

1



Bonuccelligeometri



flavio@bonuccelligeometri.it - alessandro@bonuccelligeometri.it - stefano@bonuccelligeometri.it

TRIBUNALE DI LUCCA



Ricorso ex art. 702 CPC RG 2302 / 2021

Promosso da



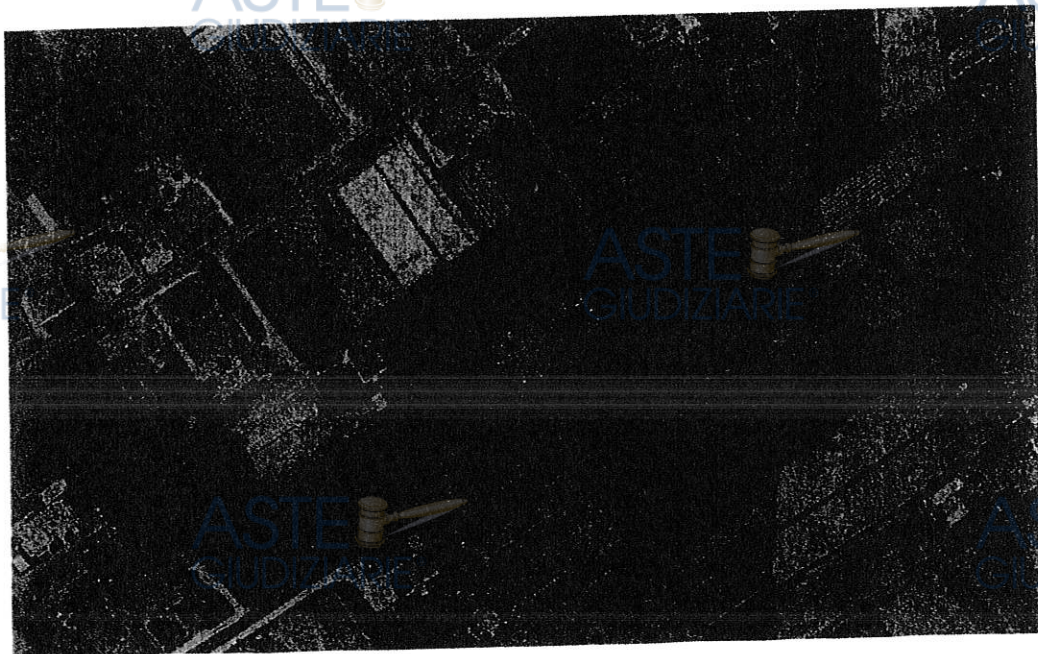
Con l'avv.



Vs



(Contumaci)



Giudice dott. Giacomo Lucente

Geom. Flavio Bonuccelli * geom. Alessandro Bonuccelli * geom. Stefano Bonuccelli
Via Giacomo Puccini, 144 - 55049 Viareggio * Tel 0584 961423 - Fax 0584 1775104



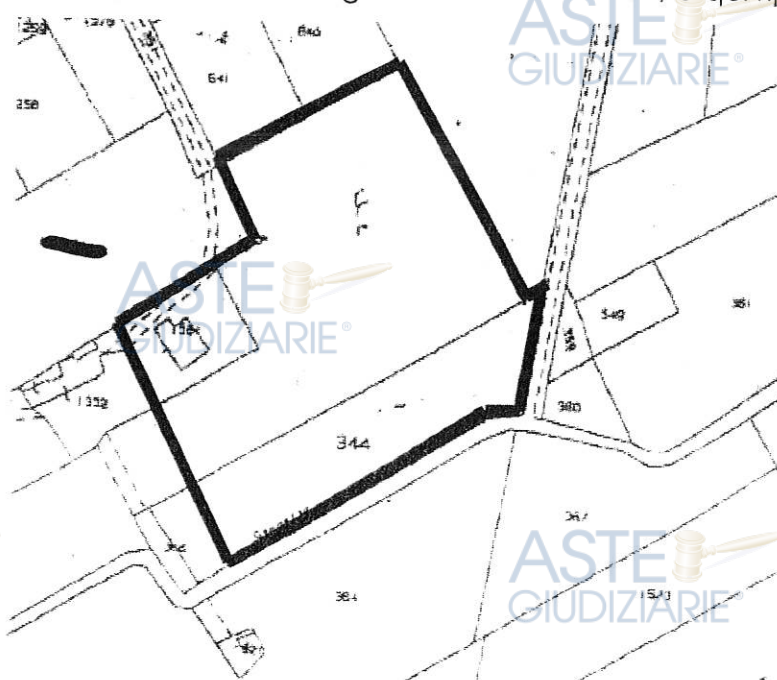
All' udienza cartolare del 26 ottobre 20921 il giudice assegnava al sottoscritto CTU il seguente quesito:

<<descriva gli immobili per cui è causa con adeguata documentazione e dica se siano comodamente divisibili, provvedendo in caso affermativo a formare i necessari lotti . In caso negativo indichi il loro valore di mercato in sede di ver

PREMESSA

Con verbale in sede di Conciliazione di fronte allo Sportello di conciliazione della Camera di Commercio di Lucca del 29 maggio 2019 era stato raggiunto un accordo mediante il quale venivano attribuiti alle parti alcuni dei beni in comunione, mentre altri restavano indivisi al 50%. Più precisamente all' odierna ricorrente veniva attribuita la piena proprietà di una abitazione in Viareggio via Paolo Savi civico 301 e alle attuali resistenti la proprietà di un fabbricato allo stato rustico con annesso terreno da frazionare, il tutto in comune di Camaione, loc. Giardo, come evidenziato nella planimetria allegata al verbale stesso, e qui riprodotta.

2



Geom. Flavio Bonuccelli * geom. Alessandro Bonuccelli * geom. Stefano Bonuccelli
Via Giacomo Puccini, 144 - 55049 Viareggio * Tel 0584 961423 - Fax 0584 1775104

In buona sostanza quanto attribuito ai signori [redacted] e [redacted] in sede di conciliazione corrisponde a porzioni delle particelle 1581, 342 e 344 (oltre ovviamente ai diritti sul passo mappale 351).

Le suddette particelle debbono essere frazionate catastalmente per poter concretizzare le nuove dimensioni e poter trascrivere l'assegnazione.

Tuttavia occorre precisare che, a seguito della causa civile promossa avanti il Tribunale di Lucca RG 3700/2020, vi è stata l'ordinanza del 9.4.2021 del seguente tenore:

Rilevato che le parti hanno raggiunto un accordo sulla domanda per cui è causa e che non sussistono contestazioni sul diritto alla divisione, dispone la divisione dei beni così come appresso indicato: 1) Alla ricorrente [redacted] assegnata la proprietà del bene immobile sito in Viareggio (LU), via Paolo Savi n. 301, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio al foglio 24, particella 277 graffata con particella 278; 2) Ai [redacted] e [redacted] è assegnato, in comproprietà tra gli stessi, l'immobile sito in Comune di Camaiore (LU), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Camaiore al foglio 35, particella 1581 (fabbricato) e particella 344 (terreno), con obbligo per le parti di procedere al frazionamento di cui al punto 1) del verbale di mediazione del 29/5/2019 della C.C.I.A.A. di Lucca, proc. n. 128/2018, e relativa planimetria ivi allegata e sottoscritta dalle parti. Ordina al competente Conservatore dei Pubblici Registri Immobiliari di procedere alle trascrizioni con esonero di sua responsabilità.

In realtà nell'ordinanza si parla esclusivamente delle particelle 1581 e 344 (da frazionare), mancando la porzione della particella 342.

