
TRIBUNALE DI LUCCA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Alessandro Matteoni, nell'Esecuzione Immobiliare 45-1/2025 del R.G.E.

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 del fallimento rubricato presso l'Onorevole Tribunale di Lucca al n° 45 anno 2025 al conto di

procedimento esteso alla su richiesta della Liquidazione Giudiziale della l'incarico è mirato alla concretizzazione e stima dei beni immobili acquisiti all'attivo della procedura: Complesso immobiliare sito nel Comune di Lucca frazione di Montuolo via Fonda.

PREMESSA

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

- Bene N°1 – Complesso immobiliare ubicato a San Pietro a Vico (Lu) via Fonda di Saltocchio snc

DESCRIZIONE

Diritti di 1/1 di piena proprietà di una unità immobiliari facente parte di un complesso immobiliare di maggiore consistenza inquadrato come Tipica "Corte Lucchese". Il complesso immobiliare nella sua interezza si sviluppa su una ampia corte che si sviluppa sia sul fronte principale che sul retro del complesso immobiliare, come rinvenuto dal Catasto storico del Comune di Lucca nell'originale di impianto. Il complesso immobiliare confina con su tutti i lati con la viabilità comune della corte di cui è parte, ad eccezione del lato ovest dove si trova la strada pubblica di accesso via Fonda.

Lo stato dei luoghi rilevato si discosta sostanzialmente con quanto rappresentato nella documentazione catastale, nello specifico la rappresentazione odierna rappresentata al Catasto della Prov. Di Lucca non risulta allineata con lo stato dei luoghi e coerente con i passaggi di proprietà, risulta invece completamente assente qualsiasi pratica depositata al Comune di Lucca presso gli uffici del protocollo edilizio.

All'interno del complesso le proprietà oggetto del presente mandato sono la particella 326 sub 6 e la praticella 326 sub 9 del foglio 94 del Catasto Fabbricati del Comune di Lucca.

La particella numero 326 sub 6, di circa 14 mq si sviluppa al piano terra, la particella 326 sub 9 di circa 100 mq si sviluppa su tre piani fuori terra, piano terra, piano primo e piano secondo. La struttura è realizzata in muratura di pietra finiture in cotto tipica delle cascine di corte, confina a nord con la strada Comunale via Fonda, ad ovest con la via Fonda di Saltocchio a sud con la particella 1342 del foglio 94 ed infine a est con la particella 328 del foglio 94. Si accede alla stessa dal lato nord. Lo stato dei luoghi è quello tipico di una capanna uso magazzino privo di ogni finitura edile e di ogni impianto tecnologico, risultano assenti anche gli allacci ai servizi di utenza principali, la struttura della copertura è seriamente compromessa e risulta necessario mantenere in essere la protezione installata tramite struttura a tubi giunti (ponteggio) per evitare crolli di materiale.

Si precisa che non è stato eseguito un rilievo strumentale dell'intero lotto per individuare il preciso posizionamento del manufatto sulle particelle catastali viste le condizioni di instabilità precaria in cui si trova la struttura.

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 – U.I. immobiliare terra tetto di circa 114 mq a destinazione magazzino/cascina facente parte di un complesso di maggior mole tipico delle costruzioni di zona “Corte Lucchese” situato a Saltocchio Lucca in via Fonda snc.

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.

TITOLARITÀ

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

(Proprietà 1/1)

CONFINI

Le unità immobiliari oggetto del provvedimento confinano con le altre U.i. di cui è composto l'intero fabbricato, e con la strada comunale via Fonda; beni censiti al Catasto Terreni del Comune di Lucca, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta		Superficie Lorda		Coefficiente	Superficie Convenzionale		Altezza	Piano
Magazzino	14	mq	16	mq	1	16	mq	3 m	T
Magazzino	100	mq	122	mq	1	122	mq	3 m	T-1-2
Totale superficie convenzionale						138	mq		
incidenza condominiale						0	%		
Superficie convenzionale complessiva						138	mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le unità immobiliari sono state censite al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca come categoria cat. C/2 e C/6 e risulta coerente con gli immobili visionati.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di LUCCA (E715)(LU) Foglio 94 Particella 326 Sub. 5

1.
dal 04/10/1996 al 14/05/1999
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 1)
2.

dal 04/10/1996 al 14/05/1999
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 1)
3.

dal 04/10/1996 al 14/05/1999
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 1)
1.

dal 20/08/1997 al 04/10/1996
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 2)

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di LUCCA (E715)(LU) Foglio 94 Particella 326 Sub. 9

1. C
dal 14/05/1999 al 20/12/2012
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 3)
2.

dal 14/05/1999 al 20/12/2012
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 3)
3.

dal 14/05/1999 al 20/12/2012
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 3)
1.

dal 20/12/2012 al 22/10/2019
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 4)
1.

dal 22/10/2019 al 22/10/2021
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 5)

1.

dal 22/10/2021 al 10/07/2025
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 6)
1.

