
GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI

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

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

Liquidazione giudiziale [REDACTED] – R.F. n. 11/2023

TRIBUNALE DI MASSA CARRARA

Liquidazione Giudiziale: [REDACTED]

L.G. n 11/2023

Giudice Delegato: **Dott. Alessandro Pellegrì**

Commissario Giudiziale: **Dr. Paolo Del Fiandra**

Avv. Jacopo Giovanni Valente Cancogni

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 Consulente Tecnico d'ufficio nel procedimento di Liquidazione Giudiziale "[REDACTED]", **L.G. n 11/2023**, comunicato al GD con informative del 20/02/2024 e 04/03/2024, è stato incaricato di stimare i beni immobili inventariati di proprietà del Sig. [REDACTED], rispondendo ai quesiti esposti in premessa.

Sommario

1. Premesse	4
1.1 Conferimento incarico - formulazione dei quesiti.....	4
1.2 Svolgimento delle operazioni peritali.....	7
1.3 Criteri di stima – Determinazione del (V.M.) e (V.I.R.)	8
1.4 Informazioni relative al calcolo della superficie commerciale.....	9
1.5 Beni immobili da stimare	9
2. Negozi in Massa Via Mura Sud n. 37 (Immobili A e B).....	12
2.1 Descrizione dell’immobile.....	12
2.2 Confini	13
2.3 - Dati catastali.....	13
2.4 Proprietà/provenienza	15
2.6 Titoli edilizi.....	15
2.7- Abusi edilizi/sanatoria degli abusi.....	15
2.8- Occupazione	16
2.9 - Dati dimensionali – Calcolo superficie commerciale	16
2.10- Valutazione del bene.....	16
3. Terreno in Massa (Immobile C).....	17
3.1 Descrizione dell’immobile.....	17
3.2 Confini	18
3.3 - Dati catastali.....	18
3.4 Proprietà/provenienza	19
3.6 Titoli edilizi.....	20
3.8- Occupazione	21
3.9 - Dati dimensionali – Calcolo superficie commerciale	21
3.10- Valutazione del bene.....	21
4. Fabbricato residenziale in Montignoso Viale Marina n. 116A (Immobile D)	22
4.1 Descrizione dell’immobile.....	22
4.2 Confini	25

GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI

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

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

Liquidazione giudiziale [REDACTED] – R.F. n. 11/2023

4.3 - Dati catastali.....	25
4.4 Proprietà/provenienza	29
4.5 Gravami/servitù	31
4.6 Titoli edilizi.....	33
4.7- Abusi edilizi/sanatoria degli abusi.....	34
4.8- Opere in contrasto con la servitù di metanodotto	36
4.9- Costi per il ripristino della legittimità edilizia	37
4.10- Occupazione.....	41
4.11 - Dati dimensionali – Calcolo superficie commerciale.....	41
4.12- Valutazione del bene.....	42
5. Capannone in Montignoso Via Lago (Immobile E).....	43
5.1 Descrizione dell’immobile.....	43
5.2 Confini	45
5.3 - Dati catastali.....	45
5.4 Proprietà/provenienza	46
5.6 Titoli edilizi.....	47
5.7- Abusi edilizi/sanatoria degli abusi.....	48
5.8- Costi per il ripristino della legittimità edilizia	49
5.8- Occupazione	51
5.9 - Dati dimensionali – Calcolo superficie commerciale	51
5.10- Valutazione del bene.....	52
6. Terreni in Comune di Mulazzo (Immobile F)	53
6.1 Descrizione degli immobili.....	53
6.2 Confini	53
6.3 - Dati catastali.....	54
6.4 Proprietà/provenienza	55
6.6 Occupazione.....	58
6.7 Dati dimensionali – Calcolo superficie commerciale.....	58
6.8 Valutazione del bene	58
7 - Riepilogo Valutazione dei beni immobili.....	59
8- Formalità iscritte.....	61
9. Formazione dei lotti di vendita.....	61

1. PREMESSE

1.1 Conferimento incarico - formulazione dei quesiti

Il sottoscritto Massimo Cristino Radicchi, Geometra Libero Professionista, nominato quale perito stimatore nel procedimento di Liquidazione Giudiziale “[REDACTED]”, L.G. nr. 11/2023, del 10/07/2023, è stato incaricato dai Curatori, con informative del 20/02/2024 e 04/03/2024 comunicate al GD, di stimare i beni immobili inventariati di proprietà del Sig. [REDACTED], rispondendo ai seguenti quesiti:

PRIMO QUESITO

Esaminati gli atti e la documentazione nella disponibilità delle liquidazioni giudiziali del socio [REDACTED], acquisita ogni documentazione ritenuta utile anche mediante accesso ai pubblici uffici ed eseguita ogni altra operazione e attività ritenuta necessaria, lo Stimatore proceda al controllo, in primo luogo della completezza della documentazione di cui all’art. 567, comma 2, c.p.c., segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

In particolare, lo stimatore precisi:

- in primo luogo, in riferimento all’immobile oggetto di stima se l’acquisto dei beni risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione (o la data di pubblicazione) della sentenza di apertura della procedura di liquidazione giudiziale;
- in secondo luogo, lo stimatore,:(i) acquisisca l’estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l’estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell’atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione della sentenza dichiarativa della liquidazione giudiziale, o di almeno venti anni la data di pubblicazione di detta sentenza); (ii) precisi se e i dati catastali attuali e storici degli immobili oggetto di stima siano indicati nella detta certificazione.

