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

TRIBUNALE DI MASSA CARRARA

Numero di Ruolo Generale: **42/2025**

Giudice Delegato: **Dott. Alessandro Pellegri**

Curatore: **Dott. Lorenzo Interlandi**

RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI

Il sottoscritto Massimo Cristiano 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 nel procedimento ' N.R.G. **42/2025,** comunicata l'avvenuta nomina al GD con informativa del 23/10/2025, è stato incaricato di stimare i beni immobili di proprietà della società in liquidazione.

Sommario

A. PREMESSE 3
A.1 Conferimento incarico - formulazione dei quesiti 3
A.2 Svolgimento delle operazioni peritali 3
A.3 Criteri di stima – Determinazione del "Valore di Mercato" (V.M.) "Valore di Immediato Realizzo" (V.I.R.) 4
A.4 Informazioni relative al calcolo della superficie commerciale 5
A.5 Beni immobili da stimare 6
1 - Fabbricato composto da due appartamenti 7
1.1 - Descrizione dell'immobile 7
1.2 - Confini 9
1.3 - Dati catastali 9
1.4 - Proprietà/provenienza 11
1.5 - Destinazione urbanistica 12
1.6 - Titoli edilizi 12
1.7 - Abusi edilizi/sanatoria degli abusi 13
1.8 - Sanabilità degli abusi 14
1.9 - Occupazione 15
1.10.1 – Sub 1 - Dati dimensionali – Calcolo sup. commerciale 16
1.10.2 – Sub 2 - Dati dimensionali – Calcolo sup. commerciale 16
1.10.3 – Terreno mappale 1076 Dati dimensionali 16
1.10.1 – Subalterno n. 1 - Valutazione del bene 17
1.10.2 – Subalterno n. 2 - Valutazione del bene 18
2. Terreno in Podenzana Località Casa Borsi 19
Immobile "C" 19
2.1 Descrizione dell'immobile 19
2.2 Confini 19
2.3 - Dati catastali 20
2.4 Proprietà/provenienza 20
2.6- Occupazione 21
2.7 - Valutazione del bene 21
3 – FORMALITA' ISCRITTE 22
4 - RIEPILOGO VALUTAZIONE BENI IMMOBILI 23
5 - FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA 24

A. PREMESSE

A.1 Conferimento incarico - formulazione dei quesiti

Il sottoscritto Massimo Cristiano Radicchi, Geometra Libero Professionista, nominato quale perito stimatore nel procedimento di Liquidazione Giudiziale N.R.G. **42/2025**, è stato incaricato dai Curatore **Dott. Lorenzo Interlandi**, comunicato al GD con informativa del 23/10/2025, di stimare i beni immobili di proprietà della società in liquidazione.
Quesiti posti al C.T.U.:

a) ad effettuare tutte le verifiche necessarie al fine di acquisire un'informativa chiara e completa: **(I)** sulla storia degli immobili e dei terreni; **(II)** sullo stato di possesso; **(III)** sulla conformità edilizia, catastale ed urbanistica; **(IV)** sull'esistenza di vincoli, gravami ed oneri giuridici, **(V)** sulla conformità degli impianti, **(VI)** su ogni altra informazione utile per la procedura di liquidazione giudiziale e per i potenziali acquirenti.

b) a redigere una completa perizia di stima, indispensabile per procedere alla vendita degli immobili e dei terreni di pertinenza della procedura di liquidazione giudiziale della società , in cui:
I. indicare il valore venale nel libero mercato dei beni e il valore di effettivo realizzo nella vendita giudiziaria (avente carattere forzato, di immediatezza e di assenza di garanzia per vizi);
II. rilevare, segnalare e descrivere ogni fatto, circostanza, questione o evento che sia o possa essere rilevante ai fini della determinazione del valore di immediato realizzo degli immobili e dei terreni di pertinenza della procedura di liquidazione giudiziale della societ

A.2 Svolgimento delle operazioni peritali

Le operazioni peritali sono iniziate in data 10/12/2025 alla presenza del sottoscritto CTU, i signori:
Dott. Lorenzo Interlandi, in qualità di curatore della Liquidazione Giudiziale.
, della porzione di U.I.U. identificata dal foglio 12 mappale 1538 subalterno n. 2 ed in rappresentanza della società I

[redacted] qualità di inquilina della porzione di U.I.U. identificata dal foglio 12 mappale 1538 subalterno n. 1.

- Il giorno 10/12/2025 sono iniziate le operazioni di rilievo presso i due Immobili da periziare, ubicati nel Comune di Villafranca in Lunigiana e nel comune di Podenzana.
- Si è provveduto a richiedere i prodromici Certificati di Destinazione Urbanistica dei terreni in Comune di Villafranca in Lunigiana ed in Comune di Podenzana.
- Si è provveduto a richiedere i titoli edilizi relativi ai fabbricati stimati nel Comune di Villafranca in Lunigiana.

Durante le operazioni di rilievo si è redatto "Verbale di sopralluogo" (Allegato n. **3.6**)

Le operazioni peritali si sono concluse in data 05/01/2026.

E' seguito il deposito telematico della perizia di stima.

