

---

## TRIBUNALE DI LUCCA

---

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Alessandro Matteoni,  
45/2025

## SOMMARIO

---

Incarico  
Premessa  
Descrizione  
Lotto unico  
Completezza documentazione ex art.567  
Titolarità  
Confini  
Consistenza  
Cronistoria dati catastali  
Dati Catastali  
Patti  
Stato conservativo  
Servitù, censo, livello, usi civici  
Caratteristiche costruttive prevalenti  
Provenienza ventennale  
Formalità pregiudizievoli  
Normativa urbanistica  
Regolarità edilizia  
Stima formazione lotti  
Allegato 1 Foto  
Allegato 2 Ispezione ipotecaria  
Allegato 3 Progetto stato attuale  
Allegato 4 Progetto stato di progetto  
Allegato 5 Visure catastali  
Allegato 6 Estratto di mappa

## INCARICO

---

Il sottoscritto Geometra Alessandro Matteoni, con studio in Guamo, Capannori LU, via Ponte Strade, 2 iscritto all'Albo professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Lucca al n° 2606, a seguito dell'incarico ricevuto in data 15 Luglio 2025 dal Dott. Lorenzo Treggi, Curatore rubricato presso l'Onorevole Tribunale di Lucca al n° 45 anno 2025 al conto di

incarico mirato alla concretizzazione e stima dei beni immobili acquisiti all'attivo della procedura: Immobile sito in Lucca (LU) via Pisana, 3929 V, loc. Montuolo.

## PREMESSA

---

I beni in oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene N°1 – Complesso immobiliare ubicato a Montuolo (Lu) via Pisana, 3929 V

## DESCRIZIONE

---

Diritti di 1/1 di piena proprietà sopra complesso immobiliare costituito da un fabbricato indipendente suddiviso in due unità ad uso abitazione indipendenti, entrambe le unità a terra-tetto, oltre appezzamenti di terreno, adibiti a resede, situati sul prospetto ovest e prospetto sud del fabbricato. Al complesso si accede tramite accesso sito in via Fonda.

Lo stato dei luoghi rilevato si discosta sostanzialmente con quanto rappresentato nella documentazione catastale e documentazione depositata al Comune di Lucca.

Sul fabbricato, adibito a tre unità immobiliari uso magazzino, la proprietà aveva presentato le due pratiche edilizie:

- CILAS Superbonus DL 119 del 19 maggio 2020 n. 4566/2021 del 25 novembre 2021 con protocollo 172277 per lavori di efficientamento energetico
- SCIA Sismabonus ed opere di manutenzione straordinaria SCIA PE 1881/2021 del 09 giugno 2021 protocollo 80389 con cambio di destinazione d'uso non oneroso

La presentazione delle succitate P.E. avrebbe dovuto legittimare il nuovo frazionamento in due U.I. ed il cambio di destinazione delle stesse in civile abitazione.

Lo stato dei luoghi accertato è il seguente:

fabbricato principale suddiviso in due unità immobiliari ad uso abitativo allo stato finito, indipendenti, con sviluppo terra tetto, entrambe corredate da resede a verde, camminamenti e spazi di manovra ed accesso dalla pubblica via.

L'U.I. nord è composto da ingresso/soggiorno al piano terra, disimpegno, bagno e camera doppia al piano primo, ripostiglio e camera singola al piano secondo sottotetto.

L'U.I. sud è composta da cucina, soggiorno al piano terra, disimpegno, bagno, camera doppia e camera singola al piano primo, camera singola, camera doppia e ripostiglio al piano secondo sottotetto.

Le U.I. al piano terra, sul prospetto principale, condividono il volume fuori sagoma adibiti a loc. tecnico. Si precisa che non è stato eseguito un rilievo strumentale dell'intero lotto per individuare il preciso posizionamento del manufatto sulle particelle catastali.

Per una migliore comprensione di quanto sopra descritto si rimanda agli elaborati grafici allegati alla presente

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

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N°1- Complesso immobiliare ubicato a Montuolo (Lu) via Pisana, 3929 V

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART.567

---

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'art. 567 cpc comma 2 risulta completa.

## TITOLARITA,

---

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

- 

(Proprietà 1/1)

## CONFINI

---

L'intero complesso immobiliare (fabbricato e terreni) confina nel suo insieme con la strada comunale Via Fonda a nord e sud, ad ovest con le particelle 1245 - 1246 - 1239 del foglio 154, ad est con le particelle 366 - 1357 del foglio 154; beni censiti al Catasto Terreni del Comune di Lucca, salvo se altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
magazzino	144,38 mq	287 mq	1	287 mq	2,7 m	T-1-2
loc.tecnico	13,8 mq	18,5 mq	0,5	9,25 mq	2,7 m	T
terreno	810 mq	810 mq	0,06	48,6 mq	0 m	T
Totale superficie convenzionale				344,85 mq		
Incidenza condominiale				0%		
Superficie convenzionale complessiva				344,85 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il piano terra, primo e secondo delle due U.I. del fabbricato, rilevato come civile abitazione, si considera come destinazione nella consistenza immobiliare come ambienti ad uso magazzino. Ciò è ritenuto opportuno in quanto attualmente se pur presenti due abitazioni, la stessa non risulta legittimata dalla conclusione del titolo edilizio presentato. La destinazione di abitazione sarà possibile legittimarla solo con la definizione della P.E. presentata e realizzazione delle relative opere in essa descritte.

