



**GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI**  
Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V  
Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520  
Liquidazione giudiziale: [REDACTED]



## **TRIBUNALE DI MASSA CARRARA**

Liquidazione Giudiziale: [REDACTED]

**L.G. n 05/ 2024**

Giudice Delegato: **Dott.ssa Elisa Pinna**

Curatori: **Dr. Simone Torre e Avv. Lucia Perfetti**

## **RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI E MOBILI**

Il sottoscritto Massimo Cristina Radicchi, Geometra Libero Professionista, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Massa Carrara al n. 982, con studio in Massa, Viale Eugenio Chiesa n. 17, C.T.U. del Tribunale di Massa, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio, a mezzo mail pec in data 12/06/2024, nel procedimento di Liquidazione Giudiziale [REDACTED], **L.G. n 05/ 2024**, comunicato al GD con informativa del 11/04/2024, è stato incaricato di stimare i beni immobili e mobili di pertinenza della procedura.



## **Sommario**

1. Premesse.....	3
1.1 Conferimento incarico - formulazione dei quesiti .....	3
1.2 Svolgimento delle operazioni peritali .....	3
1.3 Criteri di stima – Determinazione del “Valore di Mercato” (V.M.) e (V.I.R.) .....	4
1.4 Informazioni relative al calcolo della superficie commerciale .....	5

### **STIMA DELL'IMMOBILE**

2. Negozio in Massa Viale Democrazia nn. 4-6 .....	6
2.1 Descrizione dell'immobile .....	6
2.2 Confini.....	8
2.3 - Dati catastali .....	8
2.4 Proprietà/provenienza .....	9
2.6 Titoli edilizi.....	10
2.7- Abusi edilizi/sanatoria degli abusi.....	11
2.8- Occupazione .....	14
2.9 - Dati dimensionali – Calcolo superficie commerciale .....	14
2.10- Valutazione del bene .....	14
2.10- Pendenze condominiali.....	14
2.10- Formalità iscritte.....	15

### **STIMA DEI BENI MOBILI**

3.1 Beni mobili da stimare.....	16
3.2 Descrizione dei beni mobili .....	16
3.2 Valutazione dei beni mobili .....	17
4. Formazione dei lotti di vendita (Riepilogo valori) .....	18



## 1. PREMESSE

### 1.1 Conferimento incarico - formulazione dei quesiti

Il sottoscritto Massimo Cristina Radicchi, Geometra Libero Professionista, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Massa Carrara al n. 982, con studio in Massa, Viale Eugenio Chiesa n. 17, C.T.U. del Tribunale di Massa, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio, a mezzo mail pec in data 12/06/2024, nel procedimento di Liquidazione Giudiziale “[REDACTED]”, L.G. n 05/ 2024, comunicato al GD con informativa del 11/04/2024, premesso che:

a) *la società in liquidazione giudiziale è proprietaria di:*

- un bene immobile sito in Massa, viale Democrazia, 4-6, catastalmente censito al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al foglio 80, particella 125, sub 1;*
- beni mobili, consistenti in arredi e scaffalature, rinvenute dagli scriventi nel corso delle operazioni di apposizione dei sigilli e nella successiva attività di inventario, ai cui verbali si rinvia;*
- un'automobile, modello Smart, targata [REDACTED]*

b) *al fine di procedere alla valutazione dei citati beni, la Curatela ha individuato come perito il Geom. Massimo Cristiano Radicchi, codice fiscale RDCMSM71S10F023V, con studio in Massa (MS) Viale Eugenio Chiesa n. 17, per affidargli l'incarico di redigere un elaborato peritale che fornisca una sommaria descrizione dei suddetti beni, con relativo corredo fotografico, e la stima del valore degli stessi indicando, specificatamente per gli immobili, eventuali profili di irregolarità urbanistica e/o catastale oltre che i connesse oneri per sanatorie, demolizioni e simili.*

### 1.2 Svolgimento delle operazioni peritali

Le operazioni peritali sono iniziate in data 12/06/2024 alla presenza del Dott. Simone Torre, dell'Avv. Lucia Perfetti.

- Il giorno 17/06/2024 lo scrivente ha provveduto a richiedere c/o l'ufficio provinciale – territorio servizi catastali la documentazione ipo catastale relativa al fabbricato oggetto della presente.

