

TRIBUNALE DI LUCCA

- Sezione Civile -

Il Notaio Lamberto Giusti, su delegata in data 06/12/2016 del Dott.ssa Alice Croci, Giudice della causa civile n. 2903/07, avente ad oggetto scioglimento di comunione,

AVVISA

che il Giudice della causa civile ha disposto **la vendita senza incanto** dei seguenti beni immobili, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni e meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti.

Descrizione del bene

Complesso immobiliare composto da porzioni di fabbricato di corte, un fabbricato accessorio poco discosto e vari appezzamenti di terreno, il tutto posto in Comune di Lucca, frazione Sorbano del Giudice, Via Santeschi in località detta "Alle Corti".

Vi si accede dalla via Santeschi (già via vicinale delle Corti) mediante un primo tratto di stradello identificato in catasto dal mappale 364, a comune con altri fabbricati di corte, e successivo ulteriore tratto di stradello sterrato, non riportato sulle mappe catastali, che insiste in parte sui terreni del compendio immobiliare ed in parte su terreni di terzi.

A)-I fabbricati sono così costituiti:

1. due abitazioni contigue ad altre di corte, dislocate complessivamente da terra a tetto su tre piani con la precisazione che l'abitazione di dimensioni inferiori è dislocata al solo piano terreno e primo mentre l'altra oltre ai piani terreno e primo si estende al secondo piano anche sulla zona sovrastante l'altra unità. Le strutture delle due abitazioni sono pericolanti ed in condizioni di notevole fatiscenza e degrado; tanto da sconsigliarne l'accesso. Le due unità sono prive di infissi e la muratura presenta evidenti segni di cedimento così come la copertura. Sul fronte si trova una piccola porzione di terreno recintato, invaso dalle sterpaglie. Sulla facciata è affisso il civico n. 23 mentre in catasto l'indirizzo risulta al civico n. 41.

2. Un fabbricato collabente ex rurale, probabilmente ad uso stalla con sovrastante fienile, ormai in stato di rovina, che costituisce la porzione ad estremità ovest del fabbricato di corte, in aderenza alle abitazioni di cui sopra.

3. Un ulteriore piccolo fabbricato isolato, poco discosto dagli altri già descritti, elevato a due piani fuori terra e destinato a rimessa. In aderenza sul lato ovest risulta realizzato, con materiali compositi e di recupero, un tirasotto, elevato al solo piano terreno.

I fabbricati sono corredati da resede comune tra loro e tramite questa si raggiunge lo stradello di accesso.

E' inoltre presente un passo pedonale che originariamente poteva collegare la resede ad altre proprietà ma attualmente è impraticabile essendo invaso da sterpi e rifiuti di vario genere.

B) I terreni sono costituiti da lotti di terra di conformazione quadrangolare pressoché rettangolare, adiacenti l'un l'altro a formare un unico corpo fondiario della superficie catastale complessiva di mq. 9.840 in parte inserito in zona "aree a prevalente uso agricolo" di cui all'art. 27.3 delle N.T.A. comunali ed in parte interessato da tracciato di progetto di strada pubblica e quindi soggetto a futuro esproprio. A margine del tracciato stradale sono previste le relative fasce di rispetto di cui all'art. 133 delle predette norme. I terreni sono dislocati in zona umida ad alta probabilità di inondazione.

Su tali terreni sono realizzati alcuni manufatti abusivi, realizzati con materiali compositi e di recupero, per il ricovero di attrezzi agricoli. Tali manufatti dovranno essere demoliti per ripristinare la condizione antecedente.

Confini

Gli immobili confinano nel complesso con argine del fosso pubblico confluyente nel canale Ozzeri, terreni distinti in Catasto nel foglio 161 dai mappali 350, 243, 518, 519, 225, 224, 692, 693 e 354 nonché con immobili urbani distinti in catasto nello stesso foglio dai mappali 504, 934 e 355, salvo se altri o meglio di fatto.

Referenze catastali

Gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca nel foglio 161 come in appresso specificato.

- quanto alle due abitazioni descritte sotto la lettera "A.1":

mappale 351 sub. 3, Categoria F/2, unità collabente - priva di dati censuari, così identificata a seguito di denuncia di variazione in data 10/08/2018 protocollo n. LU0061579 in atti dal 13/08/2018 8n. 15648.1/2018). Deriva da due unità immobiliari in precedenza identificate dai mappali 351 sub. 1 e 351 sub 2.

quanto ai fabbricati accessori descritti sotto le lettere "A.2" e "A.3":

mappale 1433, F/2 unità collabente, priva di dati censuari.

Si precisa che il mappale 1433 deriva dal mappale. 933, fabbricato rurale di mq. 400, esente da rendita ed a sua volta il mappale 933 deriva dalla soppressione della particella 451, Fabbricato rurale con diritto alla corte n. 364.