dal 10/07/2025
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 7)

) 1. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/10/1996 - SUCCESSIONE PREALLINEAMENTO Voltura n. 3914.1/1999 in atti dal 14/05/1999
2. VARIAZIONE del 20/08/1997 in atti dal 20/08/1997 DIVISIONE AMPLIAMENTO (n. A01988.1/1997)

3. FRAZIONAMENTO del 14/05/1999 in atti dal 14/05/1999 DIVISIONE (n. C00501.1/1999)
4. Atto del 20/12/2012 Pubblico ufficiale LOSITO GIUSEPPE Sede LUCCA (LU) Repertorio n. 75777 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico
n. 63.1/2013 Reparto PI di LUCCA in atti dal 03/01/2013
5. Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 22/10/2019 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LUCCA Sede LUCCA (LU) Repertorio n. 695 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 13336.1/2019 Reparto PI di LUCCA in atti dal 22/11/2019

6. Atto del 22/10/2021 Pubblico ufficiale LENZI RAFFAELE Sede FIRENZE (FI) Repertorio n. 79702 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 14490.1/2021 Reparto PI di LUCCA in atti dal 08/11/2021
7. Atto del 10/07/2025 Pubblico ufficiale LENZI RAFFAELE Sede FIRENZE (FI) Repertorio n. 87844 - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 9400.1/2025 Reparto PI di LUCCA in atti dal 17/07/2025



Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di LUCCA (E715)(LU) Foglio 94 Particella 326 Sub. 6

1.	1. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/10/1996 - SUCCESSIONE PREALLINEAMENTO Voltura n. 3914.1/1999 in atti dal 14/05/1999
dal 04/10/1996 al 20/12/2012 Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 1)	2. VARIAZIONE del 20/08/1997 in atti dal 20/08/1997 DIVISIONE AMPLIAMENTO (n. A01988.1/1997)
2.	3. Atto del 20/12/2012 Pubblico ufficiale LOSITO GIUSEPPE Sede LUCCA (LU) Repertorio n. 75777 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 63.1/2013 Reparto PI di LUCCA in atti dal 03/01/2013
dal 04/10/1996 al 20/12/2012 Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 1)	4. Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 22/10/2019 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LUCCA Sede LUCCA (LU) Repertorio n. 695 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 13336.1/2019 Reparto PI di LUCCA in atti dal 22/11/2019
3.	5. Atto del 22/10/2021 Pubblico ufficiale LENZI RAFFAELE Sede FIRENZE (FI) Repertorio n. 79702 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 14490.1/2021 Reparto PI di LUCCA in atti dal 08/11/2021
dal 04/10/1996 al 20/12/2012 Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 1)	
1.	
dal 20/08/1997 al 04/10/1996 Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 2)	
1.	
dal 20/12/2012 al 22/10/2019 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)	
1.	
dal 22/10/2019 al 22/10/2021 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 4)	
1.	
dal 22/10/2021 al 10/07/2025 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 5)	

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
	94	326	6		C/6	8	14 mq	16 mq	44,11	T	
	94	326	9		C/2	5	100 mq	122 mq	185.92	T-1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale, la particella numero 326 del foglio 94 sub 9 non è stata aggiornata nell'elenco dei sub censiti al catasto.

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

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

PATTI

I singoli Fabbricati ed i terreni risultano liberi sin da ora.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato si presenta in mediocre stato di conservazione e necessita nel suo complesso di opere di ristrutturazione.

Le murature in pietra perimetrali risultano essere in buono stato, ed anche i solai di piano risultano essere compromessi, la copertura del fabbricato al contrario risulta in pessimo stato e necessita di immediata messa in sicurezza per prevenire il crollo della stessa, sono assenti completamente le rifiniture edili, intonaci, tramezzi e pavimenti non sono mai stati posati. Anche gli impianti risultano assenti, sia quelli idraulici sia quelli elettrici. La copertura risulta conservata e priva di infiltrazioni.

Non è presente un contesto condominiale ma siamo in presenza di spazi comuni come tipicamente accade nelle corti della zona. La viabilità della corte stessa cinge il complesso immobiliare e ne delimita il confine insieme alla strada comunale via Fonda.

SERVITÙ, 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 di pietra tipica della zona, sono presenti mandolate al piano secondo ed ingressi tipici ad arco al piano terra. Le unità immobiliari oggetto di procedimento non hanno resede esclusive, i due terreni anche essi oggetto del procedimento e facenti parte del medesimo lotto sono prospicienti alle U.I. ma separati da esse dalla viabilità della corte. Le U.I. si sviluppano in due piani fuori terra, piano terra e piano primo, non sono presenti scale di collegamento al suo interno. L'altezza media dei locali al piano terra è sopra i 2,7 mt ed al piano primo risulta essere sopra i 3 metri.

Non sono presenti infissi installati, né finestre né porte, ma sono installate delle reti metalliche a protezione per impedire l'ingresso.

