
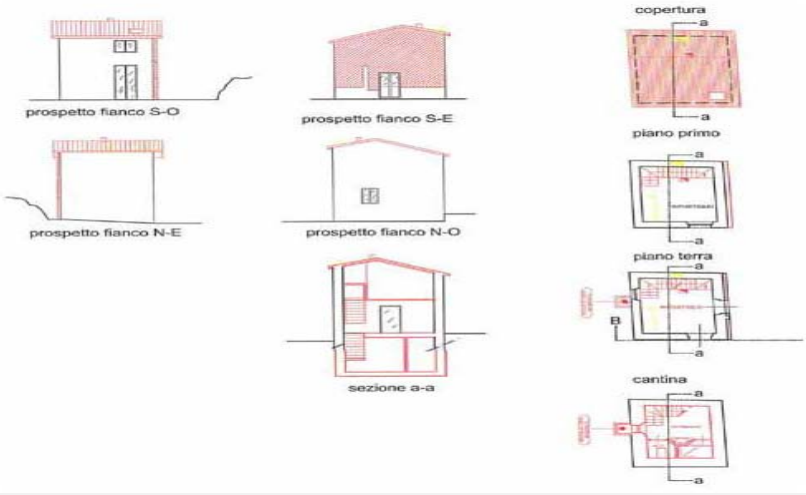


	Oggetto	Edificio in pietra ristrutturato (stile rustico) corredato da terreno olivato sito nel Comune di Lucca in frazione Balbano	Foto-grafie
1.	Ubicazione	55100 Nozzano (LU), Località Cancellino 2659 D, Toscana, Italia	
2.	Planimetria		
3.	Oggetto	L'edificio in pietra, (costruito intorno al 1740), è stato completamente ristrutturato (ottenuti i necessari permessi) realizzando anche un piano interrato dove sono stati ricavati una doccia, un WC, ed un lavandino, ecc. E' stato realizzato un sistema fognario seguendo le prescrizioni delle più recenti linee guida europee. L'edificio è allacciato all'acquedotto pubblico ed alla linea elettrica. Gli interni sono riscaldati mediante un'antica stufa norvegese, rivestita con mattoni refrattari all'interno.	3.1-3.16
4.	Dintorni	La proprietà immobiliare dista circa 3,5 km da Massaciuccoli; circa. 18 km dall'aeroporto di Pisa; circa. 15 km da Lucca	4.1-4.4
5.	Posizione		5.1-5.13
6.	Viabilità	Si accede alla proprietà dalla Via Pietra a Padule tramite un'antica strada pubblica di origine romana. (accesso pubblico, popolare percorso per mountain bike)	6.1-6.3
7.	Terreno	Il terreno è caratterizzato da sistemazioni agrarie tipiche del luogo denominate "terrazzamenti". Queste sono caratterizzate da strutture in pietra murata a secco al fine di garantirne la stabilità.	5.3-5.5
8.	Terreno A:	3885 m ² (risultato della misurazione disponibile); circa. 120 alberi di ulivo	
9.	Terreno B:	9530 m ² (risultato della misurazione disponibile); circa. 170 alberi di ulivo e altri alberi da frutto	
10.	Recinzione	La proprietà B è completamente recintata con pali in legno di castagno (alti circa 1,6 metri) e rete metallica interposta. Si accede mediante un ampio cancello carrabile a doppia anta e diversi accessi pedonali realizzati con porte in rovere a una anta. I sostegni delle ante dei cancelli sono in acciaio.	10.1-10.4
11.	Storia del recupero della proprietà immobiliare	La storia del recupero dell'intera proprietà, sia la porzione indicata con la lettera A che quella con la lettera B, dall'acquisto ai giorni nostri è narrata nel libro "Italia, seconda casa" un diario toscano. Titolo originale: Italien, meine zweite Heimat . Lo stock di ulivo è anche registrato in dettaglio in questo libro.	
12.	Edificio in pietra, descrizione	L'edificio in pietra ha una superficie di ca. 60 m ² suddivisa su 3 piani.	
12.1	Piano terra	E' presente una cucina componibile realizzata nella bottega artigiana di Lorenzo Pacini con pannelli in legno dipinti con motivi originali. E' presente una stufa norvegese originale riscalda l'intera casa.	12.1
12.2	Piano primo	E' presente un letto matrimoniale estraibile (de Sede) 2,2 x 2,2 metri, armadi a muro sempre della bottega artigiana di Lorenzo Pacini , ed una libreria a due ante	12.2
12.3	Piano Interrato	Doccia, WC, toeletta, attacco per lavatrice, armadi a muro	12.3
13.	Stutture portanti	L'intervento di ristrutturazione ha interessato la struttura portante dell'edificio. Per questo motivo, seppur la classificazione del territorio dove è sito il fabbricato sia ad un livello di rischio sismico basso, a livello strutturale gli interventi eseguiti hanno seguito le relative prescrizioni di legge. In particolare le pareti sono state consolidate con rete metallica elettrosaldata ancorata alla pietra della muratura, la quale è stata successivamente intonacata.	

