



Bonuccelligiometri

flavio@bonuccelligiometri.it - stefano@bonuccelligiometri.it - alessandro@bonuccelligiometri.it
bonuccelligiometri.net

TRIBUNALE DI LUCCA

CAUSA CIVILE RG 1292 / 2025

PROMOSSA DA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

DI
E DEI SOCI

(

Vs

(contumaci)

GIUDICE DOTT. ANDREA MAGGIORI

Via O. Ciabattini 57/A bis - 55049 Viareggio * Tel 0584 961423

OGGETTO DEL CONTENZIOSO (in sintesi)

E' pendente avanti il Tribunale di Lucca la procedura di Liquidazione Giudiziale R.F. e dei soci in proprio

nel cui programma di liquidazione è compresa la quota pari ai diritti di 1/2 pro indiviso di proprietà di un appartamento posto in comune di Capannori, frazione Marlia, via dei Masini civico 15-17, censito in catasto nel foglio 42 particella 207 sub. 3, con diritto alla corte comune identificata nel medesimo foglio 42 con la particella 207 sub. 6.

I rimanenti diritti pari a 1/2 appartengono a quanto coniuge in regime di comunione legale dei beni.

Andata deserta la prima proposta di vendita relativa ai diritti di 1/2, su richiesta del Curatore il G.D. ha autorizzato il giudizio di divisione nei confronti della comproprietaria, con la chiamata anche dei creditori iscritti

con la seguente domanda:

IN TESI accertata l'indivisibilità del bene immobile costituito da appartamento corredato di resede comune antistante l'accesso accessibile da corte e passo carrabile comune con le altre unità, posto in Comune di Capannori, Frazione Marlia, Via dei Masini, 15 e 17 identificato al catasto Fabbricati del Comune di Capannori al foglio 42 mappale 207 subalterno 3, categoria A/3, Classe 3, consistenza 5 vani, rendita catastale euro 344,74. =; la corte comune è identificata con la particella 207 subalterno 6, bene comune non censibile, di proprietà di nato a 1/1/704, codice fiscale R

nata a 1/1/704, codice fiscale per i diritti di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, ordinare la vendita dell'immobile ai sensi dell'art. 788 c.p.c. (a mezzo di professionista, all'uopo delegato) e provvedere alla ripartizione della somma ricavata in proporzione delle rispettive quote (50% a testa); IN IPOTESI di materiale divisibilità del bene, previa divisione assegnare a ciascuno dei comproprietari in proprietà esclusiva la porzione di immobile corrispondente alla quota di propria spettanza

IL QUESITO

All' udienza del 27 febbraio 2026 il Giudice dott. Andrea Maggiori nominava CTU il sottoscritto geom. Flavio Bonuccelli, assegnando il seguente quesito:

"Il CTU, esaminati gli atti ed i documenti di causa, autorizzato ad acquisire la documentazione tecnica necessaria, previo sopralluogo, sentite le parti ed i loro consulenti, esperito il tentativo di conciliazione:

1) descriva, anche mediante riproduzione grafica e fotografica, l'immobile oggetto della comunione, proceda alla sua individuazione (ubicazione, confini, dati catastali) e ne

determini il valore attuale di mercato, esponendo analiticamente i criteri di stima e di confronto utilizzati per la valutazione;

2) dica se l'immobile sia comodamente divisibile, secondo le quote di comproprietà dei condividenti, senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene; ove il bene non sia comodamente divisibile, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità;

3) ove il bene sia comodamente divisibile, predisponga un progetto divisionale, determinando gli eventuali conguagli spettanti all'una o all'altro dei condividenti, secondo le rispettive quote di comproprietà;

4) dica se l'immobile sia in regola con la normativa urbanistica ed edilizia e presenti i requisiti che ne consentono la commerciabilità, ai sensi della l. 28.2.1985 n. 47 e successive modifiche e dal D.P.R. 380/2001, nonché i requisiti di conformità dell'attuale stato di fatto dell'immobile alle risultanze catastali, ai sensi dell'art. 29 comma 1 bis legge 27.2.1985 n. 52; in caso di accertate difformità, indichi se tali difformità siano o meno sanabili e quantifichi le spese per l'eventuale regolarizzazione".