Le unità immobiliari non sono dotate di impianto idraulico di adduzione, di impianto elettrico e di impianto di climatizzazione invernale.

Non è presente nessun certificato APE per i fabbricati in oggetto.

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 137 mq. Per i terreni non è stata eseguita misurazione strumentale al fine di appurare con certezza l'effettiva superficie e riconfinazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di LUCCA (E715)(LU) Foglio 94 Particella 326 Sub. 5

1.
dal 04/10/1996 al 14/05/1999
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 1)

2.

dal 04/10/1996 al 14/05/1999
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 1)

3.

dal 04/10/1996 al 14/05/1999
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 1)

1.

dal 20/08/1997 al 04/10/1996
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 2)

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di LUCCA (E715)(LU) Foglio 94 Particella 326 Sub. 9

1.
dal 14/05/1999 al 20/12/2012
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 3)

2.

dal 14/05/1999 al 20/12/2012
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 3)

3.

dal 14/05/1999 al 20/12/2012
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 3)

1.

dal 20/12/2012 al 22/10/2019
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 4)

1.

dal 22/10/2019 al 22/10/2021
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 5)

1.

dal 22/10/2021 al 10/07/2025
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 6)

1.

dal 10/07/2025
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 7)

1. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/10/1996 - SUCCESSIONE PREALLINEAMENTO Voltura n. 3914.1/1999 in atti dal 14/05/1999
2. VARIAZIONE del 20/08/1997 in atti dal 20/08/1997 DIVISIONE AMPLIAMENTO (n. A01988.1/1997)

3. FRAZIONAMENTO del 14/05/1999 in atti dal 14/05/1999 DIVISIONE (n. C00501.1/1999)
4. Atto del 20/12/2012 Pubblico ufficiale LOSITO GIUSEPPE Sede LUCCA (LU) Repertorio n. 75777 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 63.1/2013 Reparto PI di LUCCA in atti dal 03/01/2013
5. Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 22/10/2019 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LUCCA Sede LUCCA (LU) Repertorio n. 695 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 13336.1/2019 Reparto PI di LUCCA in atti dal 22/11/2019

6. Atto del 22/10/2021 Pubblico ufficiale LENZI RAFFAELE Sede FIRENZE (FI) Repertorio n. 79702 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 14490.1/2021 Reparto PI di LUCCA in atti dal 08/11/2021
7. Atto del 10/07/2025 Pubblico ufficiale LENZI RAFFAELE Sede FIRENZE (FI) Repertorio n. 87844 - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 9400.1/2025 Reparto PI di LUCCA in atti dal 17/07/2025

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di LUCCA (E715)(LU) Foglio 94 Particella 326 Sub. 6

1.	1. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/10/1996 - SUCCESSIONE PREALLINEAMENTO Voltura n. 3914.1/1999 in atti dal 14/05/1999
dal 04/10/1996 al 20/12/2012 Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 1)	2. VARIAZIONE del 20/08/1997 in atti dal 20/08/1997 DIVISIONE AMPLIAMENTO (n. A01988.1/1997)
2.	3. Atto del 20/12/2012 Pubblico ufficiale LOSITO GIUSEPPE Sede LUCCA (LU) Repertorio n. 75777 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 63.1/2013 Reparto PI di LUCCA in atti dal 03/01/2013
dal 04/10/1996 al 20/12/2012 Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 1)	4. Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 22/10/2019 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LUCCA Sede LUCCA (LU) Repertorio n. 695 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 13336.1/2019 Reparto PI di LUCCA in atti dal 22/11/2019
3.	5. Atto del 22/10/2021 Pubblico ufficiale LENZI RAFFAELE Sede FIRENZE (FI) Repertorio n. 79702 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 14490.1/2021 Reparto PI di LUCCA in atti dal 08/11/2021
dal 04/10/1996 al 20/12/2012 Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 1)	
1.	
dal 20/08/1997 al 04/10/1996 Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 2)	
1.	
dal 20/12/2012 al 22/10/2019 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)	
1.	
dal 22/10/2019 al 22/10/2021 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 4)	
1.	
dal 22/10/2021 al 10/07/2025 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 5)	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso L'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 01 maggio 2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni:

1.

TRASCRIZIONE del 11/05/2023 - Registro Particolare 5959 Registro Generale 8078 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LUCCA Repertorio 1601/2023 del 17/04/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune	E715 - LUCCA (LU)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	- Foglio 154	Particella	1312	Subalterno 1
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO	Consistenza		76 metri quadri

Immobile n. 2

Comune	E715 - LUCCA (LU)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	- Foglio 154	Particella	1150	Subalterno 1
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO	Consistenza		123 metri quadri

