TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

5/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[redacted]

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/06/2023

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

Mario Petrocchi

CF:PTRMRA47C29E715Z
con studio in LUCCA (LU) viale san Concordio n° 710
telefono: 0583419682
fax: 0583550720
email: studiopetrocchi@virgilio.it
PEC: m.petrocchi@epap.conafpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 5/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a LUCCA Via Vecchia di Nozzano n. 259/C e Via Della Dogaia, frazione Nozzano, della superficie commerciale di **299,00** mq per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/1 di piena proprietà

Porzione di fabbricato attualmente utilizzata cone Bed & Breakfast denominato [redacted] con accesso dal resede esclusivo posto sul lato sud , disposto su tre piani fuori terra, costituita al piano terreno da ingresso-soggiorno, tinello, cucina, vano scala con locale sottoscala, oltre a due locali ad uso ripostiglio e locale tecnico; al piano primo da disimpegno, tre camere con bagno, oltre al vano scala; al piano secondo da disimpegni e quatro camere tutte con bagno. Corredato da resede comune sui lati nord e sud e dai diritti su terreno ad uso parcheggio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T.1°.2°, ha un'altezza interna di variabile da ml. 2,35 P.T. ml. 2,82 P. 1°, ml. 2,77 2°P. Identificazione catastale:

- foglio 117 particella 765 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 6^, consistenza 15 vani, rendita 728,20 Euro, superficie catastale mq. 299indirizzo catastale: Via di Nozzano Vecchio n. 259, piano: Terra, primo e secondo., intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione nel classamento del 22/09/2014, n. LU0089673 (n. 29040.1/2014); variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 31/10/2013, pratica n. LU0208829 (n. 128941.1/2013).
  Coerenze: nel complesso: a nord Mappale 2297 ed in senso orario Mappale 767, Mappale 766, 765 sub. 4 e Mappale 2420, salvo se altri.
- foglio 117 particella 765 sub. 5 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via di Nozzano Vecchio, piano: Terra, derivante da Denuncia di variazione protocollo n. LU0186502 del 30/11/2011
  Bene Comune non censibile ai sub. 3 e 4.
- foglio 117 particella 749 (catasto fabbricati), ente utrbano, consistenza 70 mq, derivante da Tipo frazionamento del 12/08/1968
  Dalle visure catastali effettuate al C.F. del Comune di Lucca la particella 749 del foglio 117 risulta erroneamente censita come Categoria A/4, Classe 6^, vani 7, con la rendita catastale di € 325,37 al conto di altro soggetto non interessato dalla presente esecuzione immobiliare, ma tale unità immobiliare, dalla verifica della planimetria catastale sembra fare riferimento ad altra particella attualmente censita con il n. 2397. Per tale errore, imputabile all'Agenzia del Territorio, Direzione Proviniale di Lucca è stata presentata dallo scrivente richiesta di rettifica in data 09/06/2023, protocollo n. 0048325 che si allega.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1942 ristrutturato nel 2013.

B

Terreno attualmente utilizzato come parcheggio a LUCCA Via Vecchia di Nozzano 259, Via Della Dogaia, frazione Nozzano per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno avente forma pressochè rettangolare con giacitura piana utilizzato a parcheggio e giardino per gli ospiti del B&B, sullo stesso è anche posizionata una piscina prefabbricata, semplicemente

appoggiata, è raggiungibile direttamente dalla strada vicinale di Dogaia con cui confina sul lato sud.
Identificazione catastale:

- foglio 117 particella 766 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato di 2^, superficie mq. 530, reddito agrario 2,19 €, reddito dominicale 3,97 €, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 13/09/1974.
  Coerenze: nel complesso a nord mappale 765 ed in senso orario mappale 769, strada vicinale di Dogaia, Mappale 2427, salvo se altri e più recenti confini.
  Presenta una forma pressoché rettangolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente sabbia/limosa.

C

appartamento a LUCCA Via Vecchia di Nozzano 259/C, Via Della Dogaia, frazione Nozzano, della superficie commerciale di **225,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di fabbricato ad uso abitativo, attualmente utilizzato come Bed & Breakfast denominato [redacted] con accesso dal resede esclusivo posto sul lato nord, costituito al piano terreno da ingresso, soggiorno, locale di sgombero, locale tecnico, bagno e vano scala; al piano primo da due camere matrimoniali con bagno, camera singola e disimpegno, oltre a vano scala; al piano secondo da due camere con bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1°-2°.Identificazione catastale:

- foglio 117 particella 765 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 6^, consistenza 7,5 vani, superficie catastale mq. 225, rendita 364,10 Euro, indirizzo catastale: Via di Nozzano Vecchio n. 259, piano: T-1°-2°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Diversa distribuzione degli spazi interni del 31/10/2013 pratica n. LU0208829 in atti dal 31/10/2013 n. 128941.1/2013.
  Coerenze: nel complesso: a nord Mappale 2297 ed in senso orario Mappale 767, Mappale 766, 765 sub. 3 e Mappale 2420, salvo se altri.
- foglio 117 particella 765 sub. 5 (catasto fabbricati), piano: terra, derivante da Denuncia di variazione protocollo n. LU0186502 del 30/11/2011
  Bene comune non censibile ai subalterni 3 e 4.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1942 ristrutturato nel 2013.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**524,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 423.140,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 338.000,00**
Data della valutazione:	**21/06/2023**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 9+9, stipulato il 15/07/2020, con scadenza il 31/07/2029, registrato il 22/07/2020 a Lucca

al n. 002604 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento), con l'importo dichiarato di € 800,00 mensili per le 2 U.I..

E' anche presente un contratto di affitto trascritto a Lucca il 27/06/2017 al n. 6914 di registro particolare intestato alla [redacted] con sede in [redacted] non ancora cancellato, ma di fatto superato dal successivo contratto del 15 luglio 2020.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ***Nessuna.***

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: ***Nessuna.***

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuno.***

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 10/07/2013 a firma di Notaio [redacted] ai nn. 102439/24098 di repertorio, iscritta il 15/07/2013 a Lucca al n. 1268 Reg. particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di Concessone a garanzia di mutuo fondario..
Importo ipoteca: € 1.300.000,00.
Importo capitale: € 650.000,00.
Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 14/12/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lucca ai nn. 4857 di repertorio, trascritto il 19/01/2023 a Lucca al n. 673, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Lucca

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Locazione ultranovennale, stipulata il 21/06/2017 a firma di Notaio [redacted] ai nn. 1715/1155 di repertorio, registrata il 05/10/2016 a Lucca al n. 4403 serie 3T, trascritto il 27/06/2017 a Lucca al n. 6914, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Notarile pubblico.
Con il deposito del contratto di locazione le parti hanno modificato il canone mensile da € 1.200,00 ad € 1.400,00 oltre IVA e la durata con scadenza al 30/06/2035, ferma la proroga tacita di 9 anni in 9 anni.
Il presente contratto di fatto non è attivo essendo stato superato da un successivo contratto, ancora in essere.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

in forza di atto notarile pubblico (dal 06/12/2021), con atto stipulato il 06/12/2021 a firma di Notaio Antonino Tumbiolo ai nn. 38503/10577 di repertorio, trascritto il 10/12/2021 a Lucca al n. 16340 di particolare.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***
in forza di Atto notarile pubblico (dal 02/09/2009 fino al 18/11/2013), con atto stipulato il 02/09/2009 a firma di Notaio Domenico Costantino ai nn. 96535/20409 di repertorio, trascritto il 04/09/2009 a Lucca al n. 9485. [redacted] con sede in [redacted] aveva acquistato dai [redacted] a cui, detti beni, erano pervenuti per atti antecedenti al ventennio.

*** DATO OSCURATO ***
per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di Atto notarile pubblico (dal 18/11/2013 fino al 03/04/2014), con atto stipulato il 18/11/2013 a firma di Notaio Domenico Costantino ai nn. 102901/24345 di repertorio, trascritto il 12/12/2013 a Lucca al n. 12288.
Trasferimento di sede sociale.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di Atto notarile pubblico (dal 03/04/2014 fino al 06/12/2021), con atto stipulato il 03/04/2014 a firma di Notaio Domenico Costantino ai nn. 103431/24699 di repertorio, trascritto il 30/04/2014 a Lucca al n. 4095

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia **N. 447/1984**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione interna e modifiche prospettiche., presentata il 15/02/1984 con il n. 74 di protocollo, rilasciata il 17/10/1984 con il n. 447 di protocollo

Attestazione di conformità in sanatoria **N. 186/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifiche interne e prospettiche, presentata il 16/09/2008 con il n. 2012 di protocollo, rilasciata il 23/06/2010 con il n. 186 di protocollo

SCIA **N. 1198/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova distribuzione

interna, presentata il 20/10/2011 con il n. 65883 di protocollo

SCIA **N. 1251/2011**, con comunicazione di fine lavori e certificato di conformità, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova distribuzione interna, presentata il 04/11/2011 con il n. 69144 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Regolamento Urbanistico , Piano Operativo vigente, in forza di delibera di C.C. del 16/03/2004 n. 25 e successiva variante approvata con delibera di C.C. del 15/03/2012 n. 19 e P.O. adottato con delibera di C.C. del 26/10/2021 n. 103., l'immobile ricade in zona nel R.U. Art. 42 "[redacted]" nel P.O. art. 58 "[redacted]" ([redacted]) di impianto storico (NC) e Art. 26 agglomerati di matrice storica (A/4). Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedasi il C.D.U. allegato, rilasciato il 22/05/2023 (Istanza presentata l'11/05/2023, protocollo generale n. 78312).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ BASSA

(normativa di riferimento: Regolamento Edilizio)
Sono state rilevate le seguenti difformità già evidenziatoe anche nella regolarita urbanistica: realizzazione di alcuni bagni ove non è presente l'altezza minima di ml. 2,40; realizzazione di un angolo cottura in un locale adibito a camera posto al piano secondo, oltre ad altre lievi mofifiche interne (normativa di riferimento: Regolamento Edilizio, Regolamento Urbanistico vigente e Piano Operativo adottato)
L'immobile risulta .

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il Mappale 749 del Foglio9 117, (ente urbano di mq, 70 è erroneamente riportati a C.F. come fabbricato, intestato a terza per orrore catastale. (normativa di riferimento: DOCFA)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di istanza all'Agenzia del Territorio della Provincia di Lucca.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi
Questa situazione è riferita solamente a Mappale 749.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di alcuni bagni ove non è presente l'altezza minima di ml. 2,40; realizzazione di un angolo cottura in un locale adibito a camera posto al piano secondo, ecc..... (normativa di riferimento: Regolamento Urbanistico vigente e Piano Operativo adottato)
L'immobile risulta .

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:
(normativa di riferimento: Agenzia delle Entrate, Servizi di Pubblicità Immobiliare di Lucca.)
L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.alla data di realizzazione degli impianti.

BENI IN LUCCA VIA VECCHIA DI NOZZANO 259, FRAZIONE S. MARIA A COLLE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LUCCA Via Vecchia di Nozzano n. 259/C e Via Della Dogaia, frazione Nozzano, della superficie commerciale di **299,00** mq per la quota di:

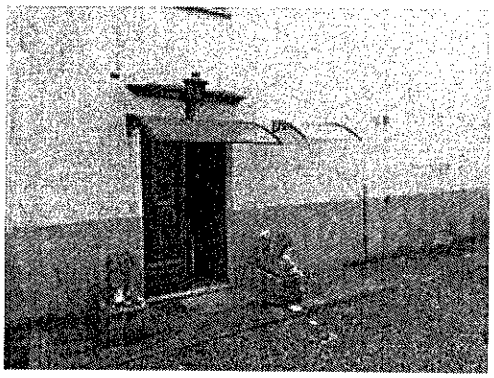
- 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/1 di piena proprietà

Porzione di fabbricato attualmente utilizzata cone Bed & Breakfast denominato [redacted] con accesso dal resede esclusivo posto sul lato sud , disposto su tre piani fuori terra, costituita al piano terreno da ingresso-soggiorno, tinello, cucina, vano scala con locale sottoscala, oltre a due locali ad uso ripostiglio e locale tecnico; al piano primo da disimpegno, tre camere con bagno, oltre al vano scala; al piano secondo da disimpegni e quatro camere tutte con bagno. Corredato da resede comune sui lati nord e sud e dai diritti su terreno ad uso parcheggio.

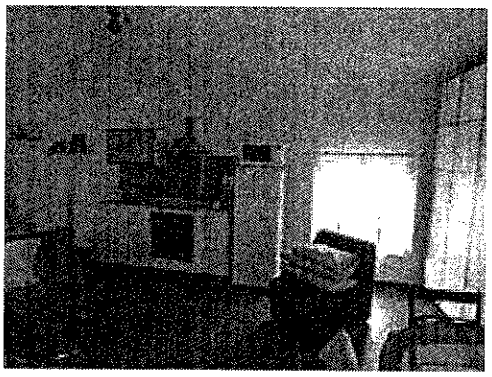
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T.1°.2°, ha un'altezza interna di variabile da ml. 2,35 P.T. ml. 2,82 P. 1°, ml. 2,77 2°P. Identificazione catastale:

- foglio 117 particella 765 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 6^, consistenza 15 vani, rendita 728,20 Euro, superficie catastale mq. 299indirizzo catastale: Via di Nozzano Vecchio n. 259, piano: Terra, primo e secondo., intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione nel classamento del 22/09/2014, n. LU0089673 (n. 29040.1/2014); variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 31/10/2013, pratica n. LU0208829 (n. 128941.1/2013).
  Coerenze: nel complesso: a nord Mappale 2297 ed in senso orario Mappale 767, Mappale 766, 765 sub. 4 e Mappale 2420, salvo se altri.
- foglio 117 particella 765 sub. 5 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via di Nozzano Vecchio, piano: Terra, derivante da Denuncia di variazione protocollo n. LU0186502 del 30/11/2011
  Bene Comune non censibile ai sub. 3 e 4.
- foglio 117 particella 749 (catasto fabbricati), ente utrbano, consistenza 70 mq, derivante da Tipo frazionamento del 12/08/1968
  Dalle visure catastali effettuate al C.F. del Comune di Lucca la particella 749 del foglio 117 risulta erroneamente censita come Categoria A/4, Classe 6^, vani 7, con la rendita catastale di € 325,37 al conto di altro soggetto non interessato dalla presente esecuzione immobiliare, ma tale unità immobiliare, dalla verifica della planimetria catastale sembra fare riferimento ad altra particella attualmente censita con il n. 2397. Per tale errore, imputabile all'Agenzia del Territorio, Direzione Proviniale di Lucca è stata presentata dallo scrivente richiesta di rettifica in data 09/06/2023, protocollo n. 0048325 che si allega.

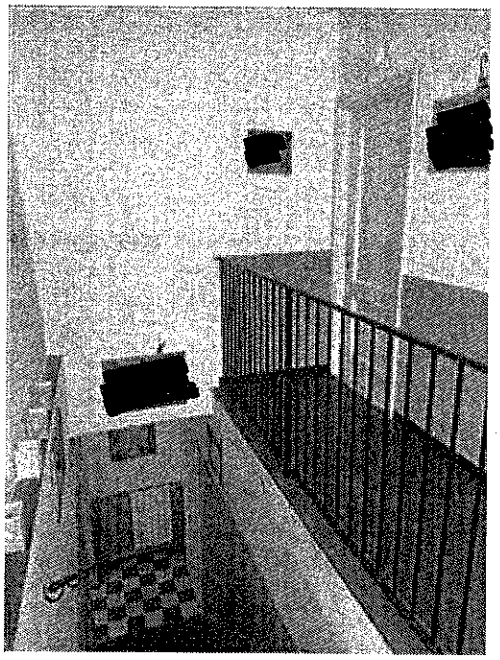
L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1942 ristrutturato nel 2013.



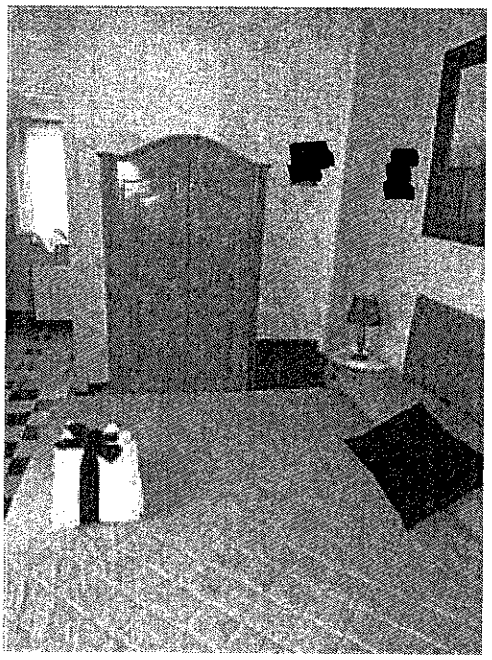
Particolare della porta di accesso sul rospetti nord.



Particolare di una camera

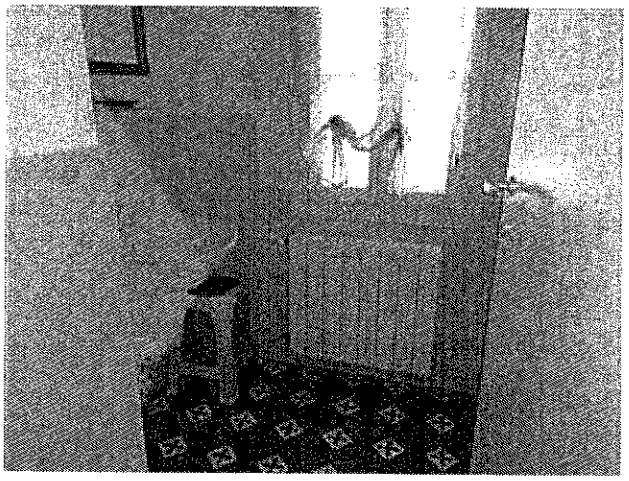


Veduta della scala e del disimpegno



Particolare di una camera

Veduta di un bagno



Particolare di un bagno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono La Città di Lucca). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: La città di Lucca..

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★★★★★★★★★★
esposizione:	nella media	★★★★★★★★★★
luminosità:	al di sotto della media	★★★★★★★★★★
panoramicità:	al di sotto della media	★★★★★★★★★★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★★★★★★★★★★
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	★★★★★★★★★★
servizi:	al di sotto della media	★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato di remota edificazione costituito da due unità abitative, quella in oggetto ha ingresso dal resede lato nord, ed è raggiungibile dalla via pubblica mediante passo asfaltato.

