

TRIBUNALE DI LUCCA

Amministrazione di Sostegno di n° 1099 anno 2020.

Giudice: Dott.ssa Michela Boi.

Amministratore: Avv. Eleonora Bilanceri.

Oggetto: Relazione di stima immobiliare proprietà

Lo scrivente Geom. Fabio Dinelli, con studio in Lucca, viale San Concordio n. 996/a, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Lucca al n.1846 e nei ruoli dell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Lucca, veniva incaricato dall'Amministratore di Sostegno nato a cod. fisc.

Avv. Eleonora Bilanceri, di procedere alla valutazione dei beni immobili di proprietà dell'assistito.

Accettato l'incarico venivano eseguite le visure presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca, Sezione Servizi Catastali e Pubblicità Immobiliare, al fine di identificare i beni.

Esperate tali ricerche le operazioni continuavano con il sopralluogo agli stessi, per valutarne l'effettiva consistenza e lo stato di conservazione.

Effettuati tutti gli accertamenti in loco, provvedeva quindi ad eseguire le indagini anche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lucca per controllare la regolarità urbanistica delle unità immobiliari.

A conclusione di quanto sopra, dopo l'analisi dei dati e delle notizie raccolte si è a riferire quanto appresso.

PREMESSA

Il compendio immobiliare oggetto di stima di proprietà del sg. è composto da:

- 1)- Negozio-esercizio di vicinato e terreno limitrofo, posto in Lucca, via Pesciatina n. 1899;
- 2)- Casa di corte per civile abitazione e pertinenze, posto in Lucca, via dei Lombardi n. 122;
- 3)- Terreno agricolo, posto in Lucca via dei Lombardi;
- 4)- Terreno agricolo, posto in Lucca via Pesciatina.

RELAZIONE DESCRITTIVA

PRECISAZIONI ED ASSUNZIONI COMUNI A TUTTI LOTTI:

In relazione all'incarico ricevuto, il sottoscritto Esperto stimatore fa presente che nello svolgimento dell'incarico sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti (altre limitazioni potrebbero essere contenute nei capoversi specifici), che si evidenziano in appresso:

- 1)- quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria dell'immobile, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole;
- 2)- le indagini e gli accertamenti effettuati sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.

Si precisa che NON sono state effettuate le seguenti verifiche :

- verifica dei confini e delle distanze delle costruzioni da questi e dai fabbricati limitrofi e/o antistanti;
- indagini e/o verifiche geologiche e geotecniche;
- indagini mirate ad accertare la presenza di materiali contenenti amianto o similari che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà in capo dell'acquirente;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti,

interramento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà a carico dell'acquirente;

- indagini mirate a verificare la presenza di attrezzature interrate quali cisterne, serbatoi ed altro, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà in capo dell'acquirente;

- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residuati bellici, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà a carico dell'acquirente;

- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n° 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;

- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e successive modifiche e integrazioni e alle norme UNI emanate in materia, dell'unità immobiliare esaminata della quale pertanto si ignora la conformità;

- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s.m.i.) dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato esaminato del quale, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n° 13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n° 1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sull'immobile, risultando gli accertamenti eseguiti, esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici;

Si ritiene infine che per addivenire ad una più veloce vendita degli immobili sotto descritti, si debba procedere ad una vendita di tipo giudiziale.

LOTTO UNO: 1)- Negozio-esercizio di vicinato e terreno limitrofo posto in Lucca, via Pesciatina n. 1899.

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE:

Diritti dell'intera piena proprietà (1/1) su negozio-esercizio di vicinato corredato da terreno pertinenziale, elevato su due piani fuori terra, ubicato nel Comune di Lucca, lungo la via Pesciatina n. 1899.

Il bene è composto al piano terra da negozio-esercizio di vicinato, anti-bagno e w.c., al piano primo da ampio sottotetto accessibile da scala interna non direttamente collegata con il piano terra. Correda il fabbricato resede esclusiva sui quattro lati liberi, sulla quale

insiste una porzione del passo per accedere alla retrostante corte e da terreno limitrofo della superficie catastale di mq. 130 dove insiste pergolato in metallo.

Si accede al complesso immobiliare direttamente dalla resede esclusiva che immette nella via Pesciatina.

L'unità ha una superficie calpestabile a pavimento al piano terra di circa mq. 29 ed altezza interna ricompresa tra ml. 2,43 e ml. 3,06; al piano primo superficie calpestabile di circa mq. 28 escluso il vano scale ed altezza interna ricompresa tra circa ml. 0,80 e ml. 2,02.

Trattasi di immobile posto in periferica, a prevalente destinazione residenziale e commerciale, ed avente tutte le infrastrutture principali poste nelle vicinanze, ubicato a circa 4 km. dalle mura urbane del Centro Storico di Lucca.

Considerando il generale stato di conservazione, il fabbricato, nel suo complesso, si presenta in scarse condizioni di manutenzione, l'immobile, comunque, non presenta problemi di stabilità, infatti da un primo esame sommario sia le murature portanti sia i solai, non presentano lesioni, torsioni o flessioni di alcun genere.

Al piano terra sono presenti sul solaio del soffitto e sulla parete esterna segni di infiltrazione di acqua provenienti dalla copertura, mentre al piano primo si evidenziano infiltrazioni di acqua dalla copertura che hanno causato anche l'ammaloramento dell'intonaco interno.

Internamente il bene presenta al piano terra, nei locali principali una pavimentazione con mattonelle in mono-cottura, nel w.c. pavimento con mattonelle tipo klinker e rivestimento di ceramica, al piano primo pavimento in battuto di cemento; infissi interni in legno tamburato, la porta di ingresso è in metallo e vetro di ampie dimensioni, gli infissi esterni sono parte in PVC e vetro singolo e parte in legno e vetro, corredati da inferriate metalliche; la scala interna è in pietra naturale il portone esterno di accesso alla

stessa è in legno.

Esternamente ed internamente il fabbricato si presenta intonacato e tinteggiato, la resede parte è lastricata in cemento e parte è inghiaiaata, delimitata sul confine ovest da basso muretto in cemento.

A livello impiantistico si fa presente:

a)- fognatura: l'unità dovrebbe essere allacciata ad un proprio sistema smaltimento dei liquami ad oggi non più a norma. Si precisa comunque che la pubblica fognatura è passante lungo la via Pesciatina;

b)- idrico: l'approvvigionamento idrico avviene tramite pozzo posto sulla proprietà del LOTTO DUE, la cui pompa era alimentata dalla fornitura elettrica della abitazione sempre di cui al LOTTO DUE. Si fa presente che lungo la via Pesciatina è presente pubblico acquedotto, inoltre non si è rintracciata presso la Provincia di Lucca la denuncia di detto pozzo;

c)- termico: impianto il riscaldamento del tipo a pompa di calore con split a parte ed unità esterna, ad oggi non funzionante. Si precisa che per detto impianto non sono state rinvenute le relative certificazioni di conformità, inoltre non si è potuto appurare se sia a norma con le vigenti normative in materia, per cui ogni eventuale adeguamento se necessario resta a carico del futuro acquirente;

d)- elettrico: impianto elettrico parte sotto traccia e parte esterno in canaletta. Si precisa che detto impianto alla data del sopralluogo era funzionante, però non sono state rinvenute le relative certificazioni di conformità, inoltre non si è potuto appurare se sia a norma con le vigenti normative in materia, per cui ogni eventuale adeguamento se necessario resta a carico del futuro acquirente.

CONFINI:

Il complesso immobiliare confina nel complesso a nord con beni di cui ai mappali 2053,

1372 e 226; ad ovest con beni di cui al mappale 720; ad est con passo comune di cui al mappale 711; a sud con la via Pesciatina, tutti del foglio 114 di Lucca, salvo se altri o meglio di fatto.

STATO DI POSSESSO:

Il bene oggetto di stima alla data del sopralluogo, eseguito nell'anno 2025, risultava locato alla _____, con regolare contratto di locazione stipulato il 04/12/2014 e registrato a Lucca il 22/12/2014 al n. 4236 serie 3T.

La durata della locazione è stabilita per anni 6 a partire del 04/12/2014, rinnovata per ulteriori 6 anni e pertanto con scadenza al 04/12/2026.

Il canone locativo anno pattuito è di € 7.200,00 pari a rate mensili di € 600,00 cadauna; si fa presente che, come stabilito nel contratto di locazione, il canone è e può essere aggiornato dell'indice ISTAT.

Si fa presente, come stabilito nel contratto sopra riferito, che il piano primo del fabbricato, avente accesso indipendente restava ad uso del locatore.

REFERENZE CATASTALI:

I beni sono censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio del Comune di Lucca, al giusto conto di _____ per la piena proprietà, come segue:

Catasto Fabbricati: **foglio 114 mappale 1482 sub. 1**, categoria C/1, classe 7, consistenza mq. 39, superficie catastale mq. 69, Rendita Catastale € 890,27.

Dati derivanti da variazione del 28/06/2016 Pratica n. LU0076872 in atti dal 28/06/2016 aggiornamento planimetrico n. 36685.1/2016; variazione nel classamento del 27/11/2015 Pratica n. LU0093166 in atti dal 27/11/2015 n. 22922.1/2015; variazione della destinazione del 27/11/2014 Pratica n. LU0111934 in atti dal 27/11/2014 laboratorio artigianale a negozio n. 35687.1/2014; variazione d'ufficio del 18/06/1997 in atti dal

17/09/1997 variazione classamento seg. dec. pres. su proposta conc. n. 32 dep. Il 04/06/1997 Ric. 862 Not.18091/95 n. 6881.1/1997; variazione d'ufficio del 12/05/1995 in atti dal 04/07/1995 inserimento classamento a seguito di sopralluogo n. 692.1/1995; costituzione del 12/05/1995 in atti dal 18/05/1995 n. 692/1995.

Per la continuità catastale al Catasto Fabbricati si precisa che il mappale 1482 sub. 1 deriva dal mappale 1482 intero; al Catasto Terreni il mappale 1482 di mq. 150 deriva dal mappale 718 di mq. 150 tipo mappale del 25/01/1995 in atti dalla stessa data atto in deroga n. 162.1/1995. Il mappale 718 di mq. 150 proviene dall'Impianto meccanografico del 13/09/1974.

L'ultima planimetria agli atti corrisponde sostanzialmente con la stato dei luoghi.

Catasto Terreni: **foglio 114 mappale 719** qualità seminativo irriguo arborato classe I superficie 130 mq., Reddito Dominicale € 1,16 e Reddito Agrario € 0,97. Dati provenienti dall'Impianto meccanografico del 13/09/1974.

PROVENIENZA E STORIA NEL VENTENNIO:

I diritti dell'intera piena proprietà del complesso immobiliare sopra riferito sono pervenuti al sig. _____ nato a _____ come segue:

a)- per quanto riguarda il bene di cui al mappale 1482 sub. 1 foglio 114 di Lucca:

- parte per successione di _____ nato a Lucca il _____ ed ivi deceduto il 08/06/1971 Denuncia di Successione registrata a Lucca il 08/10/1971 n. 10 volume 1075 ed ivi trascritta il 03/01/1972 al n. 36 di reg. part.. Eredità devoluta per testamento olografo del 06/01/1971 pubblicato dal Notaio Francesco Raspini in data 13/09/1971 repertorio n. 16900 trascritto a Lucca il 01/10/1971 al n. 6006 di reg. part.. Eredi nella misura di 1/4 ciascuno _____ salvo l'usufrutto generale di 1/2 al coniuge _____ nata a Lucca il _____. Tra i beni ereditati Catasto Terreni di Lucca foglio 114 mappale 718;

- parte per successione di _____ ed ivi deceduto il
01/11/1973 Denuncia di Successione registrata a Lucca il 30/04/1974 n. 658 volume
1113 ed ivi trascritta il 13/07/1974 al n. 6244 di reg. part.. Eredità devoluta per
testamento olografo del 01/06/1951 pubblicato dal Notaio Francesco Raspini in data
12/04/1972 repertorio n. 33674 trascritto a Lucca il 17/04/1974 al n. 3650 di reg. part..
Eredi nella misura di 2/6 al _____ ed 1/6 _____ salvo
l'usufrutto generale di 1/2 al _____. Tra i
beni ereditati Catasto Terreni di Lucca foglio 114 mappale 718;

- parte per successione di _____ 8 ed ivi deceduta il
11/10/1975 Denuncia di Successione registrata a Lucca il 10/04/1976 n. 396 volume
1140 ed ivi trascritta il 14/06/1976 al n. 4435 di reg. part.. Eredità devoluta per
testamento olografo del 02/06/1972 pubblicato dal Notaio Nicolò Pugliese in data
30/03/1976 repertorio n. 154721 trascritto a Lucca il 21/04/1976 al n. 2983 di reg. part..
Eredi nella misura di 5/12 _____, salvo l'usufrutto generale alla
_____ ed alla _____ nata
_____. Tra i beni ereditati Catasto Terreni di Lucca foglio 114 mappale 718;

Riunione di usufrutto in morte _____ deceduta il
28/04/1981 Voltura n. 4464.1/1994 in atti dal 21/01/1995 e riunione di usufrutto in morte
_____ deceduta il 05/11/1984 - Voltura n.
4465.1/1994 in atti dal 21/01/1995.

Si precisa che non sono state rintracciate le accettazioni tacite di eredità dell tre
successioni sopra riferite.

b)- per quanto riguarda il bene di cui al mappale 719 foglio 114 di Lucca:

atto di vendita Notaio Gaetano Raspini del 18/07/2002 repertorio n. 113657 trascritto a
Lucca il 30/07/2002 al n. 9108 di reg. part.. Atto mediante il quale i

e

hanno venduto a l'intera piena proprietà
del bene distinto al Catasto Terreni del Comune di Lucca foglio 114 mappale 719.

VINCOLI E SERVITÙ:

L'area dove è posto il complesso immobiliare oggetto di stima non è sottoposto a particolari vincoli di natura edilizia, urbanistica e/o storico-artistica che siano involgenti i beni in modo peculiare e specifico, fatti salvi i vincoli stabiliti da regolamenti e norme in materia urbanistica, ambientale e paesaggistica, idrogeologica, idraulica e territoriale in genere, che gravano sulla zona.

Si precisa che lungo il confine ovest in direzione da sud a nord, la resede del fabbricato è occupata da porzione di passo che assieme al mappale 711 foglio 114 di Lucca disimpegna la corte posta a nord catastalmente denominata "Corte Noccoli", il tutto come ben rappresentato nell'ultima planimetria catastale agli atti e come potuto visionare dal sottoscritto durante il sopralluogo eseguito.

Infine l'area dove è ubicato il compendio immobiliare è sottoposta a Vincolo cimiteriale di cui all'Art. 338 del R.D. 1265/1934.

CERTIFICAZIONI:

Si precisa che l'unità immobiliare è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica protocollata presso il Comune di Lucca il 28/11/2014 Prot. Gen. n. 114725 allegata al contratto di locazione. Si fa presente che il sottoscritto Esperto stimatore non è in possesso di detto certificato, quindi non è a conoscenza della classe energetica del bene, comunque ad oggi detto certificato è scaduto.

Si fa presente infine che non sono state reperite le certificazioni degli impianti presenti.