Il terreno a corredo del fabbricato, adibito ad uso resede, è stato inserito nel suo totale, non è stata sottratta la porzione adibita ad uso resede di parcheggio in quanto la P.E. edilizia dedicata è scaduta nei termini.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Intestazione	Proprietà	Dati catastali
Dal 02 dicembre 1999 al 07 febbraio 2007	CFI nato a il T	1/1	Catasto Fabbricati Fg.154 part. 1132 Categoria C/2 Cl. 6, Cons. 65 mq Rendita 140,99 Piano T-1
Dal 02 dicembre 1999 al 07 febbraio 2007	CFI nato a il 0	1/1	Catasto Fabbricati Fg.154 part. 1222 Categoria C/2 Cl. 8, Cons. 35 mq Rendita 103,03 Piano T-1
Dal 02 dicembre 1999 al 07 febbraio 2007	CFI nato a il	1/1	Catasto Fabbricati Fg.154 part. 1224 Categoria C/2 Cl. 8, Cons. 27 mq Rendita 61,82 Piano T
Dal 02 dicembre 1999 al 07 febbraio 2007	CFI nato a il	1/1	Catasto Terreni Fg.154 part. 1218 Qualità Seminativo Cl. 2 Superficie 203 mq Reddito dominicale € 1,52 Reddito agrario € 0,84
Dal 02 dicembre 1999 al 07 febbraio 2007	CFI nato a il	1/1	Catasto Terreni Fg.154 part. 1220 Qualità Seminativo Cl. 2 Superficie 289 mq Reddito dominicale € 2,16 Reddito agrario € 1,19
Dal 02 dicembre 1999 al 07 febbraio 2007	CFI nato a il C	1/1	Catasto Terreni Fg.154 part. 1356 Qualità Seminativo Cl. 2 Superficie 318 mq Reddito dominicale € 2,38 Reddito agrario € 1,31
Dal 07 febbraio 2007 al 10 dicembre 2020	CFI sede in	1/1	Catasto Fabbricati Fg.154 part. 1132 Categoria C/2 Cl. 6, Cons. 65 mq Rendita 140,99 Piano T-1

Dal 07 febbraio 2007 al 10 dicembre 2020	CF sede in l	1/1	Catasto Fabbricati Fg.154 part. 1222 Categoria C/2 Cl. 8, Cons. 35 mq Rendita 103,03 Piano T-1
Dal 07 febbraio 2007 al 10 dicembre 2020	CF C sede ir	1/1	Catasto Fabbricati Fg.154 part. 1224 Categoria C/2 Cl. 8, Cons. 27 mq Rendita 61,82 Piano T
Dal 07 febbraio 2007 al 10 dicembre 2020	CF sede in	1/1	Catasto Terreni Fg.154 part. 1218 Qualità Seminativo Cl. 2 Superficie 203 mq Reddito dominicale € 1,52 Reddito agrario € 0,84
Dal 07 febbraio 2007 al 10 dicembre 2020	CF C sede in	1/1	Catasto Terreni Fg.154 part. 1220 Qualità Seminativo Cl. 2 Superficie 289 mq Reddito dominicale € 2,16 Reddito agrario € 1,19
Dal 07 febbraio 2007 al 10 dicembre 2020	CF sede in	1/1	Catasto Terreni Fg.154 part. 1356 Qualità Seminativo Cl. 2 Superficie 318 mq Reddito dominicale € 2,38 Reddito agrario € 1,31
Dal 10 dicembre 2020	CF sede in	1/1	Catasto Fabbricati Fg.154 part. 1132 Categoria C/2 Cl. 6, Cons. 65 mq Rendita 140,99 Piano T-1
Dal 10 dicembre 2020	CF sede ir.	1/1	Catasto Fabbricati Fg.154 part. 1222 Categoria C/2 Cl. 8, Cons. 35 mq Rendita 103,03 Piano T-1
Dal 10 dicembre 2020	CF sede in	1/1	Catasto Fabbricati Fg.154 part. 1224 Categoria C/2 Cl. 8, Cons. 27 mq Rendita 61,82 Piano T
Dal 10 dicembre 2020	CF sede in	1/1	Catasto Terreni Fg.154 part. 1218 Qualità Seminativo Cl. 2 Superficie 203 mq

			Reddito dominicale € 1,52 Reddito agrario € 0,84
Dal 10 dicembre 2020	CF sede in	1/1	Catasto Terreni Fg.154 part. 1220 Qualità Seminativo Cl. 2 Superficie 289 mq Reddito dominicale € 2,16 Reddito agrario € 1,19
Dal 10 dicembre 2020	CF sede in	1/1	Catasto Terreni Fg.154 part. 1356 Qualità Seminativo Cl. 2 Superficie 318 mq Reddito dominicale € 2,38 Reddito agrario € 1,31

L'intestazione dei dati catastali dei beni in oggetto di procedura corrispondono a quelli reali in capo all'esecutato.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	154	1132			C/2	6	65 mq	76 mq	140,99	T-1	
	154	1222			C/2	8	35 mq	45 mq	103,03	T-1	
	154	1224			C/2	8	21 mq	27 mq	61,82	T-1	

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona cens.	Qualità	Classe	Superfici	Reddito dominicale	Reddito Agrario	Graffato	
154	1218				Seminativo	2	203 mq	1,52 €	0,84 €		
154	1220				Seminativo	2	289 mq	2,16 €	1,19 €		
154	1356				Seminativo	2	318 mq	2,38 €	1,31 €		

### *Corrispondenza catastale*

Non sussiste corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi è difforme rispetto alle risultanze catastali delle planimetrie.

Le unità immobiliari risultano difformi per modifiche interne, diversa distribuzione dei vani interni, destinazione d'uso degli stessi e consistenza delle U.I.

Si dovrà procedere con tutti gli atti di aggiornamento catastali necessari per rappresentare correttamente i beni con quanto verrà rilasciato con la sanatoria dal Comune di Lucca.

---

## PATTI

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto di riportano le seguenti informazioni:

- Firma del contratto di locazione 12 maggio 2021
- Prima scadenza contratto 11 maggio 2025
- Tacito rinnovo, come da art. 3 del medesimo, 11 maggio 2029

---

## STATO CONSERVATIVO

---

Il fabbricato si presenta in mediocre stato di conservazione e necessita nel suo complesso di ultimare le opere edili avviate con la P.E.