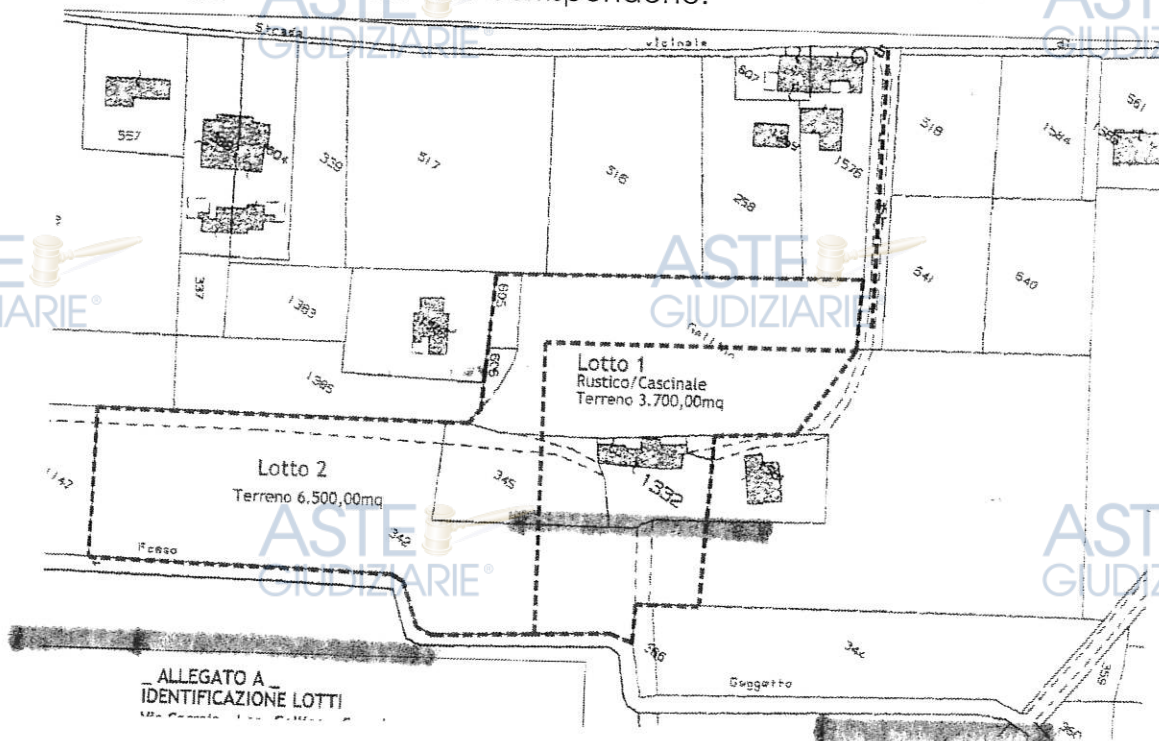
Vi è però il riferimento alla planimetria allegata all'accordo raggiunto in sede di conciliazione del 29 maggio 2019.

Al punto 2) della citazione viene prodotta altra planimetria che dovrebbe rappresentare i due lotti rimasti indivisi e oggetto della attuale procedura.

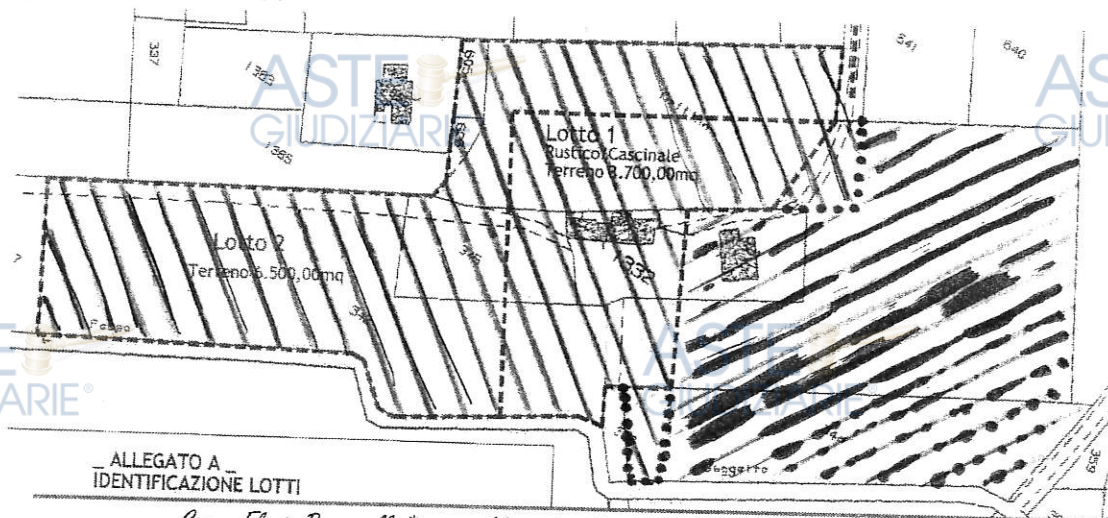
Geom. Flavio Bonuccelli * geom. Alessandro Bonuccelli * geom. Stefano Bonuccelli
Via Giacomo Puccini, 144 - 55049 Viareggio * Tel 0584 961423 - Fax 0584 1775104



Tale planimetria, tuttavia, non rispetta quella più volte richiamata ed allegata alla conciliazione del 29 maggio 2019, in quanto i confini fra i beni assegnati a [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] e quelli indivisi oggi da valutare non corrispondono.



Qui sotto si riporta la planimetria redatta secondo l' accordo sottoscritto dove con fondo a righe oblique verdi si indica quanto oggetto di assegnazione a [REDACTED] e [REDACTED] e con fondo a righe oblique rosse l' oggetto della odierna valutazione, in quanto fabbricato e terreni rimasti indivisi. Le differenze sono evidenziate con puntinatura rossa.



Geom. Flavio Bonuccelli * geom. Alessandro Bonuccelli * geom. Stefano Bonuccelli
Via Giacomo Puccini, 144 - 55049 Viareggio * Tel 0584 961423 - Fax 0584 1775104

Pertanto l' oggetto del quesito è rappresentato in catasto nel modo seguente, nel foglio di mappa 35 del comune di Camaiore:

- Particella 1332 per intero, fabbricato;
- Particella 345 per intero, terreno;
- Particella 605 per intero, terreno;
- Particella 606 per intero, terreno;
- Particella 342 per porzione residua da frazionare, terreno;
- Particella 344 per porzione residua, da frazionare, terreno.

Occorre altresì precisare che la domanda attrice nella presente causa è la seguente:

“Voglia il Tribunale adito, contrariis reiectis:

A) dichiarare lo scioglimento della comunione ereditaria sui seguenti beni:

- immobile sito in Camaiore (LU), in Via Carraia, 285, censito al Catasto

Fabbricati del Comune di Camaiore al Foglio 35, Part. 1332, ;

- i terreni limitrofi censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Camaiore al

Foglio 35 particelle 342, 345, 351, 605 e 606, previo frazionamento della particella 344, così come concordato tra le parti nel verbale di mediazione

del 29.5.2019 e disposto dall'ordinanza del Tribunale di Lucca del 9.4.2021

emessa all'esito del giudizio R.G.n. 3700/2020;

Manca la precisazione che la 342 non deve intendersi per intero, ma da frazionare.



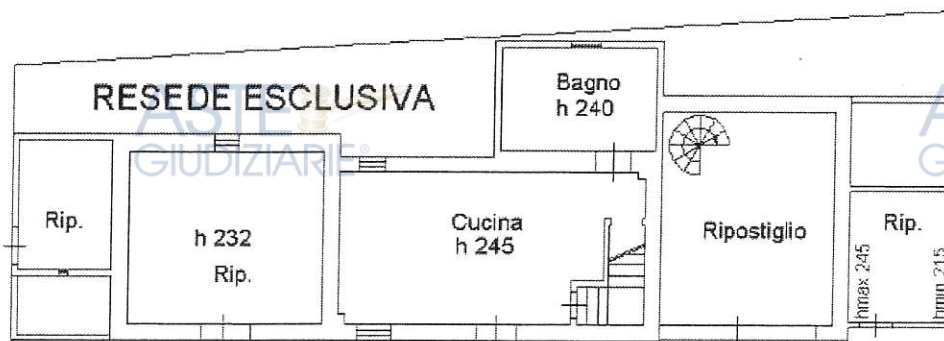
Ciò premesso si può rispondere al quesito nel modo seguente:

Geom. Flavio Bonuccelli * geom. Alessandro Bonuccelli * geom. Stefano Bonuccelli
Via Giacomo Puccini, 144 - 55049 Viareggio * Tel 0584 961423 - Fax 0584 1775104

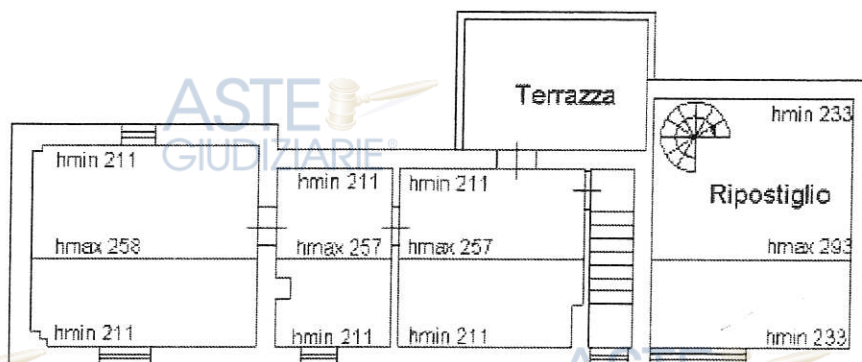
descriva gli immobili per cui è causa con adeguata documentazione

In comune di Camaiore, frazione Lido di Camaiore, via Carraia civico 285, con accesso a mezzo di passo identificato dalla particella 351 del foglio 35, complesso costituito da un fabbricato di civile abitazione di remota costruzione, già fabbricato rurale, elevato a due piani fuori terra e composto al piano terreno da cucina e servizio igienico oltre a quattro vani ripostiglio con accesso dall' esterno; al piano primo tre vani e terrazza, oltre ad altro vano ripostiglio collegato autonomamente da scala a chiocciola con il piano terreno.

