

TRIBUNALE DI LUCCA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Dinelli Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 256/2023 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale:

contro

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Stato conservativo	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 256/2023 del R.G.E.	21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 40.622,34	21

All'udienza del 18/01/2024, il sottoscritto Geom. Dinelli Fabio, con studio in Viale San Concordio N. 996/A - 55100 - Lucca (LU), email fabdine@gmail.com, PEC fabio.dinelli@geopec.it, Tel. 3356277837, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Lucca (LU) - frazione di San Lorenzo a Vaccoli via del Molino n. 224/B

DESCRIZIONE

Diritti dell'intera piena proprietà gravata da diritto d'uso per 30 anni [redacted] a partire dall'atto autenticato ai rogiti del Notaio Guido Politi del 21/04/2006 repertorio n. 69401 trascritto a Lucca il 11/05/2006 al n. 5909 di reg. part., su civile abitazione in ambito di corte corredata da pertinenza esclusiva poco discosta, ubicata in Comune di Lucca, via del Molino n. 224/B, frazione San Lorenzo a Vaccoli, il tutto con la complessiva superficie commerciale di circa mq. 100,25.

Civile abitazione in ambito di corte elevata su tre piani fuori terra, liberamente fruibile [redacted] segue:

- piano terra: ingresso-soggiorno e cucina;
- piano primo: piccolo disimpegno, bagno e camera;
- piano secondo (a tetto): piccolo disimpegno, camera e locale di sgombero.

Tutti i piani sono collegati da scala interna che diparte dal piano terra e raggiunge il piano secondo.

Si accede all'immobile direttamente dalla via del Molino attraverso la corte comune ad oggi catastalmente identificata, mediante graffa, dal mappale 460 del foglio 182 di Lucca, il tutto come individuato dall'estratto di mappa catastale agli atti.

L'abitazione è corredata da annesso ad uso garage a schiera con altri fabbricati similari elevato posto nelle immediate vicinanze [redacted] da un unico vano per piano. Si [redacted] loro da scala a pioli amovibile.

Il sottoscritto Esperto vuole precisare relativamente ad due immobili, che gli [redacted] o eseguito, estate anno 2025, gli stessi erano stipati di mobilia varia ed altro materiale, pertanto il sopralluogo è risultato essere molto difficoltoso, come rilevato [redacted] gente relazione.

[redacted] rilievo metrico a causa della presenza del materiale sopra riferito.

Relativamente al diritto d'uso spettante alla [redacted] camera la società stessa è stata cancellata dal registro delle imprese di Lucca in data 30/03/2007 a seguito della cessazione dell'attività [redacted] 28/12/2006.

All'epoca della cessazione dell'attività il socio [redacted]

Relativamente [redacted] si vuole precisare [redacted] la Modifica del Nome con il n. 42161 datato 14/10/2015, trascritto alla [redacted] data 29/10/2015 [redacted] avuto l'autorizzazione di cambiare il proprio nome da [redacted] sugli atti dello stato civile.

Si fa presente che detta variazione anagrafica non è presente nella visura camerale, si fa presente che la nomina [redacted] 28/12/2006.

Per maggiori dettagli si rimanda all'allegata visura camerale ed alla copia conforme [redacted] li atti di

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Lucca (LU) - frazione di San Lorenzo a Vaccoli via del Molino n. 224/B

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si veda modulo di controllo trasmesso dal Custode I.V.G..

TITOLARITÀ

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

-

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

-

Si precisa che i beni sono [redacted] per i diritti dell'intera piena proprietà gravata da diritto d'uso per anni 30 a favore [redacted] il tutto come da atto di compravendita con autentica di firme Notaio Guido Politi del 21/04/2006 repertorio n. 69401 trascritto a Lucca il 11/05/2006 al n. 5909 di reg. part..

Dall'analisi della visura camerale [redacted] risulta che l'indirizzo completo sia via del Molino 224/B, frazione San Lorenzo a Vaccoli Comune di Lucca;

[redacted] allega alla presente relazione la relativa

Relativamente al diritto d'uso spettante alla [redacted]

[redacted] si vuole precisare che dalla lettura della visura camerale la società stessa è stata cancellata dal registro delle imprese di Lucca in data 30/03/2007 a seguito della cessazione dell'attività avvenuta in data [redacted]

All'epoca della cessazione dell'attività il socio [redacted]

Relativamente [redacted] si vuole precisare che lo stesso con Decreto del Prefetto di Lucca di Autorizzare la Modifica del Nome [redacted] trascritto alla anagrafe di Lucca in data [redacted] n. [redacted] ha avuto l'autorizzazione di cambiare il proprio nome [redacted] sugli atti dello stato civile.

Si fa presente che detta variazione anagrafica non è presente nella visura [redacted] a soci [redacted] avvenuta il 28/12/2006.

Per maggiori dettagli si rimanda all'allegata visura camerale ed alla copia conforme del registro degli atti di nascita.

Si precisa che il diritto d'uso a favore [REDACTED] durata di anno 30 cesserà il 21/04/2036.

CONFINI

Il complesso immobiliare confina come sotto descritto:

- 1)- civile abitazione: confina nel complesso con [REDACTED] comune; ad est con beni di cui ai mappali 463; a sud con beni di cui ai mappali 461; tutti del foglio 182 di Lucca, salvo se altri o meglio di fatto.
- 2)- garage: confina nel complesso a nord con via del Molino; ad ovest con beni di cui al mappale 1193; ad est con beni di cui ai mappali 1192 e 1231; a sud con beni di cui al mappale 1231; tutti del foglio 182 di Lucca, salvo se altri o meglio di fatto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	66,00 mq	84,00 mq	1	84,00 mq	0,00 m	
Locale di deposito	58,00 mq	65,00 mq	0,25	16,25 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				100,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				100,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per la determinazione della "Superficie Commerciale" il sottoscritto Esperto ha ritenuto corretto utilizzare come criterio di misurazione la "Superficie Esterna Lorda" (SEL), per la quale si intende l'area di una unità immobiliare misurata lungo il perimetro esterno del muro perimetrale per ciascun piano fuori terra od entro terra, rilevata ad un'altezza convenzionale di ml. 1,50 del piano del pavimento, la quale include lo spessore dei muri e tramezzi interni, pilastri e colonne, lo spazio interno di circolazione (scale, ascensore ecc.), condotti verticali.

In questo caso si precisa che la superficie commerciale è stata calcolata sulla base degli elaborati tecnici allegati ai titoli edilizi e catastali agli atti ed a quanto è stato possibile rilevare sul posto, tenendo conto della quantità di mobili e materiale che è stato stipato all'interno sia della abitazione sia del garage.

La società [REDACTED] è titolare del diritto dell'intera piena proprietà gravata dal diritto d'uso per 30 anni a favore [REDACTED]

Come rilevabile dalla trascrizione del verbale di pignoramento sotto elencato, sono stati pignorati i diritti dell'intera nuda proprietà, in quanto il bene è gravato da diritto d'uso.

Relativamente al giudizio sulla comoda divisibilità, l'Esperto non ha nulla da relazionare, in quanto come sopra scritto è stata pignorata l'intera nuda piena proprietà (1/1) come di spettanza alla società esecutata, visto il

sopra detto diritto d'uso per anni 30 gravante sui beni.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 09/11/2015	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 182, Part. 914 Categoria C6 Cl.5, Cons. 60 Superficie catastale 71 mq Rendita € 120,85 Piano T - 1
Dal al 09/11/2015	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 182, Part. 462 Categoria A5 Cl.8, Cons. 4,5 Superficie catastale 71 mq Rendita € 130,15 Piano T-1,2

Relativamente al bene di cui al mappale 462 foglio 182 di Lucca si precisa:

i data catastali sopra riferiti derivano da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; variazione toponomastica del 07/06/2013 Pratica n. LU0144714 in atti dal 07/06/2013 n. 99993.1/2013; variazione del 08/11/1993 Pratica n. 251073 in atti dal 28/09/2001 Ins. Prot. n. 5316.1/1993; variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario. Il bene al Catasto Fabbricati proviene dall'Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Ai fini della cronistoria al Catasto Terreni si precisa che il mappale 462 ente urbano di mq. 30 proviene dal mappale 462 di mq. 30 revisione di elementi censuari del 14/08/2018 Pratica n. LU0062303 in atti dal 14/08/2018 soppressione sub. al C.T. per allineamento al C.E.U. - att. fabb. rur. n. 3575.1/2018; il mappale 462 di mq. 30 proviene dall'Impianto meccanografico del 13/09/1974.

Relativamente al bene di cui al mappale 914 foglio 182 di Lucca si precisa:

i data catastali sopra riferiti derivano da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; variazione toponomastica del 07/06/2013 Pratica n. LU0144721 in atti dal 07/06/2013 n. 100000.1/2013; variazione del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario; COSTITUZIONE del 24/11/1993 in atti dal 26/11/1993 n. 2234/1993.

Ai fini della cronistoria al Catasto Terreni si precisa che il mappale 914 ente urbano di mq. 37 proviene dal mappale 475 di mq. 37 giusto Tipo Mappale del 24/11/1993 Pratica n. LU0075603 in atti dal 12/08/2014 2233/IV/1993 n. 609.1/2014; il mappale 914 di mq 37 proviene dall'impianto meccanografico del 13/09/1974.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati di classamento											
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Granato

182	462		A5	8	4,5	71 mq	130,15 €	T-1-2	
182	914		C6	5	60	71 mq	120,85 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Si precisa che i beni sono correttamente intestati.

Unica precisazione che si vuole evidenziare, per entrambi gli immobili, è il fatto che gli intestati, in visura risultano essere come sotto descritti:

- 1- [REDACTED]
- 2- [REDACTED]

Il tutto come derivante dalla nota di trascrizione del 11/05/2006 reg. part. 5909 inerente l'atto di provenienza. L'ultima planimetria catastale agli atti relativa alla abitazione, mappale 462, non rappresenta lo stato dei luoghi, in particolare è presente un diverso posizionamento dei vani porta interni, inoltre non è rappresentata il servizio igienico posto al piano primo; l'adeguamento della stessa resta a carico del futuro aggiudicatario.

L'ultima planimetria catastale agli atti relativa alla pertinenza, mappale 914, sostanzialmente rappresenta l'effettivo stato dei luoghi, anche se la presenza di mobilio e materiali vari ha molto ostacolato detta verifica, salvo alcune differenze tra le quote indicate nella planimetria e quelle rilevate, l'adeguamento della stessa, se necessario, resta a carico del futuro aggiudicatario.

PRECISAZIONI

Il sottoscritto Esperto fa presente (limiti ed assunzioni):

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

Per gli impianti, posti all'interno delle unità immobiliari, non sono state reperite le Dichiarazioni di Conformità alla Regola d'Arte o il certificato di rispondenza; inoltre non è stato possibile appurare il corretto funzionamento degli stessi in quanto le utenze alla data del sopralluogo risultavano non attive.

Per quanto riguarda l'eventuale adeguamento dell'impianto elettrico si stima indicativamente l'importo € 8.000,00; causa la presenza di mobili ed oggetti vari non è stato possibile appurare la presenza dell'impianto di riscaldamento, per la produzione dell'acqua calda sanitaria è presente bollitore elettrico nel bagno.

Il sottoscritto Esperto fa presente che nello svolgimento delle operazioni peritali sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti (altre limitazioni potrebbero essere contenute nei capoversi specifici), che si evidenziano in appresso:

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

Si precisa che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n° 13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n° 1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità, salvo quanto sotto riportato;

- verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti e nel proseguo descritti, esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità eventualmente registrate, tenuto conto delle limitazioni d'indagine esposte nel proseguo nonché delle finalità dell'incarico conferito, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità comporta valutazioni di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti a ciò preposti, i quali sono deputati all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali essi stessi rimandano ogni parere e/o decisione all'esito di un'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato peritale, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario.

STATO CONSERVATIVO

Entrambe le unità si trovano in mediocri condizioni di manutenzione, necessitanti di lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione alle murature, infissi ed impianti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

Si ricorda che i beni sono gravati da diritto d'uso per anni 30 a favore della [REDACTED] [REDACTED] il tutto come da atto di compravendita con autentica di firme Notaio Guido Politi del 21/04/2006 repertorio n. 69401 trascritto a Lucca il 11/05/2006 al n. 5909 di reg. part..

Si precisa che il diritto d'uso a favore [REDACTED] della durata di anno 30 cesserà il 21/04/2036.

Nelle immediate vicinanze della abitazione e pertinenza è presente rio denominato "Guappero" che è inserito nel Reticolo Idrografico della Toscana.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di complesso immobiliare posto in zona pianeggiante, a prevalente destinazione residenziale ed agricola, ed avente tutte le infrastrutture principali poste nelle immediate vicinanze; il bene dista circa Km 8 dal centro storico di Lucca.

Considerando il generale stato di conservazione, il fabbricato e la pertinenza si presenta in mediocri condizioni di manutenzione, gli immobili, da un esame visivo parrebbero, non presentare problemi di stabilità, infatti da un primo esame sommario sia le murature portanti sia i solai, non presentano lesioni, torsioni o flessioni di alcun genere.

Dall'analisi della documentazione edilizia e dello stato dei luoghi si desume che i fabbricati sono stati costruiti, [REDACTED] in pietra e mattoni, solai in travi travicelli e mezzane e copertura del tipo a padiglione per la civile abitazione ed a capanna per la pertinenza, con manto in tegole di cotto.

All'interno delle unità non si sono rilevate particolari criticità, naturalmente per quanto è stato possibile rilevare a causa della presenza di una moltitudine di mobili ed altri materiali; si precisa comunque che sono presenti fenomeni di umidità di risalita sia interni che esterni al fabbricato abitativo, che hanno comportato l'ammaloramento degli intonaci interni ed esterni; inoltre sono evidenti delle macchie di umido sulle mezzane del solaio di copertura dovute, presumibilmente, da infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura.

La civile abitazione internamente ed esternamente si presenta tinteggiato ed intonacato, mentre il fabbricato pertinenziale esternamente è in pietra a vista e mandorlate ed interne [REDACTED] presenta parzialmente intonacato e tinteggiato.

Relativamente alla abitazione si fa presente che gli infissi esterni sono in legno dotati di vetro semplice, corredati da scuroli interni ed inferriate metalliche alle finestre del piano terra, il tutto in pessime condizioni di manutenzione ed in parte danneggiati; la pavimentazione è parte in mattoni [REDACTED] e parte in cotto; le scale interne sono parte in pietra e parte in mattonelle di cotto; nel bagno e parte della cucina rivestimento in ceramica.

Le porte interne sono in legno tamburato, la porta d'ingresso è in legno e vetro, corredata da scuroli interni, dotata semplice di chiusura.

Premesso che il fabbricato è privo di utenze e pertanto non è stato possibile accertare la funzionalità degli impianti presenti, a livello impiantistico si precisa:

- termico: non è stato possibile appurare se è presente l'impianto di riscaldamento a causa della presenza dei materiali posti all'interno, si vuole evidenziare comunque che è presente vano per l'alloggio del contatore del gas posto sulla facciata principale. Per la fornitura di acqua calda sanitaria è presente bollitore elettrico nel bagno. Per detti impianti, non sono state rinvenute le relative certificazioni di conformità, inoltre non si è

potuto appurare se siano a norma con le vigenti normative in materia, per cui ogni eventuale adeguamento o nuova realizzazione, se necessario, resta a carico del futuro aggiudicatario;

- elettrico: l'impianto elettrico parte sotto traccia e parte esterno in canaletta; si precisa che per l'impianto non sono state rinvenute le relative certificazioni di conformità, inoltre non si è potuto appurare se sia a norma con le vigenti normative in materia, per cui ogni eventuale adeguamento se necessario resta a carico del futuro aggiudicatario;

- fognatura: l'unità risulta allacciata ad un proprio sistema di smaltimento liquami posto sulla corte comune, fronte stante la porta di ingresso alla casa. Detto impianto ad oggi non è più a norma, pertanto l'adeguamento dello stesso, se necessario, resta a carico del futuro aggiudicatario;

idrico: non è stato possibile appurare con certezza se l'approvvigionamento idrico avviene tramite il pubblico

Relativamente alla pertinenza della abitazione si fa presente che gli infissi sono in pessime condizioni di manutenzione ed in parte danneggiati; la pavimentazione interna è in legno, mentre non è stato possibile appurare la tipologia di quella posta al piano primo causa la presenza di mobili e materiali vari; si precisa che il piano primo è accessibile mediante scala a pioli amovibile.

Il portone di ingresso è in legno, l'unità pare sia sprovvista di qualsiasi tipologia di impianti.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Alla data del sopralluogo eseguito di concerto con il Custode Giudiziale, l'immobile non era occupato e/o abitato da persone, in quanto la presenza della mobilia e materiali presenti all'interno delle due unità, alla data del sopralluogo, impediscono la fruizione del bene ai fini abitativi.

Si ricorda nuovamente che l'abitazione e pertinenza sono gravati da diritto d'uso a favore [redacted] della durata di anni 30 a partire dalla data del 21/4/2006, e che detto diritto cesserà il 21/04/2036.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/01/2001 al 21/04/2006	[redacted] diritti dell'intera piena proprietà Codice [redacted]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Noatio guido Politi	30/01/2001	50468	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	15/02/2001	2419	1679
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 21/04/2006		Compravendita con autentica firme			
diritti dell'intera piena proprietà gravata da diritto d'uso per anni 30 a favore della	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
	Notaio Guido Politi	21/04/2006	694		
	Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Lucca	11/05/2006	10333	5909	
Registrazione					
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, risultano i seguenti passaggi di proprietà, fino alla data di aggiornamento del 13/11/2025.

Anteriormente al ventennio i beni oggetto di pignoramento, erano di proprietà [redacted] per acquisto fattone con atto per autentica di firme Notaio Lamberto Simi del 16/03/1994 repertorio n. 23882, trascritto a Lucca il 18/03/1994 al n. 2987 di reg. part., da potere [redacted]

Attuale proprietario:

[redacted] per i diritti dell'intera piena proprietà gravata da diritto d'uso per anni 30 a favore [redacted] pervenuta per atto di compravendita con autentica di firme Notaio Guido Politi del 21/04/2006 repertorio n. 69401 trascritto a Lucca il 11/05/2006 al n. 5909 di reg. part., da potere [redacted] oggetto del presente atto beni immobili distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Lucca foglio 182mappale 462 (abitazione) e mappale 914 (garage-magazzino).

Precedenti proprietari:

[redacted] per i diritti dell'intera piena proprietà, pervenuti per per atto di compravendita Notaio Guido Politi del 30/01/2001 repertorio n. 50468 trascritto a Lucca il 15/02/2001 al n. 1679 di reg. part., da potere [redacted]. Oggetto del presente atto beni immobili distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Lucca foglio 182mappale 462 (abitazione) e mappale 914 (garage-magazzino).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 13/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Lucca il 22/12/2023

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Reg. Part. 16527 del 22/12/2023 atto esecutivo o cautelare, verbale pignoramento immobili atto dell'UNEP del Tribunale di Lucca del 13/12/2023 repertorio n. 5201 a favore [redacted] 54 gravante sui diritti dell'intera nuda proprietà dei beni immobili distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Lucca foglio 182 mappale 462 e mappale 914.