Sono assenti i rivestimenti di finitura esterni, i rivestimenti delle scale interne, i corrimani ed i parapetti. Le due cucine, in muratura, non sono ultimate ed anche i bagni risultano non terminati nelle finiture. L'impianto di climatizzazione invernale è assente e l'impianto elettrico non è terminato, risultano assenti gli allacci delle utenze. Gli impianti risultano privi di dichiarazione di conformità secondo la normativa vigente. Non è presente un contesto condominiale ma la resede esterna a giardino è Comune alle due U.I. Tale resede è delimitata da muro in pietra parzialmente crollato e non è risultato possibile procedere a rilievo strumentale al fine di rilevare le parti comuni.

---

## SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

I beni oggetto di procedura vengono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, con tutti gli accessori, pertinenze servitù attive e passive eventuali.

Tutti i beni ricadono in area sottoposta a vincolo idrogeologico a vincolo paesaggistico ed a vincolo idrografico individuato dalla Regione Toscana.

Insistono inoltre sull'area i vincoli edilizi, consortili, urbanistici, di regolamento edilizio comunale e quelli derivanti dalla normativa sismica.

---

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fabbricato realizzato in struttura portante perimetrale in muratura, pareti interne in murature intonacata e tinteggiata, copertura a falde inclinate in legno lamellare. Scale interne in C.A. Le facciate sono rivestite dal piano primo alla gronda di sistema a cappotto non terminato al grezzo.

La resede a corredo del fabbricato in parte in lastrico in C.A. ed il resto a verde. La pavimentazione interna è in gres effetto legno. Le altezze interne di piano risultano al piano terra ed al piano primo di 2.70 mt, al piano sottotetto risultano essere di 2.15 mt nel punto più basso e di 3.60 mt nel punto più alto.

Le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in PVC ed il portoncino di ingresso misto a pannello cieco e vetro.

Le unità immobiliari sono dotate di impianto idraulico di adduzione, l'impianto elettrico è da terminare e risulta assente l'impianto di climatizzazione invernale.

Lo scrivente precisa che non sono stati verificati, per entrambe le U.I. la rispondenza alla:

- Relazione energetica
- Relazione requisiti acustici passivi ed attivi
- Progettazione sismica
- Collaudo delle opere sismiche
- Corrispondenza al regolamento edilizio
- Attestazione di Prestazione Energetica
- Corrispondenza Legge 13
- Corrispondenza al regolamento di igiene
- Corrispondenza alla normativa sui sistemi anticaduta dall'alto

Non risultano presenti gli allacci alle utenze di impianto.

I terreni sono di forma irregolare di natura non pianeggiante e della superficie catastale complessiva di mq 810. Per i terreni non è stata eseguita misurazione strumentale al fine di appurare con certezza l'effettiva superficie e riconfinazione.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo		Proprietà	Atti			
<b>Dal</b>	<b>al</b>		<b>Costituzione</b>			
			<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Rep.</b>	
			Lucca	02-gen-99	B00004,1/1999	
07-feb-07	10-dic-20	C.F.	<b>Compravendita</b>			
			<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Rep. n.</b>	
			Notaio Gaetano Raspini	07-feb-07	133806/14105	
			<b>Registrazione</b>			
			<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Rep. n.</b>	
			Lucca	07-feb-07	946	
			<b>Trascrizione</b>			
			<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Rep. n.</b>	
			Lucca	16-feb-07	2141	
			<b>Compravendita</b>			

10-dic-20	C.F.	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Rep. n.</b>	
		Notaio Raffaele Lenzi	10-dic- 20	77846	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Rep. n.</b>	
		Firenze	24-dic- 20	47731/1T	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg.Gen.</b>	<b>Reg.Part.</b>
		Lucca	24-dic- 20	18442	13018

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

## FORMALITA, PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 30 ottobre 2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

*Iscrizioni:*

- ISCRIZIONE CONTRO del 17/08/2022 - Registro Particolare 2405 Registro Generale 15655  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LUCCA Repertorio 1669 del 25/07/2022  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in LUCCA(LU)  
SOGGETTO DEBITORE  
Importo € 21.732,37  
Totale compreso interesse € 38.000,00  
Spese € 5.867,33  
Nota disponibile in formato elettronico

*Trascrizioni:*

- TRASCRIZIONE CONTRO del 25/08/2023 - Registro Particolare 11167 Registro Generale 14873  
Pubblico ufficiale U.N.E.P. PRESSO IL TRIBUNALE DI LUCCA Repertorio 2522/2023 del 30/06/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in LUCCA(LU)  
Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2668 del 15/12/2023 (CANCELLAZIONE)

- TRASCRIZIONE CONTRO del 08/01/2024 - Registro Particolare 362 Registro Generale 451  
Pubblico ufficiale U.N.E.P. PRESSO IL TRIBUNALE DI LUCCA Repertorio 5411/2023 del  
28/12/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in LUCCA(LU)  
Nota disponibile in formato elettronico
- TRASCRIZIONE CONTRO del 09/07/2025 - Registro Particolare 8913 Registro Generale 11804  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LUCCA Repertorio 78 del 28/06/2025  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE  
Nota disponibile in formato elettronico

*Oneri di cancellazione:*

I costi per la cancellazione delle formalità rilevate sui beni e a carico della procedura, saranno quelli vigenti al momento in cui avverrà la cancellazione e non sono quantificabili al momento.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Lucca in data 12 novembre 2020 dal quale si rileva che le aree distinte al Catasto Foglio 154 particelle 1132-1222-1224-1218-1220-1356 del Comune di Lucca, sono rappresentate nel Regolamento Urbanistico, approvato con delibera del Consiglio Comunale n 25 del 16 marzo 2004 e pubblicato sul B.U.R.T. n° 15 del 14 aprile 2004, successiva variante denominata "Variante straordinaria di Salvaguardia del Piano Strutturale" approvata con delibera di Consiglio Comunale n 19 del 15 marzo 2012 sul B.U.R.T. n 18 del 02 maggio 2012 e visto il Piano Strutturale adottato con delibera di Consiglio Comunale n 29 del 31 maggio 2016 e pubblicato sul B.U.R.T. n 24 del 15 giugno 2016 i terreni posti in Lucca e contraddistinti al Nuovo Catasto Terreni nel foglio 154 dai mappali 1220-1218-1239-1246-1356 sono classificati, nelle relative N.T.A. ai seguenti articoli:

Art. 43 - Gli altri edifici storici isolati

## REGOLARITA, EDILIZIA

---

L'immobile non risulta regolare per la L. n 1150 del 1942,. In base alle ricerche esperite presso l'ufficio tecnico del Comune di Lucca è emerso che l'immobile è stato interessato dalle pratiche edilizie seguenti:  
-CILAS Superbonus DL 119 del 19 maggio 2020 n. 4566/2021 del 25 novembre 2021 con protocollo 172277 per lavori di efficientamento energetico  
-SCIA Sismabonus ed opere di manutenzioni straordinaria SCIA PE 1881/2021 del 09 giugno 2021 protocollo 80389 con cambio di destinazione d'uso non oneroso.