Immobile n. 3					
Comune	E715 - LUCCA (LU)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	-	Foglio	94	Particella	326
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE			Consistenza	Subalterno 6 14 metri quadri
Immobile n. 4					
Comune	E715 - LUCCA (LU)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	-	Foglio	94	Particella	326
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO			Consistenza	Subalterno 9 100 metri quadri
Immobile n. 5					
Comune	E715 - LUCCA (LU)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	-	Foglio	154	Particella	1267
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO			Consistenza	Subalterno - 140 metri quadri
Immobile n. 6					
Comune	E715 - LUCCA (LU)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	154	Particella	417	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	25 centiare
Immobile n. 7					
Comune	E715 - LUCCA (LU)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	154	Particella	1357	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	1 are 12 centiare

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
 Denominazione o ragione sociale
 Sede LUCCA (LU)
 Codice fiscale
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
 Denominazione o ragione sociale
 Sede LUCCA (LU)

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
 Data 25/03/2026
 Altro soggetto TRIBUNALE DI LUCCA
 Sede LUCCA (LU)

Numero di repertorio 41
 Codice fiscale

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO GIUDIZIARIO
 Descrizione 654 SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
 Voltura catastale automatica NO

Immobile n. 1	E715 - LUCCA (LU)					
Comune	FABBRICATI					
Catasto	- Foglio 154	Particella	1132	Subalterno	-	
Sezione urbana	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI	Consistenza	-			
Natura	DEPOSITO					
Immobile n. 2	E715 - LUCCA (LU)					
Comune	FABBRICATI					
Catasto	- Foglio 154	Particella	1222	Subalterno	-	
Sezione urbana	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI	Consistenza	-			
Natura	DEPOSITO					
Immobile n. 3	E715 - LUCCA (LU)					
Comune	FABBRICATI					
Catasto	- Foglio 154	Particella	1224	Subalterno	-	
Sezione urbana	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI	Consistenza	-			
Natura	DEPOSITO					
Immobile n. 4	E715 - LUCCA (LU)					
Comune	TERRENI					
Catasto	154 Particella	1218	Subalterno	-		
Foglio	T - TERRENO		Consistenza	-		
Natura						
Immobile n. 5	E715 - LUCCA (LU)					
Comune	TERRENI					
Catasto	154 Particella	1220	Subalterno	-		
Foglio	T - TERRENO		Consistenza	-		
Natura						
Immobile n. 6	E715 - LUCCA (LU)					
Comune	TERRENI					
Catasto	154 Particella	1356	Subalterno	-		
Foglio	T - TERRENO		Consistenza	-		
Natura						

Immobile n. 1							
Comune	E715 - LUCCA (LU)						
Catasto	FABBRICATI						
Sezione urbana	-	Foglio	94	Particella	326	Subalterno	6
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE			Consistenza	-		
Immobile n. 2							
Comune	E715 - LUCCA (LU)						
Catasto	FABBRICATI						
Sezione urbana	-	Foglio	94	Particella	326	Subalterno	9
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO			Consistenza	-		
Immobile n. 3							
Comune	E715 - LUCCA (LU)						
Catasto	FABBRICATI						
Sezione urbana	-	Foglio	154	Particella	1267	Subalterno	-
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO			Consistenza	-		
Immobile n. 4							
Comune	E715 - LUCCA (LU)						
Catasto	FABBRICATI						
Sezione urbana	-	Foglio	154	Particella	1312	Subalterno	1
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO			Consistenza	-		
Immobile n. 5							
Comune	E715 - LUCCA (LU)						
Catasto	FABBRICATI						
Sezione urbana	-	Foglio	154	Particella	1150	Subalterno	1
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO			Consistenza	-		
Immobile n. 6							
Comune	E715 - LUCCA (LU)						
Catasto	TERRENI						
Foglio	154	Particella	417	Subalterno	-		
Natura	T - TERRENO			Consistenza	-		
Immobile n. 7							
Comune	E715 - LUCCA (LU)						
Catasto	TERRENI						
Foglio	154	Particella	1357	Subalterno	-		
Natura	T - TERRENO			Consistenza	-		

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
 Denominazione o ragione sociale
 Sede LUCCA (LU)
 Codice fiscale
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
 Denominazione o ragione sociale
 Sede LUCCA (LU)

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
Denominazione o ragione sociale MASSA DEI CREDITORI
Sede
Codice fiscale -
Relativamente a TUTTE le unità negoziali Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
Denominazione o ragione sociale
Sede LUCCA (LU)
Codice fiscale
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1
Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO
Denominazione o ragione sociale
Sede
Codice fiscale
Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

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

Al Comune di Lucca, all'ufficio Pratiche Edilizie non risultano protocollate pratiche inerenti l'immobile, che durante gli anni non ha subito trasformazioni tali da richiedere una pratica edilizia. La normativa vigente indica l'immobile come un "ante '42, quindi è da considerarsi legittimo senza necessità di licenza edilizia, le ricerche espedito non hanno permesso di recuperare documenti presso i registri privati di enti o persone a supporto da allegare alla presente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta urbanisticamente regolare per la L. n 1150 del 1942 essendo stato costruito prima di tale data come attesta l'estratto di mappa del catasto storico. In base alle ricerche esperite presso l'ufficio tecnico del Comune di Lucca non sono emerse Pratiche Edilizi presentate per le U.I. in oggetto.