Il tutto corredato di resede pertinenziale.



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

Geom. Flavio Bonuccelli * geom. Alessandro Bonuccelli * geom. Stefano Bonuccelli
Via Giacomo Puccini, 144 - 55049 Viareggio * Tel 0584 961423 - Fax 0584 1775104

Risulta all' Agenzia delle Entrate, Territorio di Lucca nel foglio 35 particella 1332 zona censuaria 1 categoria A/3 classe 7 vani 5,5 superficie catastale totale mq 216,7 superficie catastale escluse aree scoperte mq 189 rendita euro 472,95.

Terreno di giacitura pianeggiante e forma irregolare posto ove sopra della superficie complessiva di circa mq 10.500 (da verificare dopo l' avvenuto frazionamento).

Risulta al catasto dei terreni, nel foglio 35, con le particelle:

- 344 per porzione da frazionare, prato irriguo classe 1 della superficie prima del futuro frazionamento di mq 2.290
- 345 frutteto classe 2 di mq 950 RD 16,32 RA 7,36
- 342 per porzione da frazionare seminativo irriguo classe 1 di mq 13.550 prima del futuro frazionamento
- 605 frutteto classe 2 di mq 120, RD 2,06 RA 0,93
- 606 seminativo irriguo arborato classe 1 di mq 50 RD 0,41 RA 0,34

Si precisa che in catasto le particelle 344 - 345 - 342 sono intestate a [redacted] per 1/6 , [redacted] per 3/6 , [redacted] per 1/6 e [redacted] per 1/6;

le particelle 605 e 606 sono intestate a [redacted] per 4/12, [redacted] per 3/6 , [redacted] per 1/12 e [redacted] per 1/12.

Il passo a comune per l' accesso dalla via pubblica è distinto con la particella 351 prato classe 2 di mq 500, RD 0,00 RA 0,36.

Per effetto del testamento pubblico di [redacted] ricevuto dal notaio Aldo Mignone il 28 marzo 2003 al n. 71 di repertorio ultime volontà e pubblicato dall' Archivio Notarile al rep. 16027 l' attrice [redacted] è subentrata, quale erede, nei diritti di [redacted]

[redacted] tutto confinante con la via Carraia, le particelle 1576,1258,516,517,1386,1385,553,1147,518,641,640,1424 del foglio 35, nonché con il fosso Gaggetto, s.s.a.

Geom. Flavio Bonuccelli * geom. Alessandro Bonuccelli * geom. Stefano Bonuccelli
Via Giacomo Puccini, 144 - 55049 Viareggio * Tel 0584 961423 - Fax 0584 1775104

dica se siano comodamente divisibili

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 derogata 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.

Come principio generale, l' orientamento giurisprudenziale, pienamente condiviso dal punto di vista tecnico, può essere riassunto nella seguente massima (Tribunale Monza sez. II – 27/05/2013 Numero: 1471)

"Il concetto di comoda divisibilità di un immobile cui fa riferimento l'art. 720 c.c., postula che il frazionamento del bene sia attuabile in tante porzioni separate, ciascuna delle quali suscettibile di autonomo godimento da parte di ciascun condividente secondo l'ordinaria normale funzione dell'intero. È quindi necessario che la divisione in natura possa avvenire senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi, e inoltre, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso. Perché dunque possa procedersi alla divisione del bene comune occorre: 1) che il bene sia naturalmente suscettibile di divisione fisica; 2) che sia possibile formare in concreto porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento; 3) che tale divisione non comporti la creazione di servitù, pesi o limitazioni eccessivi, e non richieda opere complesse e di notevole costo; 4) che la divisione non conduca ad un sensibile deprezzamento del valore delle porzioni rispetto al valore dell'intero. Detti principi, dettati in materia di divisione ereditaria, sono applicabili anche alla comunione ordinaria, stante il richiamo dell'art. 1116 c.c."



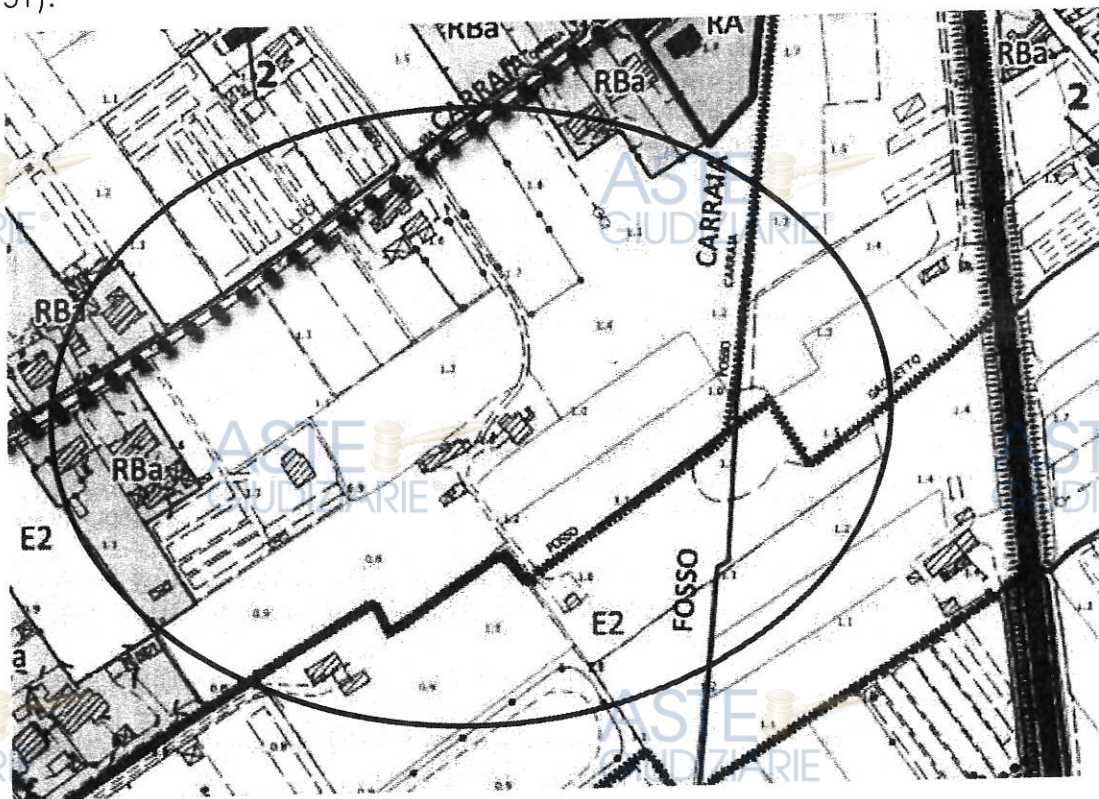
Geom. Flavio Bonuccelli * geom. Alessandro Bonuccelli * geom. Stefano Bonuccelli
Via Giacomo Paccini, 144 - 55049 Viareggio * Tel 0584 961423 - Fax 0584 1775104

Nel caso in specie la sperequazione del valore fra il fabbricato e il terreno avente destinazione agricola è tale che una divisione in due porterebbe ad un conguaglio in denaro di forte entità, oltre alla formazione di servitù per l'accesso, il passaggio di tubazioni etc. per cui è oggettivamente da ritenersi che il compendio non sia comodamente divisibile.