Si precisa che a margine della nota non ci sono annotamenti.

Il sottoscritto Esperto fa presente che la società esecutata è titolare dei diritti di piena proprietà gravati da [redacted] tutto come stabilito nell'atto di provenienza Notaio Guido Politi del 21/04/2006 repertorio n. 69401 trascritto a Lucca il 11/05/2006 al n. 5909 di reg. part..

NORMATIVA URBANISTICA

I beni nel vigente Piano Operativo Comunale sono inseriti in aree agricole e in aree agricole della piana (E2), mentre per la [redacted] sparsi e/o isolati di impianto storico e di valore documentale - Edifici puntuali di impianto storico.

[redacted] prevalentemente agricole della piana (E2) si fa riferimento all'art. 49 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Per la Disciplina degli edifici si fa riferimento a: Edifici sparsi e/o isolati di impianto storico e di valore documentale, Edifici puntuali di impianto storico Art. 45. Edificato sparso e discontinuo in territorio rurale. Categorie di intervento; Art.46.1 Edificato sparso e discontinuo in territorio rurale. Categorie di intervento; Art. 46.2 Edificato sparso e discontinuo in territorio rurale. Disciplina [redacted] e discontinuo in territorio rurale. Indicazioni di dettaglio per il controllo degli interventi edilizi, delle Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Si premette che la verifica della situazione urbanistico-edilizia è risultata complessa, in relazione alla tipologia di immobili e proprietari che si sono alternati negli anni (società), pertanto l'elenco dei provvedimenti indicati potrebbe risultare incompleto, in quanto non si può escludere che ve ne siano altri.

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

Inoltre si precisa che non è stata effettuata la verifica plano-volumetrica dei fabbricati, del posizionamento

degli stessi e dell'effettiva superficie del lotto di terreno, il controllo dei confini e della distanza delle costruzioni dai fabbricati antistanti, il rispetto della verifica della permeabilità dell'area, dei requisiti acustici passivi degli edifici, oltre a quella sugli impianti, nonché indagini geologiche, geotecniche e dell'eventuale presenza di rifiuti sotterranei o di impiego nelle costruzioni di materiali contenenti fibre di amianto o similari. Si fa presente che il Comune di Lucca ha informatizzato tutte le pratiche edilizie, il sottoscritto Esperto non ha potuto fisicamente visionare la pratica, pertanto non si può escludere che vi siano documenti che non sono stati inviati a seguito della richiesta formulata.

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

Da quanto potuto accertare, le unità non sono dotate del Certificato di Abitabilità/Agibilità, si specifica infine che per tutti gli impianti non sono state reperite le Dichiarazioni di Conformità alla Regola d'Arte.

Il sottoscritto Esperto stimatore ha eseguito tutti i necessari accertamenti presso gli archivi del Comune di Lucca, Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio e relativamente alla situazione edilizia relazione quanto sotto: ai sensi e per gli effetti della Legge 47/85, della Legge 724/94, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in Materia Edilizia), Legge Regionale n. 1 del 2005 e Legge Regionale n. 65 del 2014 e successive modificazioni ed integrazioni, il fabbricato nel suo complesso è stato costruito in data antecedente al 1 settembre 1967, ed in seguito non è stato interessato da lavori od altro necessitassero del rilascio di adeguato titolo edilizio ad eccezione di:

- a)- D.I.A. n. 808 del 06/06/2000 per opere di straordinaria manutenzione ad un fabbricato abitativo consistenti in una nuova distribuzione degli spazi interni, richiesta [redacted] Si precisa che all'interno del fascicolo inviato non è presente la comunicazione di fine lavori né il certificato di conformità dell'opera;
- b)- C.I.L.A. n. 516 del 23/06/2016 richiesta [redacted] per lavori di straordinaria manutenzione alla copertura di entrambi i fabbricati (abitazione e pertinenza), riprese di intonaco, sostituzione di persiane e tinteggiatura esterna.

Si premette, per entrambi gli immobili, non è stato possibile eseguire un rilievo metrico dettagliato in quanto lo stipamento di mobilia ed altro materiale posto all'interno delle due unità non ha consentito eseguire tali rilevazioni, comunque da un'analisi delle strutture si evince che le stesse sono riconducibile all'epoca della loro realizzazione.

Premesso quanto sopra, relativamente alla abitazione si fa presente che dall'analisi degli elaborati grafici, allegati all'ultimo titolo edilizio rilasciato, paragonato con lo stato attuale dei luoghi, non ha fatto rilevare sostanziali differenze ad eccezione di:

- 1)- diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra e secondo consistente nella mancata realizzazione delle opere di cui alla D.I.A. Dell'anno 2000;
- 2)- internamente ed esternamente sono presenti delle differenze tra le poche misure in pianta ed altezza rilevate, rispetto a quanto indicato nella tavola grafica, si precisa che dette differenze solo in parte rientrano nella tolleranza di Legge.

A livello prospettico, si fa presente che la zona è vincolata dal punto di vista paesaggistico ambientale, non sono presenti elementi incongrui o superfetazioni moderne, le aperture corrispondono, in linea generale, agli elaborati grafici agli atti.

Si ricorda nuovamente che non è stata eseguita la verifica plano-volumetria dell'intero edificio, il suo posizionamento sul lotto di terreno e le distanze dai fabbricati limitrofi.

Relativamente alla pertinenza si precisa che per la stessa non sono stati individuati titoli edilizi corredati da elaborati grafici, pertanto la verifica urbanistica è stata eseguita sulla base della prima planimetria catastale agli atti che è dell'anno 1993.

Paragonando detta planimetria con lo stato dei luoghi, non ha fatto rilevare sostanziali differenze ad eccezione di:

- 1)- internamente sono presenti delle differenze tra le misure in altezza rilevate, rispetto a quanto indicato nella planimetria, si precisa che dette differenze solo in parte rientrano nella tolleranza di Legge.

A livello prospettico, si fa presente che la zona è vincolata dal punto di vista paesaggistico ambientale, non sono presenti elementi incongrui o superfetazioni moderne, le aperture e le mandolate corrispondono, in linea

generale, l'elaborato grafico.

Si ricorda che anche per detta unità non è stata eseguita la verifica plano-volumetria dell'intero edificio, il suo posizionamento sul lotto di terreno e le distanze dai fabbricati limitrofi.

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

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

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, per quanto attiene circa gli importi economici, relativi ad oneri e spese per la regolarizzazione, in parte con rimessione in pristino con quanto autorizzato, certificazioni, attestazioni, onorari professionali, sostituzione delle eventuali coperture in eternit, ecc., che restano a carico dell'aggiudicatario, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti, in termini orientativi, riducendo il valore di stima a metro quadro. Pertanto quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

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

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

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

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 idrico.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

• **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Lucca (LU) - frazione di San Lorenzo a Vaccoli via del Molino n. 224/B
Diritti dell'intera piena proprietà gravata da diritto d'uso per 30 anni a favore [REDACTED].

[REDACTED] a partire dall'atto autenticato ai rogiti del Notaio Guido Politi del 21/04/2006 repertorio n. 69401 trascritto a Lucca il 11/05/2006 al n. 5909 di reg. part., su civile abitazione in ambito di corte corredata da pertinenza esclusiva poco discosta, ubicata in Comune di Lucca, via del Molino n. 224/B, frazione San Lorenzo a Vaccoli, il tutto con la complessiva superficie commerciale di circa mq. 100,25. Civile abitazione in ambito di corte elevata su tre piani fuori terra, libera su due lati, composta come segue: - piano terra: ingresso-soggiorno e cucina; - piano primo: piccolo disimpegno, bagno e camera; - piano secondo (a tetto): piccolo disimpegno, camera e locale di sgombero. Tutti i piani sono collegati da scala interna che diparte dal piano terra e raggiunge il piano secondo. Si accede all'immobile direttamente dalla via del Molino attraverso la corte comune ad oggi catastalmente identificata, mediante graffa, dal mappale 460 del foglio 182 di Lucca, il tutto come individuato dall'estratto di mappa catastale agli atti. L'abitazione è corredata da annesso ad uso garage a schiera con altri fabbricati similari elevato posto nelle immediate vicinanze della abitazione, elevato su due piani fuori terra e composto da un unico vano per piano. Si precisa che i piani sono collegati tra loro da scala a pioli amovibile. Il sottoscritto Esperto vuole precisare relativamente ad due immobili, che gli stessi alla data del sopralluogo eseguito, estate anno 2025, gli stessi erano stipati di mobilia varia ed altro materiale, pertanto il sopralluogo è risultato essere molto difficoltoso, come rilevabile dalle foto allegate alla presente relazione. Inoltre non è stato possibile eseguire un adeguato rilievo metrico a causa della presenza del materiale sopra riferito. Relativamente al diritto d'uso spettante [REDACTED]

[REDACTED] vuole precisare che dalla lettura della visura camerale la società stessa è stata cancellata dal registro delle imprese di Lucca in data 30/03/2007 a seguito della cessazione dell'attività avvenuta in data 28/12/2006. All'epoca della cessazione dell'attività [REDACTED]

[REDACTED] si vuole precisare che lo stesso con Decreto del Prefetto di Lucca di Autorizzare la Modifica del Nome con il n. [REDACTED] datato [REDACTED] trascritto alla anagrafe di Lucca in data [REDACTED] ha avuto l'autorizzazione di cambiare il proprio [REDACTED] sugli atti dello stato civile. Si fa presente che detta variazione anagrafica non è presente nella visura camerale, si fa presente che la nomina a [REDACTED] avvenuta il 28/12/2006. Per maggiori dettagli si rimanda all'allegata visura camerale ed alla copia conforme del registro degli atti di nascita.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 182, Part. 462, Categoria A5 - Fg. 182, Part. 914, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 50.777,93

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, il sottoscritto Esperto ha ritenuto congruo adottare un procedimento estimativo di natura sintetica, nella specifica forma della stima monoparametrica, fondato sul parametro di confronto della consistenza commerciale del bene oggetto di valutazione.

Le operazioni peritali sono state eseguite secondo la seguente sequenza metodologica, precisando sin d'ora che i parametri metrici utilizzati - puntualmente indicati nel prosieguo - sono stati considerati esclusivamente quali elementi indiziari concorrenti, unitamente ad altri fattori valutativi, alla determinazione del valore finale espresso "a corpo":

- accertamento, ispezione e analisi tecnica dell'immobile oggetto di stima;
- esame del mercato immobiliare locale, con individuazione del pertinente segmento di mercato di collocazione del bene;
- determinazione della superficie commerciale, previa verifica della conformità dello stato di fatto rispetto alla documentazione catastale e urbanistica;
- rilevazione e raccolta dei dati immobiliari relativi agli immobili comparabili (superfici principali e accessorie, valori di offerta e compravendita) appartenenti al medesimo segmento di mercato;
- calcolo della superficie commerciale complessiva dell'immobile sottoposto a valutazione;

f)- confronto e validazione dei dati acquisiti mediante consultazione di fonti qualificate (banche dati di settore, pubblicazioni specialistiche, quotazioni di mercato, operatori professionali);

g)- individuazione del valore di Massima Frequenza unitario riferito al segmento di mercato considerato;

h)- applicazione dei necessari coefficienti correttivi sul Valore di Massima Frequenza unitario, al fine di compensare le differenze residue tra l'immobile oggetto di stima e i beni comparabili;

i)- determinazione del valore di mercato mediante applicazione del valore unitario medio alla consistenza catastale dell'immobile.

Si evidenzia, altresì, che l'utilizzo del valore unitario (€ x mq. di superficie catastale) non costituisce parametro vincolante o proporzionale rispetto alla superficie effettiva del bene, ma rappresenta un criterio tecnico-indiziario finalizzato esclusivamente alla definizione dell'ordine di grandezza del valore. La stima deve pertanto intendersi formulata "a corpo" e non "a misura", conformemente alla prassi estimativa e alla migliore dottrina di settore.

Il criterio estimativo adottato è quello del "valore di mercato", inteso quale più probabile prezzo al quale la proprietà immobiliare oggetto di valutazione potrebbe essere trasferita alla data della stima, a seguito di una libera contrattazione tra parti indipendenti, non condizionate e operanti nel proprio esclusivo interesse, dopo un'adeguata attività di commercializzazione. Tale definizione recepisce quanto stabilito dagli International Valuation Standards (IVS) e dagli European Valuation Standards (EVS), secondo i quali le parti devono agire con pari capacità contrattuale, con prudenza, senza coercizioni e sulla base di informazioni adeguate.

Al fine della determinazione del valore di mercato, lo scrivente ha ritenuto congruo procedere mediante un metodo di stima sintetico di tipo monoparametrico, assumendo quale parametro di confronto il valore unitario al metro quadro di superficie.

Per quanto della Superficie Commerciale, si è fatto riferimento alla Superficie Esterna Lorda (S.E.L.), conformemente alle indicazioni contenute nel Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa. Le superfici sono state opportunamente ragguagliate, mediante l'applicazione dei coefficienti "rapporti mercantili", alla superficie principale — individuata nella superficie avente destinazione abitativa o commerciale — secondo i criteri indicati nel Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa.

Le indagini di mercato sono state condotte ricercando compravendite effettuate nel triennio aventi a oggetto immobili comparabili a quello in esame.

L'attività di ricerca sono state svolte mediante l'utilizzo di banche dati specialistiche (Comparabili.it, Stimatrix) e dei principali portali immobiliari (Immobiliare.it, Casa.it, Idealista), al fine di reperire gli asking price correnti nel mercato di riferimento.

È stato inoltre considerato quanto rilevato dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, con particolare riferimento ai valori del primo semestre 2025.

Nella determinazione del più probabile valore attuale di mercato, lo scrivente ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Sotto il profilo estrinseco, sono stati valutati:

- 1)- la collocazione ed insieme ambientale dove si trova l'abitazione e pertinenza;
- 2)- le caratteristiche costruttive dell'edificio;
- 3)- l'ubicazione in zona molto periferica rispetto al centro storico di Lucca;
- 4)- la disponibilità di parcheggio nella generalità dei periodi dell'anno;

Sotto il profilo intrinseco, sono stati considerati:

- 5)- le pessime condizioni generali di manutenzione e conservazione degli immobili;
- 6)- la qualità pessima delle finiture interne (pavimentazioni, infissi, ecc.);
- 7)- la dotazione impiantistica, valutata come tecnicamente mediocre.

Per la determinazione della Superficie Commerciale necessaria alla valutazione dei beni, come già evidenziato, il calcolo è stato eseguito assumendo quale riferimento la Superficie Esterna Lorda (S.E.L.), conformemente alla definizione contenuta nel già citato Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa.

Valori dell'Agenzia delle Entrate di Lucca (O.M.I.) del Comune di Lucca, inerenti al 1° semestre del 2025

zona Extraurbana Cerasomma, Monte Romagna, Monte dei Creoci, Monte Penna, Monte Le Corna, Lorenzo a Vaccoli, Codice zona: R4, Microzona: 0, tipologia prevalente: non presente.

Nella tipologia "abitazioni di tipo economico", i quali riportano, per unità in "normali" condizioni, un valore minimo di €. 770,00 ed un valore massimo di €. 1.150,00 al mq. Lordo.

Nella zona limitrofa si sono individuati i seguenti comparabili:

1)- trascrizione n. 2028 del 2021 Lucca, San Lorenzo a Vaccoli, via Santa Maria del Giudice n. 1093/G, categoria A/4, superficie commerciale stimata 102,50 mq., valore di compravendita complessivo € 80.000,00, prezzo medio €/mq. 783,93;

2)- trascrizione n. 2176 del 2021 San Lorenzo a Vaccoli, via Santa Maria del Giudice n. 1093, categoria A/4 superficie commerciale stimata 122,46 mq., valore di compravendita complessivo € 87.400,00, prezzo medio €/mq. 713,70.

Dall'analisi dei dati reali rilevati e dal confronto degli stessi con le informazioni acquisite da fonti fiduciarie, da operatori qualificati del mercato e dalle quotazioni riportate nelle principali pubblicazioni e nei borsini immobiliari di settore, il sottoscritto Esperto ha potuto individuare il Valore di Massima Frequenza al metro quadrato di superficie commerciale per immobili aventi caratteristiche omogenee a quello oggetto di stima, quantificabile come segue:

- Valore di Massima Frequenza circa € 750,00/mq.

Tenuto conto delle attuali tendenze del mercato immobiliare e delle aspettative manifestate dagli operatori, nonché del confronto analitico tra le caratteristiche degli immobili comparabili e quelle dell'immobile oggetto di stima, sono stati valutati gli elementi di dissomiglianza, idonei a produrre variazioni del valore unitario. In particolare, sono stati rilevati i seguenti aspetti:

Pregi: nessuno.

Difetti: presenza di irregolarità edilizie; pessimo stato conservativo del bene.

Alla luce dei predetti elementi e con applicazione di un criterio prudenziale, da tenersi in stime di tipo giudiziario, l'Esperto ha ritenuto congruo procedere ad un deprezzamento del Valore di Massima Frequenza individuato, determinando il compendio immobiliare oggetto di valutazione il seguente valore unitario:

- € 650,00/mq (euro seicentocinquanta/00) di superficie commerciale.

Calcolato il valore unitario così determinato sulla superficie commerciale complessiva dell'immobile, il più probabile valore di mercato dell'intera piena proprietà risulta come segue:

Superficie Commerciale Totale: 100,25 mq. x Valore Unitario: € 650,00/mq

Valore di Mercato: € 65.162,50 arrotondato ad € 65.000,00 (euro sessantacinquemila/00).

Poiché il bene è vincolato dal diritto d'uso per anni 30 a favore

come stabilito nell'atto di provenienza Notaio Guido Politi del 2006.

Tenuto conto che il diritto d'uso cesserà il 21/04/2036, e pertanto dalla data della presente perizia alla conclusione di detto diritto devono decorrere circa anni 10 e mesi 5 il valore sopra stimato deve essere decurtato del valore del diritto d'uso.

Il calcolo del diritto d'uso in genere è parametrato a quello dell'usufrutto a termine, alla luce della modifica al saggio legale degli interessi, è stata pubblicata in G.U. la nuova tabella da utilizzare per effettuare il calcolo del valore di diritto di usufrutto e dei diritti di uso e abitazione.

I coefficienti di usufrutto aggiornati al 2025 con D.M. 27 dicembre 2024, pubblicato sulla G.U. n. 305 del 31/12/2024, tasso di riferimento per il calcolo dei diritti di usufrutto: 2,50% (tasso di interesse legale vigente: 2,00%).

Calcolo diritto d'uso e piena proprietà gravata da diritto d'uso, con interesse Legale di Riferimento del 2,50%.

Diritto d'uso a termine:

Valore dell'intera piena proprietà € 65.000,00;

Durata del diritto d'uso circa anni 10;

Tasso di interesse legale 2,50%

Valore del diritto d'uso € 14.222,07.