L'appartamento in oggetto è stato ristrutturato a partire dall'anno 2011,

Il resede recintato posto sul lato sud del fabbricato è costituito dai Mappali 749 e 2420. Come già precisato il Mappale 749 è attualmente ed erroneamente intestato al C.F. del Conmune di Lucca come abitazione appartenente ad altro soggetto non interessato dalla esecuzione immobiliare, mentre il mappale 2420 è regolarmente intestato alla [redacted] con sede, [redacted], società dante causa della [redacted] ma di fatto è posto all'intero della recinzione del resede lato nord da moltissimi anni.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: Finestre realizzati in legno con doppi vetri	nella media	★★★★★★★★★★
infissi interni: paraventi realizzati in legno massello	nella media	★★★★★★★★★★
manto di copertura: realizzato in coppi ed embrici alla Toscana con coibentazione in Non presente	nella media	★★★★★★★★★★
pareti esterne: costruite in muratura di mattoni e pietrame con coibentazione in Non presente , il rivestimento è realizzato in Intonaco civile tinteggiato	nella media	★★★★★★★★★★
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di graniglia di vario colore e forma	nella media	★★★★★★★★★★
portone di ingresso: a due ante realizzato in legno massello	nella media	★★★★★★★★★★
rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento tinteggiato	nella media	★★★★★★★★★★
rivestimento interno: posto in nei bagni e nella cucina realizzato in piastrelle di ceramica	nella media	★★★★★★★★★★
scale: interne con rivestimento in rivestite in pietra	nella media	★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220 W conformità: non fornita — nella media

fognatura: Con dispersione nel terreno, la rete di smaltimento è realizzata in nel suolo conformità: non fornita — nella media

gas: allacciato alla rete gas con alimentazione a gas metano conformità: non fornita — nella media

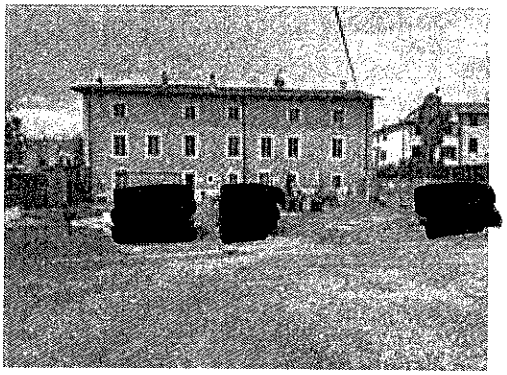
termico: singolo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiatori in alluminio, conformità: non fornita — nella media

idrico: allacciato alla rete idrica con alimentazione in acqua potabile , la rete di distribuzione è quella pubblica conformità: non fornito — nella media

Delle Strutture:

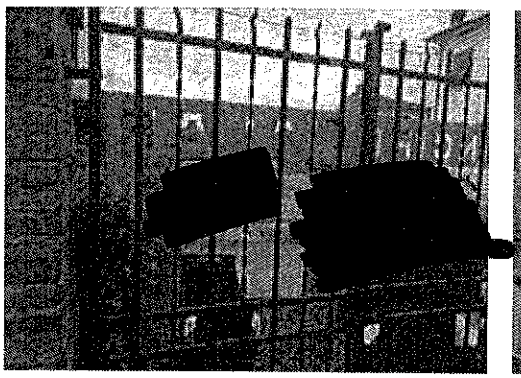
copertura: tetto a capanna costruita in travi e travicelli di legno con mezzane in cotto — nella media

scale interne: realizzate in in opera — nella media



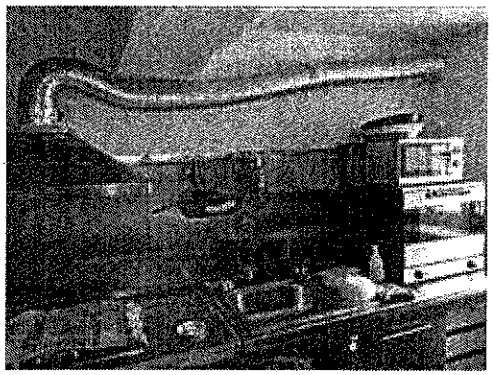
Vista del fabbricato con relative resedi e piazzale

Veduta dal resede posteriore.



Particolare del cancello di accesso al resede posteriore

Veduta della sala al piano terra.



Particolare della cucina al piano terra.

CLASSE ENERGETICA:

G

[191,42 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 02112210469-20 registrata in data 04/12/2013

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locali per abitazione posti al piano terra, primo e secondo	299,00	x	100 %	=	299,00
Totale:	**299,00**				**299,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/05/2023

Fonte di informazione: [redacted]

Descrizione: Abitazione singola in buone condizioni elevata a due piani corredata da giardino di circa mq.1000.

Indirizzo: Nozzano Vecchio

Superfici principali e secondarie: 260

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 350.000,00 pari a 1.346,15 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 297.500,00 pari a 1.144,23 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/05/2023

Fonte di informazione: [redacted]

Descrizione: Appartamento totalmente ristrutturato in contesto di corte corredato da terreno di circa mq. 100

Indirizzo: Via della Bordogna

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 125.000,00 pari a 1.470,59 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 112.500,00 pari a 1.323,53 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/05/2023

Fonte di informazione: [redacted]

Descrizione: Appartamento di mq. 70 posto in contesto di corte corredato da giardino di mq. 200 e da piccola resede e capanna adiacente l'abitazione

Indirizzo: Via di Nozzano

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 70.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 63.000,00 pari a 900,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/05/2023

Fonte di informazione: [redacted]

Descrizione: Terratetto in buone condizioni corredato da piccolo giardino privato e posto auto esclusivo

Indirizzo: Via di Nozzano

Superfici principali e secondarie: 95

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 140.000,00 pari a 1.473,68 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 126.000,00 pari a 1.326,32 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/05/2023

Fonte di informazione: [redacted]

Descrizione: Casa indipendente di mq.175, su tre livelli corredata da resede ampio garage, ricovero attrezzi e posto auto.

Indirizzo: Via della Bordogna

Superfici principali e secondarie: 175

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 190.000,00 pari a 1.085,71 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 171.000,00 pari a 977,14 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari (15/05/2023)

Valore minimo: 950,00

Valore massimo: 1.400,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

mq. 299 ad € 900,00 a mq. = € 269.100,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	299,00	x	900,00	=	**269.100,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 269.100,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 269.100,00**

BENI IN LUCCA VIA VECCHIA DI NOZZANO 259, FRAZIONE S. MARIA A COLLE

TERRENO ATTUALMENTE UTILIZZATO COME PARCHEGGIO

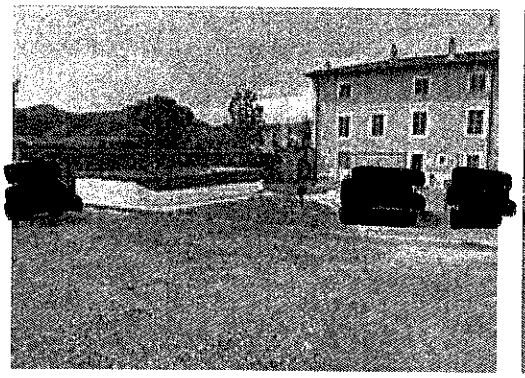
DI CUI AL PUNTO B

Terreno attualmente utilizzato come parcheggio a LUCCA Via Vecchia di Nozzano 259, Via Della Dogaia, frazione Nozzano per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno avente forma pressochè rettangolare con giacitura piana utilizzato a parcheggio e giardino per gli ospiti del B&B, sullo stesso è anche posizionata una piscina prefabbricata, semplicemente appoggiata, è raggiungibile direttamente dalla strada vicinale di Dogaia con cui confina sul lato sud.

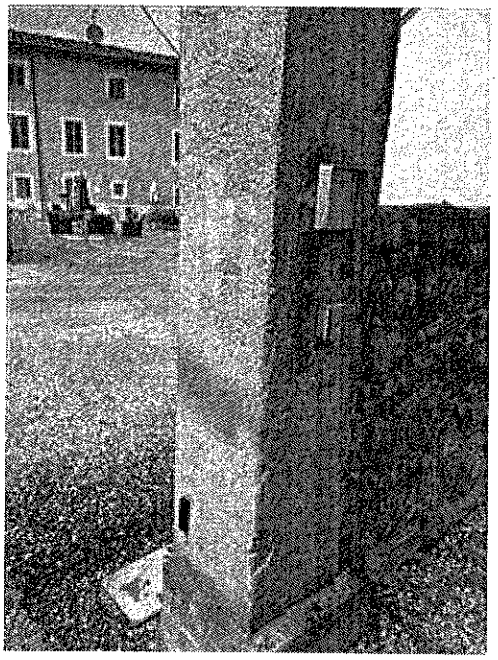
Identificazione catastale:

- foglio 117 particella 766 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato di 2^, superficie mq. 530, reddito agrario 2,19 €, reddito dominicale 3,97 €, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 13/09/1974.
  Coerenze: nel complesso a nord mappale 765 ed in senso orario mappale 769, strada vicinale di Dogaia, Mappale 2427, salvo se altri e più recenti confini.
  Presenta una forma pressoché rettangolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente sabbia/limosa.

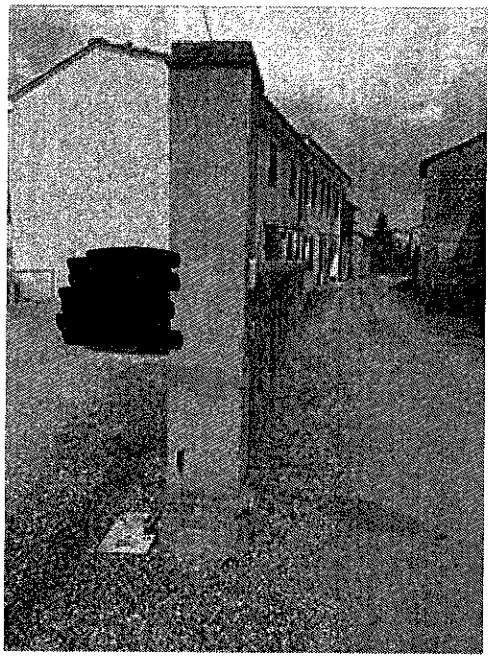


Vista del piazzale a parcheggio con piscina mobile

Piazzale a parcheggio



Particolare dell'accesso al piazzale



Particolare dell'accesso dalla via pubblica con strada sterrata

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono La Città di Lucca). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: La città di Lucca..

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: nella media

esposizione: nella media

luminosità: nella media

panoramicità: nella media

impianti tecnici: nella media

stato di manutenzione generale: nella media

servizi: nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	**0,00**		**0,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	0,00	x	0,00	=	**0,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 0,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 0,00**

BENI IN LUCCA VIA VECCHIA DI NOZZANO 259, FRAZIONE S. MARIA A COLLE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO C

appartamento a LUCCA Via Vecchia di Nozzano 259/C, Via Della Dogaia, frazione Nozzano, della superficie commerciale di **225,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di fabbricato ad uso abitativo, attualmente utilizzato come Bed & Breakfast denominato [redacted] con accesso dal resede esclusivo posto sul lato nord, costituito al piano terreno da ingresso, soggiorno, locale di sgombero, locale tecnico, bagno e vano scala; al piano primo da due camere matrimoniali con bagno, camera singola e disimpegno, oltre a vano scala; al piano secondo da due camere con bagno.

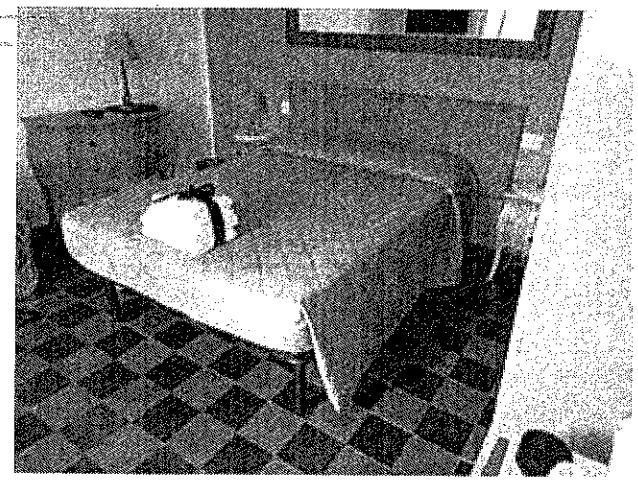
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1°-2°.Identificazione catastale:

- foglio 117 particella 765 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 6^, consistenza 7,5 vani, superficie catastale mq. 225, rendita 364,10 Euro, indirizzo catastale: Via di Nozzano Vecchio n. 259, piano: T-1°-2°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Diversa distribuzione degli spazi interni del 31/10/2013 pratica n. LU0208829 in atti dal 31/10/2013 n. 128941.1/2013.
  Coerenze: nel complesso: a nord Mappale 2297 ed in senso orario Mappale 767, Mappale 766, 765 sub. 3 e Mappale 2420, salvo se altri.
- foglio 117 particella 765 sub. 5 (catasto fabbricati), piano: terra, derivante da Denuncia di

variazione protocollo n. LU0186502 del 30/11/2011
Bene comune non censibile ai subalterni 3 e 4.

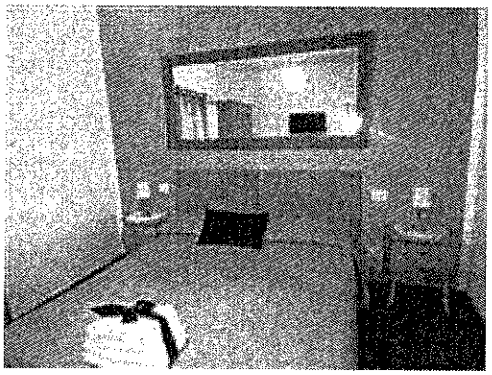
L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1942 ristrutturato nel 2013.

Veduta di un corridoio di accesso alle camere

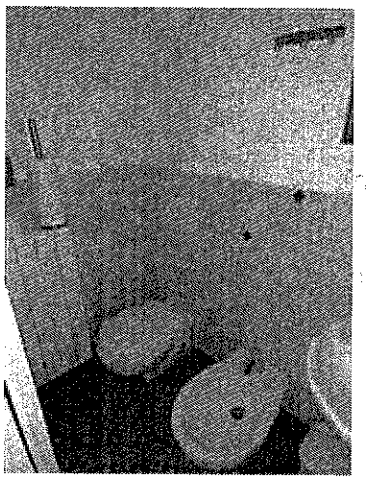


Veduta di una camera al piano primo

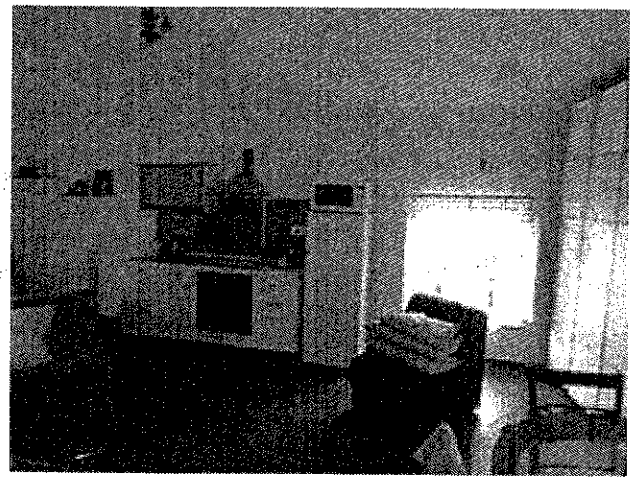
Veduta di un bagno a servizio di una camera



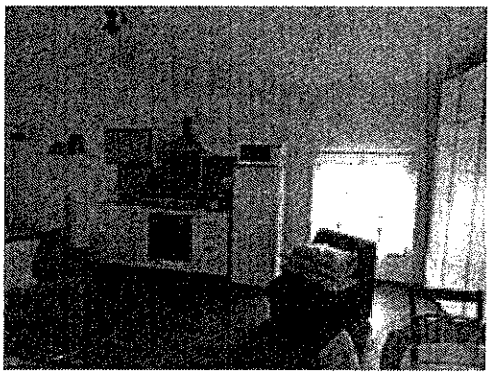
Particolare di altra camera



Particolare del bagno a servizio della camera.



Particolare di una camera al piano 2° corredata da cucina e bagno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono La Città di Lucca). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: La città di Lucca..

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★★★★★★★★★★
esposizione:	nella media	★★★★★★★★★★
luminosità:	nella media	★★★★★★★★★★
panoramicità:	al di sotto della media	★★★★★★★★★★
impianti tecnici:	nella media	★★★★★★★★★★
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	★★★★★★★★★★
servizi:	nella media	★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato di remota edificazione costituito da due unità abitative, quella in oggetto ha ingresso sia dal resede lato nord che dal parcheggio a sud mediante strada sterrata.

L'appartamento in oggetto è stato ristrutturato a partire dall'anno 2011,

Il resede recintato posto sul lato sud del fabbricato è costituito dai Mappali 749 e 2420. Come già precisato il Mappale 749 è attualmente ed erroneamente intestato al C.F. del Conmune di Lucca come abitazione appartenente ad altro soggetto non interessato dalla esecuzione immobiliare, mentre il mappale 2420 è regolarmente intestato alla [redacted] con sede in [redacted], società dante causa [redacted], ma di fatto è posto all'intero della recinzione del resede lato nord da moltissimi anni.

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in coppi ed embrici alla Toscana con coibentazione in Non presente	nella media	★★★★★★★★★★
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di graniglia di vario colore e forma	nella media	★★★★★★★★★★
portone di ingresso: a due ante realizzato in legno massello	nella media	★★★★★★★★★★
infissi interni: paraventi realizzati in legno massello	nella media	★★★★★★★★★★

infissi esterni: Finestre realizzati in legno con doppi vetri — nella media

scale: interne con rivestimento in rivestite in pietra — nella media

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento tinteggiato — nella media

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni e pietrame con coibentazione in Non presente , il rivestimento è realizzato in Intonaco civile tinteggiato — nella media

Degli Impianti:

fognatura: Con dispersione nel terreno, conformità: non fornita — nella media

termico: singolo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiatori in alluminio conformità: non fornita — nella media

idrico: allacciato alla rete idrica con alimentazione in acqua potabile , la rete di distribuzione è quella pubblica, conformità: non fornito — nella media

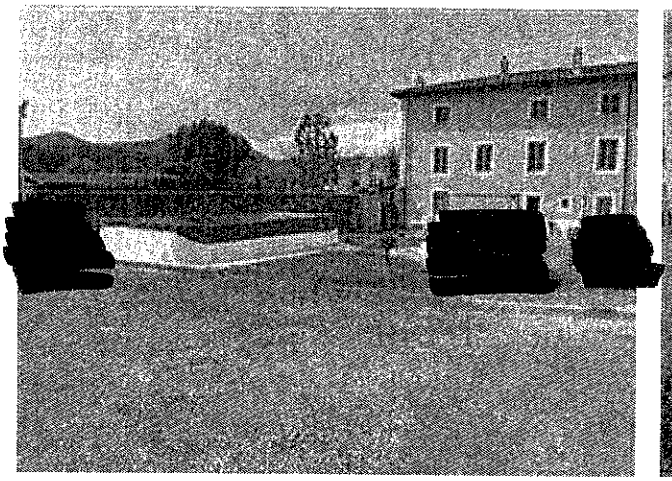
elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220 W, conformità: non fornita — nella media

gas: allacciato alla rete gas con alimentazione a metano, conformità: non fornita — nella media

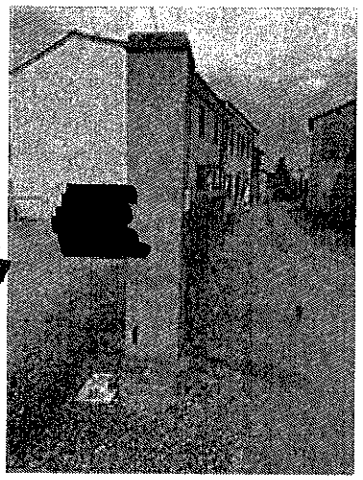
Delle Strutture:

scale interne: realizzate in opera — nella media

copertura: tetto a capanna costruita in travi e travicelli di legno con mezzane in cotto — nella media

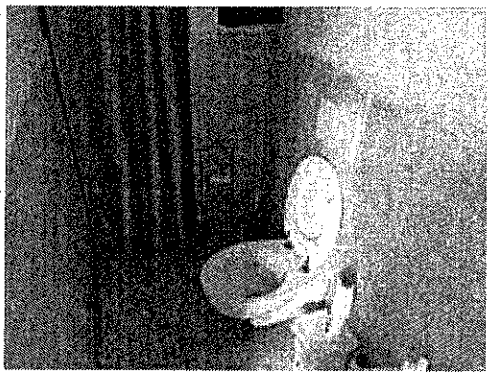


Veduta del parcheggio con piscina mobile

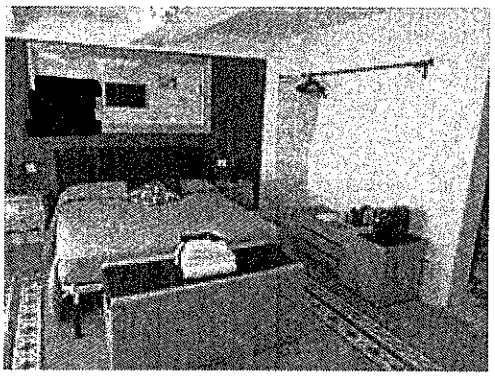


Particolare dell'ingresso principale privo di cancello elettrico

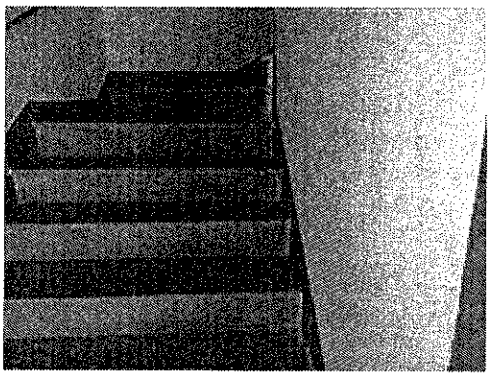
Particolare della pavimentazione al piano terra



Particolare di un bagno al piano terra



Camera al piano terra



Particolare della scala rivestita in pietra, di accesso al piani superiori

CLASSE ENERGETICA:

G

[194,03 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 02112210469-019 registrata in data 04/12/2013

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locali ad uso abitativo	225,00	x	100 %	=	225,00
Totale:	**225,00**				**225,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/05/2023

Fonte di informazione: [redacted]

Descrizione: Abitazione singola in buone condizioni elevata a due piani corredata da giardino di circa mq.1000.