Peraltro anche la semplice utilizzazione agricola da parte di terzi nella prossimità del fabbricato di civile abitazione può comportare problematiche di coesistenza.

È invece da ritenersi più adeguato un utilizzo unitario fra il terreno, di superficie superiore all' ettaro, e il fabbricato, a suo tempo nato proprio in funzione della conduzione del fondo.

Secondo il P.O. adottato dal comune di Camaiore l' area ricade in zona E2 - aree prevalentemente agricole, produttive specializzate di costa (art. 51).



E2 Aree prevalentemente agricole, Produttive specializzate di costa (E2) - Art. 51

Geom. Flavio Bonuccelli * geom. Alessandro Bonuccelli * geom. Stefano Bonuccelli
Via Giacomo Puccini, 144 - 55049 Viareggio * Tel 0584 961423 - Fax 0584 1775104

Questa la normativa richiamata:

Art. 51. Aree prevalentemente agricole. Produttive specializzate di costa (E2)

1. Comprende le aree, gli spazi e gli immobili che declinano e dettagliano gli "Ambiti da destinare a funzioni prevalentemente agricole" del PS vigente, ed in particolare di quelle "produttive specializzate di costa", costituite prevalentemente aree agricole bonificate di interesse produttivo, in cui le coltivazioni sono in prevalenza rappresentate da colture di tipo intensivo ed estensivo, ovvero da colture ed elementi di un'agricoltura tipica dei territori irrigui, secondo le categorie delle strutture e delle attività tipiche dei contesti agricoli litoranei.

2. In queste partizioni spaziali, oltre a quanto disciplinato per l'Edificato sparso (o isolato) in territori rurale, di cui ai precedenti articoli 36 e 47 del Capo I di questo Titolo, in conformità alla disciplina del PS vigente, il PO ammette esclusivamente i seguenti interventi:

- la costruzione di "nuovi edifici (rurali) ad uso abitativo" necessari (commisurati) alla conduzione dei fondi delle aziende e all'esercizio delle attività agricole, di cui all'art. 49 comma 4 lettera a) delle presenti norme;
 - la costruzione di "nuovi annessi agricoli" necessari (commisurati) alla conduzione dei fondi delle aziende e all'esercizio delle attività agricole, di cui all'art. 49 comma 4 lettera b) delle presenti norme;
 - la costruzione di "nuovi annessi che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del Programma Aziendale" (PAPMAA), di cui all'art. 49 comma 5 lettera a) delle presenti norme;
 - la costruzione di "Nuovi annessi agricoli non collegabili alle superfici minime fondiarie da coltivare", di cui all'art. 49 comma 5 lettera b) delle presenti norme;
 - la costruzione di "Nuovi manufatti per l'attività agricola amatoriale", di cui all'art. 49 comma 6 lettera a) delle presenti norme;
 - "la costruzione di "Nuovi manufatti per il ricovero di animali domestici", di cui all'art. 49 comma 6 lettera b) delle presenti norme;
 - l'installazione di "manufatti aziendali temporanei" e "serre temporanee" per periodi non superiori ai due anni, di cui di cui all'art. 49 comma 8 lettera a) delle presenti norme;
 - l'installazione di "manufatti aziendali" e "serre" per periodi superiori ai due anni, di cui di cui all'art. 49 comma 8 lettera b) delle presenti norme;
 - l'installazione di "manufatti aziendali che necessitano di interventi permanenti sul suolo", di cui di cui all'art. 49 comma 8 lettera c) delle presenti norme.
3. Non sono invece ammessi dal PO i seguenti interventi:
- la costruzione di "Nuovi manufatti per esigenze venatorie", di cui all'art. 49 comma 6 lettera c) delle presenti norme.
4. In queste partizioni spaziali sono inoltre ammesse dal PO:
- le attività di miglioramento fondiario e di adeguamento dei siti a fini produttivi agricoli quali: il cambio/rinnovo della coltura; la pulizia dei terreni anche attraverso modesti movimenti di terra finalizzata ad ospitare nuove forme di coltivazione o il recupero di coltivazioni in fase di abbandono;
 - le opere di conservazione del suolo, di drenaggio, di sistemazione delle vie di accesso, di integrazione, modifica e miglioramento della viabilità a servizio delle attività esistenti o di ordinamento dell'attività agraria
 - l'impianto di filari alberati e siepi arboree a carattere naturale in corrispondenza di confini, di strade e di fossi;
 - il recupero alle attività agricole di terreni boscati o in degradazione forestale in condizioni di abbandono o infestanti, posti ai margini dei coltivi produttivi;
 - le infrastrutture ed impianti di pubblico interesse quali: le reti di trasporto energetico; le reti di acque potabili ed irrigue; le reti di acque reflue; ecc; gli impianti di irrigazione e di accumulo dell'acqua per uso agricolo, naturalistico e antincendio.

Geom. Flavio Bonuccelli * geom. Alessandro Bonuccelli * geom. Stefano Bonuccelli

Via Giacomo Puccini, 144 - 55049 Viareggio * Tel 0584 961423 - Fax 0584 1775104

5. In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo III delle presenti norme e fatte salve le destinazioni d'uso esistenti e legittime, le categorie funzionali ammesse sono:

- a) residenziale;
- d) turistico - ricettivo;
- e) direzionale e di servizio (limitatamente a quella pubblica e/o di uso pubblico convenzionata);
- g) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.

Fatto salvo quanto disposto all'art. 48 in riferimento al mutamento di destinazione d'uso degli edifici a destinazione agricola, il mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante da una categoria funzionale all'altra tra quelle previste è sempre ammesso. Il mutamento di destinazione d'uso di unità immobiliari esistenti a destinazione industriale - artigianale e/o commerciale all'ingrosso nella destinazione d'uso residenziale è invece ammesso in assenza e/o qualora non siano realizzate le "addizioni volumetriche" di cui al precedente art. 47 comma 6.

In caso negativo indichi il loro valore di mercato in sede di vendita giudiziaria

IL VALORE DI MERCATO E IL VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Per valore di mercato deve intendersi, in linea generale, il controvalore (solitamente 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 >>.

L'approccio di mercato può essere applicato a tutti i tipi di immobile per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti, documentate e attendibili transazioni.

Maggiore è il numero dei dati relativi agli immobili di confronto (detti "comparables") e migliori sono le condizioni di svolgimento della stima del bene da valutare (detto

Geom. Flavio Bonuccelli * geom. Alessandro Bonuccelli * geom. Stefano Bonuccelli
Via Giacomo Puccini, 144 - 55049 Viareggio * Tel 0584 961423 - Fax 0584 1775104

"subject") e, conseguentemente, l'attendibilità del risultato con riduzione del fattore discrezionale.

Fondamentale è la disponibilità di prezzi relativi a transazioni di immobili simili concluse in un'epoca coerente con il momento della stima nel medesimo segmento di mercato.

Qualora nel periodo di riferimento non vi siano riscontri sufficienti relativi a transazioni effettuate, ovvero queste risultino inattendibili, prelieve analisi della comparabilità delle specifiche caratteristiche immobiliari, in via residuale potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili offerti in vendita (*asking price*), ma tali informazioni dovranno chiaramente essere definite e analizzate in modo critico, considerando le varie caratteristiche della richiesta.

In ogni caso, sempre, al fine di determinare il valore di mercato, nel considerare valori dichiarati e prezzi richiesti si rendono necessari aggiustamenti e adattamenti al fine di evidenziare le differenze fra le caratteristiche e le condizioni dei comparabili e quelle specifiche del bene da stimare, in quanto pur in presenza di beni simili, non esistono beni esattamente uguali.

La valutazione terrà quindi conto della destinazione dell'immobile, delle sue caratteristiche costruttive e condizioni, della ubicazione, della viabilità, dei vincoli, dello stato di occupazione e di ogni altro elemento capace di influire sulla appetibilità, ma in normali condizioni di esercizio, secondo il criterio sopra enunciato.

Nel caso in specie si è optato per una stima sintetica per comparazione in quanto rappresenta il tipo di valutazione più aderente alla realtà del mercato, facendo ricorso ad indagini di mercato e all'utilizzo razionale dei comparabili, vale a dire

Geom. Flavio Bonuccelli * geom. Alessandro Bonuccelli * geom. Stefano Bonuccelli
Via Giacomo Puccini, 144 - 55049 Viareggio * Tel 0584 961423 - Fax 0584 1775104

compiendo aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche degli immobili oggetto di stima.

