

TRIBUNALE DI LUCCA

- Sezione Civile -

Il Notaio Antonino Tumbiolo, su delegata in data 23/01/2026 del Dott.ssa Anna Martelli, Giudice della causa civile n. 4176/16, 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.

LOTTO PRIMO

Unità ad uso civile abitazione di mq. 236,10 in pessimo stato conservativo, posta al piano primo e secondo facente parte di un più ampio fabbricato elevato su tre piani fuori terra oltre il seminterrato, al cui piano terra è ubicato il fondo commerciale oggetto del lotto secondo, corredato da resede esterna ad uso comune delle due unità immobiliari che lo compongono utilizzata al piano terra come zona per la sosta delle auto ed al piano primo in parte come solarium – parte come spazio a verde, posta nel Comune di Castelnuovo di Garfagnana Via F. Azzi n. 13.

L'abitazione si compone al piano primo da ingresso, sala, sala-pranzo, cucina, bagno, ripostiglio, studio, centrale termica e vano scale per accedere al piano secondo, quest'ultimo composto da camera con bagno privato, disimpegno, tre camere, bagno, sala e zona soppalco dal quale si accede al terrazzo di copertura del sottostante loggiato. La centrale termica non è collegata all'abitazione ma ha accesso indipendente dall'esterno. Si accede all'abitazione da cancello pedonale posto in prossimità dell'area privata antistante il fabbricato e da gradini esterni che raggiungono la terrazza a copertura di parte del bene di cui al lotto secondo.

Confini

L'intero fabbricato confina con Via San Antonio, Via F. Azzi particella 4957, salvo se altri.

Referenze catastali

L'abitazione è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo di Garfagnana nel foglio 15, sezione A, particella 3637 sub 1, categoria A/7, classe 7, vani 15, rendita catastale euro 1.007,09. Dati derivati da Variazione del 9/11/2015 inserimento in misura dei dati di superficie, classamento del 27/12/1999 art 14 comma 13 legge 449/97 (n. DI5002.952/1999), Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Lo stato dei luoghi differisce dalle planimetrie presenti presso gli archivi comunali in data 24/11/1986, pertanto dovrà essere presentata la corretta rappresentazione grafica dell'immobile.

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Provenienza

L'intera piena proprietà dell'immobile in oggetto risulta pervenuta alle comproprietarie in forza dei seguenti titoli:

-- alle signore _____ e _____ i diritti di comproprietà in complessivi 142/600 come segue:

- quanto ai diritti di 50/600 ciascuna per successione legittima del padre _____ apertasi in data _____, presentata all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di _____ Ufficio Territoriale di _____ il _____ rep. _ e trascritta a _____ in data _____ al n. _ del registro particolare e successiva accettazione tacita di eredità trascritta a Lucca in data 30/07/1987 al n. 5501 del registro particolare.

- quanto ai diritti di 21/600 ciascuna per successione della madre _____ apertasi in data _____ come determinata dalla sentenza del Tribunale di Lucca n. 329 pubblicata l'8 maggio 2025 rep. 750/2025, registrata a Lucca in data il _____ al n. _ in forza della quale sono state trascritte le accettazioni espresse di eredità delle medesime il 4 novembre 2025 al n° 13865 di reg. part.

-- alle signore _____ e _____ i diritti di comproprietà in complessivi 458/600 come segue:

- quanto ai diritti di 50/600 ciascuna per successione legittima del padre _____ sopra citata.

- quanto ai diritti di 179/600 ciascuna per successione della madre _____ apertasi in data _____ regolata da testamento olografo pubblicato dal Notaio Giampiero Petteruti di Castelnuovo di Garfagnana in data _____, Repertorio n. _____, registrato a _____ il _____ al n. _____ con determinazione

delle quote infradette dalla sentenza del Tribunale di Lucca n. 329 pubblicata l'8 maggio 2025 rep. 750/2025, registrata a Lucca in data il _____ al n. ____ in forza della quale sono state trascritte le accettazioni espresse di eredità delle medesime il 4 novembre 2025 al n° 13865 di reg. part.

Il bene sarà posto in vendita al prezzo di € 378.620,00

Offerta minima ammissibile € 283.965,00.

LOTTO SECONDO

Fondo ad uso commerciale di mq. 155,00 posto al piano terreno di un più ampio fabbricato elevato su tre piani fuori terra, corredato da resede esterna ad uso comune delle due unità immobiliari che compongono il fabbricato posto nel Comune di Castelnuovo di Garfagnana Via F. Azzi n. 13.

Detta unità, in pessimo stato conservativo, è composta da un unico locale dal quale si accede ad un vano adibito a ripostiglio creato con pennellature removibili e ad un antibagno dal quale si accede al locale bagno. Si accede al fondo direttamente dallo spazio antistante il fabbricato. All'interno del locale sono presenti pilastri in cemento armato, parte strutturale del fabbricato.