Valore dell'intera piena proprietà gravata da diritto d'uso € 50.777,93.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terratetto Lucca (LU) - frazione di San Lorenzo a Vaccoli via del Molino n. 224/B	100,25 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Valore di stima:					€ 50.777,93

Valore di stima: € 50.777,93

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore per differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile	20,00	%

Valore finale di stima: € 40.622,34

[Redacted] sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli [Redacted] e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Lucca, li 15/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Dinelli Fabio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visure catastali
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 1 Estratti di mappa

- ✓ N° 1 Foto - Fotografie interne
- ✓ Foto - Fotografie esterne
- ✓ N° 1 Google maps
- ✓ N° 2 Altri allegati - Visure camerali

Estratto registro anagrafe di Lucca

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Lucca (LU) - frazione di San Lorenzo a Vaccoli via del Molino n. 224/B Diritti dell'intera piena proprietà gravata da diritto d'uso per 30 anni a favore [REDACTED] a partire dall'atto autentificato ai rogiti del Notaio Guido Politi del 21/04/2006 repertorio n. 69401 trascritto a Lucca il 11/05/2006 al n. 5909 di reg. part., su civile abitazione in ambito di corte corredata da pertinenza esclusiva poco discosta, ubicata in Comune di Lucca, via del Molino n. 224/B, frazione San Lorenzo a Vaccoli, il tutto con la complessiva superficie commerciale di circa mq. 100,25. Civile abitazione in ambito di corte elevata su tre piani fuori terra, libera su due lati, composta come segue: - piano terra: ingresso-soggiorno e cucina; - piano primo: piccolo disimpegno, bagno e camera; - piano secondo (a tetto): piccolo disimpegno, camera e locale di sgombero. Tutti i piani sono collegati da scala interna che diparte dal piano terra e raggiunge il piano secondo. Si accede all'immobile direttamente dalla via del Molino attraverso la corte comune ad oggi catastalmente identificata, mediante graffa, dal mappale 460 del foglio 182 di Lucca, il tutto come individuato dall'estratto di mappa catastale agli atti. L'abitazione è corredata da annesso ad uso garage a schiera con altri fabbricati similari elevato posto nelle immediate vicinanze della abitazione, elevato su due piani fuori terra e composto da un unico vano per piano. Si precisa che i piani sono collegati tra loro da scala a pioli amovibile. Il sottoscritto Esperto vuole precisare relativamente ad due immobili, che gli stessi alla data del sopralluogo eseguito, estate anno 2025, gli stessi erano stipati di mobilia varia ed altro materiale, pertanto il sopralluogo è risultato essere molto difficoltoso, come rilevabile dalle foto allegate alla presente relazione. Inoltre non è stato possibile eseguire un adeguato rilievo metrico a causa della presenza del materiale sopra riferito. Relativamente al diritto d'uso spettante a [REDACTED] si vuole precisare che dalla lettura della visura camerale la società stessa è stata cancellata dal registro delle imprese di Lucca in data 30/03/2007 a seguito della cessazione dell'attività avvenuta in data 28/12/2006. All'epoca della cessazione dell'attività [REDACTED] si vuole precisare che lo stesso con Decreto del Prefetto di Lucca di Autorizzare la Modifica del Nome con il n. [REDACTED] trascritto alla anagrafe di Lucca in data [REDACTED] ha avuto l'autorizzazione di cambiare il proprio nome [REDACTED] agli atti dello stato civile. Si fa presente che detta variazione anagrafica non è presente nella visura camerale, si fa presente che la nomina a socio del [REDACTED] avvenuta il 28/12/2006. Per maggiori dettagli si rimanda all'allegata visura camerale ed alla copia conforme del registro degli atti di nascita.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 182, Part. 462, Categoria A5 - Fg. 182, Part. 914, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: I beni nel vigente Piano Operativo Comunale sono inseriti in Aree agricole e forestali Aree prevalentemente agricole della piana (E2), mentre per la disciplina degli edifici: Edifici sparsi e/o isolati di impianto storico e di valore documentale - Edifici puntuali di impianto storico. Per le Aree agricole e forestali Aree prevalentemente agricole della piana (E2) si fa riferimento all'art. 49 delle Norme Tecniche di Attuazione. Per la Disciplina degli edifici si fa riferimento a: Edifici sparsi e/o isolati di impianto storico e di valore documentale, Edifici puntuali di impianto storico Art. 45. Edificato sparso e discontinuo in territorio rurale. Categorie di intervento; Art.46.1 Edificato sparso e discontinuo in territorio rurale. Categorie di intervento; Art. 46.2 Edificato sparso e discontinuo in territorio rurale. Disciplina delle funzioni; Art.46.3 Edificato sparso e discontinuo in territorio rurale. Indicazioni di dettaglio per il controllo degli interventi edilizi, delle Norme Tecniche di Attuazione.

Prezzo base d'asta: € 40.622,34

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 256/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 40.622,34

Bene N° 1 - Terratetto			
Ubicazione:	Lucca (LU) - frazione di San Lorenzo a Vaccoli via del Molino n. 224/B		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 182, Part. 462, Categoria A5 - Fg. 182, Part. 914, Categoria C6	Superficie	100,25 mq
Stato conservativo:	Entrambe le unità si trovano in mediocri condizioni di manutenzione, necessitanti di lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione alle murature, infissi ed impianti.		
Descrizione:	Diritti dell'intera piena proprietà gravata da diritto d'uso per 30 anni a favore della [REDACTED] a partire dall'atto autentificato ai rogiti del Notaio Guido Politi del 21/04/2006 repertorio n. 69401 trascritto a Lucca il 11/05/2006 al n. 5909 di rep. part., su civile abitazione in ambito di corte corredata da pertinenza esclusiva poco discosta, ubicata in Comune di Lucca, via del Molino n. 224/B, frazione San Lorenzo a Vaccoli, il tutto con la complessiva superficie commerciale di circa mq. 100,25. Civile abitazione in ambito di corte elevata su tre piani fuori terra, libera su due lati, composta come segue: - piano terra: ingresso-soggiorno e cucina; - piano primo: piccolo disimpegno, bagno e camera; - piano secondo (a tetto): piccolo disimpegno, camera e locale di sgombero. Tutti i piani sono collegati da scala interna che diparte dal piano terra e raggiunge il piano secondo. Si accede all'immobile direttamente dalla via del Molino attraverso la corte comune ad oggi catastalmente identificata, mediante graffa, dal mappale 460 del foglio 182 di Lucca, il tutto come individuato dall'estratto di mappa catastale agli atti. L'abitazione è corredata da annesso ad uso garage a schiera con altri fabbricati similari elevato posto nelle immediate vicinanze della abitazione, elevato su due piani fuori terra e composto da un unico vano per piano. Si precisa che i piani sono collegati tra loro da scala a pioli amovibile. Il sottoscritto Esperto vuole precisare relativamente ad due immobili, che gli stessi alla data del sopralluogo eseguito, estate anno 2025, gli stessi erano stipati di mobilia varia ed altro materiale, pertanto il sopralluogo è risultato essere molto difficoltoso, come rilevabile dalle foto allegate alla presente relazione. Inoltre non è stato possibile eseguire un adeguato rilievo metrico a causa della presenza del materiale sopra riferito. Relativamente al diritto d'uso spettante [REDACTED] in [REDACTED] vuole precisare che dalla lettura della visura camerale la società stessa è stata cancellata dal registro delle imprese di Lucca in data 30/03/2007 a seguito della cessazione dell'attività avvenuta in data 28/12/2006. All'epoca della cessazione dell'attività [REDACTED] vuole precisare che lo stesso con Decreto del Prefetto di Lucca di Autorizzare la Modifica del Nome con il n. [REDACTED] datato [REDACTED] trascritto alla anagrafe di Lucca in data [REDACTED] n. [REDACTED] ha avuto l'autorizzazione di cambiare il proprio [REDACTED] agli atti dello stato civile. Si fa presente che detta variazione anagrafica non è presente nella visura camerale, si fa presente che la nomina [REDACTED] è avvenuta il 28/12/2006. Per maggiori dettagli si rimanda all'allegata visura camerale ed alla copia conforme del registro degli atti di nascita.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

AL TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LUCCA
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

All'att.ne del Giudice Dott. Giacomo Lucente.

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare promossa da [REDACTED]
contro [REDACTED] (R.G. n. 256/2023).

Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott. Giacomo Lucente.

Il sottoscritto Esperto Geom. Fabio Dinelli, nato a Lucca il 20.01.1974, con studio in Lucca, frazione di San Concordio, viale San Concordio n. 996/a, in relazione alla perizia di stima depositata inerente l'Esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto, con la presente,

ASTE
GIUDIZIARIE® COMUNICA

che a pagina 3, 4, 15, 20 e 21 dell'elaborato peritale depositato, è presente un mero errore di battitura consistente nel cognome del socio della società [REDACTED] che non deve leggersi [REDACTED] ma [REDACTED] come anche riportato nella visura camerale allegata alla perizia.

Scusandomi per quanto accaduto con l'occasione porgo distinti saluti.

Lucca, 01/12/2025

L'Esperto

Geom. Fabio Dinelli

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ufficio Provinciale di LUCCA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 29/01/2024 Ora 13:00:26

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica - Titolo cartaceo

Codice invio 201141893 del 26/01/2024

Richiedente: DNLFBA

Nota di trascrizione

Registro generale n.

10333

Registro particolare n.

5909

Data di presentazione 11/05/2006

Stampa ai sensi del n. ord 2.1.4 della Tabella delle tasse ipotecarie allegata al regolamento

Il presente documento non costituisce copia conforme.

DA 8 A 15



Rep. 69401

Racc. 14.147

COMPRAVENDITA

Fra i sottoscritti:

la quale interviene al presente atto in proprio e quale legale rappresentante

Ord. N° 10338
Tras. N° 8208

la quale interviene al presente atto in proprio e quale legale rappresentante

Ord. N° 10340
Tras. N° 8215

come sopra generalizzato, interviene anche quale legale rappresentante con pieni poteri alla firma della

ed anche quale socio accomandatario e legale rappresentante della società:

presente atto non in proprio ma quale socio accomandatario e legale rappresentante

ordine a procura da me rilasciata in data 2 marzo 2006 rep. 68.902, registrata a Lucca il 14 marzo 2006 al n. 592 serie II; Si conviene e si stipula quanto segue:

IN PRIMO LUOGO

come sopra rappresentata, con tutte le garanzie di legge

VENDE

la nuda proprietà "S." che a mezzo del legale rappresentante accetta, sopra i seguenti beni (gravati del diritto di uso vita natural durante a favore

1) In Comune di Lucca, frazione S. Marco Via dei Salicchi n. 361; - fabbricato per civile abitazione elevato a tre piani compreso il terrestre, costituito da due vani più ripostiglio, vano scale e bagno al piano terreno, due vani più vano scale, bagno e disimpegno al primo piano e due vani più bagno, nonché piccola soffitta al piano secondo.

Vi confinano: Via dei Salicchi, beni residui della venditrice, salvo se altri.

Rappresentato al Catasto Urbano del Comune di Lucca alla partita 10201 foglio mappale categoria A/4 classe 9 vani 5 con la rendita catastale di Euro 387,35.

70,00

70,00

70,00

70,00

70,00

70,00

70,00

70,00

70,00

Pervenuto detto bene per atto ai miei rogiti in data 18.12.2000 rep. 49691.
Valore fiscale Euro 68.806,10 (sessantottomilaottocentosei virgola dieci).
2) - Piccolo edificio elevato ad un piano oltre il seminterrato in pessimo
stato di conservazione, sito in Comune di Lucca, frazione S. Lorenzo a
Vaccoli, località al Guappero.

Correda [redacted] misura
superficiale di mq. 660 (seicentosessanta) o quanti siano a corpo e non a
misura.

Il fabbricato è rappresentato al Catasto Urbano del Comune di Lucca nel
foglio [redacted] mappale [redacted] categoria C/1 classe 8^a di mq. 22 con la rendita
di Euro 584,01 mentre il terreno è rappresentato al N.C.T. di detto
Comune nel foglio [redacted] mappale [redacted] di mq. 660 con il r.d. di Euro 3,92 e
il r.a. di Euro 2,90.

Vi confinano: Strada Statale dell'Abetone e del Brennero da ponente, Rio
di Guappero a levante, strada vicinale a settentrione, salvo se altri.

Provenienza:

Pervenuti detti beni per atto ai rogiti [redacted] in data 21.2.2001 rep.
50851.

Valore fiscale Euro 25.018,19 (venticinquemiladiciotto virgola
diciannove) il fabbricato ed Euro 441 (quattrocentoquarantuno) il
terreno.

-----Leggi urbanistiche-----

Ai fini della applicazione della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e 724/94
successive modificazioni, la parte venditrice ai sensi del T.U. 445/2000
dichiara:

- che il fabbricato di cui al punto 1) è stato costruito prima del 1 settembre
1967 e che successivamente non ha subito interventi che abbiano potuto
comportare il rilascio di licenza, autorizzazione o concessione ad
eccezione della autorizzazione di tipo D.I.A. prot. URP n. 373 del
23.3.2000 e numeri 230, 1181 e 2457 del 2003;

- che il fabbricato al punto 2) è stato costruito prima del 1 settembre 1967
e che successivamente non ha subito interventi [redacted] potuto
comportare [redacted] licenza, autorizzazione o concessione.

---La vendita di detti immobili visti e accettati nello stato di fatto e di
diritto in cui si trovano così come si possiedono dalla parte venditrice in
virtù dei titoli di provenienza è fatta per il prezzo complessivo di Euro [redacted]

[redacted]
di cui euro [redacted]
per il bene di cui al punto 1),

[redacted]
per il bene di cui al punto 2) ed euro

[redacted]
per il terreno a corredo del fabbricato di cui al punto 2).

La parte venditrice dichiara di aver già ricevuto detta somma e rilascia
pertanto ampia finale quietanza di saldo prezzo.

IN SECONDO LUOGO

[redacted] come sopra rappresentata, riservandosi l'uso
per la durata di anni 30 (trenta) con tutte le garanzie di legge

la nuda proprietà [redacted] VENDE [redacted] che a mezzo del legale

56
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100
101
102
103
104
105
106
107
108
109
110
111
112
113
114
115
116
117
118
119
120
121
122
123
124
125
126
127
128
129
130
131
132
133
134
135
136
137
138
139
140
141
142
143
144
145
146
147
148
149
150
151
152
153
154
155
156
157
158
159
160
161
162
163
164
165
166
167
168
169
170
171
172
173
174
175
176
177
178
179
180
181
182
183
184
185
186
187
188
189
190
191
192
193
194
195
196
197
198
199
200
201
202
203
204
205
206
207
208
209
210
211
212
213
214
215
216
217
218
219
220
221
222
223
224
225
226
227
228
229
230
231
232
233
234
235
236
237
238
239
240
241
242
243
244
245
246
247
248
249
250
251
252
253
254
255
256
257
258
259
260
261
262
263
264
265
266
267
268
269
270
271
272
273
274
275
276
277
278
279
280
281
282
283
284
285
286
287
288
289
290
291
292
293
294
295
296
297
298
299
300
301
302
303
304
305
306
307
308
309
310
311
312
313
314
315
316
317
318
319
320
321
322
323
324
325
326
327
328
329
330
331
332
333
334
335
336
337
338
339
340
341
342
343
344
345
346
347
348
349
350
351
352
353
354
355
356
357
358
359
360
361
362
363
364
365
366
367
368
369
370
371
372
373
374
375
376
377
378
379
380
381
382
383
384
385
386
387
388
389
390
391
392
393
394
395
396
397
398
399
400
401
402
403
404
405
406
407
408
409
410
411
412
413
414
415
416
417
418
419
420
421
422
423
424
425
426
427
428
429
430
431
432
433
434
435
436
437
438
439
440
441
442
443
444
445
446
447
448
449
450
451
452
453
454
455
456
457
458
459
460
461
462
463
464
465
466
467
468
469
470
471
472
473
474
475
476
477
478
479
480
481
482
483
484
485
486
487
488
489
490
491
492
493
494
495
496
497
498
499
500
501
502
503
504
505
506
507
508
509
510
511
512
513
514
515
516
517
518
519
520
521
522
523
524
525
526
527
528
529
530
531
532
533
534
535
536
537
538
539
540
541
542
543
544
545
546
547
548
549
550
551
552
553
554
555
556
557
558
559
560
561
562
563
564
565
566
567
568
569
570
571
572
573
574
575
576
577
578
579
580
581
582
583
584
585
586
587
588
589
590
591
592
593
594
595
596
597
598
599
600
601
602
603
604
605
606
607
608
609
610
611
612
613
614
615
616
617
618
619
620
621
622
623
624
625
626
627
628
629
630
631
632
633
634
635
636
637
638
639
640
641
642
643
644
645
646
647
648
649
650
651
652
653
654
655
656
657
658
659
660
661
662
663
664
665
666
667
668
669
670
671
672
673
674
675
676
677
678
679
680
681
682
683
684
685
686
687
688
689
690
691
692
693
694
695
696
697
698
699
700
701
702
703
704
705
706
707
708
709
710
711
712
713
714
715
716
717
718
719
720
721
722
723
724
725
726
727
728
729
730
731
732
733
734
735
736
737
738
739
740
741
742
743
744
745
746
747
748
749
750
751
752
753
754
755
756
757
758
759
760
761
762
763
764
765
766
767
768
769
770
771
772
773
774
775
776
777
778
779
780
781
782
783
784
785
786
787
788
789
790
791
792
793
794
795
796
797
798
799
800
801
802
803
804
805
806
807
808
809
810
811
812
813
814
815
816
817
818
819
820
821
822
823
824
825
826
827
828
829
830
831
832
833
834
835
836
837
838
839
840
841
842
843
844
845
846
847
848
849
850
851
852
853
854
855
856
857
858
859
860
861
862
863
864
865
866
867
868
869
870
871
872
873
874
875
876
877
878
879
880
881
882
883
884
885
886
887
888
889
890
891
892
893
894
895
896
897
898
899
900
901
902
903
904
905
906
907
908
909
910
911
912
913
914
915
916
917
918
919
920
921
922
923
924
925
926
927
928
929
930
931
932
933
934
935
936
937
938
939
940
941
942
943
944
945
946
947
948
949
950
951
952
953
954
955
956
957
958
959
960
961
962
963
964
965
966
967
968
969
970
971
972
973
974
975
976
977
978
979
980
981
982
983
984
985
986
987
988
989
990
991
992
993
994
995
996
997
998
999
1000

rappresentante accetta, sopra i seguenti beni:

1) - Appezamento di terreno parte boschivo e parte incolto in Capannori Ruota loc. "sopra il cimitero"

Confinano:

Renato salvo se altri.

Al Catasto terreni foglio mappale mq. 380 r.d. 0,69 r.a. 0,69 mappale mq. 530 r.d. 1,37 r.a. 1,37 mappale mq. 310 r.d. 0,56 r.a. 0,64 mappale mq. 1590 r.d. 0,74 r.a. 0,16

Valore fiscale Euro 77,63 (settantasette virgola sessantatré) per il mappale 175, Euro 154,13 (centocinquantaquattro virgola tredici) per il mappale 176, Euro 63,00 (sessantatré virgola zero zero) per il mappale 177, Euro 83,25 (ottantatré virgola venticinque) per il mappale 178.

2) - appezzamento di terreno vignato in Capannori Ruota loc. "sopra il cimitero"

Confinano: in senso orario mappali 169,168,178,177,172,171

Al Catasto terreni foglio vigneto, classe 3 mq. 850 con il r.d. di Euro 2,19 e il r.a. di Euro 2,19.

Valore fiscale Euro 246,38 (duecentoquarantasei virgola trentotto).