- Il giorno 17/07/2024 sono iniziate le operazioni di rilievo presso il negozio sito in Massa Via Democrazia nr 4 e 6.
- Il giorno 18/07/2024 si è proceduto con le operazioni di rilievo e campagna fotografica dei beni mobili c/o il negozio, oggetto della presente, sito in Massa Via Democrazia nr 4 e 6.
- Il giorno 19/07/2024 si è proceduto con le operazioni di rilievo e campagna fotografica dei beni mobili (autovettura modello SMART) c/o Massa loc. Ronchi Via San Domenichino n. 1 - presso l'abitazione della Sig.ra [REDACTED]
- Il CTU ha provveduto a richiedere i titoli edilizi relativi ai fabbricati stimati nel Comune di Massa.

Durante le operazioni di rilievo si è redatto “Verbale di sopralluogo” (Allegato n. 26)

### **1.3 Criteri di stima – Determinazione del “Valore di Mercato”**

#### **(V.M.) “Valore di Immediato Realizzo” (V.I.R.)**

Il C.T.U., dopo la descrizione dei beni immobili e mobili, procederà alla determinazione del valore di mercato dei beni di pertinenza della liquidazione giudiziale.

Il **valore di mercato** (V.M.) è stato determinato tenendo in considerazione le caratteristiche, lo stato di fatto e di diritto dei beni, considerati i prezzi degli immobili praticati in zona, fatte le dovute proporzioni e detrazioni, anche in considerazione dell'effettivo stato delle unità in perizia, il valore dei beni oggetto di stima, è stato determinato con il metodo comparativo in base a parametri tecnici. Tale metodo consiste nell'applicare i valori unitari (superficie lorda per i fabbricati) di mercato desunti da recenti contrattazioni o stime giudiziarie, di immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare.

Le fonti di informazione che hanno determinato il valore di mercato degli immobili sono:

- Conoscenza diretta
- Valori Omi
- Indagine presso le agenzie immobiliari che operano nella zona
- Comparazione valori con stime giudiziarie di beni simili a quelli da stimare
- Comparazione con valori desunti da vendite immobiliari di beni simili a quelli da stimare.

Riguardo ai beni mobili I valori di mercato assunti dal CTU sono stati desunti da:

- conoscenza diretta
- sentiti rivenditori del settore di beni della stessa marca o simili a quelli in stima stimare

- consultazione dei siti di vendita online con offerte materiali o attrezzature nuove ed usate simili o uguali a quelle da stimare
- desunti da stime giudiziarie aventi per oggetto dei beni simili a quelli da stimare.

Tenuto conto della esigenza di procedere alla vendita in tempi inferiori a quelli ordinari e in condizioni favorevoli per la procedura fallimentare, di seguito determina il **V.I.R.** (valore di Immediato realizzo) corrispondente alla riduzione del valore di mercato già in precedenza determinato, ridotto del 20% dovuto all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi occulti.

La percentuale di riduzione su indicata è stata determinata sulla base di un'indagine eseguita nell'ambito di procedure esecutive e fallimentari in vari tribunali d'Italia, dalla quale è emerso che il coefficiente di deprezzamento adottati per la determinazione del V.I.R. sono i seguenti:

Tribunale di Massa (Esecuzioni Immobiliari)	coeff. riduzione 15%
Tribunale di Ravenna	coeff. riduzione 10%
Tribunale di Miano	coeff. riduzione 15%
Tribunale di Siena	coeff. riduzione 15%
Tribunale di Torino	coeff. riduzione 10%
Tribunale di Forlì	coeff. riduzione 20%
Tribunale di Roma	coeff. riduzione 10%

La media dei coefficienti di riduzione sopra menzionati ammonta al 13.57%.

Il CTU, prudenzialmente, assume un coefficiente di riduzione del 20%, facendo rientrare in tale percentuale di riduzione, anche una incidenza per eventuali vizi occulti non rilevati in perizia.

#### **1.4 Informazioni relative al calcolo della superficie commerciale**

Criteri di calcolo della “superficie commerciale” fissati dal CTU.

- 1- Nella determinazione della superficie commerciali delle unità immobiliari, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 % fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
- 2- La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale
- 3- Coefficienti moltiplicatori per destinazione d'uso degli ambienti:
  - a- Vani principali e accessori diretti (bagni, ripostigli, disimpegni,...) – Coefficiente 1;
  - b- Vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte di altezza superiore a mt 1.50, cantine e simili - Coefficiente 0.50 qualora comunicanti con i vani principali, 0.25 qualora non comunicanti;

# **STIMA DEL BENE IMMOBILE**

Di seguito si procede con la stima del immobile di pertinenza della procedura

## **2. Negozio in Massa Viale Democrazia nn. 4-6**

**Immobile – Comune di Massa- foglio 80 mappale 125 subalterno 1**

### **2.1 Descrizione dell'immobile**

Porzione di immobile consistente in negozio al piano terra, ubicato nel Comune di Massa, Viale Democrazia nn. 4-6 (Allegato n. 1).