Indirizzo: Nozzano Vecchio

Superfici principali e secondarie: 260

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 350.000,00 pari a 1.346,15 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 297.500,00 pari a 1.144,23 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/05/2023

Fonte di informazione: [redacted]

Descrizione: Appartamento totalmente ristrutturato in contesto di corte corredato da terreno di circa mq. 100

Indirizzo: Via della Bordogna

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 125.000,00 pari a 1.470,59 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 112.500,00 pari a 1.323,53 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/05/2023

Fonte di informazione: [redacted]

Descrizione: Appartamento di mq. 70 posto in contesto di corte corredato da giardino di mq. 200 e da piccola resede e capanna adiacente l'abitazione

Indirizzo: Via di Nozzano

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 70.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 63.000,00 pari a 900,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/05/2023

Fonte di informazione: [redacted]

Descrizione: Casa indipendente di mq.175, su tre livelli corredata da resede ampio garage, ricovero attrezzi e posto auto.

Indirizzo: Via della Bordogna
Superfici principali e secondarie: 175
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 190.000,00 pari a 1.085,71 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 171.000,00 pari a 977,14 Euro/mq

COMPARATIVO 5
Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 15/05/2023
Fonte di informazione: [redacted]
Descrizione: Terratetto in buone condizioni corredato da piccolo giardino privato e posto auto esclusivo
Indirizzo: Via di Nozzano
Superfici principali e secondarie: 95
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 140.000,00 pari a 1.473,68 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 126.000,00 pari a 1.326,32 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:
225 a € 900,00 a mq = € 202.500,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	225,00	x	900,00	=	**202.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 202.500,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 202.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Stima sintetica comparativa, con parametro il mq. di superficie lorda dell'U.I., nello specifico ha utilizzato il 100% per tutti i locali ad uso abitativo. Tale criterio si basa sulle seguenti fasi: rilevazione di valori di mercato, sia mediante verifica dei valori medi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del territorio, sia mediante ricerche di mercato effettuate presso agenzie immobiliari operanti in zona e ricerca di comparabili mediante accesso alla Conservatoria dei RR.II.; successiva individuazione ed analisi delle variabili che influenzano il valore di mercato; infine comparazione dei beni presi a confronto con altri aventi analoghe caratteristiche con quelli oggetto di valutazione oggetto di recente compravendita o immessi sul mercato. Le caratteristiche da analizzare sono costituite da quelle intrinseche e da quelle estrinseche. Quelle intrinseche sono la posizione, lo stato di manutenzione, il livello delle finiture e degli impianti presenti, la classe energetica; quelle estrinseche sono la localizzazione, gli aspetti urbanistici dell'area, la destinazione d'uso, la presenza di servizi ed opere di urbanizzazione, ecc. Attraverso le tre fasi, (Analisi, Comparazione e Sintesi) si determina il più probabile valore di mercato del bene ossia quello che si potrebbe realizzare in una libera contrattazione di compravendita. Tale valore sarà poi ridotto del 20% per le motivazioni riportate in perizia.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lucca, ufficio del registro di Lucca, conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, ufficio tecnico di Comune di Lucca, agenzie: Operanti in zona, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, ed inoltre: Comparabili desunti dalla Conservatoria dei RR.II. di Lucca

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	299,00	0,00	269.100,00	269.100,00
B	terreno attualmente utilizzato come parcheggio	0,00	0,00	0,00	0,00
C	appartamento	225,00	0,00	202.500,00	202.500,00
				471.600,00 €	**471.600,00 €**

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione:	**€. 47.160,00**
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	**€. 1.300,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 423.140,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	**€. 84.628,00**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Riduzione per arrotondamento:	**€. 512,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello	**€. 338.000,00**

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 21/06/2023

il tecnico incaricato
Mario Petrocchi

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Lucca
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 08/05/2023 Ora: 12.18.23 Segue
Visura n.: T168808 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 08/05/2023

Dati della richiesta	**Comune di LUCCA (Codice:E715)**
	Provincia di LUCCA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 117 Particella: 765 Sub.: 3**

INTESTATO

1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		117	765	3			A/3	6	15 vani	Totale: 299 m² Totale: esluse aree scoperte**: 299 m²	Euro 728,20	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	[redacted]				
Notifica		Partita		Mod.58	-
Annotazioni	-classamento e rendita validati				

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune E715 - Foglio 117 - Particella 765

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/09/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		117	765	3			A/3	6	15 vani		Euro 728,20	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/09/2014 Pratica n. LU0089673 in atti dal 22/09/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 29040.1/2014)

Indirizzo	[redacted]				
Notifica		Partita		Mod.58	-

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 08/05/2023

Annotazioni	-classamento e rendita validati.

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune E715 - Foglio 117 - Particella 765

Situazione dell'unità immobiliare dal 31/10/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		117	765	3			A/3	6	15 vani		Euro 728,20	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 31/10/2013 Pratica n. LU0208829 in atti dal 31/10/2013 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 128941.1/2013)

Indirizzo	VIA DI NOZZANO VECCHIO n. 259 Piano T-1 - 2				
Notifica		Partita		Mod.58	-
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)				

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/11/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		117	765	3			A/3	6	17 vani		Euro 825,30	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/11/2012 Pratica n. LU0206069 in atti dal 20/11/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 64699.1/2012)

Indirizzo	VIA DI NOZZANO VECCHIO n. 77 Piano T-1 - 2				
Notifica	Notifica in corso con protocollo n. LU0210269 del 26/11/2012	Partita		Mod.58	
Annotazioni	di studio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)				

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Lucca
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 08/05/2023

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/11/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		117	765	3			A/3	6	15 vani		Euro 728,20	VARIAZIONE del 30/11/2011 Pratica n. LU0186502 in atti dal 30/11/2011 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 41661.1/2011)

Indirizzo	VIA DI NOZZANO VECCHIO n. 77 Piano T-1 - 2				
Notifica		Partita		Mod.58	
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 06/12/2021

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA	Atto del 06/12/2021 Pubblico ufficiale TUMBIOLO ANTONINO Sede PIETRASANTA (LU) Repertorio n. 38503 - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. 16340.1/2021 Reparto PI di LUCCA in atti dal 10/12/2021		

Situazione degli intestati dal 03/04/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/1 fino al 06/12/2021
DATI DERIVANTI DA	Atto del 03/04/2014 Pubblico ufficiale COSTANTINO DOMENICO Sede LUCCA (LU) Repertorio n. 103431 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4095.1/2014 Reparto PI di LUCCA in atti dal 30/04/2014		

Situazione degli intestati dal 18/11/2013

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/1 fino al 03/04/2014
DATI DERIVANTI DA	Atto del 18/11/2013 Pubblico ufficiale COSTANTINO DOMENIC Sede LUCCA (LU) Repertorio n. 102901 - UU Sede LUCCA (LU) Registrazione Volume 1 n. 8211 registrato in data 12/12/2013 - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE Voltura n. 151.1/2014 - Pratica n. LU0001450 in atti dal 09/01/2014		

Situazione degli intestati dal 30/11/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/1 fino al 18/11/2013

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 08/05/2023

DATI DERIVANTI DA	Atto del 02/09/2009 Pubblico ufficiale COSTANTINO DOMENICO Sede LUCCA (LU) Repertorio n. 96535 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9485.1/2009 Reparto PI di LUCCA in atti dal 09/09/2009

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 117 Particella 765 Subalterno 1; Foglio 117 Particella 765 Subalterno 2;

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Lucca
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 08/05/2023 Ora: 12.19.28 Segue
Visura n.: T169723 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 08/05/2023

Dati della richiesta	**Comune di LUCCA (Codice:E715)**
	Provincia di LUCCA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 117 Particella: 765 Sub.: 4**

INTESTATO

1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/1

Unità immobiliare dal 23/05/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		117	765	4			A/3	6	7,5 vani	Totale: 225 m² Totale: esluse aree scoperte**: 225 m²	Euro 364,10	VARIAZIONE del 23/05/2016 Pratica n. LU0050706 in atti dal 23/05/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 19075.1/2016)

Indirizzo	VIA DI NOZZANO VECCHIO n. 259 Piano T-1 - 2				
Notifica		Partita		Mod.58	-
Annotazioni	di stadio, correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.lu0208829/2013 -classamento e rendita validati				

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune E715 - Foglio 117 - Particella 765

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		117	765	4			A/3	6	7,5 vani	Totale: 230 m² Totale: esluse aree scoperte**: 230 m²	Euro 364,10	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	VIA DI NOZZANO VECCHIO n. 259 Piano T-1 - 2

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 08/05/2023

Notifica		Partita		Mod.58	-
Annotazioni	-classamento e rendita validati				

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/09/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		117	765	4			A/3	6	7,5 vani		Euro 364,10	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/09/2014 Pratica n. LU0089673 in atti dal 22/09/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 29040.1/2014)

Indirizzo	VIA DI NOZZANO VECCHIO n. 259 Piano T-1 - 2				
Notifica		Partita		Mod.58	-
Annotazioni	-classamento e rendita validati				

Situazione dell'unità immobiliare dal 31/10/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		117	765	4			A/3	6	7,5 vani		Euro 364,10	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 31/10/2013 Pratica n. LU0208829 in atti dal 31/10/2013 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 128941.1/2013)

Indirizzo	VIA DI NOZZANO VECCHIO n. 259 Piano T-1 - 2				
Notifica		Partita		Mod.58	-
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)				

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/11/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		117	765	4			A/3	6	9 vani		Euro 436,92	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/11/2012 Pratica n. LU0206069 in atti dal 20/11/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 64699.1/2012)

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Lucca
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 08/05/2023

Indirizzo	VIA DI NOZZANO VECCHIO n. 77 Piano T-1 - 2				
Notifica	Notifica in corso con protocollo n. LU0210269 del 26/11/2012	**Partita**		**Mod.58**	
Annotazioni	di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)				

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/11/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		117	765	4			A/3	6	7,5 vani		Euro 364,10	VARIAZIONE del 30/11/2011 Pratica n. LU0186502 in atti dal 30/11/2011 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 41661.1/2011)

Indirizzo	VIA DI NOZZANO VECCHIO n. 77 Piano T-1 - 2				
Notifica		**Partita**		**Mod.58**	
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 06/12/2021

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA	Atto del 06/12/2021 Pubblico ufficiale TUMBIOLO ANTONINO Sede PIETRASANTA (LU) Repertorio n. 38503 - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. 16340.1/2021 Reparto PI di LUCCA in atti dal 10/12/2021		

Situazione degli intestati dal 03/04/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/1 fino al 06/12/2021
DATI DERIVANTI DA	Atto del 03/04/2014 Pubblico ufficiale COSTANTINO DOMENICO Sede LUCCA (LU) Repertorio n. 103431 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4095.1/2014 Reparto PI di LUCCA in atti dal 30/04/2014		

Situazione degli intestati dal 18/11/2013

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	01748060462*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 03/04/2014

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 08/05/2023

DATI DERIVANTI DA	Atto del 18/11/2013 Pubblico ufficiale COSTANTINO DOMENIC Sede LUCCA (LU) Repertorio n. 102901 - UU Sede LUCCA (LU) Registrazione Volume 1 n. 8211 registrato in data 12/12/2013 - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE Voltura n. 151.1/2014 - Pratica n. LU0001450 in atti dal 09/01/2014

Situazione degli intestati dal 30/11/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/1 fino al 18/11/2013
DATI DERIVANTI DA	Atto del 02/09/2009 Pubblico ufficiale COSTANTINO DOMENICO Sede LUCCA (LU) Repertorio n. 96535 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9485.1/2009 Reparto PI di LUCCA in atti dal 09/09/2009		

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 117 Particella 765 Subalterno 1; Foglio 117 Particella 765 Subalterno 2;

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di Lucca

Dichiarazione protocollo n. LU0208829 del 31/10/2013

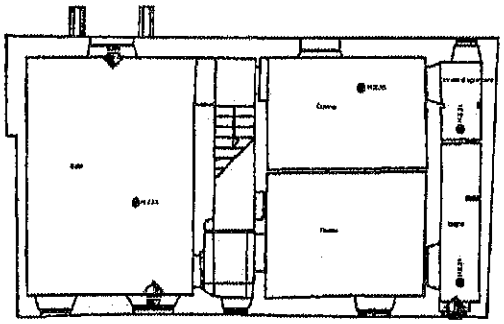
Planimetria di u.i.u. in Comune di Lucca

Via Di Nozzano Vecchio (santa Maria A civ. 259

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 117
Particella: 765
Subalterno: 3

Compilata da: [redacted]
Iscritto all'albo: [redacted]
Prov [redacted] N [redacted]

Scheda n. 1 Scala 1:200

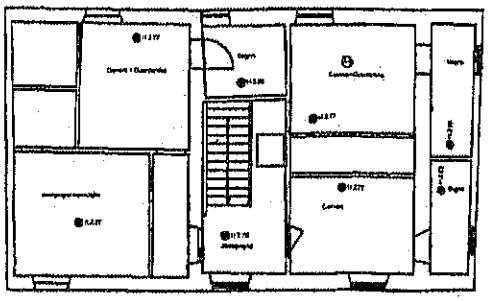


Sub.4

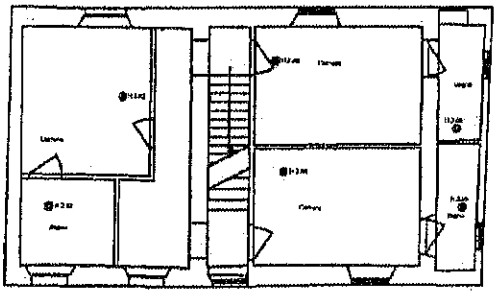
Part.767

Sub.5

Piano Terra



Piano Secondo



Piano Primo

Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Lucca

Dichiarazione protocollo n. LU0208829 del 31/10/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Lucca

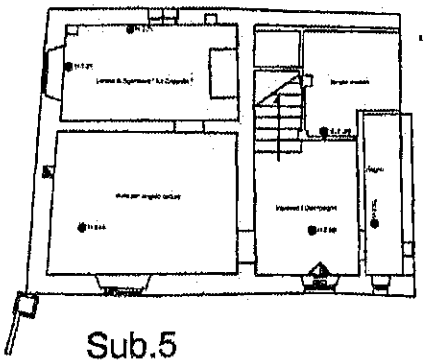
Via Di Nozzano Vecchio (santa Maria A civ. 259

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 117
Particella: 765
Subalterno: 4

Compilata da: [redacted]
Iscritto all'albo: [redacted]
Prov. [redacted] N [redacted]

Scheda n. 1 Scala 1:200

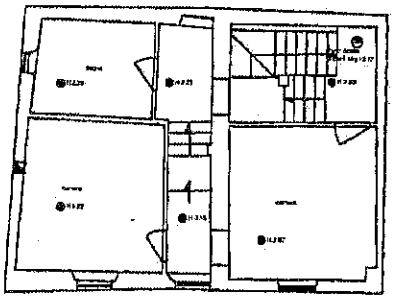
Particella 749



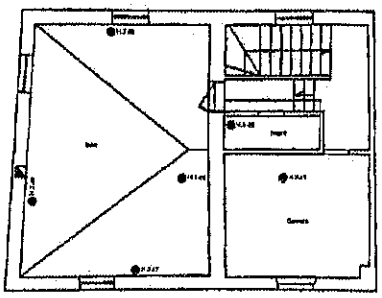
Sub.3

Sub.5

Piano Terra



Piano Primo



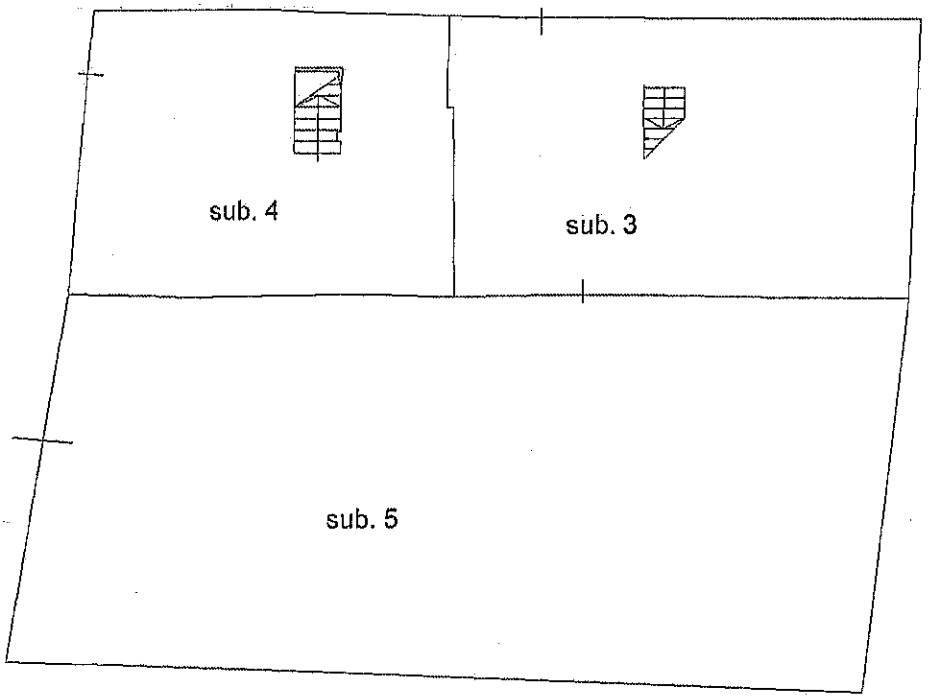
Piano Secondo

Ultima planimetria in atti

ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da: [redacted]
Iscritto all'albo: [redacted]
Prov. [redacted] N. [redacted]

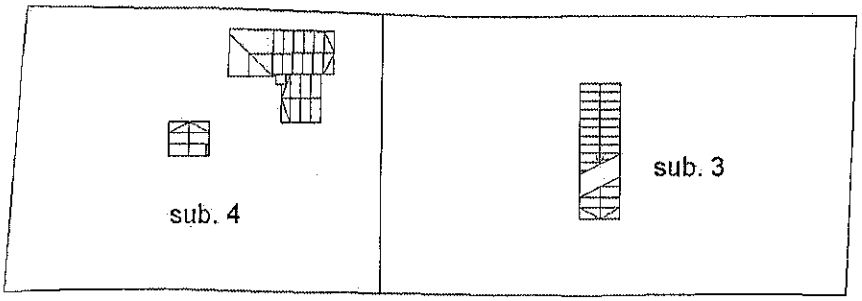
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Lucca

Comune di Lucca	Protocollo n. LU0186502 del 30/11/2011
Sezione: Foglio: 117 Particella: 765	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

