

---

**GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI**

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

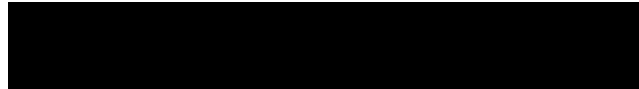
Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

Fallimento: [REDACTED] **R.F. nr. 24/2022**

---

# **TRIBUNALE DI MASSA CARRARA**

Fallimento : **R.F. nr. 24/2022**



Giudice Delegato: **Dott. Alessandro Pellegrì**

Commissari Giudiziali: Dott. Andrea Mosca  
Avv. Lucia Perfetti

---

## **RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI**

---

Il sottoscritto Massimo Cristino 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 C.T.U. nel fallimento [REDACTED] comunicato al GD in data 19/12/2022; il GD con provvedimento del 29/12/2022 precisa che la relazione del C.T.U. dovrà essere effettuata in conformità alle migliori prassi in uso presso questo Tribunale; in particolare:

---

## 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

Fallimento: XXXXXXXXXX

---

- 1) *IL QUESITO deve intendersi quello normalmente conferito nelle esecuzioni immobiliari, suddiviso in tutte le varie voci ed articolazioni cui si rinvia, con l'aggiunta e la precisazione della stima del V.I.R. (VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO) in una vendita giudiziaria (oltre al valore venale in libero mercato);*
- 2) *La relazione deve essere corredata da verbale attestante luogo, data, ora di ciascun sopralluogo e persone presenti (dovendo il sopralluogo essere effettivo, stante la invalidità delle c.d. perizie "desktop");*
- 3) *La relazione deve essere corredata da corredo fotografico degli interni oltre che degli esterni di ciascun immobile;*
- 4) *La relazione deve essere corredata da accertamento della continuità delle trascrizioni per oltre un ventennio anteriore alla data della pubblicazione della sentenza dichiarativa di fallimento nel registro delle imprese: a tale scopo è preferibile che per tale accertamento il perito si rivolga ad un Notaio di provata capacità professionale comunicandone allo scrivente la nomina quale ausiliario (il compenso di tale ausiliario sarà liquidato dal G.D. a titolo di rimborso delle spese anticipate dal perito stimatore);*
- 5) *Si rinvia per il resto al quesito in uso per le stime degli immobili nelle esecuzioni immobiliari.*
- 6) *Si sottolinea infine che il perito invierà, tempestivamente (ossia entro il termine assegnato) la relazione alla curatela che la depositerà unitamente ad un parere su quantità e qualità della attività svolta al fine della liquidazione del compenso.*

## **Sommario**

1. PREMESSE .....	4
1.1 Svolgimento delle operazioni peritali .....	4
1.2 Criteri di stima – Determinazione del VIR .....	4
1.3 Beni immobili da stimare .....	6
2. INFORMAZIONI DI CARATTERE GENERALE .....	6
2.1- Descrizione del compendio immobiliare .....	6
2.2- Provenienza dell’immobile .....	7
2.3- Provenienza ultraventennale .....	8
2.4 - Urbanistica .....	9
2.5 - Titoli edilizi .....	10
2.6- Formalità pregiudizievoli .....	12
3. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DELL’IMMOBILE LOTTO 1 .....	15
3.1- Dati catastali .....	15
3.2- Titoli edilizi .....	15
3.3- Descrizione dell’immobile .....	16
3.4 - Occupazione .....	17
3.5 - Confini .....	17
3.6 - Dati dimensionali – Calcolo superficie commerciale .....	18
3.7 - Valutazione del bene .....	18
4. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DELL’IMMOBILE LOTTO 2 .....	19
4.1- Dati catastali .....	19
4.2- Titoli edilizi .....	19
4.3- Descrizione dell’immobile .....	20
4.4 - Occupazione .....	21
4.5 - Confini .....	21
4.6 - Dati dimensionali – Calcolo superficie commerciale .....	22
4.7 - Valutazione del bene .....	22
5. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DELL’IMMOBILE LOTTO 3 .....	23
5.1- Dati catastali .....	23
5.2- Titoli edilizi .....	24
5.3- Descrizione dell’immobile .....	24
5.4 - Occupazione .....	26
5.5 - Confini .....	26
5.6 - Dati dimensionali – Calcolo superficie commerciale .....	27
5.7 - Valutazione del bene .....	27
6 - RIEPILOGO VALUTAZIONE BENI IMMOBILI .....	28

## **1. PREMESSE**

### **1.1 Svolgimento delle operazioni peritali**

Le operazioni peritali sono iniziate in data 29/12/2022 presso gli immobili da periziare situati nel Comune di Pontremoli, località Verdano, alla presenza, oltre che del Sottoscritto, del Dott. Andrea Mosca dell'Avv. Lucia Perfetti e del Sig. Andrea Montagna in rappresentanza della società fallita

Durante le operazioni di rilievo si è redatto “Verbale di sopralluogo” (Allegato n. 1.3)

Il giorno 30/01/2023 il CTU si è recato presso l'Ufficio Urbanistica/Edilizia Privata/SUAP del Comune di Pontremoli per visionare titoli edilizi inerenti gli immobili da periziare.

Il giorno 30/01/2023 il CTU ha effettuato il sopralluogo sul posto per completare il rilievo degli immobili.

### **1.2 Criteri di stima – Determinazione del VIR**

**a) Beni Immobili** - Il C.T.U., dopo la descrizione dei beni immobili, procederà alla determinazione del valore di mercato dei beni di pertinenza del concordato.

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 sono:

- Conoscenza diretta ultra ventennale
- Valori Omi
- Indagine presso le agenzie immobiliari che operano nella zona di Pontremoli
- 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.

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

### **Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

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, disimpegno,..) – Coefficiente 1;
  - b- Autorimesse - Coefficiente 0.50
  - c- 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;
  - d- Superficie dei balconi, terrazze, porticati e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare – Coefficiente 0.25 fino a mq 25 e coeff. 0.10 per i successivi mq;  
- Coefficiente 0.25 balconi e terrazze di pertinenza delle camere di albergo:

## 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

Fallimento [REDACTED] nr. 24/2022

e- Superficie dell'area scoperta – Coefficiente 0.10 fino a mq 40, coefficiente 0.02 per l'eccedenza

### 1.3 Beni immobili da stimare

Immobili situati nel Comune di Pontremoli località Verdano, Comprendenti.