Le stesse U.I. non risultano essere state oggetto di significativi interventi edilizi di manutenzione straordinaria o di variazione della destinazione urbanistica.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Lo stato dei luoghi del fabbricato non è confrontabile con gli archivi del Comune di Lucca settore Edilizia Privata, in quanto non esistono 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 l'accertamento della conformità dello stato dei luoghi richiede una consultazione di più archivi storici ed il recupero di documenti privati e non che attestino con certezza lo stato dei luoghi odierno.

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 l'intero fabbricato, 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 non permette ancora l'installazione di tali servizi. Si rimanda per migliore comprensione dello stato dei luoghi rilevato a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla presente.

FOTO



STIMA/FORMAZIONE LOTTI

Si ritiene opportuno formare un unico lotto per intero complesso immobiliare (fabbricato e terreni) considerato che la vendita dei singoli terreni avrebbe avuto poca appetibilità di mercato, visto il loro utilizzo conformazione. 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 dal mappale 326 del Foglio 326 sub 6 e sub 5 censiti presso il Catasto del Comune di Lucca.

U.I. facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza sviluppato su tre livelli fuori terra suddiviso in più U.I. terra tetto indipendenti censito al Catasto:

- Diritto di piena proprietà per 1/1 su U.I. a destinazione magazzino deposito di materiali (C/6), posta al piano terra ed al piano primo di un fabbricato di maggior mole sito nel comune di Lucca via Fonda di Saltocchio snc, rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca nel Foglio 94, Particella 326, sub 6;
- 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, via Fonda per Saltocchio, snc, rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca nel Foglio 94, Particella 326 sub 5;

Lo stato dei luoghi rilevato non si discosta sostanzialmente con quanto rappresentato al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Lucca mentre risultano assenti pratiche edilizie presentate al Comune di Lucca, attraverso le visure e la consultazione degli archivi storici del Catasto di Lucca si può considerare il fabbricato intero e le U.I. in cui è composto ante '42 come da L. n 1150 del 1942

Lo stato dei luoghi accertato è il seguente: U.I. ad uso magazzino, facenti parte di un fabbricato di maggior mole. 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 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 €. 250,00/mq valore stimato sulla media dei dati minimi ricavati dagli osservatori del mercato immobiliare e considerato lo stato di conservazione degli stessi.

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 D1 ANTRACCOLI, TEMPAGNANO, S. VITO,SS ANNUNZIATA,S. CASSIANO, S. P. A VICO,NAVE,S. MARCO,S. ANNA, S. CONCORDIO,MS.QUIRICO, S.ALESSIO, aventi caratteristiche di destinazione produttiva, in stato conservativo "normale", valori oscillanti tra €/Mq. 650,00 ed €/Mq. 900,00.

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 € 560,00 ed € 865,00.

Identificazione corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto n 1 U.I. facenti parte di un Complesso Immobiliare di maggior mole sito in S.Pietro a Vico	114	650,00 €	74.100,00	100%	74.100,00
Valore di stima					74.100,00

Valore di stima: € 74.100,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Grave stato di conservazione	55,00	%
Arrotondamento	345,00	€

Valore finale di stima: € 33.000,00 €

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 26 Giugno 2026

Il tecnico



Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/06/2026



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 27/06/2026

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

Foglio **94** Particella **326** Subalterno **6**

Busta mod.58: **40784**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

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

Foglio **94** Particella **326**

Classamento:

Rendita: **Euro 44,11**

Categoria **C/6^a**, Classe **8**, Consistenza **14 m²**

Foglio **94** Particella **326** Subalterno **6**

Indirizzo: VIA FONDA DI SALTOCCHIO n. SNC Piano T

Dati di superficie: Totale: **16 m²**

> Intestati catastali



Diritto di: Proprieta' per 1/1

> Dati identificativi

 dal 20/08/1997

Immobile attuale

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

Foglio **94** Particella **326** Subalterno **6**

VARIAZIONE del 20/08/1997 in atti dal 20/08/1997
DIVISIONE AMPLIAMENTO (n. A01988.1/1997)

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

Comune: **LUCCA (E715) (LU)**

Foglio **94** Particella **326** Subalterno **1**

Foglio **94** Particella **326** Subalterno **2**- Foglio **94**
Particella **953**

Foglio **94** Particella **954**

Foglio **94** Particella **955**

> **Indirizzo**

 **dal 20/08/1997 al 15/12/2015**

Immobile attuale

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

Foglio **94** Particella **326** Subalterno **6**

VIA FONDA III n. SNC Piano T

Partita: **1024152**

Busta mod.58: **40784**

VARIAZIONE del 20/08/1997 in atti dal 20/08/1997
DIVISIONE AMPLIAMENTO (n. A01988.1/1997)