Veniva assegnato termine di giorni 60 dall' inizio delle operazioni per l' invio della bozza alle parti costituite, con 15 giorni a queste per le osservazioni e ulteriori 15 giorni per il deposito della relazione definitiva, con rinvio all' udienza del 3 luglio 2026.

Il sottoscritto in data 2 marzo 2026 depositava il giuramento telematico, indicando la data di inizio operazioni per il 17 marzo 2026 ore 10,00 direttamente sui luoghi oggetto di causa, in comune di Capannori, frazione Marlia via dei Masini 15-17.

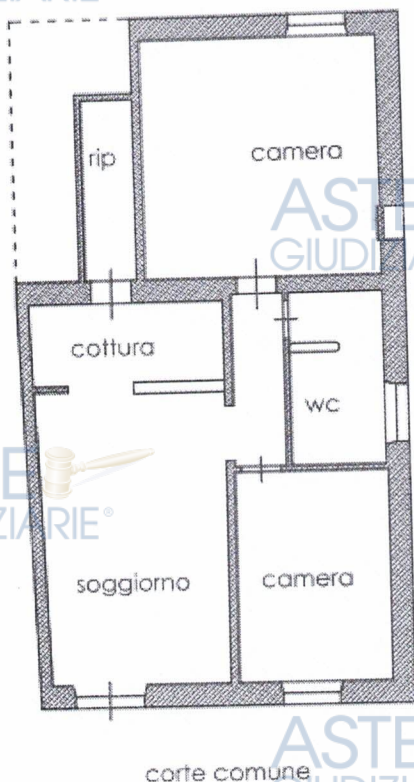
Alla data e ora stabiliti si svolgeva regolarmente il sopralluogo alla presenza del Curatore dott. () me da verbale allegato.



RISPOSTA AL QUESITO

descriva, anche mediante riproduzione grafica e fotografica, l'immobile oggetto della comunione, proceda alla sua individuazione (ubicazione, confini, dati catastali)

Porzione di fabbricato di vecchia costruzione elevato complessivamente a tre piani fuori terra sito in comune di Capannori, frazione Marlia, via dei Masini civico 15, e precisamente l' appartamento di civile abitazione posto al piano terreno, cui si accede direttamente dalla corte comune antistante il fabbricato e composto di soggiorno di ingresso con angolo cottura, disimpegno, camera, cameretta e servizio igienico, oltre a ripostiglio sotto scala.



Censito al catasto del comune di Capannori al giusto conto di

per 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni nel foglio 42 particella 207 subalterno 3, via del Masini 15 piano terreno, categoria A/3 classe 3 vani 5, superficie catastale totale mq 60 rendita euro 344,74.

Confinante complessivamente con particelle 206, 207 sub. 7 del foglio 42, corte comune rappresentata nel foglio 42 particella 207 sub. 6 e passo comune, s.s.a.

La planimetria catastale in atti non presenta difformità tali da incidere sulla classificazione e sulla rendita e pertanto oggettivamente non necessita una nuova planimetria.

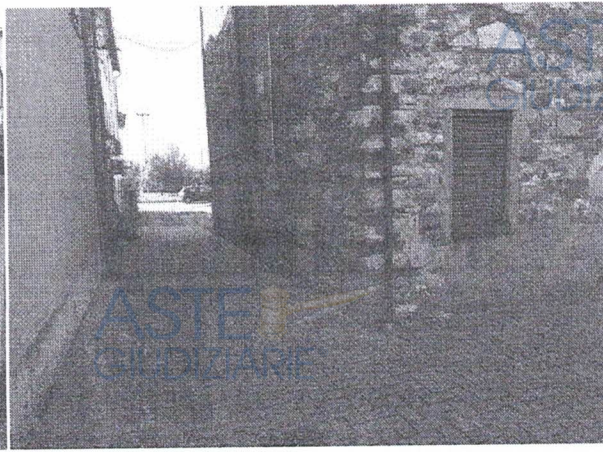
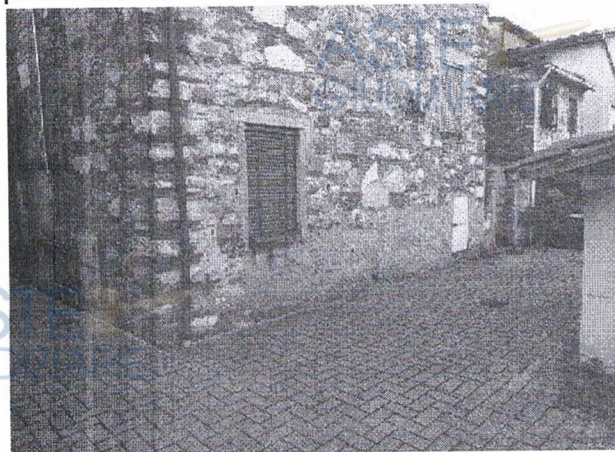
L'appartamento in oggetto è pervenuto per i diritti di 1/2 ciascuno per atto di divisione notaio Giampiero Piva del 2 ottobre 2000 rep. 39708