A tal proposito si sono preliminarmente effettuate ricerche di atti di compravendita recenti di beni simili, una ricerca di beni simili attualmente in vendita e una verifica dei valori riportati dagli Osservatori Immobiliari (OMI e Borsino immobiliare).

Per " valore di vendita giudiziaria " deve invece intendersi un valore inferiore rispetto a quello di mercato, ed è ottenuto moltiplicando quest'ultimo per un coefficiente riduttivo che tiene conto di tutte le problematiche che l' acquisto all' incanto comporta per l' acquirente, soprattutto in tema di garanzie, oltre alla necessità della procedura di realizzare in tempi ragionevoli.

RICERCA COMPARABILI

1. Atto notaio Nicola Lucchesi rep. 4687 del 30 aprile 2019, ad oggetto fabbricato di civile abitazione sito in via Carraia elevato a due piani fuori terra censito in catasto nel foglio  particella  sub.  categoria A/2 classe 6 di vani 7,5, superficie catastale totale mq 155, escluse aree scoperte mq 130, rendita euro 613,94.

INFORMAZIONI SUL COMPARABILE

Il fabbricato in oggetto si trova a 160 metri in linea d' aria rispetto al bene da stimare, prospiciente sulla via Carraia con ampio giardino antistante. Fa parte di un edificio bifamiliare costruito nell' anno 1991 e oggetto di interventi successivi con dichiarazione di abitabilità dell' anno 2014.

Geom. Flavio Bonuccelli * geom. Alessandro Bonuccelli * geom. Stefano Bonuccelli
Via Giacomo Puccini, 144 - 55049 Viareggio * Tel 0584 961423 - Fax 0584 1775104



Il prezzo dichiarato in atto è di euro 330.000 pari a euro 2.129 / mq.

2. Atto notaio Pierpaolo Girino rep. 2917 del 21 maggio 2020 ad oggetto fabbricato di civile abitazione posto in via dei Peschi, elevato a due piani fuori terra. Censito nel foglio **14** particella **14** sub. **14** categoria A/3 classe 6 vani 8 superficie catastale totale mq 159, escluse aree scoperte mq 127, rendita euro 572,23.

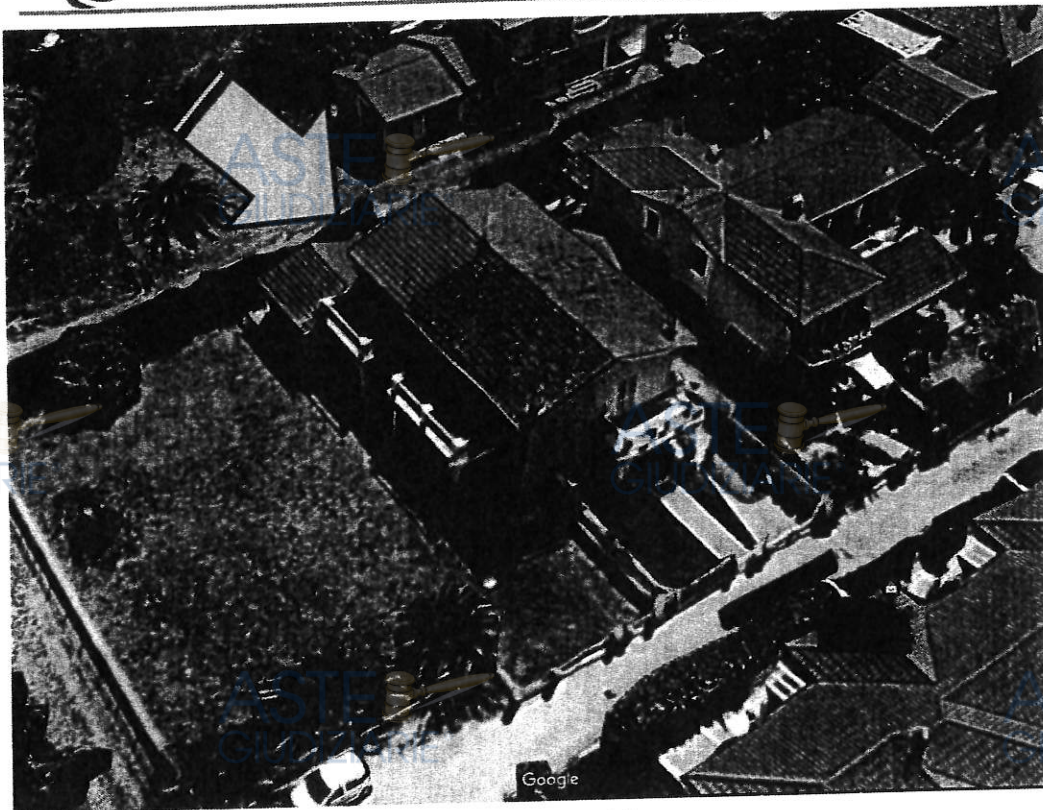
INFORMAZIONI SUL COMPARABILE

Il fabbricato in oggetto si trova a 230 metri in linea d'aria rispetto al bene da stimare, prospiciente sulla via dei Peschi.

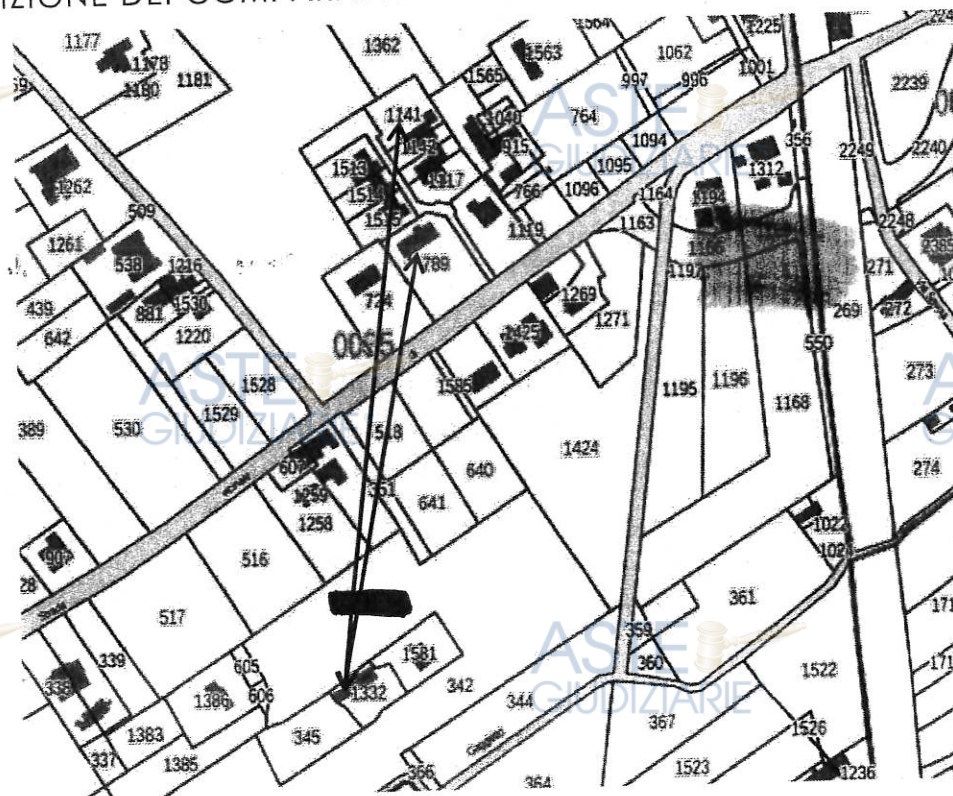
Il fabbricato è stato ampliato e ristrutturato nel tempo, con termine dei lavori nell'anno 2014 e presenta impianti a norma, come da dichiarazione contenuta nell'atto di compravendita.

Il prezzo dichiarato in atto è di euro 355.000 pari a euro 2.232 / mq.