BENE	TIPOLOGIA	LOCALITA'	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CATEGORIA
1	Villetta a Schiera	Via Italo Landi n. 4	160	1580	2	F/3
2	Villetta a Schiera	Via Italo Landi n. 6	160	1580	3	F/3
3	Villetta a Schiera	Via Don. A Quiligotti n. 106	160	1581	12	A/2

Per comodità espositiva si procede da subito alla formazione dei lotti di vendita. Il CTU vista la natura, consistenza e conformazione degli immobili da stimare, ritenendo di proporre la soluzione più favorevole alla vendita, consiglia di porre in vendita i tre appartamenti in tre lotti separati:

**Lotto n. 1 – Villetta a Schiera, foglio 160 mappale 1580 subalterno 2**

**Lotto n. 2 – Villetta a Schiera, foglio 160 mappale 1580 subalterno 3**

**Lotto n. 3 – Villetta a Schiera, foglio 160 mappale 1581 subalterno 12**

## 2. INFORMAZIONI DI CARATTERE GENERALE

### 2.1- Descrizione del compendio immobiliare

Le tre villette a schiera, oggetto di stima, sono delle porzioni di unità immobiliari insistenti su due palazzine dislocate a loro volta facenti parte di un più ampio complesso edilizio, situato nel Comune di Pontremoli, Via Italo Landi/ Via Don. A Quiligotti, in località Verdano, ubicato nella periferia de Pontremoli al limite della zona edificata (Allegato n. 1 e 2).

Caratteristiche della zona:

- Area urbanistica residenziale a bassa/media densità edilizia, caratterizzata da palazzine, case isolate o piccoli condomini.
- La località è servita da una buona viabilità comunale di tipo locale; inoltre

## 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

Fallimento: [REDACTED] R.F. nr. 24/2022

le palazzine sono servite da una viabilità di vicinato all'interno dell'area lottizzata denominata "Verdeno Due".

- Parcheggi sufficienti (le unità abitative sono dotate di parcheggio privato, inoltre è possibile parcheggiare anche lungo le strade limitrofe.
- Grado di commerciabilità mediocre

### 2.2- Provenienza dell'immobile

Il terreno sul quale sono stati edificati i fabbricati, facenti parte delle unità oggetto di perizia, è pervenuto alla società [REDACTED]

compravendita Notaio Luigi Cattaneo del 29/07/2009, repertorio 18.713, registrato a Massa il 01/08/2009 al n. 3361e trascritto a Massa, il 27/05/2009 al n. 3935 di particolare. (Allegato n. 18).

L'immobile trasferito è consistito in: appezzamento di terreno edificabile della superficie catastale complessiva di metri mq 2.576 sito in comune di Pontremoli (MS), località Piano di Verdeno, in zona definita secondo il vigente P.R.G. del detto Comune "ZONA C - aree di consolidamento urbano destinato a nuovi complessi insediativi prevalentemente residenziali", censito a catasto Terreni al foglio 160:

mappale 1402 di mq 3  
mappale 1411 di mq 245  
mappale 1426 di mq 70  
mappale 1469 di mq 464  
mappale 1470 di mq 452  
mappale 1471 di mq 518  
mappale 1472 di mq 458  
mappale 1473 di mq 366

A seguito di Tipo Mappale n. 29515.2/2010 del 23/32010 protocollo MS0029515

Foglio	Mappale	Sup. mq	Azione		Mappale generato	Sup. mq	Note
160	1402	3	Soppresso	Genera	1580	2.576	In seguito variata
	1411	245	Soppresso				
	1426	70	Soppresso				
	1469	464	Soppresso				
	1470	452	Soppresso				
	1471	518	Soppresso				
	1472	458	Soppresso				
	1473	366	Soppresso				

A seguito di frazionamento con variazione catastale del 07/04/2010 n. 35110.1/2010 protocollo MS0035110

## 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

Fallimento: [REDACTED] 24/2022

Foglio	Mappale	Sup. mq	Azione		Mappale generato	Sup. mq	Note
160	1280	2.576	Soppresso	Genera	1580	913	Attuale
				Genera	1581	982	Attuale
				Genera	1582	681	Attuale

### 2.3- Provenienza ultraventennale

In precedenza l'immobile è pervenuto al venditore Società [REDACTED]

- **In parte** in forza di rogito Notaio Carmelo La Rosa del 19/10/2001 repertorio n. 44.518, trascritto il 06/11/2001 al n. 7.383 di particolare (Allegato n. 19), a seguito del quale [REDACTED]

Nota: Successivamente a seguito di Frazionamento del 26/04/2002 pratica n. 31440 (n. 653.1/2002) il mappale 1371 è stato soppresso ed ha generato, tra gli altri, i mappali 1469 di mq 464 , 1470 di mq 452 , mappale 1471 di mq 518 , mappale 1472 di mq 458 e mappale 1473 di mq 366

- **In parte** in forza di rogito [REDACTED]

Nota: Successivamente a seguito di Frazionamento del 26/04/2002 pratica n. 31440 (n. 653.1/2002) il mappale 68 è stato soppresso ed ha generato, tra gli altri, il mappale 1402 di mq 3.

- **In parte** in forza di rogito [REDACTED]

Nota: Successivamente a seguito di Frazionamento del 26/04/2002 pratica n. 31440 (n. 653.1/2002) il mappale 1229 è stato soppresso ed ha generato, tra gli altri, il mappale 1411 di



mq 245 ed il ) il mappale 1235 è stato soppresso ed ha generato, tra gli altri, il mappale 1426 di mq 70

## **2.4 - Urbanistica**

### **Strumentazione urbanistico vigente**

Piano Operativo Comunale (POC) approvato con delibera di consiglio Comunale n. 21 del 16/05/2018 (Allegato n. 24)

Il lotto di terreno su cui insistono gli immobili, oggetto di perizia, ricadono in zona urbanistica “**Aree sature residenziali/miste**” disciplinate dagli articoli 14 e 19 delle Norme Tecniche di Attuazione del POC.

### **Strumentazione urbanistica in vigore al momento rilascio del primo titolo abilitativo, anno 2009.**

Al momento del trasferimento del terreno alla società [REDACTED] risalente all'anno 2009, il terreno in questione, secondo il Piano Regolatore Generale in vigore all'epoca (approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 561 del 26.05.1997, con gli adeguamenti conseguenti alla presa d'atto delle prescrizioni Regionali avvenuta con deliberazioni di C.C. n. 50 dell' 11.08.1991 e n.27 del 29.05.1998, con le modifiche d'ufficio di cui all'approvazione definitiva con deliberazione della Giunta Regionale n.204 del 29.02.2000 e con la variante approvata con deliberazione del C.C. n. 56 del 28.09.2001), ricadeva nelle seguenti zone:

**ZONA C** Aree di consolidamento urbano destinate a nuovi complessi insediativi prevalentemente residenziali

**ZONA CS8** Gli immobili sopraccitati risultano ricompresi nella Scheda Progettuale Attuativa n. 8, "Verdeno Nuova", con i parametri urbanistici risultanti dall'estratto della scheda medesima  
Gli immobili risultano altresì ricompresi nel Piano di lottizzazione convenzionata denominato "Verdeno Due", approvato con deliberazione di C.C. n.57 del 28.09.2001.