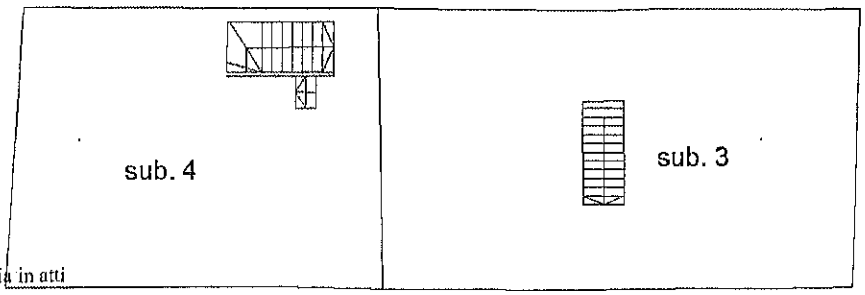


N

Piano Terra



Piano Primo



Piano Secondo

Ultima planimetria in atti

Agenzia Entrate

Ispezione Ipotecaria

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

Data 09/05/2023 Ora 10:40:16

Ispezione telematica
per titolo telematico
Richiedente [redacted]

Ispezione n. T116822 del 09/05/2023

Nota di Trascrizione - Titolo telematico
Registro generale 22289
Registro Particolare 16340

Data di presentazione 10/12/2021

Documento composto da 12 pagine

Firmatario
Consiglio Nazionale del Notariato (serialnumber Consiglio Nazionale del Notariato Qualified Certification Authority 2019)
IT
VATIT-80052590587
Organizzazione TINIT-TMBNNN58A01F061C
Firmatario Notaio
Scadenza 30/07/2023

Repertorio numero: 38503 Raccolta numero: 16577

TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA

IN SOCIETA' SEMPLICE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventuno e questo giorno sei del mese di dicembre (6-12-2021)

in Lucca, viale Giusti n. 201

Innanzi a me, Dottor Antonino Tumbiolo, Notaio in Pietrasanta, iscritto al Collegio Notarile di Lucca, è presente il signor:

1) - [redacted] nato a [redacted] il [redacted] residente a [redacted], [redacted], codice fiscale a dichiarazione del medesimo [redacted] il quale interviene al presente atto:

- in proprio;

- nella sua qualità di Amministratore Unico della società "[redacted] abbreviabile in "[redacted]", con sede in [redacted], via [redacted] capitale sociale euro [redacted] interamente versato, iscritta al numero [redacted] presso la C.C.I.A.A. [redacted] codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione del Registro delle Imprese di [redacted]

- nella sua qualità di Amministratore Unico della società [redacted],

abbreviabile in "[redacted]", con sede in [redacted], viale [redacted] capitale sociale euro [redacted] interamente versato, iscritta al numero [redacted] presso la C.C.I.A.A. di [redacted], codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione del Registro delle Imprese di Firenze [redacted]

Detto comparente, cittadino italiano, dell'identità personale, qualifica e poteri del quale io Notaio sono certo, mi dichiara che sono qui convenuti tutti i soci della società "[redacted]" per costituirsi in assemblea, per discutere e deliberare, sugli argomenti di cui in appresso, e mi invita a redigere il verbale dell'assemblea stessa.

Al chè aderendo io Notaio do atto di quanto segue:

ai sensi dell'art. 19 dello Statuto Sociale, assume la presidenza dell'assemblea il signor [redacted] il quale dichiara:

- che sono presenti tutti i soci titolari dell'intero capitale sociale e precisamente:

-- se medesimo quale titolare di una quota di euro [redacted],

-- "[redacted]", abbreviabile in "[redacted] con sede in [redacted], [redacted] capitale sociale euro [redacted] interamente versato, iscritta al numero [redacted] C.C.I.A.A. di [redacted], codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione del Registro delle Imprese di [redacted]

[redacted] titolare di una quota di euro [redacted] in persona dell'Amministratore Unico signor [redacted];

- che è presente l'Organo Amministrativo in persona di sè medesimo;

- che la società non ha organi di controllo;

- di avere accertato l'identità e la legittimazione degli intervenuti;

- che perciò la presente Assemblea è validamente costituita anche ai sensi dell'art. 18 dello Statuto Sociale, essendo presenti l'intero capitale sociale e l'organo amministrativo ed atta a deliberare, sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

- trasformazione della società dall'attuale forma in quella di società semplice.

Si apre quindi la discussione sull'unico punto posto all'Ordine del Giorno ed il Presidente fa presente all'Assemblea, che per esigenze di gestione ed economia dei costi non è opportuno mantenere una forma di società, la cui complessa organizzazione richiede formalità e spese, che si possono, con vantaggio per i soci, eliminare e che quindi si rende opportuno procedere alla trasformazione della società, da società a responsabilità limitata in società semplice, con modifica dell'oggetto sociale, come risulta anche dalla relazione degli amministratori redatta in data 24 settembre 2021 e regolarmente depositata presso la sede sociale ai

sensi dell'art.2500 sexies:

L'Assemblea, ascoltata la proposta del Presidente, dopo breve discussione, all'unanimità

D E L I B E R A

a) di trasformare la società, dalla forma attuale in quella di società semplice, conservandone immutati la sede, la durata, il capitale sociale di euro [redacted] che spetta ai soci nella misura corrispondente a quella attuale e variandone l'oggetto e la ragione sociale.

A questo punto i soci al fine di procedere all'esecuzione della deliberata trasformazione convengono che la società nella nuova forma sarà regolata dai seguenti patti sociali:

1. RAGIONE SOCIALE

E' costituita tra il signor [redacted] e la società "[redacted] con unico socio, una società semplice sotto la ragione sociale "[redacted]", abbreviabile in "[redacted]".

2. SEDE

La sede della società è [redacted]

L'Organo Amministrativo ha facoltà di istituire e sopprimere ovunque unità locali operative, ovvero di trasferire la sede sociale nell'ambito del Comune sopra indicato; spetta invece ai soci deliberare l'istituzione e la soppressione di sedi secondarie, ed il trasferimento della sede in Comune diverso

da quello sopra indicato.

Il domicilio di tutti i soci per i rapporti con la società è quello indicato nel presente atto; eventuali variazioni dovranno essere comunicate dai soci alla società.

3. OGGETTO

La società ha per oggetto l'attività di gestione del patrimonio mobiliare ed immobiliare al fine del mero godimento dello stesso, senza alcuna caratteristica di imprenditorialità.

Il tutto nei limiti e con l'osservanza delle vigenti disposizioni di legge. La società potrà compiere le operazioni strumentali che si rendano necessarie od opportune al perseguimento dell'oggetto, sempre nei limiti di legge e sempre esclusa la imprenditorialità; sono parimenti escluse le attività il cui esercizio comunque richieda specifiche autorizzazioni od il possesso di particolari requisiti.

4. DURATA

La durata della società è stabilita fino al 31 (trentuno) Dicembre 2050 (duemilacinquanta).

Alla scadenza del termine la società si intenderà tacitamente prorogata di anno in anno qualora uno dei soci non abbia dato disdetta con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno agli altri soci almeno sei (6) mesi prima del termine di scadenza fissato o prorogato.

5. CAPITALE SOCIALE - PARTECIPAZIONE AGLI UTILI

Il capitale sociale è pari a [redacted] posseduto dai soci come segue:

[redacted] una quota di [redacted] euro;

[redacted] una quota di [redacted]

I soci partecipano agli utili secondo le indicate quote.

6. AMMINISTRAZIONE E RAPPRESENTANZA

L'amministrazione, la firma sociale e la rappresentanza legittima della società, di fronte ai terzi ed in giudizio, spettano al socio [redacted] che potrà compiere tutti gli atti sia di ordinaria che di straordinaria amministrazione, a mezzo del rappresentante legale signor [redacted] nato a [redacted] residente a [redacted]

Gli amministratori, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 2298 del codice civile, possono nominare direttori nonché procuratori o mandatari per singoli atti o categorie di atti.

Agli amministratori, oltre al rimborso delle spese sostenute in ragione del loro operato, potrà essere accordato un compenso annuo per il lavoro prestato, nella misura fissata dai soci o/o in percentuale sugli utili conseguiti;

potranno, inoltre, essere riconosciute indennità anche a titolo di trattamento di fine mandato.

7. OBBLIGAZIONI SOCIALI

Per le obbligazioni sociali risponde la società con il proprio patrimonio.

Rispondono altresì personalmente e solidalmente i soci che hanno agito in nome e per conto della società; come consentito dal 1° comma dell'articolo 2267, secondo periodo del codice civile, non rispondono gli altri soci che non hanno agito in nome e per conto della società; con particolare riferimento del socio [redacted] che non risponde personalmente e solidalmente delle obbligazioni sociali.

8. MODIFICA PATTI SOCIALI

I patti sociali potranno essere modificati con il voto favorevole della maggioranza dei soci, secondo le forme previste dal codice civile.

9. TRASFERIMENTO QUOTE

La quota di partecipazione potrà essere trasferita in tutto o in parte senza il consenso degli altri soci.

10. RECESSO

Ogni socio ha la facoltà di recedere o potrà essere escluso dalla società unicamente nei casi previsti dalla legge.

11. ESERCIZI SOCIALI

Gli esercizi sociali si chiuderanno il 31 (trentuno)

Dicembre di ogni anno.

Il primo esercizio sociale si chiuderà il 31 (trentuno) Dicembre 2022 (duemilaventidue).

Gli utili netti risultanti saranno ripartiti tra i soci in proporzione alle rispettive quote di partecipazione al capitale sociale.

Nella stessa misura faranno carico le perdite, fatta salva la limitata responsabilità del socio [redacted]

12. SCIOGLIMENTO

In caso di scioglimento della società, i soci nomineranno uno o più liquidatori, determinandone i poteri.

Qualora alla data di scioglimento non esistessero passività, i soci potranno evitare la fase della liquidazione nel caso in cui fosse già stato realizzato, pendente la società, il patrimonio sociale ovvero nel caso in cui i soci decidessero di ripartirsi in natura detto patrimonio in proporzione alle loro quote partecipative.

13. CLAUSOLA COMPROMISSORIA

Tutte le controversie, aventi per oggetto diritti disponibili relativi al rapporto sociale che dovessero insorgere tra i soci o tra alcuni di essi, loro eredi e/o aventi causa e la società, o tra gli amministratori o i liquidatori e la società (fatta eccezione per i casi in cui è previsto l'intervento del pubblico ministero), circa l'interpretazione e l'esecuzione del presente contratto,

sarà rimessa al giudizio di un arbitro nominato - su istanza della parte più diligente - dalla Camera Arbitrale presso la Camera di Commercio nel cui circondario si trova la sede sociale. L'Arbitro giudicherà secondo diritto ed il lodo sarà impugnabile ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 827 e seguenti del codice di procedura civile.

14. RINVIO

Per quanto non espressamente previsto dal presente atto si fa riferimento alle norme di legge.

Essendo la natura giuridica del presente atto di trasformazione esclusivamente riorganizzativa e non traslativa, allo stesso, non si applicano le disposizioni di legge relative ai trasferimenti immobiliari ed in particolare in materia edilizia ed urbanistica, in materia di certificazione energetica e di conformità catastale.

****

Agli effetti della trascrizione presso l'Ufficio Provinciale di Lucca dell'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, della volturazione catastale, e della volturazione delle dotazioni definitive di servizi e utenze, i comparenti dichiarano che nel patrimonio della suddetta società sono compresi i seguenti beni immobili siti

1)- in **COMUNE DI LUCCA in frazione Nozzano, via di Nozzano vecchio n. 259**, e precisamente:

- due unità immobiliari costituenti un intero fabbricato,

censite nel Catasto Fabbricati di detto Comune nel foglio 117, con i mappali:

-- **765 sub. 3**, categoria A/3, classe 6, vani 15, superficie catastale mq 299, rendita catastale Euro 728,20;

-- **765 sub. 4**, categoria A/3, classe 6, vani 7,5, superficie catastale mq 225, rendita catastale euro 364,10,

corredate da terreno pertinenziale, identificato al Catasto Terreni del Comune di Lucca al Foglio **117, mappale 766**, seminativo arborato Classe 2, superficie mq 530, R.D. Euro 3,97 e R.A. Euro 2,19;

Confini: strada vicinale della Dogaia, Via dei Bollori e Via di Nozzano Vecchio.

2) - in **COMUNE DI LUCCA, località Nozzano**

due terreni identificati al Catasto Terreni del Comune di Lucca, nel **foglio 149**, con i mappali:

-- **718**, seminativo arborato Classe 2, superficie mq. 960, R.D. Euro 1,74 e R.A. Euro 1,49;

-- **720**, seminativo arborato Classe 2, superficie mq. 700, R.D. Euro 1,27 e R.A. Euro 1,08.

3) - in **COMUNE DI LUCCA, località Fagnano**

tre terreni identificati al Catasto Terreni del Comune di Lucca, nel **foglio 158**, con i mappali:

-- **2253**, seminativo arborato irriguo Classe 2, superficie mq. 943, R.D. Euro 5,54 e R.A. Euro 6,57;

-- **2254**, seminativo arborato irriguo Classe 2, superficie

mq. 91, R.D. Euro 0,24 e R.A. Euro 0,63;

-- 2255, seminativo arborato irriguo Classe 2, superficie mq. 860, R.D. Euro 5,08 e R.A. Euro 6,02.

****

Con riferimento alle cariche amministrative il [redacted] dichiara di accettare la carica e che a proprio carico non sussistono cause di ineleggibilità o di decadenza previste dalla legge.

****

Spese ed imposte del presente atto sono a carico della società.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, del quale ho dato lettura ai comparenti che lo approvano. Scritto da persona di mia fiducia ed in parte da me Notaio, occupa dodici pagine di tre fogli di carta fin qui e viene sottoscritto alle ore dodici.

Firmato: [redacted]

" " : Antonino Tumbiolo notaio

Certifico io sottoscritto, dott. Antonino Tumbiolo, notaio in Pietrasanta, iscritto al Distretto Notarile di Lucca, mediante apposizione al presente file della mia firma digitale (dotata di certificato di vigenza fino al 30 luglio 2023 rilasciato dal Consiglio Nazionale del Notariato Certification Autority), che la presente copia è composta di n. 11 pagine su n. 6 fogli è redatta su supporto informatico, è conforme al documento originale analogico nei miei rogiti, firmato a norma di legge. Ai sensi dell'articolo 22 D.Lgs. 7 marzo 2005 n.82, la presente copia di documento cartaceo formata su supporto informatico pertanto esonera dalla produzione e dalla esibizione dell'originale formato su supporto cartaceo quando richieste ad ogni effetto di legge.

Pietrasanta, li 7 DICEMBRE 2021

Registrato a Pietrasanta
il
al n. serie 1T

Trascritto a
il
al reg.gen.n.
al reg.part.n.

Annotato a
il
al reg.gen.n.

Agenzia Entrate

Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: LUCCA

Comune: LUCCA

Fascia/zona: Suburbana/BALBANO-NOZZANO-MAGGIANO-S. MARIA COLLE- P. S. PIETRO-S. MACARIO PIANO- CARIGNANO-S. MARIA GIUDICE-MASSA PISANA,CERASOMMA

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 7

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Supe (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1550	L	3,4	5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	950	1400	L	2,9	4,1	L
Box	NORMALE	500	750	L			
Ville e Villini	NORMALE	1600	2350	L			

Agenzia Entrate

Ispezione Ipotecaria

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

Data 21/06/2023 Ora 12:38:21

Ispezione telematica

Ispezione n. T181405 del 21/06/2023

per denominazione
Richiedente [redacted]

Dati della richiesta

Denominazione:	[redacted]
Sede:	[redacted]
Tipo ricerca:	Ristretta
Periodo da ispezionare:	dal 20/01/2023 al 21/06/2023
Tipo di formalità:	Tutte

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal	02/01/1987	al	20/06/2023
Periodo recuperato e validato dal	-/-/1979	al	31/12/1986

Elenco omonimi

NON E' STATO REPERITO NESSUN SOGGETTO A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA

Contratto di locazione abitativo per attività di affittacamere

1. [redacted] con unico socio, con sede in [redacted].v., codice fiscale e iscrizione al Registro delle Imprese della [redacted] – [redacted] in persona dell' amministratore unico e legale rappresentante [redacted] nato [redacted] residente a [redacted], codice fiscale [redacted] d'ora innanzi anche "Locatore", concede in locazione a [redacted] con socio unico, con sede in [redacted] frazione [redacted].v. codice fiscale e iscrizione presso il Registro delle Imprese di [redacted] n. [redacted] in persona dell'amministratore unico e legale rappresentante [redacted], residente e domiciliato [redacted] d'ora innanzi anche "Locatario", due appartamenti di civile abitazione, posti in Comune di Lucca, frazione Nozzano, entrambi con ingresso principale dal parcheggio che dà su via della Dogaia e uno con ingresso secondario dalla resede che dà su via di Nozzano Vecchio 259/C, corredati da resede a nord e da giardino e parcheggio a sud, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca nel foglio 117 come segue:- **particella 765 sub. 3, categoria A/3, classe 6, vani 15 e R.C. euro 728,20; - particella 765 sub. 4, categoria A/3, classe 6, vani 7,5 e R.C. euro 364,10**; con pertinenze iscritte al Catasto Terreni del Comune di Lucca nel foglio 117 come segue: - particella 766, seminativo arborato, classe 2, mq. 530, R.D. euro 3,97 e R.A. euro 2,19; - mappale 749, ente urbano, mq. 70, esente da redditi.

2. Poiché le due unità abitative verranno destinate dal Locatario all'esercizio dell'attività di affittacamere e B&B, trattandosi di beni strumentali per destinazione ad attività assimilabile a quella alberghiera, ai sensi dell'art. 27 della Legge 27 Luglio 1978 n. 392 (legge sull'Equo canone) il contratto ha durata di anni 9 (nove), rinnovabile per altri 9 (nove) anni alla prima scadenza. Il Locatario prende possesso dell'immobile da oggi, mentre il canone di locazione decorre dal 1° agosto 2020 e la locazione termina il 31 luglio 2029. Alla scadenza, originaria

o prorogata, il contratto si intende rinnovato per ugual durata in assenza di disdetta da parte del Locatore almeno un (1) anno prima della scadenza. In caso non venga esercitata l'attività di cui sopra il presente contratto può essere risolto a discrezione del Locatore.

3. Il canone di locazione è stabilito in € 800 (ottocento) mensili da corrispondersi secondo le indicazioni del Locatore. A partire dal quarto anno il canone verrà aggiornato in base alle massime variazioni in aumento dell'indice Istat per operai e impiegati intervenute dal mese precedente l'inizio della locazione.

4. Non è prevista la corresponsione di una cauzione in quanto il Locatario si impegna ad eseguire la ripresa di intonaci, la tinteggiatura, la risistemazione del giardino e la revisione dell'impianto elettrico ed idraulico a proprie spese entro il 31 luglio 2020, pena la risoluzione del presente contratto, senza che il Locatore niente debba corrispondere per i lavori nel frattempo eseguiti.

5. Il Locatario non può sublocare l'immobile né cedere ad altri il contratto né darlo in comodato, senza il consenso scritto del Locatore, tranne il caso previsto dall'art. 36 della Legge sull'Equo canone. In caso di inadempienza il Locatore avrà diritto a dichiarare la risoluzione del contratto. Il Locatario accetta l'immobile nello stato di fatto in cui si trova facendosi carico dei costi relativi a qualsiasi adeguamento necessario per lo svolgimento della propria attività.

6. Nel caso di risoluzione anticipata del contratto o alla sua scadenza il Locatario s'impegna a riconsegnare l'immobile alla parte locatrice ripristinato nello stesso stato come indicato nell'art. 4, salvo il deterioramento per l'uso. Il Locatario rinuncia a richiedere il rimborso relativo alle eventuali migliorie eseguite a propria cura e spese. Ogni modifica, innovazione, miglioria o addizione che il Locatario intendesse apportare all'immobile sarà consentita esclusivamente previa autorizzazione scritta da parte del Locatore ed a totale cura e spese del Locatario, comprese quelle tecniche ed amministrative.