SITUAZIONE EDILIZIA:

La verifica della situazione urbanistico-edilizia è risultata complessa, in relazione alla tipologia di immobile ed anche dei soggetti verso cui riferire le ricerche d'archivio, in quanto i provvedimenti edilizi sono stati registrati con le varie denominazioni a soggetti privati che si sono susseguiti nel tempo; pertanto elenco dei provvedimenti indicati potrebbe risultare incompleto, in quanto non si può escludere che ve ne siano altri.

Si premette che, per gli interventi eseguiti con, eventuali, Denuncia Inizio Attività, S.C.I.A., C.I.L.A. o di qualsiasi asseverazione in genere, lo scrivente non ha effettuato il controllo di conformità degli asseveramenti, già certificati sotto la responsabilità del tecnico asseverante e NON è stato verificato l'eventuale deposito al competente Ufficio Regionale del Genio Civile delle opere in acciaio e/o calcestruzzo armato e il Certificato di Collaudo delle strutture, salvo quanto reperito nel fascicolo del titolo abilitativo Comunale.

Inoltre si precisa che non è stata effettuata la verifica plano-volumetrica del fabbricato, del posizionamento dello stesso e dell'effettiva superficie dei lotti di terreno, il controllo dei confini e della distanza delle costruzioni dai fabbricati antistanti, il rispetto della verifica della permeabilità dell'area, dei requisiti acustici passivi degli edifici, oltre a quella sugli impianti, nonché indagini geologiche, geotecniche e dell'eventuale presenza di rifiuti sotterranei o di impiego nelle costruzioni di materiali contenenti fibre di amianto o similari.

Il sottoscritto Esperto stimatore ha eseguito tutti i necessari accertamenti presso gli archivi del Comune di Lucca, Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio e relativamente alla situazione edilizia relaziona quanto sotto.

Si fa presente che il Comune di Lucca ha informatizzato tutte le pratiche edilizie, il sottoscritto Esperto stimatore non ha potuto fisicamente visionare la pratica, pertanto non si può escludere che vi siano documenti che non sono stati inviati a seguito della

richiesta formulata.

Nel caso specifico, il rapporto di valutazione è stato redatto sulla base della documentazione fornita dai pubblici uffici; pertanto il tecnico estimatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori e/o omissioni derivanti da documentazione errata, carente o non aggiornata.

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Lucca, ai sensi e per gli effetti della Legge 47/85, della Legge 724/94, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in Materia Edilizia), Legge Regionale n. 1 del 2005 e Legge Regionale n. 65 del 2014 e successive modificazioni ed integrazioni, il fabbricato nel suo complesso è stato costruito in epoca precedente al 01/09/1967, in particolare risulta essere stato edificato con Permesso di Costruzione n. 498 del 29/07/1958 rilasciato al conto di

e successivamente non sono state apportate modifiche, mutamenti di destinazione e quanto altro, per i quali fosse richiesto il rilascio di licenze, concessioni o autorizzazioni edilizie od altra autorizzazione amministrativa, ad eccezione di:

- 1)- Concessione Edilizia n. 293 del 08/06/1985, rilasciata al conto di _____ per l'ampliamento di un fabbricato artigianale. Si precisa che all'interno del fascicolo inviato non è presente ne la comunicazione di inizio lavori, ne la comunicazione di fine lavori;
- 2)- Concessione Edilizia n. 49 del 13/03/1986, rilasciata al conto di _____ per l'ampliamento di un fabbricato artigianale, variante in corso d'opera alla C.E. n. 293/85. Si precisa che all'interno del fascicolo inviato non è presente ne la comunicazione di inizio lavori, ne la comunicazione di fine lavori;
- 3)- Concessione Edilizia n. 107 del 25/03/1995, rilasciata al conto di _____ per ampliare e modificare un fabbricato ad uso artigianale, parzialmente in sanatoria. All'interno del fascicolo inviato è presente la comunicazione di inizio lavori depositata

presso il Comune di Lucca in data 03/04/1955 Prot. Gen. n. 15020, ma non è presente la comunicazione di fine lavori;

4)- D.I.A. n. 2054 del 29/07/2003 richiedente _____, per opere di delimitazione, riempimento lotto, modifica a recinzione, ed arredo esterno. Si precisa che è presente nulla-osta di competenza rilasciato dalla Provincia di Lucca con Determinazione n. 459 anno 2003 del 21/07/2003. Si precisa che all'interno del fascicolo inviato non è presente la comunicazione di fine lavori;

5)- D.I.A. n. 74 del 20/01/2004 richiedente _____, per opere di delimitazione, riempimento lotto, modifica a recinzione, ed arredo esterno, variante in corso d'opera. Si precisa che all'interno del fascicolo inviato è presente il certificato di conformità dell'opera eseguita, depositata presso il Comune di Lucca in data 22/03/2016 Prot. Gen. n. 18082;

6)- D.I.A. n. 2447 del 18/10/2005 richiedente _____, per opere di straordinaria manutenzione per modifiche a porta ed infisso di un fondo commerciale. Si precisa che all'interno del fascicolo inviato non è presente la comunicazione di fine lavori;

7)- Comunicazione di cambio d'uso senza opere da laboratorio-bottega artigianale a negozio-esercizio di vicinato depositata presso il Comune di Lucca in data 04/12/2014 Prot. Gen. n. 116348.

Relativamente al bene oggetto di valutazione, in riferimento agli elaborati grafici di cui ai titoli sopra detti, paragonato con lo stato attuale dei luoghi, non ha fatto rilevare sostanziali differenze ad eccezione di:

1)- internamente ed esternamente sono presenti delle differenze tra le misure in pianta ed altezza rilevate, rispetto a quanto indicato nella tavola grafica, si precisa che dette differenze rientrano nella tolleranza di Legge del 5%;

2)- apposizione di telo verde tipo ombreggiante sopra il pergolato metallico;

3)- installazione di breve tratto di recinzione in pali di ferro e rete metallica posta a nord nelle vicinanze dell'esistente pergolato metallico.

A livello prospettico non si sono evidenziate particolari difformità.

Si precisa che il negozio ad oggi non rispetta il requisito della accessibilità in quanto per poter accedere al bene dall'ingresso principale bisogna superare un dislivello di uno scalino.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto, si deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

D'altra parte non è possibile, per la determinazione dei costi necessari per l'eliminazione delle irregolarità, che comporta valutazioni di carattere discrezionale, possa l'Esperto stimatore sostituirsi a quello che compete per Legge all'Amministrazione Comunale ed agli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali vigenti nella zona, deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, per quanto attiene circa gli importi economici, relativi ad oneri e spese per la regolarizzazione, in parte con rimessione in pristino con quanto autorizzato, certificazioni, attestazioni, onorari professionali, sostituzione delle eventuali coperture in eternit, ecc., che restano a carico dell'acquirente, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti, in termini orientativi, riducendo il valore di stima a metro quadro.

Pertanto quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini

orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli eventuali importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Lo scrivente rimane comunque a disposizione, ove siano ritenuti necessari ulteriori accertamenti ed indagini.

Si precisa pertanto che per le opere non autorizzate, il futuro acquirente dovrà presentare Domanda di Sanatoria ai sensi della L.R.T. n. 65/2014 e successive modifiche ed integrazioni, fatta salva ed impregiudicata ogni decisione dei competenti organi Amministrativi Territoriali, sui quali il sottoscritto non può esprimersi ed in caso di diniego procedere, a propria cura e spesa, ad effettuare la rimessione in pristino con quanto autorizzato.

PREVISIONI URBANISTICHE:

Dall'esame del Piano Operativo vigente, e come riscontrabile dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato al conto del sottoscritto Esperto stimatore dal Comune di Lucca Pratica n. 1669/2025 Prot. Gen. n. 24239 del 17/07/2025 l'area su cui si eleva l'immobile ed il terreno di cui al mappale 719 ricade nel Piano Strutturale in territorio Urbanizzato e nel Piano Operativo parte in zona AC - Corti (rurali - lucchesi) di impianto storico art. 27 delle N.T.A. ed in parte in zona B3 - Tessuti delle commistioni di impianto tra storico e contemporaneo. L'area è sottoposta a Vincolo cimiteriale di cui all'Art. 338 del R.D. 1265/1934.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio,

Servizio di Pubblicità Immobiliare, aggiornate al 24/08/2025 il compendio immobiliare sopra descritto, di proprietà del _____ cod. fisc.

non risulta gravato da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

SVILUPPO E STIMA:

LOTTO UNO: 1)- Negozio-esercizio di vicinato e terreno limitrofo posto in Lucca, via Pesciatina n. 1899.

Per la determinazione del valore di mercato del compendio sopra descritto il sottoscritto Esperto stimatore ritiene corretto utilizzare come criterio di valutazione la stima con il saggio di capitalizzazione, o tasso di capitalizzazione, che è un metodo per determinare il valore di mercato di un immobile basato sul suo potenziale reddito, solitamente il reddito da locazione.

Il valore dell'immobile si ottiene dividendo il reddito annuo (o potenziale reddito annuo) per il tasso di capitalizzazione, che è un tasso percentuale variabile in base alla tipologia dell'immobile ed ad altre caratteristiche.

La formula è: Valore dell'immobile = reddito annuo / saggio di capitalizzazione.

Inizialmente bisogna stimare il reddito annuo che l'immobile può generare, in esempio tramite i canoni di locazione.

In seguito verrà individuato il saggio di capitalizzazione appropriato per la tipologia di immobile, la sua posizione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche, basandosi su dati di mercato e/o transazioni simili.

Infine per il calcolo del valore si divide il reddito annuo per il saggio di capitalizzazione per ottenere il valore dell'immobile.

Come rilevato dal sottoscritto Esperto stimatore, tramite la documentazione fornita, il bene è locato alla _____, con regolare contratto di locazione stipulato il 04/12/2014 e registrato a Lucca il 22/12/2014 al n. 4236 serie 3T; il canone

locativo anno è di € 7.200,00 pari a rate mensili di € 600,00 cadauna.

Preso atto di questo dato di seguito viene determinato il saggio di capitalizzazione “r”; si ritiene corretto utilizzare le informazioni fornite dalla Banca Dati della quotazioni immobiliari, per il Comune di Lucca, che riporta per l'anno 2024 2° semestre, nella fascia Periferica Antraccoli, Tempagnano, S.Vito, SS Annunziata, S.Cassiano, S.Pietro a Vico, Nave, S Marco, S.Anna, S. Concordio, Monte S.Quirico, S.Alessio, Codice zona: D1; Destinazione: “commerciale”, Tipologia negozi, di cui alla tabella sotto riportata:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	750	1200	L			
Negozi	NORMALE	1300	2200	L	6,3	10,4	L

Dalla tabella sopra detta è possibile determinare un saggio di capitalizzazione che è pari a:

minimo (€ 6,30 x 12 mesi) / 1.300.00 = 5,82 %

massimo (€ 10,40 x 12 mesi) / 2.220,00 = 5,67 %

Valore medio r = 5,75 %

Pertanto si ottiene il seguente risultato:

Canone locativo annuo € 7.200,00.

saggio di capitalizzazione r = 5,75 %

Valore immobile € 7.200,00 / 5,75 x 100 = € 128.217,39.

Arrotondato ad € 125.000,00

VALUTAZIONE IN SEDE DI VENDITA AI PUBBLICI INCANTI:

Nel caso di vendita ai pubblici incanti, la cessione del bene deve avvenire in un’ottica

prettamente liquidatoria, pertanto emerge la necessità di determinare anche il valore di cessione più coerente con detta modalità operativa; tale valore può essere approssimato applicando, anche in ragione di mancanza di garanzia per vizi occulti, una riduzione del 20% sul valore sopra stimato.

LOTTO UNO: 1)- Negozio-esercizio di vicinato e terreno limitrofo posto in Lucca, via Pesciatina n. 1899.

€. 125.000,00 - 20% = €. 100.000,00

Arrotondato ad € 100.000,00 (Euro centomila/00).

LOTTO DUE: 2)- Casa di corte per civile abitazione e pertinenze posta in Lucca, via dei Lombardi n. 122.

DESCRIZIONE E STIMA:

Diritti dell'intera piena proprietà (1/1) su casa di corte per civile abitazione, in posizione centrale, elevata su due piani fuori terra oltre sottotetto, in scarso stato di conservazione, a schiera con altre similari, corredata da resede e manufatti pertinenziali, ubicato il tutto in Comune di in Lucca, via dei Lombardi n. 122.

Trattasi di civile abitazione composta al piano terra da: ingresso, sala, cucina, ripostiglio sotto-scala e locale ad uso w.c. centrale termica e forno accessibile dalla resede posta a nord; al piano primo disimpegno numero tre camere e bagno; al sottotetto: da bassi locali per soffitta; i piani sono tutti collegati tra loro da scala interna. Corredano l'abitazione due resedi esclusive poste, sui due lati liberi del fabbricato una nord e l'altra a sud.

A servizio della abitazione, posti a sud della stessa, sono presenti tre manufatti indipendenti tra loro, elevati al solo piano terra, ad uso garage e locali di sgombero oltre a tettoia chiusa nei due lati liberi ad uso pollaio, corredata da poco terreno esclusivo.

Due manufatti sono composti ognuno da un unico locale, mentre uno è composto da un

unico locale al cui interno è presente piccola e bassa struttura in muratura, utilizzata come pollaio.

Relativamente al terreno di corredo ai manufatti pertinenziali si vuole evidenziare che tramite l'apposizione di cancello, recinzione e siepe è stata inglobata alla proprietà una porzione della corte comune di cui al mappale 711 foglio 114 di Lucca, il tutto come individuato nella planimetria colorata allegata alla presente relazione.

Si accede all'abitazione e pertinenze dalla via Lombardi attraverso la corte comune identificata dal mappale 697 del foglio 114 di Lucca ed anche dalla via Pesciatina attraverso la corte comune di cui al mappale 711 foglio 114 di Lucca.

La casa di corte presenta una superficie netta a pavimento, escluso vano scale, al piano terra di circa mq. 55 ed altezza interna ricompresa tra i circa ml. 3,72 ed i ml. 2,43; al piano primo superficie di circa mq. 46 ed altezza libera di circa ml. 2,90; al sottotetto superficie di circa mq. 48.

I locali accessori hanno un superficie complessiva utile calpestabile di circa mq. 76 ed altezza interna ricompresa tra i ml. 2,00 ed i ml. 3,57; la tettoia adibita a pollaio ha un superficie di circa mq. 5.

Trattasi di fabbricato, posto in zona pianeggiante, in contesto di corte, a prevalente destinazione residenziale, ed avente tutte le infrastrutture principali poste nelle immediate vicinanze; il bene dista circa km 4 dalle mura storiche del centro di Lucca.

Considerando il generale stato di conservazione, la casa di corte nella sua interezza si presenta in scarse condizioni di manutenzione, l'immobile, comunque, non presenta problemi di stabilità, infatti da un primo esame sommario sia le murature portanti sia i solai, non presentano lesioni, torsioni o flessioni di alcun genere.

Internamente, sono presenti dei fenomeni di umidità di risalita sulle pareti esterne, con particolare riferimento al manufatto accessorio esterno alla abitazione, inoltre sono

presenti infiltrazioni di acqua piovana proveniente dalla copertura che hanno interessato anche il solaio tra piano primo e sottotetto, con conseguente distacco di parte dell'intonaco e tinteggiatura.

Esternamente ed internamente il fabbricato si presenta tinteggiato ed intonacato; gli infissi esterni sono in legno dotati di vetro semplice, scuroli interni e persiane di legno, mentre la porta d'ingresso è di legno e vetro corredata di persiana sempre di legno.