## **Piano di lottizzazione convenzionata**

Il compendio immobiliare è stato realizzato sulla base del piano di lottizzazione convenzionata denominato "VERDENO DUE" approvato con deliberazione di C.C. n.57 del 28.09.2001. I fabbricati di cui fanno parte le unità in perizia, individuati catastalmente dai mappali 1580 e 1582, sono contrassegnati sulle carte del PDL con i lotti 11, 12, 13, 14 e 15

Successivamente a tale data (2001) è stata stipulata la convenzione edilizia a firma del Dott. [REDACTED]

con atto redatto in data 31/05/2002 ed annotato al repertorio nr. 3.252; il tutto regolarmente registrato e trascritto il 21/06/2002 al n. 4.404 (Allegato n.23) tra il Comune di Pontremoli e la [REDACTED]

Il contenuto e gli obblighi della convenzione è consultabile sul testo integrale di cui all'allegato n. 23 della presente perizia.

## **2.5 - Titoli edilizi**

- **Permesso di costruire pratica: n. 3657 del 24/08/2009 prot. n. 15714**, richiesto dalla società [REDACTED] [REDACTED] per la esecuzione dei "lavori di costruzione di villini a schiera di civile abitazione in località Verdano due a Pontremoli", lotti 11, 12, 13, 14 e 15 (Allegato n. 25)  
Il progetto è relativo alla costruzione dei 3 fabbricati così oggi individuati con i seguenti identificativi:
  - Foglio 160 mappale 1580 (unità 1, 2, 3 e 4)  
Nota: unità 2 e 3 sono oggetto di perizia, corrispondente al bene oggi censito foglio 160 mappale 1580 sub 2 e 3
  - Foglio 160 mappale 1581 (unità 7, 8, 9 e 10)  
Nota: unità 7 è oggetto di perizia, corrispondente al bene oggi censito foglio 160 mappale 1581 sub 12
  - Foglio 160 mappale 1582 (unità 5 e 6)
- **Variante al permesso di costruire pratica: n. 3657 del 20/01/2010 prot. n. 19313**, rilasciato alla società [REDACTED] "lavori di variante in corso d'opera al progetto di costruzione di villini a schiera sui lotti da 11 a 15

nella lottizzazione denominata “Verdeno Due a Pontremoli” (Allegato n. 26)

- **Variante in corso d’opera pratica: n. 3657 del 17/06/2011 prot. n. 5423/2011**, rilasciato alla società [REDACTED] per la “Variante in corso d’opera relativa alla costruzione di un fabbricato in Verdeno due”, in variante al Permesso di costruire pratica n. 3657 del 24/08/2009 prot. n. 15714 (Allegato n. 28)  
Il progetto riguarda il fabbricato mappale 1580 nello specifico le unità dalla n. 1 alla n. 4.
- **Variante al permesso di costruire pratica: n. 3657 del 16/11/2012 prot. n. 11610**, rilasciato alla società [REDACTED], “lavori di variante in corso d’opera al progetto di costruzione di villini a schiera sui lotti da 11 a 15 nella lottizzazione denominata Verdeno due a Pontremoli (Allegato n. 29)  
La variante riguarda lo stralcio funzionale n. 2, stecca EST villino bifamiliare che catastalmente ricade sul mappale 1582
- **Rinnovo al permesso di costruire pratica: n. 3657 del 07/06/2013 prot. n. 8551**, rilasciato alla società [REDACTED] “rinnovo della concessione edilizia, per l’ultimazione lavori di costruzione di fabbricato per civile abitazione sito a Pontremoli in località Verdeno due sui lotti da 11, 12, 13, 14 e 15 del P.d.L. (Allegato n. 30)
- **Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 16/06/2014 prot. 9850**, inoltrata dalla società [REDACTED] relativa alla variante sul fabbricato contraddistinto in catasto dal mappale 1581 del foglio 160 (Allegato n. 31)
- **Deposito al Genio Civile 383 del 23/07/2010** relativo al fabbricato censito al mappale 1581 (già mappali 1469 e 1471) di cui ai lotti 14 e 15 del Piano di lottizzazione (Allegato n. 26.1). Dpo la fine dei lavori strutturali, in data 14/03/2014, è stato rilasciato e depositato al Genio Civile relativo **Certificato di Collaudo statico** a firma del Ing. Roberto Giuliani (Allegato n. 32.1.a)

- **Deposito al Genio Civile 771 del 29/09/2009** relativo al fabbricato censito al mappale 1581 (Allegato n. 26.2). I lavori strutturali sono stati dichiarati conclusi il 13/05/2011 (Allegato n. 32.2.a) ed fin data 08/06/2011 è stato rilasciato e depositato al Genio Civile relativo **Certificato di Collaudo statico** a firma del Ing. Roberto Giuliani (Allegato n. 32.2.b)

- **Certificazione di Abitabilità depositata in data 14/03/2016 protocollo 4468**, relativa all'unità censita in catasto al foglio 160 mappale 1581 subalterno 12 (Allegato n. 33).

Unitamente al deposito della certificazione di abitabilità è stata inoltrata la fine lavori parziale riferita alla singola unità immobiliari.

Nota: le altre tre unità che compongono il fabbricato contrassegnato dal mappale 1581, hanno inoltrato la certificazione di abitabilità con contestuale chiusura dei lavori, pertanto detto fabbricato si può definire ultimato nella sua interezza.

Il fabbricato contraddistinto dal mappale 1580 del foglio 160, di cui fanno parte i subalterni 2 e 3 oggetto della perizia di stima, non ha completato il proprio iter procedurale, anche perché gli appartamenti non sono stati ultimati.

Dovrà essere inoltrata SCIA per completamento delle opere, oltre a produrre collaudo statico, certificazione degli impianti, accatastamento, fine lavori e certificazione di abitabilità finale.

## **2.6- Formalità pregiudizievoli**

---

Dalle visure effettuate all'Ufficio del Territorio di Massa Carrara (in allegato visura nominale allegato n. 34), relativamente ai beni in perizia, risultano iscritte le seguenti formalità pregiudizievoli sui beni immobili stimati.