Exposé Cancellino

Oggetto	Edificio in pietra ristrutturato (stile rustico) corredato da terreno olivato sito nel Comune di Lucca in frazione Balbano	Foto-grafie
14. Planimetrie	 <p>The image contains several architectural drawings of a stone building. On the left, there are four elevations: 'prospetto fianco S-O', 'prospetto fianco S-E', 'prospetto fianco N-E', and 'prospetto fianco N-O'. In the center, there is a cross-section labeled 'sezione a-a'. On the right, there are three floor plans: 'copertura' (roof), 'piano primo' (first floor), and 'piano terra' (ground floor). Below the ground floor plan is a 'cantina' (cellar) plan. The drawings are rendered in red and black lines on a white background.</p>	
15. Impianto idrico	L'impianto idrico, allacciato alla rete pubblica, fornisce acqua sia all'edificio in pietra che ad altri punti d'acqua sparsi nel terreno. La fornitura d'acqua dalla condotta pubblica alla proprietà è garantita tramite un locale tecnico dove sono poste le pompe che consentono all'acqua di superare il dislivello di circa 60 m. metri)	35.6
16. Elettricità	L'intera proprietà immobiliare è collegata alla rete elettrica gestita dall'Enel.	
17. Televisione	Collegamenti TV (satellite) presente presa al piano primo. La ricezione del cellulare è ottima.	
18. Finestre e porte	Le finestre e le porte sono realizzate in legno di castagno con un dispositivo di chiusura in stile "toscano" e dotate di doppi vetri.	12.1
19. Pavimenti	I pavimenti sono realizzati con lastre di cotto antico (seminterrato e piano terra). Il piano primo invece è pavimentato con legno massello di castagno.	12.1
20. Le scale	La scala che conduce al piano interrato è realizzata con antiche lastre di cotone e la scala che conduce al piano superiore è in legno di castagno.	12.1+ 12.3
21. Decorazioni dei soffitti	I solai tra piano terra e primo e di copertura, realizzati con struttura portante in legno, sono ornati con capitelli scolpiti nel marmo di Carrara. Questi sono stati realizzati copiando un capitello rinvenuto durante gli scavi archeologici di Massaciuccoli che hanno portato alla luce reperti di epoca romana, oggi visibili presso il locale museo comunale.	27.4
22. Protezioni delle aperture	tutte le finestre e le porte sono dotate di grate in acciaio.	3.10+ 3.13
23. Serratura	All'edificio in pietra si accede utilizzando una sola chiave. Le porte degli annessi sono inoltre dotate di dispositivi di sicurezza per la loro chiusura a protezione contro il furto con scasso.	
24. Raccolta acqua piovana	Ci sono diverse cisterne sulla proprietà che raccolgono l'acqua piovana, la quale vien utilizzata per irrigare il terreno di proprietà.	3.14
25. Alberi	Terreno indicato con la lettera A: ca. 120 alberi di ulivo (età superiore a 250 anni) Terreno indicato con la lettera B: ca. 170 ulivi (età circa 40-50 anni: rimboschimento dopo un incendio) Sul terreno A ci sono ad es. piante di limone / arancio, alberi di eucalipto, meli, salamoia e albicocche, albero di Giuda, arbusti di banane e lavanda, palme, pini, cipressi e meli ornamentali	25.1- 25.15
26. Sistemazioni del terreno 1	Nella zona in alto del terreno è presente un braciere in acciaio speciale svedese antiruggine, caratterizzato da un grande elemento circolare incavato circondato da diversi sedili in rovere.	26.1
27. Disposizione	Egon StöckleHans Beisser	27.1- 27.22
28. Sistemazioni del terreno 2	Sempre nel terreno, su un terrazzamento, è stato realizzato un campo per il gioco delle "bocce" posto in prossimità del capanno degli attrezzi (circa 3 x 12,5 m)	28.1- 28.3
29. Sistemazioni del terreno 3	Sia in corrispondenza dell'edificio in pietra che sparse nell'oliveto indicato con la lettera "A" sono state posizionate delle panche realizzate in marmo di Carrara realizzate su disegno esclusivo.	29.1- 29.10
30. Sistemazioni del terreno 4	Ci sono un totale di 5 grotte sul sito.	30.1- 30.6
31. Sistemazioni del terreno 5	Ci sono grandi trogoli di granito sul sito	27.17- 27.19