Provenienza:

Pervenuti detti beni per atto ai rogiti data 12.9.2002 rep. 56.358

3) - in comune di Capannori frazione Matraia loc. Vergaia

- Vecchio fabbricato per abitazione, elevato su due piani compreso il terrestre, oltre due vani interrati e soffitta, il tutto ubicato tra fabbricati simili nel nucleo abitato di Vergaia, con accesso dalla strada comunale e con diritto all'andito (mappale) e alla corte (mappale)

Piu' precisamente il fabbricato è composto al piano terreno da un vano centrale di ingresso con scala in vista di accesso ai piani superiori e con ai lati cucina e saletta, con sottostanti parziali cantine, rappresentate da due piccoli vani interrati con accesso dall'esterno, intervallati da cantina di proprietà di terzi; al piano primo da tre vani con relativo disimpegno ed al piano secondo, a tetto, da tre vani comunicanti ad uso soffitta.

Confinano: corticella comune, da piu' lati, passo comune, strada vicinale, salvo se altri.

Rappresentato al Catasto Fabbricati del comune di Capannori nel foglio 11 mappale sub categoria A/4, classe 3, vani 6,5, r.c.euro 252,44 (abitazione piano terreno e primo) e al Catasto Terreni nel foglio mappale "porzione rurale di fabbricato", comprendente soffitta e cantine interrate.

Valore fiscale Euro 3.807,44 (trentunomilaottocentosette virgola quarantaquattro).

Pervenuto per atto autenticato dal Notaio G. Politi in data 19 giugno 2003 rep. 59.235

4) - Porzione di fabbricato per civile abitazione indipendente, elevato a tre piani compreso il terrestre, sito in Comune di Lucca, frazione S. Marco Via del Brennero n. 526, già Via Salicchi n. 68.

Si compone al piano terreno da ingresso - soggiorno - pranzo - angolo cottura e scala a giorno per accesso al piano primo; una camera ed un bagno oltre disimpegno; al piano secondo una camera.

Vi confinano: Via del Brennero, beni residui della

venditrice, salvo se altri.

Rappresentato al Catasto Urbano del Comune di Lucca nel foglio [redacted]
mappale [redacted] categoria A/4 classe 7 vani 4 con la rendita catastale
di Euro 216,91.

Valore fiscale Euro 27.330,66 (ventisettemilatrecentotrenta virgola
sessantasei).

Pervenuto detto bene per atto ai rogiti G. Politi in data 7.6.2002 rep.
55.715.

5) - Porzione di fabbricato per civile abitazione indipendente, elevato a
tre piani compreso il terrestre, sito in Comune di Lucca, frazione S.
Lorenzo a Vaccoli Via di S. Maria del Giudice n. 1890.

Si compone al piano terreno da ingresso-soggiorno-pranzo, cucina,
ripostiglio e vano scale; al piano primo una camera ed un bagno oltre
disimpegno; al piano secondo una camera ed un ripostiglio.

Vi confinano: Via di S. Maria del Giudice, mappale 418, 417, 420, salvo se
altri.

Rappresentato al Catasto Urbano del Comune di Lucca nel foglio [redacted]
mappale [redacted] categoria A/5 classe 0 vani 2 con la rendita catastale di Euro
102,26.

Valore fiscale Euro 12.884,76 (dodiciemilatrecentottantaquattro virgola
settantasei).

Pervenuto detto bene per atto ai rogiti G. Politi in data 7.6.2002 rep.
55717.

6) in Comune di Lucca, frazione S. Lorenzo a Vaccoli, località Corte
Capanni, via del Bozzone:

- fabbricato elevato su tre piani fuori terra ad uso residenziale.

Confinano: strada vicinale detta Del Bozzone, Corte [redacted]
salvo se altri.

Rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca nel foglio [redacted]
mappale [redacted] categoria A/5, classe 5, vani 4, r.c. Euro 72,30.

Corredato dalla comunanza su aree est [redacted].

Valore fiscale Euro 9.109,80 (novemilacentonove virgola ottanta).

Pervenuto per atto ai rogiti G. Politi in data 17.9.2003 rep. 60176.

7) - Fabbricato di antica costruzione a schiera con altri, sito in Comune di
Lucca, frazione S. Lorenzo a Vaccoli località Al Molino e si compone di
piano terreno, primo e secondo con due vani per piano oltre agli accessori
e corredato da fabbricato per rimessa e cantina a schiera con altri oltre
che dei diritti di comunanza sull'antistante corte com [redacted]

Vi confinano: corte a comune da più lati, [redacted] e
[redacted] salvo se altri.

Rappresentato al Catasto Urbano di detto Comune alla partita 1026937
nel foglio 182 mappale 462 categoria A/5 classe 8 vani 4,5 con la rendita
di Euro 130,15 e mappale 914 categoria C/6 classe 5^a di mq. 60 con la
rendita di Euro 120,86.

Valore fiscale Euro 16.398,902 (sediciemilatrecentonovantotto virgola
novecentodue) per il mappale 462, Euro 15.228,36
(quindicimiladuecentoventotto virgola trentasei) per il mappale 914.

Pervenuti detti beni nella società venditrice per atto ai rogiti G. Politi in
data 30.1.2001 rep. 50468.

-----Leggi urbanistiche-----

Ai fini della applicazione della legge 28 febbraio 1985 n. 473 successive modificazioni, la parte venditrice ai sensi del T.U. 445/2000 dichiara:

- che tutti fabbricati in questo secondo luogo sono stati costruiti prima del 1 settembre 1967 e che successivamente non hanno subito interventi che abbiano potuto comportare il rilascio di licenza, autorizzazione o concessione ad eccezione dei lavori di straordinaria manutenzione sul bene di cui al punto 7 come da Autorizzazione Edilizia n. 808/2000 e della DIA n. 2636/2003 per lavori sul bene di cui al punto 6.

---La vendita di detti immobili visti e accettati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano così come si possiede dalla parte venditrice in virtù dei titoli di provenienza è fatta per il prezzo complessivo di Euro

di cui Euro [redacted]
per i terreni di cui al punto 1

e al punto 2, euro [redacted]
per i beni di cui al punto 3), euro [redacted]

per i beni di cui al punto 4) [redacted]

per i beni di cui al punto 5), euro [redacted]

per i beni di cui al punto 6), euro [redacted]

per il fabbricato di cui al punto 7) ove

euro [redacted] sono per l'abitazione e [redacted]

euro per la rimessa e cantina.

La parte venditrice dichiara di aver già ricevuto detta somma e rilascia pertanto ampia finale quietanza di saldo prezzo.

IN TERZO LUOGO

[redacted] a mezzo del legale rappresentante, riservandosi l'uso per la durata di anni 30 (trenta), con tutte le anzianze di legge

VENDE

la nuda proprietà [redacted] e come sopra rappresentata, accetta:

1) in comune di Capannori (LU) frazione Matraia località Vergaia:

- vecchio manufatto rustico per legnaia, composto da un vano seminterrato con incorporato forno a legna e da un vano al primo piano a tetto per ripostiglio, con accesso diretto dall'esterno.

Corredato da diritto di passo sui lati est e sud e da resede propria sul lato ovest a confine con la strada comunale.

Confinano: [redacted] bassi comuni e strada pubblica, salvo se altri.

Rappres. [redacted] Comune di Capannori nel foglio [redacted]

Mappale [redacted] cat C/2, classe 5, mq. 34, r.c. euro 100,09.

Si precisa che detto mappale è derivato dall'originario mappale [redacted] per costituzione n. 424 del 17.2.2003 prot. 34057, il tutto con diritto al passo mappale 81 e alla corte mappale [redacted] del foglio [redacted]

Valore fiscale Euro 12.611,34 (dodicimilaseicentoundici virgola trentaquattro).

Pervenuto per atto ai miei rogiti in data 19 giugno 2003 rep. 59.235.

1BIS) appezzamento di terreno ad uliveto, di natura collinare, posto ove sopra internamente alla via pubblica e a sud dei fabbricati di Corte

Vergaia, il cui accesso è stato da sempre praticato con diritto di passo da nord e cioè dalla strada di Vergaia attraverso il mappale 81 (andito) fino alla corte rappresentata dal mappale [redacted] denominata Corte Vergaia. Inoltre, da sud a nord, la società venditrice, come sopra rappresentata, dichiara di essere sempre passata, per raggiungere l'oliveto identificato dal mappale [redacted], dall'acquisto di detto bene dalla strada asfaltata che si sviluppa attraverso il mappale [redacted] raggiungendo così anche per detto accesso la Corte Vergaia.

Rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Capannori nel foglio [redacted] mappale [redacted] oliveto, mq. 710. r.d.euro 2,75 r.a. euro 2,75

Confinano: [redacted] salvo se altri.

Pervenuto per atto di compravendita ai miei rogiti in data 19 giugno 2003 rep. 59235.

Valore fiscale Euro 309,38 (trecentonove virgola trentotto).

2) Appezamenti di terreno della superficie catastale complessiva di mq. 5.980 (cinquemilanovecentottanta) o quanti siano a corpo e non a misura, posti in Comune di Lucca, frazione S. Giusto di Brancoli.

Rappresentati detti beni al N.C.T. di detto Comune nel foglio [redacted] mappale [redacted] classe 5 mq. 900 con il r.d. di Euro 0,46 e il r.a. di Euro 0,23;

mappale [redacted] classe 2 mq. 5080 con il r.d. di Euro 0,52 e il r.a. di Euro 1,84.

Valore fiscale Euro 51,75 (cinquantuno virgola settantacinque) per il mappale 182, Euro 58,50 (cinquantotto virgola cinquanta) per il mappale 115.

Pervenuti detti beni per atto ai miei rogiti in data 3 gennaio 2003 rep. 57.509.

3) In Comune di Lucca, frazione S. Anna Via del Tiro a Segno n. 157:
- Fabbricato per civile abitazione elevato a tre piani compreso il terrestre, oltre mezzanino, corredato da terreno per resede e giardino, con sopra se manufatto ad un solo piano ad uso ripostiglio e lavanderia, gravato del diritto di uso a favore della [redacted]

Vi confinano: Via del Tiro a Segno, passo a comune, [redacted] per due lati, salvo se altri.

Rappresentato al Catasto Urbano del Comune di Lucca nel foglio [redacted] mappale [redacted] categoria A/3 classe 7 vani 9 con la rendita catastale di Euro 511,29.

Valore fiscale Euro 64.422,54 (sessantaquattromilaquattrocentoventidue virgola cinquantaquattro).

Pervenuto nella società [redacted] per atto ai rogiti G. Politi in data 23 aprile 2004 rep. 62.924.

4) Appezamento [redacted] di natura parte oliveto e parte vigneto, della superficie catastale complessiva di mq. 1.525 o quanti siano a corpo e non a misura, posto in Comune di Capannori (LU), frazione Matraia località "Caldara".

Si accede a detto terreno da monte, mediante la strada vicinale Matraia-Valgiano

Vi confinano: strada vicinale di Matraia-Valgiano, [redacted]

salvo se altri.

Rappresentati detti beni al N.C.T. del Comune di Capannori nel foglio mappali

di mq. 660 con il r.d. di euro 6,65 e il r.a. di euro 4,43;

di mq. 250 con il r.d. di euro 1,29 e il r.a. di euro 1,10;

di mq. 615 con il r.d. di euro 2,49 e il r.a. di euro 4,28.

Valore fiscale di Euro 1173,39 (millecentosettantatré virgola trentanove) e precisamente Euro 748,13 per il mappale e Euro 145,13 per il mappale

Euro 280,13 per il mappale

Pervenuti detti beni per atto compravendita ai miei rogiti in data 22 giugno 2004, rep. 63331.

Leggi urbanistiche

Ai fini della applicazione della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e 724/94 successive modificazioni, la parte venditrice ai sensi del T.U. n. 455/2000 dichiara:

che il fabbricato al punto 1) è stato costruito prima del 1 settembre 1967 e che successivamente non ha subito interventi che abbiano potuto comportare il rilascio di licenza, autorizzazione o concessione;

- che il fabbricato al punto 3) è stato costruito prima del 1 Settembre 1967; che ha subito opere di adeguamento igienico in virtù di Autorizzazione Edilizia n. 1008 rilasciata dal Comune di Lucca in data 29.1.1990;

che per la realizzazione di una veranda senza la prescritta autorizzazione è stata presentata al Sindaco del Comune di Lucca domanda di Condono Edilizio protocollo gen. 45.202 in data 31 ottobre 1986 alla quale è conseguito il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1266 del 20.5.1999.

E che successivamente non ha subito ulteriori interventi che abbiano potuto comportare il rilascio di licenza, autorizzazione o concessione.

La vendita di detti immobili visti e accettati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano così come si possiede dalla parte venditrice in virtù dei titoli di provenienza è fatta per il prezzo complessivo di Euro 26.610,00 (ventiseimilaseicentodieci virgola zero zero) di cui euro 9000,00 per il bene di cui al punto 1), euro 310,00 per il bene di cui al punto 1BIS), euro 500,00 per il bene di cui al punto 2, euro 16.000,00 il bene di cui al punto 4)

La parte venditrice dichiara di aver già ricevuto detta somma e rilascia pertanto ampia finale quietanza di saldo prezzo.

IN QUARTO LUOGO

come sopra rappresentata, con tutte le garanzie di legge,

VENDE

la nuda proprietà che accetta, il seguente bene posto in Comune di Lucca S. Angelo in Campo, gravato dal diritto di uso vita natural durante

- Unità immobiliare elevata a tre piani compreso il terrestre ad uso originario magazzino, composta di due vani a piano.

Rappresentata al Catasto Urbano nel foglio mappale sub cat. C/2 classe 6° rendita Euro 164,86.

Pervenuto detto bene per atto ai rogiti G. Politi in data 21.2.2001 rep.

50.852.

-----Leggi urbanistiche-----

[redacted] della applicazione della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e 724/94 e successive modificazioni, la parte venditrice ai sensi del T.U. 445/2006
[redacted] ra:-----

[redacted] fabbricato è stato costruito prima del 1 settembre 1967 e che successivamente non ha subito interventi che abbiano potuto comportare il rilascio di licenza, autorizzazione o concessione, salvo autorizzazione n. 890/1999 per lavori di straordinaria manutenzione e D.I.A. n. 21248 del 3 aprile 2006 per cambio di destinazione e aumento del carico urbanistico.

-----Agevolazioni fiscali-----

Agli effetti dell'applicazione delle agevolazioni previste dalla Legge 19.07.93 n. 243 e successive modifiche e integrazioni la parte acquirente dichiara:

- di non essere titolare esclusivo o in comunione col coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile acquistato;
- di non essere titolare neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni sia della presente legge che da tutte quelle che l' hanno preceduta in materia;
- di adibire l'immobile acquistato a propria abitazione principale;
- di conseguire la residenza entro diciotto mesi da oggi nel comune ove è situato l'immobile oggetto del presente atto, se non sia già residente ad oggi;
- entrambe le parti dichiarano che l'immobile trasferito è destinato ad uso abitazione non di lusso, secondo i criteri di cui al Decreto del Ministero Lavori Pubblici 2 agosto 1969 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 27.8.1969.

L'acquirente prende atto che la legge prevede nel caso di rivendita entro il quinquennio l'applicazione delle imposte di registro ipotecarie e catastali nella misura ordinaria con una sovratassa del 30 per cento tranne che entro un anno acquisti altra abitazione idonea.

---La vendita di detti immobili visti e accettati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano così come si possiede dalla parte venditrice in virtù dei titoli di provenienza è fatta per il prezzo di Euro 5.193,25 (cinquemilacentonovantatré virgola venticinque).

La parte venditrice dichiara di aver già ricevuto detta somma e rilascia pertanto ampia finale quietanza di saldo prezzo.

IN QUINTO LUOGO

La società [redacted] come sopra rappresentata, con tutte le garanzie di legge

---VENDE

la nuda proprietà [redacted] che a [redacted] rappresentante, accetta, il seguente bene gravato del diritto [redacted] rante a favore [redacted] icato per civile abitazione a schiera con altri elevato a due piani. [redacted] o il terrestre, corredato da terreno per resede su tre lati, posto in [redacted]

ALLEGATO "A"
AL REP. 69401
RACE. 14147



CAPANNORI

**SERVIZIO PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE E EDILIZIA**

PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Tel 0583 428300

Fax 0583 428505

e-mail urbanistica@com

Piazza Aldo Moro, 1 - 55012 Capannori (LU) - (www.comune.capannori.lu.it)

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

3° comma art. 30 D.P.R. 06/06/2001 n° 380

Il sottoscritto Dirigente del servizio Pianificazione Territoriale e Edilizia

Vista l'istanza in data 21.03.2006 acquisita agli atti di questa Amministrazione con il n° 17766 di protocollo con la quale [redacted] a norma del 2° comma dell'art. 30 del D.P.R. n° 380 del 06.06.2001, chiede che venga rilasciato un certificato di destinazione urbanistica, riguardante le aree contraddistinte al Catasto Terreni del Comune di Capannori nel:

Foglio di mappa n° [redacted] mappale [redacted]

Visti gli atti esistenti in Ufficio;

Visto l'art. 107 del decreto legislativo 18 Agosto 2000 n° 267;

Vista l'avvenuta approvazione del Regolamento Urbanistico, ai sensi della L.R.T. n° 5/95, da parte del Consiglio Comunale di Capannori con le delibere n°38 del 20.04.2004, n°40 del 21.04.2004, n°41 del 22.04.2004, successivamente pubblicate sul B.U.R.T. in data 01.06.2004 - bollettino n°22;

Vista l'avvenuta adozione della Variante Normativa al Regolamento Urbanistico vigente, ai sensi della L.R.T. n° 1/05, da parte del Consiglio Comunale di Capannori con Delibera n°68 del 25.10.2005;

CERTIFICA

Che le aree sopraindicate e contraddistinte al Catasto Terreni del Comune di Capannori nel Foglio di mappa n° 154 mappale [redacted] parte, con l'avvenuta approvazione del Regolamento Urbanistico, sono inserite in zona denominata "aree di valore paesaggistico" ove si applicano le normative del suddetto Regolamento Urbanistico ed in particolare quelle di cui all'art. n° 44 del Regolamento stesso. Detta zona è assimilata alle zone "E" di cui al D.M. n° 1444/68.

L'area suddetta è inoltre inserita in parte in zona "aree cimiteriali e zone di rispetto" ove si applicano le normative del suddetto Regolamento Urbanistico ed in particolare quelle di cui all'art. 38 del Regolamento stesso.

Che le aree sopraindicate e contraddistinte al Catasto Terreni del Comune di Capannori nel Foglio di mappa n° 154 mappale 178 parte, con l'avvenuta approvazione del Regolamento Urbanistico, sono inserite in zona denominata "aree boschive e ripariali" ove si applicano le normative del suddetto Regolamento Urbanistico ed in particolare quelle di cui all'art. n° 43 del Regolamento stesso. Detta zona è assimilata alle zone "E" di cui al D.M. n° 1444/68.

L'area suddetta è inoltre inserita in parte in zona "aree cimiteriali e zone di rispetto" ove si applicano le normative del suddetto Regolamento Urbanistico ed in particolare quelle di cui all'art. 38 del Regolamento stesso.