 **dal 15/12/2015**

Immobile attuale

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

Foglio **94** Particella **326** Subalterno **6**

VIA FONDA DI SALTOCCHIO n. SNC Piano T

Busta mod.58: **40784**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/12/2015
Pratica n. LU0113980 in atti dal 15/12/2015
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA
AGGIORNAMENTO ANSC (n. 39671.1/2015)

> **Dati di classamento**

 **dal 20/08/1997 al 20/08/1997**

Immobile attuale

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

Foglio **94** Particella **326** Subalterno **6**

Rendita: **Lire 85.400**

Categoria **C/6^a**, Classe **8**, Consistenza **14 m²**

Partita: **1024152**

Busta mod.58: **40784**

VARIAZIONE del 20/08/1997 in atti dal 20/08/1997
DIVISIONE AMPLIAMENTO (n. A01988.1/1997)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.
701/94)

 **dal 20/08/1997**

Immobile attuale

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

Foglio **94** Particella **326** Subalterno **6**

Rendita: **Euro 44,11**

Rendita: **Lire 85.400**

Categoria **C/6^a**, Classe **8**, Consistenza **14 m²**

Partita: **1031971**

Busta mod.58: **40784**

VARIAZIONE D'UFFICIO del 20/08/1997 in atti dal
06/09/1997 CONVALIDA CLASSAMENTO PROPOSTO
DALLA PARTE (n. A1988.3/1997)

> Dati di superficie

 dal **09/11/2015**

Immobile attuale

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

Foglio **94** Particella **326** Subalterno **6**

Totale: **16 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
20/08/1997, prot. n. A1988

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di **LUCCA (E715)(LU)** Foglio **94** Particella **326** Sub. **6**

> **1.**

 dal 04/10/1996 al 20/12/2012

Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 1)

> **2.**
(C)

 dal 04/10/1996 al 20/12/2012

Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 1)

> **3.**

 dal 04/10/1996 al 20/12/2012

Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 1)

> **1.**
(C)

 dal 20/08/1997 al 04/10/1996

Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 2)

> **1.**

 dal 20/12/2012 al 22/10/2019

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)

> **1.**

 dal 22/10/2019 al 22/10/2021

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 4)

> **1.**

 dal 22/10/2021 al 10/07/2025

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 5)

1. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/10/1996 - SUCCESSIONE PREALLINEAMENTO Voltura n. 3914.1/1999 in atti dal 14/05/1999

2. VARIAZIONE del 20/08/1997 in atti dal 20/08/1997 DIVISIONE AMPLIAMENTO (n. A01988.1/1997)

3. Atto del 20/12/2012 Pubblico ufficiale LOSITO GIUSEPPE Sede LUCCA (LU) Repertorio n. 75777 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 63.1/2013 Reparto PI di LUCCA in atti dal 03/01/2013

4. Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 22/10/2019 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LUCCA Sede LUCCA (LU) Repertorio n. 695 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 13336.1/2019 Reparto PI di LUCCA in atti dal 22/11/2019

5. Atto del 22/10/2021 Pubblico ufficiale LENZI RAFFAELE Sede FIRENZE (FI) Repertorio n. 79702 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 14490.1/2021 Reparto PI di LUCCA in atti dal 08/11/2021

➤ 1.

📅 dal 10/07/2025
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 6)

6. Atto del 10/07/2025 Pubblico ufficiale LENZI
RAFFAELE Sede FIRENZE (FI) Repertorio n. 87844 -
TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE Nota presentata
con Modello Unico n. 9400.1/2025 Reparto PI di LUCCA
in atti dal 17/07/2025

Visura telematica

Legenda

a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/06/2026



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 27/06/2026

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

Foglio **94** Particella **326** Subalterno **9**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

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

Foglio **94** Particella **326**

Classamento:

Rendita: **Euro 185,92**

Categoria **C/2^a**, Classe **5**, Consistenza **100 m²**

Foglio **94** Particella **326** Subalterno **9**

Indirizzo: VIA FONDA DI SALTOCCHIO n. 30/C Piano T-1 - 2

Dati di superficie: Totale: **122 m²**

> Intestati catastali

➤ 1.

Diritto di: Proprieta' per 1/1

> Dati identificativi

 dal 20/08/1997 al 14/05/1999

Immobile predecessore

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

Foglio **94** Particella **326** Subalterno **5**

VARIAZIONE del 20/08/1997 in atti dal 20/08/1997
DIVISIONE AMPLIAMENTO (n. A01988.1/1997)

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

Comune: **LUCCA (E715) (LU)**

Foglio **94** Particella **326** Subalterno **1**

Foglio **94** Particella **326** Subalterno **2**- Foglio **94**
Particella **953**

Foglio **94** Particella **954**

Foglio **94** Particella **955**

 dal **14/05/1999**
Immobile attuale
Comune di **LUCCA (E715) (LU)**
Foglio **94** Particella **326** Subalterno **9**

FRAZIONAMENTO del 14/05/1999 in atti dal
14/05/1999 DIVISIONE (n. C00501.1/1999)