Geom. Flavio Bonuccelli * geom. Alessandro Bonuccelli * geom. Stefano Bonuccelli
Via Giacomo Puccini, 144 - 55049 Viareggio * Tel 0584 961423 - Fax 0584 1775104



POSIZIONE DEI COMPARABILI RISPETTO AL SUBJECT



Geom. Flavio Bonuccelli * geom. Alessandro Bonuccelli * geom. Stefano Bonuccelli
Via Giacomo Paccini, 144 - 55049 Viareggio * Tel 0584 961423 - Fax 0584 1775104

OSSERVATORIO IMMOBILIARE OMI

Codice di zona D2 microzona 3 abitazioni economiche minimo 1.600 massimo 2.000

BORSINO IMMOBILIARE

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Valore minimo Euro **1.418** Valore medio Euro **1.577** Valore massimo Euro **1.735**

Il fabbricato è di remota costruzione, già presente nella mappa di impianto risalente agli anni '50 e, con minore superficie, nel catasto storico. Si presenta in cattive condizioni di manutenzione che richiedono severi interventi di adeguamento



16

Geom. Flavio Bonuccelli * geom. Alessandro Bonuccelli * geom. Stefano Bonuccelli
Via Giacomo Puccini, 144 - 55049 Viareggio * Tel 0584 961423 - Fax 0584 1775104



Geom. Flavio Bonuccelli * geom. Alessandro Bonuccelli * geom. Stefano Bonuccelli
Via Giacomo Puccini, 144 - 55049 Viareggio * Tel 0584 961423 - Fax 0584 1775104

Dal punto di vista della commerciabilità, premesso che il fabbricato è certamente anteriore al 1967, e che pertanto trovandosi in zona esterna al centro abitato fino al 1.9.1967 non era necessaria la licenza edilizia, l' art. 9 bis comma 1 bis del D.P.T.R. 380 / 2001 come modificato dalla legge 120/2020 di conversione del DL 76/2020 (decreto semplificazioni) stabilisce che:

1 -bis) Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.

18

Trattandosi di ex fabbricato rurale, il primo accatastamento è stato presentato il 15 settembre 2009 ma, come detto, il fabbricato era presente nella mappa di impianto del nuovo catasto terreni e quindi certamente anteriore al 1-9.1967.

VALORE DI STIMA

In considerazione dello stato dell' immobile si valuta lo stesso in euro 900/mq (rapportato alla superficie catastale equivalente alla superficie commerciale vendibile) di mq 216, il che porta ad un valore di euro 194.400,00=

Quanto ai terreni, se è vero che per piccoli lotti di non oltre 2.000 mq le valutazioni si aggirano nella zona sui 20/22 euro /mq, è anche da considerare che tali valori appartengono ad altro segmento di mercato, trattandosi nella fattispecie di superficie superiore all' ettaro e quindi, considerata la sua destinazione urbanistica, rivolta ad una azienda agricola.

Geom. Flavio Bonuccelli * geom. Alessandro Bonuccelli * geom. Stefano Bonuccelli
Via Giacomo Pascini, 144 - 55049 Viareggio * Tel 0584 961423 - Fax 0584 1775104

Parimenti non si ritiene dover ricorrere ai VAM sia perché nella provincia di Lucca l'ultimo aggiornamento risale all'anno 2010, sia in quanto valori determinati in funzione di produzioni che spesso non corrispondono all'effettivo utilizzo.

Si pensi, ad esempio, al reddito dato dalla produzione di fiori e piantine in vaso rispetto alle colture tradizionali.

Si valuta quindi il terreno in complessivi euro 105.000,00 corrispondenti a euro 10,00 per una superficie di mq 10.500.

CONCLUSIONI

Il compendio immobiliare composto dal fabbricato e dai terreni adiacenti residui dalla assegnazione ai signori [redacted], [redacted] e [redacted] [redacted] questi ultimi in ragione del 50% e all'attrice [redacted] per la residua quota del 50% non risulta comodamente divisibile.

Il valore di mercato complessivo dell'intero compendio è valutato in euro 299.400,00= arrotondati a euro 300.000,00=

Il valore di vendita giudiziaria viene calcolato con una riduzione del 20% sul valore di stima, e pertanto il valore complessivo risulta di euro 240.000,00=

ADEMPIMENTI

Al fine di poter dar seguito alla presente vertenza e poter quindi alienare e trascrivere il susseguente decreto di trasferimento, avendo rilevato dalle ispezioni ipotecarie che ancora non è stata presentata la dichiarazione di successione di [redacted] (risulta trascritto il solo testamento in data 4.5.2017 al numero 4708 R.P.) è necessario provvedervi al più presto e solo successivamente (al fine della continuità storica) effettuare il frazionamento (che comporta la soppressione di particelle e creazione di nuove) per estrapolare la porzione del terreno attribuito a [redacted] e [redacted].

Geom. Flavio Bonuccelli * geom. Alessandro Bonuccelli * geom. Stefano Bonuccelli
Via Giacomo Puccini, 144 - 55049 Viareggio * Tel 0584 961423 - Fax 0584 1775104

Ovviamente dopo l' avvenuto frazionamento sarà necessario aggiornare anche la descrizione catastale dei beni da inserire nel bando e nel successivo decreto di trasferimento.

La bozza di relazione è stata inviata in data 26.1.22 a mezzo PEC alle parti costituite al domicilio eletto preso lo studio del difensore all' indirizzo

- BOZZA 2302-2021.pdf(~2,3 MB)

Buongiorno,
in allegato la bozza di relazione.
ricordo il termine di 15 giorni per le osservazioni
vive cordialità
geom. Flavio Bonuccelli

CONSEGNA: TRIBUNALE DI LUCCA

Da Posta Certificata Legalmail <posta-certificata@legalmail.it> il 2022-01-26 16:54

Dettagli Intestazioni Testo semplice Scarica tutti gli allegati

- postacert.eml(~3,1 MB)
- BOZZA 2302-2021.pdf(~2,3 MB)
- daticert.xml(~1 KB)
- Firma digitale(~7 KB)

Messaggio firmato. Verifica la firma

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 26/01/2022 alle ore 16:54:29 (+0100) il messaggio "TRIBUNALE DI LUCCA" proveniente da "flavio.bonuccelli@geopec.it" ed indirizzato a è stato consegnato nella casella di destinazione.

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di conservarla come attestato della consegna del messaggio alla casella destinataria.

Identificativo messaggio:

opec2111.20220126090053.28717.06.1.165@pro.sicurezzapostale.it

Allo spirare del termine nessuna osservazione è pervenuta.

Viareggio, 14 febbraio 2022

Geom. Flavio Bonuccelli

Geom. Flavio Bonuccelli * geom. Alessandro Bonuccelli * geom. Stefano Bonuccelli
Via Giacomo Paccini, 144 - 55049 Viareggio * Tel 0584 961423 - Fax 0584 1775104

TRIBUNALE DI LUCCA

Ricorso ex art. 702 CPC RG 2302 / 2021

Promosso da [REDACTED]

Vs [REDACTED]

GIUDICE DOTT. GIACOMO LUCENTE

Premesso che all' udienza cartolare del giorno 8 marzo 2022 il Giudice ha richiesto la quantificazione dei costi professionali occorrenti per la predisposizione della denuncia di successione di [REDACTED] e del successivo frazionamento del terreno in comune di Camaiore, il sottoscritto riferisce quanto segue:

- **DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE DI [REDACTED]**

Prima di procedere con la presentazione della denuncia di successione occorre effettuare la correzione del nominativo della De Cuius in quanto per alcune particelle catastali risulta [REDACTED]

[REDACTED] - cf: [REDACTED] e per alcune particella risulta [REDACTED]

[REDACTED] - cf: [REDACTED]

[REDACTED]

Successivamente alla avvenuta correzione può essere presentata la dichiarazione di successione all' Agenzia delle Entrate di Pistoia con relativa voltura catastale a nome dell' erede, per la quota di spettanza, sia sui terreni che sui fabbricati.

Fermo restando che le imposte dovranno essere versate direttamente dalla [REDACTED] con le modalità oggi richieste dall' A.d.E. mediante addebito su conto corrente bancario o postale, il costo professionale viene indicato in euro 2.500,00 oltre oneri fiscali.

FRAZIONAMENTO CATASTALE

Per il frazionamento catastale, da effettuarsi previo rilievo celerimetrico da parte di ausiliario topografo, pratica di deposito presso il comune di Camaiore, predisposizione del tipo e presentazione presso l' Agenzia del

Geom. Flavio Bonuccelli * geom. Alessandro Bonuccelli * geom. Stefano Bonuccelli
Via Giacomo Puccini, 144 - 55049 Viareggio * Tel 0584 961423 - Fax 0584 1775104

Territorio di Lucca, compreso spese per bolli, diritti catastali etc., il costo professionale è di euro 1.500,00 oltre oneri fiscali.