A.3 Criteri di stima – Determinazione del "Valore di Mercato" (V.M.) "Valore di Immediato Realizzo" (V.I.R.)

a) Beni Immobili - Il perito, dopo la descrizione dei beni immobili, 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 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.

Tenuto conto della esigenza di procedere alla vendita in tempi in tempi inferiori a quelli ordinari e in condizioni favorevoli per la procedura di liquidazione giudiziale, 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 suindicata 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 perito, 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.

A.4 Informazioni relative al calcolo della superficie commerciale

Criteri di calcolo della "superficie commerciale" fissati dal perito.

1- Nella determinazione della superficie commerciale 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- Verande chiuse – Coefficiente 0.80
c- Autorimesse - Coefficiente 0.50
d- 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;
e- 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:
f- Taverne e Locali seminterrati abitabili di altezza minima di mt 2.40 – Coefficiente 0.60
g- Superficie dell'area scoperta – Coefficiente 0.10 fino alla superficie corrispondente all'area di sedime del fabbricato, coefficiente 0.02 per l'eccedenza

A.5 Beni immobili da stimare

Immobili situati nella provincia di Massa Carrara comprendenti i beni che seguono:

COMUNE DI VILLAFRANCA IN LUNIGIANA

N. 2 appartamenti in fabbricato bifamiliare, situato in Via Francesco Petrarca n. 12.

BENE	TIPOLOGIA	LOCALITA'	FOGLIO	MAPPALE	SUB.
1	Appartamento	Via F. Petrarca n. 12	12	1538	1
2	Appartamento	Via F. Petrarca n. 12	12	1538	2
3	Terreno	Via F. Petrarca n. 12	12	1076	

COMUNE DI PODENZANA

Terreno situato nella frazione di Pagliadiccio località Casa Borsi

BENE	TIPOLOGIA	LOCALITA'	FOGLIO	MAPPALE	MQ
4	Terreno	Pagliadiccio - Casa Borsi	15	498	
5	Fabb. Diruto	Pagliadiccio - Casa Borsi	15	626	

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

STIMA DEI BENI IMMOBILI

1 - Fabbricato composto da due appartamenti

1.1 - Descrizione dell'immobile

Fabbricato bifamiliare ubicato nel Comune di Villafranca di Lunigiana (MS) in Via Francesco Petrarca al civico 12 (Allegato n. 1).

La zona è periferica, prossima al centro storico, caratterizzata da costruzioni isolate di piccola o media dimensione a destinazione residenziale con presenza di piccole attività commerciali di vicinato.

La proprietà è formata da un lotto di terreno di forma ad "L" attestato su due lati sulla strada pubblica, su cui insite un edificio residenziale formato da due unità immobiliari contigue terra tetto, entrambe composte da piano terra primo ed un piano interrato; il tutto collegato a mezzo scala interna.

Immobile "A" – Appartamento **foglio 12 mappale 1538 sub 1.**

Composto da soggiorno con angolo cottura a vista, piccolo bagno e porticato al piano terra, due camere da letto, bagno, disimpegno e terrazzo al piano primo e da una cantina e bagno con antibagno al piano interrato, oltre a corte esterna su due lati che confina con Via Francesco Petrarca (Allegato n. 1.5.1).

Caratteristiche costruttive del fabbricato (Vedi foto allegati nn. 1.9.a/b)

- Struttura portante verticale – pilastri in cemento armato
- Solai – formati da travi in cemento armato, travetti prefabbricati e pignatte gettate in opera.
- Tetto - a padiglione coperto da manto di copertura in tegole di cotto

Finiture dell'edificio (Vedi foto allegati nn. 1.9. b/c/d)

- Infissi esterni – finestre e porte finestre il pvc con doppio vetro
- Corpi oscuranti- tapparelle in PVC
- Infissi interni – Porte in legno tamburato
- Pavimenti – Piastrelle in ceramica (tipo finto parquet)
- Rivestimenti bagni e cucina – Piastrelle in ceramica o gres porcellanato
- Pareti – rifinite ad intonaco

Impianti
- Impianto elettrico – sottotraccia
- Impianto idrico - sottotraccia
- Impianto riscaldamento - formato da corpi radianti termosifoni alimentati da caldaia murale a gas.

Immobile "B" – Appartamento **foglio 12 mappale 1538 sub 2.**

Composto da soggiorno con angolo cottura a vista, piccolo bagno e porticato al piano terra, due camere da letto, bagno, disimpegno e terrazzo al piano primo e da una cantina e bagno con antibagno al piano interrato, oltre a corte esterna su tre lati che confina con Via dei Salici (Allegato n. 1.5.1).

Caratteristiche costruttive del fabbricato (Vedi foto allegati nn. 1.9.a/b)
- Struttura portante verticale – pilastri in cemento armato
- Solai – formati da travi in cemento armato, travetti prefabbricati e pignatte gettate in opera.
- Tetto - a padiglione coperto da manto di copertura in tegole di cotto

Finiture dell'edificio (Vedi foto allegati nn. 1.9. e/f)
- Infissi esterni – finestre e porte finestre il pvc con doppio vetro
- Corpi oscuranti- tapparelle in PVC
- Infissi interni – Porte in legno tamburato
- Pavimenti – Piastrelle in ceramica (tipo finto parquet)
- Rivestimenti bagni e cucina – Piastrelle in ceramica o gres porcellanato
- Pareti – rifinite ad intonaco

Impianti
- Impianto elettrico – sottotraccia
- Impianto idrico - sottotraccia
- Impianto riscaldamento - formato da corpi radianti termosifoni alimentati da caldaia murale a gas.