Compiuti i controlli che precedono provveda lo stimatore:

- (i) all’identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all’esatta individuazione dei beni immobili di pertinenza della procedura di liquidazione giudiziale di gruppo ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale;
- (ii) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell’atto notorio di cui all’art. 40 della L. 47/1985;
- (iii) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l’eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l’epoca di realizzazione dell’opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive, ad effettuare il controllo della

GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI

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

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

Liquidazione giudiziale [REDACTED] – R.F. n. 11/2023

possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, a verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, a verificare, ai fini della istanza di condono, che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili oggetto di stima si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. A fornire, qualora sussistano abusi, una copia cartacea dell'elaborato per il successivo inoltro alla competente Procura della Repubblica;

(iv) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

(v) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei relativi dati identificativi con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante (previa autorizzazione del giudice); a provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione (previa autorizzazione del giudice) e, in caso di oggettiva impossibilità, ad indicarne le ragioni ostative;

(vi) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se alla data della sentenza di apertura della procedura concorsuale il Sig. [REDACTED] era intestatario degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso a precisare se la quota in titolarità sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

(vii) ad chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo una bozza di progetto di divisione, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro ed accertando, altresì, la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola. Nel caso in cui non possa essere compiuta la separazione, a procedere allora alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078 e dicendo se ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo almeno pari al suo valore, tenuto conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;

(viii) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente all'apertura della procedura di liquidazione giudiziale, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

(ix) a determinare il valore degli immobili di pertinenza della procedura di liquidazione di gruppo procedendo alla determinazione del valore di mercato e al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso della procedura concorsuale, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI

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

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

Liquidazione giudiziale [REDACTED] – R.F. n. 11/2023

(x) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale (previa autorizzazione del Giudice Delegato);

(xi) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente alla data di apertura della procedura di liquidazione giudiziale; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verificare in particolare se i beni di pertinenza della procedura concorsuale siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene di [REDACTED] sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. A specifica l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi all'immobile oggetto di stima;

(xii) ad accertare se i oggetto di stima siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

(xiii) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

(xiv) a redigere una succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte di [REDACTED] o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

Lo stimatore dovrà altresì:

- allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il compendio immobiliare di cui trattasi ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
- allegare altresì un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf., nonché ad effettuare ogni controllo sulla completezza e adeguatezza della documentazione necessaria ai fini della stima e della vendita dell'immobile di cui trattasi;
- allegare alla relazione di stima documentazione fotografica del bene (interna ed esterna dell'intero compendio immobiliare estraendo immagini di tutti gli ambienti interni – terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze), planimetria dello stesso, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o permesso di costruire e atti di sanatoria, atto di derivazione del bene e la restante documentazione necessaria.

SECONDO QUESITO

Esaminati gli atti e la documentazione nella disponibilità della liquidazione giudiziale del socio [REDACTED] [REDACTED] acquisita ogni documentazione ritenuta utile anche mediante accesso ai pubblici uffici ed eseguita ogni altra operazione e attività ritenuta necessaria, lo Stimatore proceda a verifica se, 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

Liquidazione giudiziale [REDACTED] – R.F. n. 11/2023

base alla vigente disciplina, in presenza di difformità urbanistiche, edilizie, catastali e/o di ogni altra natura e specie, tenuto conto della natura coattiva della vendita di cui agli artt. 214-216 del Codice della Crisi di Impresa dell'Insolvenza, sia possibile addivenire all'emissione del decreto di trasferimento del suddetto compendio immobiliare-aziendale e alla valida stipulazione del relativo atto notarile di vendita;

TERZO QUESITO

Esaminati gli atti e la documentazione nella disponibilità di [REDACTED], acquisita ogni documentazione ritenuta utile anche mediante accesso ai pubblici uffici ed eseguita ogni altra operazione e attività ritenuta necessaria, lo Stimatore, proceda a valutare il valore di stima e di pronto realizzo dei beni che compongono il patrimonio immobiliare di [REDACTED], suddividendo i beni in lotti omogenei;

QUARTO QUESITO

Esaminati gli atti e la documentazione nella disponibilità di [REDACTED], acquisita ogni documentazione ritenuta utile anche mediante accesso ai pubblici uffici ed eseguita ogni altra operazione e attività ritenuta necessaria, lo Stimatore voglia segnalare e descrivere ogni altro fatto, circostanza, questione rilevante ai fini della determinazione del valore di stima e di realizzo degli immobili di pertinenza di [REDACTED].

1.2 Svolgimento delle operazioni peritali

Le operazioni peritali sono iniziate in data 24/04/2024 alla presenza del Dott. Paolo Del Fiandra, dell'Avv. Jacopo Valente Cancogni e del Sig. [REDACTED], quest'ultimo figlio del [REDACTED], in rappresentanza della società [REDACTED].

- Il giorno 07/05/2024 sono iniziate le operazioni di rilievo presso i due negozi siti in Massa Via Mura Sud.
- Il giorno 09/05/2024 si sono rilevati i terreni in Massa presso la località Impruneta/La Rocca.
- Il giorno 13/05/2024 si è proceduto al rilievo del fabbricato Bifamiliare sito in Montignoso Viale Marina n. 116A.
- Il giorno 20/05/2024 si è proceduto al rilievo del capannone sito in Montignoso Via Lago.
- Il giorno 22/05/2024 lo scrivente stimatore si è recato nel Comune di Mulazzo per rilevare i terreni in siti Località Casa di Loia.
- Si è provveduto a richiedere i Certificati di Destinazione Urbanistica dei terreni in Comune di Massa, Montignoso e Mulazzo.
- Si è provveduto a richiedere i titoli edilizi relativi ai fabbricati stimati nel Comune di Massa e Montignoso

Durante le operazioni di rilievo si è redatto "Verbale di sopralluogo" (Allegato n. 1)

1.3 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 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%

GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI

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

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

Liquidazione giudiziale [redacted] – R.F. n. 11/2023

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.