- **Ipoteca volontaria iscritta il 22/02/2011 al n. 230 di particolare**, a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] capitale € 470.000,00 ipoteca € 940.000,00, gravante, tra gli altri, sui beni immobili in

---

**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

Fallimento: [REDACTED] **R.F. nr. 24/2022**

---

Comune di Pontremoli fg 160 mappale 1580 sub 2 e 3 (Allegato n. 35.1)

- **Ipoteca giudiziale iscritta il 06/08/2014 al n. 699 di particolare**, a favore [REDACTED]  
[REDACTED] capitale € 96.886,35 ipoteca € 130.000,00, gravante, tra gli altri, sui beni immobili in Comune di Pontremoli fg 160 mappale 1580 sub 2 e 3, mappale 1581 sub 12 (Allegato n. 35.2)
- **Ipoteca giudiziale iscritta il 29/09/2014 al n. 829 di particolare**, a favore [REDACTED] capitale € 28.205,78 ipoteca € 35.000,00, gravante, tra gli altri, sui beni immobili in Comune di Pontremoli fg 160 mappale 1580 sub 2 e 3, mappale 1581 sub 12 (Allegato n. 35.3)
- **Ipoteca giudiziale iscritta il 13/02/2015 al n. 135 di particolare**, a favore [REDACTED] capitale € 83.390,94 ipoteca € 100.000,00, gravante, tra gli altri, sui beni immobili in Comune di Pontremoli fg 160 mappale 1580 sub 2 e 3, mappale 1581 sub 12 (Allegato n. 35.4).
- [REDACTED]  
[REDACTED] capitale € 4.978,20 ipoteca € 10.000,00, gravante, tra gli altri, sui beni immobili in Comune di Pontremoli fg 160 mappale 1580 sub 2 e 3, mappale 1581 sub 12 (Allegato n. 35.5).
- **Ipoteca giudiziale iscritta il 02/07/2015 al n. 726 di particolare**, a favore [REDACTED] capitale € 120.093,47 ipoteca € 125.000,00, gravante, tra gli altri, sui beni immobili in Comune di Pontremoli fg 160 mappale 1580 sub 2 e 3, mappale 1581 sub 12 (Allegato n. 35.6).
- **Ipoteca giudiziale iscritta il 20/05/2016 al n. 562 di particolare**, a favore

**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

Fallimento: [REDACTED] R.F. nr. 24/2022

[REDACTED] capitale  
€ 83.605,61 ipoteca € 100.000,00, gravante sui beni immobili in Comune di Pontremoli fg 160 mappale 1580 sub 2 e 3, mappale 1581 sub 12 (Allegato n. 35.7).

- [REDACTED]  
[REDACTED] capitale € 4.114,21 ipoteca € 8.114,21, gravante sui beni immobili in Comune di Pontremoli fg 160 mappale 1580 sub 2 e 3, mappale 1581 sub 12 (Allegato n. 35.8).

- **Ipoteca giudiziale iscritta il 19/07/2016 al n. 902 di particolare**, a favore [REDACTED]  
in Comune di Pontremoli fg 160 mappale 1580 sub 2 e 3, mappale 1581 sub 12 (Allegato n. 35.9).

- **Ipoteca giudiziale iscritta il 14/12/2016 al n. 1529 di particolare**, a [REDACTED]  
sui beni immobili in Comune di Pontremoli fg 160 mappale 1580 3 e mappale 1581 sub 12 (Allegato n. 35.10).

- **Sentenza dichiarativa di fallimento nota di trascrizione del 17/02/2023 al n. 1126 di particolare**, a favore della [REDACTED]  
[REDACTED] derivante da atto giudiziario, Sentenza Dichiarativa di Fallimento del Tribunale di Massa del 01/12/2022 Numero di repertorio 28/2022 (Allegato n. 35.11).

**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

Fallimento: [REDACTED] R.F. nr. 24/2022

**3. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE LOTTO 1**

**Villetta a schiera fg 160 mapp. 1580 sub 2**

**Via Italo Landi n. 4**

**3.1- Dati catastali**

Comune di Pontremoli , Catasto Fabbricati (Allegato n. 3)

FOGLIO	MAPPALE	SUB.	ZONA C.	CATEGORIA	CONSITENZA	SUP CAT	RENDITA
160	1580	2		F/3			

Intestazione: [REDACTED] Sede in MASSA (MS)

**Nota 1** - Categoria catastale F/3 (Unità in corso di costruzione) Trattandosi di unità in corso di costruzione non risulta depositata la relativa planimetria catastale. L'unità è stata dichiarata F/3 a seguito di DIVISIONE del 08/04/2010 Pratica n. MS0035703 (n. 2529.1/2010), unitamente all'elaborato planimetrico (Allegato n. 5.1) che identifica la posizione del bene nel contesto del fabbricato nonché le corti pertinentziali.

**Nota 2** – Al catasto terreni il mappale 1580 è censito quale ente urbano di mq 913 (Allegato n. 6).

**Nota 3** – In precedenza al catasto terreni, a seguito di frazionamento del 07/04/2010 n. 35110.1/2010 protocollo MS0035110 è avvenuta la soppressione del mappale 1280 di mq 2.576 e sono stati originati il mappale 1580 di mq 913, mappale 1581 di mq 982 e mappale 1582 di mq 681

**Nota 4** – In precedenza al catasto terreni, a seguito di Tipo Mappale n. 29515.2/2010 del 23/3/2010 protocollo MS0029515 è avvenuta la soppressione dei mappali 1402, 1411, 1426, 1469, 1470, 1471, 1472, 1473 di complessivi mq 2.576 e ed è stato originato il mappale 1580 di mq 2.576.

**Nota 5** – In precedenza al catasto terreni, a seguito di Frazionamento del 26/04/2002 pratica n. 31440 (n. 653.1/2002) è avvenuta la soppressione dei mappali 1371, 68 e 1229 e sono stati generati, tra gli altri i mappali 1402, 1411, 1426, 1469, 1470, 1471, 1472, 1473 di complessivi mq 2.576

**3.2- Titoli edilizi**

- **Permesso di costruire pratica n. 3657 del 24/08/2009 prot. n. 15714**

- **Variante in corso d'opera pratica n. 3657 del 17/06/2011 prot. n. 5423/2011**
- **Rinnovo al permesso di costruire pratica n. 3657 del 07/06/2013 prot. n. 8551**

Il fabbricato contraddistinto dal mappale 1580 del foglio 160, di cui fanno parte i subalterni 2 e 3, oggetto della presente perizia di stima, non ha completato il proprio iter procedurale, anche perché le villette, oggetto della presente, non sono state ultimate nelle finiture.

Dovrà essere inoltrata SCIA per completamento delle opere, oltre a produrre collaudo statico, certificazione degli impianti, accatastamento, fine lavori e certificazione di abitabilità finale.

### **3.3- Descrizione dell'immobile**

---

Il fabbricato di cui fa parte la villetta a schiera in perizia, catastalmente è censito con il mappale 1580 del foglio 160, è una palazzina composta da quattro unità terra tetto disposte a schiera, che insite su un lotto di terreno rettangolare attestato sulla nuova strada Via Italo Landi realizzata a seguito della lottizzazione "Verdeno Due" (vedi documentazione fotografica allegato n. 14).