L'immobile è situato nel centro cittadino di Massa, lungo il Viale Democrazia (Già Via Aurelia) all'incrocio con Viale Eugenio Chiesa, due delle principali arterie della città.

La zona è caratterizzata da edifici condominiali edificati tra gli anni 50 e 70, destinati nei piani superiori a residenza o uffici, con presenza a piano terra di numerose attività commerciali di vicinato; la zona è prossima a diversi edifici pubblici tra cui il palazzo delle poste ubicato dall'altro lato della strada verso monte.

L'edificio di cui fa parte l'unità oggetto di perizia, è un condominio realizzato alla fine degli anni 60, progettato dall'Architetto Ezio Bienaimè, formato da due blocchi contrapposti, uno verso monte ed uno verso mare a forma di "L", collegati al piano terra da galleria passante; il fabbricato è formato da piano terra destinato ad attività commerciali, nr 4 piani superiori + attico destinati ad uffici e residenza, oltre ad un albergo all'ultimo piano del blocco verso mare; al piano interrato garage e magazzini a servizio delle unità fuori terra.

L'unità oggetto di perizia è situata al piano terra e costituisce, o ha costituito, un unico negozio con altre unità immobiliari di proprietà di terzi, al piano terra e primo; le stesse unità (formanti un unico negozio) erano state cedute in locazione alla società [REDACTED]

Le porzioni collegate sono le seguenti:

- **Negozio al piano terra unità sub 6**, intestato catastalmente a Celi [REDACTED] (quest'ultimo è stato separato, sia fisicamente che urbanisticamente, a seguito di regolare titolo edilizio)
- **Negozio al piano terra unità sub 7**, intestato catastalmente a Nicoletti Ada
- **Porzione di Ufficio al Piano primo unità sub. 31**, intestato catastalmente a Celi [REDACTED]
- Uffici a piano primo unità sub 32, 33 e 34 tutti intestati catastalmente a Celi [REDACTED]

Al piano primo le unità 31/parte, 32, 33 e 34 sono state riunite in un unico ambiente e collegate al negozio del piano terra oggetto di perizia; il tutto tramite scala interna.

La consistenza dell'unità immobiliare oggetto di perizia, individuata catastalmente dal foglio 80 mappale 125 subalterno 1, è identificata da planimetria catastale protocollo 1689 del 26/06/1963 (Allegato n. 4)

Si tratta di fondo commerciale, aperto su due fronti, con vetrine ed ingressi sia dalla pubblica strada Viale Democrazia che dalla Galleria condominiale denominata "Galleria Michelangelo Buonarroti" (Allegato n. 7).

Al suo interno si compone di ingresso verso la Galleria, ambiente adibito a negozio, con scala interna di accesso agli ambienti del piano superiore di proprietà di terzi.

**Caratteristiche costruttive del fabbricato (Vedi foto allegato n. 8.a ed 8.b)**

- Struttura portante in pilastri e travi in cemento armato
- Solai in laterizio armato.
- Tamponamenti in mattoni forati
- All'esterno rifinito ad intonaco o cemento armato faccia a vista
- Tetto piano

**Finiture dell'edificio all'interno (Vedi foto allegato n. 8.c e 8.d)**

- Infissi esterni – Vetrine continue con struttura in ferro e vetro visarm singolo.
- Infissi interni – Porte in legno tamburato o porte a vetro
- Pavimenti – Piastrelle parquet verniciato di colore nero
- Pareti interne – Rifinite ad intonaco
- Soffitto – controsoffitto di cartongesso con inseriti corpi illuminanti.

**Impianti**

- Impianto elettrico – sottotraccia
- Impianto riscaldamento - pompe di calore



## GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

Liquidazione giudiziale: [REDACTED] – L.G. n. 05/2024

**Note generali impianti:** Il fabbricato è dotato degli impianti strettamente necessari all'uso a cui è destinato, ma, gli stessi, non sono stati né testati né collaudati dallo scrivente, per quanto sopra il futuro acquirente dovrà provvedere a sua cura e spese a far verificare gli impianti da tecnici abilitati, facendosi rilasciare idonea certificazione e provvedendo agli eventuali adeguamenti, rifacimenti e quant'altro si rendesse necessario per poter ottenere le necessarie certificazioni.

Di quanto sopra si è tenuto conto in fase di valutazione.