1.4 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, disimpegno,..) – Coefficiente 1;
 - b- Verande chiuse – Coefficiente 0.80
 - c- Vani mansardati abitabili di altezza superiore a mt 1.50 – Coefficiente 0.75
 - d- Vani mansardati non abitabili di altezza superiore a mt 1.50 – Coefficiente 0.37
 - e- Autorimesse - Coefficiente 0.50
 - f- 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;
 - g- 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:
 - h- Soppalchi abitabili di superficie minima di mt 2.40 – Coefficiente 0.80
 - i- Soppalchi non abitabili – Coefficiente 0.20
 - j- Taverne e Locali seminterrati abitabili di altezza minima di mt 2.40 – Coefficiente 0.60
 - k- Locali tecnici con altezza superiore a mt 2.00 - Coefficiente 0.25

1.5 Beni immobili da stimare

Immobili situati nel Comune di Massa comprendenti i beni che seguono:

COMUNE DI MASSA

Proprietà: - [redacted] per la quota di 1/1 della piena proprietà

BENE	TIPOLOGIA	LOCALITA'	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CATEGORIA
A	Negozio	Via Mura Sud n. 37	81	227	2	C/1
B	Negozio	Via Mura Sud n. 37	81	227	3	C/1

GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI

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

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

Liquidazione giudiziale [REDACTED] – R.F. n. 11/2023

COMUNE DI MASSA

Proprietà: - [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà

BENE	TIPOLOGIA	LOCALITA'	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CATEGORIA
C	Magazzino	Loc Impruneta La Rocca	84	1538		C/2
C	Terreno	Loc Impruneta La Rocca	84	837		T
C	Terreno	Loc Impruneta La Rocca	84	1537		T

COMUNE DI MONTIGNOSO

Proprietà: - [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà

BENE	TIPOLOGIA	LOCALITA'	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CATEGORIA
D	Appartamento	Viale Marina n. 116A	15	673	5	A/7
D	Appartamento	Viale Marina n. 116A	15	673	6	A/7
D	Garage	Viale Marina n. 116A	15	673	7	C/6
D	Area urbana	Via Acquala	15	155		F/1
D	Magazzino	Viale Marina n. 116A	15	2094		C/2
D	Terreno	Viale Marina	15	913		T
D	Terreno	Viale Marina	15	2081		T
D	Terreno	Viale Marina	15	2093		T

COMUNE DI MONTIGNOSO

Proprietà: - [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà

BENE	TIPOLOGIA	LOCALITA'	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CATEGORIA
E	Capannone	Via Lago	17	269	6	D/8

GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI

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

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

Liquidazione giudiziale [REDACTED] – R.F. n. 11/2023

COMUNE DI MULAZZO

Proprietà: - [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà

BENE	TIPOLOGIA	LOCALITA'	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CATEGORIA
F	Terreno	Casa di Loia	37	340		T
F	Terreno	Casa di Loia	37	382		T
F	Terreno	Casa di Loia	37	452		T
F	Terreno	Casa di Loia	37	453		T
F	Terreno	Casa di Loia	37	456		T
F	Terreno	Casa di Loia	37	459		T
F	Terreno	Casa di Loia	37	481		T
F	Terreno	Casa di Loia	37	487		T
F	Terreno	Casa di Loia	37	488		T
F	Terreno	Casa di Loia	38	124		T
F	Terreno	Casa di Loia	38	142		T
F	Terreno	Casa di Loia	47	55		T
F	Terreno	Casa di Loia	47	79		T
F	Terreno	Casa di Loia	47	87		T
F	Terreno	Casa di Loia	48	16		T

STIMA DEI BENI IMMOBILI

Di seguito si procede con la stima dei beni immobili, raggruppati per mappale catastale e suddivisi e descritti per unità. A ciascuna, unità immobiliare, verrà assegnata una lettera distintiva da "A" ad "F".

Successivamente si procederà alla formazione dei lotti di vendita composti da una o più unità immobiliare, concepiti nella logica di una più agevole vendita dei beni stessi sul mercato immobiliare.

2. Negozi in Massa Via Mura Sud n. 37

Immobili “A” e “B”

2.1 Descrizione dell'immobile

Porzioni di immobile consistenti in due negozi al piano terra, ubicati nel Comune di Massa, Via Mura Sud n. 37 (Allegati n. 1).

L'immobile, situato ai margini del centro storico di Massa, fa parte di una stecca di case disposte in linea lungo la Via Mura Sud che si affaccia sull'immobile denominato “mercato coperto”, formato dal corpo destinato a mercato e la parte verso sud destinata a parcheggio pubblico interrato con sovrastante parco giochi. Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili in perizia è formato da un unico piano destinato ad attività commerciali.

Caratteristiche costruttive del fabbricato (Vedi foto allegato n. 2.7.a)

- Struttura portante in muratura di pietra intonacato sui due lati
- Tetto a capanna coperto da manto di copertura in tegole di cotto

Immobilabile “A” – Negozio foglio 81 mappale 227 sub 2.

Negozio al piano terra, con ingresso da Via Mura Sud, formato da unico vano, bagno con disimpegno (Allegato n. 2.6.a).

Finiture dell'edificio (Vedi foto allegato n. 2.7.b)

- Infissi esterni – struttura in alluminio con vetro singolo
- Portone ingresso – Vetrina con ante apribile, struttura in alluminio con vetro singolo
- Infissi interni – Porte in legno tamburato
- Pavimenti – Piastrelle in ceramica
- Rivestimenti servizi igienici – mosaico piastrelle vetrocolor
- Pareti – rifinite ad intonaco

Impianti

- Impianto elettrico – sottotraccia
- Impianto idrico - sottotraccia
- Impianto riscaldamento - assente

Immobilabile “B” – Negozio foglio 81 mappale 227 sub 3.

Negozio al piano terra, con ingresso da Via Mura Sud, formato da unico vano, bagno con disimpegno (Allegato n. 2.6.b).

GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI

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

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

Liquidazione giudiziale [REDACTED] – R.F. n. 11/2023

Finiture dell'edificio (Vedi foto allegato n. 2.7.c)

- Infissi esterni – struttura in alluminio con vetro singolo
- Portone ingresso – Vetrina con ante apribile, struttura in alluminio con vetro singolo
- Infissi interni – Porte in legno tamburato
- Pavimenti – Piastrelle in ceramica
- Rivestimenti servizi igienici – mosaico piastrelle vetrocolor
- Pareti – rifinite ad intonaco

Impianti

- Impianto elettrico – sottotraccia
- Impianto idrico - sottotraccia
- Impianto riscaldamento - assente

Lo stato di manutenzione degli immobili è mediocre: il fabbricato è di vecchia costruzione; da quanto potuto vedere, le finiture, infissi ed impianti interni sono stati rinnovati circa 15/20 anni fa ed hanno subito un naturale invecchiamento.