L'unità immobiliare oggetto di perizia è la seconda partendo da NORD ed è contraddistinta dal subalterno 2 (Allegato n. 5.1); il civico della pubblica Via Italo Landi è contraddistinto con il n. 4

Si sviluppa su due piani fuori terra oltre ad un piano interrato; costituiscono accessori dell'unità immobiliare due piccole porzioni di corti esclusive (una verso EST adiacente Via Italo Landi ed in corrispondenza dell'ingresso all'unità e l'altra sul retro verso OVEST).

L'unità non è stata completata; mancano alcune finiture interne tra cui: pavimentazioni, rivestimenti, porte interne, elementi radianti dell'impianto di riscaldamento, placche impianto elettrico, elementi sanitari dei bagni, rubinetteria (vedi documentazione fotografica allegato n. 15).

L'ultimo titolo abilitativo prevede al piano terra la realizzazione della zona giorno composta da: ingresso, cucina, soggiorno, bagno, porticato sul retro, oltre a vano adibito a box auto, al piano primo. tre camere da letto, bagno, disimpegno e terrazza, al piano interrato vano cantina ed altro piccolo vano denominato scannafosso (Allegato n. 11).



Riguardo a quest'ultimo vano si segnala che non è stata realizzata la parete perimetrale; la stessa escluderebbe lo spazio intercorrente tra la parte utilizzabile a cantina e la parte utilizzata come scannafosso, il tutto come meglio indicato sui grafici allegati alla presente. (Allegato 11).

I tre piani sono collegati a mezzo di scala interna a doppia rampa.

Si segnala che l'ultimo gradino della scala al piano primo è stato realizzato un'altezza superiore al licenziato (circa cm 35 anziché 17 cm); si precisa che: nella fase di completamento opere, gli scalini della scala dovranno essere ridistribuiti nonché rettificati.

#### **Caratteristiche costruttive:**

- Struttura in cemento armato formata da pilastri e travi in cemento armato, solai in laterocemento.
- Pareti di tamponamento in laterizio, rivestite in intonaco sui due lati.
- Le pareti perimetrali esterne sono della misura complessiva di cm 43, comprensivo dell'intonaco a cappotto esterno, che conferisce all'immobile maggiore capacità termica.
- Tetto in parte a capanna coperto da manto di copertura in cotto

#### **Finiture dell'edificio**

- Infissi esterni – finestre e porte finestre in pvc colore bianco con vetro camera
- Protezioni esterne – persiane in alluminio.
- Porta del garage – Portone basculante in lamiera
- Infissi interni – inesistenti
- Pavimenti interni – inesistenti
- Pavimenti esterni – Piastrelle in ceramica o gres
- Rivestimenti bagni – Inesistenti
- Pareti – rifinite ad intonaco

#### **Impianti**

- Impianto elettrico – sottotraccia
- Impianto idrico - sottotraccia
- Impianto riscaldamento – predisposizione per caldaia murale a gas con elementi radianti termosifoni

Lo stato di manutenzione dell'edificio è discreto: L'esterno dell'edificio si presenta in buono stato manutentivo, l'interno, come già detto, non è stato completato.

### **3.4 - Occupazione**

---

L'immobile è libero (L'unità non è completata, pertanto non abitabile)

### **3.5 - Confini**

---

L'immobile e la relativa area di pertinenza confina verso NORD con unità di cui ai subalterni 8 e 9 mappale 1580, verso Sud con unità di cui al subalterno 3, verso est con la strada Via Italo Landi, verso OVEST con mappale 1581.

**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

Fallimento: [REDACTED] R.F. nr. 24/2022

**3.6 - Dati dimensionali – Calcolo superficie commerciale**

DESTINAZIONE	PIANO	PARAM.	SUPERFICIE REALE mq	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE mq
Civile abitazione	Terra	Sup.Lorda	65,00	1	65,00
Garage	Terra	Sup.Lorda	17,60	0,5	8,80
Porticato	Terra	Sup.Lorda	6,50	0,25	1,63
Civile abitazione	Primo	Sup.Lorda	66,70	1	66,70
Terrazzo	Primo	Sup.Lorda	10,90	0,25	2,73
Cantina	Interrato	Sup.Lorda	75,80	0,5	37,90
Terreno primi 40 mt		Superficie	40,00	0,1	4,00
Terreno eccedenza		Superficie	47,00	0,02	0,94
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>				mq	<b>187,69</b>

**3.7 - 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.

Tenuto conto che trattasi di unità residenziale non completata si assume un valore al mq di superficie commerciale di € 1.100,00

DESTINAZIONE	PIANO	SUPERFICIE COMMERCIALE	Euro/mq	VALORI PARZIALI
Civile abitazione	Terra	mq 65,00	x € 1.100,00 =	€ 71.500,00
Garage	Terra	mq 8,80	x € 1.100,00 =	€ 9.680,00
Porticato	Terra	mq 1,63	x € 1.100,00 =	€ 1.793,00
Civile abitazione	Primo	mq 66,70	x € 1.100,00 =	€ 73.370,00
Terrazzo	Primo	mq 2,73	x € 1.100,00 =	€ 3.003,00
Cantina	Interrato	mq 37,90	x € 1.100,00 =	€ 41.690,00
Terreno primi 40 mt		mq 4,00	x € 1.100,00 =	€ 4.400,00
Terreno eccedenza		mq 0,94	x € 1.100,00 =	€ 1.034,00
<b>VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE</b>				<b>€ 206.470,00</b>

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

-€ 41.294,00

**V.I.R. - VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO****€ 165.176,00**

**Nota Bene:** Il CTU fa presente che: per questo immobile, non è possibile applicare la normativa relativa all'Articolo 52 comma 4° e 5° del DPR 131/1986 del Testo Unico delle disposizioni concernenti l'Imposta di Registro – il cosiddetto "Prezzo Valore"; Inquanto il fabbricato (accatastato in F/3) non è dotato della Rendita Catastale.

Il prezzo valore è pari al valore catastale del bene, ricavabile moltiplicando la rendita complessiva del fabbricato per un coefficiente predeterminato pari: a 126 in caso di acquisto come seconda casa (od ulteriore) a 115,5 in caso di acquisto come prima casa.

**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

Fallimento: [REDACTED] R.F. nr. 24/2022

**4. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE LOTTO 2**

**Villetta a schiera fg 160 mapp. 1580 sub 3**

**Via Italo Landi n. 6**

**4.1- Dati catastali**

Comune di Pontremoli , Catasto Fabbricati (Allegato n. 4)

FOGLIO	MAPPALE	SUB.	ZONA C.	CATEGORIA	CONSITENZA	SUP CAT	RENDITA
160	1580	3		F/3			

Intestazione: [REDACTED] Sede in MASSA (MS)

**Nota 1** - Categoria catastale F/3 (Unità in corso di costruzione) Trattandosi di unità in corso di costruzione non risulta depositata la relativa planimetria catastale. L'unità è stata dichiarata F/3 a seguito di DIVISIONE del 08/04/2010 Pratica n. MS0035703 (n. 2529.1/2010), unitamente all'elaborato planimetrico (Allegato n. 5.1) che identifica la posizione del bene nel contesto del fabbricato nonché le corti pertinentziali.