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene calcolata in base alla superficie commerciale, detto calcolo serve allo scrivente per determinare il più probabile prezzo di vendita da cui partire. Si precisa che la vendita è a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con ogni azione e ragione, accessione, accessori, pertinenze e dipendenze, infissi ed impianti, parti comuni, servitù attive e passive, nulla escluso o riservato.

Lo stato di manutenzione dell'immobile all'esterno è mediocre: il fabbricato, seppur mantenuto discretamente, è stato edificato all'inizio degli anni 60.

L'interno, con molta probabilità, è stato rinnovato all'inizio degli anni 2000 e da quell'epoca le finiture hanno subito un naturale invecchiamento.

### 2.2 Confini

L'unità confina con marciapiede di Viale Democrazia verso monti, Vano scale e negozio Nicoletti Ada sub 7 verso Carrara, negozio F.lli Lazzarelli Sas e Rizzo verso Viareggio, verso mare Galleria Michelangelo Buonarroti.

### 2.3 - Dati catastali

**Immobile A - Comune di Massa , Catasto Fabbricati (Allegato n. 3)**

FOGLIO	MAPPALE	SUB.	ZONA C.	CATEG.	CL	CONSISTENZA	SUP CAT	RENDITA
80	125	1	1	C/1	10	Mq 122		€ 4.486,15

Intestazione: [REDACTED]

sede in MASSA (MS)

Diritto di: Proprietà per 1/1

Nota 1 - Il bene è identificato dalla planimetria catastale scheda protocollo 1689 del 26/06/1963 (Fogliom80 mappale 125 sub. 1) (Allegato n. 4);

Nota 2 - Al catasto terreni il mappale 125 è censito quale ente urbano di mq 1.900 (Allegato n. 6).



## GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

Liquidazione giudiziale: [REDACTED] – L.G. n. 05/2024

### 2.4 Proprietà/provenienza

#### Proprietà:

[REDACTED] con sede in Massa

Diritto di 1/1 di piena proprietà

#### Provenienza:

La quota di 1/1 di piena proprietà è pervenuta per atto di vendita Notaio Rodolfo Vigliar del 14/01/2000 repertorio 47629, registrato a Massa il 01/02/2000, trascritto il 18/01/2000 al n. 313 di particolare (Allegato n. 9),

[REDACTED] ha trasferito a [REDACTED] [REDACTED] in Viale Democrazia n. 4, censito al catasto urbano al foglio 80 mappale 125 subalterno 1.

Al punto secondo il contratto recita:

*La vendita riguarda l'immobile a corpo, .....*

*Con la comproprietà del gruppo di gabinetti che si trovano al piano terra al termine della galleria lato Toscana, nell'angolo sud est, del fabbricato e con il diritto però solo all'uso comune con altri del gabinetto centrale di detto gruppo. Con la comproprietà pro quota di tutto il marciapiedi lungo Via Democrazia, con diritto di passo per la galleria sia da Via Democrazia che da Viale Chiesa. Con diritto di accedere allo scantinato per le scale che da Via Democrazia portano allo scantinato stesso. Con diritto di passo per i corridoi comuni dello scantinato e con diritto di scaricare nell'immondezzaio. Con diritto di tenere una o più insegne all'esterno dei locali.*

A seguito d atto Notaio Rodolfo Vigliar del 01/04/2009 repertorio 81780, trascritto il 03/04/2009 al n. 2666 di particolare (Allegato n. 10), è avvenuta la trasformazione di società da [REDACTED]

Nota: A seguito di atto Notaio Dalle Luche Dario del 02/05/2000 repertorio n. 50028, trascritto il 08/05/2000 al n 2684 di particolare (Allegato n. 11.a), l'immobile foglio 80 mappale 125 subalterno 1 è stato erroneamente trasferito da [REDACTED]

E' seguita trascrizione di rettifica, trascritto il 04/06/2005 al n 3559 di particolare (Allegato n. 11.b), che chiarisce che l'immobile oggetto di trasferimento l'immobile è censito al foglio 80 mappale 125 subalterno 122.

## 2.5 Destinazione urbanistica

L'immobile nel Regolamento urbanistico Comunale, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 142 del 30/7/2019, è compreso nelle zone omogenee di tipo A nel perimetro del Centro storico di Massa soggetto a Piano di Recupero, e l'edificio è inquadrato con la sigla “CC Sottosistema funzionale della città compatta” disciplinato dall'art. 28 delle Norma Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico.

## 2.6 Titoli edilizi

- Il fabbricato di cui fanno parte le unità in perizia è un edificio che è stato edificato prima del 01/09/1967.
- L'edificio è stato edificato sulla base del progetto di cui alla domanda inoltrata dall'IMPRESA COSTRUZIONI EDILI PREGLIASCO “ in data 10/02/1958 prot. 4/28, per “la costruzione di un fabbricato in condominio in fregio alle Vie Democrazia e Chiesa in Massa” (Allegato n. 14.b); il progetto è stato approvato dalla commissione edilizia n. 17/02/1958 che ha espresso parere favorevole.