Note generali impianti: Il fabbricato è dotato degli impianti strettamente necessari all'uso a cui è destinato, ma, gli stessi, non sono stati né testai 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.

Lo stato di manutenzione degli immobili è discreto: il fabbricato è stato edificato nei primi anni del decennio scorso (2010) e, da quanto potuto vedere, l'edificio sia all'esterno che all'interno è stato ben mantenuto; le finiture ed impianti hanno subito un naturale invecchiamento.

Terreno mappale 1076 – Terreno posto in aderenza alla corte del fabbricato "B" mappale 1538 subalterno 2, pianeggiante, destinato in parte a giardino o prato, ed in parte pavimentato con pietra naturale.
Sul terreno insistono due manufatti adibiti a magazzino di cui il primo in muratura con tetto piano ed il secondo costituito da box precario in lamiera.
I due manufatti sono stati realizzati abusivamente e sono destinati ad essere demoliti.

1.2 - Confini

Immobile "A" – L' appartamento **foglio 12 mappale 1538 sub 1,** confina su due lati con fabbricato e terreno di stessa proprietà sub 2, Via Francesco Petrarca su due lati, salvo se altri o variati.

Immobile "B" - L' appartamento **foglio 12 mappale 1538 sub 2,** confina con fabbricato e terreno di stessa proprietà sub 1, Via Francesco Petrarca sui lati sud/est e nord/est, la corte esclusiva con i mappali 329 e 1076, salvo se altri o variati.

Terreno mappale 1076 – confinante con corte unità mappale 1538 subalterno 2, fabbricato mappale 1295, terreni mappali 321, 328, salvo se altri o variati.

1.3 - Dati catastali

Immobile "A" – Appartamento **foglio 12 mappale 1538 sub 1**

Comune di Villafranca in Lunigiana , Catasto Fabbricati (Allegato n. 1.3.1)

FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CATEG.	CL	CONSITENZA	SUP. TOT	SUP PARZ	RENDITA
12	1538	1	A/2	4	6.5 vani	Mq 167	Mq 148	€ 604,25

Diritto di: Proprietà per 1/1

Nota 1 – L'immobile è identificato da planimetria protocollo MS0078205 10/09/2013 (Fg 12 mapp. 1538 sub. 1) (Allegato n. 1.5.1).

Nota 2 – L'immobile è stato dichiarato con denuncia di "COSTITUZIONE del 10/09/2013 Pratica n. MS0078205 in atti dal 10/09/2013 COSTITUZIONE (n. 931.1/2013)"

Nota 3 - Al catasto terreni il mappale 1538 è censito quale ente urbano di mq 400 (Allegato n. 1.6).

Nota 4 - Al catasto terreni il mappale 1538 d mq 400 è stato costituito da "Tipo Mappale del 12/08/2013 Pratica n. MS0073900 in atti dal 12/08/2013 presentato il 12/08/2013 (n.73900.1/2013)" a seguito del quale sono state soppresse le particelle 330 di mq 383 e 1077 di mq 17 ed è stata generata la particella 1538 d mq 400.

Immobile "B" - L' appartamento **foglio 12 mappale 1538 sub 2**

Comune di Villafranca in Lunigiana , Catasto Fabbricati (Allegato n. 1.3.2)

FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CATEG.	CL	CONSITENZA	SUP. TOT	SUP PARZ	RENDITA
12	**1538**	**2**	A/2	4	6.5 vani	Mq 178	Mq 154	€ 604,25

Diritto di: Proprietà per 1/1

Nota 1 – L'immobile è identificato da planimetria protocollo MS0078205 10/09/2013 (Fg 12 mappale 1538 sub. 2) (Allegato n. 1.5.2).

Nota 2 – L'immobile è stato dichiarato con denuncia di "COSTITUZIONE del 10/09/2013 Pratica n. MS0078205 in atti dal 10/09/2013 COSTITUZIONE (n. 931.1/2013)"

Nota 3 - Al catasto terreni il mappale 1538 è censito quale ente urbano di mq 400 (Allegato n. 1.6).

Nota 4 - Al catasto terreni il mappale 1538 d mq 400 è stato costituito da "Tipo Mappale del 12/08/2013 Pratica n. MS0073900 in atti dal 12/08/2013 presentato il 12/08/2013 (n.73900.1/2013)" a seguito del quale sono state soppresse le particelle 330 di mq 383 e 1077 di mq 17 ed è stata generata la particella 1538 d mq 400.