trascritto a Lucca il 6 ottobre 2000 al n. 9856 R.P.

In precedenza l'intero fabbricato di cui l'unità in oggetto oggi fa parte era pervenuto per i diritti di 1/6 ciascuno per acquisto fattone con atto notaio Daniela Biserni rep. 7090 del 8 settembre 1987 trascritto a Lucca il 17 settembre 1987 al n. 6763 R.P.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'unità in oggetto fa parte di un fabbricato di remota costruzione ristrutturato alla fine degli anni '80 con suddivisione in tre unità, una per ciascun piano; la struttura è in muratura mista di pietrame e laterizio, all'esterno in gran parte a vista e parzialmente con intonaco allo stato grezzo;



La porta di ingresso, a due ante asimmetriche, è in legno e vetro, protetta da persiana in alluminio colorato; le finestre sono in legno con vetrocamera, con all' esterno oscuranti costituiti da tende veneziane, le porte interne in legno tamburato.

La pavimentazione è in monocottura, il servizio igienico è dotato di rivestimento ceramico ed è completo di lavabo, tazza wc, bidet e doccia con relativa cabina.

I soffitti rappresentano la parte inferiore del solaio in legno con scempiato in cotto.

L' unità è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a conduzione gas metano posta in nicchia nella muratura perimetrale, con ispezione dall' esterno, i radiatori sono in alluminio pressofuso verniciati.

L' impianto idrico e elettrico sono di tipo sotto traccia.



Non sono state fornite dichiarazioni di conformità (DICO) o di rispondenza (DIRI) degli impianti, dei quali non è stato possibile verificare la funzionalità in quanto attualmente l' immobile è privo di utenze allacciate, risultando disabitato da tempo.

L' appartamento presenta evidenti segni di umidità da risalita nelle pareti con affioramento di sali del massetto dalle fughe fra le mattonelle che costituiscono il pavimento.





ne determini il valore attuale di mercato, esponendo analiticamente i criteri di stima e di confronto utilizzati per la valutazione;

CRITERI DI VALUTAZIONE

Per valore di mercato deve intendersi, in linea generale, il controvalore in denaro di un bene nell'ambito della compravendita dello stesso in un mercato liquido e tra parti consapevoli.

La norma UNI 11612/2015, così lo definisce:

<< importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta fra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione >>.

Le valutazioni che seguiranno terranno conto della destinazione dell'immobile, delle caratteristiche costruttive e condizioni, dell'ubicazione, della viabilità, dei vincoli e di ogni altro elemento capace di influire sulla appetibilità, ma in normali condizioni di esercizio.

Più in particolare, per la determinazione del valore di mercato, si è tenuto conto dei seguenti fattori:

- *ubicazione e caratteristiche di zona in riferimento all'andamento delle quotazioni di mercato;*
- *assetto urbanistico, servizi e collegamenti;*
- *contesto ambientale ed economico-sociale,*
- *anno di costruzione, tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione, finiture;*
- *livello estetico e qualità architettonica;*
- *livello piano, esposizione, luminosità;*
- *superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria;*
- *razionalità distributiva degli spazi interni,*
- *pertinenze (posto auto, cortile , ecc.).*

La valutazione si basa sulla Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.), intendendo per tale una superficie determinata dalla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile, che nella fattispecie possono essere ottenute secondo quanto stabilito dal DPR 138/98 (superficie catastale totale) in quanto rappresenta l' unico elemento di riferimento acquisibile dall' esame dei comparabili, necessari per il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed altri immobili venduti in epoca recente aventi simili caratteristiche e nella stessa zona.