7. La presente locazione non è soggetta ad IVA.

8. Le spese connesse al presente contratto sono a carico del Locatario, compresa l'imposta di registro e i bolli, a parte la prima annualità che è a carico del Locatore.

9. Per tutto quanto non previsto nel presente atto si applicano le disposizioni di legge. Le chiavi degli appartamenti vengono consegnate contestualmente alla stipula del presente atto.

Lucca, il 15 luglio 2020

[redacted]

[redacted]

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 si approvano espressamente i seguenti articoli: 2. Risoluzione in caso di attività diversa, 3. – Massima rivalutazione Istat, 4. – Lavori a carico del Locatario, 5. – Divieto di sublocazione, 6. – Lavori e 9. – Imposta di registro e bollo a carico del Locatario dopo la prima annualità.

[redacted]

[redacted]

COMUNE DI LUCCA
Prot. 102044 07 DIC 2013

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
Edifici residenziali

1. INFORMAZIONI GENERALI (2)

Codice Certificato	*2013_12_04-02112210469-019*	Validità	*10 anni salvo ristrutturazioni*
Riferimenti catastali	*fg 117 - n 765 - sub 4*		
Indirizzo edificio	*Via di Nozzano Vecchio n°259/G – Lucca – LU*		
Nuova costruzione ☐	Affitto ☒	Riqualificazione energetica ☐	
Proprietà	[redacted]	Telefono	
Indirizzo	[redacted]	E-mail	

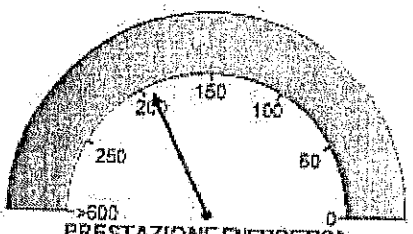
2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

Edificio di classe : G

3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI (2)

EMISSIONI DI CO_2
41,25 $kgCO_2/m^2$·anno

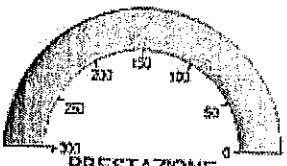
PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE
0,00 kWh/m^2·anno



PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE
194,03 kWh/m^2·anno

LIMITE DI LEGGE 53,59 kWh/m^2·anno

PRESTAZIONE RISCALDAMENTO
177,82 kWh/m^2·anno



PRESTAZIONE RAFFRESCAMENTO
0,00 kWh/m^2·anno

PRESTAZIONE ACQUA CALDA
16,21 kWh/m^2·anno

4. QUALITÀ INVOLUCRO (RAFFRESCAMENTO) (4)	☐ I	☐ II	☒ III	☐ IV	☐ V

5. METODOLOGIA DI CALCOLO ADOTTATA (5)	*UNI/TS 11300-1, UNI/TS 11300-2, UNI/TS 11300-4 e norme correlate*

6. RACCOMANDAZIONI (5)

Interventi	Prestazione Energetica/Classe a valle del singolo intervento	Tempo di ritorno (anni)
1)		0,0
2)		0,0
3)		0,0
4)		0,0
5)		0,0

PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE (2)	0,00 kWh/ m² anno	0,0 (<10 anni)

7. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO (6)

SERVIZI ENERGETICI INCLUSI NELLA CLASSIFICAZIONE	Riscaldamento	X	Raffrescamento		Acqua calda sanitaria	X

A+ <22,40 kWh/m²·anno

A <35,80 kWh/m²·anno

B <52,19 kWh/m²·anno

C <71,59 kWh/m²·anno

Riferimento legislativo 71,59 kWh/m²·anno

D <87,99 kWh/m²·anno

E <117,79 kWh/m²·anno

F <163,98 kWh/m²·anno

G ≥163,98 kWh/m²·anno — 194,03 kWh/m²·anno

8. DATI PRESTAZIONI ENERGETICHE PARZIALI

8.1 RAFFRESCAMENTO (*)		8.2 RISCALDAMENTO		8.3 ACQUA CALDA SANITARIA	
Indice energia primaria (EPe)		Indice energia primaria (EPi)	177,82	Indice energia primaria (EPacs)	18,21
Indice energia primaria limite di legge		Indice en. primaria limite di legge (d.lgs. 192/05)	53,59		
Indice involucro (EPe,invol)	22,26	**Indice involucro (EPi,invol)**	153,30		
Rendimento impianto		Rendimento medio stagionale impianto (ηg)	86,02	Fonti rinnovabili	0,00
Fonti rinnovabili		Fonti rinnovabili (termico)	0,00		
		Fonti rinnovabili (elettrico)	0,00		

9. NOTE

(Interventi di manutenzione edile ed impiantistica, energeticamente significativi, realizzati nella vita dell'edificio, sistemi gestionali in essere,...)

10. EDIFICIO

Tipologia edilizia	*Edificio in linea*			Foto dell'edificio (non obbligatoria)
Tipologia costruttiva	*Muratura portante*			
Anno di costruzione	*1900*	Numero di appartamenti	*1*	
Volume lordo riscaldato V (m^3)	*758,84*	Superficie utile (m^2)	*196,46*	
Superficie disperdente S (m^2)	*434,20*	Zona climatica/GG	*D / 1715*	
Rapporto S/V	*0,572*	Destinazione d'uso	*E.1 (1)*	

11. IMPIANTI (*)

Riscaldamento	Anno di installazione	*2012*	Tipologia	*Caldaia a condensazione*
	Potenza nominale (kW)	*30,00*	Combustibile	*Metano*
Acqua calda sanitaria	Anno di installazione	*0*	Tipologia	*Caldaia a condensazione*
	Potenza nominale (kW)	-----	Combustibile	*Metano*
Raffrescamento	Anno di installazione		Tipologia	
	Potenza nominale (kW)		Combustibile	
Illuminazione	Anno di installazione		Tipologia	
	Potenza nominale (kW)			
Fonti rinnovabili	Anno di installazione	*0*	Tipologia	
	Energia annuale prodotta	*0* kWh$_e$		
		0 kWh$_t$		

12. PROGETTAZIONE

Progettista/i architettonico			
Indirizzo	- - *0*	Telefono/e-mail	
Progettista/i impianti			
Indirizzo	- - *0*	Telefono/e-mail	

13. COSTRUZIONE

Costruttore			
Indirizzo		Telefono/e-mail	
Direttore/i lavori			
Indirizzo	- - *0*	Telefono/e-mail	

14. SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico	X	Tecnico abilitato	Energy Manager	Organismo/Società	
Nome e cognome / Denominazione	[redacted]				
Indirizzo	[redacted]		Telefono/e-mail	[redacted]	
Titolo	[redacted]		Ordine/Iscrizione	[redacted]	
Dichiarazione di indipendenza (5)	*Il sottoscritto, consapevole delle responsabilità penali per false attestazioni, ai fini di assicurare indipendenza ed imparzialità di giudizio, dichiara l'assenza del conflitto di interessi ai sensi del comma 3 dell'Allegato III del Decreto Legislativo 30 maggio 2008, n. 115.*				
Informazioni aggiuntive					

15. SOPRALLUOGHI

03/12/2013

16. DATI DI INGRESSO

X Progetto energetico	Rilievo sull'edificio
Provenienza e responsabilità	

17. SOFTWARE

Denominazione	*EC700 versione 4.0.0*	Produttore	[redacted]

Dichiarazione di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti inferiore al +/- 5% rispetto ai valori della metodologia di calcolo di riferimento nazionale (UNI/TS 11300) fornito dal C.T.I. (Comitato Termotecnico Italiano).

Certificato di conformità n. 24 alle norme UNI/TS 11300:2008 parte 1 e 2, rilasciato dal C.T.I. (Comitato Termotecnico Italiano) il 28 giugno 2011.
Certificato di conformità n. 31 alla norma UNI/TS 11300-4:2012, rilasciato dal C.T.I. (Comitato Termotecnico Italiano) il 4 settembre 2012.

Data emissione *04/12/2013*

[redacted]

Firma del Tecnico

ISTRUZIONI PER LA COMPILAZIONE E LEGENDA

(1) Eventuali informazioni aggiuntive nelle note.

(2) **PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE:** energia totale utilizzata dall'edificio per m² di superficie utile (Indice prestazione energetica globale).
PRESTAZIONE RISCALDAMENTO: energia utilizzata per riscaldare l'edificio per m² di superficie utile (Indice prestazione energetica per la climatizzazione invernale).
PRESTAZIONE RAFFRESCAMENTO: energia utilizzata per raffrescare l'edificio per m² di superficie utile (Indice prestazione energetica per la climatizzazione estiva).
PRESTAZIONE ACQUA CALDA: energia utilizzata per la produzione di acqua calda sanitaria per m² di superficie utile (Indice prestazione energetica per la produzione dell'acqua calda sanitaria).
PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE: miglioramento della prestazione energetica conseguente alla realizzazione degli interventi di riqualificazione riportati nel paragrafo "Raccomandazioni" che presentano un tempo di ritorno degli investimenti inferiore a 10 anni.
LIMITE DI LEGGE: requisito minimo previsto per un edificio identico, di nuova costruzione, ubicato nella stessa località.
EMISSIONI DI CO_2: emissioni clima alteranti derivanti dall'attuale efficienza energetica dell'edificio.

(3) La qualità prestazionale dell'involucro ai fini di contenere il fabbisogno di energia per il raffrescamento è determinata conformemente ai criteri del paragrafo 6 delle presenti Linee guida.

(4) Metodologie utilizzate per il calcolo delle prestazioni energetiche globali e parziali, di cui al punto 2, e per la determinazione della qualità dell'involucro di cui al punto 3.

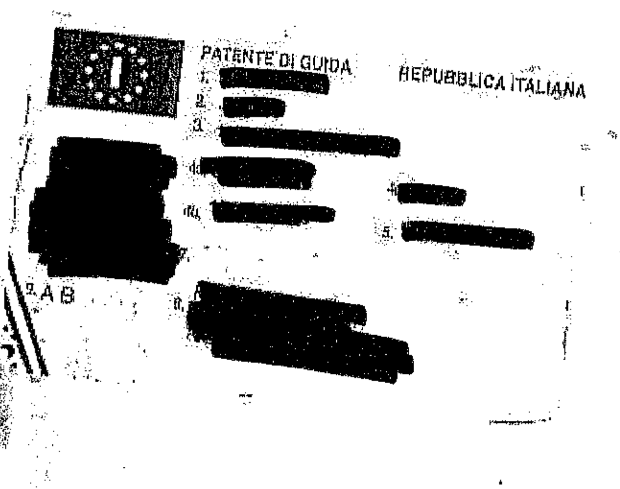
(5) Indicare eventuali allegati descrittivi dell'intervento.

(6) La classe energetica complessiva dell'edificio è determinata conformemente ai criteri del paragrafo 7 delle presenti Linee guida.

(7) I dati di potenza relativi agli impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria sono riferiti alla potenza termica al focolare.

(8) Dichiarazione di indipendenza e di imparzialità di giudizio del soggetto certificatore resa ai sensi degli articoli 359 e 481 del C.P..

(*) **Al momento non operativo.**

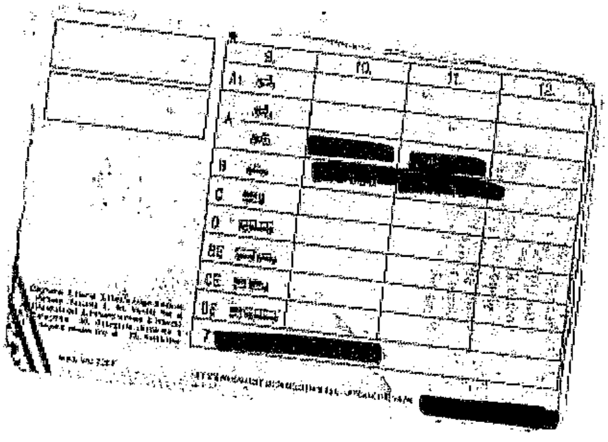


PATENTE DI GUIDA REPUBBLICA ITALIANA

1. [redacted]
2. [redacted]
3. [redacted]

[redacted]

4a. [redacted]
4c. [redacted]
4b. [redacted]
5. [redacted]
7.
9. A B
8. [redacted]



	9.	10.	11.	12.
A1				
A				
		[redacted]		
B		[redacted]	[redacted]	
C				
D				
BE				
CE				
DE				

7 [redacted]

[redacted]

Comitato Termotecnico Italiano
Energia e Ambiente

[redacted]

CF. P.I. [redacted]

CERTIFICATO N. 024
Rilasciato a:

[redacted]

Il Comitato Termotecnico Italiano
Energia e Ambiente

ATTESTA

che il software applicativo
"EC 700 versione 3.0.2"

È conforme
alle norme UNI TS 11300:2008 parte 1 e parte 2
in base al regolamento di applicazione

Il Presidente
[redacted]

Milano, 28 giugno 2011

Comitato Termotecnico Italiano
Energia e Ambiente

[redacted]

CERTIFICATO N. 031
Rilasciato a:

[redacted]

Il Comitato Termotecnico Italiano
Energia e Ambiente

ATTESTA

che il software applicativo
"EC700 V. 4."

È conforme
alle norme UNI TS 11300:2012 parte 4
in base al regolamento di attuazione

Il Presidente
[redacted]

Milano, 4 settembre 2012

COMUNE DI LUCCA
Prot. n. 92032 del 04 DIC 2013

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Edifici residenziali

1. INFORMAZIONI GENERALI (1)

Codice Certificato	*2013_12_04-02112210469-020*	Validità	*10 anni salvo ristrutturazioni*
Riferimenti catastali	*fg 117 - n 765 - sub 3*		
Indirizzo edificio	*Via di Nozzano Vecchio n°259/C – Lucca – LU*		
Nuova costruzione ☐	Affitto ☒	Riqualificazione energetica ☐	
Proprietà	[redacted]	Telefono	
Indirizzo	[redacted]	E-mail	

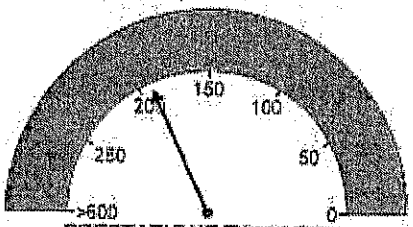
2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

Edificio di classe : G

3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI (2)

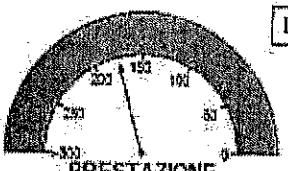
EMISSIONI DI CO_2
40,25 kgCO_2/m²·anno

PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE
0,00 kWh/m²·anno



PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE
191,42 kWh/m²·anno

LIMITE DI LEGGE 52,71 kWh/m²·anno



PRESTAZIONE RISCALDAMENTO
175,22 kWh/m²·anno

PRESTAZIONE RAFFRESCAMENTO
0,00 kWh/m²·anno

PRESTAZIONE ACQUA CALDA
16,20 kWh/m²·anno

4. QUALITA' INVOLUCRO (RAFFRESCAMENTO) (3)	☐ I	☐ II	☒ III	☐ IV	☐ V

5. METODOLOGIA DI CALCOLO ADOTTATA (4)	*UNI/TS 11300-1, UNI/TS 11300-2, UNI/TS 11300-4 e norme correlate*

6. RACCOMANDAZIONI (2)

Interventi	Prestazione Energetica/Classe a valle del singolo intervento	Tempo di ritorno (anni)
1)		0,0
2)		0,0
3)		0,0
4)		0,0
5)		0,0

PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE (2)	0,00 kWh/ m² anno	0,0 (<10 anni)

7. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO (3)

SERVIZI ENERGETICI INCLUSI NELLA CLASSIFICAZIONE	Riscaldamento	X	Raffrescamento		Acqua calda sanitaria	X

- A+ <22,18 kWh/m²anno
- A <35,35 kWh/m²anno
- B <51,53 kWh/m²anno
- C <70,71 kWh/m²anno
- D <86,88 kWh/m²anno — Riferimento legislativo 70,71 kWh/m²anno
- E <116,24 kWh/m²anno
- F <161,76 kWh/m²anno
- G ≥161,76 kWh/m²anno — 191,42 kWh/m²anno

8. DATI PRESTAZIONI ENERGETICHE PARZIALI

8.1 RAFFRESCAMENTO (*)		8.2 RISCALDAMENTO		8.3 ACQUA CALDA SANITARIA	
Indice energia primaria (EPe)		Indice energia primaria (EPi)	176,22	Indice energia primaria (EPacs)	16,20
Indice energia primaria limite di legge		Indice en. primaria limite di legge (d.lgs. 192/05)	52,71		
Indice involucro (EPe,invol)	22,54	**Indice involucro (EPi,invol)**	152,02		
Rendimento impianto		Rendimento medio stagionale impianto (ηg)	86,56		
Fonti rinnovabili		Fonti rinnovabili (termico)	0,00	Fonti rinnovabili	0,00
		Fonti rinnovabili (elettrico)	0,00		

9. NOTE

(Interventi di manutenzione edile ed impiantistica, energeticamente significativi, realizzati nella vita dell'edificio, sistemi gestionali in essere,...)

10. EDIFICIO

Tipologia edilizia	*Edificio in linea*			Foto dell'edificio (non obbligatoria)
Tipologia costruttiva	*Muratura portante*			
Anno di costruzione	*1900*	Numero di appartamenti	*1*	
Volume lordo riscaldato V (m^3)	*930,38*	Superficie utile (m^2)	*246,83*	
Superficie disperdente S (m^2)	*520,81*	Zona climatica/GG	*D / 1715*	
Rapporto S/V	*0,560*	Destinazione d'uso	*E.1 (1)*	

11. IMPIANTI (*)

Riscaldamento	Anno di installazione	*0*		Tipologia	*Caldaia a condensazione*
	Potenza nominale (kW)	*30,00*		Combustibile	*Metano*
Acqua calda sanitaria	Anno di installazione	*0*		Tipologia	*Caldaia a condensazione*
	Potenza nominale (kW)	*----*		Combustibile	*Metano*
Raffrescamento	Anno di installazione			Tipologia	
	Potenza nominale (kW)			Combustibile	
Illuminazione	Anno di installazione			Tipologia	
	Potenza nominale (kW)				
Fonti rinnovabili	Anno di installazione	*0*		Tipologia	
	Energia annuale prodotta	*0*	kWh_t		
		0	kWh_e		

12. PROGETTAZIONE

Progettista/I architettonico			
Indirizzo	- - *0*	Telefono/e-mail	
Progettista/I impianti			
Indirizzo	- - *0*	Telefono/e-mail	

13. COSTRUZIONE

Costruttore			
Indirizzo		Telefono/e-mail	
Direttore/I lavori			
Indirizzo	- - *0*	Telefono/e-mail	

14. SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico X	Tecnico abilitato	Energy Manager	Organismo/Società
Nome e cognome / Denominazione	Ing. [redacted]		
Indirizzo	[redacted]	Telefono/e-mail	[redacted]
Titolo	[redacted]	Ordine/Iscrizione	[redacted]
Dichiarazione di indipendenza (9)	*Il sottoscritto, consapevole delle responsabilità penali per false attestazioni, ai fini di assicurare indipendenza ed imparzialità di giudizio, dichiara l'assenza del conflitto di interessi ai sensi del comma 3 dell'Allegato III del Decreto Legislativo 30 maggio 2008, n. 115.*		
Informazioni aggiuntive			

15. SOPRALLUOGHI

03/12/2013

16. DATI DI INGRESSO

X Progetto energetico	Rilievo sull'edificio
Provenienza e responsabilità	

17. SOFTWARE

Denominazione	*EC700 versione 4.0.0*	Produttore	[redacted]

Dichiarazione di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti inferiore al +/- 5% rispetto ai valori della metodologia di calcolo di riferimento nazionale (UNI/TS 11300) fornito dal C.T.I. (Comitato Termotecnico Italiano).

