TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mareschi Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 141/2025 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

******* Omissis *******

SOMMARIO

Incarico 4
Premessa 4
Descrizione 4
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Capannori (LU) - Via delle Selvette, 242, 55012 4
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Capannori (LU) - Via delle Selvette, snc, 55012 5
Lotto Unico 5
Completezza documentazione ex art. 567 5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Capannori (LU) - Via delle Selvette, 242, 55012 5
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Capannori (LU) - Via delle Selvette, snc, 55012 5
Titolarità 5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Capannori (LU) - Via delle Selvette, 242, 55012 6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Capannori (LU) - Via delle Selvette, snc, 55012 6
Confini 6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Capannori (LU) - Via delle Selvette, 242, 55012 6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Capannori (LU) - Via delle Selvette, snc, 55012 6
Consistenza 6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Capannori (LU) - Via delle Selvette, 242, 55012 7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Capannori (LU) - Via delle Selvette, snc, 55012 7
Cronistoria Dati Catastali 7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Capannori (LU) - Via delle Selvette, 242, 55012 7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Capannori (LU) - Via delle Selvette, snc, 55012 7
Dati Catastali 8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Capannori (LU) - Via delle Selvette, 242, 55012 8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Capannori (LU) - Via delle Selvette, snc, 55012 8
Stato conservativo 9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Capannori (LU) - Via delle Selvette, 242, 55012 9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Capannori (LU) - Via delle Selvette, snc, 55012 9
Caratteristiche costruttive prevalenti 9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Capannori (LU) - Via delle Selvette, 242, 55012 9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Capannori (LU) - Via delle Selvette, snc, 55012 9
Stato di occupazione 9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Capannori (LU) - Via delle Selvette, 242, 55012 9

Provenienze Ventennali 10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Capannori (LU) - Via delle Selvette, 242, 55012 10
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Capannori (LU) - Via delle Selvette, snc, 55012 11
Formalità pregiudizievoli 12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Capannori (LU) - Via delle Selvette, 242, 55012 12
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Capannori (LU) - Via delle Selvette, snc, 55012 12
Normativa urbanistica 13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Capannori (LU) - Via delle Selvette, 242, 55012 13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Capannori (LU) - Via delle Selvette, snc, 55012 19
Regolarità edilizia 19
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Capannori (LU) - Via delle Selvette, 242, 55012 20
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Capannori (LU) - Via delle Selvette, snc, 55012 20
Stima / Formazione lotti 21
Riserve e particolarità da segnalare 23
Riepilogo bando d'asta 25
Lotto Unico 25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 141/2025 del R.G.E. 32
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 156.062,00 32

INCARICO

All'udienza del 13/03/2026, il sottoscritto Geom. Mareschi Andrea, con studio in Via Dei Cucchi 155 - 55100 - Lucca (LU), email andreamareschi1@virgilio.it, PEC andrea.mareschi@geopec.it, Tel. 368 3528828, Fax 0583 953787, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/03/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Capannori (LU) - Via delle Selvette, 242, 55012 (Coord. Geografiche: 1627798.86,4861226.82)
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Capannori (LU) - Via delle Selvette, snc, 55012 (Coord. Geografiche: 1627799.28,4861215.76)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA DELLE SELVETTE, 242, 55012