Per quanto occorrer possa si precisa quali sono gli elementi fondamentali dell' estimo, ed in particolare:

Il primo paradigma : l' analogia

L'analogia è un rapporto di somiglianza tra due entità, tale che le proprietà che caratterizzano uno, possano essere estese all'altro.

Somiglianza, non uguaglianza, ragione per la quale un singolo rapporto di analogia tra un elemento del mercato - dove è stato da noi inserito l'immobile oggetto di stima - e quello conosciuto, non può essere esaustivo del valore effettivo.

È, invece, evidente che un adeguato numero di rapporti di analogia porterà a definire, sempre con maggiore precisione, il valore dell'immobile, come espressione del più probabile prezzo di mercato.

Vale a dire che più numerose sono le proprietà note del bene, di cui si conosce il valore, ricondotte (e adeguatamente comparate) a quello incognito, e maggiori sono le possibilità di pervenire a un prezzo di mercato probabile.

Riducendo a sostanza minima quanto espresso, possiamo anche dire che la costruzione di analogie, è il compito fondamentale del perito e questa mansione riduce la sua soggettività alla sola scelta dei rapporti analogici fondamentali.

Ne deriva che una stima attendibile non può prescindere dalla previa accurata ispezione del bene oggetto di stima (subject - soggetto) e, per quanto possibile, la verifica dei comparabili, che non può limitata alla loro ubicazione, parametro questo importante, ma non esaustivo per una corretta comparazione.

Per questo è indispensabile operare la c.d. "due diligence" cioè una analisi dettagliata e sistematica di tutte le caratteristiche legali, fiscali, urbanistiche, catastali, impiantistiche e strutturali dell' immobile che solo un sopralluogo può comportare.

Il secondo paradigma : l' unicità

Il bene economico oggetto di studio è un bene che, per le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, rappresenta un esempio unico in natura.

Ciò sta a significare che un bene economico può solo apparire simile a insiemi prossimi e dello stesso tipo, in maniera più o meno spiccata, ma mai risultare uguale.

In altre parole, gli elementi appartenenti a due insiemi del tipo prima definito, non potranno mai essere totalmente rilevati in entrambi.

Questo assioma costituisce il paradigma fondativo dell'estimo, pietra angolare di una disciplina che giustifichi la sua stessa esistenza.

La necessità di ricorrere a un metodo che conduca, attraverso dei passaggi razionali, a stabilire un valore di un bene economico, nasce proprio dalla sua unicità.

Il bene seriale ha un valore fissabile dal mercato con un prezzo e appartiene, dunque, alla sfera economica, mentre il bene unico non è proprio del mercato per sua stessa realtà ontologica.

I beni immobili sono senz'altro beni unici: appare evidente che due edifici, solo per il fatto di essere situati in due luoghi vicini, o anche due alloggi dello stesso immobile e posti a piani diversi, assumeranno differenti valori di mercato.

È, invece, evidente che un adeguato numero di rapporti di analogia porterà a definire, sempre con maggiore precisione, il valore dell'immobile, come espressione del più probabile prezzo di mercato.

Vale a dire che più numerose sono le proprietà note del bene, di cui si conosce il valore, ricondotte (e adeguatamente comparate) a quello incognito, e maggiori sono le possibilità di pervenire a un prezzo di mercato probabile.

Riducendo a sostanza minima quanto espresso, possiamo anche dire che la costruzione di analogie, è il compito fondamentale del perito e questa mansione riduce la sua soggettività alla sola scelta dei rapporti analogici fondamentali.

Ne deriva che una stima attendibile non può prescindere dalla previa accurata ispezione del bene oggetto di stima (subject - soggetto) e, per quanto possibile, la verifica dei comparabili, che non può limitata alla loro ubicazione, parametro questo importante, ma non esaustivo per una corretta comparazione.

Per questo è indispensabile operare la c.d. "due diligence" cioè una analisi dettagliata e sistematica di tutte le caratteristiche legali, fiscali, urbanistiche, catastali, impiantistiche e strutturali dell' immobile che solo un sopralluogo può comportare.