Internamente al piano terra e primo sono presenti in tutti i locali, pavimenti in mattonelle tipo monocottura, il bagno al piano primo è pavimentato e rivestito da mattonelle di ceramica, mentre il locale esterno posto a nord presenta pavimento con mattonelle tipo klinker; il sottotetto è in battuto di cemento; le porte interne sono in legno e legno e vetro.

Si premette che l'unità alla data del sopralluogo eseguito nell'anno 2025 aveva le utenze chiuse, pertanto non è stato possibile accertare il funzionamento degli impianti presenti.

A livello impiantistico si fa presente:

- a)- fognatura: l'unità dovrebbe essere allacciata ad un proprio sistema smaltimento dei liquami ad oggi non più a norma;
- b)- idrico: l'approvvigionamento idrico avviene tramite pozzo di cui non si è rintracciata presso la Provincia di Lucca la relativa denuncia;
- c)- gas: l'unità è allacciata alla fornitura di gas metano passante in zona;
- d)- termico: l'impianto il riscaldamento è autonomo con caldaia a metano corredata da radiatori di ghisa. Si precisa che per detto impianto non sono state rinvenute le relative certificazioni di conformità, inoltre non si è potuto appurare se sia a norma con le vigenti normative in materia, per cui ogni eventuale adeguamento se necessario resta a carico del futuro acquirente;
- d)- elettrico: impianto elettrico sotto traccia. Si precisa che per detto impianto non sono

state rinvenute le relative certificazioni di conformità, inoltre non si è potuto appurare se sia a norma con le vigenti normative in materia, per cui ogni eventuale adeguamento se necessario resta a carico del futuro acquirente.

I manufatti di pertinenza della abitazione sono in non ottimali condizioni di manutenzione, all'interno degli stessi è presente solamente l'impianto elettrico parte sotto traccia e parte esterno in canaletta del quale non è stato possibile stabilire se sia funzionante ed a norma, in quanto presumibilmente direttamente collegato con il contatore della abitazione.

Uno dei manufatti è un box di lamiera, gli altri due sono realizzati in bozze, uno con copertura in tegola di cotto, l'altro con pannelli di pvc; in tutti i locali è presente una pavimentazione in battuto di cemento ed infissi esterni in metallo.

CONFINI:

L'unità confina nel complesso come segue:

- abitazione: a nord con via dei Lombardi; ad est con beni di cui al mappale 701; ad ovest con beni di cui al mappale 1503; a sud con corte comune mappale 697, tutti del foglio 114 di Lucca, salvo se altri o meglio di fatto;
- fabbricati pertinenziali: a nord con corte comune mappali 697 e 711; ad est con corte comune mappale 711; ad ovest con corte comune mappale 697; a sud con beni di cui ai mappali 1061, 1062 e 1039 tutti del foglio 114 di Lucca, salvo se altri o meglio di fatto.

STATO DI POSSESSO:

Il bene oggetto di stima alla data del sopralluogo, eseguito nell'anno 2025, risulta libero da locazioni e non occupato.

Si è appurato durante il sopralluogo eseguito, che ad oggi i due manufatti in bozze a corredo della abitazione sono utilizzati, apparentemente senza titolo, dal conduttore del bene di cui al LOTTO UNO come deposito di piccole macchine agricole.

REFERENZE CATASTALI:

I beni sono censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Lucca, al giusto conto di

per la piena proprietà, come segue:

- abitazione: **foglio 114 mappale 700 sub. 7**, categoria A/3, classe 8, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale mq. 127, totale escluse aree scoperte mq. 124, Rendita Catastale € 369,27.

Dati derivanti da variazione del 12/10/2012 Pratica n. LU0177538 in atti dal 12/10/2012 G.A.F codifica piano incoerente n. 52991.1/2012; Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Ai fini della cronistoria catastale si precisa che il mappale 700 di mq. 170 ente urbano deriva dal medesimo mappale 700 di mq. 170 variazione identificativi per allineamento mappe del 14/10/2005 Pratica n. LU0160089 in atti dal 14/10/2005 n. 21316.1/2005. Il mappale 700 di mq. 170 proviene dall'Impianto meccanografico del 13/09/1974.

L'ultima planimetria agli atti, che è datata 06/04/1940, non corrisponde con lo stato dei luoghi causa una diversa distribuzione degli spazi interni, in particolare non è rappresentata la resede esclusiva posta sul lato sud e nemmeno il locale ad uso w.c. centrale termica e forno posto sulla resede a nord.

Inoltre la mappa denominata wegis non corrisponde con lo stato dei luoghi, pertanto gli eventuali aggiornamenti, resteranno a carico del futuro acquirente.

- fabbricati di pertinenza:

a)- **foglio 114 mappale 1987** categoria C/2 classe 8, consistenza 1 mq., superficie catastale 2 mq., rendita € 2,94.

Dati derivanti da variazione nel classamento del 23/11/2006 Pratica n. LU0168950 in atti dal 23/11/2006 n. 20123.1/2006; costituzione del 18/05/2006 Pratica n. LU0071284 in

atti dal 18/05/2006 n. 995.1/2006.

Ai fini della cronistoria catastale si precisa che il mappale 1987 di mq. 1 ente urbano deriva dal medesimo mappale 711 di mq. 200 Tipo Mappale e di frazionamento del 13/04/2006 Pratica n. LU0052658 in atti dal 13/04/2006 n. 52658.1/2006. Il mappale 711 di mq. 200 proviene dall'Impianto meccanografico del 13/09/1974.

L'ultima planimetria agli atti sostanzialmente corrisponde con la stato dei luoghi; la mappa denominata wegis corrisponde con lo stato dei luoghi.

b)- **foglio 114 mappale 1988** categoria C/2 classe 8, consistenza 80 mq., superficie catastale 93 mq., rendita € 235,50.

Dati derivanti da variazione nel classamento del 23/11/2006 Pratica n. LU0168947 in atti dal 23/11/2006 n. 20120.1/2006; costituzione del 18/05/2006 Pratica n. LU0071278 in atti dal 18/05/2006 n. 994.1/2006.

Ai fini della cronistoria catastale si precisa che il mappale 1988 di mq. 127 ente urbano deriva dalla fusione dei mappali 709 di mq. 96 e mappale 710 di mq. 31 Tipo Mappale del 21/04/2006 Pratica n. LU0057168 in atti dal 21/04/2006 n. 57168.1/2006. I mappali 709 e 710 provengono dall'Impianto meccanografico del 13/09/1974.

L'ultima planimetria agli atti sostanzialmente corrisponde con la stato dei luoghi; la mappa denominata wegis non corrisponde con lo stato dei luoghi, in quanto non sono rappresentati una parte dei fabbricati esistenti, pertanto gli eventuali aggiornamenti, resteranno a carico del futuro acquirente.

PROVENIENZA E STORIA NEL VENTENNIO:

I diritti dell'intera piena proprietà del complesso immobiliare dei beni sopra riferiti sono pervenuti al sig. _____ come segue:

quanto ai beni di cui ai mappali 700 e 1988 foglio 114 di Lucca:

- parte per successione di _____

ed ivi deceduto il _____

08/06/1971 Denuncia di Successione registrata a Lucca il 08/10/1971 n. 10 volume 1075 ed ivi trascritta il 03/01/1972 al n. 36 di reg. part.. Eredità devoluta per testamento olografo del 06/01/1971 pubblicato dal Notaio Francesco Raspini in data 13/09/1971 repertorio n. 16900 trascritto a Lucca il 01/10/1971 al n. 6006 di reg. part.. Eredi nella misura di 1/4 ciascuno i nipoti salvo l'usufrutto generale di 1/2 al coniuge . Tra i beni ereditati Catasto Fabbricati di Lucca foglio 114 mappale 700 e Catasto Terreni del medesimo Comune foglio 114 mappali 709 e 710;

- parte per successione di ed ivi deceduto il 01/11/1973 Denuncia di Successione registrata a Lucca il 30/04/1974 n. 658 volume 1113 ed ivi trascritta il 13/07/1974 al n. 6244 di reg. part.. Eredità devoluta per testamento olografo del 01/06/1951 pubblicato dal Notaio Francesco Raspini in data 12/04/1972 repertorio n. 33674 trascritto a Lucca il 17/04/1974 al n. 3650 di reg. part.. Eredi nella misura di 2/6 al ed 1/6 alla salvo l'usufrutto generale di 1/2 al coniuge nata a Lucca il 23/08/1902. Tra i beni ereditati Catasto Fabbricati di Lucca foglio 114 mappale 700 e Catasto Terreni del medesimo Comune foglio 114 mappali 709 e 710;

- parte per successione di ed ivi deceduta il 11/10/1975 Denuncia di Successione registrata a Lucca il 10/04/1976 n. 396 volume 1140 ed ivi trascritta il 14/06/1976 al n. 4435 di reg. part.. Eredità devoluta per testamento olografo del 02/06/1972 pubblicato dal Notaio Nicolò Pugliese in data 30/03/1976 repertorio n. 154721 trascritto a Lucca il 21/04/1976 al n. 2983 di reg. part.. Eredi nella misura di 5/12 il fratello , salvo l'usufrutto generale alla ed alla

. Tra i beni ereditati Catasto Fabbricati di Lucca foglio 114 mappale 700 e

Catasto Terreni del medesimo Comune foglio 114 mappali 709 e 710;

Riunione di usufrutto in morte di _____ deceduta il
28/04/1981 Voltura n. 4464.1/1994 in atti dal 21/01/1995 e riunione di usufrutto in morte
_____ deceduta il 05/11/1984 - Voltura n.
4465.1/1994 in atti dal 21/01/1995.

Si precisa che non sono state rintracciate le accettazioni tacite di eredità delle tre successioni sopra riferite.

- quanto al bene di cui al mappale 1987 foglio 114 di Lucca avente consistenza mq. 1, si precisa che è stato edificato su area di corte, mappale 711, con Licenza Edilizia n. 617/1968 ed in seguito è stato oggetto di condono edilizio ai sensi della Legge RT 20/10/2004 n. 53 istanza definita con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1488/RT del 05/07/2006. Pertanto per detta porzione di fabbricato catastalmente identificata dal mappale 1987 verrà dichiarato il possesso ultraventennale da parte del

VINCOLI E SERVITÙ:

L'area dove è posto il complesso immobiliare oggetto di stima non è sottoposto a particolari vincoli di natura edilizia, urbanistica e/o storico-artistica che siano involgenti i beni in modo peculiare e specifico, fatti salvi i vincoli stabiliti da regolamenti e norme in materia urbanistica, ambientale e paesaggistica, idrogeologica, idraulica e territoriale in genere, che gravano sulla zona.

Si precisa che l'area dove è ubicato il compendio immobiliare è sottoposta a Vincolo cimiteriale di cui all'Art. 338 del R.D. 1265/1934.

CERTIFICAZIONI:

Si precisa che l'unità immobiliare non è dotata ne dell'Attestato di Prestazione Energetica ne della certificazioni degli impianti presenti.

SITUAZIONE EDILIZIA:

La verifica della situazione urbanistico-edilizia è risultata complessa, in relazione alla tipologia di immobile ed anche dei soggetti verso cui riferire le ricerche d'archivio, in quanto i provvedimenti edilizi sono stati registrati con le varie denominazioni a soggetti privati che si sono susseguiti nel tempo; pertanto elenco dei provvedimenti indicati potrebbe risultare incompleto, in quanto non si può escludere che ve ne siano altri.

Si premette che, per gli interventi eseguiti con, eventuali, Denuncia Inizio Attività, S.C.I.A., C.I.L.A. o di qualsiasi asseverazione in genere, lo scrivente non ha effettuato il controllo di conformità degli asseveramenti, già certificati sotto la responsabilità del tecnico asseverante e NON è stato verificato l'eventuale deposito al competente Ufficio Regionale del Genio Civile delle opere in acciaio e/o calcestruzzo armato e il Certificato di Collaudo delle strutture, salvo quanto reperito nel fascicolo del titolo abilitativo Comunale.

Inoltre si precisa che non è stata effettuata la verifica plano-volumetrica del fabbricato, del posizionamento dello stesso e dell'effettiva superficie dei lotti di terreno, il controllo dei confini e della distanza delle costruzioni dai fabbricati antistanti, il rispetto della verifica della permeabilità dell'area, dei requisiti acustici passivi degli edifici, oltre a quella sugli impianti, nonché indagini geologiche, geotecniche e dell'eventuale presenza di rifiuti sotterranei o di impiego nelle costruzioni di materiali contenenti fibre di amianto o similari.

Il sottoscritto Esperto stimatore ha eseguito tutti i necessari accertamenti presso gli archivi del Comune di Lucca, Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio e relativamente alla situazione edilizia relazionata quanto sotto.

Si fa presente che il Comune di Lucca ha informatizzato tutte le pratiche edilizie, il sottoscritto Esperto stimatore non ha potuto fisicamente visionare la pratica, pertanto non

si può escludere che vi siano documenti che non sono stati inviati a seguito della richiesta formulata.

Nel caso specifico, il rapporto di valutazione è stato redatto sulla base della documentazione fornita dai pubblici uffici; pertanto il tecnico estimatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori e/o omissioni derivanti da documentazione errata, carente o non aggiornata.

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Lucca, ai sensi e per gli effetti della Legge 47/85, della Legge 724/94, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in Materia Edilizia), Legge Regionale n. 1 del 2005 e Legge Regionale n. 65 del 2014 e successive modificazioni ed integrazioni, la casa di corte nel suo complesso è stato costruita in epoca antecedente al 1942, in particolare risulta essere stata modificata con Permesso di Costruzione n. 79 del 25/04/1934 rilasciato al conto di Romani Angelo e Lorenzo per modifiche alla abitazione, successivamente non sono state apportate modifiche, mutamenti di destinazione e quanto altro, per i quali fosse richiesto il rilascio di licenze, concessioni o autorizzazioni edilizie od altra autorizzazione amministrativa.

Relativamente alla casa di corte per abitazione oggetto di valutazione di proprietà di _____, in riferimento agli elaborati grafici di cui ai titoli sopra detti, paragonato con lo stato attuale dei luoghi, non ha fatto rilevare sostanziali differenze ad eccezione di:

- 1)- internamente sono presenti delle differenze tra le misure in pianta ed altezza rilevate, rispetto a quanto indicato nella tavola grafica, si precisa che dette differenze in parte rientrano nella tolleranza di Legge del 4% ed in parte non rientrano in detta tolleranza;
- 2)- realizzazione di ampliamento volumetrico posto sulla resede nord del fabbricato, vano w.c., centrale termica e forno sopra descritto;

3)- la scala interna è spartita diversamente da quanto graficamente indicato negli elaborati grafici;

4)- apertura di un vano porta nella muratura portante per accedere al, locale ripostiglio sotto-scala;

A livello prospettico non si sono evidenziate particolari difformità, ad eccezione dell'apposizione su entrambe le facciate di tettoie a sbalzo in legno e manto di cotto; si ritiene che le opere strutturali realizzate in difformità siano state eseguite prima dell'ottobre 2005.

Infine non si sono trovati atti autorizzativi inerenti le presenti sistemazioni esterne, quali recinzioni e cancelli che corredano l'immobile; la casa è priva del certificato di abitabilità.