Certificato di conformità n. 24 alle norme UNI/TS 11300:2008 parte 1 e 2, rilasciato dal C.T.I. (Comitato Termotecnico Italiano) il 28 giugno 2011.
Certificato di conformità n. 31 alla norma UNI/TS 11300-4:2012, rilasciato dal C.T.I. (Comitato Termotecnico Italiano) il 4 settembre 2012.

Data emissione *04/12/2013*

[redacted]

Firma del Tecnico

ISTRUZIONI PER LA COMPILAZIONE E LEGENDA

(1) Eventuali informazioni aggiuntive nelle note.

(2) **PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE:** energia totale utilizzata dall'edificio per m² di superficie utile (Indice prestazione energetica globale).
PRESTAZIONE RISCALDAMENTO: energia utilizzata per riscaldare l'edificio per m² di superficie utile (Indice prestazione energetica per la climatizzazione invernale).
PRESTAZIONE RAFFRESCAMENTO: energia utilizzata per raffrescare l'edificio per m² di superficie utile (Indice prestazione energetica per la climatizzazione estiva).
PRESTAZIONE ACQUA CALDA: energia utilizzata per la produzione di acqua calda sanitaria per m² di superficie utile (Indice prestazione energetica per la produzione dell'acqua calda sanitaria).
PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE: miglioramento della prestazione energetica conseguente alla realizzazione degli interventi di riqualificazione riportati nel paragrafo "Raccomandazioni" che presentano un tempo di ritorno degli investimenti inferiore a 10 anni.
LIMITE DI LEGGE: requisito minimo previsto per un edificio identico, di nuova costruzione, ubicato nella stessa località.
EMISSIONI DI CO_2: emissioni clima alteranti derivanti dall'attuale efficienza energetica dell'edificio.

(3) La qualità prestazionale dell'involucro ai fini di contenere il fabbisogno di energia per il raffrescamento è determinata conformemente ai criteri del paragrafo 6 delle presenti Linee guida.

(4) Metodologie utilizzate per il calcolo delle prestazioni energetiche globali e parziali, di cui al punto 2, e per la determinazione della qualità dell'involucro di cui al punto 3.

(5) Indicare eventuali allegati descrittivi dell'intervento.

(6) La classe energetica complessiva dell'edificio è determinata conformemente ai criteri del paragrafo 7 delle presenti Linee guida.

(7) I dati di potenza relativi agli impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria sono riferiti alla potenza termica al focolare.

(8) Dichiarazione di indipendenza e di imparzialità di giudizio del soggetto certificatore resa ai sensi degli articoli 359 e 481 del C.P..

(*) **Al momento non operativo.**

Comitato Termotecnico Italiano
Energia e Ambiente

[redacted]

CERTIFICATO N. 024
Rilasciato a:

[redacted]

Il Comitato Termotecnico Italiano
Energia e Ambiente

ATTESTA

che il software applicativo
"EC 700 versione 3.0.2"

È conforme
alle norme UNI TS 11300:2008 parte 1 e parte 2
in base al regolamento di applicazione

Il Presidente
[redacted]

Milano, 28 giugno 2011

Comitato Termotecnico Italiano
Energia e Ambiente

[redacted]

CERTIFICATO N. 031
Rilasciato a:

[redacted]

Il Comitato Termotecnico Italiano
Energia e Ambiente

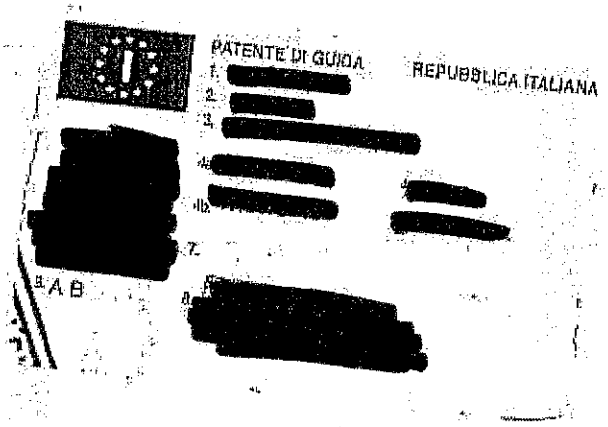
ATTESTA

che il software applicativo
"EC700 V. 4."

È conforme
alle norme UNI TS 11300:2012 parte 4
in base al regolamento di attuazione

Il Presidente
[redacted]

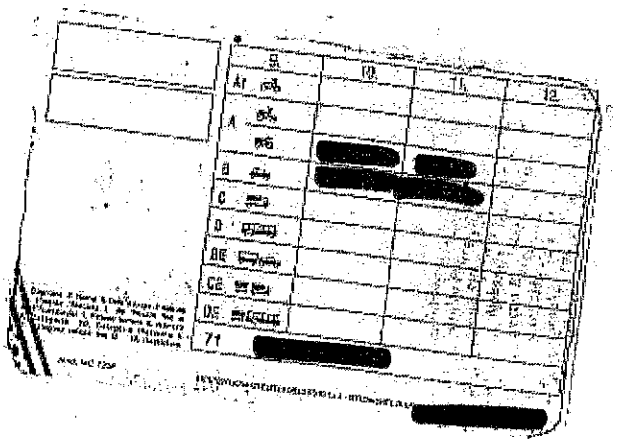
Milano, 4 settembre 2012



PATENTE DI GUIDA

REPUBBLICA ITALIANA

1. [redacted]
2. [redacted]
3. [redacted]
4. [redacted]
9. [redacted]
7.
8. A B
8. [redacted]



	9	10	11	12
A1				
A				
B	[redacted]	[redacted]		
C				
D				
BE				
CE				
DE				
71	[redacted]			

[redacted]

Agenzia Entrate

SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI

COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod.RLI12)
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di LUCCA
Codice identificativo del contratto T2020T002503000IT.

In data 22/07/2020 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha acquisito con protocollo 20072214362129775 - 000001 la richiesta di registrazione telematica del contratto di locazione presentata da 02095250465 e trasmessa da
[redacted]

Il contratto e' stato registrato il 22/07/2020 al n. 002604-serie 3T
e codice identificativo T3020T002503000IT.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)
Identificativo assegnato dal richiedente : [redacted]
Durata dal 01/08/2020 al 31/07/2023 Data di stipula 15/07/2020
Importo del canone 9.600,00 n.pagine 3 n.copie 1
Tipologia: Locazione immobile uso abitativo (L3)
E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO

N.	CODICE FISCALE	RUOLO	N.	CODICE FISCALE	RUOLO
[redacted]	55	A	[redacted]		B

(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE / TOTALE: 85,00 (importi in euro)
Tipo di pagamento: prima annualita'
Imposta di registro 67,00 Imposta di bollo 18,00

Risultano dichiarati 1 documenti ai fini dell'imposta di bollo.

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)
-N.progr. 001 Categoria cat. A3 Rendita cat. 728,20
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO
Ubicato nel comune di LUCCA Prov. LU
VIA DI MOZZANO VECCHIO 259C
-N.progr. 002 Categoria cat. A3 Rendita cat. 364,10
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO
Ubicato nel comune di LUCCA Prov. LU
VIA DI MOZZANO VECCHIO 259C

Li, 22/07/2020

Agenzia Entrate

SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI

COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO RICHIESTA DI
REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE E AFFITTO DI IMMOBILI (mod.RLT12)

In data 22/07/2020 alle ore 14:36:11 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha acquisito con protocollo 20072214362129775 il file [redacted]

contenente 1 contratto di locazione, di cui
registrati: 1
scartati: 0

Il file e' stato trasmesso da:
codice fiscale : [redacted]
cognome e nome : [redacted]

Per il pagamento delle imposte dovute per la registrazione dei contratti di locazione contenuti nel file e' stato richiesto il prelievo automatico sul conto corrente bancario di euro 85,00.
Sara' resa disponibile un'ulteriore ricevuta con l'esito dell'addebito effettuato dalla banca.
Si rilascia la presente ricevuta ai sensi dell'art.22, comma 4, del Decreto Dirigenziale 31 luglio 1998 e successive modificazioni.
Li, 22/07/2020

Agenzia Entrate

Informativa sul trattamento dei dati personali ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE 2016/679

RICHIESTA DI REGISTRAZIONE E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI
Contratti di locazione e affitto di immobili

(art. 11 del D.P.R. 26 aprile 1986, n.131)

Con questa informativa l'Agenzia delle Entrate spiega come tratta i dati raccolti e quali sono i diritti riconosciuti all'interessato ai sensi del Regolamento UE 2016/679, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali e del D.Lgs. 196/2003, in materia di protezione dei dati personali.

Finalità del trattamento

I dati che lei ci comunica attraverso questo modello verranno trattati dall'Agenzia delle Entrate per le finalità di registrazione del contratto e di accertamento dei dati dichiarati ai sensi degli articoli 11 e 17 del D.P.R. del 26 aprile 1986, n. 131 (TUR), articolo 19, commi 15 e 16, del decreto legge del 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, articolo 3 del decreto legislativo del 14 marzo 2011, n. 23.

Conferimento dei dati

I dati richiesti devono essere forniti obbligatoriamente al fine di potersi avvalere degli effetti delle disposizioni in materia di registrazione del contratto.
L'indicazione di dati non veritieri può far incorrere in sanzioni amministrative o, in alcuni casi, penali.

Periodo di conservazione dei dati

I dati saranno conservati per il tempo necessario al conseguimento delle finalità per le quali sono raccolti e trattati nei termini previsti dalla normativa di riferimento, ovvero saranno conservati fino al termine per la definizione di eventuali procedimenti giurisdizionali o per rispondere a richieste da parte dell'Autorità giudiziaria.

Modalità del trattamento

I dati personali saranno trattati anche con strumenti automatizzati per il tempo strettamente necessario a conseguire gli scopi per cui sono stati raccolti. L'Agenzia delle Entrate attua idonee misure per garantire che i dati forniti vengano trattati in modo adeguato e conforme alla finalità per cui vengono gestiti; l'Agenzia delle Entrate impiega idonee misure di sicurezza, organizzative, tecniche e fisiche, per tutelare le informazioni dall'alterazione, dalla distruzione, dalla perdita, dal furto o dall'utilizzo improprio o illegittimo. Il modello può essere consegnato a soggetti intermediari individuati dalla legge (centri di assistenza, associazioni di categoria e professionisti) che tratteranno i dati esclusivamente per la finalità di trasmissione del modello all'Agenzia delle Entrate. Per la sola attività di trasmissione, gli intermediari assumono la qualifica di "titolare del trattamento" quando i dati entrano nella loro disponibilità e sotto il loro diretto controllo.

Categorie di destinatari dei dati personali

I suoi dati personali non saranno oggetto di diffusione, tuttavia, se necessario potranno essere comunicati:
* ai soggetti cui la comunicazione dei dati debba essere effettuata in adempimento di un obbligo previsto dalla legge, da un regolamento o dalla normativa comunitaria, ovvero per adempiere ad un ordine dell'Autorità Giudiziaria;
* ai soggetti designati dal Titolare, in qualità di Responsabili, ovvero alle persone autorizzate al trattamento dei dati personali che operano sotto l'autorità diretta del titolare o del responsabile;
* ad altri eventuali soggetti terzi, nei casi espressamente previsti dalla legge, ovvero ancora se la comunicazione si renderà necessaria per la tutela dell'Agenzia in sede giudiziaria, nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di protezione dei dati personali.

Titolare del trattamento

Titolare del trattamento dei dati personali è l'Agenzia delle Entrate, con sede in Roma, via Cristoforo Colombo 426 c/d – 00145.

Responsabile del trattamento

L'Agenzia delle Entrate si avvale di [redacted] in qualità di partner tecnologico al quale è affidata la gestione del sistema informativo dell'Anagrafe tributaria, designata per questa Responsabile del trattamento.

Responsabile della Protezione dei Dati

Il dato di contatto del Responsabile della Protezione dei Dati dell'Agenzia delle Entrate è: entrate.dpo@agenziaentrate.it

Diritti dell'interessato

L'interessato ha il diritto, in qualunque momento, di ottenere la conferma dell'esistenza o meno dei dati forniti e/o verificarne l'utilizzo. Ha, inoltre, il diritto di chiedere, nelle forme previste dall'ordinamento, la rettifica dei dati personali inesatti e l'integrazione di quelli incompleti.
Tali diritti possono essere esercitati con richiesta indirizzata a: Agenzia delle Entrate, Via Cristoforo Colombo n. 426 c/d – 00145 Roma- Indirizzo di posta elettronica: entrate.upop@agenziaentrate.it
Qualora l'interessato ritenga che il trattamento sia avvenuto in modo non conforme al Regolamento e al D.Lgs. 196/2003, potrà rivolgersi al Garante per la Protezione dei dati Personali, ai sensi dell'art. 77 del medesimo Regolamento. Ulteriori informazioni in ordine ai suoi diritti sulla protezione dei dati personali sono reperibili sul sito web del Garante per la Protezione dei Dati Personali all'indirizzo www.garanteprivacy.it.

Consenso

L'Agenzia delle Entrate, in quanto soggetto pubblico, non deve acquisire il consenso degli interessati per trattare i loro dati personali. Gli intermediari non devono acquisire il consenso degli interessati per il trattamento dei dati in quanto previsto dalla legge.

La presente informativa viene data in generale per tutti i titolari del trattamento sopra indicati.

Agenzia Entrate

Codice fiscale [redacted]

RICHIESTA DI REGISTRAZIONE E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI

Contratti di locazione e affitto di immobili

MOD. RJ

RISERVATO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE

QUADRO A - DATI GENERALI

Tipologia di contratto: L3

Decorrenza: giorno 01 mese 08 anno 2020 — Scadenza: giorno 31 mese 07 anno 2019

Importo del canone: 9600,00

Locazione libera durata — Cedolare secca — Cedolare secca opzione — Locazione transitoria — Contratto a tempo indeterminato — Clausola risolutiva espressa — Tipo di garanzia (fideiussione o altro) — Garanzia (deposito o altro)

Codice fiscale dell'inquilino — Indirizzo geografico dell'immobile

Codice fiscale del secondo inquilino

SEZIONE I - Registrazione - Rinegoziazione canone

Ufficio territoriale: LUCCA — Anno: 13 — Numero: 1 — Data serie: giorno 16 mese 07 anno 2020

ALLEGATI — Numero di pagine complessive — Numero di pagine — Numero di copie — Imposta di bollo assolta in modo virtuale — Cedolare secca opzione

X

SEZIONE II - Adempimenti successivi

Adempimento richiesto — Proroga — Risoluzione — Cessazione — Cessazione anticipata — Variazione — Annullamento — Data risoluzione/cessazione/variazione: giorno mese anno

Data inizio proroga o cessazione o risoluzione — Codice fiscale dell'inquilino

RIFERIMENTI DEL CONTRATTO — giorno mese anno — Codice ufficio — Anno — Serie — Numero — Sottonumero

SEZIONE III - Richiedente

TIPO SOGGETTO: 1

Cognome o denominazione o ragione sociale: [redacted] — Nome

Codice fiscale del richiedente: [redacted] — N. modulo aggiuntivo: 1

Firma del richiedente o del rappresentante

Rappresentante legale

Cognome: [redacted] — Nome: [redacted]

Codice fiscale del rappresentante: [redacted] — Codice carica: 1

Delega

IL RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE DELEGA ALLA PRESENTAZIONE DEL MODELLO

Codice fiscale del delegato — Firma del delegante

RISERVATO ALLA PRESENTAZIONE IN VIA TELEMATICA

Impegno alla presentazione telematica

Codice fiscale dell'intermediario: [redacted] — Impegno alla presentazione in via telematica: 2

Data dell'impegno: giorno mese anno [redacted] — FIRMA DELL'INTERMEDIARIO

Imposte

IMPOSTA DI REGISTRO	67,00	SANZIONI	0,00	INTERESSI	0,00
IMPOSTA DI BOLLO	18,00	SANZIONI	0,00	INTERESSI	0,00

Codice fiscale [redacted] Modulo N. 0 0 1

QUADRO B - SOGGETTI

SEZIONE I
Dati del locatore

NUMERO LOCATORE 001

Codice fiscale [redacted]
Locatore ☐ Soggetto IVA ☒ Cedente ☐ Cessionario/subentrante ☐
Cognome o Denominazione o Ragione sociale [redacted]
Nome
Data di nascita giorno mese anno
Sesso (M/F)
Comune (o Stato estero) di nascita
Provincia (sigla)

NUMERO LOCATORE ☐

Codice fiscale
Locatore ☐ Soggetto IVA ☐ Cedente ☐ Cessionario/subentrante ☐
Cognome o Denominazione o Ragione sociale
Nome
Data di nascita giorno mese anno
Sesso (M/F)
Comune (o Stato estero) di nascita
Provincia (sigla)

NUMERO LOCATORE ☐

Codice fiscale
Locatore ☐ Soggetto IVA ☐ Cedente ☐ Cessionario/subentrante ☐
Cognome o Denominazione o Ragione sociale
Nome
Data di nascita giorno mese anno
Sesso (M/F)
Comune (o Stato estero) di nascita
Provincia (sigla)

NUMERO LOCATORE ☐

Codice fiscale
Locatore ☐ Soggetto IVA ☐ Cedente ☐ Cessionario/subentrante ☐
Cognome o Denominazione o Ragione sociale
Nome
Data di nascita giorno mese anno
Sesso (M/F)
Comune (o Stato estero) di nascita
Provincia (sigla)

SEZIONE II
Dati del conduttore

NUMERO CONDUTTORE 001

Codice fiscale [redacted]
Tipologia conduttore 3 Soggetto IVA ☐ Cedente ☐ Cessionario/subentrante ☐
Cognome o Denominazione o Ragione sociale [redacted]
Nome
Data di nascita giorno mese anno
Sesso (M/F)
Comune (o Stato estero) di nascita
Provincia (sigla)

NUMERO CONDUTTORE ☐

Codice fiscale
Tipologia conduttore ☐ Soggetto IVA ☐ Cedente ☐ Cessionario/subentrante ☐
Cognome o Denominazione o Ragione sociale
Nome
Data di nascita giorno mese anno
Sesso (M/F)
Comune (o Stato estero) di nascita
Provincia (sigla)

NUMERO CONDUTTORE ☐

Codice fiscale
Tipologia conduttore ☐ Soggetto IVA ☐ Cedente ☐ Cessionario/subentrante ☐
Cognome o Denominazione o Ragione sociale
Nome
Data di nascita giorno mese anno
Sesso (M/F)
Comune (o Stato estero) di nascita
Provincia (sigla)

NUMERO CONDUTTORE ☐

Codice fiscale
Tipologia conduttore ☐ Soggetto IVA ☐ Cedente ☐ Cessionario/subentrante ☐
Cognome o Denominazione o Ragione sociale
Nome
Data di nascita giorno mese anno
Sesso (M/F)
Comune (o Stato estero) di nascita
Provincia (sigla)

Codice fiscale [redacted] Modulo N. 0 0 1

QUADRO C - DATI DEGLI IMMOBILI

NUMERO IMMOBILE 001

Progr. immobile: 1 | Sezione urbana: [redacted] | Foglio: U | Particella: [redacted] | Subalterno: 3 | Comune: LUCCA | Provincia (sigla): [redacted]

Categoria catastale: A | 3 | Rendita catastale: 728,20 | Tipologia toponimo: VIA | Indirizzo: [redacted] | Interno: [redacted]

NUMERO IMMOBILE 002

Progr. immobile: 1 | Sezione urbana: [redacted] | Foglio: U | Particella: [redacted] | Subalterno: 4 | Comune: LUCCA | Provincia (sigla): LU

Categoria catastale: A | 3 | Rendita catastale: 364,10 | Tipologia toponimo: VIA | Indirizzo: [redacted] | Interno: [redacted]

NUMERO IMMOBILE

Progr. immobile | Sezione urbana | Foglio | Particella | Subalterno | Comune | Provincia (sigla) | Categoria catastale | Rendita catastale | Tipologia toponimo | Indirizzo | Interno

NUMERO IMMOBILE

Progr. immobile | Sezione urbana | Foglio | Particella | Subalterno | Comune | Provincia (sigla) | Categoria catastale | Rendita catastale | Tipologia toponimo | Indirizzo | Interno

QUADRO D - REGIME DI TASSAZIONE

	N. Immobile	N. Locatario	% Possesso	Cedolare		N. Immobile	N. Locatario	% Possesso	Cedolare
01				SI / NO	06				SI / NO
02				SI / NO	07				SI / NO
03				SI / NO	08				SI / NO
04				SI / NO	09				SI / NO
05				SI / NO	10				SI / NO

DICHIARAZIONE DEI LOCATORI

I SOTTOSCRITTI LOCATORI DICHIARANO DI VOLER OPTARE PER REVOCARE IL REGIME DELLA "CEDOLARE SECCA" SECONDO QUANTO SOPRA INDICATO

Codice fiscale | Firma

Codice fiscale | Firma

Codice fiscale | Firma

Codice fiscale | Firma

Imposta di bollo € 16,00
Assolta con identificativo n.
01220417165664

Città di Lucca
Amministrazione Comunale
Settore Dipartimentale 8
"Servizi alle Imprese, Edilizia e Patrimonio"

Certificazione di Destinazione Urbanistica

(ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6.6.2001 n°380 - precedente art. 18 Legge 28.2.1985 n.47)

Il Responsabile del Procedimento

- **Vista l'istanza Protocollo Generale n° 78312 del 11 Maggio 2023**
- **inoltrata da: Petrocchi Mario**
- **residente in: Viale San Concordio n°710 San Concordio Lucca**
-
- Vista la documentazione agli atti,

- Visto l'articolo n° 18 della Legge 28 Febbraio1985 n° 47, poi abrogato dall'art.136 del D.P.R. 06 Giugno 2001 n° 380, aggiornato dal d.lgs n° 301 del 2002;

- Visto l'art. 30 del D.P.R. 06 Giugno.2001 n° 380 già citato;

-Visto il Regolamento Urbanistico definitivamente approvato, ai sensi della L.R. 05/1995, con delibera Consiglio Comunale n°25 del 16 Marzo 2004, pubblicata sul B.U.R.T. n°15 del 14 Aprile 2004 ;

-Vista la Variante al Regolamento Urbanistico denominata "Variante Straordinaria di Salvaguardia del Piano Strutturale"definitivamente approvata con delibera di Consiglio Comunale n°19 del 15 Marzo 2012, pubblicato sul BURT n°18 del 02 Maggio 2012.