Si fa presente che sono comunque fatte salve le eventuali limitazioni all'attività edilizia che possono derivare da quanto stabilito nel "Titolo VI - Tutela e salvaguardia delle risorse territoriali" delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico e dalle normative previste dalla Autorità di Bacino.

Il presente certificato ha validità limitata ad un anno dalla data del rilascio, salvo che non intervengano nel frattempo modifiche agli strumenti urbanistici.

Capannori li 29.03.2006

12/06

L' Istruttore Tecnico

Il Dirigente del Servizio

ALLEGATO "B"
AL REP. 69401
RACC. 14147

COMUNE DI LUCCA

Settore Dipartimentale 6 – Pianificazione, programmazione e sviluppo del territorio
U.O 6.2 – Edilizia Privata

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

Il Responsabile del Procedimento

- Vista l'istanza Protocollo Generale n° 17842 del 21 marzo 2006 inoltrata [redacted]
- Vista la documentazione agli atti,
- Visto l'articolo n° 18 della Legge 28.2.1985 n° 47, poi abrogato dall'art.136 del D.P.R. 6.6.2001 n° 380, aggiornato dal d.lgs n° 301 del 2002;
- Visto l'art. 30 del D.P.R. 6.6.2001 n° 380 già citato;
- Visto il Regolamento Urbanistico definitivamente approvato, ai sensi della L.R. 5/95, con delibera C.C. n° 25 del 16.3.2004, pubblicata sul B.U.R.T. n° 15 del 14.4.2004;

Certifica

Che, nel vigente Regolamento Urbanistico definitivamente approvato con atto di C.C. n.25 del 16.3.2004, i terreni posti in Lucca e contraddistinti al Nuovo Catasto Terreni nel foglio [redacted] dai mappali [redacted]

sono parzialmente compresi in zona classificata nelle relative N.T.A ai seguenti articoli :

-Art. 31.3 – Aree di prevalente uso agricolo

- 11.3.1 - In queste zone sono ammesse tutte le attività agricole senza limitazioni.
- 11.3.2 - In tali zone è consentita la costruzione e/o l'adeguamento di edifici a carattere agricolo, annessi o serre.
- 31.3.2.1 - La nuova costruzione di edifici o annessi non deve comportare l'abbattimento di alberi di alto fusto. Nel caso di aziende organizzate in più appezzamenti tra loro distanti oltre Km 1,5 l'intervento potrà prevedere la realizzazione della volumetria frazionata anche in corpi distinti. Oltre alle possibilità edificatorie derivanti per legge e senza la preventiva approvazione di un PMAA, per le unità poderali aventi estensione maggiore di 10.000 mq e sulle quali sono in atto prevalentemente coltivazioni di tipo specialistico (vigneti, oliveti, ecc.), è consentito

Settore Dipartimentale 6 – Pianificazione, programmazione e sviluppo del territorio
U.O.6.2 – Edilizia Privata



...esso qualora il fondo ne risulti sprovvisto, per 25 mq di superficie
...zzare con copertura a falda inclinata e materiali tradizionali.
...la può avvenire mediante interventi edilizi fino alla ristrutturazione
...del 8/4/2002. Gli annessi possono essere anche demoliti, ricostruiti
...seguenti categorie di utilizzazione: A2, C3, D3. E' sempre ammessa la riconversione
...produttiva (categorie di utilizzazione C1 o C2) per l'utilizzazione produttiva agricola
...volume.

31.3.2.2 - Per la nuova costruzione di serre a copertura stagionale la struttura portante deve essere realizzata con
elementi metallici e la copertura in solo materiale plastico flessibile. L'altezza minima all'imposta non potrà
superare m 2.00, l'altezza massima m 3.00, la larghezza della campata minore di m 6,00. La loro installazione è
sempre consentita previa semplice comunicazione al sindaco con obbligo unilaterale di rimozione.

Per la nuova costruzione di serre a copertura pluri-stagionale la struttura portante deve essere realizzata con
elementi metallici lignici o montanti in c.a. prefabbricato, e la copertura in materiale plastico flessibile, rigido e
vetro, l'altezza minima all'imposta non potrà superare m 2.10, l'altezza massima m 3.00 larghezza della campata
minore di m 8,00. La loro installazione è sempre consentita previa semplice comunicazione al sindaco con obbligo
unilaterale di rimozione.

Per la nuova costruzione di serre fisse la struttura portante deve essere realizzata con elementi metallici, lignei o
montanti in c.a. prefabbricato e la copertura in materiale plastico flessibile, rigido o vetro. l'altezza minima
all'imposta non potrà superare m 2.20, l'altezza massima m 4.00 larghezza della campata minore di m 8,00. La
volumetria acquisita andrà appositamente trascritta nei registri immobiliari e non potrà mai essere destinata ad usi
diversi da quelli connessi all'attività agricola né potrà essere trasformata in abitazioni rurali.

31.3.2.3 - E' ammessa la costruzione di manufatti precari secondo le indicazioni di cui al precedente articolo
30.12.3.

31.3.3 - All'interno di dette aree è consentita la coltivazione, l'imbottigliamento e lo stoccaggio di acque minerali
in conseguenza di specifici decreti ministeriali con la realizzazione delle volumetrie necessarie.

-Art. 26 - Regime idraulico

26.1 - Sono le aree destinate alla realizzazione di interventi di pubblica utilità (arginature, scogliere, consolidamenti spondali ecc) ed a bacini di raccolta di acque conseguenti ad inondazioni.

26.2 - L'intervento di tipo diretto, è riservato all'Amministrazione Comunale e/o agli Enti preposti.

26.3 - In dette aree sono ammesse tutte le utilizzazioni agricole del suolo, l'ampliamento e la sistemazione della
viabilità esistente e l'impianto a verde di arredo stradale, a condizione che non si creino elementi di contrasto con i
progetti per la messa in sicurezza dei vari corsi d'acqua.

26.4 - Per gli edifici esistenti, ricadenti, totalmente o parzialmente, all'interno di dette aree, sono ammessi gli interventi
di ordinaria e straordinaria manutenzione e di ristrutturazione edilizia. Sono ammessi interventi di sostituzione edilizia
purché tesi ad un miglioramento delle condizioni idrauliche e che le relative nuove costruzioni ricadano al di fuori
dell'area per interventi di regimazione idraulica.

26.5 - Sono vietate tutte le attività che comportino l'escavazione di materiali (sabbiosi, terrosi, argillosi); è inoltre
vietato lo scarico di rifiuti solidi di qualsiasi natura.

Certifica

Che, nel vigente Regolamento Urbanistico definitivamente approvato con atto di C.C. n.25
del 16.3.2004, i terreni posti in Lucca e contraddistinti al Nuovo Catasto Terreni nel foglio
dai mappali

sono parzialmente compresi in zona classificata nelle relative N.T.A ai seguenti articoli :

-Art. 31.3 - Aree di prevalente uso agricolo

31.3.1 - In queste zone sono ammesse tutte le attività agricole senza limitazioni.

31.3.2 - In tali zone è consentita la costruzione e/o l'adeguamento di edifici a carattere agricolo, annessi o serre.

31.3.2.1 - La nuova costruzione di edifici o annessi non deve comportare l'abbattimento di alberi di alto fusto. Nel
caso di aziende organizzate in più appezzamenti tra loro distanti oltre Km 1,5 l'intervento potrà prevedere la
realizzazione della volumetria frazionata anche in corpi distinti. Oltre alle possibilità edificatorie derivanti per
legge e senza la preventiva approvazione di un PMAA, per le unità poderali aventi estensione maggiore di 10.000

mq e sulle quali sono in atto prevalentemente coltivazioni di tipo specialistico (vigneti, oliveti, ecc.) consentito l'ampliamento o la nuova costruzione di un annesso qualora il fondo ne risulti sprovvisto, per 25 mq di superficie utile, con altezza media pari a m. 3,40, da realizzare con copertura a falda inclinata e materiali tradizionali. L'adeguamento all'esercizio dell'attività agricola può avvenire mediante interventi edilizi fino alla ristrutturazione dei fabbricati o degli annessi esistenti alla data del 8/4/2002. Gli annessi possono essere anche demoliti, ricostruiti o accorpati. Sono ammesse le seguenti categorie di utilizzazione: A2, C3, D3. E' sempre ammessa la riconversione degli edifici a destinazione produttiva (categorie di utilizzazione C1 o C2) per l'utilizzazione produttiva agricola (categoria C3), a parità di volume.

31.3.2.2 - Per la nuova costruzione di serre a copertura stagionale la struttura portante deve essere realizzata con elementi metallici e la copertura in solo materiale plastico flessibile. L'altezza minima all'imposta non potrà superare m 2,00, l'altezza massima m 3,00, la larghezza della campata minore di m 6,00. La loro installazione è sempre consentita previa semplice comunicazione al sindaco con obbligo unilaterale di rimozione. Per la nuova costruzione di serre a copertura pluri-stagionale la struttura portante deve essere realizzata con elementi metallici lignei o montanti in c.a. prefabbricato, e la copertura in materiale plastico flessibile, rigido e vetro, l'altezza minima all'imposta non potrà superare m 2,10, l'altezza massima m 3,00 larghezza della campata minore di m 8,00. La loro installazione è sempre consentita previa semplice comunicazione al sindaco con obbligo unilaterale di rimozione.

Per la nuova costruzione di serre fisse la struttura portante deve essere realizzata con elementi metallici, lignei o montanti in c.a. prefabbricato e la copertura in materiale plastico flessibile, rigido o vetro. l'altezza minima all'imposta non potrà superare m 2,20, l'altezza massima m 4,00 larghezza della campata minore di m 8,00. La volumetria acquisita andrà appositamente trascritta nei registri immobiliari e non potrà mai essere destinata ad usi diversi da quelli connessi all'attività agricola né potrà essere trasformata in abitazioni rurali.

31.3.2.3 - E' ammessa la costruzione di manufatti precari secondo le indicazioni di cui al precedente articolo 30.12.3.

31.3.3 - All'interno di dette aree è consentita la coltivazione, l'imbottigliamento e lo stoccaggio di acque minerali in conseguenza di specifici decreti ministeriali con la realizzazione delle volumetrie necessarie.

-Art. 34 - Interventi a fini non agricoli

34.1 - Gli edifici in aree agricole o boscate che abbiano in atto, ovvero acquisito alla data del 8/4/2002 una destinazione residenziale, nell'ambito della propria pertinenza urbanistica possono essere sottoposti ad interventi fino alla ristrutturazione e/o alla demolizione con ricostruzione anche su diverso sedime, ivi incluso l'accorpamento di edifici secondari, finalizzati a realizzare o mantenere categorie di utilizzazione di cui al successivo comma 34.3. Sempre nei limiti della pertinenza urbanistica, è ammessa la costruzione di manufatti per parcheggi pertinenziali, annessi a carattere temporaneo e/o strutture in precario, secondo le precisazioni di cui al precedente articolo 2.1.2.7, nonché interventi di sistemazione superficiale non quantificabili in termini di volume, quali: parcheggi, piscine, vegetazione integrativa, pensiline, volumi tecnici, muri e altri sistemi di recinzione (le piscine sono ammesse purché non emergano dal piano di campagna a sistemazione avvenuta; nelle aree collinari, o comunque in pendenza, la realizzazione è ammessa a condizione di non modificare terrazzamenti, ciglionamenti, muri a secco o altra opera esistente di sistemazione idraulica del terreno). E' inoltre ammessa la realizzazione di manufatti precari come definiti all'art. 30.12.3; per il solo ricovero animali le dimensioni massime devono corrispondere ai minimi previsti dai regolamenti vigenti in materia. Ogni intervento è ammesso a condizione che non vengano abbattuti alberi e che la resede risulti per almeno il 50% sistemata a verde e/o comunque con pavimentazioni percolanti. Per ogni lotto, a condizione che non risulti ubicato nelle zone periurbane o boscate di cui ai precedenti articoli 31.2, 33.1, 33.2 è ammessa inoltre la possibilità di realizzare, anche in più soluzioni nel tempo, ampliamenti nel limite massimo di 160 mc.

34.2 - Per gli edifici rurali o dismessi dall'uso agricolo che non abbiano ancora acquisito una destinazione urbanistica diversa alla data del 8/4/2002 si applica la seguente disciplina:

34.2.1 - Per quelli di volumetria non inferiore a 90 mc., a condizione che non siano collocati nelle zone agricole periurbane o boscate di cui ai precedenti articoli 31.2, 33.1, 33.2, sono ammessi i medesimi interventi e capacità edificatorie di cui al precedente comma 34.1.

34.2.2 - Per quelli di volumetria inferiore a 90 mc., e comunque per tutti quelli collocati nelle zone boscate o agricole periurbane, è ammessa la possibilità di ristrutturare, demolire, ricostruire, o anche accorpare volumetrie distinte di annessi o corpi secondari, nei limiti della volumetria esistente alla data del 8/4/2002 a condizione che non vengano abbattuti alberi e che la resede risulti per almeno il 50% sistemata a verde e/o comunque con pavimentazioni percolanti. L'edificio venutosi a creare a seguito di tali accorpamenti, anche se superiore a 90 mc., non potrà tuttavia usufruire di nessun ampliamento.

34.3 - Per gli interventi di cui ai precedenti due commi, sono ammesse le seguenti categorie di utilizzazione: A1, A3, A4, B2.5, B3.1, B3.2, B4.3.5, B4.6, C1.1, C4, D3. Se esistenti alla data del 8/4/2002, sono ammesse anche altre categorie di utilizzazione.

34.4 - Per gli edifici aventi destinazione produttiva, non legata alla conduzione del fondo, o terziaria, in deroga alle disposizioni di cui al precedente art. 14, sono ammessi:

- a) interventi di consolidamento della funzione produttiva o terziaria nell'ambito delle categorie di utilizzazione in atto (categorie di utilizzazione C, B1 o B2) o di trasformazione della funzione produttiva in funzioni di servizio B4 compatibili, mediante interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e/o ristrutturazione estesi all'intera unità o a parti di questa.
- interventi di trasformazione della funzione produttiva, nell'ambito della categoria di utilizzazione residenziale (A1), mediante uno specifico piano attuativo nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi: $It = 0,2 \text{ mc/mq.}$; $H = 7 \text{ m.}$; S_t pari alla S_f attualmente occupata dagli edifici esistenti.

Certifica

Che, nel vigente Regolamento Urbanistico definitivamente approvato con atto di C.C. n.25 del 16.3.2004, i terreni posti in Lucca e contraddistinti al Nuovo Catasto Terreni nel foglio [redacted] dai mappali [redacted]

sono parzialmente compresi in zona classificata nelle relative N.T.A ai seguenti articoli :

Art. 31.1 – Aree agricole infraurbane

31.1.1 - In queste zone sono ammesse attività agricole compatibili con la prossimità del sistema insediativo.

31.1.2 - In tali zone è vietata la costruzione di nuovi edifici, annessi o serre. E' ammessa la costruzione di manufatti precari secondo le indicazioni di cui al precedente articolo 30.12.3.

31.1.3 - E' consentito l'adeguamento all'esercizio dell'attività agricola mediante interventi edilizi fino alla ristrutturazione dei fabbricati o degli annessi esistenti alla data del 8/4/2002. Gli annessi possono essere anche demoliti, ricostruiti o accorpati.

-Art. 46 – Le Corti rurali

46.1 - Sono gli edifici rurali collocati prevalentemente nel territorio di pianura, sorti in funzione della pratica agricola e realizzati grosso modo fino all'Unità d'Italia. Sono complessi edilizi caratterizzati da una pluralità di corpi, principali e accessori, strettamente connessi con una o più pertinenze individuali rurali di grande dimensione.

46.2 - L'intervento è differenziato a seconda che riguardi parti di origine storica o parti moderne aggiunte nel tempo. La documentazione a corredo di ogni intervento deve contenere elementi sufficienti a valutare l'origine storica o moderna delle parti interessate.

46.2.1 - Per le parti di origine storica, l'intervento è di salvaguardia, con il quale introdurre le modifiche necessarie ai diversi usi, confermando i caratteri strutturali e formali originari, nel rispetto degli elementi esterni caratteristici del tipo che non potranno in alcun modo essere manomessi, demoliti o tamponati. Fatte salve le norme del Codice civile e i diritti dei terzi, l'intervento può inoltre consentire:

- il rinnovo e sostituzione parziale o integrale degli apparati strutturali nel caso in cui essi non siano più recuperabili, ma con l'uso di tecniche e materiali simili o compatibili con quelli originari ;
- l'eventuale modifica della destinazione d'uso, distribuzione e taglio degli edifici secondo le esigenze dell'uso moderno;
- la modifica delle aperture esterne, sempre che ciò avvenga nel rispetto delle dimensioni, partiture e rapporto fra vuoti e pieni caratteristici delle corti;
- la sostituzione delle strutture di copertura nel rispetto dell'inclinazione originaria del tetto e del manto di copertura esistente;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture, della tipologia e dei materiali esistenti..

46.2.2 - Per le parti di origine moderna, o per le porzioni diffusamente e significativamente alterate rispetto all'impianto architettonico e tipologico originario è ammesso un intervento di ristrutturazione o sostituzione edilizia.

46.3 - Per le parti sia antiche che moderne delle corti rurali destinate ad uso abitativo, fermo restando il numero dei piani esistente alla data del 8/4/2002, è possibile variare le quote di imposta e colmo dei tetti nonché la giacitura dei solai al fine di raggiungere le altezze minime fissate dalle vigenti disposizioni in materia igienico-sanitaria, anche se ciò comporta un incremento volumetrico. Sempre nel rispetto del numero di piani esistente, è inoltre ammessa la possibilità di ampliamento delle superfici e dei volumi entro il limite massimo di 180 mc. Tale ampliamento sarà consentito solo

nei casi in cui l'intervento sia esteso all'intero complesso della corte, così come esso è individuato dalle tavole di Regolamento Urbanistico, e sia realizzato sulla base di un piano attuativo sottoscritto da parte di tutti i proprietari interessati. Esso dovrà inoltre realizzarsi in armonia e in continuità con gli elementi edilizi esistenti.

46.4 - Per il trattamento delle *aree inedificate esterne di pertinenza* si prescrive l'appropriata sistemazione dell'area esterna comune, ivi compresa l'indivisibilità di tale spazio a mezzo di recinzioni, muretti o altri interventi che richiedano la esecuzione di opere edilizie. Si prescrive inoltre, ove presenti, la salvaguardia delle originarie sistemazioni a terra, compresi i mattonati e le pavimentazioni esistenti. Ove questi ultimi debbano essere sostituiti, se ne prescrive la sostituzione in conformità al disegno originario, con l'uso di pietra, mattoni o cotto aventi forme e caratteristiche analoghi a quelli originari. Gli interventi tenderanno inoltre ad eliminare gli elementi incongrui di divisione interna, i manufatti precari e le superfetazioni esistenti che compromettano le caratteristiche dimensionali e formali di tali spazi, anche con la possibilità di recuperare in forme appropriate le superfici e/o volumi demoliti nell'ambito della stessa corte o parte di corte oggetto di intervento.

46.5 - Sono ammesse le seguenti categorie di utilizzazione: A1, A2, B1.1, B1.2, B2.1, B3.1, B3.2, B4.6, C1.1, C3, C4, D3. Altre categorie sono ammesse se esistenti alla data del 8/4/2002.