Pertanto il costo complessivo delle prestazioni professionali viene così determinato:

- Onorari e spese euro 4.000,00
- Cassa nazionale 5% = euro 200,00
- IVA 22% su imponibile = euro 924,00

TOTALE EURO 5.124,00

Viareggio, 06 aprile 2022

Geom. Flavio Bonuccelli

2

Firmato Da: BONUCCELLI FLAVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 774bf5515e790e98e5c7d57fccbe00fd

Geom. Flavio Bonuccelli * geom. Alessandro Bonuccelli * geom. Stefano Bonuccelli
Via Giacomo Puccini, 144 - 55049 Viareggio * Tel 0584 961423 - Fax 0584 1775104

73/05/23

INTEGRAZ

CTU



Bonuccelligeometri

flavio@bonuccelligeometri.it - alessandro@bonuccelligeometri.it - stefano@bonuccelligeometri.it

TRIBUNALE DI LUCCA

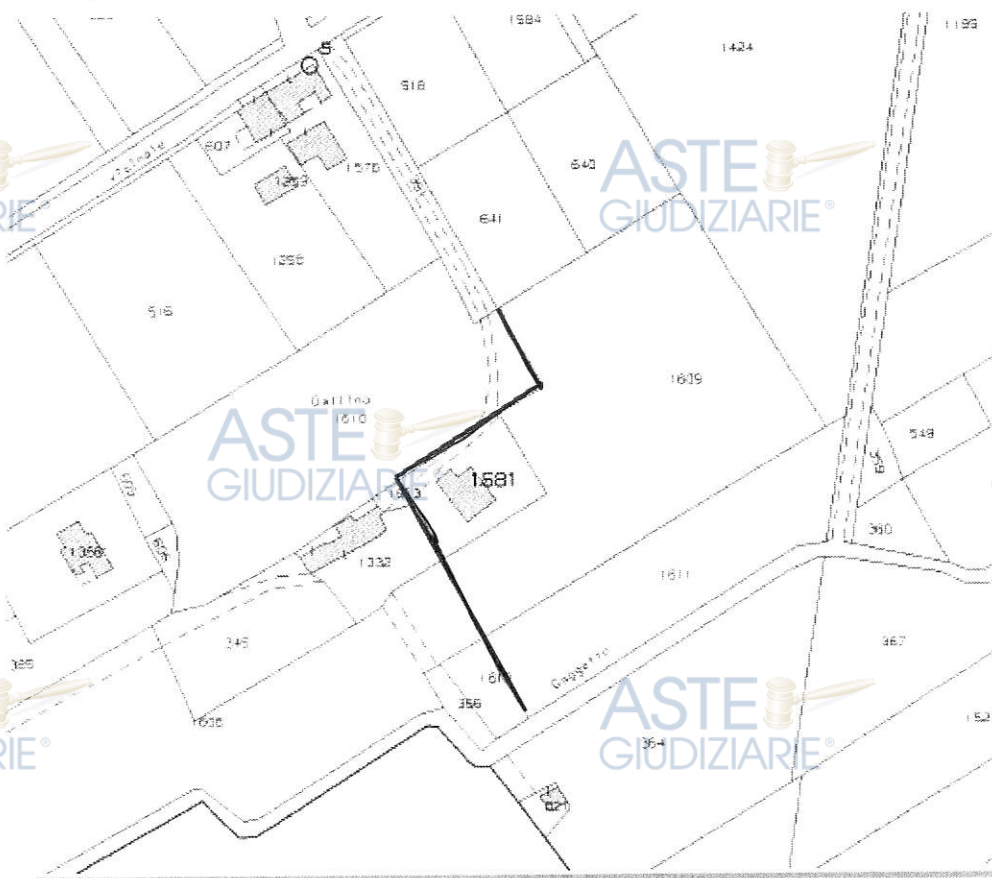
Ricorso ex art. 702 CPC RG 2302 / 2021

Promosso da [REDACTED]

GIUDICE DOTT. GIACOMO LUCENTE

A seguito dell' incarico ricevuto all' udienza cartolare del 21.2.2023 al fine di effettuare il frazionamento dei terreni in Lido di Camaiore di cui alla precedente relazione del 14.2.2022, il sottoscritto CTU ha provveduto a far effettuare i rilievi celerimetrici e alla presentazione del tipo di frazionamento che è stato regolarmente notificato al comune di Camaiore e inviato all' Agenzia delle Entrate - Territorio di Lucca che ha provveduto alla approvazione, come da allegato.

Di seguito si riporta per estratto la mappa aggiornata con indicato in rosso il nuovo confine in conformità a quanto stabilito in sede di mediazione dalle parti.



Geom. Flavio Bonuccelli * geom. Alessandro Bonuccelli * geom. Stefano Bonuccelli
Via Giacomo Puccini, 144 - 55049 Viareggio * Tel 0584 961423 - Fax 0584 1775104

La porzione che è stata assegnata in sede di mediazione ai [REDACTED]
[REDACTED] a seguito del frazionamento,
viene così identificata:

Comune di Camaiore, foglio 35 particelle:

- 1609 seminativo irriguo classe 1 di mq 4.656 RD 37,95 RA 31,26
- 1611 prato irriguo classe 1 di mq 2.047 RD 7,71 RA 7,40
- 1581 fabbricato in corso di costruzione

Il primo tratto di accesso dalla pubblica via, che resta a comune, è
identificato nel foglio 53 particella 351, prato di mq 500 RA 0,36

La porzione destinata alla vendita, secondo quanto stabilito dall' accordo
di mediazione, viene quindi oggi così identificata:

Comune di Camaiore, foglio 35 particelle:

- 1332 via Carraia piano T-1 categoria A/3 classe 7 vani 5,5 superficie
catastale totale mq 216, escluse aree scoperte mq 189, rendita € 472,95
- 1608 seminativo irriguo classe 1 di mq 5203 RD 42,41 RA 34,93
- 1610 seminativo irriguo classe 1 di mq 3691 RD 30,08 RA 24,78
- 1612 prato irriguo classe 1 di mq 243 RD 0,91 RA 0,88
- 345 frutteto classe 2 di mq 950 RD 16,32 RA 7,36
- 605 frutteto classe 2 di mq 120 RD 2,06 RA 0,93
- 606 seminativo irriguo arborato classe 1 di mq 50 TD 0,41 RA 0,34
- 1613 Ente Urbano di mq 36

Ovviamente restano, fra le due quote, le reciproche servitù ex art. 1062
C.C. con particolare riferimento al passo esistente che grava le particelle
1610 e 1581 e i cavi elettrici aerei.

Viareggio, 25 maggio 2023

Geom. Flavio Bonuccelli

Geom. Flavio Bonuccelli * geom. Alessandro Bonuccelli * geom. Stefano Bonuccelli
Via Giacomo Puccini, 144 - 55049 Viareggio * Tel 0584 961423 - Fax 0584 1775104





Ufficio provinciale di: LUCCA - Territorio

Protocollo: 2023/43885

Data: 25/05/2023

Codice file PREGEO:

Pag. 1 di 2

Dati generali del tipo

Comune CAMAIORE
Foglio 35
Tecnico
Provincia LUCCA

Sez. Censuaria
Particelle
Qualifica

342, 344, 1581
GEOMETRA

Esiti dell'aggiornamento censuario

Sintesi delle variazioni

Di seguito si riportano i dati di approvazione che hanno determinato il corrispondente aggiornamento della Banca Dati:

Frazionamento

Operazione	Identificativo				Superficie			Lotti		Dati Censuari		R.D.	R.A.	Deduzioni	
	Originale		Provvisorio	Definitivo				Natura	Provvisorio	Definitivo	Qualità	Classe	€		€
	principale	sub			ha	a	ca								
O	342	000			00001	35	50	SN			002	1	110.44	90.97	
S	342	000			00000	00	00				000				
C		000	a	1608	00000	52	03	SN			000		42.41	34.93	
C		000	b	1609	00000	46	56	SN			000		37.95	31.26	
C		000	c	1610	00000	36	91	SN			000		30.08	24.78	
O	344	000			00000	22	90	SN			009	1	8.62	8.28	
S	344	000			00000	00	00				000				
C		000	a	1611	00000	20	47	SN			000		7.71	7.4	
C		000	b	1612	00000	02	43	SN			000		.91	.88	
O	1581	000			00000	07	00	SN			282				
V	1581	000			00000	06	64	SN			000				
C		000	a	1613	00000	00	36	SN			000				