Vista la tipologia delle opere realizzate e la tipologia delle pratiche presentate al Comune di Lucca, non sono emerse le necessarie comunicazioni di chiusura dei Titoli Edilizi presentati, fatta eccezione per la

richiesta di proroga della P.E. 1881/2021 n di protocollo 80389 del 09 giugno 2021 con nuova scadenza posticipata al 09 dicembre 2026, lo stato dei luoghi risulta difforme dallo stato di progetto depositato; stato dei luoghi che non risulta conforme secondo il DL 119 del 19 maggio 2020 e s.m.i. La costruzione del fabbricato è antecedente al 1942, la documentazione catastale per l'attestazione di conformità edilizia presentata nella P.E. fa riferimento alle risultanze del catasto storico, identificando il fabbricato come "casa". Al contrario di quanto dichiarato nella P.E. negli atti di compravendita e nelle risultanze catastali il fabbricato viene identificato come Magazzino categoria C/2.

#### *Certi/ificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

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

Lo stato dei luoghi del fabbricato per abitazione non corrisponde a quanto riportato nei titoli edilizi rilasciati dal Comune di Lucca.

Il sottoscritto ritiene opportuno precisare, in relazione alle verifiche di sanabilità o meno delle difformità riscontrate, tenuto conto delle limitazioni d'indagine nonché delle finalità dell'incarico conferito, l'impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Infatti la determinazione esatta e puntuale dei costi per la sanatoria delle difformità e quelli per la demolizione delle opere che non possono essere sanati, comporterebbe un'analisi approfondita oltre che specifiche valutazioni che spettano al professionista che verrà incaricato dall'aggiudicatario.

Si riferisce inoltre che il sottoscritto non ha provveduto ad eseguire le seguenti verifiche: indagini mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato e nelle opere realizzate successivamente alla costruzione, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari; verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M del 05/12/1997 e successive modifiche ed integrazioni e alle norme UNI emanate in materia, dei quali pertanto se ne ignora la conformità con la precisazione che il fabbricato principale ad uso abitazione, è di costruzione antecedente all'entrata in vigore di tale normativa; verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi del 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 quale pertanto si ignora la conformità; accertamento e verifiche sul sistema di smaltimento liquami; verifiche specifiche sul sistema di approvvigionamento idrico né esami e valutazioni sulla potabilità dell'acqua;- verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 gennaio 1989 n°13 e successive modifiche ed integrazioni, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali pertanto si ignora la conformità; verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati ed in corso riguardanti i beni di procedura, risultando gli accertamenti eseguiti mirati a determinare la conformità dello stato dei luoghi a quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti incaricati; - non è stata eseguita riconfinazione del lotto oggetto di procedura né rilievo strumentale per verificare il posizionamento sulla mappa catastale "wegis" dei fabbricati rilevati; per quanto riguarda gli impianti presenti nel complesso immobiliare non sono state acquisite le relative certificazioni di conformità e rispondenza. Risultano realizzati con la costruzione dei beni e pertanto si presuppone conformi all'epoca della loro realizzazione. I costi necessari per il loro adeguamento non possono essere al momento quantificati in quanto lo stato dei luoghi si discosta sostanzialmente dai titoli edilizi rilasciati sul bene per i motivi suddetti. Si rimanda per migliore comprensione dello stato dei luoghi rilevato a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla presente.

## STIMA/FORMAZIONE LOTTI

---

Si ritiene opportuno formare un unico lotto per l'intero complesso immobiliare (fabbricato e terreni) considerato che la vendita dei singoli terreni avrebbe avuto poca appetibilità di mercato, visto il loro utilizzo conformazione e soprattutto in quanto sugli stessi risultano realizzate diverse opere pertinenziali. Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, irregolarità della situazione edilizia urbanistica in cui si trova ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

Lotto Unico: U.I. contraddistinti dai mappali 1132, 1222, 1224 del Foglio 154 nel Comune di Lucca.

Terreni contraddistinti dai mappali 1218, 1220, 1356 del Foglio 154 nel Comune di Lucca,

Fabbricato su tre livelli fuori terra suddiviso in due U.I. terra tetto indipendenti oltre a resede recintata a verde censito al Catasto:

- Diritto di piena proprietà per 1/1 su U.I. a destinazione magazzino deposito di materiali (C/2), posta al piano terra ed al piano primo di un fabbricato di maggior mole sito nel Comune di Lucca, frazione Montuolo, via Pisana, snc, rappresentata al Catasto Fabbricati nel Foglio 154, Particella 1132;
- Diritto di piena proprietà per 1/1 su U.I. a destinazione magazzino deposito di materiali (C/2), posta al piano terra ed al piano primo di un fabbricato di maggior mole sito nel Comune di Lucca, frazione Montuolo, via Fonda di Montuolo, snc, rappresentata al Catasto Fabbricati nel Foglio 154, Particella 1222;
- Diritto di piena proprietà per 1/1 su U.I. a destinazione magazzino deposito di materiali (C/2), posta al piano terra di un fabbricato di maggior mole sito nel Comune di Lucca, frazione Montuolo, via Pisana, snc, rappresentata al Catasto Fabbricati nel Foglio 154, Particella 1224;
- Diritto di piena proprietà per 1/1 su terreno seminativo sito nel Comune di Lucca, contraddistinto al Catasto Terreni nel Foglio 154 Particella 1218;
- Diritto di piena proprietà per 1/1 su terreno seminativo sito nel Comune di Lucca, contraddistinto al Catasto Terreni nel Foglio 154 Particella 1220;
- Diritto di piena proprietà per 1/1 su terreno seminativo sito nel Comune di Lucca, contraddistinto al Catasto Terreni nel Foglio 154 Particella 1356;
- Non risultano servitù e/o vizi precedenti alla data di acquisto dell'immobile.
- Non sono presenti vincoli od oneri condominiali, anche se il fabbricato nella sua completa consistenza risulta essere corredato dai diritti di comunanza, nonché della corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile su tutte le parti del fabbricato che per legge sono da considerarsi comuni, come da art. 1117 del c.c.

Lo stato dei luoghi rilevato si discosta sostanzialmente con quanto rappresentato nei titoli edilizi rilasciati dal Comune di Lucca e da quanto censito al Catasto Fabbricati.

Lo stato dei luoghi accertato è il seguente: U.I. lato nord del fabbricato così suddivisa: cucina/ soggiorno al piano terra, camera doppia, bagno e disimpegno al piano primo, camera singola, ripostiglio e disimpegno al piano secondo sottotetto. U.I. lato sud del fabbricato così suddiviso: cucina, soggiorno al piano terra, camera doppia, camera singola, bagno e ripostiglio al piano primo, camera doppia, camera singola ripostiglio al piano secondo sottotetto. Sul prospetto principale in aderenza è presente un volume per i locali tecnici. Resede a giardino, recintata, sul lato sud ed ovest del fabbricato. Le U.I. sono prive di impianto climatizzazione invernale, impianto elettrico non terminato e risultano assenti gli allacci delle utenze. Non risultano certificazioni di impianto e dichiarazioni di conformità.

Per una migliore comprensione di quanto sopra descritto si rimanda agli elaborati di allegati alla presente.

I Criteri per la valutazione patrimoniale degli immobili tengono conto di tutti i parametri che caratterizzano i beni, differenziati dall'applicazione di coefficienti per la determinazione del più probabile valore di mercato.

Le valutazioni di tipo economico, propedeutiche al giudizio di stima, hanno tenuto conto dei seguenti principali parametri:

- a) Ubicazione e caratteristiche di zona e sotto-zona in riferimento all'andamento delle quotazioni di mercato:
    - Assetto urbanistico, servizi e collegamenti,
    - Contesto ambientale ed economico-sociale
    - Condizioni generali di mercato
  - b) Descrizione dell'unità e del complesso immobiliare:
    - Anno di costruzione
    - Tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione
    - Livello estetico e qualità architettonica
    - Livello piano, esposizione, luminosità
    - Superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria
    - Razionalità distributiva degli spazi interni
    - Servizi ed impianti tecnologici
    - Finiture
    - Pertinenze
    - Servizi e comproprietà condominiali
    - Titolo di proprietà
    - Documentazione catastale
    - Situazione ipotecaria
    - Destinazione d'uso e capacità di reddito
- Ed ogni altro eventuale elemento qualitativo intrinseco ed estrinseco al bene utile per una valutazione dello stesso.

Per il calcolo della superficie commerciale si procede come da Standard Unico indicato nella UNI EN 15733 e DPR 138-98 Coefficienti di differenziazione e guida della Agenzia delle Entrate, quindi la superficie commerciale delle unità immobiliari è data dalla sommatoria:

- della superficie calpestabile
- delle superfici delle pareti divisorie interne
- del 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali
- della superficie dei terrazzi coperti e logge computata in misura del 35%
- della superficie dei loc. tecnici comunicanti computata al 50% fino a 25 mq
- della superficie di giardini di appartamento

Per l'immobile in questione, tenuto conto della sua ubicazione e delle sue caratteristiche, nonché del suo stato di manutenzione e di conservazione in cui si trova, il valore unitario al metro quadrato viene quantificato in €. 550,00/mq valore stimato sulla media dei dati minimi ricavati dagli osservatori del mercato immobiliare.

OMI - Agenzia delle Entrate (intervista del 30/05/2025)

L'Agenzia delle Entrate prevede, per il Comune di Lucca, per il periodo temporale corrispondente al primo semestre dell'anno 2025, per edifici inseriti in fascia/zona E3 - Balbano, Nozzano, Maggiano, S.Maria a Colle, San Macario in Piano, Farneto, Montuolo, aventi caratteristiche di destinazione produttiva, in stato conservativo "normale", valori oscillanti tra €/Mq. 350,00 ed €/Mq. 740,00.

Il Borsino Immobiliare prevede per il Comune di Lucca, nella zona di Montuolo, per edifici uso Magazzino C/2 aventi le caratteristiche di destinazione produttiva in stato conservativo "normale", valori oscillanti tra € 460,00 ed € 765,00.

Identificazione corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto n 1 Complesso Immobiliare Montuolo via Pisana	344,85	550,00 €	189.667,50	100%	189.667,50 €
Valore di stima					<b>189.667,50 €</b>

**Valore di stima: € 189.667,50**

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Arrotondamento	217,38	€

**Valore finale di stima: € 161.000,00**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 cpc deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Lucca 12 novembre 2025

Il tecnico  




Foto 01 Facciata



Foto 02 vano tecnico impianti

Geometra Alessandro Matteoni  
Via Ponte Strada, 2  
Frazione Guamo  
Capannori (Lu)  
55100

Tel. 3281529029  
E-mail [alcatte@hotmail.it](mailto:alcatte@hotmail.it)