Exposé Cancellino

	Oggetto	Edificio in pietra ristrutturato (stile rustico) corredato da terreno olivato sito nel Comune di Lucca in frazione Balbano	Foto-grafie
32.	Amaca	Due pali in acciaio consentono di agganciare un'amaca davanti all'edificio in pietra; accanto ad essa c'è una sabbiera	3.16
33.	Giardino delle erbe	In prossimità dell'edificio in pietra è stato realizzato un giardino di erbe officinali fatto di pietre naturali con un collegamento dell'acqua e un piano di lavoro.	25.10+ 25.11
34.	Vasca di marmo	Di fronte alla casa in pietra c'è una vasca in marmo di Carrara con vista sul lago di Massaciuccoli	34.1- 34.6
35.	Dipendenza	Ci sono vari annessi sulla proprietà.	
35.1	Deposito attrezzi	Nel terreno in alto sopra l'edificio in pietra c'è un capanno degli attrezzi in legno di larice (circa 2,5 x 5 metri) con tetto verde (e pavimento in rovere. All'interno c'è un banco da lavoro in legno.	35.1
35.2	Area di stoccaggio in legno d'ulivo	Sul lato est dell'edificio in pietra c'è un alloggiamento in legno d'ulivo coperto per stoccare la legna da ardere per la stufa norvegese	35.2
35.3	Deposito utensili	A metà dell'ingresso dell'edificio in pietra c'è un alloggiamento per deposito utensili coperto con cassette metalliche.	35.3
35.4	Ricovero macchinari ed utensili	Sul terreno indicato con la lettera A c'è un rimessaggio per macchine utensili, dove immagazzinare principalmente le attrezzature e le macchine per la raccolta delle olive. Questa proprietà è stata acquistata dal venditore circa 11 anni fa. Anche su questa porzione di proprietà è presente una presa per l'acqua ed una per l'elettricità.	35.4
35.5	Officina e deposito del vino	Completamente interrato c'è un vano per lavoro da cui si accede ad una cantinetta per deposito vini, quest'ultima rivestita in marmo.	35.5
35.6	Sala Pompe	Il locale tecnico dove sono collocate le pompe per far superare il dislivello all'acqua dell'impianto idrico, si trova alla fine dello stretto appezzamento di terra indicato con la lettera A. Il tubo dell'acqua è completamente interrato all'interno della proprietà privata.	35.6
35.7	Riparo	Il riparo per il veicolo a cingoli lo protegge dalle intemperie.	35.7
36.	Raccolta delle Olive	I dettagli della raccolta delle olive si trovano anche nel libro: Italien, meine zweite Heimat	36.1- 36.5
37.	Macchinari	La vendita comprende i macchinari presenti	
38.	Opzioni	Gli oggetti mobili nel fabbricato in pietra possono essere acquistati previa consultazione con il venditore.	
39.	Prezzo d'acquisto	220.000,00 EUR	
40.	Costi di acquisizione	L'acquirente sostiene tutti i costi dell'acquisizione (ad es. Imposta sul trasferimento di proprietà immobiliari, spese notarili, spese di iscrizione al catasto, costi di intermediazione).	
41.	Disponibilità	L'oggetto è immediatamente disponibile.	
42.	Proprietaria	Rechtsanwalt Viktor Foerster Rathenaustraße 11a 91052 Erlangen Germania Telefono: 0049 / 9131 / 938320 Cellulare: 0049 / 160 / 90652201	
43.	Offerte	fr@fr-lawfirm.de	