Terreno – foglio 12 mappale 1076

Comune di Villafranca in Lunigiana, Catasto Terreni (Allegato n. 1.7)

FOGLIO	MAPPALE	QUALITA'	SUPERFICIE	CL	REDD. DOM.	REDD.AGR.
12	1076	Semin arbor.	692 mq	1	€ 2.86	€ 1.43

Diritto di: Proprietà per 1/1

1.4 - Proprietà/provenienza

Proprietà:

Diritto di: Proprietà per 1/1

Provenienza

La quota di 1/1 di piena proprietà è pervenuta alla società in Liquidazione Giudiziaria atto Notaio Vertere Morichelli del 02/10/2008 repertorio n. 81.086, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Massa Carrara il 22/10/2008 Reg. Part. 8210 (Allegato n. 1.10), a seguito del quale all'art. 1 [redacted] vende [redacted] RL il terreno in Villafranca di Lunigiana censito al NCT al foglio 12 mappale 330 di mq 383 e mappale 1077 di mq 17, ed all'art, [redacted] nde a [redacted] il terreno in Villafranca di Lunigiana censito al NCT al foglio 12 mappale 1076 di mq 692.

Nota: successivamente a seguito di "Tipo Mappale del 12/08/2013 Pratica n. MS0073900 in atti dal 12/08/2013 presentato il 12/08/2013 (n.73900.1/2013)" sono state soppresse le particelle 330 di mq 383 e 1077 di mq 17 ed è stata generata la particella 1538 d mq 400

In precedenza i terreni al foglio 12 mappale 330 di mq 383 e mappale 1077 di mq 17, mappale 1076 di mq 692, erano pervenuti a [redacted] a seguito di atto di Donazione/Divisione Notaio Brunelli Arnaldo del

07/07/1973 repertorio n. 14921/3404 trascritto il 02/08/1973 al n. 632 di particolare (Allegato n. 1.11).

1.5 - Destinazione urbanistica

L'immobile nel Regolamento Urbanistico Comunale, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 11/02/2010, ed il Piano Strutturale Intercomunale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 27/04/2021 è Ambiti di trasformazione, Aree residenziali di completamento sature B1,

Il CTU ha provveduto a richiedere il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Villafranca di Lunigiana (Allegato n. 1.14)

1.6 - Titoli edilizi

- **Permesso di costruire n. 2492/1446 del 09/11/2009** (Allegato n. 1.12).
  intestato a I
  per la realizzazione di "**civile abitazione bifamiliare**".
  Il progetto è riferito al lotto di mq 1092 formato dai mappali 1076 di mq 692, 330 e 107 (questi ultimi due sono stati soppressi ed hanno originato il mappale 1538 di mq 400).
  La volumetria disponibile di mc. 546 è stata interamente sfruttata nel progetto in questione.
  Inizio lavori in data 18/10/2010, comunicato in maniera tardiva in data 05/05/2011 (Allegato n. 1.12.7)
  Il Comune di Villafranca in Lunigiana con missiva prot. 7343 del 21/010/2016 chiede alla società il pagamento della somma complessiva di € 15.058,13 per omesso pagamento rate oneri concessori non corrisposti e sanzioni per ritardo (Allegato n. 1.12.8.1); in data 23/12/2016 la somma è stata bonificata al comune come è risultato dall'estratto contabile fornito dall'ufficio ragioneria del Comune di Villafranca in Lunigiana (Allegato n. 1.12.8.2).
  La pratica sismica è stata deposita al Genio Civile di Massa Carrara in data 20/10/2008, con autorizzazione n. 672, protocollo generale 2492 (Allegato n. 1.12.9)
  Nota: all'interno del fascicolo non è stato rintracciato il tagliando di completamento della copertura, né il tagliando di fine lavori e/o certificazione di

conformità, cosi come non è stata rinvenuta l'abitabilità. Lo scrivente ha chiesto al tecnico Comunale, Arch. Stefania Pacciani, di effettuare un ulteriore ricerca sull'archivio informatico del Comune per verificare l'esistenza o meno della documentazione non rinvenuta. Detta ricerca ha dato di nuovo esito negativo.
Pertanto, pur rimanendo ferma l'esistenza del Permesso di Costruire **n. 2492/1446 del 09/11/2009** , la pratica non ha completato il proprio iter procedurale (manca la fine lavori con dichiarazione di conformità delle opere realizzate al titolo abilitativo e la relativa certificazione di abitabilità).

1.7 - Abusi edilizi/sanatoria degli abusi

Rispetto al titolo edilizio rilasciato nel fabbricato realizzato, sono state evidenziate difformità edilizie; dette difformità sono state evidenziate con le colorazioni "rossa e gialla" sui grafici allegati alla perizia nn. 1.13.1 e 1.13.2.

1. Ispessimento dei muri perimetrali di 6/8 cm oltre lo spessore previsto (spessore murature di progetto cm 30, spessore murature realizzate cm 46/48).
   Gli ingombri massimi interni per le due unità in perizia rimangono invariate.
   L'ispessimento dei muri rientra nelle tolleranze dell'art 10 comma 3 lettera c del regolamento 24/7/2018 n. 39R della Regione Toscana

   3. Sono comunque escluse dal computo della superficie edificabile (o edificata) (SE):

   tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici. Sono in ogni caso esclusi, quali incentivi urbanistici in applicazione delle norme statali e regionali in materia di edilizia sostenibile:

   c.1) lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm;

2. Variazioni prospettiche: In entrambe le unità immobiliari, parte delle aperture sono state spostate/variate rispetto ai grafici facente parte dei titoli abilitativi; si specifica che, rientra tra le variazioni prospettiche anche l'ispessimento dei muri di cui al punto precedente.