Per quanto concerne il manufatti pertinenziali ai sensi e per gli effetti della Legge 47/85, della Legge 724/94, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in Materia Edilizia), Legge Regionale n. 1 del 2005 e Legge Regionale n. 65 del 2014 e successive modificazioni ed integrazioni, gli stessi sono stati realizzati in forza dei seguenti titoli:

a)- Licenza Edilizia n. 617 del del 20/08/1968 rilasciata al conto di _____ per la costruzione di un ripostiglio per attrezzi agricoli;

b)- per opere edili eseguite senza la dovuta autorizzazione è stata presentata al Comune di Lucca, ai sensi della Legge 47/85 domanda di condono edilizio in data 27/09/1986 Prot. Gen. n. 40006 cui ha fatto seguito il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 214 del 09/09/1996 inerente la realizzazione di due manufatti ad uso sgombero. Vista la dichiarazione ai sensi dell'art. 35 comma 14 della Legge 47/85 prodotta è stata concessa ai due fabbricati l'abitabilità;

c)- per opere edili eseguite senza la dovuta autorizzazione è stata presentata al Comune

di Lucca, ai sensi della Legge RT 20/10/2004 n. 53 domanda di condono edilizio in data 10/12/2004 Prot. Gen. n. 70405 cui ha fatto seguito il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1488/RT del 05/07/2006 inerente la realizzazione di fabbricato accessorio in difformità dalla originaria L.E. n. 617/1968. Vista la dichiarazione ai sensi dell'art. 35 comma 14 della Legge 704/85 prodotta è stata concessa l'abitabilità;

d)- D.I.A. n. 237 del 11/02/2010 richiesta dal _____ per la sostituzione di pannelli di copertura. Si precisa che è presente la comunicazione di inizio lavori depositata presso il Comune di Lucca in data 11/03/2010 al Prot. Gen. n. 17226, ma non è presente la comunicazione di fine lavori e certificato di conformità.

Relativamente ai fabbricati pertinenziali oggetto di valutazione di proprietà di

_____ in riferimento agli elaborati grafici di cui ai titoli sopra detti, paragonato con lo stato attuale dei luoghi, non ha fatto rilevare sostanziali differenze ad eccezione di:

- 1)- internamente sono presenti delle differenze tra le misure in pianta ed altezza rilevate, rispetto a quanto indicato nella tavola grafica, si precisa che dette differenze in parte rientrano nella tolleranza di Legge ed in parte non rientrano in detta tolleranza;
- 2)- la porta di ingresso del manufatto in bozze oggetto del condono edilizio del 1986 presenta una apertura maggiore in larghezza rispetto a quanto graficamente rappresentato;
- 3)- all'intero del manufatto in bozze è presente piccolo e basso locale in muratura una volta adibito a pollaio.

A livello prospettico non si sono evidenziate particolari difformità, salvo l'ampliamento del portone di ingresso del locale sopra detto; si fa presente infine che non si sono trovati atti autorizzativi inerenti le presenti sistemazioni esterne, quali recinzioni e cancelli che corredano i fabbricati pertinenziali.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto, si deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

D'altra parte non è possibile, per la determinazione dei costi necessari per l'eliminazione delle irregolarità, che comporta valutazioni di carattere discrezionale, possa l'Esperto stimatore sostituirsi a quello che compete per Legge all'Amministrazione Comunale ed agli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali vigenti nella zona, deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, per quanto attiene circa gli importi economici, relativi ad oneri e spese per la regolarizzazione, in parte con rimessione in pristino con quanto autorizzato, certificazioni, attestazioni, onorari professionali, sostituzione delle eventuali coperture in eternit, ecc., che restano a carico dell'acquirente, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti, in termini orientativi, riducendo il valore di stima a metro quadro.

Pertanto quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli eventuali importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Lo scrivente rimane comunque a disposizione, ove siano ritenuti necessari ulteriori accertamenti ed indagini.

Si precisa pertanto che per le opere non autorizzate, il futuro acquirente dovrà presentare Domanda di Sanatoria ai sensi della L.R.T. n. 65/2014 e successive modifiche ed integrazioni, fatta salva ed impregiudicata ogni decisione dei competenti organi Amministrativi Territoriali, sui quali il sottoscritto non può esprimersi ed in caso di diniego procedere, a propria cura e spesa, ad effettuare la rimessione in pristino con quanto autorizzato.

PREVISIONI URBANISTICHE:

Dall'esame del Piano Operativo vigente l'area su cui si elevano gli immobili e resedi ricade nel Piano Strutturale in territorio Urbanizzato e nel Piano Operativo in zona AC - Corti (rurali - lucchesi) di impianto storico art. 27 delle N.T.A.. L'area è sottoposta a Vincolo cimiteriale di cui all'Art. 338 del R.D. 1265/1934.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, aggiornate al 24/08/2025, il compendio immobiliare sopra descritto, di proprietà del

non risulta gravato da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

METODOLOGIA PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

Per la determinazione della "Superficie Commerciale" il sottoscritto Esperto stimatore ha ritenuto corretto utilizzare come criterio di misurazione la "Superficie Esterna Lorda" (SEL), per la quale si intende l'area di una unità immobiliare misurata lungo il perimetro esterno del muro perimetrale per ciascun piano fuori terra od entro terra, rilevata ad un'altezza convenzionale di ml. 1,50 del piano del pavimento, la quale include lo

spessore dei muri e tramezzi interni, pilastri e colonne, lo spazio interno di circolazione (scale, ascensore ecc.), condotti verticali.

I principi teorici che saranno utilizzati nelle valutazioni che seguono sono quelli dell'estimo inteso come quell'unione di concetti logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici. Gli elementi che intervengono, e che in quanto tali, verranno presi in considerazione, nella determinazione del più probabile valore di mercato sono i seguenti: ubicazione, caratteristiche costruttive, stato di conservazione, possibilità di ristrutturazione, destinazione urbanistica, situazione di mercato (rapporto domanda offerta). Si precisa che trattasi di beni immobili da assoggettarsi a vendita, per l'effettuazione della quale è necessario fissare il prezzo di vendita, e pertanto il criterio di stima che verrà utilizzato è quello del valore venale, detto anche "valore più probabile di mercato". Tale valore è, per definizione, quello al quale si perviene al termine di un giudizio estimativo effettuato per comparazione tra i prezzi del libero mercato ricavati con la teoria dell'ordinarietà ed il bene oggetto di stima.

SVILUPPO E STIMA:

LOTTO DUE: 2)- Casa di corte per civile abitazione e pertinenze posto in Lucca, via dei Lombardi n. 122.

Al solo fine statistico e per informazione, ma non utilizzati ai fini della valutazione di cui sotto, vengono riportati i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Lucca (O.M.I.) per il Comune di Lucca, che riporta per l'anno 2024 2° semestre, nella fascia Periferica Antraccoli, Tempagnano, S.Vito, SS Annunziata, S.Cassiano, S.Pietro a Vico, Nave, S Marco, S.Anna, S. Concordio, Monte S.Quirico, S.Alessio, Codice zona: D1; Destinazione: "commerciale", Tipologia residenziale; Stato di conservazione: "Normale":

Tipologia: abitazioni di tipo economico con valore al mq. minimo di € 1.300,00 - massimo di € 1.750,00.

Nella zona limitrofa si sono individuati i seguenti comparabili:

1)- trascrizione del 2020 n. 13162 di reg. part., unità di categoria A/3 corredata da C/6, in via Pesciatina snc Lucca, superficie commerciale circa mq. 133,87 , valore di compravendita € 138.000,00 prezzo medio €/mq. 1.030,85;

2)- trascrizione del 2024 n. 9841 di reg. part. unità di categoria A/3 corredata da C/2 in via Picciorana 31 Lucca, superficie commerciale circa mq. 76,95 , valore di compravendita € 76.000,00 prezzo medio €/mq. 870,70.

Il sottoscritto Esperto in base agli elementi esposti, considerati i valori unitari assunti presso colleghi, agenzie immobiliari, visti anche i comparabili rintracciati in zona sopra riportati, rilevato che il Valore di Massima Frequenza, al metro quadrato di superficie commerciale, per gli immobili simili a quello da stimare sia quantificabile in €/mq 900,00 , tenuto conto anche delle attuali condizioni del mercato, dell'ubicazione del bene, del suo livello di piano, delle sue condizioni manutentive, della dissomiglianza ai comparabili rintracciati, apportando i giusti correttivi, ritiene di poter operare un apprezzamento del Valore di Massima Frequenza individuato, attribuendo il seguente valore unitario all'immobile oggetto di valutazione: € 900,00 al mq. di superficie commerciale; detto prezzo unitario comprende l'incidenza delle resedi esclusive e tettoia e tiene di conto di tutto quanto sopra rilevato dal sottoscritto Esperto stimatore.

Descrizione	Consistenza mq.	Coefficiente personalizzato	Superficie commerciale
Piano Terra + 1°	mq. 130	100%	mq. 130
Sottotetto	mq. 65	30%	mq. 19,50
Pertinenze	mq. 84	50%	mq. 42,00
Totale superficie			<u>mq. 191,50</u>

mq. 191,50 x 900,00 €/mq. = €. 172.350,00

arrotondato ad € 172.000,00

VALUTAZIONE IN SEDE DI VENDITA AI PUBBLICI INCANTI:

Nel caso di vendita ai pubblici incanti, la cessione del bene deve avvenire in un'ottica prettamente liquidatoria, pertanto emerge la necessità di determinare anche il valore di cessione più coerente con detta modalità operativa; tale valore può essere approssimato applicando, anche in ragione di mancanza di garanzia per vizi occulti, una riduzione del 20% sul valore sopra stimato.

LOTTO DUE: 2)- Casa di corte per civile abitazione e pertinenze posto in Lucca, via dei Lombardi n. 122.

€. 172.000,00 - 20% = €. 137.600,00

Arrotondato ad € 138.000,00 (Euro centotrentottomila/00).

LOTTO TRE: 3)- Terreno agricolo posto in Lucca, via dei Lombardi.

DESCRIZIONE E STIMA:

Diritti dell'intera piena proprietà (1/1) su terreno pianeggiante di natura agricola, ubicato in Comune di in Lucca, via dei Lombardi.

Trattasi terreno pianeggiante di forma rettangolare con destinazione agricola della complessiva superficie catastale di mq. 1.420, in completo stato di abbandono in parte ricoperto da piante infestanti tipo "rovi", sul quale insiste struttura metallica sormontata da telone di forma semicircolare in pessimo stato manutenzione, sotto il quale sono presenti dei rifiuti metallici ed altro materiale.

Il terreno risulta essere parzialmente recintato con pali in c.a. e rete metallica; si accede allo stesso direttamente dalla via dei Lombardi attraverso l'esistente cancello carrabile.

CONFINI:

Il bene confina nel complesso a nord con via del Tanaro; a sud con via dei Lombardi; ed est con beni di cui al mappale 669; ad ovest con beni di cui al mappale 667, tutti del foglio 114 di Lucca, salvo se altri o meglio di fatto.

STATO DI POSSESSO:

Il bene oggetto di stima alla data del sopralluogo, eseguito nell'anno 2025, risultava libero da locazioni e non occupato.

REFERENZE CATASTALI:

Il bene è censito presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio Catasto Terreni del Comune di Lucca, non al giusto conto di

per la piena proprietà, in quanto è sempre presente l'usufruttuario deceduta il 05/11/1984, come segue:

- **foglio 114 mappale 668**, qualità seminativo arborato irriguo, classe 2, superficie 1.470, reddito Dominicale € 9,37 e Reddito Agrario € 9,90.

Dati provenienti dall'Impianto meccanografico del 13/09/1974.

Si precisa che non risulta essere rappresentata nella mappa denominata "wegis" la struttura semicircolare sopra descritta, la stessa presenta una copertura impermeabile ed una superficie superiore ai 20 mq., qualora fosse necessario procedere al suo accatastamento, tutte le relative procedure e spese restano a carico del futuro acquirente.

PROVENIENZA E STORIA NEL VENTENNIO:

I diritti dell'intera piena proprietà del terreno sopra riferito sono pervenuti al sig.

come segue:

- parte per atto di permuta Notaio Vittorio Gaddi 25/06/1984 repertorio n. 726 trascritto a Lucca il 09/07/1984 al n. 6489 di reg. part., da potere di

- parte per riunione di usufrutto in morte di

deceduta il 05/11/1984, si precisa che non è stata presentata la relativa voltura catastale per il ricongiungimento della nuda proprietà all'usufrutto.

L'eventuale costo della relativa voltura catastale resterà a carico del futuro acquirente.

VINCOLI E SERVITÙ:

L'area dove è posto il terreno oggetto di stima non è sottoposto a particolari vincoli di natura edilizia, urbanistica e/o storico-artistica che siano involgenti i beni in modo peculiare e specifico, fatti salvi i vincoli stabiliti da regolamenti e norme in materia urbanistica, ambientale e paesaggistica, idrogeologica, idraulica e territoriale in genere, che gravano sulla zona.

Si precisa che l'area dove è ubicato il terreno è sottoposta a Vincolo cimiteriale di cui all'Art. 338 del R.D. 1265/1934.

SITUAZIONE EDILIZIA:

Relativamente al terreno oggetto di valutazione di proprietà di

in riferimento alle opere presenti sul terreno stesso si fa presente che non sono state rinvenute licenze, permessi od autorizzazioni per la realizzazione di quanto presente sul posto.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sul terreno, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto, si deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

D'altra parte non è possibile, per la determinazione dei costi necessari per l'eliminazione delle irregolarità, che comporta valutazioni di carattere discrezionale, possa l'Esperto stimatore sostituirsi a quello che compete per Legge all'Amministrazione Comunale ed

agli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali vigenti nella zona, deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, per quanto attiene circa gli importi economici, relativi ad oneri e spese per la regolarizzazione, in parte con rimessione in pristino con quanto autorizzato, certificazioni, attestazioni, onorari professionali, sostituzione delle eventuali coperture in eternit, ecc., che restano a carico dell'acquirente, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti, in termini orientativi, riducendo il valore di stima a metro quadro.

Pertanto quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli eventuali importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Lo scrivente rimane comunque a disposizione, ove siano ritenuti necessari ulteriori accertamenti ed indagini.

Si precisa pertanto che per le opere non autorizzate, il futuro acquirente dovrà presentare Domanda di Sanatoria ai sensi della L.R.T. n. 65/2014 e successive modifiche ed integrazioni, fatta salva ed impregiudicata ogni decisione dei competenti organi Amministrativi Territoriali, sui quali il sottoscritto non può esprimersi ed in caso di

diniego procedere, a propria cura e spesa, ad effettuare la rimessione in pristino con quanto autorizzato.

PREVISIONI URBANISTICHE:

Dall'esame del Piano Operativo vigente, e come riscontrabile dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato al conto del sottoscritto Esperto stimatore dal Comune di Lucca Pratica n. 1669/2025 Prot. Gen. n. 24239 del 17/07/2025 il terreno di cui al mappale 668 ricade nel Piano Strutturale in territorio Rurale e nel Piano Operativo in zona E2 – Aree prevalentemente agricole della piana articolo 49 delle N.T.A.. L'area è sottoposta a Vincolo cimiteriale di cui all'Art. 338 del R.D. 1265/1934.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, aggiornate al 21/08/2025, il compendio immobiliare sopra descritto, di proprietà del sig. _____ cod. fisc.

non risulta gravato da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

METODOLOGIA PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

Si premette, ai fini valutativi che il terreno di cui al presente lotto, nel suo insieme rientra nella normalità, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare il metodo Comparativo.