Fabbricato per civile abitazione terra-tetto, a schiera con altri, elevato su tre piani fuori terra, compreso il sotto-tetto, ubicato nel Comune di Capannori frazione di Segromigno in Monte, Via delle Selvette 242.
Dai sopralluoghi effettuati in data 22/04/2026 e in data 11/05/2026 sono emerse delle criticità all'interno del fabbricato medesimo, infatti all'attualità con opere edilizie eseguite in maniera grossolana e al grezzo, la civile abitazione è stata divisa in due unità distinte. Gli abusi principali sono stati commessi al piano terra, nello specifico, la prima rampa di scale è stata ruotata di 90 gradi verso sud per consentire l'accesso al piano primo dall'ingresso lato sud ed è stato altresì realizzato un tramezzo divisorio per separare il disimpegno dalla restante parte del piano terra al fine di poter accedere in maniera indipendente ai piani primo e sottotetto, realizzando di fatto due unità immobiliari distinte.
Al piano terra si accede da Via delle Selvette che immette direttamente su resede esclusiva posta sul lato nord dalla quale si accede all'appartamento al piano terra composto da disimpegno, cucina-tinello, una camera, antibagno e bagno. La seconda unità immobiliare formata abusivamente alla quale si accede da corte comune che si immette direttamente su resede esclusiva lato sud, usufruendo delle modifiche appena descritte per accedere ai piani primo e sottotetto. L'u.i.u. abusiva è composta da disimpegno e vano scale per accedere al piano primo composto da due camere, disimpegno/soggiorno, bagno, cucina e vano scale per accedere al piano sottotetto parzialmente agibile a causa delle altezze ridotte composto da tre vani uso soffitta.

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.

L'abitazione è altresì corredata a poca distanza dall'abitazione da un fabbricato con destinazione d'uso autorimessa/garage al piano terra e magazzino al piano primo dettagliatamente descritto nel "Bene n°2".

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA DELLE SELVETTE, SNC, 55012

Dai sopralluoghi effettuati in data 22/04/2026 e in data 11/05/2026 e dalla documentazione cartacea visionata è emerso che il fabbricato annesso all'abitazione è di costruzione anteriore al 31/10/1942, immobile facente parte di un fabbricato di maggior mole dislocato su due livelli (piano terra e piano primo) composto da due vani al piano terra e due vani al piano primo senza scala di collegamento quindi l'accesso al piano superiore avviene dall'esterno attraverso scala portatile d'appoggio.
Si accede al bene da Via delle Selvette, attraverso stradello privato, che si immette direttamente su corte comune dalla quale si arriva al fabbricato con destinazione d'uso autorimessa/magazzino al piano terra e fienile al piano primo.

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** - Fabbricato civile ubicato a Capannori (LU) - Via delle Selvette, 242, 55012
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Capannori (LU) - Via delle Selvette, snc, 55012

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA DELLE SELVETTE, 242, 55012

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA DELLE SELVETTE, SNC, 55012

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA DELLE SELVETTE, 242, 55012

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

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

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

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA DELLE SELVETTE, SNC, 55012

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

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

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

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

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA DELLE SELVETTE, 242, 55012

Il fabbricato rurale confina a nord con Via delle Selvette, a est con il mappale 46 , a sud con i mappali 47 e 765 e a ovest con il mappale 43 del foglio 35 del Comune di Capannori

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA DELLE SELVETTE, SNC, 55012

Il fabbricato confina a nord con il mappale 47, a est con il mappale 55, a sud con il mappale 56 e a ovest con il mappale 53 del foglio 35 del Comune di Capannori

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA DELLE SELVETTE, 242, 55012

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	57,65 mq	77,45 mq	1	77,45 mq	0,00 m	Terra
Abitazione	59,99 mq	77,45 mq	1	77,45 mq	0,00 m	Primo
Sottotetto (autonomo)	27,08 mq	39,36 mq	0,33	12,99 mq	0,00 m	Sottotetto
			Totale superficie convenzionale:	**167,89 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**167,89 mq**		

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA DELLE SELVETTE, SNC, 55012

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	34,43 mq	43,92 mq	,33	14,49 mq	0,00 m	Terra
Magazzino	35,83 mq	43,92 mq	,33	14,49 mq	0,00 m	Primo
			Totale superficie convenzionale:	**28,98 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**28,98 mq**		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA DELLE SELVETTE, 242, 55012

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **27/01/2005** al **23/12/2011**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 35, Part. 44, Sub. 4 Categoria A4 Graffato 763, 764, 1425, 1533
Dal **23/12/2011** al **31/07/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 35, Part. 44, Sub. 4 Categoria A4 Graffato 763, 764, 1425, 1533