3. Variazioni alle partizioni interne delle due unità immobiliari (VSI)

4. Ampliamento della vano tecnico al piano seminterrato con fuoriuscita dalla sagoma dell'edificio fuori terra.

5. Per entrambe le unità immobiliari, uso abitativo improprio del vano ubicato al piano seminterrato; sul titolo edilizio rilasciato il vano interrato è indicato con la dizione "vano tecnico interrato". Nel piano interrato è stato realizzata la cucina (nel titolo edilizio la cucina era prevista nella zona giorno del piano terra) ed un servizio igienico, destinando, di fatto, ad un uso abitativo l'intero piano, definibile quindi zona giorno o taverna.

6. Come segnalato al capitolo precedente, la proprietà ed il relativo direttore dei lavori non hanno completato iter procedurale inerente il Permesso di Costruire n. 2492/1446 del 09/11/2009: manca la fine lavori con dichiarazione di conformità delle opere realizzate al titolo abilitativo e la relativa certificazione di abitabilità.

7. Realizzazione senza titolo dei due manufatti ad uso deposito realizzati sul terreno mappale 1076.

1.8 - Sanabilità degli abusi

Gli abusi possono essere in tutto o in parte sanati con permesso di costruire in sanatoria o SCIA in sanatoria, salvo accettazione o approvazione degli uffici Comunali e nel rispetto delle normative sanitarie in materia di edilizia; gli abusi non sanabili dovranno essere eliminati e si dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come nello stato legittimo.

Sanabilità degli abusi:

1. L'ispessimento dei muri non costituisce abuso in quanto rientrano nelle tolleranze dell'art 10 comma 3 lettera c del regolamento 24/7/2018 n. 39R della Regione Toscana, salvo modifica prospettica da sanare.

2-3- Le variazioni prospettiche e le variazioni interne possono essere in tutto o in parte sanate mediante inoltro di permesso di Costruire in Sanatoria o SCIA in sanatoria, salvo accettazione o approvazione degli uffici Comunali e nel rispetto delle normative sanitarie in materia di edilizia.

4 – L'ampliamento del piano interrato oltre la sagoma del fabbricato potrebbe essere sanato sempreché il caso in questione rientri nel rispetto dei regolamenti comunali e le normative/leggi regionali/nazionali in materia edilizia; il CTU non potendo certificare la sanabilità dell'abuso, in via prudenziale, considera l'ipotesi di ripristino dello stato dei luoghi come nello stato concessionato; nella sostanza dovrà essere realizzata una parete nella parte ampliata abusivamente quindi rendere questa porzione inaccessibile.
La corrispondente superficie non verrà computata nel calcolo del valore dell'immobile.
5. Non è consentito l'utilizzo ai fini abitativo del piano interrato, in quanto i locali non rispettano i requisiti minimi previsti dalla normative igienico/sanitarie in materia edilizia, pertanto si dovrà rimuovere la cucina e tutti quegli elementi di arredo che fanno presupporre l'uso abitativo dei locali.
6. Dovrà essere completato l'iter burocratico della pratica dopo l'avvenuto ristabilimento della legittimità edilizia del bene, mediante sanatoria e/o ripristino.

Il costo da sostenere per la regolarizzazione edilizia delle unità immobiliari, oggetto, della presente ammontano complessivamente ad € 18.000,00 da ripartire come segue tra le due unità in perizia:

Immobile A - Subalterno 1	€ 8.000,00
Immobile B - Subalterno 2	€ 10.000,00

A cui dovranno aggiungersi € 1.000,00 per ciascuna unità per la regolarizzazione degli atti catastali a seguito delle modifiche da apportare per procedere alla sanatoria edilizia.

1.9 - Occupazione

L'immobile identificato in catasto al **foglio 12 mappale 1538 subalterno n. 1** è occupato dalla [redacted] in forza "CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO DI NATURA TRANSITORIA" con inizio in data 01/02/2024 e fino al 31/01/2025, durata della locazione 12 mesi, (alla fine del periodo il contratto si intende definitivamente cessato); corrispettivo € 6.000,00 annuali corrispondenti ad € 500,00 mensili (Allegato n. 1.15).
L'immobile identificato in catasto al **foglio 12 mappale 1538 subalterno n. 2** è occupato, senza titolo,

1.10.1 – Sub 1 - Dati dimensionali – Calcolo sup. commerciale

DESTINAZIONE	PIANO	PARAM.	SUPERFICIE REALE mq	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE mq
Appartamento	Terra	Sup.Lorda	45,70	1	45,70
Porticato	Terra	Superficie	11,00	0,25	2,75
Appartamento	Primo	Sup.Lorda	45,70	1	45,70
Terrazza	Primo	Superficie	12,00	0,25	3,00
Vano tecnico	Semint.	Sup.Lorda	45,70	0,5	22,85
Giardino fino a mq 45			45,00	0,1	4,50
Giardino fino a mq 46			123,00	0,02	2,46
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				mq	126,96