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

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

2.2 Confini

Immobile "A" - L'unità foglio 81 mappale 227 sub 2 confina con unità di stessa proprietà sub 3, Via Mura Sud, corte mappale 315, fabbricato mappale 355

Immobile "B" -L'unità folio 81 mappale 227 sub 3 confina con unità di stessa proprietà sub 2, Via Mura Sud, corte mappale 315, unità subalterno 1 mappale 227..

2.3 - Dati catastali

Immobile A - Comune di Massa , Catasto Fabbricati (Allegato n. 2.3.a)

FOGLIO	MAPPALE	SUB.	ZONA C.	CATEG.	CL	CONSITENZA	SUP CAT	RENDITA
81	227	2	1	C/1	9	Mq 31		€ 819,10

GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI

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

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

Liquidazione giudiziale [REDACTED] – R.F. n. 11/2023

Intestazione: [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

Nota 1 - Il bene è identificato dalla planimetria catastale scheda protocollo MS0059087 del 18/05/2007 (Allegato n. 2.3.b);

Nota 2 –Al catasto Fabbricati, unità è stata dichiarata/variata a seguito di denuncia di variazione protocollo MS0059087 del 18/05/2007 per “DIVERSA DISTRIBUZIONE EGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE” (n. 2104.1/2007)

Nota 3 – In precedenza l'unità proviene da “COSTITUZIONE in atti dal 03/09/1992”

Nota 4 - Al catasto terreni il mappale 227 è censito quale ente urbano di mq 100 (Allegato n. 2.5).

Immobile B- Comune di Massa , Catasto Fabbricati (Allegato n. 2.3.a)

FOGLIO	MAPPALE	SUB.	ZONA C.	CATEG.	CL	CONSITENZA	SUP CAT	RENDITA
81	227	3	1	C/1	9	Mq 34		€ 882,11

Intestazione: [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

Nota 1 - Il bene è identificato dalla planimetria catastale scheda protocollo MS0059093 del 18/05/2007 (Allegato n. 2.4.b)

Nota 2 –Al catasto Fabbricati, unità è stata dichiarata/variata a seguito di denuncia di variazione protocollo MS0059093 del 18/05/2007 per “DIVERSA DISTRIBUZIONE EGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE” (n. 2105.1/2007)

Nota 3 – In precedenza l'unità proviene da “COSTITUZIONE in atti dal 03/09/1992”

Nota 4 - Al catasto terreni il mappale 227 è censito quale ente urbano di mq 100 (Allegato n. 2.5).

2.4 Proprietà/provenienza

Proprietà:

[REDACTED]

Diritto di 1/1 di piena proprietà (in regime di separazione dei beni)

Provenienza (Vedi relazione notarile allegato n. 8):

La quota di 1/1 di piena proprietà è pervenuta per atto di vendita Notaio Alessandra Bianchi del 31/05/2000 repertorio 35914, trascritto il 02/06/2000 al n. 3343 di particolare (Allegato n. 2.8), a seguito del quale l'AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE 1 DI MASSA CARRARA ha trasferito a [REDACTED] la piena proprietà dell'immobile posto in Massa Via Delle Mura Sud, due locali ad uso negozio... censito al catasto urbano al foglio 81 mappale 227 subalterni 2 e 3.

2.5 Destinazione urbanistica

L'immobile nel Regolamento urbanistico Comunale, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 142 del 30/7/2019, è compreso nelle zone omogenee di tipo A nel perimetro del Centro storico di Massa soggetto a Piano di Recupero, e l'edificio è inquadrato con la sigla "CS Sottosistema funzionale dei centri e nuclei storici" disciplinato dall'art. 27 delle Norma Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico.

2.6 Titoli edilizi

- Il fabbricato di cui fanno parte le unità in perizia è un edificio di vecchia costruzione edificato prima dell'anno 1942.
- Le unità in perizia sono state edificata prima del 01/09/1967, come anche dichiarato dal venditore, l'AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE 1 DI MASSA CARRARA, sull'atto di provenienza Notaio Alessandra Bianchi del 31/05/2000 repertorio 35914, trascritto il 02/06/2000 al n. 3343 di particolare (Allegato n. 2.8) .

2.7- Abusi edilizi/sanatoria degli abusi

A quanto potuto costatare dal CTU risultano effettuati lavori di ordinaria manutenzione all'interno dei due negozi consistenti nella rinnovamento delle finiture ed impianti.

GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI

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

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

Liquidazione giudiziale [REDACTED] – R.F. n. 11/2023

2.8- Occupazione

Gli immobili sono liberi (all'interno del fondo A foglio 81 mapp 227 sub 2 sono presenti delle scaffalature con cartelle da archivio riconducibili alla società in liquidazione)

2.9 - Dati dimensionali – Calcolo superficie commerciale

DESTINAZIONE	PIANO	PARAM.	SUPERFICIE REALE mq	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE mq
A- Negozio sub 2	Terra	Sup.Lorda	35,60	1	35,60
B- Negozio sub 3	Terra	Sup.Lorda	36,20	1	36,20
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				mq	71,80

2.10- Valutazione del bene

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

Immobile "A" - Negozio foglio 81 mappale 227 sub 2

DESTINAZIONE	PIANO	SUPERFICIE COMMERCIALE	Euro/mq	VALORI PARZIALI
Negozio sub 2	Terra	mq 35,60	x € 1.800,00	= € 64.080,00
(V.M.) - VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE				€ 64.080,00

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

-€ 12.816,00

V.I.R. - VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO				€ 51.264,00
--	--	--	--	--------------------

Immobile "B" - Negozio foglio 81 mappale 227 sub 3

DESTINAZIONE	PIANO	SUPERFICIE COMMERCIALE	Euro/mq	VALORI PARZIALI
Negozio sub 3	Terra	mq 36,20	x € 1.800,00	= € 65.160,00
(V.M.) - VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE				€ 65.160,00

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

-€ 13.032,00

V.I.R. - VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO				€ 52.128,00
--	--	--	--	--------------------

3. Terreno in Massa Località Impruneta

Immobile “C”

3.1 Descrizione dell'immobile

Terreno agricolo con sovrastante rudere (ora demolito), ubicato in Comune di Massa, località Impruneta-La Rocca.