Il fondo ad uso commerciale è dotato di resede a comune con l'unità di cui al lotto primo utilizzata al piano terra come zona per la sosta delle auto ed al piano primo in parte come solarium – parte come spazio a verde.

Confini

L'intero fabbricato confina con Via San Antonio, Via F. Azzi particella 4957, salvo se altri.

Referenze catastali

L'abitazione è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo di Garfagnana nel foglio 15, sezione A, particella 3637 sub 2, categoria C/1, classe 8, mq. 155,00, rendita catastale euro 3.402,16. Dati derivati da Variazione del 9/11/2015 inserimento in misura dei dati di superficie, classamento del 27/12/1999 art 14 comma 13 legge 449/97 (n. DI5002.952/1999), Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Lo stato dei luoghi differisce dalle planimetrie presenti presso gli archivi comunali in data 24/11/1986, pertanto dovrà essere presentata la corretta rappresentazione grafica dell'immobile.

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Provenienza

L'intera piena proprietà dell'immobile in oggetto risulta pervenuta alle comproprietarie in forza dei seguenti titoli:

-- alle signore _____, _____, _____ e _____ i diritti di comproprietà in complessivi 1/4 ciascuna come segue:

- quanto ai diritti di 1/12 ciascuna per successione legittima del padre _____ apertasi in data _____, presentata all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di _____ Ufficio Territoriale di _____ il _____ rep. _____ e trascritta a _____ in data _____ al n. _____ del registro particolare e successiva accettazione tacita di eredità trascritta a Lucca in data 30/07/1987 al n. 5501 del registro particolare.

- quanto ai diritti di 2/12 ciascuna per successione della madre _____ apertasi in data _____ a seguito di denuncia di successione, registrata a _____ in data il _____ al n. _____ volume _____ e trascritta a _____ in data _____ al n. _____ di. reg. part. e successive accettazioni di eredità trascritte a Lucca in data 12/01/2021 al n. 212 del reg. part. e ai numeri 209 e 210 del registro particolare.

Pratiche edilizie e Situazione urbanistica comune ad entrambi i lotti

Nel vigente regolamento Urbanistico il fabbricato ricade in zona "R1" – Edilizia Recente- così come indicato negli art. 37 e 38 delle N.T.A.

Il fabbricato è stato costruito in forza della licenza edilizia n. 648 rilasciata in data 11/04/1969 a nome di _____ - Permesso per la nuova costruzione di fabbricato ad uso abitazione. Viene rilasciato il certificato di abitabilità n. 285 in data 8/11/1971; successiva Licenza Edilizia n. 742 rilasciata il 29/08/1972 a nome di _____ - Permesso per coprire lo spazio tra il nuovo fabbricato e la propria vicina per la realizzazione di un' autorimessa; Successivamente è stata presentata istanza di Condonio Edilizio legge 47/85 acquisito con il n. 268, non ancora rilasciato per mancata integrazione della documentazione richiesta dal Comune di Castelnuovo di Garfagnana in data

2/12/1995 prot. n. 1066. Si precisa che relativamente alla pratica di condono nella perizia si fa riferimento anche alla particella 3637 sub 3 del foglio 15 non oggetto di vendita.

La documentazione riguardante il condono edilizio dovrà essere affiancata da una pratica riguardante la richiesta di Attestazione di Conformità in Sanatoria ai sensi della L.R. Toscana del 10/11/2014 n. 65 art 209 e successive modificazioni e integrazioni ed inerente le opere realizzate in difformità delle L.E. n. 648/1969 e n. 742/1972.

Il CTU fa presente che parte della superficie del locale commerciale posto al piano seminterrato (particella 3637 sub 2) è attualmente utilizzata dall'adiacente unità immobiliare (particella 3637 sub 3) non oggetto di vendita. Non sussistono né atti di frazionamento del locale né atti di vendita della superficie occupata, tale area dovrà essere collegata nuovamente all'unità immobiliare oggetto di vendita le cui difformità dovranno essere regolarizzate con il rilascio della Concessione Edilizia e del Condono sopramenzionati.

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Il bene sarà posto in vendita al prezzo di € 170.500,00.

Offerta minima ammissibile € 127.875,00.

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 12/10/2026.**

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 **13/10/2026** successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto **alle ore 10,00**.

In caso di gara, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., **l'aumento minimo dovrà essere di € 2.000,00 per il lotto primo e di € 1.000,00 per il lotto secondo.**

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 120 (centoventi) 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 16 GIU 2026

Il Notaio delegato

Dott. Antonino Tumbiolo