1.10.2 – Sub 2 - Dati dimensionali – Calcolo sup. commerciale

DESTINAZIONE	PIANO	PARAM.	SUPERFICIE REALE mq	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE mq
Appartamento	Terra	Sup.Lorda	45,90	1	45,90
Porticato	Terra	Superficie	15,20	0,25	3,80
Appartamento	Primo	Sup.Lorda	45,90	1	45,90
Terrazza	Primo	Superficie	15,90	0,25	3,98
Vano tecnico	Semint.	Sup.Lorda	45,90	0,5	22,95
Giardino fino a mq 45			45,00	0,1	4,50
Giardino fino a mq 46			190,00	0,02	3,80
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				mq	130,83

1.10.3 – Terreno mappale 1076 Dati dimensionali

DESTINAZIONE	PARAM.	SUPERFICIE REALE mq
Terreno	Superficie	692,00

Nota: dal terreno sono esclusi dalla valutazione i sovrastanti manufatti in quanto corpi abusivi soggetti alla demolizione.

1.10.1 – Subalterno n. 1 - 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.

Immobile "A" – Appartamento al foglio 12 mappale 1538 sub 1

DESTINAZIONE	PIANO	SUPERFICIE COMMECIALE		Euro/mq		VALORI PARZIALI
Appartamento	Terra	mq **45,70**	x	€ 1.200,00	=	€ 54.840,00
Porticato	Terra	mq **2,75**	x	€ 1.200,00	=	€ 3.300,00
Appartamento	Primo	mq **45,70**	x	€ 1.200,00	=	€ 54.840,00
Terrazza	Primo	mq **3,00**	x	€ 1.200,00	=	€ 3.600,00
Vano tecnico	Semint	mq **22,85**	x	€ 1.200,00	=	€ 27.420,00
Giardino fino a mq 45	Primo	mq **4,50**	x	€ 1.200,00	=	€ 5.400,00
Girdino oltre mq 45	Primo	mq **2,46**	x	€ 1.200,00	=	€ 2.952,00
(V.M.) - VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE						**€ 152.352,00**

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	-€	30.470,40
A decurtare spese per la regolarizzazione edilizia	-€	8.000,00
A decurtare spese tecniche per la regolarizzazione catastale	-€	1.000,00
V.I.R. - VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO	**€**	**112.881,60**

1.10.2 – Subalterno n. 2 - 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.

Immobile "B" – Appartamento al foglio 12 mappale 1538 sub 2 e terreno mappale 1076

DESTINAZIONE	PIANO	SUPERFICIE COMMECIALE		Euro/mq		VALORI PARZIALI
Appartamento	Terra	mq **45,90**	x	€ 1.200,00	=	€ 55.080,00
Porticato	Terra	mq **3,80**	x	€ 1.200,00	=	€ 4.560,00
Appartamento	Primo	mq **45,90**	x	€ 1.200,00	=	€ 55.080,00
Terrazza	Primo	mq **3,98**	x	€ 1.200,00	=	€ 4.776,00
Vano tecnico	Semint	mq **22,95**	x	€ 1.200,00	=	€ 27.540,00
Giardino fino a mq 45	Primo	mq **4,50**	x	€ 1.200,00	=	€ 5.400,00
Giardino oltre mq 45	Primo	mq **3,80**	x	€ 1.200,00	=	€ 4.560,00
Terreno mappale 1076		mq **692,00**	x	€ 10,00	=	€ 6.920,00
(V.M.) - VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE					**€**	**163.916,00**

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	-€	32.783,20
A decurtare spese per la regolarizzazione edilizia	-€	10.000,00
A decurtare spese tecniche per la regolarizzazione catastale	-€	1.000,00
V.I.R. - VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO	**€**	**120.132,80**

2. Terreno in Podenzana Località Casa Borsi

Immobile "C"

2.1 Descrizione dell'immobile

Terreno agricolo situato nel Comune di Podenzana (MS), nei pressi della frazione di Pagliadiccio località Casa Borsi.

Il terreno è in posizione pedecollinare a ridosso della vallata attraversata dalla autostrada E80 che corre parallela al fiume Vara, situato a circa 3 km da Ceparana ed a circa 6 km da Albiano Magra (Allegato n. 2.1).

Si accede al terreno tramite un viottolo denominato Strada Vicinale al Piano , percorribile solo a piedi, che parte da est dalla Via Sant'Andrea nei pressi di un piccolo aggregato di case, cosi come facilmente visibile anche sulla mappa catastale (Allegato n. 2.2).

Il terreno è in zona agricola/boschiva con presenza di case isolate nell'intorno, di forma irregolare, caratterizzato da terrazzamenti naturali o artificiali degradanti in forte pendenza verso valle.

La vegetazione è di tipo boschivo con presenza di piante di alto fusto di natura autoctona e piante da frutto, in particolare ulivo, che fanno presupporre nel passato un uso agricolo del lotto.

Il terreno versa in stato di abbandono da tempo immemore; una folta vegetazione cespugliosa è fortemente presente .

Il lotto è attraversato da fili dell'alta tensione nella posizione indicata ed evidenziata con la colorazione gialla sulla vista ravvicinata dell'allegato n. 2.1.

È presente sul lotto un piccolo fabbricato ridotto alla stato di rudere, mappale 626, classificato catastalmente "fabbricato diruto".