La zona di Impruneta-La Rocca è situata tra la località San Remigio e ed il Castello Malaspina posto a mare, nella prima collina, caratterizzata da terreni coltivati ad oliveto o a vocazione boschiva (Allegato n. 1).

La proprietà è raggiungibile da Via Del Bargello percorrendo un primo breve tratto di strada carrabile in forte pendenza per poi proseguire per circa 10 minuti con un tortuoso sentiero percorribile solo a piedi (vedi documentazione fotografica allegato n. 3.6.a).

Il terreno, di forma irregolare, è caratterizzato da terrazzamenti irregolari in forte pendenza verso mare.

Sul lotto sono presenti in prevalenza piante di olivo, oltre ad altre piante autoctone di alto o medio fusto (vedi documentazione fotografica allegato n. 3.6).

Il manufatto ad uso magazzino è pressoché distrutto e ridotto allo stato di rudere.

Della costruzione il CTU ha rilevato la parete in sassi verso monte di un'altezza di circa 2 mt, un tratto degradante della parete verso OVEST e i segni a terra delle altre due pareti: la sagoma presente riferisce di un fabbricato delle dimensioni perimetrali di mt. 5.20 x 5.30 di indefinita altezza (Allegato n. 3.6.b/c foto 9 e 10).

Nella immediata vicinanza sono presenti un accumulo di pezzi di legno e lamiere che fanno presupporre l'esistenza di una baracca, costruita con molta probabilità nella sagoma del rudere, edificata in un tempo imprecisato e successivamente andata distrutta.

Le tracce presenti, pur rivelando che in passato era presente una costruzione in muratura di pietrame, non presentano i requisiti minimi richiesti dai vari regolamenti comunali per l'inoltro al Comune di Massa di una richiesta di ricostruzione del fabbricato andato distrutto, pertanto la successiva valutazione non terrà conto dell'esistenza del rudere.

Si fa presente che il terreno è attraversato da tempo immemore da cavi dell'alta

GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI

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

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

Liquidazione giudiziale [REDACTED] – R.F. n. 11/2023

tensione che partono da un traliccio posto verso monte (Allegato n. 3.6.c foto 12) e si estendono in direzione monti/mare.

3.2 Confini

Il mappale 1537 con sovrastante rudere, mappale 1538, confina con strada vicinale, terreni mappali 836, 840, s.a.

Il mappale 837 confina con strada vicinale, terreni mappali 894, 884, 821, s.a.

3.3 - Dati catastali

Comune di Massa , Catasto Fabbricati (Allegato n. 2.3.a)

FOGLIO	MAPPALE	SUB.	ZONA C.	CATEG.	CL	CONSITENZA	SUP CAT	RENDITA
84	1538		1	C/2	4	Mq 33		€ 55,42

Intestazione:

[REDACTED]
Diritto di: Proprietà per 1/1

Nota 1 - Il bene è identificato dalla planimetria catastale scheda protocollo MS0005376 del 24/01/2013 (Allegato n. 3.3.b); la situazione catastale non è conforme allo stato di fatto rilevato sul posto: dovrà essere inoltrato aggiornamento catastale presso il catasto terreni (Inoltro di tipo mappale a demolizione) e catasto terreni/fabbricati (inoltro di pratica DOCTE/ DOCFA per demolizione e ripristino del mappale al catasto terreni). L'aggiornamento degli atti catastali comporta una spesa di € 2.000,00, somma che sarà decurtata dal successivo calcolo del valore di stima dell'immobile)

Nota 2 – Al catasto Fabbricati, l'unità è stata dichiarata a seguito di denuncia di costituzione protocollo MS0005376 del 24/01/2013 per "COSTITUZIONE" (n. 117.1/2013)

Nota 3: A seguito di tipo mappale M004925 del 22/01/2013 per "nuova costruzione" avvenuta la soppressione del mappale 838 di mq 6.166 e non stati originati il mappale 1537 di mq 6.122 e mappale 1538 di mq 44.

Nota 4 - Al catasto terreni il mappale 1538 è censito quale ente urbano di mq 44 (Allegato n. 3.3.c).

GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI

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

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

Liquidazione giudiziale [REDACTED] – R.F. n. 11/2023

Comune di Massa , Catasto Terreni (Allegato n. 3.4)

FOGLIO	MAPPALE	QUALITA'	SUPERFICIE	REDD. DOM.	REDD.AGR.
84	837	Uliveto	866 mq	€ 1.12	€ 1.79

Intestazione: [REDACTED]
Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Nota: Particella proveniente dall'impianto meccanografico del 02/11/1976

Comune di Massa , Catasto Terreni (Allegato n. 3.5)

FOGLIO	MAPPALE	QUALITA'	SUPERFICIE	REDD. DOM.	REDD.AGR.
84	1537	Uliveto	6.122 mq	€ 12.65	€ 20.55

Intestazione: [REDACTED]
Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Nota 1: A seguito di tipo mappale M004925 del 22/01/2013 per "nuova costruzione" avvenuta la soppressione del mappale 838 di mq 6.166 e non stati originati il mappale 1537 di mq 6.122 e mappale 1538 di mq 44.

Nota 2: La particella 838 proveniva dall'impianto meccanografico del 02/11/1976

3.4 Proprietà/provenienza**Proprietà:**
[REDACTED]

Diritto di 1/1 di piena proprietà (in regime di separazione dei beni)

Provenienza (Vedi relazione notarile allegato n. 8):

La quota di 1/1 di piena proprietà è pervenuta per atto di vendita Notaio Alessandra Bianchi del 28/11/2003 repertorio 93818, trascritto il 15/12/2003 al n. 8836 di particolare (Allegato n. 3.7), a seguito del quale ISTITUTO DIOCESANO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO DELLA DIOCESI DI MASSA CARRARA - PONTREMOLI ha trasferito a [REDACTED] la piena proprietà dell'immobile posto

GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI

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

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

Liquidazione giudiziale [REDACTED] – R.F. n. 11/2023

in Massa Loc Impruneta-La Rocca, appezzamenti di terreno della sup. catastale di mq 7.032 censiti al catasto urbano al foglio 84 mappale 837 di mq 866 e mappale 838 di mq 6.166.