> Indirizzo

 dal **20/08/1997 al 14/05/1999**
Immobile predecessore
Comune di **LUCCA (E715) (LU)**
Foglio **94** Particella **326** Subalterno **5**
VIA FONDA III n. 30/C Piano T-1 - 2
Partita: **1024152**
Busta mod.58: **40784**

VARIAZIONE del 20/08/1997 in atti dal 20/08/1997
DIVISIONE AMPLIAMENTO (n. A01988.1/1997)

 dal **14/05/1999 al 31/10/2012**
Immobile attuale
Comune di **LUCCA (E715) (LU)**
Foglio **94** Particella **326** Subalterno **9**
VIA FONDA III n. 30/C Piano T-1
Partita: **1031971**
Busta mod.58: **55805**

FRAZIONAMENTO del 14/05/1999 in atti dal
14/05/1999 DIVISIONE (n. C00501.1/1999)

 dal **31/10/2012 al 15/12/2015**
Immobile attuale
Comune di **LUCCA (E715) (LU)**
Foglio **94** Particella **326** Subalterno **9**
VIA FONDA III n. 30/C Piano T-1 - 2

VARIAZIONE del 31/10/2012 Pratica n. LU0191305 in
atti dal 31/10/2012 MIGLIORE RAPPRESENTAZIONE
GRAFICA (n. 59570.1/2012)

 dal **15/12/2015**
Immobile attuale
Comune di **LUCCA (E715) (LU)**
Foglio **94** Particella **326** Subalterno **9**
VIA FONDADI SALTOCCHIO n. 30/C Piano T-1 - 2

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/12/2015
Pratica n. LU0113983 in atti dal 15/12/2015
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA
AGGIORNAMENTO ANSC (n. 39674.1/2015)

> Dati di classamento

 dal **20/08/1997 al 20/08/1997**
Immobile predecessore
Comune di **LUCCA (E715) (LU)**
Foglio **94** Particella **326** Subalterno **5**
Rendita: **Lire 429.000**
Categoria **A/4^{b)}**, Classe **4**, Consistenza **6,5 vani**
Partita: **1024152**

VARIAZIONE del 20/08/1997 in atti dal 20/08/1997
DIVISIONE AMPLIAMENTO (n. A01988.1/1997)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.
701/94)

Busta mod.58: **40784**

 dal **20/08/1997** al **14/05/1999**

Immobile predecessore

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

Foglio **94** Particella **326** Subalterno **5**

Rendita: **Lire 1.000.000**

Categoria **A/6^{c)}**, Classe **6**, Consistenza **8,0 vani**

Partita: **1024152**

Busta mod.58: **40784**

VARIAZIONE D'UFFICIO del 20/08/1997 in atti dal
06/09/1997 RETTIFICAZIONE CLASSAMENTO PROPOSTO
DALLA PARTE (n. A1988.2/1997)

 dal **14/05/1999** al **31/10/2012**

Immobile attuale

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

Foglio **94** Particella **326** Subalterno **9**

Rendita: **Euro 185,92**

Rendita: **Lire 360.000**

Categoria **C/2^{a)}**, Classe **5**, Consistenza **100 m²**

Partita: **1031971**

Busta mod.58: **55805**

FRAZIONAMENTO del 14/05/1999 in atti dal
14/05/1999 DIVISIONE (n. C00501.1/1999)

Annotazioni: classamento e rendita validati

 dal **31/10/2012** al **31/10/2013**

Immobile attuale

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

Foglio **94** Particella **326** Subalterno **9**

Rendita: **Euro 185,92**

Categoria **C/2^{a)}**, Classe **5**, Consistenza **100 m²**

VARIAZIONE del 31/10/2012 Pratica n. LU0191305 in
atti dal 31/10/2012 MIGLIORE RAPPRESENTAZIONE
GRAFICA (n. 59570.1/2012)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.
701/94)

 dal **31/10/2013**

Immobile attuale

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

Foglio **94** Particella **326** Subalterno **9**

Rendita: **Euro 185,92**

Categoria **C/2^{a)}**, Classe **5**, Consistenza **100 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/10/2013
Pratica n. LU0209063 in atti dal 31/10/2013
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 129069.1/2013)

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

> Dati di superficie

 dal **09/11/2015**

Immobile attuale

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

Foglio **94** Particella **326** Subalterno **9**

Totale: **122 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
31/10/2012, prot. n. LU0191305

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di LUCCA (E715)(LU) Foglio 94 Particella 326 Sub. 5

- 1. 1. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/10/1996 - SUCCESSIONE PREALLINEAMENTO Voltura n. 3914.1/1999 in atti dal 14/05/1999
- 📅 dal 04/10/1996 al 14/05/1999
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 1)
- 2.
- 📅 dal 04/10/1996 al 14/05/1999
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 1)
- 3.
- n
- 📅 dal 04/10/1996 al 14/05/1999
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 1)
- 1. 2. VARIAZIONE del 20/08/1997 in atti dal 20/08/1997 DIVISIONE AMPLIAMENTO (n. A01988.1/1997)
- 📅 dal 20/08/1997 al 04/10/1996
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 2)