**Nota 2** – Al catasto terreni il mappale 1580 è censito quale ente urbano di mq 913 (Allegato n. 6.

**Nota 3** – In precedenza al catasto terreni, a seguito di frazionamento del 07/04/2010 n. 35110.1/2010 protocollo MS0035110 è avvenuta la soppressione del mappale 1280 di mq 2.576 e sono stati originati il mappale 1580 di mq 913, mappale 1581 di mq 982 e mappale 1582 di mq 681

**Nota 4** – In precedenza al catasto terreni, a seguito di Tipo Mappale n. 29515.2/2010 del 23/3/2010 protocollo MS0029515 è avvenuta la soppressione dei mappali 1402, 1411, 1426, 1469, 1470, 1471, 1472, 1473 di complessivi mq 2.576 e ed è stato originato il mappale 1580 di mq 2.576.

**Nota 5** – In precedenza al catasto terreni, a seguito di Frazionamento del 26/04/2002 pratica n. 31440 (n. 653.1/2002) è avvenuta la soppressione dei mappali 1371, 68 e 1229 e sono stati generati, tra gli altri i mappali 1402, 1411, 1426, 1469, 1470, 1471, 1472, 1473 di complessivi mq 2.576

**4.2- Titoli edilizi**

- **Permesso di costruire pratica: n. 3657 del 24/08/2009 prot. n. 15714**

- **Variante in corso d'opera pratica: n. 3657 del 17/06/2011 prot. n. 5423/2011**
- **Rinnovo al permesso di costruire pratica: n. 3657 del 07/06/2013 prot. n. 8551**

Il fabbricato contraddistinto dal mappale 1580 del foglio 160, di cui fanno parte i subalterni 2 e 3, oggetto della presente perizia di stima, non ha completato il proprio iter procedurale, anche perché le villette, oggetto della presente, non sono state ultimate nelle finiture.

Dovrà essere inoltrata SCIA per completamento delle opere, oltre a produrre collaudo statico, certificazione degli impianti, accatastamento, fine lavori e certificazione di abitabilità finale.

#### **4.3- Descrizione dell'immobile**

---

Il fabbricato di cui fa parte la villetta a schiera in perizia, catastalmente è censito con il mappale 1580 del foglio 160, è una palazzina composta da quattro unità terra tetto disposte a schiera, che insite su un lotto di terreno rettangolare attestato sulla nuova strada Via Italo Landi realizzata a seguito della lottizzazione "Verdeno Due" (vedi documentazione fotografica allegato n. 14).

L'unità immobiliare oggetto di perizia è la terza partendo da NORD ed è contraddistinta dal subalterno 3 (Allegato n. 5.1); il civico della pubblica Via Italo Landi è contraddistinto con il n. 6.

Si sviluppa su due piani fuori terra oltre ad un piano interrato; costituiscono accessori dell'unità immobiliare due piccole porzioni di corti esclusive (una verso EST adiacente Via Italo Landi ed in corrispondenza dell'ingresso all'unità e l'altra sul retro verso OVEST).

L'unità non è stata completata; mancano alcune finiture interne tra cui: pavimentazioni, rivestimenti, porte interne, elementi radianti dell'impianto di riscaldamento, placche impianto elettrico, elementi sanitari dei bagni, rubinetteria (vedi documentazione fotografica allegato n. 16).

L'ultimo titolo abilitativo prevede al piano terra la realizzazione della zona giorno composta da: ingresso, cucina, soggiorno, bagno, oltre a camera e porticato sul retro, al piano primo, tre camere da letto, bagno, disimpegno e terrazza, al piano interrato vano cantina oltre a vano adibito a box auto ed altro piccolo vano denominato scannafosso (Allegato n. 12).

---

## 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

Fallimento: [REDACTED] R.F. nr. 24/2022

---

Riguardo a quest'ultimo vano si segnala che non è stata realizzata la parete perimetrale; la stessa escluderebbe lo spazio intercorrente tra la parte utilizzabile a cantina e la parte utilizzata come scannafosso, il tutto come meglio indicato sui grafici allegati alla presente. (Allegato 12).

I tre piani sono collegati a mezzo di scala interna a doppia rampa.

Si segnala che l'ultimo gradino della scala al piano primo è stato realizzato un'altezza superiore al licenziato (circa cm 35 anziché 17 cm); si precisa che: nella fase di completamento opere, gli scalini della scala dovranno essere ridistribuiti nonché rettificati.

### **Caratteristiche costruttive:**

- Struttura in cemento armato formata da pilastri e travi in cemento armato, solai in laterocemento.
- Pareti di tamponamento in laterizio, rivestite in intonaco sui due lati.
- Le pareti perimetrali esterne sono della misura complessiva di cm 43, comprensivo dell'intonaco a cappotto esterno, che conferisce all'immobile maggiore capacità termica.
- Tetto in parte a capanna coperto da manto di copertura in cotto

### **Finiture dell'edificio**

- Infissi esterni – finestre e porte finestre in pvc colore bianco con vetro camera
- Protezioni esterne – persiane in alluminio.
- Porta del garage – Portone basculante in lamiera
- Infissi interni – inesistenti
- Pavimenti interni – inesistenti
- Pavimenti esterni – Piastrelle in ceramica o gres
- Rivestimenti bagni – Inesistenti
- Pareti – rifinite ad intonaco

### **Impianti**

- Impianto elettrico – sottotraccia
- Impianto idrico - sottotraccia
- 176

Lo stato di manutenzione dell'edificio è discreto: L'esterno dell'edificio si presenta in buono stato manutentivo, l'interno, come già detto, non è stato completato.

## **4.4 - Occupazione**

---

L'immobile è libero (L'unità non è completata, pertanto non abitabile)

## **4.5 - Confini**

---

L'immobile e la relativa area di pertinenza confina verso NORD con unità di cui al subalterno 2 mappale 1580, verso Sud con unità di cui al subalterno 3, verso est con la strada Via Italo Landi, verso OVEST con mappale 1581.