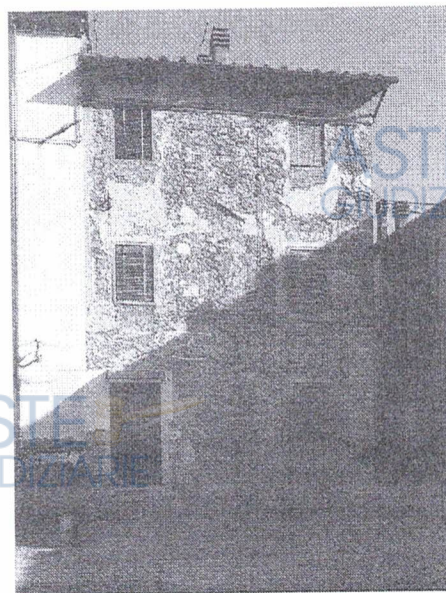
ANALISI DELLE CARATTERISTICHE DELL' IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

L' immobile fa parte di un nucleo di vecchie abitazioni poste in zona periferica, ma ben servita dalla viabilità; non vi sono attività commerciali nelle vicinanze.



L' unità in oggetto è posta al piano terreno, non ha in dotazione un' area esterna esclusiva e recintata, la corte comune può essere utilizzata come parcheggio.

L' immobile non presenta particolare qualità architettonica, ma è contestualizzato, l' impianto distributivo è coerente con la conformazione della sagoma, ma in generale risente della prospicienza diretta delle finestre su spazi pubblici con conseguente influenza negativa sulla privacy.

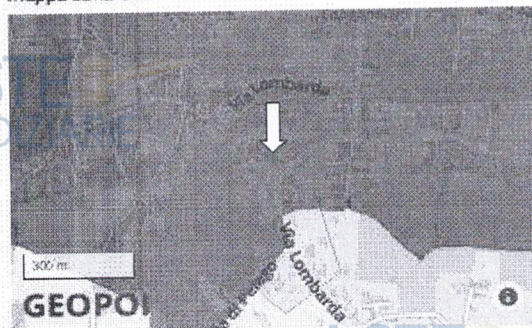


OSSERVATORI IMMOBILIARI

I valori degli osservatori immobiliari (OMI - Borsino Immobiliare) verranno utilizzati solo in via meramente residuale e sussidiaria, quale verifica dei dati acquisiti con la ricerca di comparabili.

Infatti le indagini di mercato costituiscono solo una parte delle complesse operazioni di stima, nell'ambito delle quali occorre procedere alla valutazione di ulteriori elementi, quali le caratteristiche specifiche dell'immobile, la sua vetustà, il suo stato di conservazione e manutenzione, la viabilità, l'esistenza di eventuali vincoli e tutte le altre circostanze potenzialmente incidenti sulla concreta appetibilità del bene da parte di eventuali acquirenti; tali elementi non sono ovviamente tenuti presenti nella determinazione dei valori inseriti nelle banche dati, in quanto costituiscono il risultato dell'acquisizione e dell'elaborazione di informazioni di carattere tecnico-economico riguardanti la generalità degli immobili situati nell'area considerata (microzona), e si configurano evidentemente come valori medi, e pertanto, nonostante l'accuratezza delle rilevazioni e la provenienza da una fonte particolarmente qualificata quale l'Agenzia delle Entrate, risentono di una intrinseca astrattezza, che impedisce di porli in via esclusiva alla base della stima, senza procedere ad ulteriori verifiche.