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA DELLE SELVETTE, SNC, 55012

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **27/01/2005** al **23/12/2011**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 35, Part. 54, Sub. 1

		Categoria C6
Dal **23/12/2011** al **31/07/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 35, Part. 54, Sub. 1 Categoria C6

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA DELLE SELVETTE, 242, 55012

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	35	44	4		A4						

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dai sopralluoghi effettuati in data 22/04/2026 - 11/05/2026 e dai documenti esaminati è emerso che il fabbricato è di costruzione anteriore al 31/10/1942 e sono emerse delle difformità interne al fabbricato in maniera specifica al piano terra. Necessita pertanto della presentazione di elaborato planimetrico e due planimetrie catastali tramite procedura DOCFA.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA DELLE SELVETTE, SNC, 55012

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	35	54	1		C6						

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA DELLE SELVETTE, 242, 55012

L'immobile si presenta in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA DELLE SELVETTE, SNC, 55012

L'immobile si presenta in sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA DELLE SELVETTE, 242, 55012

Fondazioni di tipo continuo
Esposizione: Nord, Sud, Est
Strutture verticali in muratura
Solai in legno
Copertura a falde in legno
Manto di copertura non coibentato con tegole in cotto
Pareti esterne rifinite con intonaco civile
Pareti interne in muratura di mattoni e intonaco civile
Pavimentazione interna in piastrelle di vario tipo
Infissi esterni in legno
Infissi interni con ante a battente in legno
Scale in muratura
Impianto elettrico, idrico, altri impianti obsoleti e privi di certificazioni
Impianto termico inesistente

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA DELLE SELVETTE, SNC, 55012

Fondazioni di tipo continuo
Esposizione: Nord, Sud, Est
Strutture verticali in muratura
Solai in legno
Copertura a falde in legno
Manto di copertura non coibentato con tegole in cotto
Pareti esterne al rustico con mandolate in laterizio
Pareti interne al rustico
Infissi esterni in legno
Impianto elettrico, idrico, termico e altri tipi inesistenti

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA DELLE SELVETTE, 242, 55012

L'immobile risulta occupato da una delle due esecutate.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA DELLE SELVETTE, 242, 55012

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 27/01/2005 al 23/12/2011</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE TESTAMENTARIA</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td>27/01/2005</td><td>1790</td><td>9990</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>LUCCA LU</td><td>21/11/2011</td><td>17618</td><td>11863</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 23/12/2011 al 31/07/2026</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">ATTO DI COMPRAVENDITA</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>NOTAIO DE STEFANO FRANCESCO</td><td>23/12/2011</td><td>33657</td><td>13391</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>LUCCA LU</td><td>27/12/2011</td><td>19686</td><td>13347</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

La dichiarazione di successione di Giannini Roberto è testamentaria apertasi in data 27/01/2005, devoluta per atto pubblico notarile di verbale di pubblicazione testamento del notaio Costantino Domenico di Lucca in data 03/03/2005 repertorio 83927, trascritto presso l'Ufficio provinciale pubblicità immobiliare di Lucca in data

04/04/2005 al numero di reg. gen. 6399 e reg. part. 3412.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA DELLE SELVETTE, SNC, 55012

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 27/01/2005 al 23/12/2011</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE TESTAMENTARIA</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td>27/01/2005</td><td>1790</td><td>9990</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>LUCCA LU</td><td>21/11/2011</td><td>17618</td><td>11863</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 23/12/2011 al 31/07/2026</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">ATTO DI COMPRAVENDITA</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>NOTAIO DE STEFANO FRANCESCO</td><td>23/12/2011</td><td>33657</td><td>13391</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>LUCCA LU</td><td>27/12/2011</td><td>19686</td><td>13347</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

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.