Ed al Catasto Terreni del Comune di Lucca nel foglio 161 come in appresso specificato.

-quanto ai terreni descritti sotto la lettera "B", mappali:

-863, semin. irriguo, cl. 2, mq. 3.428, reddito dominicale € 25,62, reddito agrario € 23,09;

-864, semin. irriguo, cl. 2, mq. 2.142, reddito dominicale € 16,01, reddito agrario € 14,93;

-865, semin. irriguo, cl. 2, mq. 2.142, reddito dominicale € 16,01, reddito agrario € 14,93;

-866, semin. irriguo, cl. 2 mq. 2.128, reddito dominicale € 15,90, reddito agrario € 14,84.

Per un totale di mq. 9.840 e R.D. € 73,54 e R.A. € 68,60.

Si precisa che le predette particelle derivano tutte da frazionamento dell'originario mappale 352 a seguito di Tipo di Frazionamento n. 39928/2005 del 23.03.2005 (prot. LU0039928) valido ai soli fini della divisione ereditaria ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 comma 10 del D.P.R. 380/2001.

Provenienza

L'intera piena proprietà degli immobili in oggetto risulta pervenuta ai comproprietari in forza dei seguenti titoli:

-- al signor _____, nato a _____, codice fiscale _____, i diritti di comproprietà in

complessivi 702/1296 come segue:

- i diritti di 648/1296 per donazione con atto ai rogiti del Notaio Giuseppe Beccari di Castelnuovo Ne' Monti (RE) in data 12 giugno 2001 repertorio n. 193793, registrato a Reggio Emilia il 2 luglio 2001 al n. 4959, trascritto a Lucca il 26 giugno 2001 al n. 6347, e successivo atto di rettifica dello stesso Notaio in data 13 giugno 2006 repertorio n. 225020, registrato a Reggio Emilia il 30 giugno 2006 e trascritto a Lucca il 3 luglio 2006 al n. 9028, con il quale sono stati rettificati i diritti donati;

- i diritti di 36/1296 per successione a titolo di erede di _____ apertasi il _____, ed i diritti di 18/1296 per successione a titolo di erede di _____ apertasi il _____, come da ordinanza del 19 aprile 2024 del Giudice del Tribunale di Lucca nella causa n. R.G. 2903/2007 con la quale sono state dichiarate le intervenute accettazioni tacite delle predette eredità ed in forza della quale sono state trascritte a Lucca accettazioni tacite delle eredità medesime rispettivamente il 26 luglio 2024 al n° 9893 di reg. part. ed il 26 luglio 2024 al n° 9894 di reg. part.;

-- ai signori _____ nata ____ il _____, codice fiscale _____, _____, nato a _____ il _____, codice fiscale _____ e _____, nato a ____ il _____, codice fiscale _____ i diritti di comproprietà in complessivi 54/1296 ciascuno come segue:

- i diritti di 36/1296 ciascuno per successione a titolo di erede di _____ apertasi il _____, ed i diritti di 18/1296 ciascuno per successione a titolo di erede di _____ apertasi il _____, come da ordinanza del 19 aprile 2024 del Giudice del Tribunale di Lucca nella causa n. R.G. 2903/2007 con la quale sono state dichiarate le intervenute accettazioni tacite delle predette eredità ed in forza della quale sono state trascritte a Lucca accettazioni tacite delle eredità medesime rispettivamente il 26 luglio 2024 al n° 9893 di reg. part. ed il luglio 2024 al n° 9894 di reg. part.;

- ai signori _____, nata a _____ il _____, codice fiscale _____, e _____, nato a _____ il _____, codice fiscale _____, i diritti di comproprietà in complessivi 108/1296 ciascuno come segue:

- i diritti di 36/1296 ciascuno per successione a titolo di erede di _____ apertasi il _____, i diritti di 18/1296 ciascuno per successione a titolo di erede di _____ apertasi il _____, i diritti di 18/1296 per successione a titolo di erede di _____ per rappresentazione al padre premorto _____, e i diritti di 36/1296 per successione a titolo di erede di _____ per rappresentazione al padre premorto dal _____, come da ordinanza del 19 aprile 2024 del Giudice del Tribunale di Lucca nella causa n. R.G. 2903/2007 con la quale sono state dichiarate le intervenute accettazioni tacite delle predette eredità ed in forza della quale sono state trascritte a Lucca accettazioni tacite delle eredità medesime rispettivamente il 26 luglio 2024 al n° 9891 di reg. part., il 26 luglio 2024 al n° 9892 di reg. part., il 26 luglio 2024 al n° 9889 di reg. part. ed il 26 luglio 2024 al n° 9890 di reg. part.;