Nota: A seguito di tipo mappale M004925 del 22/01/2013 per “nuova costruzione” avvenuta la soppressione del mappale 838 di mq 6.166 e non stati originati il mappale 1537 di mq 6.122 e mappale 1538 di mq 44.

Provenienza ultraventennale

In precedenza a seguito di Atto Amministrativo di Ministero dell'Interno del 25/10/1989 repertorio 263/89, trascritto il 09/12/1989 al n. 7738 di particolare (Allegato n. 3.8), l'ISTITUTO INTERDIOCESANO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO DIOCESI DI APUANIA E PONTREMOLI ha ceduto all'ISTITUTO DIOCESANO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO DELLA DIOCESI DI MASSA CARRARA – PONTREMOLI, tra gli altri, i terreni in Massa censiti al catasto urbano al foglio 84 mappale 837 di mq 866 e mappale 838 di mq 6.166.

3.5 Destinazione urbanistica

L'immobile nel Regolamento urbanistico comunale, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 142 del 30/7/2019, è compreso nel “Sistema territoriale montano/pedemontano” e ricade sotto le seguenti destinazioni urbanistiche:

foglio 84 mappali 837 e 1537 – parte in Area Agricola e parte in Area Boscata (Art. 103, 108 e 113 delle NTA del Regolamento Urbanistico)
foglio 84 mappali 1538 – in Area Agricola (Art. 103 e 108 delle NTA del Regolamento Urbanistico)

Vincoli:

- Il lotto è situato in area geomorfologica elevata (PFE – art. 149 delle NTA del Regolamento Urbanistico)

Il perito ha provveduto alla richiesta al Comune di Massa del Certificato di Destinazione Urbanistica al quale si rimanda per ulteriori dettagli (Allegato n. 3.9)

3.6 Titoli edilizi

Pur rivelando che in passato era presente una vecchia costruzione in muratura di pietrame, si deve constatare che oggi è ridotta oggi allo stato di rudere.

I resti del fabbricato non presentano i requisiti minimi richiesti dai vari regolamenti comunali per l'inoltro al Comune di Massa di una richiesta di ricostruzione

GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI

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

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

Liquidazione giudiziale [REDACTED] – R.F. n. 11/2023

dell'edificio andato distrutto.

3.8- Occupazione

L'immobile è libero

3.9 - Dati dimensionali – Calcolo superficie commerciale

DESTINAZIONE	PIANO	PARAM.	SUPERFICIE REALE mq
Rudere mappale 1538		Sup. mq	44
Terreno mappale 837		Sup. mq	866
Terreno mappale 1537		Sup. mq	6.122
TOTALE SUP. TERRENI		mq	7.032

3.10- Valutazione del bene

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

DESTINAZIONE	PIANO	SUPERFICIE COMMERCIALE	Euro/mq	VALORI PARZIALI
Rudere mappale 1538		mq 44	X € 10,00 =	€ 440,00
Terreno agricolo mappale 837		mq 866	X € 10,00 =	€ 8.660,00
Terreno agricolo mappale 1537		mq 6.122	X € 10,00 =	€ 61.220,00
(V.M.) - VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE				€ 70.320,00

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

-€ 14.064,00

A sottrarre le spese per la regolarizzazione degli atti catastali

-€ 2.000,00

V.I.R. - VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO

€ 54.256,00

4. Fabbricato residenziale in Montignoso

Viale Marina n. 116A

Immobile “D”

4.1 Descrizione dell'immobile

Fabbricato bifamiliare con annesso garage, manufatto ad uso magazzino e terreno pertinenziale, in Comune di Montignoso, Viale Marina n. 116A .

La zona in origine era a vocazione agricola; a partire dalla metà del secolo scorso la località ha visto nascere numerose case isolate o palazzine a destinazione prevalentemente residenziale con la presenza di alcune attività commerciali di vicinato.

L'ingresso principale avviene da Viale Marina.

Il fabbricato principale, situato in posizione pressoché centrale, comprende due appartamenti il primo al piano terra e seminterrato ed l'altro ai piani primo e sottotetto.

Caratteristiche costruttive

- Struttura portante formata da pilastri e travi in cemento armato, solai in laterocemento.
- Pareti di tamponamento in laterizio, rivestite in intonaco sui due lati.
- Tetto in parte a padiglione coperto da manto di copertura in cotto; al piano primo ampia terrazza praticabile.

Il fabbricato è composto dalle seguenti unità immobiliari:

- Subalterno 5 – Appartamento al piano terra e seminterrato, composto da ingresso, cucina/pranzo, soggiorno, 4 camere, n. 2 bagni, disimpegno, ripostiglio, portico su tre lati, sul retro n. 2 grandi vani adibiti a zona giorno con accesso indipendente e wc, piccolo portico e terrazzo al piano terra, da 5 vani e ripostiglio al piano seminterrato (Allegati nn. 4.13.a e 4.13.b); I due piani sono collegati da scala a chiocciola centrale.

I due volumi e piccolo portico posti verso nord/ovest, così come la porzione di sottostante cantina, che si sono rivelati edificati abusivamente, abusi tra l'altro non sanabili e soggetti a demolizione, pertanto le corrispondenti superfici verranno escluse dalla successiva valutazione.

Finiture dell'unità

- Infissi esterni – finestre e portefinestre in struttura di legno con doppio vetro;
- Infissi interni – porte interne in legno tamburato
- Pavimenti zona giorno – Piastrelle in cotto
- Pavimenti camere – Piastrelle di marmo tipo travertino dimensione cm 10 x 40 disposte a lisca di pesce.
- Pavimenti vani adibiti a zona giorno posti sul retro – Piastrelle in ceramica.
- Pavimenti servizi igienici – Piastrelle in ceramica o gres
- Rivestimenti bagni – Piastrelle in ceramica o gres
- Pavimenti portico – Piastrelle in cotto
- Pavimenti cantina al piano interrato – Piastrelle in cotto
- Pareti – rifinite ad intonaco
- Impianto idraulico sottotraccia
- Impianto di riscaldamento – elementi radianti termosifoni alimentati da caldaia a gas.