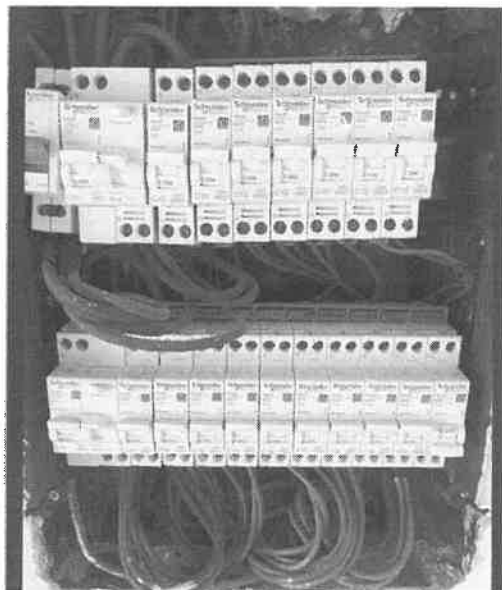


Foto 03 particolare impianti



Foto 04 particolari edili

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

Data 07/11/2025 Ora 08:38:13  
Pag. 1 - Segue

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T6318 del 07/11/2025

per immobile  
Richiedente

---

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di LUCCA (LU)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 154 - Particella 1132  
Ulteriori restrizioni: Nessuna

---

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 02/01/1987 al 06/11/2025

---

**Elenco immobili**

Comune di LUCCA (LU) Catasto Fabbricati  
1. Sezione urbana - Foglio 0154 Particella 01132 Subalterno -

---

**Elenco sintetico delle formalità**

- 
1. TRASCRIZIONE del 16/02/2007 - Registro Particolare 2140 Registro Generale 3706  
Pubblico ufficiale RASPINI GAETANO Repertorio 133806/14105 del 07/02/2007  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
  2. TRASCRIZIONE del 24/12/2020 - Registro Particolare 13018 Registro Generale 18442  
Pubblico ufficiale LENZI RAFFAELE Repertorio 77846/45701 del 10/12/2020  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
  3. ISCRIZIONE del 17/08/2022 - Registro Particolare 2405 Registro Generale 15655  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LUCCA Repertorio 1669 del 25/07/2022  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico
  4. TRASCRIZIONE del 25/08/2023 - Registro Particolare 11167 Registro Generale 14873  
Pubblico ufficiale U.N.E.P. PRESSO IL TRIBUNALE DI LUCCA Repertorio 2522/2023 del 30/06/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
    1. Annotazione n. 2668 del 15/12/2023 (CANCELLAZIONE)
  5. TRASCRIZIONE del 08/01/2024 - Registro Particolare 362 Registro Generale 451

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

Data 07/11/2025 Ora 08:38:13  
Pag. 2 - Fine

---

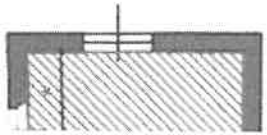
**Ispezione telematica**

Ispezione n. T6318 del 07/11/2025

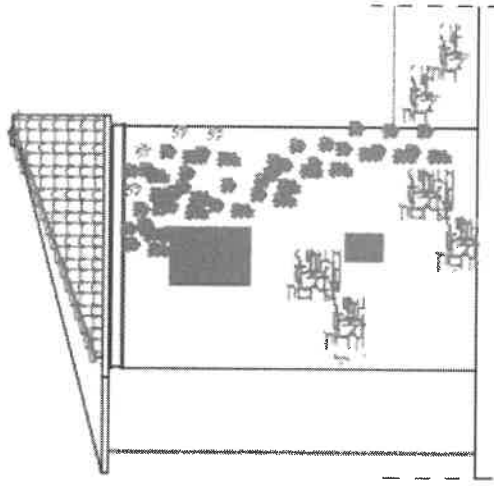
per immobile  
Richiedente MTTLN

---

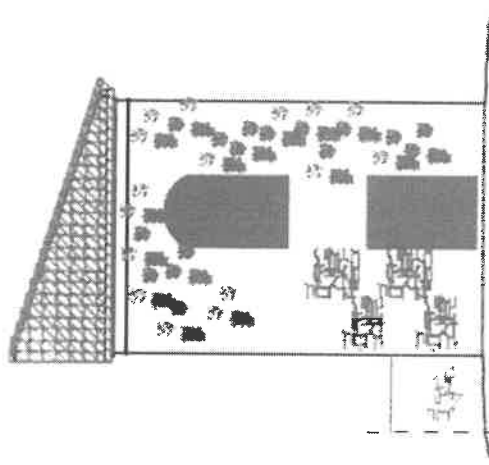
Pubblico ufficiale U.N.E.P. PRESSO IL TRIBUNALE DI LUCCA Repertorio 5411/2023 del 28/12/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico



Piano primo



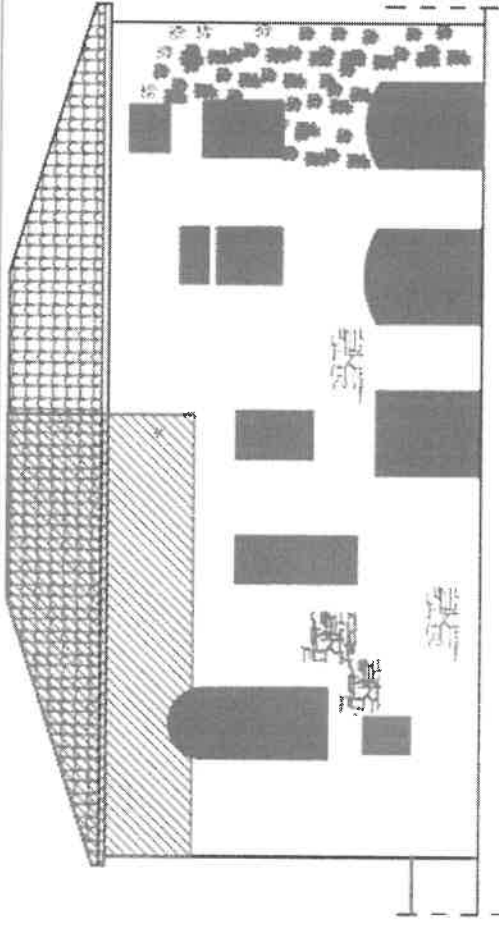
Prospetto nord-est



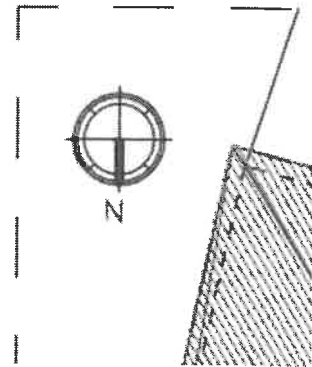
Prospetto sud-ovest



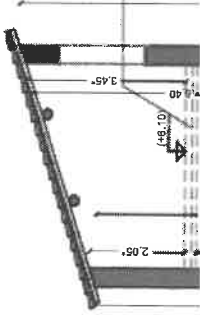
ano secondo



Prospetto nord-est



N



Traccia porzioni di solaio crollato



Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al **01/07/2025**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

---

Informazioni riportate negli atti del catasto al 01/07/2025

Dati identificativi: Comune di **LUCCA (E715) (LU)**

Foglio **154** Particella **1132**

Busta mod.58: **52793**

Classamento:

Rendita: **Euro 140,99**

Categoria **C/2<sup>a</sup>**, Classe **6**, Consistenza **65 m<sup>2</sup>**

Indirizzo: **VIA PISANA n. SNC Piano T-1**

Dati di superficie: Totale: **76 m<sup>2</sup>**

Ultimo atto di aggiornamento: **VARIAZIONE TOPONOMASTICA** del 06/05/2013 Pratica n. **LU0102463** in atti dal 06/05/2013 **VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA** (n. 67148.1/2013)

---

> **Dati identificativi**

Comune di **LUCCA (E715) (LU)**

Foglio **154** Particella **1132**

**COSTITUZIONE** del 02/01/1999 in atti dal 02/01/1999  
(n. B00004.1/1999)

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **LUCCA (E715) (LU)**

Foglio **154** Particella **1132**

---

> **Indirizzo**

**VIA PISANA n. SNC Piano T-1**

**VARIAZIONE D'UFFICIO** del 02/01/1999 in atti dal 04/02/1999 **RETTIFICA CLASSAMENTO PROPOSTO DALLA PARTE** (n. B4.1/1999)

---

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 140,99**  
Categoria C/2<sup>a</sup>, Classe 6, Consistenza 65 m<sup>2</sup>

VARIAZIONE D'UFFICIO del 02/01/1999 in atti dal  
04/02/1999 RETTIFICA CLASSAMENTO PROPOSTO  
DALLA PARTE (n. B4.1/1999)  
Notifica in corso con protocollo n. 376 del 04/02/1999

> **Dati di superficie**

Totale: 76 m<sup>2</sup>

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015  
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
02/01/1999, prot. n. B4

> **Altre variazioni**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/05/2013  
Pratica n. LU0102463 in atti dal 06/05/2013  
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 67148.1/2013)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1.**

sede in  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 10/12/2020 Pubblico ufficiale LENZI  
RAFFAELE Sede FIRENZE (FI) Repertorio n. 77846 -  
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico  
n. 13018.1/2020 Reparto PI di LUCCA in atti dal  
24/12/2020

*Visura telematica*

*Legenda*

a) C/2: Magazzini e locali di deposito

Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 01/07/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

---

Informazioni riportate negli atti del catasto al 01/07/2025

**Dati identificativi:** Comune di **LUCCA (E715) (LU)**

Foglio **154** Particella **1222**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 103,03**

Categoria **C/2<sup>a</sup>**, Classe **8**, Consistenza **35 m<sup>2</sup>**

**Indirizzo:** VIA FONDA DI MONTUOLO Piano T-1

**Dati di superficie:** Totale: **45 m<sup>2</sup>**

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/12/2015 Pratica n. LU0118882 in atti dal 17/12/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 43898.1/2015)

---

> **Dati identificativi**

Comune di **LUCCA (E715) (LU)**

Foglio **154** Particella **1222**

COSTITUZIONE del 06/06/2005 Pratica n. LU0088133  
in atti dal 06/06/2005 COSTITUZIONE (n. 4481.1/2005)

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **LUCCA (E715) (LU)**

Foglio **154** Particella **1222**

---

> **Indirizzo**

VIA FONDA DI MONTUOLO Piano T-1

COSTITUZIONE del 06/06/2005 Pratica n. LU0088133  
in atti dal 06/06/2005 COSTITUZIONE (n. 4481.1/2005)

---

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 103,03**  
Categoria **C/2<sup>a</sup>**, Classe **8**, Consistenza **35 m<sup>2</sup>**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/05/2006  
Pratica n. LU0073382 in atti dal 22/05/2006  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7013.1/2006)  
Notifica in corso con protocollo n. LU0076482 del  
27/05/2006

---

> **Dati di superficie**

Totale: **45 m<sup>2</sup>**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015  
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
06/06/2005, prot. n. LU0088133

---

> **Altre variazioni**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/12/2015  
Pratica n. LU0118882 in atti dal 17/12/2015  
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA  
AGGIORNAMENTO ANSC (n. 43898.1/2015)

---

> **intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

---

> **1.**

sede in  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 10/12/2020 Pubblico ufficiale LENZI  
RAFFAELE Sede FIRENZE (FI) Repertorio n. 77846 -  
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico  
n. 13018.1/2020 Reparto PI di LUCCA in atti dal  
24/12/2020

---

*Visura telematica*

---

*Legenda*

*a) C/2: Magazzini e locali di deposito*

Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 01/07/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

---

Informazioni riportate negli atti del catasto al 01/07/2025

Dati identificativi: Comune di LUCCA (E715) (LU)

Foglio 154 Particella 1224

Classamento:

Rendita: Euro 61,82

Categoria C/2<sup>a</sup>, Classe 8, Consistenza 21 m<sup>2</sup>

Indirizzo: VIA PISANA Piano T

Dati di superficie: Totale: 27 m<sup>2</sup>

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/05/2013 Pratica n. LU0103010 in atti dal 06/05/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 67695.1/2013)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