All'interno del fascicolo depositato presso gli archivi del Comune di Massa non è stato rintracciato lo stampato della licenza edilizia; sui grafici ritroviamo apposto il timbro con la data di approvazione della Commissione edilizia, due timbri rispettivamente dell'Ingegnere Capo del Comune e del Commissario Prefettizio, ma non i riferimenti alla licenza edilizia.

All'interno del fascicolo è stato rinvenuto il “verbale di allineamento per la costruzione.....” del 26/03/1958 su stampato dell'Ufficio tecnico del Comune di Massa redatto al tecnico comunale Geom. Vincenzo Targioni (Allegato n. 14.i).

Sempre all'interno del fascicolo è stato rinvenuto il “permesso di abitabilità del fabbricato di nuova costruzione sito in Viale E: Chiesa anglo Via Democrazia” riferito alla **“Licenza di costruzione n. 29/28 del 08/03/1958”** documento recante gli estremi: ABITABILITA' OD USO N. 380 del 03/05/1960 (Allegato n. 15)

- Denuncia di Inizio Attività n. 541 del 10/05/2000 (Allegato n. 16), inoltrata da [REDACTED] in qualità di proprietaria

del negozio fg 80 mapp. 125 sub 1 e di affittuario del negozio sub 7, [REDACTED] [REDACTED] proprietari del negozio sub 6 e uffici del piano primo sub 30, 31, 32, 33 e 344, per la fusione dei fondi commerciali del piano terra mappale 125 subalterni 1, 6 e 7 e uffici posti al piano primo censiti al mappale 125 sub 31/parte, 32, 33 e 34 a mezzo di realizzazione di scala interna, con cambio di destinazione degli uffici del piano primo, oltre a variazioni interne.

In data 21/01/2003 il tecnico incaricato della Direzione dei Lavori, Geom. Francesco De Angeli, ha inoltrato il certificato di collaudo (Allegato n. 16.f) attestando la conformità dei lavori realizzati a titolo edilizio ed alla variante finale depositata unitamente al certificato (Allegati 16.g e 16.h).

- CILA pratica n. [REDACTED] – 15/04/2024-1235 (Allegato n. 17), inoltrata da [REDACTED] riferiti al “*Frazionamento tra il fondo commerciale posti al piano terra distinti al mappale 125 sub. 6 e quelli posti al piano terra ed al piano primo distinti al sub. 1-7-31-32-33-34 con la realizzazione di parete divisoria in muratura a riconfigurare lo stato originario prima della fusione tra i fondi commerciali*” così come rappresentato sui grafici allegati al titolo (Allegati 17.d, 17.e, 17.f, 17.g, 17.h e 17.i).  
E' seguita CILA [REDACTED]-15/06/2024-1555 riferito al “*Deposito stato finale delle opere soggette a CILA*” (Allegati dal n. 17.l al n. 17.p)  
E' seguita la “Comunicazione conclusione lavori, di conformità dell'opera e degli impianti al progetto” Pratica n. [REDACTED]-15062024-1635 (Allegati nn. 17.q e 17.r)

## **2.7- Abusi edilizi/sanatoria degli abusi**

1. A seguito di Denuncia di Inizio Attività n. 541 del 10/05/2000 è avvenuta la fusione tra il negozio al piano terra subalterno 6 di proprietà [REDACTED] [REDACTED] negozio al piano terra unità sub 7 intestato a [REDACTED] il negozio al piano terra unità sub 6 intestato catastalmente a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] oltre gli uffici a piano primo unità sub 31/parte, 32, 33 e 34 sempre intestati a [REDACTED]  
A seguito di CILA pratica n. [REDACTED] – 15/04/2024-1235 è avvenuto il frazionamento o lo scorporo del solo negozio subalterno n. 6 dal resto del fondo commerciale che era stato precedentemente formato dalla DIA n. 541 del 10/05/2000.



## GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

Liquidazione giudiziale: [REDACTED] – L.G. n. 05/2024

Nella sostanza rimane in essere il fondo commerciale formato dalle seguenti subalterni:

- Negozio al piano terra unità sub 7 intestato a [REDACTED]
- Negozio al piano terra unità sub 1 intestato [REDACTED]
- Unità immobiliari al piano primo sub 31/parte, 32, 33 e 34 tutti intestati a [REDACTED]

Si dovrà quindi procedere all'inoltro della pratica edilizia per scorporare l'immobile oggetto di perizia, negozio al piano terra unità sub 1 intestato [REDACTED]

dalle altre unità immobiliari; il progetto dovrà prevedere il frazionamento dell'unità sub 1, l'eliminazione materiale della scala ed il ripristino della bucatura del solaio del piano primo che era stato realizzato da [REDACTED] per dare accesso ai locali ubicati al piano superiore.

**Computo metrico estimativo delle opere edili necessarie per l'attuazione del frazionamento ed il ripristino dei luoghi allo stato precedente  
la realizzazione della fusione delle unità in un unico negozio**

N	Voci di capitolato	Costo parz	Costo tot
1	allestimento del cantiere, adempimenti in materia di sicurezza sui cantieri.	A corpo = € 500,00	
2	Demolizione della scala esistente, formata da struttura di tipo precario, scalini in legno, alzate e pedate in legno, compreso il carico, il trasporto e l'anere della discarica	A corpo € 800,00	
3	Ripristino della bucatura del solaio del piano primo, che era stata realizzata per il passaggio della scala; l'opera consente nella realizzazione di nuova soletta da agganciare strutturalmente al solaio esistente, opera da realizzare nelle modalità indicate dall'ingegnere strutturista.	A corpo € 2.000,00	
4	Ripristino della pavimentazione preesistente al piano primo, in corrispondenza della nuova porzione di solaio di cui al punto precedente, compresa la formazione di massetto e ripristino dei livelli, smontaggio della pavimentazione esistente nella stanza fornitura e posa di nuova pavimentazione di circa mq 10	mq 10 x € 150 al mq = € 1.500,00	
5	Opere di ripristino delle strutture dei luoghi come nello stato antecedente la realizzazione dell'opera comprendenti: danneggiamenti dovuti allo smontaggio della scala, rimozioni di pareti, rialzazione di tratto di controsoffitto in corrispondenza della bucatura, opere di ripristino dello stato precedente al piano primo, verniciature, intervento dell'eletticista	€ 800,00	
<b>Totale costo dell'opera</b>		<b>€ 5.600,00</b>	<b>€ 5.600,00</b>

L'inoltro della pratica edilizia dovrà essere controfirmata da tutti i proprietari



dei subalterni coinvolti, quindi [REDACTED]

Il CTU ha valutato le spese da sostenere per procedere alla realizzazione materiale del frazionamento, sono state calcolate in circa € 22.000,00 comprendenti, adempimenti burocratici per inoltro SCIA o CILA per frazionamento, deposito pratica sismica, direzione dei lavori, adempimenti in materia di sicurezza, pagamento oneri concessionari e diritti di segreteria, inoltro variazione catastale ed esecuzione dei lavori edili di ripristino.

La somma sopra calcolata sarà detratta dal valore di stima in seguito determinato.

2. Si sono inoltre rilevate delle difformità di natura condominiale (alcune porzioni del piano scantinato risultano difformi rispetto a quanto rappresentato sulle tavole di progetto della Licenza di costruzione n. 29/28 del 08/03/1958) per le quali non necessita la sanatoria in quanto rientrano nella casistica prevista nell'art. 16 del Regolamento Edilizio comunale approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 91 del 28/10/2022, che recita:

***Art. 16 - Opere non soggette a sanatoria***

*1. A condizione che l'epoca di realizzazione degli interventi venga dimostrata con adeguata documentazione, quale riprese fotografiche, estratti cartografici, planimetrie catastali, documenti d'archivio od altro mezzo idoneo, non necessitano di alcun provvedimento di sanatoria:*

*a. Le opere realizzate in corso di esecuzione in variante alla Licenza edilizia, ma non costituenti totale difformità ai sensi dell' ex art. 7 della L.47/1985 eseguite in data anteriore a quella di entrata in vigore della L.10/1977 (30 gennaio 1977) per le quali sia stato rilasciato certificato di ultimazione dei lavori o abitabilità/agibilità e uso, rilasciato ai sensi del R.D. 27 luglio 1934 n.1265, costituendo tali certificazioni stesse attestazione di conformità di quanto realizzato, salvi gli eventuali interventi ad esso successivamente realizzati.*

Nel nostro caso gli abusi di carattere condominiale sono stati edificati alla fine degli anni 60, ai sensi della **Licenza di costruzione n. 29/28 del 08/03/1958, risulta rilasciata la ABITABILITA' OD USO N. 380 del**

03/05/1960, e gli immobili o abusi sono identificabili dalle vecchie planimetrie catastali.