-Visto il Piano Strutturale approvato con delibera di Consiglio Comunale n°39 del 24 Aprile 2017 e pubblicato sul BURT n°26 del 28 Giugno 2017

Certifica

Che in ordine al vigente Regolamento Urbanistico approvato con atto di Consiglio Comunale n°25 del 16 Marzo 2004 e successiva variante a detto Regolamento Urbanistico denominata "Variante Straordinaria di Salvaguardia del Piano Strutturale" **definitivamente approvata con delibera di Consiglio Comunale n°19 del 15 Marzo 2012 e pubblicata sul BURT n°18 il 02 Maggio 2012.**
i terreni posti in Lucca e contraddistinti al Nuovo Catasto Terreni **nel foglio 117 dai mappali : 765** sono classificati, nelle relative N.T.A., ai seguenti articoli :

-Art. 42 – Le Corti rurali

-42.4 Corti rurali parzialmente alterate (4.2)

42.1 - Sono gli edifici rurali collocati prevalentemente nel territorio di pianura, originati in funzione della pratica agricola e realizzati approssimativamente fino all'Unità d'Italia. Sono complessi edilizi caratterizzati da una pluralità di corpi, principali (destinati prevalentemente ad uso residenziale) e accessori (con riferimento al 30.1.2007 ai fini di tale

U.O. 8.2 – Sportello Unico Edilizia Privata
Via C. Battisti – Palazzo Santini – 55100 Lucca
Tel. 0583/4422 - 442341

distinzione), originariamente strettamente connessi con una o più pertinenze individuali rurali. Il prospetto principale degli edifici è individuabile mediante la preponderante presenza degli ingressi e/o degli affacci su spazi originariamente comuni alla corte.

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

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

I successivi commi individuano gli interventi ammessi secondo tale classificazione.

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

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

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

a - sostituzione parziale degli apparati strutturali nel caso in cui essi non siano più recuperabili, con l'uso di materiali e finiture di tipo tradizionale;

b - modifica della distribuzione interna per un migliore standard abitativo, nel rispetto dei collegamenti verticali esistenti;

c - il frazionamento e l'accorpamento di unità contigue nel rispetto dei collegamenti verticali esistenti;

d - recupero di eventuali aperture esterne tamponate purchè nel rispetto delle dimensioni, partiture e rapporto fra vuoti e pieni caratteristici della corte;

e - rifacimento della copertura nel rispetto dell'inclinazione e del tipo di manto originari; è ammesso l'utilizzo di materiali di recente concezione con funzioni strutturali, isolanti o impermeabilizzanti, purchè non modifichino gli spessori originari delle gronde;

f - inserimento e adeguamento degli impianti tecnologici, per la sicurezza ed igienico-sanitari, senza che ciò alteri l'assetto figurativo complessivo.

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

a - lo spostamento dei solai per il raggiungimento delle altezze minime ai fini igienico-sanitari, nel rispetto delle aperture esistenti;

b - la realizzazione di nuove aperture, oltre al mantenimento di quelle esistenti, nella quantità minima a soddisfare le esigenze di adeguamento igienico-sanitario e nel rispetto dell'assetto figurativo complessivo;

c - la realizzazione di soppalchi;

d - l'inserimento di nuovi corpi scala interni con il mantenimento di quelli eventualmente esistenti.

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

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

a - alterare, modificare, distruggere elementi orografici e morfologici del terreno, ad eccezione di opere necessarie per la regimazione idraulica;

b - qualsiasi tipo di costruzione anche precario;

c - il rinnovo di manufatti precari già installati;

d - la coltivazione di impianti specializzati da legno.

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

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

a - modifica della distribuzione interna per un migliore standard abitativo;

b - modifica e realizzazione di aperture esterne, sempre che ciò avvenga nel rispetto delle dimensioni, partiture e rapporto fra vuoti e pieni, caratteristici della corte;

c - inserimento e adeguamento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, senza che ciò alteri l'assetto figurativo complessivo;

U.O. 8.2 – Sportello Unico Edilizia Privata
Via C. Battisti – Palazzo Santini – 55100 Lucca
Tel. 0583/4422 - 442341

d - rifacimento della copertura nel rispetto dell'inclinazione e del tipo di manto originari; è ammesso l'utilizzo di materiali di recente concezione con funzioni strutturali, isolanti o impermeabilizzanti, purchè non modifichino gli spessori originari delle gronde;
e - la variazione uniforme delle quote di imposta e colmo del tetto nel rispetto della tipologia originaria, nonché la giacitura dei solai fermo restando il numero di quelli esistenti al 30.1.2007, al fine di raggiungere le altezze minime fissate dalle vigenti disposizioni in materia igienico-sanitaria, anche se ciò comporta un incremento volumetrico e comunque nel rispetto della L.R. 5/2010. Nel caso in cui l'intero edificio presenti un'altezza in gronda costante originariamente omogenea è consentita la variazione di quota a condizione che l'intervento sia esteso a tutto l'edificio;
f - il frazionamento e l'accorpamento di unità contigue;
g - la realizzazione di soppalchi.

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

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

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

42.5.1 – Per i *fabbricati principali storici e di nuovo regime* sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia ad eccezione della demolizione e ricostruzione con le seguenti possibili modalità:
a - modifica della distribuzione interna;
b - modifica e realizzazione di aperture esterne;
c - inserimento e adeguamento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari;
d - rifacimento della copertura nel rispetto dell'inclinazione originaria;
e - frazionamento e accorpamento di unità;
f - variazione uniforme delle quote di imposta e colmo del tetto nel rispetto della tipologia originaria, nonché la giacitura dei solai, fermo restando il numero dei solai esistenti al 30.1.2007 al fine di raggiungere le altezze minime fissate dalle vigenti disposizioni in materia igienico-sanitaria, anche se ciò comporta un incremento volumetrico e comunque nel rispetto della L.R. 5/2010;
g - variazione uniforme delle quote di imposta e colmo del tetto nel rispetto della tipologia e del tipo di manto originari, al fine di realizzare un nuovo piano ad uso residenziale, con altezza pari a quella minima consentita per i sottotetti abitabili e purchè non si superino i quattro piani fuori terra e comunque nel rispetto della L.R. 5/2010;
h - la realizzazione di soppalchi.

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

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

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

42.6.1 - Sono consentiti, con materiali e tecnologie anche diversi da quelli originari, interventi fino alla ristrutturazione edilizia (senza ampliamenti funzionali) ad eccezione della demolizione e ricostruzione, con le seguenti possibili modalità:
a - modifica della distribuzione interna e inserimento di collegamenti verticali;
b - realizzazione di aperture esterne nel rispetto delle dimensioni, partiture e rapporto fra vuoti e pieni caratteristici della corte nella quantità minima a soddisfare le esigenze di adeguamento igienico-sanitario, oltre al mantenimento e adeguamento di quelle esistenti;
c - spostamento dei solai sino a raggiungere le altezze minime ai fini igienico-sanitari;
d - inserimento di nuovi solai se sono raggiunte le altezze minime ai fini igienico- sanitari;
e - rifacimento della copertura nel rispetto della tipologia, dell'inclinazione e del tipo di manto originari ammettendo l'utilizzo di materiali di recente concezione con funzioni strutturali, isolanti o impermeabilizzanti;

U.O. 8.2 – Sportello Unico Edilizia Privata
Via C. Battisti – Palazzo Santini – 55100 Lucca
Tel. 0583/4122 - 442341

per i soli interventi nelle corti di cui al comma 4 tali interventi non devono modificare gli spessori originari delle gronde;

f - inserimento e adeguamento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari;

g - realizzazione di soppalchi.

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

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

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

a - la ristrutturazione edilizia (senza ampliamenti funzionali), esclusivamente per usi accessori, con l'utilizzo di materiali simili o compatibili con quelli del contesto storico circostante;

b - l'adeguamento in altezza nella misura minima a soddisfare le esigenze igienico-sanitarie in riferimento alla destinazione;

c - il cambio di destinazione purchè l'annesso sia già localizzato in posizione marginale all'interno della zona urbanistica o purchè già presenti un aspetto e un impiego di materiali coerente con l'impianto di corte;

d - il cambio di destinazione con la sostituzione edilizia purchè la ricostruzione sia localizzata in modo che l'operazione tenda ad un miglioramento generale dell'assetto complessivo della corte; l'intervento deve essere definito e disciplinato da preventiva accettazione di un planivolumetrico tendente a stabilire l'ammissibilità dell'intervento.

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

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

Sono consentiti:

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

b - per quelli ricadenti all'interno delle corti di cui al comma 5 interventi fino alla sostituzione edilizia (senza ampliamenti funzionali).

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

42.9 - Per il trattamento delle *aree inedificate esterne di pertinenza* nei casi di cui ai commi 3 e 4 del presente articolo si prescrive il mantenimento, recupero e/o la valorizzazione dell'aia esterna comune. Per tutte le corti non sono ammesse divisioni interne, nemmeno precarie, delle aree inedificate a mezzo di recinzioni, muretti, siepi o altro. Recinzioni al margine della zona urbanistica sono consentite purchè presentino carattere di omogeneità e con utilizzo di materiali e forme compatibili col contesto ambientale di corte. Si prescrive la salvaguardia delle originarie sistemazioni, ove presenti, compresi i mattonati e le pavimentazioni esistenti. Ove questi ultimi debbano essere sostituiti, se ne prescrive la sostituzione in conformità al disegno originario, con l'uso di materiali aventi forme e caratteristiche analoghi a quelli originari. Per le parti non pavimentate e non utilizzate a verde al 30.1.2007 sono ammessi interventi di pavimentazione con materiali e forme tradizionali del tipo eventualmente già presente nella corte o in asfalto tipo 'natura' o simili. Allo scopo di razionalizzare la sosta è possibile individuare una o due zone, secondo le dimensioni della corte, da destinare a parcheggio collettivo, da posizionarsi in zona marginale e comunque in luogo tale da risultare il meno invasivo per l'ambiente di corte.

Certifica altresì

Che in ordine al **Piano Operativo <u>adottato</u> con delibera di Consiglio Comunale n° 103 del 26 Ottobre 2021 e pubblicato sul BURT n°45 (parte II°) il 10 Novembre 2021,** i terreni posti in Lucca e contraddistinti al Nuovo Catasto Terreni **nel foglio 117 dai mappali : 765** sono classificati, nelle relative N.T.A., ai seguenti articoli :

U.O. 8.2 – Sportello Unico Edilizia Privata
Via C. Battisti – Palazzo Santini – 55100 Lucca
Tel. 0583/4422 - 442341

-Art. 58 Corti (rurali – lucchesi) di impianto storico (Nc)

-Art. 26 Agglomerati di matrice storica (A4)

Certifica

Che in ordine al vigente Regolamento Urbanistico approvato con atto di Consiglio Comunale n°25 del 16 Marzo 2004 e successiva variante a detto Regolamento Urbanistico denominata "Variante Straordinaria di Salvaguardia del Piano Strutturale" **definitivamente approvata con delibera di Consiglio Comunale n°19 del 15 Marzo 2012 e pubblicata sul BURT n°18 il 02 Maggio 2012.**
i terreni posti in Lucca e contraddistinti al Nuovo Catasto Terreni **nel foglio 117 dai mappali : 766** sono classificati, nelle relative N.T.A., ai seguenti articoli :

-Art. 42 – Le Corti rurali
N.B.: si omette la trascrizione integrale del testo in quanto la relativa N.T.A. è analoga a quella riportata per il mappale 765 del foglio 117 precedentemente indicata

-42.4 Corti rurali parzialmente alterate (4.2)
N.B.: si omette la trascrizione integrale del testo in quanto la relativa N.T.A. è analoga a quella riportata per il mappale 765 del foglio 117 precedentemente indicata

Certifica altresì

Che in ordine al **Piano Operativo <u>adottato</u> con delibera di Consiglio Comunale n° 103 del 26 Ottobre 2021 e pubblicato sul BURT n°45 (parte II°) il 10 Novembre 2021,**
i terreni posti in Lucca e contraddistinti al Nuovo Catasto Terreni **nel foglio 117 dai mappali : 766** sono classificati, nelle relative N.T.A., ai seguenti articoli :

-Art. 58 Corti (rurali – lucchesi) di impianto storico (Nc)

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione od ai privati gestori di Pubblici Servizi

Il presente certificato ha validità limitata ad un anno dalla data del rilascio, salvo che non intervengano nel frattempo modifiche agli strumenti urbanistici od alla legislazione nazionale o regionale inerente la materia.
<u>Il titolare del presente certificato è tenuto a verificare, all'atto del rilascio, inesattezze od omissioni che vi fossero contenute.</u>

Resta fermo ed impregiudicato quanto previsto dall'art. 109 del Piano Operativo <u>adottato</u> con delibera di Consiglio Comunale n° 103 del 26 Ottobre 2021 e pubblicato sul BURT n°45 il 10 Novembre 2021 in ordine alle norme transitorie e di salvaguardia

Ai fini dell'applicazione di disposizioni statali o regionali in materia di prevenzione del rischio idraulico, nonché in materia di procedimenti abilitativi e di agevolazioni, le articolazioni del territorio, così come definite dalla **Variante Straordinaria di salvaguardia del Piano Strutturale approvata con Delibera di Consiglio Comunale n° 19 del 15 Marzo 2012 e pubblicata sul BURT n° 18 il 02 Maggio 2012,** corrispondono alle zone territoriali omogenee di cui al primo

U.O. 8.2 – Sportello Unico Edilizia Privata
Via C. Battisti – Palazzo Santini – 55100 Lucca
Tel. 0583/4422 - 442341

comma dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n.1444 secondo le indicazioni della **Tabella di Corrispondenza in Appendice A** delle Norme Tecniche di Attuazione della sopracitata **Variante.**

Ai fini dell'applicazione di disposizioni statali o regionali in materia di prevenzione del rischio idraulico, nonché in materia di procedimenti abilitativi e di agevolazioni, le articolazioni del territorio, così come definite dal **Piano Operativo adottato con Delibera di Consiglio Comunale n° 103 del 26 Ottobre 2021 e pubblicata sul BURT n° 45 (parte II°) il 10 Novembre 2021** corrispondono alle zone territoriali omogenee di cui al primo comma dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n.1444 secondo le indicazioni **dell'articolo 11** delle Norme Tecniche di Attuazione del sopracitato **Piano Operativo adottato**.

Lucca, lì 22 Maggio 2023

L'Esperto Tecnico Fascia B
[redacted]

Il Responsabile U.O. 7.2
[redacted]

(documento firmato digitalmente)

U.O. 8.2 – Sportello Unico Edilizia Privata
Via C. Battisti – Palazzo Santini – 55100 Lucca
Tel. 0583/4122 - 442341

Agenzia Entrate

Protocollo ENTRATE.AGEDP-LU.REGISTRO UFFICIALE.63954.09/06/2023 del 09/06/2023

Dichiarante

MARIO PETROCCHI - PTRMRA47C29E715Z

TRAVERSA SECONDA DI VIA DELLE FORNACETTE DI SAN C - 55100 LU (LU)

Indirizzo eMail: studiopetrocchi@virgilio.it

Atto di riferimento

Atto Generico

Data Atto 09/06/2023

Descrizione RICHIESTA RETTIFICA INTESTAZIONE

Riservato all'ufficio

Protocollo n.LU0048325 del 2023

Dr. Mario Petrocchi
Viale San Concordio 71
55100 Lucca – Tel. 0583 419682
E_Mail:studiopetrocchi@virgilio.it

SPETTABILE

AGENZIA DEL TERRITORIO

Direzione Provinciale di Lucca

Ufficio Provinciale - Territorio

OGGETTO: Richiesta di rettifica – beni immobili oggetto di Esecuzione Immobiliare

Il sottoscritto Dott. Mario Petrocchi, in qualità di tecnico incaricato dal Tribunale di Lucca per la Esecuzione Immobiliare n. 5/2023 a seguito di visure catastali relative ai beni oggetto della citata Esecuzione fa presente a Codesto Spett.le Ufficio quanto segue:

- Il Mappale 749, Foglio 117 risulta censito al Catasto fabbricati del Comune di Lucca al conto del [redacted]
- Il mappale 749 in realtà è un'area urbana di mq. 70, a seguito di Tipo di Frazionamento del 12 agosto 1968, allegato a domanda di voltura n. 1568/1970 mod. 12 n. 226 del 13 marzo 1970.
- Il mappale 749 è di fatto una resede di pertinenza ad un fabbricato censito al C.F. del Comune di Lucca nel Foglio 117 Mappale 765 subb. 4 e 5 acquistato dalla [redacted] con atto Notaio Domenico Costantino del 3 aprile 2014 rep. 103431/24699 trascritto all'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 30 aprile 2014 al n. 4095 di formalità;
- A seguito di quanto sopra si richiede pertanto che provvediate alla rettifica della intestazione del Mappale 749, Foglio 117 intestandola correttamente alla [redacted] in [redacted], oltre alla correzione della mappa catastale.

A disposizione per qualsiasi chiarimento

Distinti saluti

Lucca, 9 giugno 2023

Dr. Mario Petrocchi

Allegati: Visura catastale ed estratto di mappa

Mod. 9T-MUI (2019)

Agenzia Entrate

Prot. n. .....
del .....