Documentazione fotografica

3. Casa di
pietra
(Outside)

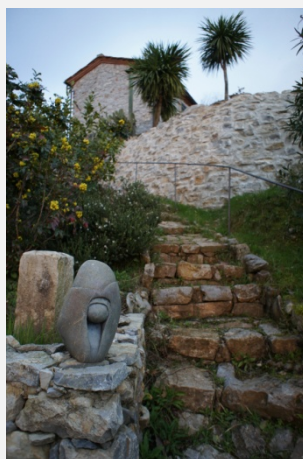
3.1



3.2



3.3



3.4



3.5



3.6



3.7



3.8



3.9



3.10



3.11



3.12



3.13



3.14 (Cisterna prima della muratura)



3.15 (Lato est)

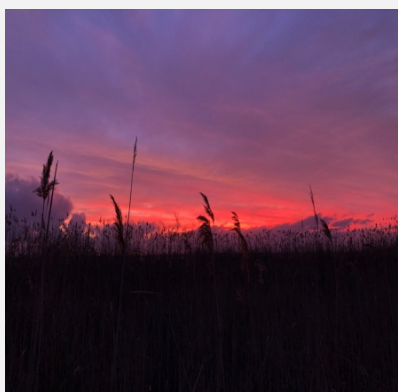


3.16

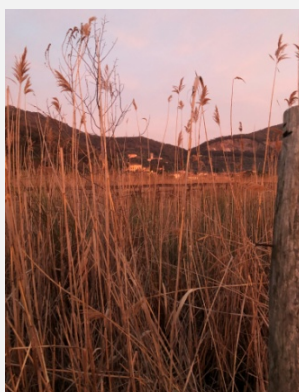


4. Dintorni

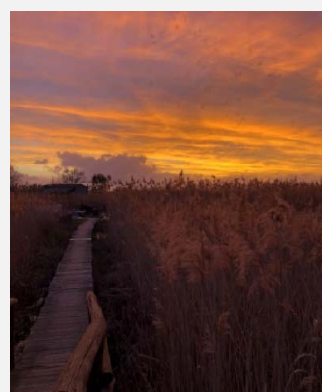
4.1



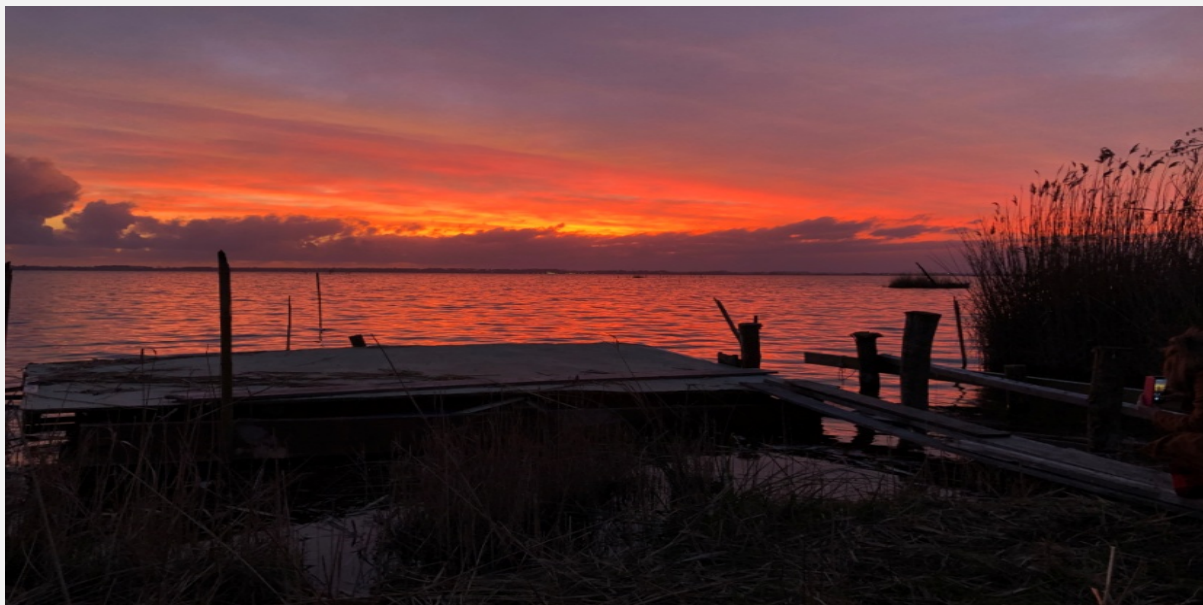
4.2



4.3



4.4



5. Posizione 5.1



5.2



5.3



5.4



5.5



5.6



5.7



5.8



5.9



5.10



5.11



5.12



5.13



6. Viale

6.1



6.2



6.3



10 Recinto 10.1



10.2



10.3



10.4



12 Casa di 12.1 (Küche)

pietra
(all'interno
)



12.2 (Zona notte)



12.3 (Bagno)



25 Piantare

25.1



25.2



25.3



25.4



25.5



25.6



25.7



25.8



25.9



25.10



25.11



25.12



25.13



25.14



25.15



26 Caminetto



27
Disposizio
ne

27.1



27.2



27.3



27.4