## **2.8- Occupazione**

L'immobile al momento del sopralluogo è risultato libero

## **2.9 - Dati dimensionali – Calcolo superficie commerciale**

DESTINAZIONE	PIANO	PARAM.	SUPERFICIE REALE mq	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE mq
Negozi	Terra	Sup.Lorda	126,00	1	126,00
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			mq		126,00

## **2.10- Valutazione del bene**

Di seguito si determina il valore di mercato (V.M.) secondo i criteri di cui al capitolo 1.3 della presente relazione ed il successivo valore di immediato realizzo (V.I.R.) o di liquidazione.

DESTINAZIONE	PIANO	SUPERFICIE COMMERCIALE	Euro/mq	VALORI PARZIALI
Negozi sub 2	Terra	mq 126,00	€ 1.700,00	= € 214.200,00
<b>(V.M.) - VALORE DI MERCATO PARZIALE</b>				€ 214.200,00
A sottrarre le spese da sostenere per attuare il frazionamento				-€ 22.000,00

<b>(V.M.) - VALORE DI MERCATO FINALE</b>	€ 192.200,00
--	--------------

Determinazione V.I.R.: riduzione del valore di mercato sopra calcolato, ridotto del 20% dovuto all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi occulti	-€ 38.440,00
<b>V.I.R. - VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO</b>	€ 153.760,00

## **2.10- Pendenze condominiali**

Il CTU ha preso contatto con L'Amministratore del condominio, denominato GALLERIA MIGHELANGELO BUONARROTI, nella persona del Sig. Mussi Mattia, per conoscere se vi siano pendenze condominiali, rate insolute riferite all'unità immobiliare oggetto di perizia, mappale 125 subalterno 1 di proprietà di [REDACTED]



## GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

Liquidazione giudiziale: [REDACTED] – L.G. n. 05/2024

Dalla scheda personale rendiconto gennaio-dicembre 2023 risulta che a carico dell'immobile in questione risulta un insoluto di € 6.495,00 che è riferito sia alle spese ordinarie che alle spese straordinarie, e che comprende l'insoluto riferito all'anno 2023 di € 2.836,89, sommato all'insoluto degli anni precedenti di € 3.658,81 (Allegato n. 24).

Dalla scheda personale rendiconto gennaio-dicembre 2024, quindi di previsione dell'anno 2024, risulterebbe un insoluto complessivo di **€ 9.542,00**.

In allegato regolamento di condominio 07/12/1960 (Allegato n. 25)

### 2.10- Formalità iscritte

Dalle visure effettuate all'Ufficio del Territorio di Massa Carrara, relativamente ai beni in perizia, risultano iscritte le seguenti formalità pregiudizievoli sui beni immobili stimati.

Visura aggiornata per immobile (Allegato n. 12)

#### Iscrizioni:

- ipoteca giudiziale iscritta a Massa il 10/01/2024 al n. 212 del registro particolare, capitale € 35.882,53 Ipoteca € 50.000,00, a favore di [REDACTED], che grava sul bene immobile in Massa censito al catasto fabbricati foglio 80 mappale 125 subalterno 1 (Allegato n. 13).

**Nota:** Allo stato attuale non è possibile quantificare in modo attendibile i costi per le cancellazioni e/o restrizioni in quanto in gran parte dipendenti dal prezzo di aggiudicazione dell'immobile in sede d'asta.

In linea generale, salvo variazioni, i costi sono quelli di seguito riportati.

#### Per le iscrizioni legali e giudiziali:

Imp. ipotecaria 0,5% (del minore fra valore di iscrizione e prezzo di aggiudicazione) Tassa ipotecaria €. 35,00 Imposta di bollo €. 59,00.

**Per le trascrizioni:** Imp. ipotecaria €. 200,00 Tassa ipotecaria €. 35,00 Imposta di bollo €. 59,00.

**Pignoramenti:** €. 294,00

**Ipoteche volontarie/Mutui:** €. 35,00.

# STIMA DEI BENI MOBILI

Di seguito si procede con la stima dei beni mobili di pertinenza della procedura

## 3.1 Beni mobili da stimare

La società [REDACTED] ha svolto attività di vendita al dettaglio di abbigliamento e scarpe, borse ed accessori di varo tipo per la persona quali cinture, foulard, portafogli, etc..

L'attività di vendita è avvenuta presso il negozio ubicato nel Comune di Massa, Viale Democrazia nn. 4-6, che comprendeva, oltre al subalterno n. 1 di proprietà

[REDACTED] stimato al precedente capitolo 2, anche i subalterni 6, 7, 31/parte, 32, 33 e 34 di proprietà di terzi è che la società in liquidazione deteneva in forza di contratti di locazione.