- ai signori _____, nata a _____ il _____, codice fiscale _____, _____, nata a _____ il _____, codice fiscale _____, _____, nata a _____ il _____, codice fiscale _____, e _____, nato a _____ l' _____, codice fiscale _____,

i diritti di comproprietà in complessivi 27/1296 ciascuno come segue:

- i diritti di 9/1296 ciascuno per successione a titolo di erede di _____ per rappresentazione al padre rinunciatario _____ nato a _____ il _____, i diritti di 9/2592 per successione a titolo di erede di _____ apertasi il _____, per rappresentazione del padre _____, i diritti di 9/1296 per successione di _____ per rappresentazione del padre _____ ed i diritti di 9/2592 ciascuno per successione a titolo di erede di _____ nata a _____ l' _____ deceduta il _____, come da ordinanza del 19 aprile 2024 del Giudice del Tribunale di Lucca nella causa n. R.G. 2903/2007 con la quale sono state dichiarate le intervenute accettazioni tacite delle predette eredità ed in forza della quale sono state trascritte a Lucca accettazioni tacite delle eredità medesime rispettivamente in data 26 luglio 2024 al n° 9891 di reg. part., in data 26 luglio 2024 al n° 9889 di reg. part., in data 26 luglio 20024 al n° 9890 di reg. part ed in data 26 luglio 2024 al n° 9892 di reg. part.

- alle signore _____, nata a _____ il _____, codice fiscale _____, _____,

nata a _____ il _____, codice fiscale _____, e _____, nata a _____ il _____, codice fiscale _____, i diritti di comproprietà in complessivi 36/1296 ciascuna come segue:

i diritti di 36/1296 per successione al dante causa e padre _____ apertasi a _____ il _____, denuncia di successione n. ___ vol. ____, trascritta a Lucca in data _____ al n. _ del registro particolare e successiva denuncia modificativa n. _____ vol. ____ trascritta a Lucca in data 25/10 2024 come da ordinanza del 19 aprile 2024 del Giudice del Tribunale di Lucca nella causa n. R.G. 2903/2007 con la quale è stata dichiarata l' intervenuta accettazione tacita della predetta eredità ed in forza della quale è stata trascritta a Lucca accettazione tacita dell'eredità medesima rispettivamente in data 26 luglio 2024 al n° 9895 di reg. part.

Situazione urbanistica

Terreni

I terreni oggetto di valutazione sono inseriti nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Lucca nelle zone urbanistiche di seguito specificate, come risulta da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Lucca in data 11/04/2016.

-mappali 351 e 1433 sono inseriti in zona urbanistica di cui all'art. 42 - "le Corti Rurali" delle Norme Tecniche di Attuazione, specificatamente descritta come "42.4 Corti Rurali parzialmente alterate (4.2)".

-mappali 863 è inserito in parte in zona urbanistica di cui all'art. 42.4 di cui sopra; parte in zona di cui all'art. 27.3 specificatamente descritta come "Aree a prevalente uso agricolo" ed in parte in zona di cui all'art. 133 "Fasce di rispetto stradale, autostradale e fasce di arretramento".

-mappali 864, 865 e 866 sono inseriti in parte in zona urbanistica di cui all'art. 27.3 di cui sopra; parte in zona di cui all'art. 133 di cui sopra ed in parte in zona di viabilità (sede stradale).

Fabbricati

I fabbricati di cui trattasi non risultano dotati di certificazione di agibilità/abitabilità e si presentano in condizione di fatiscenza con porzioni già crollate ed altre in imminente pericolo di crollo.

I fabbricati stessi risultano inseriti, nella loro area di sedime, nelle mappe di impianto del triennio 1939-41 del Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Lucca; inoltre, visto lo stato di conservazione degli stessi e la loro tipologia costruttiva, si può ritenere accertato che gli stessi siano originariamente edificati in data antecedente al 1° settembre 1967. Successivamente a tale data non appaiono essere state eseguite opere o lavori che avrebbero richiesto permesso edilizio o altro titolo abilitativo ad eccezione delle seguenti opere:

- realizzazione di ampliamento del fabbricato accessorio descritto alla lettera "A" punto 3;
- realizzazione di manufatti in struttura precaria in legno ed altri materiali di recupero, per il ricovero di attrezzi agricoli, di cui alla lettera "B".

Trattandosi di difformità edilizie site in zona vincolata, che riguardano tra l'altro la sagoma dell'edificio e la sua volumetria, il proprietario deve procedere alla remissione in pristino dei luoghi mediante la demolizione delle opere abusive oppure, valutata la fattibilità e convenienza, avrà facoltà di adire a propria cura ed onere alle procedure per l'ottenimento della sanatoria edilizia previa acquisizione dei Nulla Osta da parte degli Enti preposti alla tutela dei vincoli involgenti i beni immobili. Sono fatti salvi ed impregiudicati gli esiti dell'Istruttoria di competenza degli Enti preposti alla tutela dei Vincoli involgenti i beni.

