi difformità nella recinzione lato est (alloggio contatori), presenza di parabola e macchina condizionatore, con relativa tubazione, sempre lato est, persiane realizzate in PVC invece che in legno (foto 2, 3, 4 e 5). Lo scrivente ritiene che si dovrà procedere alla rimessa in pristino dei luoghi con lo smantellamento delle opere abusive o in alternativa, ove ne ricorrano le condizioni, a presentare un attestato di conformità in sanatoria.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è stato rintracciato il certificato energetico dell'immobile / APE;
- Non è stata rintracciata la di conformità dell'impianto elettrico;
- Non è stata rintracciata la di conformità dell'impianto termico;
- Non è stata rintracciata la di conformità dell'impianto idrico;
- Non è stato verificato il corretto funzionamento dell'impianto di smaltimento liquami;
- Non è mai stato richiesto il Certificato di Agibilità;

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA LOTTO UNICO

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

- **Bene N° 1** - Piccolo fabbricato terra tetto ad uso di civile abitazione ubicato a Lucca (LU), fraz. Cappella, località "Corte Soldo", via della Billona n. 1885, piano T-1° corredato dai diritti sulla corte a comune.
- Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 77, Part. 183, Categoria A5, Piano T-1° il fabbricato e dal mappale 184 la corte a comune.
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Piena Proprietà (1/1)

CRITERIO DI STIMA

L'intero procedimento estimativo è volto alla determinazione del più probabile "Valore di Mercato" dell'immobile intendendo per tale il punto di incontro della domanda e dell'offerta.

Secondo l'"International Valuation Standards" (I.V.S.) il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Nel caso di specie il criterio di stima utilizzato è il procedimento del "Market Comparison Approach" (M.C.A.).

Il Market Comparison Approach è un procedimento di Stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (Subject) e un insieme di immobili di confronto simili (Comparabili), oggetto di recenti compravendite e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione.

Il procedimento si basa sulla rilevazione di dati reali di mercato che l'Esperto ha ricercato mediante visure ipo-catastali o altre fonti conosciute e sulla rilevazione delle caratteristiche degli immobili che l'Esperto ricava dai documenti di cui è venuto in possesso a seguito delle proprie ricerche e/o da sopralluoghi, anche esterni, agli immobili comparabili.

Va evidenziato che per quanto concerne le procedure esecutive il prezzo stimato mediante il procedimento M.C.A. spesso può differire notevolmente dal prezzo finale di aggiudicazione.

Ciò non è conseguenza di un possibile errore di valutazione ma bensì deriva dal fatto che il procedimento estimativo seguito porta alla determinazione del più probabile "Valore di Mercato" di un bene immobile che, come richiamato in precedenza, per definizione ha come presupposto che l'acquirente e il venditore possano operare in modo indipendente, non condizionato, e nel proprio interesse e senza alcuna costrizione.

Tali presupposti non possono essere presenti nella vendita forzata di un bene per cui spesso il prezzo di aggiudicazione, per diversi fattori esterni, non coincide con il valore di mercato dell'immobile determinato dall'esperto.

Si precisa inoltre che, per completezza di indagine, si sono accertati i valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento ai dati rilevati al 1° semestre dell'anno 2024 (allegato doc.7).

Le fonti di informazione consultate, inoltre, sono: catasto di Lucca (LU), ufficio del registro di Lucca (LU), conservatoria dei registri immobiliari di Lucca (LU), ufficio tecnico di Lucca (LU), agenzie: Vetrine agenzie immobiliari online per ricerca Asking Price, osservatori del mercato immobiliare O.M.I..

La ricerca di beni comparabili è stata effettuata mediante le seguenti piattaforme: Comparabilitalia, STIMATRIX e visure ipo-catastali.

SVILUPPO VALUTAZIONE

Al fine di procedere alla valutazione del più probabile valore attuale di mercato lo scrivente ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto di stima.