Mappa zona OMI



OMI AGENZIA DELLE ENTRATE

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: LUCCA

Comune: CAPANNORI (B648)

Fascia: Periferia

Zona: MARUA

Codice zona: D4

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1550	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	900	1300	L
Box	NORMALE	450	670	L
Ville e Villini	NORMALE	1350	2000	L

BORSINO IMMOBILIARE



Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo

Euro **1.037**

Valore medio

Euro **1.213**

Valore massimo

Euro **1.389**

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **937**

Valore medio

Euro **1.037**

Valore massimo

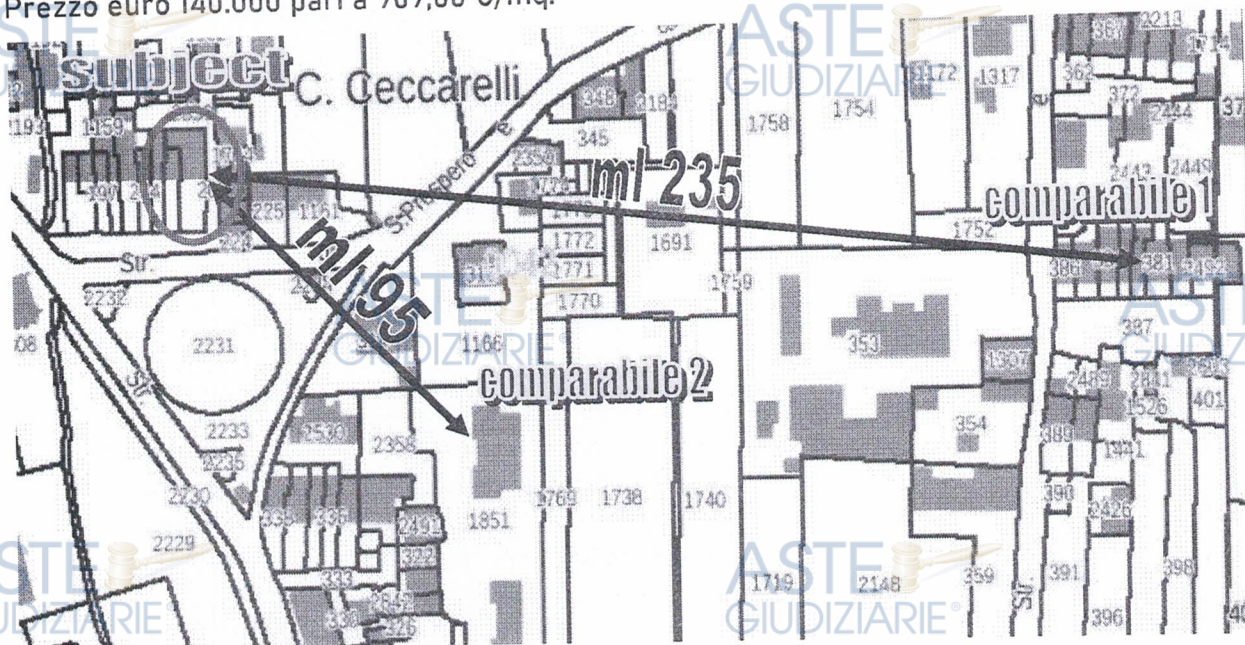
Euro **1.136**

RICERCA COMPARABILI

La ricerca di mercato di beni simili nella zona, sia per compravendite già concluse che er appartamenti in vendita, ha portato a rilevare una scarsa attività, tanto che sono stati reperiti solo due atti di compravendita utilizzabili.

Atto notaio Francesca De Santis rep. 5.335 del 29 aprile 2024 trascritto a Lucca il 30 aprile 2024 al n. 5648 RP, ad oggetto fabbricato per civile abitazione, inserito in una più ampia schiera di fabbricati simili in contesto di corte, censito in catasto nel foglio 42, mappale 381, categoria A/4, classe 6, consistenza 6,5 superficie catastale totale mq 154.

Prezzo euro 140.000 pari a 909,00 €/mq.



dica se l'immobile sia comodamente divisibile, secondo le quote di comproprietà dei condidenti, senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene; ove il bene non sia comodamente divisibile, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità;

Il principio generale posto dall' art. 718 c.c. il quale attribuisce a ciascun comproprietario il diritto di conseguire in natura la parte dei beni a lui spettanti, viene derogato nel caso in cui la divisibilità degli immobili non risulti <<comoda>> o il cui frazionamento possa recare pregiudizio alle ragioni della pubblica economia o dell' igiene e, come previsto dall' art. 1112 - Cose non soggette a divisione - quando si tratta di cose che, se divise, cesserebbero di servire all'uso a cui sono destinate.