Verrà così determinato un valore per unità di misura, a mq. di superficie catastale, a completamento sono state effettuate indagini per conoscere, l'andamento del mercato immobiliare locale dei terreni simili a quello oggetto di stima, presso addetti di agenzie immobiliari, professionisti, aziende agricole operanti in zona, oltre a consultare la banca statistica dell'Osservatorio OMI inerenti i valori agricoli medi che vengono sotto riportati, che seppure indicativi, rappresentano un supporto, tecnico- finanziario che si affina sempre più con la realtà.

Dall'insieme di tali dati, svolte le opportune considerazioni in relazione allo stato di consistenza e condizioni, di ogni singolo immobile, lo scrivente ha acquisito un complesso di dati tecnici, economici e comparativi, per determinare il più probabile valore di mercato prudenziale (al mq.), nello stato di fatto e di diritto, in cui si trovano.

SVILUPPO E STIMA:

Si precisa che la fonte statistica dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Lucca (O.M.I.) relativamente agli ultimi valori agricoli medi disponibile della Provincia di Lucca anno 2022, nella Regione Agraria n. 7 Piana di Lucca Zona Est Comuni di: Altopascio, Capannori, Lucca, Montecarlo, Porcari, riporta per ogni tipologia di coltura quanto sotto indicato:

Seminativo irriguo arborato (€/Ha) pari ad € 41.000,00.

Il sottoscritto Esperto in base agli elementi esposti, considerati i valori unitari assunti presso colleghi, agenzie immobiliari, tenuto conto anche delle attuali condizioni del mercato, dell'ubicazione dei beni, le loro condizioni manutentive, dei criteri prudenziali che nelle stime di questo genere si devono osservare per aumentare l'appetibilità dei beni, apportando i giusti correttivi, ritiene che terreni delle stesse caratteristiche e condizioni di cui sopra, vengono offerti sul mercato, tenendo conto anche di quanto sopra rilevato e come pervenuto al sig. dai
titoli di provenienza, a prezzi che oscillano intorno a € 5,00 / € 7,00 al mq., detto prezzo unitario tiene di conto delle dimensioni dell'appezzamento di terreno, della sua ubicazione e di quanto sopra rilevato.

Pertanto il valore terreno agricolo mappale 668 foglio 114 di Lucca è pari a:

mq. 1.470 x €/mq. 6,00 = € 8.820,00

Arrotondato ad € 8.500,00 (ottomilacinquecento/00).

VALUTAZIONE IN SEDE DI VENDITA AI PUBBLICI INCANTI:

Nel caso di vendita ai pubblici incanti, la cessione del bene deve avvenire in un'ottica prettamente liquidatoria, pertanto emerge la necessità di determinare anche il valore di cessione più coerente con detta modalità operativa; tale valore può essere approssimato applicando, anche in ragione di mancanza di garanzia per vizi occulti, una riduzione del 20% sul valore sopra stimato.

LOTTO TRE: 3)- Terreno agricolo posto in Lucca, via dei Lombardi.

€. 8.500,00 - 20% = €. **6.800,00 (Euro seimilaottocento/00).**

LOTTO QUARTO: 4)- Terreno agricolo posto in Lucca, via Pesciatina.

DESCRIZIONE E STIMA:

Diritti dell'intera piena proprietà (1/1) su terreno pianeggiante di natura agricola, ubicato in Comune di in Lucca, in via Pesciatina.

Trattasi terreno pianeggiante di forma rettangolare con destinazione agricola della complessiva superficie catastale di mq. 1.970, in parte sembrerebbe essere curato tramite il taglio dell'erba ed in parte in completo stato di abbondato ricoperto da piante infestanti tipo "rovi"; si accede allo stesso direttamente dalla via Pesciatina attraverso passo esclusivo posto sopra canaletta.

CONFINI:

Il bene confina nel complesso a nord con canaletta; a sud con beni di cui al mappale 1173; ed est con beni di cui al mappale 571, 789 e 1172; ad ovest con beni di cui al mappale 47, tutti del foglio 138 di Lucca, salvo se altri o meglio di fatto.

STATO DI POSSESSO:

Il bene oggetto di stima alla data del sopralluogo, eseguito nell'anno 2025, risultava libero da locazioni e non occupato. Si precisa solamente che il giorno del sopralluogo erano presenti delle autovetture sul terreno stesso, come visibile dall'allegata

documentazione fotografica.

REFERENZE CATASTALI:

Il bene è censito presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio Catasto Terreni del Comune di Lucca, al giusto conto di

per la piena proprietà, come segue:

- **foglio 138 mappale 46**, categoria seminativo arborato irriguo, classe 2, superficie 1.970, reddito Dominicale € 17,57 e Reddito Agrario € 14,57.

Dati provenienti dall'Impianto meccanografico del 13/09/1974.

PROVENIENZA E STORIA NEL VENTENNIO:

I diritti dell'intera piena proprietà del terreno sopra riferito sono pervenuti al sig. Romani Ovidio nato a Lucca il 03/09/1935 come segue:

- parte per successione di _____ ed ivi deceduto il 08/06/1971 Denuncia di Successione registrata a Lucca il 08/10/1971 n. 10 volume 1075 ed ivi trascritta il 03/01/1972 al n. 36 di reg. part.. Eredità devoluta per testamento olografo del 06/01/1971 pubblicato dal Notaio Francesco Raspini in data 13/09/1971 repertorio n. 16900 trascritto a Lucca il 01/10/1971 al n. 6006 di reg. part.. Eredi nella misura di 1/4 ciascuno i _____ salvo l'usufrutto generale di 1/2 al coniuge _____. Tra i beni ereditati Catasto Terreni del Comune di Lucca foglio 138 mappale 46;

- parte per successione di _____ ed ivi deceduto il 01/11/1973 Denuncia di Successione registrata a Lucca il 30/04/1974 n. 658 volume 1113 ed ivi trascritta il 13/07/1974 al n. 6244 di reg. part.. Eredità devoluta per testamento olografo del 01/06/1951 pubblicato dal Notaio Francesco Raspini in data 12/04/1972 repertorio n. 33674 trascritto a Lucca il 17/04/1974 al n. 3650 di reg. part.. Eredi nella misura di 2/6 al figlio _____ ed 1/6 _____ salvo

l'usufrutto generale di 1/2 al coniuge Tra i
beni ereditati Catasto Terreni del Comune di Lucca foglio 138 mappale 46;
- parte per atto di divisione Notaio Lamberto Simi del 14/01/1981 repertorio n. 12619
trascritto a Lucca il 03/02/1981 al n. 1109 di reg. part., da potere di
e , salvo l'usufrutto
generale alla ed alla

Tra i beni divisi Catasto Terreni del Comune di Lucca foglio
138 mappale 46.

Riunione di usufrutto in morte di deceduta il
28/04/1981 Voltura n. 4464.1/1994 in atti dal 21/01/1995 e riunione di usufrutto in morte
di deceduta il 05/11/1984 - Voltura n.
4465.1/1994 in atti dal 21/01/1995.

Si precisa che non sono state rintracciate le accettazioni tacite di eredità delle due
successioni sopra riferite.

VINCOLI E SERVITÙ:

L'area dove è posto il terreno oggetto di stima non è sottoposto a particolari vincoli di
natura edilizia, urbanistica e/o storico-artistica che siano involgenti i beni in modo
peculiare e specifico, fatti salvi i vincoli stabiliti da regolamenti e norme in materia
urbanistica, ambientale e paesaggistica, idrogeologica, idraulica e territoriale in genere,
che gravano sulla zona.

PREVISIONI URBANISTICHE:

Dall'esame del Piano Operativo vigente, e come riscontrabile dal Certificato di
Destinazione Urbanistica rilasciato al conto del sottoscritto Esperto stimatore dal
Comune di Lucca Pratica n. 1669/2025 Prot. Gen. n. 24239 del 17/07/2025 il terreno di
cui al mappale 46 ricade nel Piano Strutturale in territorio Rurale e nel Piano Operativo

in zona E2 – Aree prevalentemente agricole della piana articolo 49 delle N.T.A..

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:

Dalle verifiche effettuate presso l’Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, aggiornate al 21/08/2025, il compendio immobiliare sopra descritto, di proprietà del sig. .

on risulta gravato da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

METODOLOGIA PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DELL’UNITÀ IMMOBILIARE:

Si premette, ai fini valutativi che il terreno di cui al presente lotto, nel suo insieme rientra nella normalità, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare il metodo Comparativo.

Verrà così determinato un valore per unità di misura, a mq. di superficie catastale, a completamento sono state effettuate indagini per conoscere, l’andamento del mercato immobiliare locale dei terreni simili a quello oggetto di stima, presso addetti di agenzie immobiliari, professionisti, aziende agricole operanti in zona, oltre a consultare la banca statistica dell’Osservatorio OMI inerenti i valori agricoli medi che vengono sotto riportati, che seppure indicativi, rappresentano un supporto, tecnico- finanziario che si affina sempre più con la realtà.

Dall’insieme di tali dati, svolte le opportune considerazioni in relazione allo stato di consistenza e condizioni, di ogni singolo immobile, lo scrivente ha acquisito un complesso di dati tecnici, economici e comparativi, per determinare il più probabile valore di mercato prudenziale (al mq.), nello stato di fatto e di diritto, in cui si trovano.

SVILUPPO E STIMA:

Si precisa che la fonte statistica dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate di Lucca (O.M.I.) relativamente agli ultimi valori agricoli medi disponibile della Provincia di Lucca anno 2022, nella Regione Agraria n. 7

Piana di Lucca Zona Est Comuni di: Altopascio, Capannori, Lucca, Montecarlo, Porcari, riporta per ogni tipologia di coltura quanto sotto indicato:

Seminativo irriguo arborato (€/Ha) pari ad € 41.000,00.

Il sottoscritto Esperto in base agli elementi esposti, considerati i valori unitari assunti presso colleghi, agenzie immobiliari, tenuto conto anche delle attuali condizioni del mercato, dell'ubicazione dei beni, le loro condizioni manutentive, dei criteri prudenziali che nelle stime di questo genere si devono osservare per aumentare l'appetibilità dei beni, apportando i giusti correttivi, ritiene che terreni delle stesse caratteristiche e condizioni di cui sopra, vengono offerti sul mercato, tenendo conto anche di quanto sopra rilevato e come pervenuto al sig. dai titoli di provenienza, a prezzi che oscillano intorno a € 6,00 / € 8,00 al mq., detto prezzo unitario tiene di conto delle dimensioni dell'appezzamento di terreno, della sua ubicazione e di quanto sopra rilevato.

Pertanto il valore terreno agricolo mappale 668 foglio 114 di Lucca è pari a:

mq. 1.970 x €/mq. 7,00 = € 13.790,00

Arrotondato ad € 14.000,00 (quattordicimila/00).

VALUTAZIONE IN SEDE DI VENDITA AI PUBBLICI INCANTI:

Nel caso di vendita ai pubblici incanti, la cessione del bene deve avvenire in un'ottica prettamente liquidatoria, pertanto emerge la necessità di determinare anche il valore di cessione più coerente con detta modalità operativa; tale valore può essere approssimato applicando, anche in ragione di mancanza di garanzia per vizi occulti, una riduzione del 20% sul valore sopra stimato.

LOTTO QUARTO: 4)- Terreno agricolo posto in Lucca, via Pesciatina.

€. 14.000,00 - 20% = €. 11.200,00

Arrotondato ad € 11.000,00 (Euro undicimila/00).

CONCLUSIONI:

Alla presente relazione, la quale consta di quarantacinque fogli scritti su quarantacinque pagine, si allega la seguente documentazione che ne costituisce parte integrante:

- Allegato n. 1 Estratti mappe catastali;
- Allegato n. 2 Visure catastali dei beni;
- Allegato n. 3 Planimetrie catastali dei beni (fabbricati censiti);
- Allegato n. 4 Fotografie interne dei beni;
- Allegato n. 5 Fotografie esterne dei beni;
- Allegato n. 6 Planimetria colorata inerente LOTTO DUE.

Avendo espletato completamente il mandato ricevuto, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami e resto a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Lucca, 25 agosto 2025

L'Esperto stimatore

Geom. Fabio Dinelli



TRIBUNALE ORDINARIO DI LUCCA
UFFICIO DI VOLONTARIA GIURISDIZIONE

VERBALE DI GIURAMENTO

In data _____, nella Cancelleria di Volontaria Giurisdizione del Tribunale Ordinario di Lucca, avanti al sottoscritto funzionario/cancelliere, è personalmente comparso il/la signor Geom. Fabio Dinelli nato/a a Lucca (LU) il 20/01/74 e residente in Lucca , via le San Concordio identificato con documento n. 996/a Carta Identità n° CA36197NS rilasciato dal Comune di Capannori quale ha chiesto di asseverare con giuramento, ai sensi di legge, la **RELAZIONE PERITALE** che precede, da lui/lei effettuata in data 25/08/2025 .

Ammonito ai sensi dell'art. dell'art. 483 c.p. nonché sull'importanza del giuramento e delle conseguenze penali che ne derivano, il/la comparsa ha prestato il giuramento pronunciando le parole di cui alla seguente formula: **“GIURO DI AVER BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO ALL'INCARICO AFFIDATOMI E DI NON AVER AVUTO ALTRO SCOPO CHE QUELLO DI FAR CONOSCERE LA VERITÀ”**.

Si raccoglie il presente verbale di giuramento di relazione peritale per gli usi consentiti dalla legge. Del che è stato redatto il presente verbale che, previa lettura e conferma, viene sottoscritto.

IL PERITO

IL FUNZIONARIO/CANCELLIERE

Nota Bene:

L'Ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto dell'atto asseverato con il giuramento di cui sopra.