2.2 Confini

Il terreno, confina con Strada Vicinale al Piano, terreni mappali 497, 1151, 500, salvo se altri o variati.

.

2.3 - Dati catastali

Comune di Podenzana (MS) , Catasto Terreni (Allegati nn. 2.3 e 2.4)

FOGLIO	MAPPALE	QUALITA'	SUPERFICIE	CL	REDD. DOM.	REDD.AGR.
15	498	Pascolo arb.	3.635 mq	1	€ 1.50	€ 0.56
15	626	Fabb diruto	24 mq		€ 0.00	€ 0.00

Diritto di: Proprietà per 1/1

2.4 Proprietà/provenienza

Proprietà:

Diritto di: Proprietà per 1/1

Provenienza

La quota di 1/1 di piena proprietà è pervenuta alla società in Liquidazione Giudiziaria, a mezzo di atto Notaio Vertere Morichelli del 16/06/2008 repertorio n. 80785, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Massa Carrara il 07/07/2008 Reg. Part. 4803 (Allegato n. 2.6), a seguito del quale O [redacted] vendevano [redacted] terreni in Podenzana censito al NCT al foglio 15 mappale 498 di mq 3.635 e mappale 626 di mq 24, quest'ultimo fabbricato rurale.

Provenienza ultraventennale

In precedenza i terreni al foglio 15 mappale 498 di mq 3.635 e mappale 626 di mq 24, erano pervenuti [redacted] atto di Divisione, Notaio Isio Zannoni del 04/09/1982, repertorio n. 57322, trascritto il 25/09/1982 al n. 5412 di particolare (Allegato n. 2.7).

2.5 Destinazione urbanistica

L'immobile nel Regolamento Urbanistico Comunale, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 28/12/2013, è compreso nel "Sistema territoriale montano/pedemontano" e ricade sotto le seguenti destinazioni urbanistiche:
foglio 15 mappali 498 – Ambito parte E2, Parte E3, parte E5 e parte E6
foglio 15 mappali 626 – Ambito E5
I sopra citati Terreni, ai sensi del Piano Strutturale Intercomunale in vigore, non risultano inseriti in territorio urbanizzato
Articoli delle Norme di Attuazione:
Articolo 30. Aree a prevalente funzione agricola (E2)
Articolo 31. Aree boscate (E3)
Articolo 33. Aree di compensazione ambientale (E5)
Articolo 34. Aree agricole residuali e di margine (E6)

Il CTU ha provveduto a richiedere il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Podenzana (Allegato n. 2.8)

2.6- Occupazione

L'immobile, al momento del sopralluogo, è risultato libero.

2.7 - 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.

DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMMECIALE		Euro/mq		VALORI PARZIALI
Terreno mappale 498	mq **3.635**	x	€ 4,00	=	€ 14.540,00
Fabbricato diruto	mq **24**	x	€ 10,00	=	€ 240,00
(V.M.) - VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE				**€**	**14.780,00**
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				-€	2.956,00
V.I.R. - VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO				**€**	**11.824,00**

3 – FORMALITA' 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 a nome d (Allegato n. 3.0).

- **Ipoteca Volontaria iscritta il 12/01/2010 al n. 35 di particolare** (Allegato n. 3.1),
  capitale € 250.000,00 ipoteca € 500.000,00
  [redacted]
  Che grava sui beni in Villafranca di Lunigiana censiti al NCT al foglio 12 mappale 330 di mq 383 e mappale 1077 di mq 17.
  Nota - Al catasto terreni il mappale 1538 d mq 400 è stato costituito da "Tipo Mappale del 12/08/2013 Pratica n. MS0073900 in atti dal 12/08/2013 presentato il 12/08/2013 (n.73900.1/2013)" a seguito del quale sono state soppresse le particelle 330 di mq 383 e 1077 di mq 17 ed è stata generata la particella 1538 d mq 400.

- **Ipoteca Giudiziale iscritta il 15/10/2024 al n. 1055 di particolare** (Allegato n. 3.2),
  capitale € 7.791,00 ipoteca € 20.000,00
  [redacted]
  Che grava sui beni in Villafranca di Lunigiana censiti al NCEU al foglio 12 mappale 1538 sub. 1 e 2 ed al NCT al foglio 12 mappale 1076 e Comune di Podenzana al foglio 15 mappali 498 e 626.

- **Ipoteca Giudiziale iscritta il 23/04/2025 al n. 469 di particolare** (Allegato n. 3.3),
  capitale € 7.963,00 ipoteca € 10.000,00
  [redacted]
  Che grava sui beni in Villafranca di Lunigiana censiti al NCEU al foglio 12 mappale 1538 sub. 1 e 2 ed al NCT al foglio 12 mappale 1076 e Comune di Podenzana al foglio 15 mappali 498 e 626.

- **Pignoramento Immobiliare trascritto il 21/07/2025 al n. 5657 di particolare** (Allegato n. 3.4) ,
  [redacted]
  franca di Lunigiana censiti al NCEU al foglio 12 mappale 1538 sub. 1 e 2 ed al NCT al foglio 12 mappale 1076 e Comune di

Podenzana al foglio 15 mappali 498 e 626.