La dichiarazione di successione di Giannini Roberto è testamentaria apertasi in data 27/01/2005, devoluta per atto pubblico notarile di verbale di pubblicazione testamento del notaio Costantino Domenico di Lucca in data 03/03/2005 repertorio 83927, trascritto presso l'Ufficio provinciale pubblicità immobiliare di Lucca in data 04/04/2005 al numero di reg. gen. 6399 e reg. part. 3412.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA DELLE SELVETTE, 242, 55012

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LUCCA LU aggiornate al 06/07/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO DI MUTUO
  Iscritto a LUCCA LU il 27/12/2011
  Reg. gen. 19687 - Reg. part. 3213
  Importo: € 240.000,00
  A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 120.000,00
  Rogante: NOTAIO DE STEFANO FRANCESCO
  Data: 23/12/2011
  N° repertorio: 33658
  N° raccolta: 13392

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a LUCCA LU il 29/10/2025
  Reg. gen. 18060 - Reg. part. 13596
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA DELLE SELVETTE, SNC, 55012

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LUCCA LU aggiornate al 06/07/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO DI MUTUO
  Iscritto a LUCCA LU il 27/12/2011
  Reg. gen. 19687 - Reg. part. 3213
  Importo: € 240.000,00
  A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 120.000,00
  Rogante: NOTAIO DE STEFANO FRANCESCO

Data: 23/12/2011
N° repertorio: 33658
N° raccolta: 13392

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a LUCCA LU il 29/10/2025
  Reg. gen. 18060 - Reg. part. 13596
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA DELLE SELVETTE, 242, 55012

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico del Comune di 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 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 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 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 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 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.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA DELLE SELVETTE, SNC, 55012

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico del Comune di Capannori

Art. 19 Ambiti di interesse tipologico [...]

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA DELLE SELVETTE, 242, 55012

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Fabbricato di costruzione anteriore al 31/10/1942. Successivamente a tale data non sono state reperite autorizzazioni e/o concessioni, DIA, CILA, SCIA per eventuali interventi edilizi. Dai sopralluoghi effettuati in data 22/04/2026 e in data 11/05/2026 sono emerse delle criticità all'interno del fabbricato medesimo, infatti all'attualità con opere edilizie eseguite in maniera grossolana e al grezzo, hanno diviso la civile abitazione in due unità distinte, gli abusi principali sono stati commessi al piano terra nello specifico la prima rampa di scale è stata ruotata di 90 gradi verso sud per consentire l'accesso al piano primo dall'ingresso lato sud ed è stato altresì realizzato un tramezzo divisorio per separare il disimpegno dalla restante parte del piano terra al fine di poter accedere in maniera indipendente ai piani primo e sottotetto realizzando di fatto due unità immobiliari distinte.
Al piano terra si accede da Via delle Selvette che immette direttamente su resede esclusiva posta sul lato nord dalla quale si accede all'appartamento al piano terra composto da disimpegno, cucina-tinello, una camera, antibagno e bagno.
La seconda unità immobiliare formata abusivamente alla quale si accede da corte comune che si immette direttamente su resede esclusiva lato sud, usufruendo delle modifiche appena descritte per accedere ai piani primo e sottotetto. L'u.i. è composta da disimpegno e vano scale per accedere al piano primo composto da sala, due camere, disimpegno, bagno, cucina e vano scale per accedere al piano sottotetto parzialmente agibile a causa delle altezze ridotte composto da tre vani uso soffitte.

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.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA DELLE SELVETTE, SNC, 55012

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Fabbricato di costruzione anteriore al 31/10/1942. Successivamente a tale data non sono state reperite autorizzazioni e/o concessioni, DIA, CILA, SCIA per eventuali interventi edilizi. Dai sopralluoghi effettuati in data 22/04/2026 e in data 11/05/2026 non sono emerse delle criticità all'interno del fabbricato medesimo.
Si tratta di un fabbricato dislocato su due livelli (piano terra e piano prima), con destinazione d'uso autorimessa/magazzino/fienile, composto da due vani sia al piano terra che al piano primo, senza alcuna scala di collegamento tra i piani terra e primo.
Dai sopralluoghi e dai documenti non sono emerse difformità edilizie, per cui il fabbricato risulta pienamente commerciabile senza alcuna necessità di produrre nuovi documenti edilizi e catastali.