Nella fattispecie le dimensioni e le caratteristiche dell' abitazione non ne consentono il frazionamento in due unità abitative in quanto perderebbero la loro funzione non potendo rispettare i parametri necessari per la destinazione abitativa ed inoltre gli alti costi che ne deriverebbero (realizzazione di autonomi accessi, divisione impianti, realizzazione ulteriore cucina e servizio igienico) supererebbero il valore degli stessi, una volta frazionati.

Pertanto si attesta che l' immobile in oggetto non è comodamente divisibile.

ove il bene sia comodamente divisibile, predisponga un progetto divisionale, determinando gli eventuali conguagli spettanti all'una o all'altro dei condidenti, secondo le rispettive quote di comproprietà;

Non ricorre il caso e pertanto non si dà risposta al quesito.

dica se l'immobile sia in regola con la normativa urbanistica ed edilizia e presenti i requisiti che ne consentono la commerciabilità, ai sensi della L. 28.2.1985 n. 47 e successive modifiche e dal D.P.R. 380/2001, nonché i requisiti di conformità dell'attuale stato di fatto dell'immobile alle risultanze catastali, ai sensi dell'art. 29 comma 1 bis legge 27.2.1985 n. 52; in caso di accertate difformità, indichi se tali difformità siano o meno sanabili e quantifichi le spese per l'eventuale regolarizzazione".

Il fabbricato originario è stato costruito anteriormente al 1° settembre 1967 e successivamente è stato oggetto di frazionamento in tre unità in forza della concessione edilizia n° 5137 del 15/7/1988 e successiva variante come da pratica edilizia n. 493/89 approvata dalla Commissione Edilizia nella seduta del 7 marzo 1990.

Rispetto agli elaborati di cui al suddetto titolo emergono alcuni errori grafici di rappresentazione (in particolare non evidenziato il fuori squadra), lievi difformità delle quote interne, senza tuttavia modifiche dell' impianto distributivo, mancata indicazione di un muretto nel servizio igienico, chiusura della porta fra il ripostiglio e il vano scala, eliminazione di piccolo divisorio nel ripostiglio sotto scala.

Per quanto occorrer possa si precisa che l' altezza interna indicata in ml 2,90 nel progetto e nella planimetria catastale corrisponde alla quota compresa fra il pavimento e lo scempiato in mezzane del soffitto e non all' orditura lignea.

Necessita pertanto di un provvedimento di sanatoria ordinaria rilasciabile dal comune mediante Attestazione di conformità in sanatoria ai sensi dell' art. 209 bis LRT n. 65 / 2014 o presentare SCIA in sanatoria pagando una oblazione minima di euro 1.032,00 stabilita / verificata dal comune.

Tenuto conto dei costi relativi ai diritti di segreteria comunali, marche da bollo, onorari professionali per le pratiche, si ritiene che complessivamente il costo per l' ottenimento della sanatoria (sanzione, diritti segreteria, bolli, onorari professionali) sia di euro 4.000,00.

La tipologia delle difformità, tuttavia, non pregiudica la commerciabilità del bene (da intendersi come possibilità di porre in essere validi atti traslativi aventi per oggetto edifici), la cui preclusione è limitata solo in presenza dei cd. «abusi maggiori» (assenza di titolo o totale difformità) in quanto in tal caso il bene è incommerciabile non potendo essere resa in atto la prescritta menzione del titolo edilizio che sia reale e riferibile all'immobile.

CONCLUSIONI

L' unità in oggetto non è comodamente divisibile, il suo valore commerciale viene stimato in complessivi euro 77.000,00, risultano lievi difformità rispetto ai titoli edilizi, che tuttavia non ne pregiudicano la commerciabilità trattandosi di fabbricato costruito anteriormente al 1.09.1977 e successivamente ristrutturato in forza di titolo edilizio reale e riferibile all' immobile stesso.

I costi per la regolarizzazione edilizia vengono stimati in euro 4.000,00=

La bozza è stata inviata in data 10 aprile 2026 alle parti costituite al domicilio eletto nello studio dei rispettivi difensori a mezzo PEC al seguenti indirizzo:

ricordando il termine di quindici giorni per le eventuali osservazioni.

Allo pirare del suddetto termine nessuna osservazione è pervenuta, per cui si conferma il contenuto della bozza.

Viareggio, lì 5 maggio 2026