---

> **Dati identificativi**

Comune di LUCCA (E715) (LU)

Foglio 154 Particella 1224

COSTITUZIONE del 10/06/2005 Pratica n. LU0091677  
in atti dal 10/06/2005 COSTITUZIONE (n. 4763.1/2005)

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di LUCCA (E715) (LU)

Foglio 154 Particella 1224

---

> **Indirizzo**

VIA PISANA Piano T

COSTITUZIONE del 10/06/2005 Pratica n. LU0091677  
in atti dal 10/06/2005 COSTITUZIONE (n. 4763.1/2005)

---

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 61,82**  
Categoria C/2<sup>a</sup>, Classe 8, Consistenza **21 m<sup>2</sup>**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/05/2006  
Pratica n. LU0074254 in atti dal 23/05/2006  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7099.1/2006)  
**Annotazioni:** Classamento e rendita validati

> **Dati di superficie**

Totale: 27 m<sup>2</sup>

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015  
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
10/06/2005, prot. n. LU0091677

> **Altre variazioni**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/05/2013  
Pratica n. LU0103010 in atti dal 06/05/2013  
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 67695.1/2013)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> 1.

sede in  
Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 10/12/2020 Pubblico ufficiale LENZI  
RAFFAELE Sede FIRENZE (FI) Repertorio n. 77846 -  
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico  
n. 13018.1/2020 Reparto PI di LUCCA in atti dal  
24/12/2020

*Visura telematica*

*Legenda*

a) C/2: Magazzini e locali di deposito

Catasto terreni  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 01/07/2025



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

---

Informazioni riportate negli atti del catasto al 01/07/2025

Dati identificativi: Comune di **LUCCA (E715) (LU)**

Foglio **154** Particella **1218**

Classamento:

Redditi: dominicale Euro **1,52**

agrario Euro **0,84**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **2**

Superficie: **203 m<sup>2</sup>**

Ultimo atto di aggiornamento: **FRAZIONAMENTO** del 29/04/2005 Pratica n. LU0067748 in atti dal 29/04/2005 (n. 67748.1/2005)

---

> **Dati identificativi**

Comune di **LUCCA (E715) (LU)**

Foglio **154** Particella **1218**

**FRAZIONAMENTO** del 29/04/2005 Pratica n. LU0067748 in atti dal 29/04/2005 (n. 67748.1/2005)

---

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro **1,52**

agrario Euro **0,84**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **2**

Superficie: **203 m<sup>2</sup>**

**FRAZIONAMENTO** del 29/04/2005 Pratica n. LU0067748 in atti dal 29/04/2005 (n. 67748.1/2005)

---

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

---

> **1.**

sede in

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 10/12/2020 Pubblico ufficiale LENZI RAFFAELE Sede FIRENZE (FI) Repertorio n. 77846 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 13018.1/2020 Reparto PI di LUCCA in atti dal 24/12/2020



**Direzione Provinciale di Lucca  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali**

**Data: 01/07/2025  
Ora: 18:40:10  
Numero Pratica: T530083/2025  
Pag: 2 - Fine**

*Visura telematica*

Catasto terreni  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 01/07/2025



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 01/07/2025

Dati identificativi: Comune di **LUCCA (E715) (LU)**

Foglio **154** Particella **1220**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 2,16**

agrario **Euro 1,19**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **2**

Superficie: **289 m<sup>2</sup>**

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 29/04/2005 Pratica n. LU0067748 in atti dal 29/04/2005 (n. 67748.1/2005)

> **Dati identificativi**

Comune di **LUCCA (E715) (LU)**

Foglio **154** Particella **1220**

FRAZIONAMENTO del 29/04/2005 Pratica n. LU0067748 in atti dal 29/04/2005 (n. 67748.1/2005)

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 2,16**

agrario **Euro 1,19**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **2**

Superficie: **289 m<sup>2</sup>**

FRAZIONAMENTO del 29/04/2005 Pratica n. LU0067748 in atti dal 29/04/2005 (n. 67748.1/2005)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1.**

sede in

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 10/12/2020 Pubblico ufficiale LENZI RAFFAELE Sede FIRENZE (FI) Repertorio n. 77846 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 13018.1/2020 Reparto PI di LUCCA in atti dal 24/12/2020



Direzione Provinciale di Lucca  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 01/07/2025  
Ora: 18:41:54  
Numero Pratica: T531288/2025  
Pag: 2 - Fine

*Visura telematica*

Catasto terreni  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 04/11/2025



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

---

Informazioni riportate negli atti del catasto al 04/11/2025

Dati identificativi: Comune di **LUCCA (E715) (LU)**

Foglio **154** Particella **1356**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 2,38**

agrario **Euro 1,31**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **2**

Superficie: **318 m<sup>2</sup>**

Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

Ultimo atto di aggiornamento: **FRAZIONAMENTO** del 21/08/2020 Pratica n. **LU0064224** in atti dal 21/08/2020 presentato il 21/08/2020 (n. 64224.1/2020)

---

> **Dati identificativi**

Comune di **LUCCA (E715) (LU)**

Foglio **154** Particella **1356**

**FRAZIONAMENTO** del 21/08/2020 Pratica n. **LU0064224** in atti dal 21/08/2020 presentato il 21/08/2020 (n. 64224.1/2020)

△ Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

---

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 2,38**

agrario **Euro 1,31**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **2**

**FRAZIONAMENTO** del 21/08/2020 Pratica n. **LU0064224** in atti dal 21/08/2020 presentato il 21/08/2020 (n. 64224.1/2020)

Superficie: **318 m<sup>2</sup>**

---

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

---

> 1.

sede in

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 10/12/2020 Pubblico ufficiale LENZI  
RAFFAELE Sede FIRENZE (FI) Repertorio n. 77846 -  
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico  
n. 13018.1/2020 Reparto PI di LUCCA in atti dal  
24/12/2020

---

*Visura telematica*