**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

Fallimento: ██████████ **R.F. nr. 24/2022****4.6 - Dati dimensionali – Calcolo superficie commerciale**

DESTINAZIONE	PIANO	PARAM.	SUPERFICIE REALE mq	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE mq
Civile abitazione	Terra	Sup.Lorda	82,50	1	82,50
Porticato	Terra	Sup.Lorda	6,50	0,25	1,63
Civile abitazione	Primo	Sup.Lorda	66,70	1	66,70
Terrazzo	Primo	Sup.Lorda	10,90	0,25	2,73
Cantina	Interrato	Sup.Lorda	57,80	0,5	28,90
Garage	Terra	Sup.Lorda	17,20	0,5	8,60
Terreno primi 40 mt		Superficie	40,00	0,1	4,00
Terreno eccedenza		Superficie	47,00	0,02	0,94
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>				mq	<b>195,99</b>

**4.7 - 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.

Tenuto conto che trattasi di unità residenziale non completata si assume un valore al mq di superficie commerciale di € 900,00

DESTINAZIONE	PIANO	SUPERFICIE COMMERCIALE	Euro/mq	VALORI PARZIALI
Civile abitazione	Terra	mq <b>82,50</b>	x € 1.100,00	= € 90.750,00
Porticato	Terra	mq <b>1,63</b>	x € 1.100,00	= € 1.793,00
Civile abitazione	Primo	mq <b>66,70</b>	x € 1.100,00	= € 73.370,00
Terrazzo	Primo	mq <b>2,73</b>	x € 1.100,00	= € 3.003,00
Cantina	Interrato	mq <b>28,90</b>	x € 1.100,00	= € 31.790,00
Garage	Terra	mq <b>8,60</b>	x € 1.100,00	= € 9.460,00
Terreno primi 40 mt		mq <b>4,00</b>	x € 1.100,00	= € 4.400,00
Terreno eccedenza		mq <b>0,94</b>	x € 1.100,00	= € 1.034,00
<b>VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE</b>				<b>€ 215.600,00</b>

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

-€ 43.120,00

**V.I.R. - VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO****€ 172.480,00**

**Nota Bene:** Il CTU fa presente che: per questo immobile, non è possibile applicare la normativa relativa all'Articolo 52 comma 4° e 5° del DPR 131/1986 del Testo Unico delle disposizioni concernenti l'Imposta di Registro – il cosiddetto "Prezzo Valore"; Inquanto il fabbricato (accatastato in F/3) non è dotato della Rendita Catastale.

Il prezzo valore è pari al valore catastale del bene, ricavabile moltiplicando la rendita complessiva del fabbricato per un coefficiente predeterminato pari: a 126 in caso di acquisto come seconda casa (od ulteriore) a 115,5 in caso di acquisto come prima casa.

**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

Fallimento: [REDACTED] R.F. nr. 24/2022

**5. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE LOTTO 3****Villetta a Schiera fg 160 mapp. 1581 sub 12****Via Don A. Quiligotti n. 106****5.1- Dati catastali**

Comune di Pontremoli , Catasto Fabbricati (Allegato n. 7)

FOGLIO	MAPPALE	SUB.	ZONA C.	CATEGORIA	CONSENTENZA	SUP CAT	RENDITA
160	1581	12	1	A/2	6 vani	142 mq	480,30

Intestazione: [REDACTED] Sede in MASSA (MS)

**Nota 1** – L'immobile è identificato da planimetria catastale protocollo MS00193669 del 28/03/2014 (fg 160 mapp. 1581 sub 2) (Allegato n. 9)

**Nota 2** – L'unità (fg 160 mapp. 1581 sub 12) al catasto fabbricati è stata interessata dalle seguenti variazioni:

- Variazione del classamento del 10/11/2014 pratica n. MS0102804 (n. 49044.1/2014)
- Ultimazione fabbricato urbano protocollo MS00193669 del 28/03/2014 (n. 2528.1/2014)
- Frazionamento e fusione del 17/10/2013 pratica n. MS0086857 (n. 25822.1/2013)

**Nota 2** – Al catasto terreni il mappale 1581 è censito quale ente urbano di mq 982) (Allegato n. 10).

**Nota 3** – In precedenza al catasto terreni, a seguito di frazionamento del 07/04/2010 n. 35110.1/2010 protocollo MS0035110 è avvenuta la soppressione del mappale 1280 di mq 2.576 e sono stati originati il mappale 1580 di mq 913, mappale 1581 di mq 982 e mappale 1582 di mq 681

**Nota 4** – In precedenza al catasto terreni, a seguito di Tipo Mappale n. 29515.2/2010 del 23/3/2010 protocollo MS0029515 è avvenuta la soppressione dei mappali 1402, 1411, 1426, 1469, 1470, 1471, 1472, 1473 di complessivi mq 2.576 e ed è stato originato il mappale 1580 di mq 2.576.

**Nota 5** – In precedenza al catasto terreni, a seguito di Frazionamento del 26/04/2002 pratica n. 31440 (n. 653.1/2002) è avvenuta la soppressione dei mappali 1371, 68 e 1229 e sono stati generati, tra gli altri i mappali 1402, 1411, 1426, 1469, 1470, 1471, 1472, 1473 di complessivi mq 2.576

## **5.2- Titoli edilizi**

---

- **Permesso di costruire pratica: n. 3657 del 24/08/2009 prot. n. 15714**
- **Variante al permesso di costruire pratica n. 3657 del 20/01/2010 prot. n. 19313**
- **Rinnovo al permesso di costruire pratica: n. 3657 del 07/06/2013 prot. n. 8551**
- **Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 16/06/2014 prot. 9850**
- **Deposito al Genio Civile 383 del 23/07/2010 e Certificato di Collaudo statico del 14/03/2014 a firma dell'Ing. Roberto Giuliani**
- **Certificazione di Abitabilità depositata in data 14/03/2016 protocollo 4468**

Dal confronto del rilievo redatto dallo scrivente e le tavole progettuali depositate c/o il comune di Pontremoli, si sono riscontrate le seguenti difformità (vedi grafico allegato n. 13):

- 1- Al piano terra è stato realizzato, in assenza di titolo abilitativo, un porticato coperto in adiacenza alla facciata lato NORD con incremento della volumetria assentita; dalla verifica dell'ultimo titolo edilizio, si evince che era stato autorizzato un pergolato. Di conseguenza Il portico realizzato in assenza di titolo abilitativo dovrà essere demolito ripristinando così la situazione legittima; lo stesso verrà escluso dalla valutazione.
- 2- Al piano interrato non è stata realizzata, o è stata rimossa, la parete che, nell'ultimo titolo autorizzativo, divideva la cantina dallo scannafosso.  
Si dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come nello stato concessionato escludendo lo spazio definito scannafosso dal vano destinato a cantina.  
Lo spazio adibito a scannafosso verrà escluso dalla valutazione.

## **5.3- Descrizione dell'immobile**

---

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in perizia, catastalmente censito con il mappale 1581 del foglio 160, è una palazzina composta da quattro unità terra tetto disposte a schiera, che insite su un lotto di terreno attestato su due lati sulla nuova strada realizzata a seguito della lottizzazione "Verdeno Due" (Allegati nn. 1.2 e 2).



L'immobile oggetto di perizia è l'unità di testata posta a NORD della palazzina ed è contraddistinta con il subalterno 12 (Allegato n. 8.1).