27.5



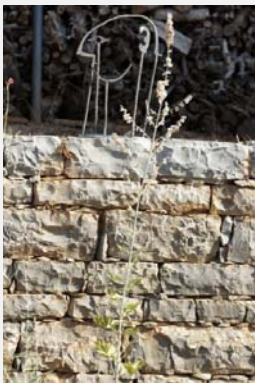
27.6



27.7



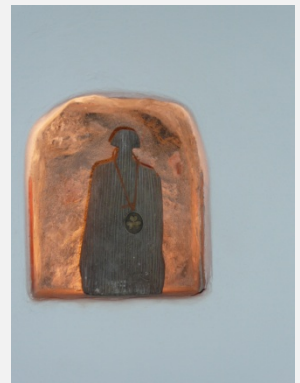
27.8



27.9



27.10



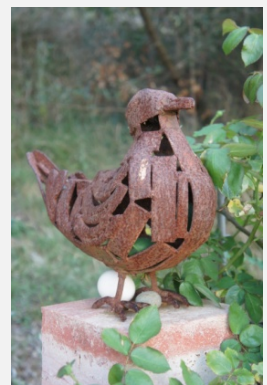
27.11



27.12



27.13



27.14



27.15



27.16



27.17



27.18



27.19



27.20



27.21



27.22



27.23 (Accesso alla camera da letto)

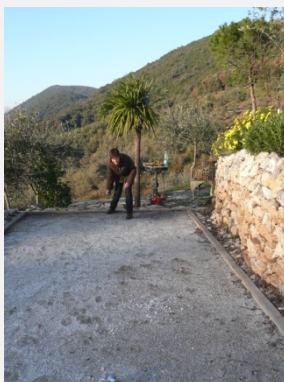


28
Zona di
bocce

28.1



28.2



28.3



29 Panchine

29.1



29.2



29.3



29.4



29.5



29.6



29.7



29.8



29.9



29.10



30 Grotte

30.1



30.2



30.3



30.4



30.5



30.6



34 Vasca di marmo

34.1



34.2



34.3



34.4



34.5



34.6



35 Dipenden-
za

35.1 (Capanno degli attrezzi)



35.2 (Deposito in legno d'ulivo)



35.3 (Conservazione utensili)



35.4 (Capanno delle macchine utensili)



35.5 (Officina / conservazione del vino)



35.6 (Sala Pompe)



35.7 (Rifugio Caterpillar)



36
Raccolta
delle olive

36.1



36.2



36.3



36.4



36.5