Certifica

Che, nel vigente Regolamento Urbanistico definitivamente approvato con atto di C.C. n.25 del 16.3.2004, i terreni posti in Lucca e contraddistinti al Nuovo Catasto Terreni nel foglio [redacted] dai mappali [redacted] sono totalmente compresi in zona classificata nelle relative N.T.A ai seguenti articoli :

-Art. 46 - Le Corti rurali

46.1 - Sono gli edifici rurali collocati prevalentemente nel territorio di pianura, sorti in funzione della pratica agricola e realizzati grosso modo fino all'Unità d'Italia. Sono complessi edilizi caratterizzati da una pluralità di corpi, principali e accessori, strettamente connessi con una o più pertinenze individuali rurali di grande dimensione.

46.2 - L'intervento è differenziato a seconda che riguardi parti di origine storica o parti moderne aggiunte nel tempo. La documentazione a corredo di ogni intervento deve contenere elementi sufficienti a valutare l'origine storica o moderna delle parti interessate.

46.2.1 - Per le *parti di origine storica*, l'intervento è di salvaguardia, con il quale introdurre le modifiche necessarie ai diversi usi, confermando i caratteri strutturali e formali originari, nel rispetto degli elementi esterni caratteristici del tipo che non potranno in alcun modo essere manomessi, demoliti o tamponati. Fatte salve le norme del Codice civile e i diritti dei terzi, l'intervento può inoltre consentire:

- il rinnovo e sostituzione degli apparati strutturali nel caso in cui essi non siano più adeguati, con materiali simili o compatibili con quelli originari;
- l'eventuale modifica della distribuzione e taglio degli edifici secondo le esigenze del tipo moderno;
- la modifica delle aperture esterne, sempre che ciò avvenga nel rispetto delle dimensioni, partiture fra vuoti e pieni caratteristici delle corti;
- la sostituzione delle strutture di copertura nel rispetto dell'inclinazione originaria del tetto e del manto di copertura esistente;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture, della tipologia e dei materiali esistenti..

46.2.2 - Per le *parti di origine moderna*, o per le porzioni diffusamente e significativamente alterate rispetto all'impianto architettonico e tipologico originario è ammesso un intervento di ristrutturazione o sostituzione edilizia.

46.3 - Per le parti sia antiche che moderne delle corti rurali destinate ad uso abitativo, fermo restando il numero dei piani esistente alla data del 8/4/2002, è possibile variare le quote di imposta e colmo dei tetti nonché la giacitura dei tetti al fine di raggiungere le altezze minime fissate dalle vigenti disposizioni in materia igienico-sanitaria, anche se ciò comporta un incremento volumetrico. Sempre nel rispetto del numero di piani esistente, è inoltre ammessa la possibilità di ampliamento delle superfici e dei volumi entro il limite massimo di 180 mc. Tale ampliamento sarà consentito solo nei casi in cui l'intervento sia esteso all'intero complesso della corte, così come esso è individuato dalle tavole di Regolamento Urbanistico, e sia realizzato sulla base di un piano attuativo sottoscritto da parte di tutti i proprietari interessati. Esso dovrà inoltre realizzarsi in armonia e in continuità con gli elementi edilizi esistenti.

46.4 - Per il trattamento delle *aree inedificate esterne di pertinenza* si prescrive l'appropriata sistemazione dell'area esterna comune, ivi compresa l'indivisibilità di tale spazio a mezzo di recinzioni, muretti o altri interventi che richiedano la esecuzione di opere edilizie. Si prescrive inoltre, ove presenti, la salvaguardia delle originarie sistemazioni a terra, compresi i mattonati e le pavimentazioni esistenti. Ove questi ultimi debbano essere sostituiti, se ne prescrive la sostituzione in conformità al disegno originario, con l'uso di pietra, mattoni o cotto aventi forme e caratteristiche analoghi a quelli originari. Gli interventi tenderanno inoltre ad eliminare gli elementi incongrui di divisione interna, i manufatti precari e le superfetazioni esistenti che compromettano le caratteristiche dimensionali e formali di tali spazi, anche con la possibilità di recuperare in forme appropriate le superfici e/o volumi demoliti nell'ambito della stessa corte o parte di corte oggetto di intervento.

46.5 - Sono ammesse le seguenti categorie di utilizzazione: A1, A2, B1.1, B1.2, B2.1, B3.1, B3.2, B4.6, C1.1, C3, C4, D3. Altre categorie sono ammesse se esistenti alla data del 8/4/2002.

Si fa presente che sono comunque fatte salve le eventuali limitazioni all'attività edilizia, che possono derivare da quanto stabilito nella "Parte II° - Fragilità ambientale e conseguenti limitazioni" delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

Il presente certificato ha validità limitata ad un anno dalla data del rilascio, salvo che non intervengano nel frattempo modifiche agli strumenti urbanistici od alla legislazione nazionale o regionale inerente la materia.

Il titolare del presente certificato è tenuto a verificare, all'atto del rilascio, inesattezze od omissioni che vi fossero contenute.

Lucca 20 aprile 2006

L'Istruttore Tecnico



Il Responsabile del Procedimento
L'Esperto Tecnico

ALLEGATO "C"
AL REP. 69401
RAGE. 14147



COMUNE DI LUCCA

Settore Dipartimentale 6 - Pianificazione, programmazione e sviluppo del territorio
U.O. 6.2 - Edilizia Privata

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

Il Responsabile del Procedimento

- Vista l'istanza Protocollo Generale n° 23621 del 11 aprile 2006 inoltrata dal [redacted]
- Vista la documentazione agli atti,
- Visto l'articolo n° 18 della Legge 28.2.1985 n° 47, poi abrogato dall'art. 136 del D.P.R. 5.6.2001 n° 380, aggiornato dal d.lgs n° 301 del 2002;
- Visto l'art. 30 [redacted] 380 già citato;
- Visto il Regolamento Urbanistico definitivamente approvato, ai sensi della L. [redacted] delibera C.C. n° 25 del 16.3.2004, pubblicata sul B.U.R.T. n° 15 del 14.4.2004;

Certifica

Che, nel vigente Regolamento Urbanistico definitivamente approvato con atto di C.C. n.25 del 16.3.2004, i terreni posti in Lucca e contraddistinti al Nuovo Catasto Terreni nel foglio [redacted] ai mappali [redacted]

sono totalmente compresi in zona classificata nelle relative N.T.A ai seguenti articoli :

-Art. 33.1 - Aree boscate a copertura fitta

- 3.1.1 - In queste zone ogni intervento relativo ai suoli deve assicurare la conservazione e la tutela degli insiemi naturali vegetazionali e/o il loro ripristino. In particolare dovrà essere garantito:
 - il mantenimento delle formazioni riparie dei corsi d'acqua naturali anche ai fini della difesa idraulica;
 - la conservazione di elementi di particolare interesse per il disegno del suolo come associazioni vegetali lineari naturali, arboree o arbustive, i filari frangivento, alberature segnaletiche e stradali significative, delle piante isolate e quelle a gruppi isolati che rappresentano elementi caratteristici del paesaggio e gli alberi monumentali;
 - il mantenimento e ripristino all'interno dei boschi di percorsi pedonali;

Settore Dipartimentale 6 - Pianificazione, programmazione e sviluppo del territorio
U.O. 6.2 - Edilizia Privata

o il mantenimento delle tecniche di confine, di arredo e stradali e loro eventuale ricostituzione;
o l'allontanamento dei manifestanti;
33.1.2 - E' consentito l'uso di fabbricati esistenti all'esercizio dell'attività agricola e/o silvo-pastorale,
mediante interventi edilizi limitati a manutenzione e demolizione con ricostruzione senza aumenti volumetrici. La
costruzione di edifici a supporto dell'attività, ivi inclusi annessi, manufatti precari e serre, è ammessa esclusivamente a
seguito di apposito P.M.A.A. e non deve comportare l'abbattimento di alberi a meno di non provvedere ad appositi
interventi di ricostituzione vegetazionale favorendo la diffusione di specie autoctone o naturalizzate.

Si fa presente che sono comunque fatte salve le eventuali limitazioni all'attività edilizia, che
possono derivare da quanto stabilito nella "Parte II° - Fragilità ambientale e conseguenti
limitazioni" delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

Il presente certificato ha validità limitata ad un anno dalla data del rilascio, salvo che non
intervengano nel frattempo modifiche agli strumenti urbanistici od alla legislazione nazionale o
regionale inerente la materia.

Il titolare del presente certificato è tenuto a verificare, all'atto del rilascio, inesattezze od
omissioni che vi fossero contenute.

Lucca 11 aprile 2006

L'Istruttore Tecnico



Il Responsabile del Procedimento
L'Esperto Tecnico

ALLEGATO "D"
AL REP. 69401
RAO. 14147

COMUNE DI COREGLIA ANTELMINELLI
(Provincia di LUCCA)

SETTORE URBANISTICA - EDILIZIA

Prot. entrata 5088/06

Prot. uscita 5337/10

18 APR. 2006

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Vista la richiesta di certificazione della [redacted] assunta a protocollo al n° 5088 in data 11.04.2006, per l'area riportata in Catasto al foglio n° [redacted] mappali n° [redacted]
Viste le prescrizioni urbanistiche previste nelle Norme di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale e della Variante per il Territorio Aperto di adeguamento alla L.R.T. n° 64/95 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n° 27/1999, n° 28/1999, 56/2004 e n° 57/2004.
Vista la L.R.T. del 3 gennaio 2005 n° 1.
Vista la Legge 28 Febbraio 1985 n° 47.
Visti gli atti d'ufficio.

CERTIFICA

Che le particelle contraddistinte in Catasto al foglio di mappa n° [redacted] mappali n° [redacted] sita nel territorio di questo Comune, in frazione di Calavorno, ai sensi della vigente normativa urbanistico-edilizia ricadono in Aree boscate, le cui norme sono riportate nell' Art. 11.

ART. 11 - AREE BOSCADE

In queste aree sono consentiti interventi di bonifica ambientale, paesaggistica e di riassetto geologico ed idrogeologico, non è consentita la realizzazione di interventi edilizi di nuova costruzione.

Per le zone interne al sistema dei beni vincolati l'attuazione degli interventi dovrà seguire le procedure previste dalla legislazione di salvaguardia ambientale e nazionale vigente.

E' consentita l'apertura di piste di esbosco della larghezza max. di ml. 3,00 per le quali è obbligatorio il ripristino delle condizioni geomorfologiche originarie e la piantumazione con individui arborei, cespugli, delle specie e varietà risultanti all'elenco di cui all'art. 24, nonché la semina di specie erbacee del suolo risultante nudo a fine sistemazione. Dovranno essere realizzate anche le opportune opere di sostegno e di regimazione delle acque necessarie per il recupero dei tracciati, preferibilmente con metodi e principi di ingegneria naturalistica.

E' consentita la realizzazione di nuove piste forestali alle seguenti condizioni e nei termini delle vigenti Leggi:

- larghezza max. 3,00 ml.
- punte max. di pendenza 14%
- pendenza media max. 10%
- che siano dove possibile di carattere comprensoriale, vale a dire che servano più proprietà,
- che siano dotate di opere di contenimento e di regimazione delle acque realizzate preferibilmente con metodi di ingegneria naturalistica, salvo casi di comprovata impossibilità di utilizzo di tali sistemi, dove comunque deve essere data priorità a tipologie costruttive e materiali tipici dei luoghi.
- l'attraversamento dei corsi d'acqua sia effettuato preferibilmente con ricorso a guadi di tipo rovescio
- che le scarpate della pista, a monte ed a valle, se non sono previste opere di sostegno, non abbiano un angolo superiore al limite dell'angolo di attrito dei componenti del suolo.

[REDACTED] delle acque meteoriche, o di altra origine, captate dalla sede stradale
 [REDACTED] in impluvi naturali esistenti.
 [REDACTED] di tipo di impermeabilizzazione di superfici fatto salva una pertinenza
 [REDACTED] in pianta dei fabbricati per una larghezza max. di ml. 1; sono fatti
 [REDACTED] in via pubblica.

Relativamente agli interventi esistenti sono ammessi interventi edilizi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, la ricostruzione delle volumetrie diroccate e di ampliamento ove consentito.

In queste aree interne al territorio antropizzato sul patrimonio edilizio esistente residenziale rurale, sono consentiti gli accorpamenti di volume.

Nel caso gli interventi sul patrimonio edilizio esistente residenziale rurale anche a seguito di cambio di destinazione d'uso è consentito un ampliamento fino al raggiungimento di un massimo di 90 mq. di superficie dei vani abitabili. Tali interventi di ampliamento sono consentiti solo per gli edifici esistenti con un volume complessivo e/o uguale a 200 mc. La superficie dei vani per servizi ed accessori dovrà essere inferiore e/o uguale al 40% della superficie dei vani abitabili.

Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente residenziale rurale anche a seguito di cambio di destinazione d'uso è consentito un ampliamento un tantum fino al raggiungimento di un massimo di superficie dei vani abitabili di 50 mq. La superficie dei vani per servizi ed accessori dovrà essere inferiore e/o uguale al 40% della superficie dei vani abitabili. Tali interventi di ampliamento sono consentiti solo per edifici esistenti con un volume compreso tra i 100 e 200 mc. Sono esclusi da detto ampliamento gli immobili ricadenti nelle zone vincolate ai sensi del D.lgs 42/2004, art. 142, lettera d.

Sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola e in caso di mutamento di destinazione d'uso gli interventi sono subordinati alla stipula di apposita convenzione, sono consentiti interventi edilizi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, di ricostruzione delle volumetrie diroccate. Il mutamento di destinazione d'uso a fini non residenziali è consentito solo per edifici esistenti con volumetria non inferiore a 300 mc.

In queste aree interne al territorio di protezione naturale sul patrimonio edilizio esistente residenziale rurale, sono consentiti interventi edilizi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, di ricostruzione delle volumetrie diroccate e gli accorpamenti di volume.

Per gli interventi sopra specificati si applicano le prescrizioni di cui agli articoli 16, 17, 18, 19 delle presenti norme.

Nella fascia di ml. 100 dal perimetro delle aree di salvaguardia speciale - area del solco rovinoso di cui all'art. 12 delle presenti norme, valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- per la viabilità esistente nell'area si raccomanda la conservazione, manutenzione e la realizzazione di nuove opere di regimazione, ove non presenti, nonché dove possibile il convogliamento delle acque regimate all'esterno del bacino di competenza del fenomeno erosivo.

Per quanto riguarda la valutazione di fattibilità dei vari interventi consentiti in relazione alla pericolosità geologica e idrogeologica (L.R. 17.04.1984, n. 21; Del. 94/85), si intende definita dalle sottostanti tabelle di correlazione.

Per le aree perimetrate e definite come classe di pericolosità 4 sono vietati gli interventi di nuova costruzione ed ampliamento; sono consentiti interventi per la realizzazione di manufatti precari, serre stagionali; per gli interventi relativi al patrimonio edilizio esistente, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, è richiesto il contestuale intervento di bonifica e consolidamento del dissesto presente come specificato all'art. 1.

Nuove piste forestali	
Classi di pericolosità	Classi di fattibilità
1	2
2	2
3	2
4	4

Restauro e risanamento conservativo	
Classi di pericolosità	Classi di fattibilità
1	1
2	1
3	1
4	4
Ristrutturazione edilizia	
Classi di pericolosità	Classi di fattibilità
1	1
2	1
3	2
4	4
Ricostruzione volumetrica diroccate ed ampliamento	
Classi di pericolosità	Classi di fattibilità
1	1
2	2
3	2
4	4

Coreglia Antelminelli, 15 aprile 2006

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

ALLEGATO AL REP. 69401
D. 00 14147
CAPANNORI
(12723 Aldo Moro, 1 - 55014 Capannori (LU) - (www.comune.capannori.lu.it)

**SERVIZIO PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE E EDILIZIA**
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Tel 0583 428300
Fax 0583 428505
e-mail urbanistica@comune.capannori.lu.it



CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
3° comma art. 30 D.P.R. 06/06/2001 n° 380

Il sottoscritto Dirigente al settore Pianificazione del Territorio e Edilizia
Vista l'istanza in data 11.04.2006 acquisita agli atti di questa Amministrazione con il n°
12698 di protocollo con la quale [redacted] norma
del 2° comma dell'art. 30 del D.P.R. n° 380 del 06.06.2001, chiede che venga rilasciato un
certificato di destinazione urbanistica riguardante le aree contraddistinte al Catasto Terreni del
Comune di Capannori nel:
Foglio di mappa n° [redacted]
Foglio di mappa n° [redacted]
Foglio di mappa n° [redacted]
Visti gli atti esistenti in Ufficio;
Visto l'art. 107 del decreto legislativo 18 Agosto 2000 n° 267;
Vista l'avvenuta approvazione del Regolamento Urbanistico, ai sensi della L.R.T. n° 5/95, da parte
del Consiglio Comunale di Capannori con le delibere n°38 del 20.04.2004, n°40 del 21.04.2004,
n°41 del 22.04.2004, successivamente pubblicate sul B.U.R.T. in data 01.06.2004 - bollettino n°22;
Vista l'avvenuta adozione della Versione 2 del Regolamento Urbanistico vigente, ai sensi
della L.R.T. n° 1/05 [redacted] Capannori con Delibera n°68 del
15.10.2005;

CERTIFICA

Che le aree sopraindicate e contraddistinte al Catasto Terreni del Comune di Capannori nel Foglio di mappa
[redacted] mappale [redacted] approvazione del
Regolamento Urbanistico, è inserita in zona denominata "aree di valore paesaggistico" ove si applicano le normative
del suddetto Regolamento Urbanistico ed in particolare quelle di cui all' art. n° 44 del Regolamento stesso. Detta zona
è assimilata alle zone "E" di cui al D.M. n° 1444/68

Che le aree sopraindicate e contraddistinte al Catasto Terreni del Comune di Capannori nel Foglio di mappa
n° 11, mappale 618 parte, con l'avvenuta approvazione del Regolamento Urbanistico, è inserita in zona denominata "
aree a prevalente destinazione residenziale di saturazione" ove si applicano le normative del suddetto Regolamento
Urbanistico ed in particolare quelle di cui all' art. n° 20 del Regolamento stesso. Detta zona è assimilata alle zone "B"
di cui al D.M. n° 1444/68.

Che le aree sopraindicate e contraddistinte al Catasto Terreni del Comune di Capannori nel Foglio di mappa
n° 31, mappale 9, 11, 428; con l'avvenuta approvazione del Regolamento Urbanistico, sono inserite in zona
denominata "Scheda normativa n° 1 UTOE A2 Marlia - Parco territoriale lungo il fiume serchio" ove si
applicano le normative del suddetto Regolamento Urbanistico ed in particolare quelle di cui all' art. n° 67 del
regolamento stesso.

Si fa presente che sono comunque fatte salve le eventuali limitazioni all'attività edilizia che possono derivare
dal quanto stabilito nel "Titolo VI - Tutela e salvaguardia delle risorse territoriali" delle Norme Tecniche di Attuazione
del Regolamento Urbanistico e dalle normative previste dalla Autorità di Bacino

Il presente certificato ha validità limitata ad un anno dalla data del rilascio, salvo che non intervengano nel
rattempo modifiche agli strumenti urbanistici.