Immobile privo di qualsiasi impianto tecnologico.

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.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Capannori (LU) - Via delle Selvette, 242, 55012
  Fabbricato per civile abitazione terra-tetto, a schiera con altri, elevato su tre piani fuori terra, compreso il sotto-tetto, ubicato nel Comune di Capannori frazione di Segromigno in Monte, Via delle Selvette 242. Dai sopralluoghi effettuati in data 22/04/2026 e in data 11/05/2026 sono emerse delle criticità all'interno del fabbricato medesimo, infatti all'attualità con opere edilizie eseguite in maniera grossolana e al grezzo, la civile abitazione è stata divisa in due unità distinte. Gli abusi principali sono stati commessi al piano terra, nello specifico, la prima rampa di scale è stata ruotata di 90 gradi verso sud per consentire l'accesso al piano primo dall'ingresso lato sud ed è stato altresì realizzato un tramezzo divisorio per separare il disimpegno dalla restante parte del piano terra al fine di poter accedere in maniera indipendente ai piani primo e sottotetto, realizzando di fatto due unità immobiliari distinte. Al piano terra si accede da Via delle Selvette che immette direttamente su resede esclusiva posta sul lato nord dalla quale si accede all'appartamento al piano terra composto da disimpegno, cucina-tinello, una camera, antibagno e bagno. La seconda unità immobiliare formata abusivamente alla quale si accede da corte comune che si immette direttamente su resede esclusiva lato sud, usufruendo delle modifiche appena descritte per accedere ai piani primo e sottotetto. L'u.i.u. abusiva è composta da disimpegno e vano scale per accedere al piano primo composto da due camere, disimpegno/soggiorno, bagno, cucina e vano scale per accedere al piano sottotetto parzialmente agibile a causa delle altezze ridotte composto da tre vani uso soffitta.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 44, Sub. 4, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 184.679,00
  Il procedimento di stima adottato è quello comparativo mono-parametrico in base al prezzo medio che si è assunto pari a €1.100,00/mq (millecento euro/metro quadrato) stante lo stato di conservazione dell'edificio.

  Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2
  Provincia: LUCCA - Comune: CAPANNORI

Fascia/zona: Periferica / SEGROMIGNO
Codice di zona: D2 - Microzona catastale n. 2
Tipologia prevalente: ABITAZIONI CIVILI
Destinazione: RESIDENZIALE
Tipologia: ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
Stato conservativo: NORMALE
Valore Mercato: Min. 870 - Max. 1300 €/mq - superfice lorda

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Capannori (LU) - Via delle Selvette, snc, 55012
  Dai sopralluoghi effettuati in data 22/04/2026 e in data 11/05/2026 e dalla documentazione cartacea visionata è emerso che il fabbricato annesso all'abitazione è di costruzione anteriore al 31/10/1942, immobile facente parte di un fabbricato di maggior mole dislocato su due livelli (piano terra e piano primo) composto da due vani al piano terra e due vani al piano primo senza scala di collegamento quindi l'accesso al piano superiore avviene dall'esterno attraverso scala portatile d'appoggio. Si accede al bene da Via delle Selvette, attraverso stradello privato, che si immette direttamente su corte comune dalla quale si arriva al fabbricato con destinazione d'uso autorimessa/magazzino al piano terra e fienile al piano primo.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 54, Sub. 1, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 13.041,00
  Il procedimento di stima adottato è quello comparativo mono-parametrico in base al prezzo medio che si è assunto pari a €450,00/mq (millecento euro/metro quadrato) stante lo stato di conservazione dell'edificio.

  Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2
  Provincia: LUCCA - Comune: CAPANNORI
  Fascia/zona: Periferica / SEGROMIGNO
  Codice di zona: D2 - Microzona catastale n. 2
  Tipologia prevalente: ABITAZIONI CIVILI
  Destinazione: RESIDENZIALE
  Tipologia: BOX
  Stato conservativo: NORMALE
  Valore Mercato: Min. 450 - Max. 670 €/mq - superfice lorda

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Capannori (LU) - Via delle Selvette, 242, 55012	167,89 mq	1.100,00 €/mq	€ 184.679,00	100,00%	€ 184.679,00
Bene N° 2 - Magazzino Capannori (LU) - Via delle Selvette, snc, 55012	28,98 mq	450,00 €/mq	€ 13.041,00	100,00%	€ 13.041,00
				Valore di stima:	€ 197.720,00

Valore di stima: € 197.720,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costo della Attestazione di Prestazione Energetica APE	250,00	€
Costo della Dichiarazione di Conformità dell'Impianto Idrico	500,00	€
Costo della Dichiarazione di Conformità dell'Impianto Elettrico	750,00	€
Costo presentazione SCIA in sanatoria comprensiva di sanzione amministrativa e oneri di urbanizzazione	9.000,00	€
Costo aggiornamento catastale comprensivo di elaborato e due planimetrie attraverso procedura DOCFA	1.500,00	€
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario	15,00	%

Valore finale di stima: **€ 156.062,00**

Il procedimento di stima adottato è quello comparativo mono-parametrico in base ai prezzi dedotti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari (Osservatorio OMI) sia per il fabbricato per civile abitazione che per l'annesso.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Ritengo opportuno segnalare che il Bene n°1 - Civile abitazione anche se attualmente diviso in due unità immobiliari indipendenti è stato stimato come unica abitazione (come da atto di pignoramento) per la totale assenza di qualsiasi titolo edilizio a giustificazione delle opere eseguite.
Trattandosi di opere del tutto abusive ma sanabili perchè interne al fabbricato senza alcun aumento di volume né modifiche prospettiche. Per regolarizzare il tutto si potrà procedere presentando SCIA in sanatoria (con il pagamento di oneri di urbanizzazione e le relative sanzioni), successivamente aggiornando catastalmente le unità immobiliari attraverso procedura DOCFA oppure ripristinando lo stato dei luoghi precedente all'abuso edilizio rilevato.

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 07/07/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Mareschi Andrea

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto - Allegato A - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - Allegato B - Planimetrie fabbricati
- ✓ Estratti di mappa - Allegato C - Estratto di mappa
- ✓ Planimetrie catastali - Allegato D - Planimetrie e visure catastali
- ✓ Atto di provenienza - Allegato E - Atto di compravendita

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Capannori (LU) - Via delle Selvette, 242, 55012
  Fabbricato per civile abitazione terra-tetto, a schiera con altri, elevato su tre piani fuori terra, compreso il sotto-tetto, ubicato nel Comune di Capannori frazione di Segromigno in Monte, Via delle Selvette 242. Dai sopralluoghi effettuati in data 22/04/2026 e in data 11/05/2026 sono emerse delle criticità all'interno del fabbricato medesimo, infatti all'attualità con opere edilizie eseguite in maniera grossolana e al grezzo, la civile abitazione è stata divisa in due unità distinte. Gli abusi principali sono stati commessi al piano terra, nello specifico, la prima rampa di scale è stata ruotata di 90 gradi verso sud per consentire l'accesso al piano primo dall'ingresso lato sud ed è stato altresì realizzato un tramezzo divisorio per separare il disimpegno dalla restante parte del piano terra al fine di poter accedere in maniera indipendente ai piani primo e sottotetto, realizzando di fatto due unità immobiliari distinte. Al piano terra si accede da Via delle Selvette che immette direttamente su resede esclusiva posta sul lato nord dalla quale si accede all'appartamento al piano terra composto da disimpegno, cucina-tinello, una camera, antibagno e bagno. La seconda unità immobiliare formata abusivamente alla quale si accede da corte comune che si immette direttamente su resede esclusiva lato sud, usufruendo delle modifiche appena descritte per accedere ai piani primo e sottotetto. L'u.i.u. abusiva è composta da disimpegno e vano scale per accedere al piano primo composto da due camere, disimpegno/soggiorno, bagno, cucina e vano scale per accedere al piano sottotetto parzialmente agibile a causa delle altezze ridotte composto da tre vani uso soffitta.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 44, Sub. 4, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico del Comune di 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 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 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 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 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 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.