Gli abusi comportano la irrogazione delle sanzioni pecuniarie previste dalle norme urbanistiche e territoriali.

Manufatti in legno e lamiera

Risultano realizzati, sui terreni in esame, alcuni manufatti in struttura composita e materiali di recupero. Tali manufatti risultano privi di titolo abilitativo e, considerata la mediocre qualità della costruzione nonché il quadro normativa vigente in loco, non risultano sanabili o legittimabili.

Ne consegue che sarà necessaria la loro demolizione e remissione in pristino stato dei luoghi.

Serre

Ai fini urbanistici le serre presenti in loco presentavano caratteristiche di "serra stagionale" di cui all'art. *Art. 136 - Attività edilizia libera* - della L.R.T. 6512014 ove recita:

"e) l'installazione di serre temporanee stagionali, realizzate con strutture in materiale leggero semplicemente ancorate a terra e prive di parti in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola; "

Resta valida la considerazione di cui sopra a condizione che le predette serre siano effettivamente rimosse al termine della stagione agricola.

Situazione del possesso

Parte dei fabbricati sono liberi da cose e persone e risultano semidiroccati.

I terreni e la restante parte dei fabbricati sono invece occupati dalla signora _____, che li conduce in virtù di un contratto di affitto datato 11/11/2015 registrato a Lucca il 15/12/2015 al n. 15121510401167623.

Il bene sarà posto in vendita **al prezzo di € 146.400,00.**

Offerta minima ammissibile **€ 109.800,00.**

Le offerte di acquisto, sulle quali dovrà essere applicata marca da bollo da € 16,00, dovranno essere presentate, in busta chiusa, presso l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive, posta in Lucca, Viale Giusti n.273, int. Condominiale A32 – piano secondo, **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 14/05/2025.**

L'offerta, **irrevocabile** ex art. 571 comma 4 c.p.c., deve contenere l'indicazione del prezzo, del tempo e modo di pagamento ed ogni elemento utile alla valutazione dell'offerta, le generalità complete dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, domicilio, codice fiscale, recapito telefonico, copia di valido documento d'identità e, in caso di comunione dei beni anche le generalità del coniuge; se persona giuridica, oltre all'indicazione delle generalità del legale rappresentante con copia del documento d'identità valido, dovrà essere allegato il certificato camerale aggiornato ritirato presso la camera di commercio), oltre un deposito per cauzione pari al 10% della somma offerta, deposito da effettuarsi mediante assegno circolare intestato al Notaio Delegato.

Le offerte non saranno efficaci se pervenute oltre il termine stabilito, se inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito dall'avviso di vendita o se l'offerente non presti cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

Il Notaio delegato effettuerà l'esame delle offerte e la gara tra gli offerenti l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive, posta in Lucca, Viale Giusti n.273, int. Condominiale A32 – piano secondo, il giorno **15/05/2025** successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto **ad ore 9,15**.

In caso di gara, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., **l'aumento minimo dovrà essere di € 2.000,00**.

In riferimento al disposto di cui all'art. 574 c.p.c., il Notaio delegato, se farà luogo alla vendita, disporrà il modo del versamento del prezzo da eseguirsi nel termine di giorni 90 (novanta) dall'aggiudicazione.

All'atto dell'emissione del decreto di trasferimento dovrà provvedere a depositare presso l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive, mediante assegni circolari, la somma necessaria per la registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché i diritti di cancelleria ed i bolli dovuti per la copia autentica del decreto ad uso trascrizione.

L'aggiudicatario, inoltre, dovrà corrispondere la metà del compenso del delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, maggiorato del 10% per spese generali, oltre IVA ed oneri previdenziali, come da D.M. n. 227 del 15 ottobre 2015.

L'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento, pronunciato dal Giudice ai sensi dell'art. 586 c.p.c., avverrà a spese della procedura.

La partecipazione implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi allegati.

Ulteriori informazioni presso l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive con sede in Lucca, Viale Giusti n.273, interno Condominiale A32 - piano secondo, tel. 0583/957605, o dai siti

internet

www.astalegale.net,

www.portaleaste.com,

www.asteimmobili.it,

www.astegiudiziarie.it, www.ivglucca.com, www.astagiudiziaria.com e
<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, ove è pubblicato in forma integrale l'avviso di
vendita e sui siti internet Immobiliare.it, Idealista.it, Casa.it, Subito.it, Bakeca.it,.

L'associazione Notarile per le Procedure Esecutive è aperta al pubblico dal lunedì al venerdì
dalle ore 9.00 alle ore 12.00, esclusi sabato, domenica e festivi.

Lucca, li

21 FEB 2025

Il Notaio delegato

Dott. Lamberto Giusti