Allegato n. 1

Estratti mappe catastali

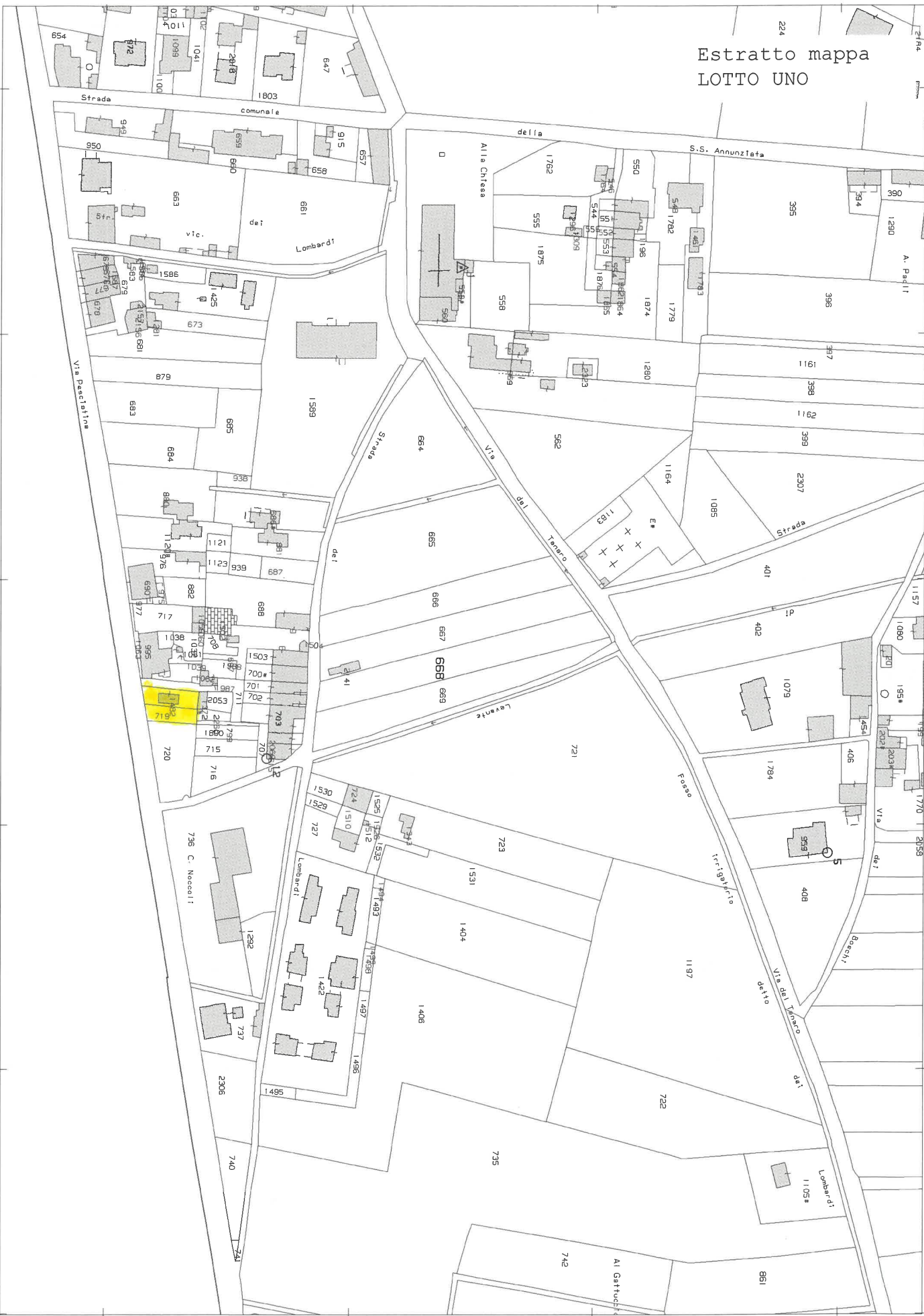
Il tecnico
Geom. Fabio Dinelli

Estratto mappa
LOTTO UNO

N=59800

E=63000

1 Particella: 668



Estratto mappa LOTTO DUE

N=59800

E=-63000

1 Particella: 668

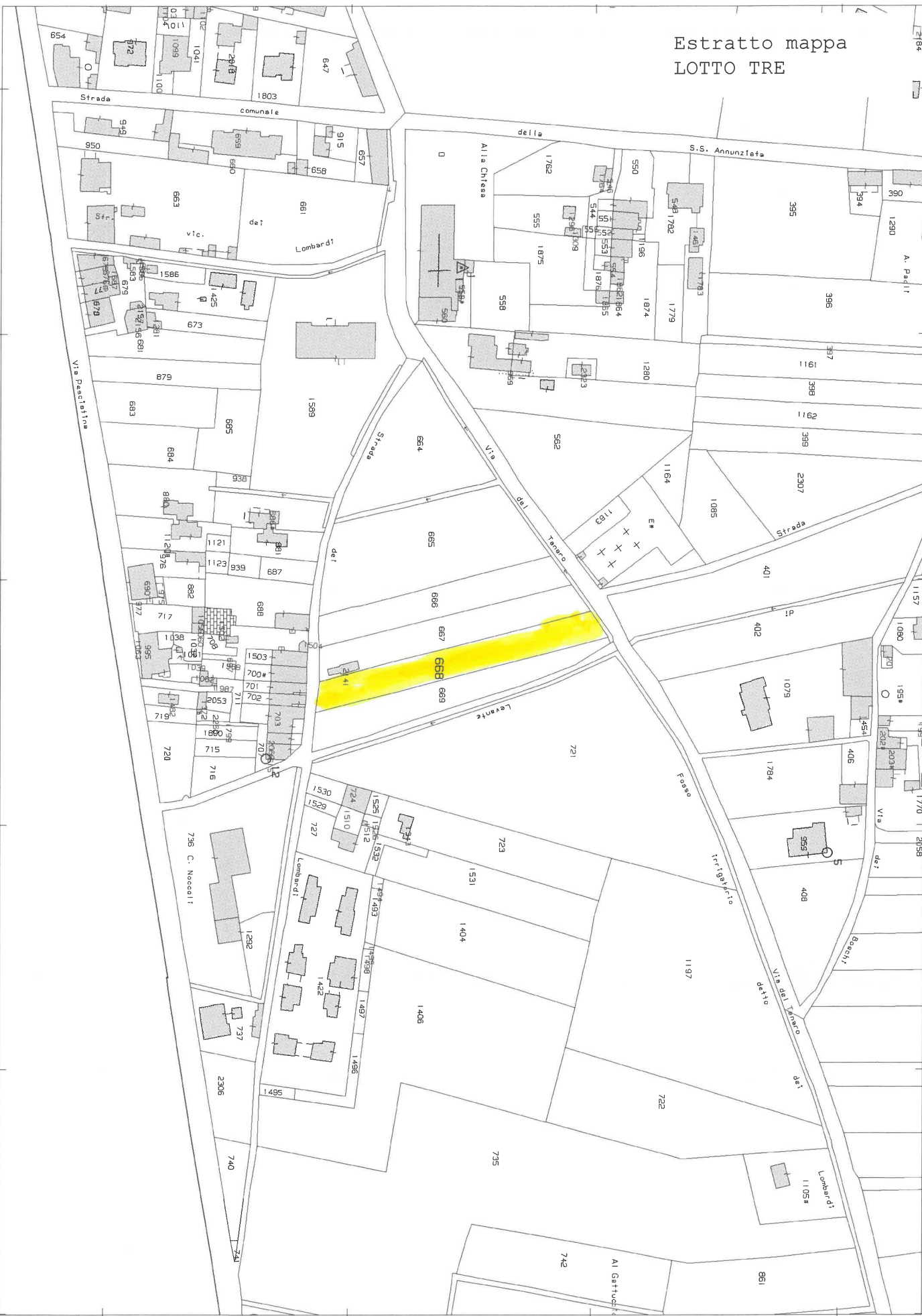


Estratto mappa
LOTTO TRE

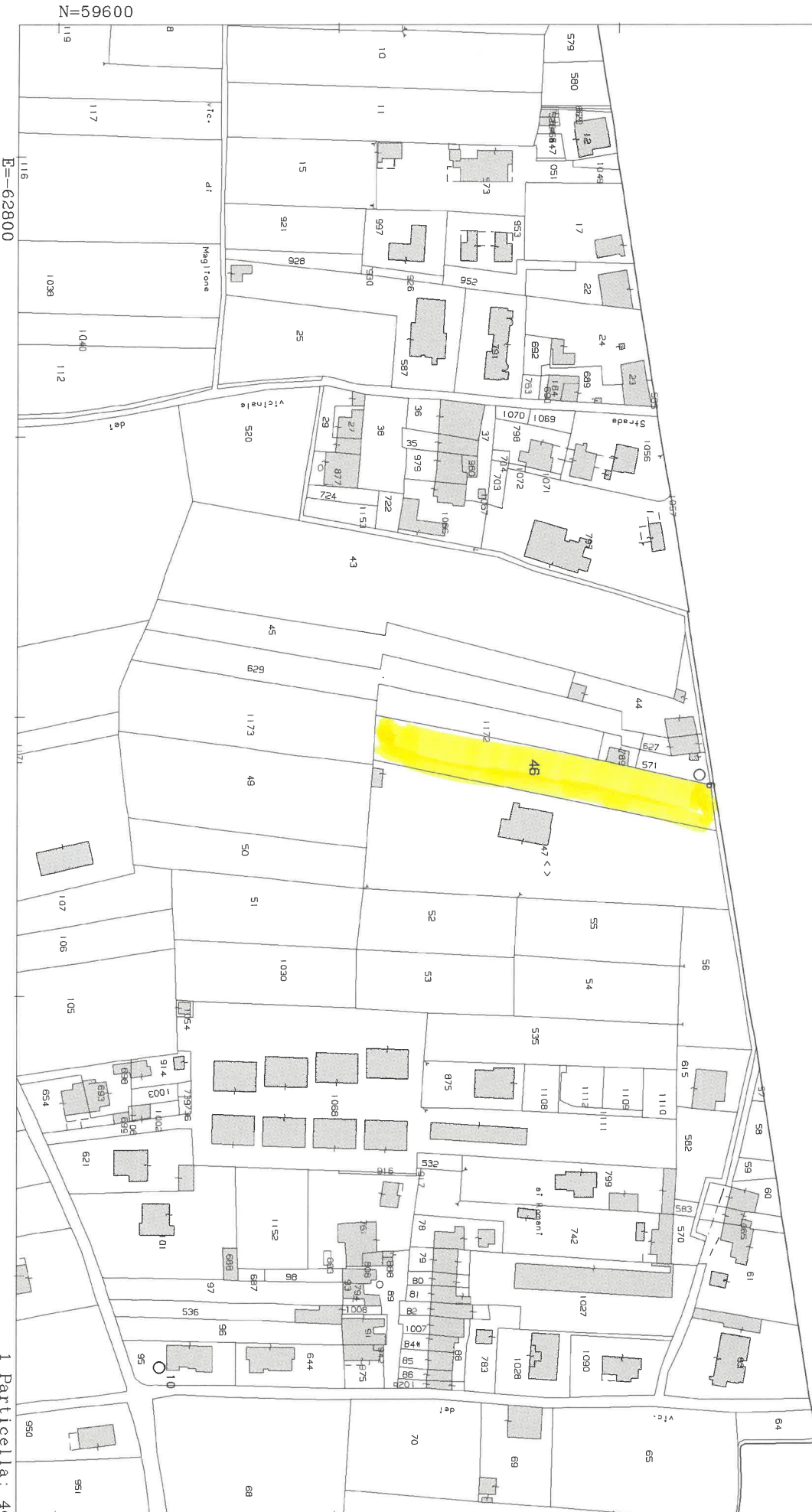
N=59800

E=63000

I Particella: 668



Estratto mappa
LOTTO QUATTRO



Allegato n. 2

Visure catastali dei beni

Il tecnico
Geom. Fabio Dinelli

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/03/2025

Dati della richiesta	Comune di LUCCA (Codice:E715)
Catasto Fabbricati	Provincia di LUCCA
	Foglio: 114 Particella: 1482 Sub.: 1

INTESTATO

1		(1) Proprieta' 1000/1000
---	--	--------------------------

Unità immobiliare dal 28/06/2016

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		114	1482	1			C/1	7	39 m²	Totale: 69 m²	Euro 890,27	VARIAZIONE del 28/06/2016 Pratica n. LU0076872 in atti dal 28/06/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 36685.1/2016)	
Indirizzo		VIA PESCIATINA n. 1899 Piano T-1											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		di stadio: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo n.lu0093166/2015 -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E715 - Foglio 114 - Particella 1482

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/11/2015

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		114	1482	1			C/1	7	39 m²	Totale: 69 m²	Euro 890,27	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/11/2015 Pratica n. LU0093166 in atti dal 27/11/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 22922.1/2015)
Indirizzo		VIA PESCIATINA n. 1899 Piano T-1										

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/03/2025

Notifica		Partita		Mod.58	
Annotazioni	-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)				

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		114	1482	1			C/1	7	39 m²	Totale: 69 m²	Euro 890,27	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA PESCIATINA n. 1899 Piano T-1										
Notifica					Partita					Mod.58		
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/11/2014

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		114	1482	1			C/1	7	39 m²		Euro 890,27	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 27/11/2014 Pratica n. LU0111934 in atti dal 27/11/2014 LABORATORIO ARTIGIANALE-NEGOZIO (n. 35687.1/2014)
Indirizzo		VIA PESCIATINA n. 1899 Piano T-1										
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 27/11/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 27/11/2014 Pratica n. LU0111934 in atti dal 27/11/2014 LABORATORIO ARTIGIANALE-NEGOZIO (n. 35687.1/2014)	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/03/2025

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 18/06/1997

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		114	1482				C/3	8	47 m²		Euro 225,74 L. 437.100	VARIAZIONE D'UFFICIO del 18/06/1997 in atti dal 17/09/1997 VAR.NE CLASS.A SEG. DEC. PRES. SU PROPOSTA CONC. N.32 DEP. IL 4-6-97 (RIC.862) (NOT.18091/95) (n. 6881.1/1997)
Indirizzo		VIA PESCIATINA n. 1899 Piano T-1										
Notifica							Partita	29717		Mod.58	32793	

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/05/1995

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		114	1482				C/3	8	67 m²		L. 623.100	VARIAZIONE D'UFFICIO del 12/05/1995 in atti dal 04/07/1995 INSERIMENTO CLASSAMENTO A SEGUITO DI SOPRALLUOGO (n. 692.1/1995)
Indirizzo		VIA PESCIATINA - PICCIORANA n. 1899 Piano T-1										
Notifica							Partita	29717		Mod.58	32793	

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/05/1995

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		114	1482									COSTITUZIONE del 12/05/1995 in atti dal 18/05/1995 (n. 692/1995)
Indirizzo		PICCIORANA VIA PESCIATINA n. 1899 Piano T1										
Notifica							Partita	29717		Mod.58	32793	

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

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/03/2025

Situazione degli intestati dal 12/05/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 27/11/2014
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 12/05/1995 in atti dal 18/05/1995 (n. 692/1995)		

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/03/2025

Dati della richiesta	Comune di LUCCA (Codice:E715)
Catasto Terreni	Provincia di LUCCA
	Foglio: 114 Particella: 719

INTESTATO

1		(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------------

Unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	114	719		-	SEM ARB IRR 1	01 30	C2;B1	Euro 1,16 L. 2.245	Euro 0,97 L. 1.885	Impianto meccanografico del 13/09/1974
Notifica				Partita		13716				

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

Situazione degli intestati dal 18/07/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 18/07/2002 Pubblico ufficiale RASPINI Sede LUCCA (LU) Repertorio n. 113657 - UR Sede LUCCA (LU) Registrazione n. 9999999 registrato in data 05/08/2002 - VENDITA Voltura n. 168855.2/2002 - Pratica n. 176884 in atti dal 18/08/2003			

Situazione degli intestati dal 17/09/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 35/405 fino al 17/09/1997
2			(1) Proprieta' 36/405 fino al 17/09/1997
3			(1) Proprieta' 21/405 fino al 17/09/1997
4			(1) Proprieta' 41/405 fino al 17/09/1997
5			(30) Usufruttuario parziale fino al 17/09/1997
6			(1) Proprieta' 41/405 fino al 17/09/1997

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/03/2025

7		(1) Proprieta' 15/405 fino al 17/09/1997
8		(1) Proprieta' 72/405 fino al 17/09/1997
9		(1) Proprieta' 52/405 fino al 17/09/1997
10		(1) Proprieta' 20/405 fino al 17/09/1997
11		(1) Proprieta' 72/405 fino al 17/09/1997
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17/09/1997 - UR Sede LUCCA (LU) Registrazione Volume 1506 n. 93 registrato in data 17/03/1998 - Voltura n. 1466.1/1999 in atti dal 07/09/1999