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Capannori (LU) - Via delle Selvette, snc, 55012
  Dai sopralluoghi effettuati in data 22/04/2026 e in data 11/05/2026 e dalla documentazione cartacea visionata è emerso che il fabbricato annesso all'abitazione è di costruzione anteriore al 31/10/1942, immobile facente parte di un fabbricato di maggior mole dislocato su due livelli (piano terra e piano primo) composto da due vani al piano terra e due vani al piano primo senza scala di collegamento quindi l'accesso al piano superiore avviene dall'esterno attraverso scala portatile d'appoggio. Si accede al bene da Via delle Selvette, attraverso stradello privato, che si immette direttamente su corte comune dalla quale si arriva al fabbricato con destinazione d'uso autorimessa/magazzino al piano terra e fienile al piano primo.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 54, Sub. 1, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico del Comune di Capannori Art. 19 Ambiti di interesse tipologico [...]

Prezzo base d'asta: **€ 156.062,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 141/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 156.062,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Capannori (LU) - Via delle Selvette, 242, 55012		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 44, Sub. 4, Categoria A4	**Superficie**	167,89 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	Fabbricato per civile abitazione terra-tetto, a schiera con altri, elevato su tre piani fuori terra, compreso il sotto-tetto, ubicato nel Comune di Capannori frazione di Segromigno in Monte, Via delle Selvette 242. Dai sopralluoghi effettuati in data 22/04/2026 e in data 11/05/2026 sono emerse delle criticità all'interno del fabbricato medesimo, infatti all'attualità con opere edilizie eseguite in maniera grossolana e al grezzo, la civile abitazione è stata divisa in due unità distinte. Gli abusi principali sono stati commessi al piano terra, nello specifico, la prima rampa di scale è stata ruotata di 90 gradi verso sud per consentire l'accesso al piano primo dall'ingresso lato sud ed è stato altresì realizzato un tramezzo divisorio per separare il disimpegno dalla restante parte del piano terra al fine di poter accedere in maniera indipendente ai piani primo e sottotetto, realizzando di fatto due unità immobiliari distinte. Al piano terra si accede da Via delle Selvette che immette direttamente su resede esclusiva posta sul lato nord dalla quale si accede all'appartamento al piano terra composto da disimpegno, cucina-tinello, una camera, antibagno e bagno. La seconda unità immobiliare formata abusivamente alla quale si accede da corte comune che si immette direttamente su resede esclusiva lato sud, usufruendo delle modifiche appena descritte per accedere ai piani primo e sottotetto. L'u.i.u. abusiva è composta da disimpegno e vano scale per accedere al piano primo composto da due camere, disimpegno/soggiorno, bagno, cucina e vano scale per accedere al piano sottotetto parzialmente agibile a causa delle altezze ridotte composto da tre vani uso soffitta.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da una delle due esecutate.		

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Capannori (LU) - Via delle Selvette, snc, 55012		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 54, Sub. 1, Categoria C6	**Superficie**	28,98 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	Dai sopralluoghi effettuati in data 22/04/2026 e in data 11/05/2026 e dalla documentazione cartacea visionata è emerso che il fabbricato annesso all'abitazione è di costruzione anteriore al 31/10/1942, immobile facente parte di un fabbricato di maggior mole dislocato su due livelli (piano terra e piano primo) composto da due vani al piano terra e due vani al piano primo senza scala di collegamento quindi l'accesso al piano superiore avviene dall'esterno attraverso scala portatile d'appoggio. Si accede al bene da Via delle Selvette, attraverso stradello privato, che si immette direttamente su corte comune dalla quale si arriva al fabbricato con destinazione d'uso autorimessa/magazzino al piano terra e fienile al piano primo.		

Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	