I beni mobili da stimare comprendono mobili ed attrezzatura di arredo, manichini ed appendiabiti, rinvenuti accatastati all'interno del negozio di Viale Democrazia nn. 4-6 al piano terra e primo, ad esclusione della porzione contraddistinta dal subalterno n. 6 che nell'anno 2024 è stato scorporata ed occupato da altra attività commerciale.

Oltre ai beni mobili sopra citati è compresa un'autovettura, modello Smart, targata

[REDACTED] rinvenuta a Massa loc. Ronchi Via San Domenichino n. 1 presso

l'abitazione della [REDACTED]

## 3.2 Descrizione dei beni mobili

Ciascun bene mobile stimato riportato sulle tabelle Allegati n. 18, 19 e 20 della perizia.

Riguardo alla descrizione dei beni le tabelle per ciascun articolo è riportato:

- il numero di elenco
- Descrizione con indicazione dei materiali, dimensioni ed altre informazioni utili alla descrizione ed identificazione del bene.
- Riferimento alla documentazione fotografica
- Luogo di ritrovamento
- Stato di manutenzione del bene
- N. pezzi presenti
- Prezzo unitario del bene



## GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520  
Liquidazione giudiziale: [REDACTED] L.G. n. 05/2024

- Valore di mercato del bene (V.M.)
- Coefficiente di riduzione per la determinazione del V.I.R.
- Il V.I.R. valore di immediato realizzo di ciascun bene

La documentazione fotografica allegati 22 e 23 rappresenta i beni mobili rilevati e costituisce un importante testimonianza per la identificazione dei beni stessi.

I beni mobili sono suddivisi per categorie:

- Mobili ed arredi per la vendita in negozio
- Manichini ed appendiabiti
- Autovettura Smart .

Tra i beni mobili rinvenuti nel negozio di Via Democrazia sono stati reperiti mobili e parti di vecchi mobili, in uno stato manutentivo pessimo, in parte realizzati su misura, smontati e malamente accatastati, che per la loro fattezza e particolarità sono stati ritenuti di difficile collocazione, pertanto sono destinati al conferimento in discarica.

A tali beni si è attribuito un valore pari a zero.

### 3.2 Valutazione dei beni mobili

I beni mobili sono stati singolarmente stimati sulle tabelle di cui agli allegati n. 18, 19 e 20 della perizia.

Il risultato della valutazione è il seguente:

### RIEPILOGO VALORI DEI BENI MOBILI STIMATI

BENI MOBILI STIMATI	UBICAZIONE	ALLEGATO	VALORE DI MERCATO DEI BENI (V.M.)	VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO (V.I.R.)
MOBILI ED ARREDO PER VENDITA IN NEGOZIO	Viale Democrazia	All. 18	€ 4.090,00	3.272,00
MANICHINI ED APPENDIABITI	Viale Democrazia	All. 19	€ 1.450,00	1.160,00
AUTOVETTURA SMART		All. 20	€ 8.000,00	6.400,00
<b>VALORE TOTALE DEI BENI STIMATI</b>			<b>€ 13.540,00</b>	<b>€ 10.832,00</b>

**GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI**

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

Liquidazione giudiziale: [REDACTED] – L.G. n. 05/2024

**4. FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA**

Considerate le caratteristiche dei beni periziatati il C.T.U. consiglia di porli in vendita in 4 lotti separati ai prezzi arrotondati che seguono:

			DATI CATASTALI				
LOTTO	DESCRIZIONE	UBICAZIONE	FOGLIO	MAPPALI	SUBLT.	VALORE DI MERCATO (V.M.)	VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO (V.I.R.)
1	Negozi	Comune di Massa V.le Democrazia n. 4-6	81	125	1	€ 192.200,00	€ 153.760,00
2	Mobili ed arredo per negozio	Comune di Massa V.le Democrazia n. 4-7				€ 4.000,00	€ 3.200,00
3	Manichini ed appendiabiti	Comune di Massa V.le Democrazia n. 4-8				€ 1.450,00	€ 1.160,00
4	Autovettura SMART	Comune di Massa V.le Democrazia n. 4-9				€ 8.000,00	€ 6.400,00
<b>VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO</b>			€ 205.650,00				
<b>VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO COMPLESSIVO</b>			€ 164.520,00				

\* \* \*

Con quanto sopra il C.T.U. ritiene espletato l'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione del Giudice per eventuali chiarimenti o precisazioni.

Massa 01/08/2024

Il C.T.U.  
Geom Massimo Cristiano Radicchi