Situazione degli intestati dal 17/09/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	
1			(1) Proprieta' 72/405 fino al 18/07/2002
			(1) Proprieta' 52/405 fino al 18/07/2002
3			(1) Proprieta' 15/405 fino al 18/07/2002
4			(1) Proprieta' 35/405 fino al 18/07/2002
5			(1) Proprieta' 36/405 fino al 18/07/2002
6			(1) Proprieta' 41/405 fino al 18/07/2002
7			(1) Proprieta' 20/405 fino al 18/07/2002
8			(1) Proprieta' 72/405 fino al 18/07/2002
9			(1) Proprieta' 41/405 fino al 18/07/2002
10			(1) Proprieta' 21/405 fino al 18/07/2002
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17/09/1997 - Voltura n. 1465.1/1999 in atti dal 07/09/1999	

Situazione degli intestati dal 16/03/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 8/81 fino al 17/09/1997
2			(1) Proprieta' 12/81 fino al 17/09/1997
3			(8) Usufrutto fino al 17/09/1997
4			(1) Proprieta' 3/81 fino al 17/09/1997
5			(99) Da verificare proprietario per 12/81 e usufruttuaria parziale fino al 17/09/1997
6			(1) Proprieta' 6/81 fino al 17/09/1997
7			(1) Proprieta' 12/81 fino al 17/09/1997
8			(1) Proprieta' 3/81 fino al 17/09/1997
9			(1) Proprieta' 4/81 fino al 17/09/1997
10			(1) Proprieta' 7/81 fino al 17/09/1997
11			(1) Proprieta' 7/81 fino al 17/09/1997
12			(1) Proprieta' 7/81 fino al 17/09/1997

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/03/2025

DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 16/03/1997 - UR Sede LUCCA (LU) Registrazione registrato in data 11/05/1998 - Voltura n. 1464.1/1999 in atti dal 06/09/1999
--------------------------	--

Situazione degli intestati dal 21/09/1989

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 7/81 fino al 16/03/1997
2			(1) Proprieta' 7/81 fino al 16/03/1997
3			(99) Da verificare proprietario per 12/81 e usufruttuaria parziale fino al 16/03/1997
4			(8) Usufrutto 4/81 fino al 16/03/1997
5			(1) Proprieta' 7/81 fino al 16/03/1997
6			(1) Proprieta' 8/81 fino al 16/03/1997
7			(1) Proprieta' 12/81 fino al 16/03/1997
8			(8) Usufrutto fino al 16/03/1997
9			(1) Proprieta' 3/81 fino al 16/03/1997
10			(1) Proprieta' 4/81 fino al 16/03/1997
11			(1) Proprieta' 12/81 fino al 16/03/1997
12			(1) Proprieta' 6/81 fino al 16/03/1997
13	B		(1) Proprieta' 3/81 fino al 16/03/1997

DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 21/09/1989 - UR Sede LUCCA (LU) Registrazione Volume 1509 n. 94 registrato in data 11/05/1998 - Voltura n. 3412.1/1998 in atti dal 06/09/1999
--------------------------	--

Situazione degli intestati dal 22/04/1988

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 2/27 fino al 21/09/1989
2			(8) Usufrutto fino al 21/09/1989
3			(1) Proprieta' 12/81 fino al 21/09/1989
4			(1) Proprieta' 2/27 fino al 21/09/1989
5			(1) Proprieta' 12/81 fino al 21/09/1989
6			(8) Usufrutto 4/81 fino al 21/09/1989
7			(1) Proprieta' 7/81 fino al 21/09/1989
8			(1) Proprieta' 7/81 fino al 21/09/1989
9			(1) Proprieta' 3/81 fino al 21/09/1989
10			(1) Proprieta' 8/54 fino al 21/09/1989
11			(1) Proprieta' 3/81 fino al 21/09/1989
12			(1) Proprieta' 6/81 fino al 21/09/1989
13			(1) Proprieta' 7/81 fino al 21/09/1989

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/03/2025

DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/04/1988 - UR Sede LUCCA (LU) Registrazione Volume 1507 n. 79 registrato in data 03/04/1998 - Voltura n. 3411.1/1998 in atti dal 04/09/1999
--------------------------	--

Situazione degli intestati dal 30/03/1982

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 2/27 fino al 22/04/1988
2			(1) Proprieta' 2/27 fino al 22/04/1988
DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/03/1982 - UR Sede LUCCA (LU) Registrazione Volume 1509 n. 93 registrato in data 11/05/1998 - Voltura n. 3413.1/1998 in atti dal 04/09/1999		

Situazione degli intestati dal 06/11/1980

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 7/81 fino al 22/04/1988
2			(1) Proprieta' 7/81 fino al 22/04/1988
3			(1) Proprieta' 6/81 fino al 22/04/1988
4			(8) Usufrutto 4/81 fino al 22/04/1988
5			(1) Proprieta' 7/81 fino al 22/04/1988
DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 06/11/1980 - UR Registrazione Volume 18073 n. 33 registrato in data 28/01/1999 - Voltura n. 1196.1/1999 in atti dal 04/09/1999		

Situazione degli intestati dal 04/12/1976

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 12/81 fino al 22/04/1988
2			(1) Proprieta' 3/81 fino al 22/04/1988
3			(1) Proprieta' 3/81 fino al 22/04/1988
4			(1) Proprieta' 12/81 fino al 22/04/1988
5			(8) Usufrutto fino al 22/04/1988
6			(1) Proprieta' 12/81 fino al 22/04/1988
7			(1) Proprieta' 12/81 fino al 30/03/1982
8			(1) Proprieta' 3/81 fino al 06/11/1980
9			(1) Proprieta' 21/81 fino al 06/11/1980
10			(8) Usufrutto 4/81 fino al 06/11/1980
DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/12/1976 - UR Sede LIVORNO (LI) Registrazione Volume 831 n. 33 registrato in data 13/06/1998 - Voltura n. 4049.1/1998 in atti dal 03/09/1999		

Situazione degli intestati relativa ad atto del 13/06/1967 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(8) Usufrutto 8/162 fino al 04/12/1976
2			(1) Proprieta' 12/162 fino al 04/12/1976
3			(1) Proprieta' 12/162 fino al 04/12/1976

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/03/2025

DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/06/1967 - UR Sede LIVORNO (LI) Registrazione Volume 831 n. 32 registrato in data 13/06/1998 - Voltura n. 4048.1/1998 in atti dal 03/09/1999
--------------------------	---

Situazione degli intestati relativa ad atto del 10/08/1966 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 4/27 fino al 04/12/1976
2			(1) Proprieta' 4/27 fino al 04/12/1976
3			(30) Usufruttuario parziale fino al 04/12/1976
4			(1) Proprieta' 4/27 fino al 04/12/1976
5			(1) Proprieta' 7/27 fino al 04/12/1976
6			(1) Proprieta' 4/27 fino al 04/12/1976
7			(1) Proprieta' 4/27 fino al 13/06/1967
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/08/1966 - UR Registrazione Volume 831 n. 31 registrato in data 13/06/1998 - Voltura n. 4047.1/1998 in atti dal 03/09/1999	

Situazione degli intestati relativa ad atto del 12/07/1964 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(4) Comproprietario per 10/24 fino al 10/08/1966
2			(4) Comproprietario per 14/24 fino al 10/08/1966
3			(4) Comproprietario per 10/24 fino al 10/08/1966
4			(4) Comproprietario per 10/24 fino al 10/08/1966
5			(4) Comproprietario per 10/24 fino al 10/08/1966
6			(4) Comproprietario per 10/24 fino al 10/08/1966
7			(8) Usufrutto fino al 10/08/1966
8		R	(4) Comproprietario per 14/24 fino al 10/08/1966
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 12/07/1964 - UR Sede LUCCA (LU) Registrazione Volume 1506 n. 99 registrato in data 18/03/1998 - Voltura n. 1959.1/1998 in atti dal 03/09/1999	

Situazione degli intestati relativa ad atto del 15/07/1963 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(4) Comproprietario per 21/36 fino al 12/07/1964
2			(4) Comproprietario per 15/36 fino al 12/07/1964
3			(4) Comproprietario per 21/36 fino al 12/07/1964
4			(99) Da verificare comproprietaria per 15/36 e usuf parz fino al 12/07/1964
5			(4) Comproprietario per 15/36 fino al 12/07/1964
6			(1) Proprieta' 7/36 fino al 12/07/1964
7			(4) Comproprietario per 15/36 fino al 12/07/1964

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/03/2025

DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 15/07/1963 - UR Sede LUCCA (LU) Registrazione Volume 1523 n. 25 registrato in data 04/01/1999 - Voltura n. 375.1/1999 in atti dal 02/09/1999
--------------------------	---

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(4) Comproprietario per 15/36 fino al 12/07/1964
2			(4) Comproprietario per 15/36 fino al 15/07/1963
3			(4) Comproprietario per 15/36 fino al 15/07/1963
4			(4) Comproprietario per 21/36 fino al 15/07/1963
5			(4) Comproprietario per 21/36 fino al 15/07/1963
6			(4) Comproprietario per 21/36 fino al 15/07/1963
7			(99) Da verificare comproprietaria per 15/36 e usuf parz fino al 15/07/1963
8			(4) Comproprietario per 15/36 fino al 15/07/1963
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 13/09/1974	

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/03/2025

Dati della richiesta	Comune di LUCCA (Codice:E715)
Catasto Fabbricati	Provincia di LUCCA
	Foglio: 114 Particella: 700

INTESTATI

1		(8) Usufrutto 1/2
2		(8) Usufrutto 1/2
3		

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		114	700				A/3	8	5,5 vani	Totale: 127 m² Totale: escluse aree scoperte**: 124 m²	Euro 369,27	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		VIA PESCIATINA n. 127 Piano T-1 - 2											
Notifica							Partita				Mod.58		-

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E715 - Foglio 114 - Particella 700

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/10/2012

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		114	700				A/3	8	5,5 vani		Euro 369,27	VARIAZIONE del 12/10/2012 Pratica n. LU0177538 in atti dal 12/10/2012 G.A.F CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 52991.1/2012)

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/03/2025

Indirizzo	VIA PESCIATINA n. 127 Piano T-1 - 2				
Notifica		Partita		Mod.58	-

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E715 - Foglio 114 - Particella 700

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

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		114	700				A/3	8	5,5 vani		L. 715.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Indirizzo	VIA PESCIATINA n. 127 Piano T1 - 2				
Notifica		Partita	19536	Mod.58	-

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

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		114	700				A/3	8	5,5 vani		Euro 0,43 L. 825	Impianto meccanografico del 30/06/1987

Indirizzo	VIA PESCIATINA n. 127 Piano T1 - 2				
Notifica		Partita	19536	Mod.58	-

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

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(8) Usufrutto 1/2
2			(8) Usufrutto 1/2
3			

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/03/2025

DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/06/1987
--------------------------	--

Visura telematica

* 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).

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/03/2025

Dati della richiesta	Comune di LUCCA (Codice:E715)
Catasto Fabbricati	Provincia di LUCCA
	Foglio: 114 Particella: 1987

INTESTATO

1		(1) Proprieta' 1/1 ris 1 - ditta priva di titolo legale reso pubblico
---	--	---

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		114	1987				C/2	8	1 m²	Totale: 2 m²	Euro 2,94	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		VIA PESCIATINA n. SNC Piano T											
Notifica		Notifica in corso con protocollo n. LU0179740 del 12/12/2006					Partita				Mod.58		
Annotazioni		di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E715 - Foglio 114 - Particella 1987

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/11/2006

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		114	1987				C/2	8	1 m²		Euro 2,94	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/11/2006 Pratica n. LU0168950 in atti dal 23/11/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 20123.1/2006)
Indirizzo		VIA PESCIATINA n. SNC Piano T										

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/03/2025

Notifica	Notifica in corso con protocollo n. LU0179740 del 12/12/2006	Partita		Mod.58	
Annotazioni	di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)				

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E715 - Foglio 114 - Particella 1987

Situazione dell'unità immobiliare dal 18/05/2006

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		114	1987				C/2	5	1 m²		Euro 1,86	COSTITUZIONE del 18/05/2006 Pratica n. LU0071284 in atti dal 18/05/2006 COSTITUZIONE (n. 995.1/2006)
Indirizzo		VIA PESCIATINA n. SNC Piano T										
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 18/05/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 ris 1 - ditta priva di titolo legale reso pubblico
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 18/05/2006 Pratica n. LU0071284 in atti dal 18/05/2006 COSTITUZIONE (n. 995.1/2006)	

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/03/2025

Dati della richiesta	Comune di LUCCA (Codice:E715)
Catasto Fabbricati	Provincia di LUCCA
	Foglio: 114 Particella: 1988

INTESTATO

1		(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		114	1988				C/2	8	80 m²	Totale: 93 m²	Euro 235,50	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		VIA PESCIATINA n. SNC Piano T											
Notifica		Notifica in corso con protocollo n. LU0179737 del 12/12/2006					Partita				Mod.58		
Annotazioni		di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E715 - Foglio 114 - Particella 1988

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/11/2006

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		114	1988				C/2	8	80 m²		Euro 235,50	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/11/2006 Pratica n. LU0168947 in atti dal 23/11/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 20120.1/2006)	
Indirizzo		VIA PESCIATINA n. SNC Piano T											
Notifica		Notifica in corso con protocollo n. LU0179737 del 12/12/2006					Partita				Mod.58		

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/03/2025

Annotazioni	di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)
--------------------	--

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E715 - Foglio 114 - Particella 1988

Situazione dell'unità immobiliare dal 18/05/2006

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		114	1988				C/2	5	80 m²		Euro 148,74	COSTITUZIONE del 18/05/2006 Pratica n. LU0071278 in atti dal 18/05/2006 COSTITUZIONE (n. 994.1/2006)	
Indirizzo		VIA PESCIATINA n. SNC Piano T											
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 18/05/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 18/05/2006 Pratica n. LU0071278 in atti dal 18/05/2006 COSTITUZIONE (n. 994.1/2006)	

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/08/2025

Dati della richiesta	Comune di LUCCA (Codice:E715)
Catasto Terreni	Provincia di LUCCA
	Foglio: 114 Particella: 668

INTESTATI

1		(8) Usufrutto 1/2
2		(1) Proprieta'

Unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	114	668		-	SEM ARB IRR 2	14 20	B1;C2	Euro 9,37 L. 18.141	Euro 9,90 L. 19.170	Impianto meccanografico del 13/09/1974
Notifica						Partita	4966			

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

Situazione degli intestati dal 25/06/1984

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(8) Usufrutto 1/2
2			(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		Atto del 25/06/1984 Pubblico ufficiale VITTORIO GADDI Sede LUCCA (LU) Repertorio n. 726 - UR Sede LUCCA (LU) Registrazione n. 4131 registrato in data 05/07/1984 - Voltura n. 471884 in atti dal 26/08/1986	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/08/2025

Situazione degli intestati dal 22/04/1976

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare fino al 25/06/1984
DATI DERIVANTI DA	TESTAMENTO OLOGRAFO del 22/04/1976 Pubblico ufficiale GIOVANNINI ALBERTO Sede LUCCA (LU) Repertorio n. 34333 - UR Sede LUCCA (LU) Registrazione Volume 1148 n. 1200 registrato in data 21/10/1976 - Voltura n. 632676 in atti dal 12/11/1985		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare fino al 22/04/1976
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 13/09/1974		

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/03/2025

Dati della richiesta	Comune di LUCCA (Codice:E715)
Catasto Terreni	Provincia di LUCCA
	Foglio: 138 Particella: 46