Si sviluppa su due piani fuori terra, oltre ad un piano interrato; costituisce accessorio dell'unità immobiliare una corte esclusiva attestata su tre lati dell'unità.

La villetta nel suo interno è composta da: al piano terra, zona giorno con angolo cottura a vista, bagno e ripostiglio; al piano primo, due camere da letto, bagno, disimpegno e terrazza; al piano interrato, unico vano ad uso cantina avente accesso anche dall'esterno, oltre a scannafosso; il tutto collegato a mezzo scala interna a doppi rampa. (Allegato n. 13).

Si precisa che: è stata realizzata, in assenza di titolo abilitativo, una tettoia/porticato; la stessa dovrà essere rimossa per ripristinare la legittimità.

### **Caratteristiche costruttive**

- Struttura in cemento armato formata da pilastri e travi in cemento armato, solai in laterocemento.
- Pareti di tamponamento in laterizio, rivestite in intonaco sui due lati.
- Le pareti perimetrali esterne sono della misura complessiva di cm 43, comprensivo dell'intonaco a cappotto esterno, che conferisce all'immobile maggiore capacità termica.
- Tetto in parte a capanna coperto da manto di copertura in cotto

### **Finiture dell'edificio**

- Infissi esterni – finestre e porte finestre in pvc colore bianco con vetro camera
- Protezioni esterne – persiane in alluminio.
- Infissi interni – porte in legno tamburato
- Pavimenti interni – Piano terra e servizi igienici in piastrelle di ceramica, piano primo parquet. Piano interrato pavimentazione in piastrelle di cotto
- Pavimenti esterni – Piastrelle in ceramica o gres
- Rivestimenti bagni – Piastrelle di ceramica
- Rivestimento scale : scalini in marmo
- Pareti – rifinite ad intonaco

### **Impianti**

- Impianto elettrico – sottotraccia
- Impianto idrico - sottotraccia
- Impianto riscaldamento – caldaia murale a gas con elementi radianti termosifoni

Lo stato di manutenzione dell'edificio è sufficiente.

La corte esterna è sistemata a giardino ed è presente uno spazio destinato a parcheggio.

## **5.4 - Occupazione**

L'immobile è occupato dalla [REDACTED] in forza di "contratto di comodato di immobile ad uso abitativo" del 14/03/2016 (Allegato n. 22.b)

Nelle premesse:

- *In data 19/10/2011, la soc. [REDACTED] [REDACTED] in qualità di promissario acquirente, sottoscrivono contratto preliminare di vendita relativo all'immobile, all'epoca ancora in corso di costruzione, ubicato in Pontremoli Via I. Landi censito al fg 160 mapp. 1581 sub 12 (Allegato n. 22.a)*  
*Il prezzo della vendita veniva quantificato in € 226.200,00, ed il termine per la sottoscrizione del contratto definitivo veniva fissato alla data del 30/11/2013.*
- *Nonostante la [REDACTED] [REDACTED] pur avendo ultimato la costruzione dell'immobile, ad oggi risulta impossibilitata, a causa di una crisi finanziaria, a sottoscrivere in l contratto definitivo di compravendita.*

*Pertanto le medesime parti convengono e stipulano quanto segue:*

- 1) [REDACTED]
- 2) *la durata del contratto è fissata in due anni, con decorrenza dalla sottoscrizione della scrittura.*
- 3) *Il contratto sarà tacitamente rinnovato di due anni in due anni qualora non intervenga disdetta.....*
- 4) *.....*

## **5.5 - Confini**

L'unità immobiliare, nonché la relativa area di pertinenza confina verso NORD e OVEST con la strada pubblica, verso SUD con unità di cui al subalterno 11 mappale 1581, verso EST con mappale 1580.

**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

Fallimento: ██████████ **R.F. nr. 24/2022****5.6 - Dati dimensionali – Calcolo superficie commerciale**

DESTINAZIONE	PIANO	PARAM.	SUPERFICIE REALE mq	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE mq
Villetta a schiera	Terra	Sup.Lorda	56,70	1	56,70
Porticato abusivo	Terra	Sup.Utile	28,00	Non cont	
Villetta a schiera	Primo	Sup.Lorda	44,60	1	44,60
Terrazzo	Primo	Sup.Lorda	6,80	0,25	1,70
Cantina	Interrato	Sup.Lorda	36,00	0,5	18,00
Terreno primi 40 mt		Superficie	40,00	0,1	4,00
Terreno eccedenza		Superficie	214,00	0,02	4,28
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>				<b>mq</b>	<b>129,28</b>

**5.7 - 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.

Valore al mq di superficie commerciale calcolata dal CTU è di € 1.600

DESTINAZIONE	PIANO	SUPERFICIE COMMERCIALE	Euro/mq	VALORI PARZIALI
Villetta a schiera	Terra	mq <b>56,70</b>	x € 1.600,00 =	€ 90.720,00
Porticato	Terra	non contegg.	x	€ -
Villetta a schiera	Primo	mq <b>44,60</b>	x € 1.600,00 =	€ 71.360,00
Terrazzo	Primo	mq <b>1,70</b>	x € 1.600,00 =	€ 2.720,00
Spazio accessorio	Interrato	mq <b>18,00</b>	x € 1.600,00 =	€ 28.800,00
Terreno primi 40 mt		mq <b>4,00</b>	x € 1.600,00 =	€ 6.400,00
Terreno eccedenza		mq <b>4,28</b>	x € 1.600,00 =	€ 6.848,00
<b>VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE</b>				<b>€ 206.848,00</b>

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

-€ 41.369,60

<b>V.I.R. - VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO</b>	<b>€ 165.478,40</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

Fallimento: [REDACTED] R.F. nr. 24/2022

**6 - RIEPILOGO VALUTAZIONE BENI IMMOBILI**

LOTTO	DESTINAZIONE	UBUCAZIONE	DATI CATASTALI			VALORE DI MERCATO (V.M.)	VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO (V.I.R.)
			FOGLIO	MAPPALE	SUBALT.		
<b>1</b>	Villetta a schiera	Via Italo Landi n. 4	160	1580	2	€ 206.470,00	€ 165.176,00
<b>2</b>	Villetta a schiera	Via Italo Landi n. 6	160	1580	3	€ 215.600,00	€ 172.480,00
<b>3</b>	Villetta a schiera	Via Don A.Quiligliotti n. 106	160	1581	12	€ 206.848,00	€ 165.478,40
<b>Totale Valore di mercato (V.M.)</b>						€ 628.918,00	
<b>Totale Valore di Immediato Realizzo (V.I.R.)</b>							€ 503.134,40

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

Distintamente ossequia.

Massa 26/ 02 /2023

Il C.T.U.  
Geom Massimo Cristiano Radicchi