Dal punto di vista generale sono state considerate le buone condizioni di manutenzione e conservazione e le buone caratteristiche costruttive dell'unità immobiliare ed in generale del fabbricato di cui costituisce porzione. L'ubicazione in zona di buona valenza paesaggistica e le limitazioni dettate dal confinare direttamente con la corte a comune con altri soggetti-

Dal punto di vista particolare si è tenuto conto che trattasi di un immobile in discrete condizioni di manutenzione che ha finiture di tipo tradizionale con facciate in pietra a faccia vista, tetto e gronda in legno e cotto. Si tratta inoltre di una unità abitativa dalla superficie molto contenuta che ha una certa appetibilità per acquisti per investimento date le alte possibilità di locazione con buona remunerazione.

Le valutazioni della Banca dati delle Quotazioni Immobiliari tenuta dall'Agenzia delle Entrate prevedono, nella zona D2, un range di valori, per "Abitazioni di tipo economico" in normali condizioni di manutenzione:

- **da € 1.200,00 a € 1.700,00. (1° semestre 2024).**

Per quanto riguarda la ricerca di possibili immobili comparabili con quello oggetto della presente procedura esecutiva, lo scrivente è riuscito a rintracciare l'atto di compravendita dell'unità immobiliare adiacente allo stesso sul lato ovest e più precisamente:

1. Piccolo fabbricato per civile abitazione, da terra a tetto, elevato ai piani terra e primo e posto nella parte centrale di fabbricato di corte di maggior mole.

Con accesso mediante la corte comune denominata "Corte Soldo", si compone internamente:

- al PT da ingresso-soggiorno, angolo cottura e scala di accesso al piano primo;
- al P1° da disimpegno, bagno e camera.

Il tutto posto in Comune di Lucca (LU), fraz. Cappella, loc. Corte Soldo, via della Billona n. 1885 e identificato al Catasto del Comune di Lucca (LU) sul **foglio 77 dalla particella 795, sub.**, categ. A/3, classe 8[^], consistenza 3 vani, superficie catastale 55,00 mq., piano T-1°, con rendita di € 201,42;

Tale immobile è stato oggetto della seguente compravendita (documento allegato 8 Estratto atto, documento allegato 9 posizione comparabile rispetto al subject):

- 6 febbraio 2023
- Dr. Piva Giampiero, Notaio in Lucca (LU)
- Repertorio 72081 - Raccolta 23533
- Prezzo € 70.000,00 (euro settantamila/00)
- Superficie Commerciale: 55,00 mq.
- Prezzo €/mq.: 1.272,72 €/mq
- Trascritto a Lucca (LU) il giorno 8 febbraio 2024 al n. 1634 di reg. part. e al n. 2264 di reg. gen.

Dai calcoli svolti (Scheda di Valutazione e Tabella M.C.A. - Allegato n. 10) l'immobile oggetto di procedura è stato stimato, a corpo e non a misura, in **€ 65.000,00 (euro sessantacinquemila/00)**.

Alla valutazione espressa, sulla base della superficie convenzionale adottata, pari a 44,00 mq., corrisponde una valutazione di circa **€/mq 1.509,30** che si pone ad un livello intermedio rispetto a quanto previsto dalla fascia dei valori O.M.I. per quella zona di riferimento (D2).

Commento finale

La valutazione espressa, prendendo a esame un insieme di immobili comparabili oggetto di recenti compravendite e posti nello stesso segmento di mercato dell'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione e in particolare l'unità immobiliare adiacente sul lato ovest (che ha caratteristiche molto simili), ci porta alla determinazione di un valore di mercato molto attendibile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Piccolo fabbricato ad uso di civile abitazione ubicato a Lucca (LU), fraz. Cappella, località "Corte Soldo", via della Billona n. 1885, piano T-1°	44,00 mq	1.509,30 €/mq	€ 66.409,00	100,00%	€ 66.409,00
Valore di stima arrotondato:					€ 65.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore
Rischio assunto per mancata garanzia (20%)	€ - 13.000,00
Regolarizzazione Planimetria Catastale mediante presentazione di Doc.FA.	€ 1.000,00
Messa in pristino e/o Regolarizzazione delle difformità edilizie evidenziate e in particolare la difformità del materiale utilizzato per gli infissi	€ 5.000,00
Valore finale di stima	€ 46.000,00

Valore finale di stima arrotondato: € 46.000,00 (euro quarantaseimila/00)

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si sottolinea che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;
- verifiche sugli impianti tecnologici privati esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008, n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e successive modifiche e integrazioni e alle norme UNI emanate in materia, dell'unità immobiliare esaminata della quale pertanto se ne ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D.Lgs. 311/2006, L.R.T. no 39/2005 e s. m. i.) dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato esaminato del quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche in ordine all'attuale situazione statica dell'immobile e delle relative pertinenze il cui consolidamento, ove necessario, deve intendersi a carico dell'aggiudicatario;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n° 13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana no 1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici.