INTESTATO

1		(1) Proprieta' 1000/1000
---	--	--------------------------

Unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	138	46		-	SEM ARB IRR	1	19 70	B1;C2	Euro 17,57 L. 34.017	Euro 14,75 L. 28.565	Impianto meccanografico del 13/09/1974
Notifica				Partita		35505					

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

Situazione degli intestati dal 14/01/1981

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 14/01/1981 Pubblico ufficiale SIMI LAMBERTO Sede LUCCA (LU) Repertorio n. 12619 - UR Sede LUCCA (LU) Registrazione n. 529 registrato in data 03/02/1981 - Voltura n. 177781 in atti dal 13/11/1985			

Situazione degli intestati dal 11/10/1975

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(8) Usufrutto 1/2 fino al 14/01/1981
2			(1) Proprieta' 14/24 fino al 14/01/1981
3			(1) Proprieta' 5/24 fino al 14/01/1981
4			(1) Proprieta' 5/24 fino al 14/01/1981

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/03/2025

DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 11/10/1975 - UR Sede LUCCA (LU) Registrazione Volume 1172 n. 92 registrato in data 27/07/1978 - Voltura n. 414078 in atti dal 12/11/1985
--------------------------	---

Situazione degli intestati relativa ad atto del 01/11/1973 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(8) Usufrutto 1/2 fino al 14/01/1981
2			(8) Usufrutto 1/2 fino al 11/10/1975
3			(1) Proprieta' 7/12 fino al 11/10/1975
4			(1) Proprieta' 5/12 fino al 11/10/1975
DATI DERIVANTI DA			
TESTAMENTO OLOGRAFO del 01/11/1973 Pubblico ufficiale RASPINI FRANCESCO Sede LUCCA (LU) Repertorio n. 33674 - UR Sede LUCCA (LU) Registrazione Volume 1113 n. 658 registrato in data 29/01/1974 - Voltura n. 379174 in atti dal 12/11/1985			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/4 fino al 01/11/1973
2			(1) Proprieta' 1/4 fino al 01/11/1973
3			(30) Usufruttuario parziale fino al 01/11/1973
4			(1) Proprieta' 2/4 fino al 01/11/1973
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 13/09/1974			

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Allegato n. 3

Planimetrie catastali dei beni (fabbricati censiti)

Il tecnico
Geom. Fabio Dinelli

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Lucca**

Dichiarazione protocollo n. LU0111934 del 27/11/2014

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

Via Pesciatina (picciorana)

civ. 1899

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 114

Particella: 1482

Subalterno: 1

Compilata da:

Bartolomei Roberto

Iscritto all'albo:

Geometri

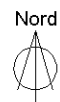
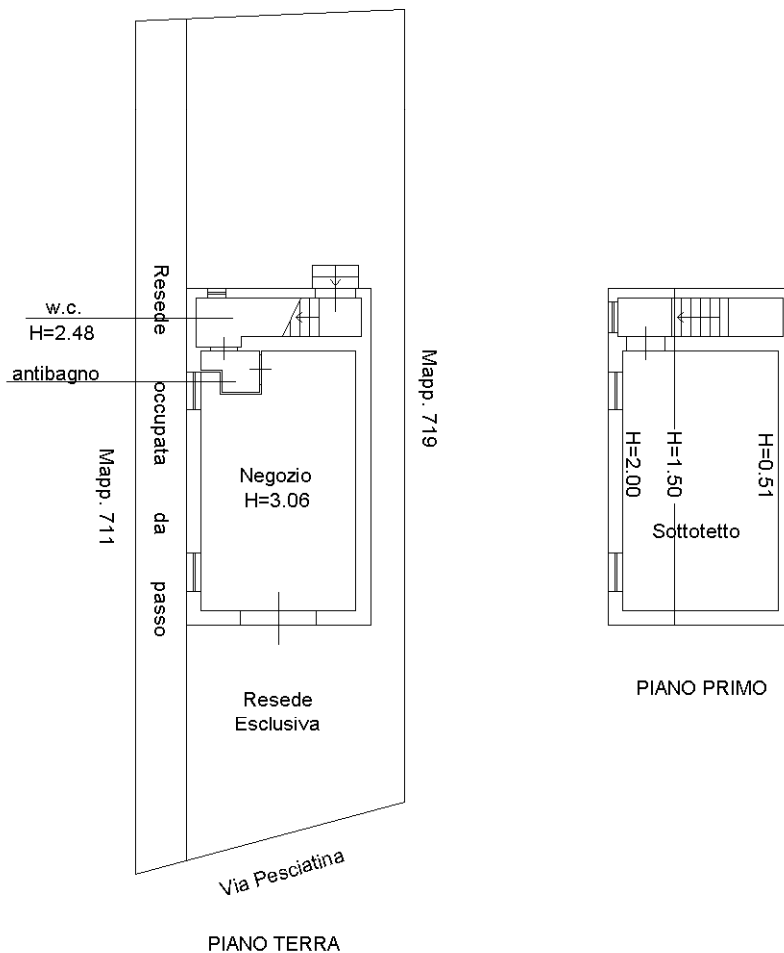
Prov. Lucca

N. 732

Scheda n. 1

Scala 1:200

LOTTO UNO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/08/2025 - Comune di LUCCA(E715) - < Foglio 114 - Particella 1482 - Subalterno 1 < 10 metri < Subalterno 1

Ultima planimetria in atti



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

LOTTO DUE

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 XVII N. 652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 13574362

Comune Lucca Ditta Romani Lorenzo fu Michele
Via Picciorana

Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA
PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

COMUNE

di Lucca

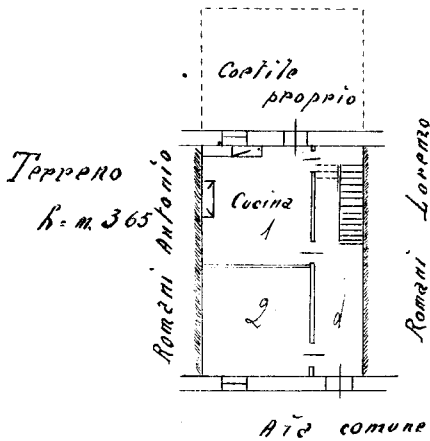
6333

Talloncino di riscontro

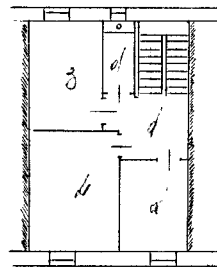
DELLA

SCHEDA NUMERO

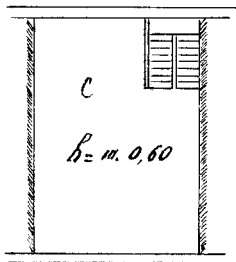
13574362



Piano - 1° h = 2,90

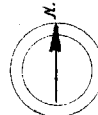


*Soffitte
(boite)*



114/700 -

ORIENTAMENTO



SCALA di 1: 200

Compilata da:

Geom. Stefano Bert
(Titolo, nome e cognome del Tecnico)

Iscritto all'Albo de *Geome Tri.*
della Provincia di *Lucca*

Data *6/4/40* / A. Firmata *Geom Bert*
XVIII

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Lucca**

Dichiarazione protocollo n. LU0071284 del 18/05/2006

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

Via Pesciatina

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 114

Particella: 1987

Subalterno:

Compilata da:

Coli Stefano

Iscritto all'albo:

Geometri

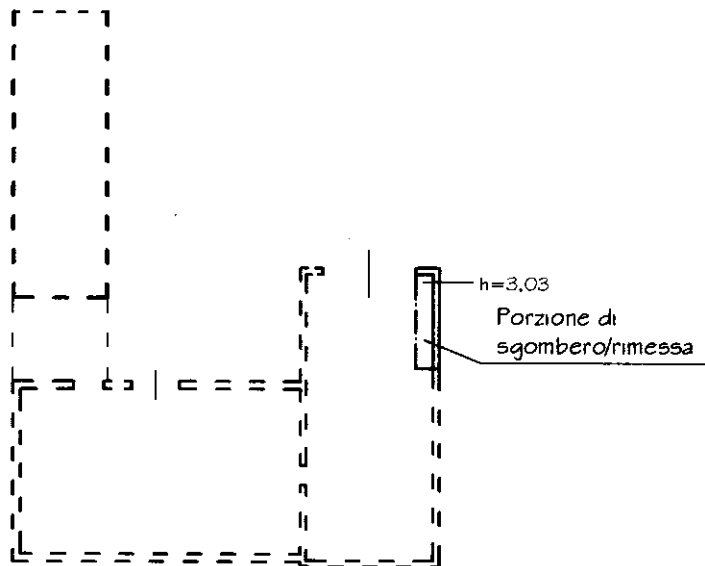
Prov. Lucca

N. 1206

Scheda n. 1

Scala 1:200

LOTTO DUE



PIANTA PIANO TERRA



upau-01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/08/2025 - Comune di LUCCA(E715) - < Foglio 114 - Particella 1987 - Subalterno >
VIA PESCIATINA n. SNC Piano T

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Lucca**

Dichiarazione protocollo n. LU0071278 del 18/05/2006

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

Via Pesciatina

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 114

Particella: 1988

Subalterno:

Compilata da:

Coli Stefano

Iscritto all'albo:

Geometri

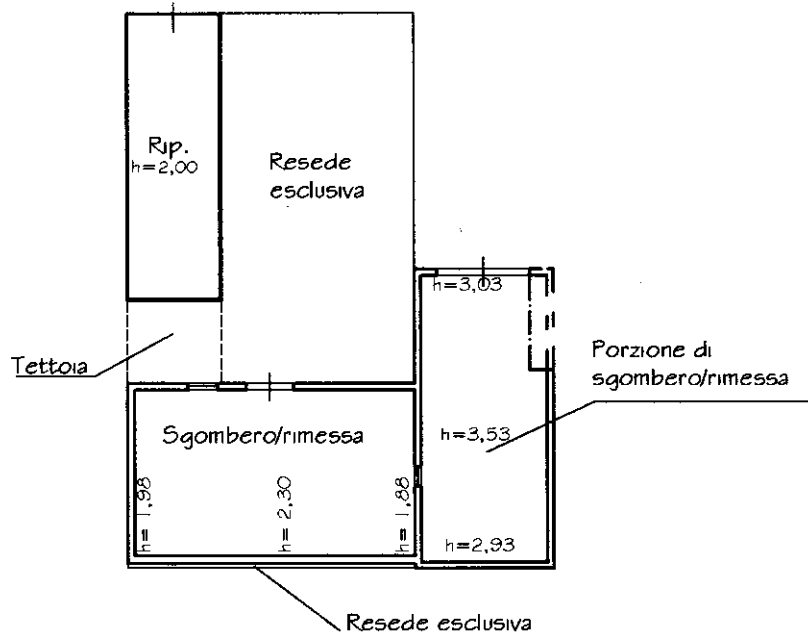
Prov. Lucca

N. 1206

Scheda n. 1

Scala 1:200

LOTTO DUE



PIANTA PIANO TERRA

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/08/2025 - Comune di LUCCA(E715) - < Foglio 114 - Particella 1988 - Subalterno >
VIA PESCIATINA n. SNC Piano T

Ultima planimetria in atti

Allegato n. 4

Fotografie interne dei beni

Il tecnico
Geom. Fabio Dinelli

LOTTO UNO



Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3



Foto n. 4

LOTTO DUE



Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3



Foto n. 4



Foto n. 5



Foto n. 6



Foto n. 7



Foto n. 8

Allegato n. 5

Fotografie esterne dei beni

Il tecnico
Geom. Fabio Dinelli

LOTTO UNO



Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3



Foto n. 4

LOTTO DUE



Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3



Foto n. 4

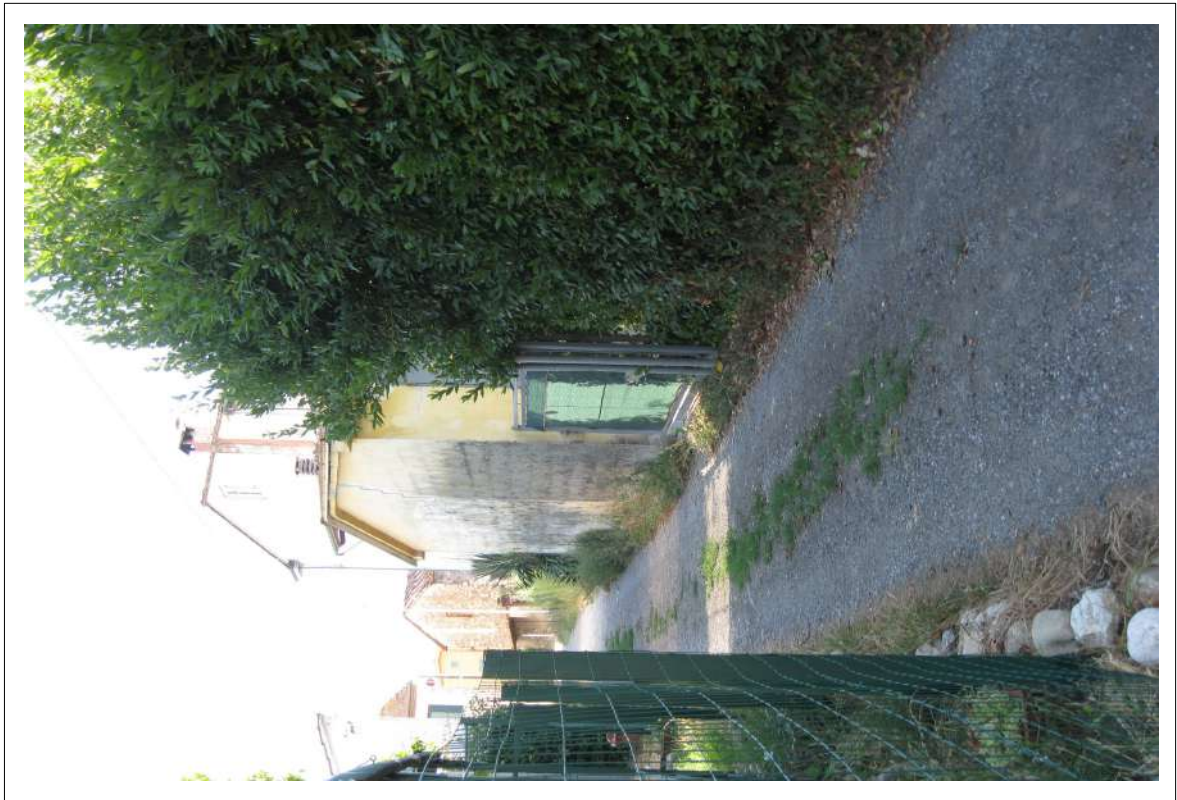


Foto n. 5



Foto n. 6



Foto n. 7



Foto n. 8

LOTTO TRE



Foto n. 1



Foto n. 2

LOTTO QUATTRO



Foto n. 1



Foto n. 2

Allegato n. 6

Planimetria colorata inerente LOTTO DUE

Il tecnico
Geom. Fabio Dinelli



Catasto e Urbanizzazione

Scala 1 : 500

624,760.6

4,856,903



Fonte dei dati: Regione Toscana - Servizio Informativati Urbanistico-Catastrale art. 55 della L.R. 65/2014

4,856,810

624,669.7

EPSG:25832

Evidenziato in rosa la porzione di corte inglobata assieme alla resede dei manufatti pertinenziali della abitazione