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di LUCCA (E715)(LU) Foglio 94 Particella 326 Sub. 9

- 1. 3. FRAZIONAMENTO del 14/05/1999 in atti dal 14/05/1999 DIVISIONE (n. C00501.1/1999)
- 📅 dal 14/05/1999 al 20/12/2012
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 3)
- 2.
- 📅 dal 14/05/1999 al 20/12/2012
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 3)
- 3.
- 📅 dal 14/05/1999 al 20/12/2012
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 3)
- 1. 4. Atto del 20/12/2012 Pubblico ufficiale LOSITO GIUSEPPE Sede LUCCA (LU) Repertorio n. 75777 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 63.1/2013 Reparto PI di LUCCA in atti dal 03/01/2013
- 📅 dal 20/12/2012 al 22/10/2019
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 4)
- 1. 5. Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 22/10/2019 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LUCCA Sede LUCCA (LU) Repertorio n. 695 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 13336.1/2019 Reparto PI di LUCCA in atti dal 22/11/2019
- 📅 dal 22/10/2019 al 22/10/2021
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 5)

Direzione Provinciale di Lucca
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **27/06/2026**
Ora: **11:44:28**
Numero Pratica: **T84939/2026**
Pag: **5 - Fine**

➤ 1.

📅 dal 22/10/2021 al 10/07/2025
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 6)

➤ 1.

📅 dal 10/07/2025
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 7)

6. Atto del 22/10/2021 Pubblico ufficiale LENZI RAFFAELE Sede FIRENZE (FI) Repertorio n. 79702 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 14490.1/2021 Reparto PI di LUCCA in atti dal 08/11/2021

7. Atto del 10/07/2025 Pubblico ufficiale LENZI RAFFAELE Sede FIRENZE (FI) Repertorio n. 87844 - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 9400.1/2025 Reparto PI di LUCCA in atti dal 17/07/2025

Visura telematica

Legenda

- a) C/2: Magazzini e locali di deposito
- b) A/4: Abitazioni di tipo popolare
- c) A/6: Abitazioni di tipo rurale

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
LUCCA		94	326		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						Immobile Soppresso
2						Immobile Soppresso
3	VIA FONDA DI SALTOCCHIO	SNC	T			Bene comune non censibile
4	VIA FONDA DI SALTOCCHIO	30	2 - T-1			ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE
5						Immobile Soppresso
6	VIA FONDA DI SALTOCCHIO	SNC	T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
7	VIA FONDA DI SALTOCCHIO	SNC	T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
8	VIA FONDA DI SALTOCCHIO	30/C	T-1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
9	VIA FONDA DI SALTOCCHIO	30/C	2 - T-1			MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO
10	VIA FONDA DI SALTOCCHIO	30/C	2 - T-1			ABITAZIONI DI TIPO RURALE



Ufficio Tecnico Erariale di LUCCA

ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1 di 3

Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile			
Comune <u>LUCCA</u>		C.T. Sez. <u>94</u> Fgl. <u>94</u> Mapp. <u>326</u>	
Via/piazza <u>Fonda</u> n. <u></u>		C.E.U. Sez. <u></u> Fgl. <u></u> Mapp. <u></u>	
ESTRATTO DI MAPPA		scala 1: <u>1 000</u>	Tipo mappale n. <u>177071</u> del <u>03/06/97</u>

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

IL TECNICO

Protocollo

10/01/1997

Sostituisce il presente mod. EP/1 prot.

Annulato e sostituito dal mod. EP/1 prot.

Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

firma e timbro

MODULARIO
F. - Catasto - 432MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/2 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di LUCCA

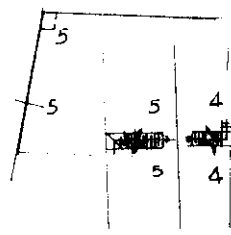
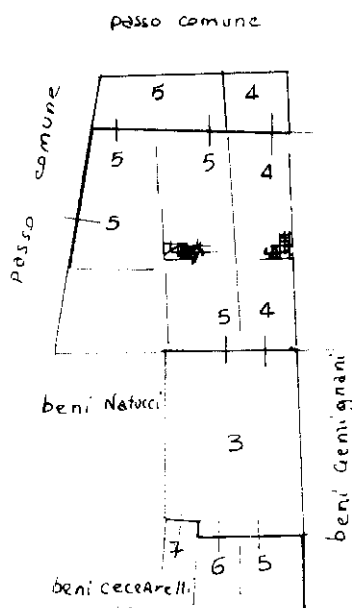
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 2 di 3

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n. del
LUCCA		94	326	

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1: 500



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

IL TECNICO

Protocollo

10 / 12 / 1997

Sostituisce il presente mod. EP/2 prot. Richiedente: Telematico

Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Annullato e sostituito dal mod. EP/2 prot.

firma e timbro