- **Sentenza di apertura di Liquidazione Giudiziale trascritta il 20/10/2025 al** [redacted]

  Che grava sui beni in Villafranca di Lunigiana censiti al NCEU al foglio 12 mappale 1538 sub. 1 e 2 ed al NCT al foglio 12 mappale 1076 e Comune di Podenzana al foglio 15 mappali 498 e 626.

4 - RIEPILOGO VALUTAZIONE BENI IMMOBILI

				DATI CATASTALI				
CORPO	LOTTO	DESTINAZIONE	UBUCAZIONE	FOGLIO	MAPPALE	SUBALT.	VALORE DI MERCATO (V.M.)	VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO (V.I.R.)
1	1	Appartamento	Comune di Villafranca in Lun. Via F.Petrarca 12	12	1538	1	€ 139.656,00	€ 102.724,80
2	2	Appartamento	Comune di Villafranca in Lun. Via F.Petrarca 13	12	1538	2	€ 150.833,00	€ 109.666,40
3	2	Terreno	Comune di Villafranca in Lun. Via F.Petrarca 14	12	1076			
4	3	Terreno	ComunePodenzana Loc Pagliadiccio	15	269	6	€ 14.780,00	€ 11.824,00
5	3	Fabbr. Diruto	ComunePodenzana Loc Pagliadiccio	37	626			
TOTALE VALORI DI MERCATO (V.M.)							€ 305.269,00	
TOTALE VALORI DI IMMEDIATO REALIZZO (V.I.R.)								€ 224.215,20

5 - FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Considerate le caratteristiche dei beni immobili periziati il C.T.U. consiglia di porli in vendita in 3 lotti separati ai prezzi arrotondati che seguono:

Lotto n. 1 –
Porzione di fabbricato bifamiliare consistente in appartamento terra tetto, in Comune di Villafranca in Lunigiana, Via Francesco Petrarca n. 12 , composto da soggiorno con angolo cottura a vista, piccolo bagno e porticato al piano terra, due camere da letto, bagno, disimpegno e terrazzo al piano primo e da una cantina e bagno con antibagno al piano interrato, oltre a corte esterna su due lati, censito all'Ufficio del Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati al foglio 12 mappale 1538 subalterno 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 6.5 vani, rendita catastale € 604.25.
A confine su due lati con fabbricato e terreno di stessa proprietà sub 2, Via Francesco Petrarca su due lati, salvo se altri o variati.
Sono presenti parti abusive da sanare o demolire come descritto sulla perizia in atti.

Prezzo di vendita (V.I.R.) **€ 102.724,80 (**Arrotondato **€ 102.700,00)**

Lotto n. 2 –
Porzione di fabbricato bifamiliare consistente in appartamento terra tetto, in Comune di Villafranca in Lunigiana, Via Francesco Petrarca n. 12, composto da soggiorno con angolo cottura a vista, piccolo bagno e porticato al piano terra, due camere da letto, bagno, disimpegno e terrazzo al piano primo e da una cantina e bagno con antibagno al piano interrato, oltre a corte esterna su tre lati che confina con Via Francesco Petrarca, con annesso retrostante terreno, il tutto censito all'Ufficio del Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati al foglio 12 mappale 1538 subalterno 2, categoria A/2, classe 4, consistenza 6.5 vani, rendita catastale € 604.25 e terreno censito al catasto terreni al foglio 12 mappale 1076, qualità seminativo arborato, superficie mq 692, classe 1, reddito dominicale € 2.86, reddito agrario € 1.43
L'appartamento confina con fabbricato e terreno di stessa proprietà sub 1, Via Francesco Petrarca sui lati sud/est e nord/est, la corte esclusiva con i mappali 329 e 1076, salvo se altri o variati.
Il terreno mappale 1076 confina con corte unità mappale 1538 subalterno 2, fabbricato mappale 1295, terreni mappali 321, 328, s.a.
Sono presenti parti abusive da sanare o demolire come descritto sulla perizia in atti.

Prezzo di vendita (V.I.R.) **€ 109.666,40 (**Arrotondato **€ 109.600,00)**

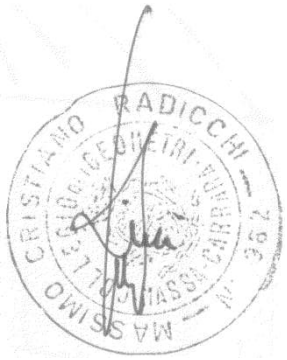
Lotto n. 3 –

Terreno con sovrastante fabbricato diruto, situato nel Comune di Podenzana (MS, frazione di Pagliadiccio, località Casa Borsi , censito all'Ufficio del Territorio, Servizi Catastali, Catasto Terreni al foglio 15 mappale 498 di mq 3.635, qualità pascolo arborato, classe 1, reddito dominicale € 1.50, reddito agrario € 0.56, mappale 626 di mq 24, qualità fabbricato diruto, reddito dominicale € 0, reddito agrario € 0.
A confine Strada Vicinale al Piano, terreni mappali 497, 1151, 500, s.a..

Prezzo di vendita (V.I.R.) **€ 11.824,00 (**Arrotondato **€ 11.800,00)**

* * *

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

Massa 08/01/2026

Il C.T.U.
Geom Massimo Cristino Radicchi