Capannori li 20.04.2006

6706

L' Istruttore Tecnico
[redacted]



IL DIRIGENTE
Il Responsabile dell'Ufficio Abusivismo
[redacted]

Comune di Lucca, frazione S. Lorenzo a Vaccoli località Corte Strambi.
Vi confinano: beni [redacted] beni [redacted], beni [redacted] passo a comune da
due lati, salvo se altri.
Rappresentato al Catasto Urbano del Comune di Lucca foglio [redacted]
mappale [redacted] categoria A/3 classe 10 vani 8 con la
rendita catastale di Euro 764,36.
Rappresentato, il terreno per resede su tre lati, al Catasto Terreni del
Comune di Lucca nel foglio [redacted]
mappale [redacted] di mq. 820 r.d. Euro 1,65 r.a. Euro 0,91
mappale [redacted] ente urbano, di mq. 220, esente da reddito.
Pervenuto per atto ai rogiti Notaio G. Politi in data 19 dicembre 1991 rep.
13.425.

-----Leggi urbanistiche-----

Ai fini della applicazione della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e 724/94
successive modificazioni, la parte venditrice ai sensi del T.U. 445/2000
dichiara:

che il fabbricato è stato costruito prima del 1 settembre 1967 e che
successivamente per opere di ristrutturazione che hanno interessato lo
stesso e i contigui fabbricati a schiera, sono state rilasciate dal Comune di
Lucca le C.E. n. 390/83 E 33/85. Per l'ultimazione della porzione di
immobile compravenduto è stata richiesta e rilasciata dal Comune di
Lucca una nuova C.E. per modifiche e completamento recante il n. 399/91
ed inoltre sono state rilasciate da parte dello stesso Comune le C.E.
102/92, 1413/83, 1718/84, 245/89, 164/89, 205/87, 1794/83.
Detto fabbricato è attualmente inagibile dal 23/11/1999 a seguito di
ordinanza del Comune di Lucca n. 48442 del 18/11/1999 a causa di
dissesto strutturale interno.

—La vendita di detti immobili visti e accettati nello stato di fatto e di
diritto in cui si trovano così come si possiede dalla parte venditrice in
virtù dei titoli di provenienza è fatta per il prezzo complessivo di Euro
[redacted] A.
La parte venditrice dichiara di aver già ricevuto detta [redacted] e rinuncia
pertanto ampia finale quietanza di saldo prezzo.

IN SESTO LUOGO

[redacted] come sopra
rappresentata, riservandosi l'uso per la durata di anni 30 (trenta), con
tutte le garanzie di legge

VENDE

la nuda proprietà [redacted] che a mezzo del legale
rappresentante accetta, i seguenti beni:

- Corpo di terreno di natura agricola [redacted], parte seminativo, parte
boschivo, parte prato, sito in Comune di Coreglia Antelminelli, località
denominata "In Surricchiana" o "al Picchione".

Si accede a detto compendio immobiliare da nord-ovest mediante strada
comunale di Canovaglio, da sud mediante strada interpodereale per
Bilancino e dalla Via detta Via Vecchia di Sopra l'Aia che corre lungo la
gora della Cartiera, passando sopra la predetta Cartiera di Calavorno.

Vi confinano complessivamente: Via Comunale di Canovaglio, beni
[redacted] canale demaniale detto Surricchiana, beni [redacted] [redacted]
strada interpodereale, beni [redacted] beni [redacted] salvo se altri.

Rappresentati detti beni al N.C.T. del Comune di Coreglia Antelminelli nel foglio [redacted] mappali:

- di mq. 2.250 con il r.d. di Euro 3,49 e il r.a. di Euro 0,70;
- di mq. 5.010 con il r.d. [redacted] 6,47 e il r.a. di Euro 0,78;
- di mq. 2.040 con il r.d. di Euro 2,63 e il r.a. di Euro 0,32;
- di [redacted] con il r.d. di Euro 0,05 e il r.a. di Euro 0,01;
- di mq. 1.980 con il r.d. di Euro 1,23 e il r.a. di Euro 0,61;
- di mq. 6.100 con il r.d. di Euro 1,26 e il r.a. di Euro 0,95;
- di mq. 8.030 con il r.d. di Euro 10,37 e il r.a. di Euro 1,24;
- di mq. 1.570 con il r.d. di Euro 0,97 e il r.a. di Euro 0,49;
- di mq. 550 con il r.d. di Euro 0,71 e il r.a. di Euro 0,09;
- di mq. 2.930 con il r.d. di Euro 5,30 e il r.a. di Euro 4,54;
- di mq. 9.670 con il r.d. di Euro 12,40 e il r.a. di Euro 1,50.

Valore fiscale pari ad Euro 5.048,96 (cinquemilaquarantotto virgola novantasei) e precisamente: Euro 392,62 per il mappale 1, Euro 727,87 per il mappale 6, Euro 225,87 per il mappale 7, Euro 5,62 per il mappale 8, Euro 138,37 per il mappale 9, Euro 141,75 per il mappale 10, Euro 1166,62 per il mappale 22, Euro 109,12 per il mappale 23, Euro 79,87 per il mappale 30, Euro 596,25 per il mappale 31, Euro 1395,00 per il mappale 32.

Pervenuti detti beni per atto compravendita ai miei rogiti in data 29 giugno 2004, rep. 63614/11956, registrato a Lucca il 13 luglio 2004 al n. 3606 Serie It e trascritto a Lucca il 14 luglio 2004 al n. 7831 di reg. part.

---La vendita di detti immobili visti e accettati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano così come si possiede dalla parte venditrice in virtù dei titoli di provenienza è fatta per il prezzo complessivo di Euro [redacted]

La parte venditrice dichiara di aver già ricevuto detta somma e rilascia pertanto ampia finale quietanza di saldo prezzo.

IN SETTIMO

Il signor [redacted] servandosi l'uso vita natural durante, con tutte le garanzie di legge

VENDE

i diritti di nuda proprietà [redacted] ne a mezzo del legale rappresentante, accetta, sul seguente bene:

- terreno sito in Comune di Lucca, frazione S. Lorenzo a Vaccoli, via Nuova per Vaccoli di mq. 4760.

Vi confinano complessivamente Rio di Vaccoli, beni [redacted] ben [redacted] beni [redacted] salvo se altri.

Rappresentato detto bene al N.C.T. del Comune di Lucca nel foglio [redacted] mappale [redacted] seminativo arborato, di mq. 4760 r.d. Euro 35,65, r.a. Euro 19,67.

Valore fiscale Euro 200,54 (duecento virgola cinquantaquattro).

Pervenuto per atto compravendita ai rogiti Notaio G. Losito, di Lucca, del 12 marzo 1982, rep. 1218/349, registrato a Lucca il 22 marzo 1982 al n. 1617 Serie I, trascritto a Lucca il 22 marzo 1982 al n. 2726 reg. part. [redacted]

---La vendita di detto immobile visto e accettato nello stato di fatto e di diritto [redacted] trova così come si possiede dalla parte venditrice in virtù dei titoli di provenienza è fatta per il prezzo di Euro [redacted]

La parte venditrice dichiara di aver già ricevuto detta somma e rilascia

pertanto ampia finale quietanza di saldo prezzo.

IN OTTAVO LUOGO

Il signor [redacted] con tutte le garanzie di legge
VENDE

i diritti di nuda proprietà per 1/2 [redacted] del
legale rappresentante, accetta, sul seguente bene (già gravato del diritto
di usufrutto [redacted] a favore della [redacted])

- fabbricato sito [redacted] Lucca, frazione Saltocchio, via B. Bertolani

n. [redacted] e [redacted] mente:

fabbricato elevato su due piani compreso il terrestre di complessivi 8,3
vani catastali, corredato da resede circostante.

Vi [redacted]
salvo se altri.

Rappresentato detto bene al N.C.E.U. del Comune di Lucca nel foglio
mappale 2 [redacted] se 4, vani 8,5, r.c. Euro 1.075,52.

Valore fiscale Euro 33.878,88 (trentatremilaottocentosettantotto [redacted]
ottantotto).

Pervenuta [redacted] e per successione al [redacted] apertasi in
Lucca [redacted] al n. 5 Volume 1227, registrata a Lucca il 2
giugno 1982, regolata da Testamento Olografo pubblico [redacted] al
rogito [redacted] maggio 1982, rep. 1348/430
registrato a Lucca il 12 [redacted] al n. 2549 [redacted]
e successiva rinuncia del padre [redacted]

---Leggi urbanistiche---

Ai fini della pubblicazione della legge [redacted] 1985 [redacted]
successive modificazioni, la parte venditrice ai sensi del T.U. 445/2000
dichiara:

che il fabbricato è stato costruito prima del 1 settembre 1967 e che
successivamente non ha subito interventi che abbiano potuto comportare
il rilascio di licenza, autorizzazione o concessione.

---La vendita di detto immobile visto e accettato nello stato di fatto e di
diritto in cui si trova così come si possiede dalla parte venditrice in virtù
dei titoli di provenienza è fatta per il prezzo di Euro [redacted]

La parte venditrice dichiara di aver già ricevuto detta somma e rilascia
pertanto ampia finale quietanza di saldo prezzo.

La parte venditrice mi consegna i certificati di destinazione urbanistica
relativi ai beni compravenduti rilasciati dal Comune di Capannori, Lucca
e Coreglia Antelminelli rispettivamente in data 29 marzo 2006, 20 aprile
2006, 11 aprile 2006, 15 aprile 2006 e 20 aprile 2006 che omessane
lettura per dispensa delle parti si allegano al presente atto sub. "A", "B",
"C", "D" ed "E" dichiarando che dalla data del rilascio non sono
intervenute modifiche negli strumenti urbanistici vigenti.

Poiché le società venditrici hanno per oggetto l'attività
immobiliare tutte le convenzioni sono soggette a IVA ad
eccezione del bene di cui in quarto luogo che è soggetto ad
imposta di registro.

La parte venditrice garantisce i beni liberi da oneri e vincoli ipotecari e

trascrizioni pregiudizievoli e passività di qualunque natura ad eccezione di:

- iscrizione n. 186 reg. part. del 21.1.2000 a favore della Banca Commerciale Italiana spa per Lire [redacted] di ipoteca di cui Lire [redacted] di capitale, gravante sul bene in primo luogo punto 1;
 - iscrizione n. 2425 reg. part. del 21.6.2003 a favore della [redacted] spa di Euro [redacted] di capitale, gravante sul bene in secondo luogo punto 3;
 - iscrizione n. [redacted] a favore della [redacted] spa di Euro 170.000,00 di capitale, gravante sul bene in secondo luogo punto 6;
 - iscrizione n. 2148 reg. part. dell'11.6.2002 a favore della [redacted] euro [redacted] di cui euro [redacted] di capitale, gravante sul bene in secondo luogo punto 5;
 - iscrizione n. [redacted] a favore della [redacted] euro [redacted] di cui euro [redacted] di capitale, gravante sul bene in secondo luogo punto 4.
 - iscrizione n. 2.334 del 27.11.1990 a favore della [redacted], con atto ai miei rogiti in data 22.11.1990 rep. 8796; il capitale residuo da rimborsare ammonta ad Euro [redacted] il pagamento della residua ultima rata resterà a carico della [redacted] gravante sul bene in terzo luogo punto 3);
 - iscrizione n. 2431 del 2.12.1991 a favore della [redacted] per Lire [redacted] di cui Lire [redacted] di capitale per la durata di anni 20, gravante sul bene in quarto luogo;
 - iscrizione n. 458 reg. part. del 27.3.1985 a favore della [redacted] per Lire [redacted] di cui Lire [redacted] di capitale per la durata di anni 20, gravante sul bene in quinto luogo;
- Tutti i suddetti mutui rimarranno a carico dei contraenti originari.
I comparenti esonerano il Conservatore dei Registri Immobiliari dall'accendere iscrizioni legali.-----
Gli effetti utili e onerosi decorrono da oggi.-----
Il presente atto rimarrà depositato presso il Notaio che ne autenterà le firme.
Firmato: [redacted]

Rep. 69.401

Racc. 14.147

Autentica di firma
Certifico io sottoscritto Guido Politi Notaio iscritto al Collegio Notarile di

Lucca, ivi residente che i signori:

la quale interviene al presente atto in proprio e quale legale rappresentante

codice fiscale

Codice Fiscale: il quale interviene al presente atto in proprio e quale legale rappresentante della società:

codice fiscale

il suddetto come sopra generalizzato, interviene anche quale legale rappresentante con pieni poteri alla firma della

ed anche quale socio accomandatario e legale rappresentante della società:

codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Lucca

il quale interviene al presente atto non in proprio ma quale socio accomandatario e legale rappresentante della società con sede

codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di

ordine a procura da me rilasciata in data 2 marzo 2006 rep. 68.902, registrata a Lucca il 14 marzo 2006 al n. 592 serie II; della cui identità personale io Notaio sono certo, previa rinuncia da essi fatta d'accordo fra loro e col mio consenso alla assistenza dei testimoni e previa ammonizione da me notaio fatta ai sensi del T.U. 445/2000 sulle conseguenze penali in caso di false dichiarazioni hanno sottoscritto in calce e margine dei fogli intermedi e reso la suesposta dichiarazione in mia presenza questo atto in Lucca nel mio studio oggi 21 aprile 2006.

Firmato: Guido Politi notaio

Copia conforme all'originale debitamente firmata che si rilascia per gli usi di legge.

Lucca li 10/05/2006

Ufficio Provinciale di LUCCA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 29/01/2024 Ora 12:57:29

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica - Titolo cartaceo

Codice invio 201141884 del 26/01/2024

Richiedente: DNLFBA

Nota di trascrizione

Registro generale n. 2419

Registro particolare n. 1679

Data di presentazione 15/02/2001

Stampa ai sensi del n. ord 2.1.4 della Tabella delle tasse ipotecarie allegata al D.Lgs. 31/10/1990 n.347.

Il presente documento non costituisce copia conforme.

IMPOSTA DI BOLLO
IN
M
E

Racc. 8866

22

-COMPRAVENDITA

-Repubblica Italiana

Frozen zone

L'anno duemilauno e questo giorno trenta gennaio

15 FEB. 2001

In Lucca Vicolo Croce di Malta n. 1.

Avanti di me Guido Politi Notaio iscritto al Collegio

Notarile di Lucca, ivi residente, senza assistenza dei

testimoni per espressa e concorde rinuncia fattavi col mio

Ord No 2419

consenso dalle parti infrascritte, sono presenti i signori:

Trans No: 1695

ASTE
GIUDIZARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

☒ P.A.C.
☐ P.A.C.
A.S.
E.L.

I.I. _____

S.A. _____

I.E. 60.000

T.E. 50.000

T.M. 10.000

Detti componenti della cui identità personale io Notaio sono

certo, mi hanno richiesto per ricevere il presente atto

mediante il quale:

on tutte le garanzie di legge

VENDE

per la quale accetta

- Fabbricato di antica costruzione a schiera con altri, sito

in Comune di Lucca, frazione S. Lorenzo a Vaccoli località Al
Molino. e si compone di piano terreno, primo e secondo con due
vani per piano oltre agli accessori e corredato da fabbricato
per rimessa a schiera con altri oltre che dei diritti di
comunanza sull'antistante corte comune.

Vi confinano: corte a comune da più lati,

salvo se altri.

Rappresentato al N.C.E.U. di detto Comune alla partita
1026937 nel foglio 182 mappale 462 categoria a/5 classe 8

vani 4,5 con la rendita di Lire 252.000 e mappale
categoria C/6 classe 5^a di mq. 60 con la rendita di
234.000.

Pervenuti detti bene nella parte venditrice per atto ai

rogiti Notaio Umberto Simi in data 16.3.1994 rep. 23002,

registrato a Lucca in data 1.4.1994 al n. 958,

Ai fini della applicazione della legge 28 febbraio 1995 n. 47

e 724/94 successive modificazioni, la parte venditrice da me

Notaio debitamente ammonita ai sensi della legge 4 gennaio

1968 n. 15 dichiara:--

che i fabbricati sono stati costruiti prima del 1 settembre

1967 e che successivamente non hanno subito interventi

abbiano potuto comportare il rilascio di licenza

autorizzazione o concessione.

---La vendita di detto immobile con la cessione di tutti i

relativi diritti, ragioni ed azioni servitù attive e passive,
annessi e pertinenze visto e accettato nello stato di fatto e
di diritto in cui si trova così come si possiede dalla parte
venditrice in virtù dei titoli di provenienza è fatta per il
prezzo di Lire [REDACTED]

somma che la parte venditrice dichiara di averla già ricevuta
e della stessa rilascia ampia finale quietanza di saldo.

La parte venditrice garantisce i beni liberi da oneri e
vincoli ipotecari e trascrizioni pregiudizievoli e passività
di qualunque natura

-----Dichiarazione dei redditi-----

Agli effetti dell'art. [REDACTED] 3 ter della L. 26/6/1990 n.

165, la parte venditrice [REDACTED] Notaio ammonita sulle
responsabilità penali in caso di falsi e mendaci ai
sensi della legge 4 gennaio 1968 n. [REDACTED] dichiara
che:-----

il reddito di quanto oggetto del presente atto è stato
dichiarato nell'ultima dichiarazione dei redditi per la quale
il termine di presentazione è scaduto alla data odierna.

Dei beni viene concesso il possesso immediato.-----
I componenti esonerano il Conservatore dei Registri

Immobiliari dall'accendere iscrizioni legali.-----
Gli effetti utili e onerosi decorrono da oggi.-----

Ai fini della trascrizione le parti dichiarano il venditore
[REDACTED] di essere coniugato in regime di separazione dei

beni.