Sul punto è opportuno precisare poi che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità eventualmente registrate, tenuto conto delle limitazioni d'indagine nonché delle finalità dell'incarico conferito, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità comporta valutazioni di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti a ciò preposti, i quali sono deputati all'indicazione dei relativi adempimenti, o sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali essi stessi rimandano ogni parere e/o decisione all'esito di un'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione

necessaria. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato peritale, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario.

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 09/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Benucci Marco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Vista Satellitare;
- ✓ N° 2 Estratto di mappa catastale;
- ✓ N°3 Visura catastale storica;
- ✓ N°4 Planimetria Catastale;
- ✓ N°5 Atto di provenienza;
- ✓ N°6 Elaborati Grafici: Stato Autorizzato/Rilevato/Sovrapposto;
- ✓ N°7 Valori O.M.I. - 1° semestre 2024;
- ✓ N°8 Estratto Atto di Compravendita COMPARABILE 1;
- ✓ N°9 Vista Satellitare - COMPARABILE 1 e SUBJECT;
- ✓ N°10 Scheda di Valutazione e Tabella M.C.A. - COMPARABILE 1 e SUBJECT;
- ✓ Documentazione fotografica da n.1 a n.10;

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** – Piccolo fabbricato terra tetto ad uso di civile abitazione ubicato a Lucca (LU), fraz. Cappella, località “Corte Soldo”, via della Billona n. 1885, piano T-1° corredato dai diritti sulla corte a comune.

Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 77, Part. 183, Categoria A5, Piano T-1°
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Piena Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica:

- REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNE DI LUCCA (LU) - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- Testo approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 15 marzo 2012:
 - **Art. 42** – Le Corti rurali
- PIANO OPERATIVO ADOTTATTO COMUNE DI LUCCA (LU)
 - **Art. 12.** Perimetro del territorio urbanizzato, limite dei centri abitati e altri elementi identificativi;
 - **Art. 26.** Agglomerati di matrice storica (A4);
 - **Art. 27.** Corti (rurali - lucchesi) di impianto storico (Ac)

Prezzo base d'asta: € 46.000,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 46.000,00

Bene N° 1 - Piccolo fabbricato terra tetto ad uso civile abitazione corredato da resede esclusiva			
Ubicazione:	Lucca (LU), fraz. Cappella, località "Corte Soldo", via della Billona n. 1885 - Piano T-1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Unità immobiliare per civile abitazione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 77, Part. 183, Categoria A5	Superficie	44,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione sia internamente che esternamente.		
Descrizione:	<p>L'unità immobiliare, alla quale si accede da strada sterrata che si diparte da Via della Billona e da corte comune, si compone internamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - al piano terreno da un unico vano ad uso cucina-tinello e da scale di accesso al piano primo (foto 7); - al piano primo da camera (foto 8-9) e bagno (foto 10). <p>A corredo sul lato est piccola resede ad uso esclusivo di circa 10,00 mq. ove e' stato realizzato un vano tecnico e un piccolo pergolato con struttura metallica (foto 4 - allegato doc.4 planimetria catastale, allegato doc. 6 stato attuale rilevato). È corredato inoltre dai diritti di comunanza sulla Corte Soldo identificata in Catasto sul Foglio 77 dalla particella 184.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo in data 17 settembre 2024 l'unità immobiliare oggetto di procedura risultava essere abitata dal soggetto esecutato. Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non sono emersi contratti di locazione che avessero per oggetto l'unità immobiliare oggetto di esecuzione.		