Ufficio Provinciale di LUCCA **- Territorio**

Con questo modello il Contribuente può richiedere la correzione degli elementi riferiti ad un immobile

MODELLO UNICO ISTANZA

Il/La sottoscritto/a PETROCCHI MARIO

nato/a il 28/03/47 a LUCCA codice fiscale PTRMRA47C28E715Z

residente a LUCCA in VIALE S. CONCORDIO n. 710

tel. 0583419682 e-mail studiopetrocchi@virgilio.it

nella qualità di *avente diritto* ○ *professionista incaricato* ○ *legale rappresentante della società*[1] ○

.....

cod. fisc. |_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|, con sede in .....

CHIEDE[2]

che tutte le comunicazioni concernenti la presente istanza vengano inoltrate al

richiedente ○ *delegato alla presentazione* ○ *soggetto di seguito indicato* ○ da me incaricato

sig./sig.ra[3] PETROCCHI MARIO

nato/a il ..... / ..... / ..... a ..... codice fiscale |_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|

residente a ..... in ..... n. .....

tipo documento ..... n. ..... rilasciato da ..... valido fino al ..... / ..... / .....

tel. ..... e-mail .....

E DELEGA ALLA PRESENTAZIONE DELL'ISTANZA[4]

il/la sig./sig.ra .....

nato/a il ..... / ..... / ..... a ..... codice fiscale |_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|

residente a ..... in ..... n. .....

tipo documento ..... n. ..... rilasciato da ..... valido fino al ..... / ..... / .....

tel. ..... e-mail .....

Data ..... FIRMA DEL DELEGANTE .....

FIRMA DEL DELEGATO (per accettazione) .....

[1] Selezionare la voce di interesse. Nel caso in cui il richiedente sia un professionista incaricato, allegare la copia dell'incarico e la fotocopia del documento di riconoscimento dell'avente diritto che affida l'incarico.

[2] In caso di indicazione di persona incaricata a ricevere le comunicazioni dell'Agenzia, allegare copia del documento del delegante e del delegato (se diverso dal delegato alla presentazione dell'istanza).

[3] Da compilare solo se diverso dal richiedente o dal delegato alla presentazione dell'istanza.

[4] In caso di delega allegare copia del documento del delegante. Il delegato deve essere munito del proprio documento di identificazione. La sezione non va compilata nel caso in cui il soggetto che sottoscrive l'istanza sia un professionista incaricato.

CATASTO TERRENI/FABBRICATI

CORREZIONE O RETTIFICA INTESTAZIONE

	Cognome/ Denominazione	Nome	Luogo e data di nascita/Sede	Natura possesso	Quota
Attuale					
Corretto					

MOTIVO

1A	REGISTRAZIONE DOMANDA DI VOLTURE PROT. n. ..... /.....
1B	RETTIFICA INTESTAZIONE
1C	RETTIFICA CODICE FISCALE
1D	RETTIFICA QUOTE DI POSSESSO
1E	RIPRISTINO DITTA ALLO STADIO PRECEDENTE
1F	ALTRO: .....

Immobile di riferimento

Catasto[5]	Comune	Sezione/Foglio	Particella	Subalterno

Dettaglio motivi della richiesta:

VEDASI RELAZIONE ALLEGATA

ESTREMI DEI DOCUMENTI CHE GIUSTIFICANO LA CORREZIONE O L'AGGIORNAMENTO

Estremi titolo di provenienza o della dichiarazione di successione

Notaio ..... repertorio/raccolta ..... Data . .

Successione: Ufficio di registrazione ..... Numero ..... Volume .....

De Cuius ..... Data decesso . .

Voltura Prot. ..... del (dati obbligatori se successiva al 01/01/2001)

[5] Indicare CF (Catasto dei Fabbricati) o CT (Catasto dei Terreni)

CORREZIONE O RETTIFICA IMMOBILE

CATASTO TERRENI

CATASTO TERRENI

	Comune	Sez./Foglio	Particella/e	Sub.	Qualità	Classe
Attuale						
Attuale						
Corretto						
Corretto						

MOTIVO

2A	RETTIFICA O VARIAZIONE IDENTIFICATIVO
2B	SUPERFICIE – DATI CENSUARI
2C	SOSTITUZIONE PUNTI FIDUCIALI
2D	REGISTRAZIONE TIPO MAPPALE PROT. n. ..... /.....
2E	REGISTRAZIONE TIPO DI FRAZIONAMENTO PROT. n. ..... /.....
2F	RETTIFICA CARTOGRAFICA (WEGIS)
2G	ERRATO INSERIMENTO DATI DI CLASSAMENTO
2H	ALTRO: .....

Dettaglio motivi della richiesta:

CATASTO FABBRICATI

CATASTO FABBRICATI

	Comune	Sez./Foglio	Particella/e	Sub.	Ubicazione (Via, n. civico, Piano, Interno, Scala, Edificio.)		
Attuale							
Attuale							
Corretto							
Corretto							

MOTIVO

3A	ATTRIBUZIONE IDENTIFICATIVO (DM n. 701/1994) O MANCATA EVASIONE DENUNCIA DI VARIAZIONE O DI N.C.
3B	RETTIFICA O VARIAZIONE IDENTIFICATIVO
3C	RETTIFICA RIFERIMENTO AL PIANO
3D	RETTIFICA TOPONOMASTICA
3E	RETTIFICA ABBINAMENTO PLANIMETRIA
3F	ACQUISIZIONE IMMAGINE PLANIMETRIA
3G	CALCOLO SUPERFICIE (DATI METRICI)
3H	RETTIFICA ERRATA CONSISTENZA
3I	ERRATO INSERIMENTO DATI DI CLASSAMENTO
3L	ALTRO: .....

Dettaglio motivi della richiesta:

ESTREMI DEI DOCUMENTI CHE GIUSTIFICANO LA CORREZIONE O L'AGGIORNAMENTO

Atto di aggiornamento di catasto terreni n. ..... del
Dichiarazione di nuova costruzione n. ..... del
Dichiarazione di variazione n. ..... del

ULTERIORI DICHIARAZIONI

Il/La sottoscritto/a PETROCCHI MARIO

DICHIARA

di essere consapevole di quanto prescritto dall'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 e successive modificazioni e integrazioni, sulle sanzioni penali per le ipotesi di falsi in atti e dichiarazioni mendaci e che i dati forniti con il presente modello sono resi ai sensi dell'articolo 47 del medesimo decreto.

Data 9/06/2023 **FIRMA** [signature]

RISERVATO ALL'UFFICIO	
Incarico assegnato a:	Il
Osservazioni/annotazioni	
Evaso in data:	
L'addetto	Il Responsabile

BOLLO[6]

Il versamento del tributo può essere effettuato anche con altre modalità (POS, Mod. F24, ecc.)

[6] Nei casi previsti dalla legge (ad esempio: per correzioni di errori negli atti del catasto, per causa imputabile alla parte, per richieste di inserimento o cancellazione note di riserva, ecc.).

Prot. E.P. n° 1138
Del 20-10-2011

Città di Lucca
AMMINISTRAZIONE COMUNALE
U.O. 6.2 - Edilizia Privata

Spazio riservato all'Ufficio Protocollo
20 OTT. 2011
1198

☐ Onerosa
☒ Esente

COMUNE DI LUCCA
PROTOCOLLO 65873
20 OTT. 2011
CAT. 6 CL. 1 FASC.

controllo Scia
Eseguito ☐
Esito

SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA'

(ai sensi dell'art. 19 della Legge 241/90 come modificato dall'art. 49 c. 4-bis della Legge 122/10)

I.L. sottoscritt.o[1]

Cognome e Nome (inserire tutti gli aventi diritto)	Data di nascita	Residenza	Codice fiscale
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]

avendone titolo a seguito di :

- atto notaio Domenico Costantino in data 02/09/2009 rep. n° 26535
- denuncia di successione di ..... in data ..... n° ..... vol.
- altro

con l'impegno comunque a comunicare immediatamente ogni variazione in proposito;

COMUNICA...,

che avvalendosi di quanto disposto dall'art. 19 della Legge 241/90, come modificato dall'art. 49 c. 4-bis della Legge 122/10, darà corso, contestualmente alla presentazione al protocollo generale di questa Amministrazione Comunale, alla realizzazione dei lavori previsti nella presente ***Segnalazione certificata di inizio attività*** e consistenti in: *(descrizione sintetica delle opere da eseguire)*

Nuova distribuzione interna senza modifiche ai prospetti esterni

Il presente progetto costituisce **variante** ai sensi dell'art. 84 comma 3° della L.R. 1/2005 a quello presentato con **D.I.A./S.C.I.A./P.C.** prot. Ed. Priv. n. _____ del _____; (oppure prot. gen. n. _____ del _____)

da eseguirsi sull'area / sull'immobile posto in:

[1] Nel caso di ditta collettiva o società indicare la precisa ragione sociale, la sede ecc. Qualora la domanda venga sottoscritta dal Legale Rappresentante, questi deve, oltre alle generalità, indicare anche gli estremi dei suoi poteri di rappresentanza.

AL COMUNE DI LUCCA
U.O. 6.2 - Edilizia Privata

Spazio riservato al Protocollo Gen. 72881
10 NOV. 2011
631

R 1251/11

OGGETTO: Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) / Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.) / Permesso di Costruire (P.C.) - Prot. Edilizia Privata n° 69144 del 09/11/2011 (oppure Prot. Gen. n° ..... del .....) inerente ai lavori di sistemazione interna degli immobili siti in
in località Nozzano Via Nozzano Vecchio n° 259/C
Ditta: [redacted]

COMUNICAZIONE FINE LAVORI - CERTIFICATO DI CONFORMITÀ

(Art. 86 comma 1° L.R. 1/2005)

Il sottoscritto :

Titolo [redacted]	Nome e cognome [redacted]	
Iscritto all'albo professionale de [redacted]	Al numero [redacted]	Codice fiscale [redacted]
Residente (Provincia) [redacted]	Via e numero civico, frazione e città [redacted]	

nella sua qualità di tecnico abilitato,

- Visto il 1° comma dell'art. 86 della Legge Regionale 3.1.2005 n° 1;
- Sulla scorta del progetto presentato con (D.I.A.) / (S.C.I.A.) / (P.C.) n° 69144 del 09/11/2011 (prot. gen. n° .....del .....);
- Constatato che i lavori sono stati ultimati in data 18/11/2011

CERTIFICA

sotto la propria personale responsabilità, che i lavori realizzati all'immobile posto in loc. Nozzano Via Nozzano Vecchio n° 259/C, identificato catastalmente nel foglio 117 dal mappale 765 sub 1 e 2 e di cui alla (D.I.A.) / (S.C.I.A.) / (P.C.) indicata in oggetto, **sono stati realizzati in conformità al progetto presentato.**

Allega alla presente:

- ☒ Documento Unico di Regolarità Contributiva (DURC) ai sensi dell'art. 86 comma 10 del Dlgs 276/03;
- ☐ Certificati di regolarità contributiva rilasciati dall'Inps e Inail per quanto di rispettiva competenza;
- ☒ Ricevuta dell'avvenuta presentazione dell'accatastamento presso l'Agenzia del Territorio;
- ☐ Dichiarazione del tecnico abilitato da cui risulti che quanto eseguito non ha comportato modificazioni nel classamento del fabbricato;
- ☐ Certificazione di conformità, delle opere eseguite sulla copertura, alle misure preventive e protettive di cui al D.P.R.G. 23/11/2005 n° 62/R (nel caso che l'intervento abbia interessato la copertura dell'edificio)
- ☐ (altro) ..... [redacted]
- ☐ (altro) ..... [redacted]

lì 18/11/2011

[redacted]

[redacted]

Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura della [redacted]

Registro Imprese - Archivio ufficiale della CCIAA

In questa pagina e nei riquadri riassuntivi posti all'inizio di ciascun paragrafo, viene esposto un estratto delle informazioni presenti in visura che non può essere considerato esaustivo, ma che ha puramente uno scopo di sintesi

VISURA ORDINARIA SOCIETA' DI PERSONE

[redacted]

[redacted]

Il QR Code consente di verificare la corrispondenza tra questo documento e quello archiviato al momento dell'estrazione. Per la verifica utilizzare l'App RI QR Code o visitare il sito ufficiale del Registro Imprese.

DATI ANAGRAFICI

Indirizzo Sede legale	[redacted]
Domicilio digitale/PEC	[redacted]
Numero REA	[redacted]
Codice fiscale e n.iscr. al Registro Imprese	[redacted]
Partita IVA	[redacted]
Forma giuridica	[redacted]
Data atto di costituzione	[redacted]
Data iscrizione	[redacted]
Data ultimo protocollo	[redacted]
Socio Amministratore	[redacted]

ATTIVITA'

Stato attività	[redacted]
Data inizio attività	[redacted]
Attività prevalente	[redacted]
Codice ATECO	[redacted]
Codice NACE	[redacted]
Attività import export	-
Contratto di rete	-
Albi ruoli e licenze	-
Albi e registri ambientali	-

L'IMPRESA IN CIFRE

Ammontare conferimenti	[redacted]
Titolari di cariche	[redacted]
Unità locali	[redacted]
Pratiche inviate negli ultimi 12 mesi	[redacted]
Trasferimenti di sede	[redacted]
Partecipazioni (1)	-

CERTIFICAZIONE D'IMPRESA

Attestazioni SOA	-
Certificazioni di QUALITA'	-

DOCUMENTI CONSULTABILI

Fascicolo	[redacted]
Statuto	[redacted]
Altri atti	[redacted]

(1) Indica se l'impresa detiene partecipazioni in altre società, desunte da elenchi soci o trasferimenti di quote

[redacted]

Indice

1 Sede 2
2 Informazioni da patti sociali 2
3 Informazioni patrimoniali 3
4 Soci e titolari di cariche o qualifiche 3
5 Trasferimenti d'azienda, fusioni, scissioni, subentri 4
6 Attività, albi ruoli e licenze 5
7 Sedi secondarie ed unita' locali 6
8 Aggiornamento impresa 6

1 Sede

Indirizzo Sede legale	[redacted]
Domicilio digitale/PEC	[redacted]
Partita IVA	[redacted]
Numero repertorio economico amministrativo (REA)	[redacted]

Impresa trasferita da altra Provincia	Provincia di provenienza: LUCCA Numero repertorio economico amministrativo: [redacted]

2 Informazioni da patti sociali

Registro Imprese	Codice fiscale e numero di iscrizione: [redacted] Data di iscrizione: [redacted] Sezioni: Iscritta con la qualifica di [redacted]
Estremi di costituzione	Data atto di costituzione: [redacted]
Oggetto sociale	[redacted]

Estremi di costituzione

Iscrizione Registro Imprese	Codice fiscale e numero d'iscrizione: [redacted] del Registro delle Imprese della [redacted] Data iscrizione [redacted]
sezioni	Iscritta con la qualifica di [redacted]
Informazioni costitutive	Denominazione: [redacted]

[redacted]

durata della società

Data termine: [redacted]
con proroga tacita di anno in anno

scadenza esercizi

Scadenza primo esercizio: [redacted]
Scadenza esercizi successivi: [redacted]

Oggetto sociale

[redacted]

Poteri

poteri associati alla carica di Socio Amministratore

[redacted]

limitazioni responsabilità dei soci

INFORMAZIONE PRESENTE NELLO STATUTO/ATTO COSTITUTIVO

3 Informazioni patrimoniali

Conferimenti	Valore nominale dei conferimenti in Euro [redacted]

4 Soci e titolari di cariche o qualifiche

Socio Amministratore	[redacted]
Socio	[redacted]

Socio Amministratore

RMH SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA SEMPLIFICATA

Codice fiscale: [redacted]

sede

[redacted]

carica

socio amministratore
Data atto di nomina: [redacted]
Data iscrizione: [redacted]
Durata in carica: [redacted]

proprietà della quota

[redacted]

quota
Quota: [redacted]
Valuta: Euro

Socio
FONTANINI DANIELE
Nato a [redacted]
Codice fiscale: [redacted]
Cittadinanza Italia

domicilio
[redacted]

carica
socio
Data atto di nomina [redacted]
Data iscrizione [redacted]

proprietà della quota
[redacted]

quota
Quota: [redacted]
Valuta: Euro

5 Trasferimenti d'azienda, fusioni, scissioni, subentri

Trasferimenti d'azienda e compravendite

Tipo di atto	Data atto	Nr. protocollo	Cedente	Cessionario
compravendita	23/04/2012	[redacted]	[redacted]	[redacted]
affitto/comodato	11/05/2012	[redacted]	[redacted]	[redacted]
affitto/comodato	11/09/2014	[redacted]	[redacted]	[redacted]
compravendita	22/11/2016	[redacted]	[redacted]	[redacted]

Trasferimenti di proprietà o godimento d'azienda

compravendita
estremi della pratica
estremi ed oggetto dell'atto
Data atto: [redacted]
Data deposito: [redacted]
Data protocollo: [redacted]
Numero protocollo: [redacted]
Notaio: [redacted]
Numero repertorio: [redacted]
Cedente: [redacted]
Codice fiscale: [redacted]
Denominazione del soggetto alla data della denuncia: [redacted]
Cessionario: [redacted]
Codice fiscale: [redacted]
Denominazione del soggetto alla data della denuncia: [redacted]

affitto/comodato
estremi della pratica
estremi ed oggetto dell'atto
Data atto: [redacted]
Data deposito: [redacted]
Data protocollo: [redacted]
Numero protocollo: [redacted]
Notaio: [redacted]
Numero repertorio: [redacted]
Cedente: [redacted]
Codice fiscale: [redacted]
Denominazione del soggetto alla data della denuncia: [redacted]
Cessionario: [redacted]
Codice fiscale: [redacted]
Denominazione del soggetto alla data della denuncia: [redacted]

[redacted]

affitto/comodato
estremi della pratica
estremi ed oggetto dell'atto

Data atto: [redacted] Data deposito: [redacted]
Data protocollo: 1[redacted] Numero protocollo: [redacted]
Notaio: [redacted]
Numero repertorio: 63738
Cedente: [redacted]
Codice fiscale: [redacted]5
Denominazione del soggetto alla data della denuncia: [redacted]
Cessionario: [redacted]
Codice fiscale: [redacted]

compravendita
estremi della pratica
estremi ed oggetto dell'atto

Data atto: [redacted]6 Data deposito: [redacted]
Data protocollo: [redacted] Numero protocollo: [redacted]
Notaio: [redacted]
Numero repertorio: [redacted]
Cedente: [redacted]
Codice fiscale: [redacted]
Denominazione del soggetto alla data della denuncia: [redacted]
Cessionario: [redacted]
Codice fiscale [redacted]

6 Attività, albi ruoli e licenze

Data d'inizio dell'attività dell'impresa 2[redacted]
Attività prevalente [redacted]

Attività

Inizio attività
(informazione storica)

Data inizio dell'attività dell'impresa: [redacted]

attività prevalente esercitata dall'impresa

[redacted]

Classificazione ATECORI 2007-2022 dell'attività prevalente

Codice [redacted]
Importanza: prevalente svolta dall'impresa
(codice ottenuto dall'attività dichiarata)

attivita' esercitata nella sede legale

[redacted]

Classificazione ATECORI 2007-2022 dell'attività

Codice: 64.2 - attivita' delle societa' di partecipazione (holding)
Importanza: primaria Registro Imprese
(codice ottenuto dall'attività dichiarata)

7 Sedi secondarie ed unita' locali

Unita' Locale n. LU/1 [redacted]

Unita' Locale n. LU/1	Ristorante
Informazioni estratte dal Registro Imprese della TOSCANA NORD-OVEST	Insegna: [redacted] Data apertura: [redacted]
Indirizzo	[redacted]
estremi di iscrizione	Numero Repertorio Economico Amministrativo: LU - [redacted]
Attivita' esercitata	[redacted]
Classificazione ATECORI 2007-2022 dell'attività	Codice [redacted] - [redacted] Importanza: primaria Registro Imprese (codice ottenuto dall'attività dichiarata)
denuncia attività	Denuncia inizio attività o comunicazione in data [redacted] Presentata presso COMUNE .

8 Aggiornamento Impresa

Data ultimo protocollo [redacted]