Ufficio provinciale di: LUCCA - Territorio

Protocollo: 2023/43885

Data: 25/05/2023

Codice file PREGEO:

Pag. 2 di 2

Dati generali del tipo

Comune CAMAIORE
Foglio 35
Tecnico [REDACTED]
Provincia LUCCA

Sez. Censuaria
Particelle 342, 344, 1581
Qualifica GEOMETRA

Estremi di approvazione del tipo

Il presente TIPO FRAZIONAMENTO è stato redatto su estratto di mappa rilasciato dall'Ufficio con prot. n. 0042863/2023 del 23/05/2023 e viene approvato perché riconosciuto conforme alle norme vigenti

Protocollo n.:

2023/LU0043885

Data di approvazione: 25/05/2023

Il Tecnico:

APPROVAZ. AUTOMATICA

Il Direttore dell'Ufficio:

(Responsabile del procedimento)

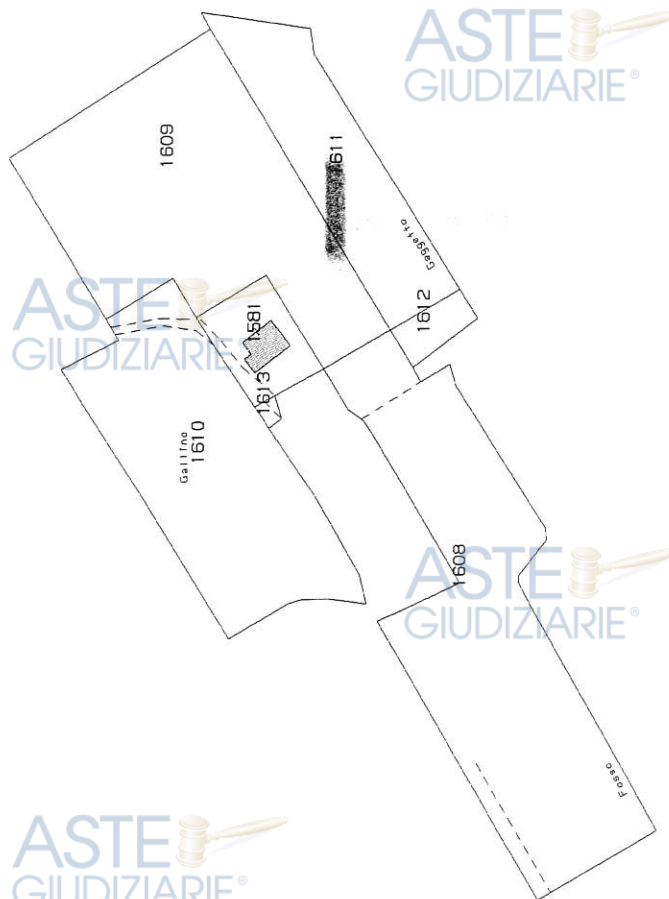
Dati amministrativo contabili

Ricevuta di cassa n.: 9018

Data di richiesta del servizio: 25/05/2023

Riscossi € 93.00 di cui € 28 per l'imposta di bollo riscossa in modo virtuale ed € 65 per tributi speciali catastali

Esito dell'aggiornamento cartografico - Atto di aggiornamento pratica n. LU202343885 del 25/5/2023



Comune: (LU) CAMAIORE
Foglio: 35
Richiedente: [REDACTED]
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
Protocollo pratica LU202343885
25-Mag-2023 9:38:51

7 Particelle: 1581, 1608, 1609, 1610, 1611, 1612, 1613

E=-87600
Firmato Da: BONUCELLI FLAVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 774bf5515e790e98e5c7d57fcb00fd

Ricevuta di pagamento di euro 93,00
Quietanza n. 2827873 del 25/05/2023

Data: 25/05/2023
Ora: 10.47.36
Pagina: 1

Richiedente: [REDACTED]

Altri dati: Prospetto di liquidazione N. 9018 del 25/05/2023 della Direzione Provinciale di LUCCA

COSTO TOTALE DEI SERVIZI EURO 93,00

MODALITA' DI PAGAMENTO:
CONTO CORRENTE POSTALE euro 93,00

PROSPETTO DI LIQUIDAZIONE N. 2891497 del 25/05/2023

Codice Servizio	Protocollo- Codice Riscontro	Dati di Richiesta del Servizio	Costo del Servizio	Elementi	Condizione	Tributo	Importo della Ricevuta
C1617/Tipi mappali e di frazionamento	LU0043885	Da Telem.- Aggiornamento FR Comune:B455 fog.35 per [REDACTED]	93,00	1/tipo	Normale	886T	65,00
				7/particelle -10	Normale	886T	0,00
				1/pagine bollo	Normale	456T	28,00

TOTALI:

93,00

93,00

ALTRE CONDIZIONI DI LIQUIDAZIONE:

Totale per tributo in EURO

TRIBUTI SPECIALI CATASTALI 886T

65,00

IMPOSTA DI BOLLO 456T

28,00

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti nel comune di CAMAIORE (B455) provincia LUCCA
Soggetto individuato	il 21/04/1982

1. Immobili siti nel Comune di CAMAIORE (Codice B455) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI			
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori	
1		35	1332		1		A/3	7	5,5 vani	Totale: 216 m ² Totale escluse aree scoperte*: 189 m ²	Euro 472,95	VIA CARRAIA n. 285 Piano T-1	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in misura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

Totale: vani 5,50 Rendita: Euro 472,95

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(b) Proprieta' 1/6
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/6
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(b) Proprieta' 1/6
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2
DATI DERIVANTI DA		SUCCESSIONE TESTAMENTARIA di [REDACTED]	

2. Immobili siti nel Comune di CAMAIORE (Codice B455) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
	Sez. Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		35	1581				F/3					VIA CARRAIA n. INT Piano T-1 COSTITUZIONE del 12/02/2018 Pratica n. LU0010619 in atti dal 12/02/2018 COSTITUZIONE (n. 305.1/2018)	

Totale:

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 25/05/2023

Dati della richiesta	Comune di CAMAIORE (Codice:B455)			
Catasto Terreni	Provincia di LUCCA			
	Foglio: 35 Particella: 1613			

Area di enti urbani e promiscui dal 25/05/2023

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Agrario
1	35	1613			ENTE URBANO	00 36			
Notifica						Partita	I		FRAZIONAMENTO del 25/05/2023 Pratica n. LU0043885 in atti dal 25/05/2023 presentato il 25/05/2023 (n. 43885.1/2023)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:35 Particella:342 ; Foglio:35 Particella:344 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:35 Particella:1581 ; Foglio:35 Particella:1608 ; Foglio:35 Particella:1609 ; Foglio:35 Particella:1610 ; Foglio:35 Particella:1611 ; Foglio:35 Particella:1612 ;

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 26/01/2018

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Agrario
1	35	1581		-	ENTE URBANO	07 00			
Notifica						Partita	I		Tipo Mappale del 26/01/2018 Pratica n. LU0006942 in atti dal 26/01/2018 presentato il 26/01/2018 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 6942.1/2018)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:35 Particella:347 ;

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 25/05/2023

Data: 25/05/2023 Ora: 15.34.30
Visura n.: T299701 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale Agrario	
1	35	347		-	FRUTTETO 2	07 00	D31;A1;A32	Euro 12,03 L. 23.284	Euro 5,42 L. 10.500
Notifica		Partita		1608		Impianto meccanografico del 19/08/1975			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 18/12/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 3/6 fino al 26/01/2018
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 18/12/2007 - RETT ANAGR C.C. 8517342 Voltura n. 8430.1/2010 - Pratica n. LU0113279 in atti dal 17/06/2010	

Situazione degli intestati dal 07/04/1992

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/6 fino al 26/01/2018
2			(1) Proprieta' 1/6 fino al 26/01/2018
3			(1) Proprieta' 1/6 fino al 26/01/2018
4			(1) Proprieta' 1/2 fino al 18/12/2007
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) di [redacted] in atti da [redacted] Registrato in data [redacted] DENUNCIA	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(3) Comproprietario fino al 07/04/1992
2			(3) Comproprietario fino al 07/04/1992
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 19/08/1975	

Visura telematica
Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.