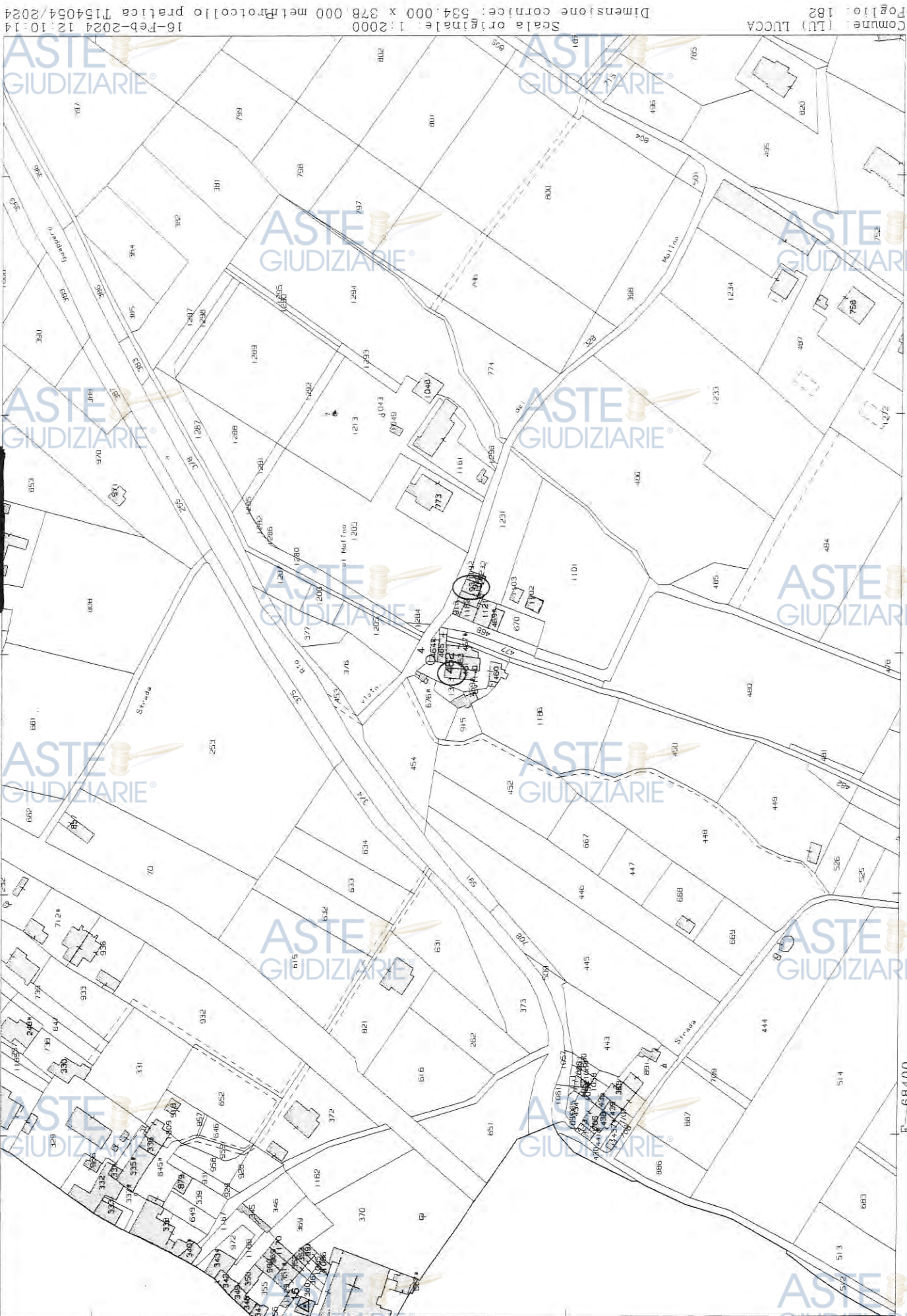
Il presente atto è stato da me Notaio redatto e da me letto
ai comparenti che lo hanno approvato e confermato.

Consta di un foglio parte scritto a mano da me Notaio e parte
dattiloscritto da persona di mia fiducia in pagine quattro.

Firmato:

Copia conforme all'originale debitamente firmata che si
rilascia per gli usi di legge.

Lucca li 7 febbraio 2001



ATTI DI NASCITA - Parte II - Serie B

Numero [REDACTED]
Cognome [REDACTED]
Nome [REDACTED]
Sesso maschile

TRASCRIZIONE DI DECRETO PREFETTIZIO

Oggi VENTINOVE del mese di OTTOBRE dell'anno QUENILAQUINDICI alle ore NOVE e minuti--
QUARANTA io sottoscritto [REDACTED] Ufficiale dello stato civile--
del Comune di LUCCA, per delega avuta ho ricevuto da [REDACTED] cittadino ITALIANO,
la
richiesta di trascrivere IL DECRETO DEL PREFETTO DI LUCCA DI AUTORIZZAZIONE ALLA
MODIFICA DEL NOME CON N. DATA [REDACTED] riguardante [REDACTED] di cui--
mi consegna copia.--
Aderendo a tale richiesta, provvedo alla trascrizione del documento come segue:
<< Prefettura di Lucca - Ufficio Territoriale del Governo - Area II - (omissis) Visti
gli articoli 97 e seguenti del D.P.R. 3.11.2000, n.396; si decreta che [REDACTED]
[REDACTED] in quello di [REDACTED] sugli atti di sta-
to civile. f.to La Dirigente Viceprefetto. Crea.>>
Dopo di che, ho munito del mio visto ed inserito nel volume degli allegati a questo
registro copia del documento scritto.--
Il presente atto viene letto all'intervenuto il quale insieme con me lo sottoscrive.--

L'UFFICIALE DI STATO CIVILE
[REDACTED]



CITTA' DI LUCCA
AMMINISTRAZIONE COMUNALE
Servizi Demografici
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Il 16/05/2025

L'Ufficiale dello Stato Civile

L'UFFICIALE DI STATO CIVILE
[REDACTED]

[REDACTED]

Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura della TOSCANA NORD-OVEST

Registro Imprese - Archivio ufficiale della CCIAA

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

VISURA STORICA SOCIETA' DI PERSONE

DATI ANAGRAFICI

Indirizzo Sede legale

Numero REA

Codice fiscale e n.iscr. al
Registro Imprese

Forma giuridica

Data atto di costituzione

Data iscrizione

Stato Impresa

Data cancellazione

Data ultimo protocollo

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

ATTIVITA'

Codice ATECO

Codice NACE

Attività import export

Contratto di

Albi ruoli e licenze

Albi e registri ambientali

L'IMPRESA IN CIFRE

Ammontare conferimenti

Titolari di cariche

Unità locali

Pratiche inviate negli
ultimi 12 mesi

Trasferimenti di sede

Partecipazioni ⁽¹⁾

CERTIFICAZIONE D'IMPRESA

Attestazioni SOA

Certificazioni di

QUALITA'

DOCUMENTI CONSULTABILI

Fascicolo

Statuto

Altri atti

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

Indice

1 Sede	2
2 Informazioni da patti sociali	2
3 Informazioni patrimoniali	3
4 Scioglimento e liquidazione, cancellazione	3
5 Soci e titolari di cariche o qualifiche	3
6 Trasferimenti d'azienda, fusioni, scissioni, subentr	4
7 Attività, albi ruoli e licenze	4
8 Sedi secondarie ed unita' locale	4
9 Storia delle modifiche	5
10 Aggiornamento impresa	9

1 Sede

Indirizzo Sede legale

Numero repertorio economico
amministrativo (REA)

2 Informazioni da patti sociali

Registro Imprese

Codice fiscale e numero di iscrizione:

Data di iscrizione:

Sezioni:

Estremi di costituzione

Data atto di costituzione: 10/10/1997

Oggetto sociale

LA GESTIONE DI BENI MOBILI ED IMMOBILI DI PROPRIETA' SOCIALE O DI TERZI.
ESSA POTRA' COMPIERE TUTTE LE OPERAZIONI NECESSARIE OD OPPORTUNE PER IL
RAGGIUNGIMENTO DELL'OGGETTO SOCIALE, CON ESCLUSIONE DI QUALSIASI
ATTIVITA' DI

Poteri da statuto o da patti sociali

FIRMA E RAPPRESENTANZA SOCIALE: ALLA

Estremi di costituzione

Iscrizione Registro Imprese

Codice fiscale e numero d'iscrizione:

del Registro delle Imprese della TOSCANA NORD-OVEST

Precedente numero di iscrizione:

Data iscrizione:

sezioni

Iscritta con la qualifica di

Informazioni costitutive

Denominazione:

Data atto di costituzione:

Codice Fiscale

durata della società

Data termine: 31/12/2020
con proroga tacita di anno in anno

Oggetto sociale

LA GESTIONE DI BENI MOBILI ED IMMOBILI DI PROPRIETA' SOCIALE O DI TERZI.
ESSA POTRA' COMPIERE TUTTE LE OPERAZIONI NECESSARIE OD OPPORTUNE PER IL
RAGGIUNGIMENTO DELL'OGGETTO SOCIALE, CON ESCLUSIONE DI QUALSIASI ATTIVITA' DI
CARATTERE COMMERCIALE.
LA SOCIETA' POTRA' ASSUMERE INTERESSENZE E PARTECIPAZIONI IN ALTRE SOCIETA'
ANCHE CON OGGETTO SOCIALE DIVERSO.
LA SOCIETA' E RILASCIARE FIDEJUSSIONI DI OGNI GENERE E TIPO ANCHE
PER DEBITI SOCI O DA ESTRANEI E SOCIETA' SIANO ESSI PERSONE OD
ENTI, E POTRA' CONCEDERE ISCRIZIONE D'IPOTECA SUI BENI SOCIALI.

Poteri

poteri da statuto o da patti sociali

FIRMA E RAPPRESENTANZA SOCIALE: ALLA S

3 Informazioni patrimoniali

Conferimenti

Valore nominale dei conferimenti in Euro

4 Scioglimento e liquidazione, cancellazione

scioglimento senza messa in

Data iscrizione:

Data atto:

Cancellazione

Data cancellazione:

Causale: cancellazione dal registro delle imprese

Data cessazione attività:

Scioglimento e liquidazione

**scioglimento senza messa in
liquidazione**

Data atto:

Data iscrizione:

**Cancellazione, cessazione e
trasferimento
cancellazione**

Data cancellazione:

Data domanda:

Causale: cancellazione dal registro delle imprese

Data cessazione attività: 28/12/2006

5 Soci e titolari di cariche o qualifiche

Socio

Socio

residenza

carica

socio

Data atto di nomina: 28/12/2006

quota

Quota:

Valuta: Euro

6 Trasferimenti d'azienda, fusioni, scissioni, subentri

Trasferimenti d'azienda e compravendite

Tipo di atto	Data atto	Nr protocollo	Cedente	Cessionario
affitto/comodato	09/04/2004	LU-2004-6733		

Trasferimenti di proprietà o godimento d'azienda

affitto/comodato

estremi della pratica

estremi ed oggetto dell'atto

Data atto:

Data protocollo:

Notaio:

Numero repertorio:

Cedente:

Codice fiscale:

Cessionario:

Codice:

Denominazione del soggetto alla data della denuncia:

Data deposito:

Numero protocollo: LU-

7 Attività, albi ruoli e licenze

Attività

Classificazione ATECORI 2007-2022 dell'attività

Codice: - affittacamere per brevi soggiorni, case ed appartamenti per vacanze, bed and breakfast, residence

Importanza: prevalente attività d'impresa
(codice ottenuto dall'attività dichiarata)

8 Sedi secondarie ed unità locali

Unità Locale n. LU/1

Unità Locale n. LU/1

Affittacamere

Data apertura: 20/02/2004

Indirizzo

Attività esercitata

Classificazione ATECORI 2007-2022 dell'attività

AFFITTACAMERE

Codice: - affittacamere per brevi soggiorni, case ed appartamenti per vacanze, bed and breakfast

Importanza: prevalente attività d'impresa

(codice ottenuto dall'attività dichiarata)

9 Storia delle modifiche

Protocolli evasi

Anno 2007	1
Anno 2006	1
Anno 2005	1
Anno 2004	3
Anno 2001	1
Anno 2000	1

Atti iscritti e/o depositati nel Registro Imprese della TOSCANA NORD-OVEST

Protocollo n. **[REDACTED]**
del 30/03/2007

moduli

S2 - modifica societa' , consorzio g.e.i.e, ente pubblico econ.
S3 - scioglimento liquidazione fallimento cancellazione societa'
P - iscrizione nel ri e rea di atti e fatti relativi a persone

Numero atti: **[REDACTED]**

atti

• **modifiche atto costit/patti soc.(soc di persone, consorzi, geie)**

Data atto: 28/12/2006

Data iscrizione: 30/03/2007

scrittura privata autenticata

Notaio: **[REDACTED]**

Repertorio n. **[REDACTED]**

Località: **[REDACTED]**

• **scioglimento e liquidazione**

Data atto: 28/12/2006

Data iscrizione: **[REDACTED]**

scrittura privata autenticata

• **cancellazione dal registro delle imprese**

Data atto: 26/01/2007

Data iscrizione: 30/03/2007

scrittura privata autenticata

Iscrizioni

Data iscrizione: 30/03/2007

• **[REDACTED]**

Codice fiscale: **[REDACTED]**

[REDACTED] CESSAZIONE DALLA CARICA O QUALIFICA DI:

SOCIO

Data iscrizione: 30/03/2007

• **[REDACTED]**

Codice fis. **[REDACTED]**

CESSAZIONE DALLA CARICA O QUALIFICA DI:

LEGALE RAPPRESENTANTE SOCIO

Data iscrizione: 30/03/2007

Codice Fiscale

Codice fiscale

NOMINA CARICA E/O QUALIFICA/E DI:

ASSUNZIONE DELLA QUALIFICA DI SOCIO CON ATTO DEL 28/12/2006

QUOTA DI PARTECIPAZIONE POSSEDUTA:

Data iscrizione: 30/03/2007

SCIoglimento E LIQUIDAZIONE:

DAL 28/12/2006 LA SOCIETA' E' IN SCIoglimento SENZA MESSA IN LIQUIDAZIONE.

Data iscrizione: 30/03/2007

ISTANZA DI CANCELLAZIONE

A SEGUITO DEL VERIFICARSI DELLA CAUSA DI SCIoglimento E' RICHIESTA LA CANCELLAZIONE DELLA SOCIETA' DAL REGISTRO DELLE IMPRESE

DATA CANCELLAZIONE: 30/03/2007

Protocollo n.
del 22/09/2006
moduli

S2 - modifica societa' , consorzio g.e.i.e, ente pubblico econ.

P - Iscrizione nel r.l e rea di atti e fatti relativi a persone

Numero modelli: 2

Iscrizioni

Data iscrizione: 22/09/2006

TRASFERIMENTO DELLA SEDE LEGALE. INDIRIZZO PRECEDENTE:

Data iscrizione: 22/09/2006

Codice fiscale:

CESSAZIONE DALLA CARICA O QUALIFICA DI:

SOCIO

Data iscrizione: 22/09/2006

Codice fiscale:

ASSUNZIONE QUALIFICA DI:

SOCIO DAL:

Protocollo n.
del 27/12/2005
moduli

S2 - modifica societa' , consorzio g.e.i.e, ente pubblico econ.

P - Iscrizione nel r.l e rea di atti e fatti relativi a persone

Numero modelli: 3

Iscrizioni

Data iscrizione: 18/01/2006

MODIFICA D AMMINISTRATIVI

FIRMA E RAPPRESENTANZA SOCIALE: AL SOCIO L'ORDINARIA
CHE PER LA STRAORDINARIA AMMINISTRAZIONE.

Data iscrizione: 18/01/2006

C

QUOTA DI PARTECIPAZIONE POSSEDUTA:

QUOTA: VALORE PRECEDENTE EURO

Data iscrizione: 18/01/2006

Codice Fiscale

Codice fiscale:

CESSAZIONE DALLA CARICA O QUALIFICA DI:
SOCIO

Data iscrizione: 18/01/2006

Codice fiscale:

NOMINA CARICA E/O QUALIFICA/E DI:
E' STATA NOMINATA ALLA CARICA DI LEGALE RAPPRESENTANTE CON ATTO DEL
23/11/2005

Protocollo n. **07020004**
del 21/04/2004

moduli

atti

TA - iscrizione atto di trasf. proprieta' o godimento di azienda

• trasferimento d'azienda

Data atto: 09/04/2004

Data iscrizione: 21/04/2004

scrittura privata autenticata

Notaio:

Repertorio n:

Località:

Protocollo n. **07020004**
del 22/03/2004

moduli

S5 - inizio, modifica, cessazione di attivita' nella sede legale

Protocollo n. **07020004**
del 12/02/2004

moduli

S2 - modifica societa' pubblica econ.

P - iscrizione norme e atti relativi a persone

Numero modelli: 2

• modifiche atto costit/patti soc.(soc di persone, consorzi, gele)

Data atto: 23/12/2003

Data iscrizione:

scrittura privata autenticata

Notaio:

Repertorio n:

Località:

Iscrizioni

Data iscrizione: 12/02/2004

MODIFICA DEI POTERI DEGLI ORGANI
FIRMA E RAPPRESENTANZA LEGALE AL SOCIO AMMINISTRATORE

Data iscrizione:

Codice fiscale:

CESSAZIONE DALLA CARICA O QUALIFICA DI:
SOCIO

Data iscrizione: 12/02/2004

Codice fiscale:

NOMINA CARICA E/O QUALIFICA/E DI:
ASSUNZIONE DELLA QUALIFICA DI SOCIO DAL 23/12/2003

Codice Fiscale

QUOTA DI PARTECIPAZIONE POSSEDUTA:

Protocollo n.
del 21/12/2001
moduli

Iscrizioni

S2 - modifica societa' , consorzio g.e.l.e, ente pubblico econ.

P - iscrizione nel r.
relativa a persone

Numero moduli: 5

Data iscrizione: 10/01/2002

TRASFERIMENTO DELLA SEDE LEGALE. INDIRIZZO PRECEDENTE:

Data iscrizione: 10/01/2002

MODIFICA DEI POTERI DEGLI ORGANI AMMINISTRATIVI

FIRMA E RAPPRESENTANZA LEGALE: AL SOCIO AMMINISTRATORE

Data iscrizione: 10/01/2002

Codice fiscale:

CESSAZIONE DALLA CARICA O QUALIFICA DI:

SOCIO

Data iscrizione: 10/01/2002

Codice fiscale:

CESSAZIONE DALLA CARICA O QUALIFICA DI:

SOCIO

Data iscrizione: 10/01/2002

Codice fiscale:

NOMINA CARICA E/O QUALIFICA/E DI:

ASSUNZIONE DELLA QUALIFICA DI SOCIO DAL 28/11/2001

QUOTA DI PARTECIPAZIONE POSSEDUTA:

Data iscrizione: 10/01/2002

Codice fiscale:

NOMINA CARICA E/O QUALIFICA/E DI:

ASSUNZIONE DELLA QUALIFICA DI SOCIO DAL 28/11/2001

QUOTA DI PARTECIPAZIONE POSSEDUTA:

Data iscrizione: 10/01/2002

Codice fiscale:

NOMINA CARICA E/O QUALIFICA/E DI:

ASSUNZIONE DELLA QUALIFICA DI SOCIO DAL 28/11/2001

QUOTA DI PARTECIPAZIONE POSSEDUTA: LIRE

Codice Fiscale

Protocollo n. **[REDACTED]**
del 04/04/2000
moduli

Iscrizioni

S1 - iscrizione di società,consorzio, g.e.i.e., ente pubb. econ.

Data iscrizione: 10/04/2000

ISCRIZIONE CON LA QUALIFICA DI SOCIETA' SEMPLICE (SEZ. SPECIALE)

Data iscrizione: 10/04/2000

• **[REDACTED]**

Codice fiscale: **[REDACTED]**

NOMINA CARICA E/O QUALIFICA/E DI:

ASSUNZIONE DELLA QUALIFICA DI SOCIO DAL 10/10/1997

Data iscrizione: 10/04/2000

• **[REDACTED]**

Codice fiscale: **[REDACTED]**

NOMINA CARICA E/O QUALIFICA/E DI:

ASSUNZIONE DELLA QUALIFICA DI SOCIO DAL 10/10/1997

Estremi atto di costituzione

Tipo dell'atto: **privato, autenticato da notaio**

Ufficio di registrazione: **[REDACTED]**

Data registrazione: 28/10/1997

Numero registrazione: **[REDACTED]**

Informazioni storiche REA

denuncia cessazione del 26/01/2007

Data effetto: 28/12/2006

CANCELLAZIONE DAL REGISTRO DELLE IMPRESE

denuncia modifica del 16/03/2004

Data effetto: 20/02/2004

• **apertura unita' locale**

[REDACTED]

10 Aggiornamento impresa

Data ultimo protocollo

30/03/2007