NB: la porzione di cantina e ripostiglio al piano interrato posta verso nord/ovest è allo stato grezzo.

- Subalterno 6 – Appartamento al piano primo e sottotetto con ingresso da scala esterna indipendente posta sul retro, composto da cucina/pranzo, soggiorno, tre camere, 2 bagni, disimpegno, ripostiglio, terrazza sviluppata sui quattro lati al piano primo, da grande vano e wc al piano sottotetto; I due piani sono collegati da scala interna (Allegati nn. 4.13.c e 4.13.d).

Il vano sottotetto ha un'altezza variabile da un minimo di mt 0.50 ad un massimo di mt 2.00; ai fini del calcolo della superficie commerciale verrà conteggiata la porzione di sottotetto al di sopra di mt 1,50.

La pozione di terrazza al piano primo posta verso nord/ovest è stata realizzata su volumetria edificata abusivamente, non sanabile, pertanto soggetta a demolizione; la corrispondente superficie verrà esclusa dalla successiva valutazione.

Finiture dell'unità

- Infissi esterni – finestre e portefinestre in struttura di legno con doppio vetro;
- Infissi interni – porte interne in legno tamburato
- Pavimenti zona giorno – Piastrelle in cotto
- Pavimenti camere – Piastrelle di marmo tipo travertino dimensione cm 10 x 40 disposte a lisca di pesce.
- Pavimenti vani adibiti a zona giorno posti sul retro – Piastrelle in ceramica.
- Pavimenti servizi igienici – Piastrelle in ceramica o gres
- Rivestimenti bagni – Piastrelle in ceramica o gres
- Pavimenti portico – Piastrelle in cotto
- Pareti – rifinite ad intonaco
- Impianto idraulico

- Subalterno 7 – Garage al piano seminterrato (Allegato n. 4.13.a) .

Finiture dell'edificio

Vano rifinito allo stato grezzo senza alcun infisso

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

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

Lo stato di manutenzione dell'edificio è da ritenersi sufficiente; le finiture risalgono al momento della costruzione del fabbricato avvenuta agli inizi degli anni 80, le stesse appaiono ben mantenute anche se nel tempo hanno subito un naturale invecchiamento.

Lo stato del fabbricato è rappresentato anche dalla documentazione fotografica (Allegato n. 4.15)

Fa parte della proprietà una tettoia situata nell'angolo nord del lotto destinata a locale di deposito; la tettoia è di tipo precario formata da montanti e travi in legno e copertura costituita da pannello sandwich coibentato autoportante.

A poca distanza della tettoia, verso mare, passa una tubazione interrata per la quale su una striscia di terreno di mt 10.50 dall'asse è gravata da servitù di metanodotto a favore di SNAM RETE GAS SPA

La tettoia è destinata alla demolizione essendo stata realizzata all'interno di detta striscia in contrasto con le disposizioni costitutive della citata servitù.

Il terreno pertinenziale che circonda il fabbricato comprende un vialetto che da via marina corre lungo il confine a mare per dare accesso alla autovetture ad una porzione pavimentata con piastre in pietra destinata a parcheggio; la restante porzione del lotto è sistemata a giardino con presenza di alcune alberi di alto fusto al centro e piante ornamentali sparse.

Sul lotto è stato rilevato un piccolo manufatto precario in legno ad uso deposito attrezzi che si è rivelato edificato abusivamente, non sanabile quindi soggetto a demolizione; la corrispondente superficie verrà esclusa dal calcolo del valore dell'immobile.

GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI

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

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

Liquidazione giudiziale [REDACTED] – R.F. n. 11/2023

4.2 Confini

La proprietà confina con Viale Marina, terreni mappali 1099, 2050, 1077, 548, s.a.

4.3 - Dati catastali

Comune di Montignoso , Catasto Fabbricati (Allegato n. 4.3.a)

FOGLIO	MAPPALE	SUB.	ZONA C.	CATEG.	CL	CONSITENZA	SUP CAT	RENDITA
15	673	5	1	A/7	2	Vani 14	384	€ 2.537,87

Intestazione: [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/1

Nota 1 - Il bene è identificato dalla planimetria catastale scheda protocollo MS0059854 del 05/05/2011 (fg 15 mapp 673 sub. 5) (Allegato n. 4.3.b); la planimetria, pur conforme allo stato di fatto, dovrà essere aggiornata a seguito delle demolizioni necessarie al ripristino della conformità edilizia dell'immobile.

Nota 2 – Al catasto Fabbricati, l'unità è stata dichiarata a seguito di denuncia di variazione protocollo MS0059854 del 05/05/2011 per "AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE" (n. 24296.1/2011) nella variazione sono stati soppressi e subalterni 1, 2 e 4.

Nota 4 - Al catasto terreni il mappale 673 è censito quale ente urbano di mq 1.417 (Allegato n. 4.7).

Comune di Montignoso , Catasto Fabbricati (Allegato n. 4.4.a)

FOGLIO	MAPPALE	SUB.	ZONA C.	CATEG.	CL	CONSITENZA	SUP CAT	RENDITA
15	673	6	1	A/7	2	Vani 7	200	€ 1.268,93

Intestazione: [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/1

Nota 1 - Il bene è identificato dalla planimetria catastale scheda protocollo MS0059854 del 05/05/2011 (foglio 15 mappale 673 sub. 6) (Allegato n. 4.4.b); la planimetria, pur conforme allo stato di fatto, dovrà essere aggiornata a seguito delle demolizioni necessarie al ripristino della conformità edilizia dell'immobile.

GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI

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

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

Liquidazione giudiziale [REDACTED] – R.F. n. 11/2023

Nota 2 – Al catasto Fabbricati, l'unità è stata dichiarata a seguito di denuncia di variazione protocollo MS0059854 del 05/05/2011 per “AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE” (n. 24296.1/2011) nella variazione sono stati soppressi e subalterni 1, 2 e 4.

Nota 4 - Al catasto terreni il mappale 673 è censito quale ente urbano di mq 1.417 (Allegato n. 4.7).

Comune di Montignoso , Catasto Fabbricati (Allegato n. 4.5.a)

FOGLIO	MAPPALE	SUB.	ZONA C.	CATEG.	CL	CONSITENZA	SUP CAT	RENDITA
15	673	7	1	C/6	3	Mq 94	77	€ 228,17

Intestazione: [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/1

Nota 1 - Il bene è identificato dalla planimetria catastale scheda protocollo MS0059854 del 05/05/2011 (foglio 15 mappale 673 sub. 7) (Allegato n. 4.5.b); la planimetria, pur conforme allo stato di fatto, dovrà essere aggiornata a seguito delle demolizioni necessarie al ripristino della conformità edilizia dell'immobile.

Nota 2 – Al catasto Fabbricati, l'unità è stata dichiarata a seguito di denuncia di variazione protocollo MS0059854 del 05/05/2011 per “AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE” (n. 24296.1/2011) nella variazione sono stati soppressi e subalterni 1, 2 e 4.

Nota 4 - Al catasto terreni il mappale 673 è censito quale ente urbano di mq 1.417 (Allegato n. 4.7).

Comune di Montignoso , Catasto Fabbricati (Allegato n. 4.9.a)

FOGLIO	MAPPALE	SUB.	ZONA C.	CATEG.	CL	CONSITENZA	SUP CAT	RENDITA
15	2094		1	C/2	4	Mq 56	Mq 56	€ 182,21

Intestazione: [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/1

Nota 1 - Il bene è identificato dalla planimetria catastale scheda protocollo

GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI

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

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

Liquidazione giudiziale [REDACTED] – R.F. n. 11/2023

MS0066346 del 20/05/2011 (foglio 15 mappale 2094) (Allegato n. 4.9.b); la planimetria, pur conforme allo stato di fatto, dovrà essere aggiornata a seguito delle demolizioni necessarie al ripristino della conformità edilizia dell'immobile.

Nota 2 – Al catasto Fabbricati, l'unità è stata dichiarata a seguito di denuncia di variazione protocollo MS0066346 del 20/05/2011 per "COSTITUZIONE" (n. 1942.1/2011).

Nota 4 - Al catasto terreni il mappale 2094 è censito quale ente urbano di mq 56 (Allegato n. 4.9.c).

Comune di Montignoso , Catasto Terreni (Allegato n. 4.12)

FOGLIO	MAPPALE	QUALITA'	SUPERFICIE	REDD. DOM.	REDD.AGR.
15	2093	Prato	2.660 mq	€ 8.24	€ 5.50

Intestazione: [REDACTED]
Diritto di: Proprietà per 1/1

Nota 1 : A seguito di VARIAZIONE D'UFFICIO del 31/03/1989 in atti dal 10/02/1990 TM 15302/89 (n. 35.2/1989) sono stati soppressi i mappali 675 di mq 945, 673 di mq 945, 676 di mq 158 e 725 di mq 2.243 ed è stato originato il mappale 673 di mq 4.291.

Nota 2: A seguito di TIPO MAPPALE del 14/03/1996 in atti dal 14/03/1996 (n. 667.1/1996), FRAZIONAMENTO del 21/04/2011 Pratica n. MS0056493 in atti dal 21/04/2011 presentato il 21/04/2011 (n. 56493.1/2011) Tipo Mappale del 19/05/2011 Pratica n. MS0065622 in atti dal 19/05/2011 presentato il 19/05/2011 (n.65622.1/2011), è stato soppresso il mappale 673 di mq 4.291 e sono stati originati il mappali 673 di mq 1.417, mappale 2093 di mq 2.660, mappale 2094 di mq 56, e mappale 2081 di mq 158.

Comune di Montignoso , Catasto Terreni (Allegato n. 4.10)

FOGLIO	MAPPALE	QUALITA'	SUPERFICIE	REDD. DOM.	REDD.AGR.
15	913	Pioppeto	92 mq	€ 0.31	€ 0.24

Intestazione: 1. **COMUNE DI MONTIGNOSO (CF 00100290451)**
sede in MONTIGNOSO (MS)
Diritto di: Diritto del concedente per 1/1

2. [REDACTED]
Diritto di: Enfiteusi per 1/1

GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI

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

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

Liquidazione giudiziale [REDACTED] – R.F. n. 11/2023

Nota: Il mappale 913 di mq 92 è derivato dalla soppressione del mappale 676 di mq 250, avvenuta a seguito di frazionamento del 06/03/1979 in atti dal 20/09/1985 Fontanini Francesco (N. 76679). La soppressione ha originato il mappale 913 di mq 92 ed il mappale 676 di mq 158.

Nota: Particella 676 proveniente dall'impianto meccanografico del 27/03/1972

Comune di Montignoso , Catasto Terreni (Allegato n. 4.11)

FOGLIO	MAPPALE	QUALITA'	SUPERFICIE	REDD. DOM.	REDD.AGR.
15	2081	Pioppeto	158 mq	€ 0.53	€ 0.41
<p>Intestazione: 1. COMUNE DI MONTIGNOSO (CF 00100290451) sede in MONTIGNOSO (MS) Diritto di: Diritto del concedente per 1/1</p> <p>2. [REDACTED] Diritto di: Enfiteusi per 1/1</p> <p>Nota 1 : A seguito di frazionamento del 06/03/1979 in atti dal 20/09/1985 Fontanini Francesco (N. 76679) è avvenuta la soppressione del mappale 676 di mq 250, avvenuta e sono stati originati il mappale 913 di mq 92 ed il mappale 676 di mq 158.</p> <p>Nota 2: A seguito di tipo mappale/Frazionamento M0056493 del 21/04/2011, VARIAZIONE D'UFFICIO del 31/03/1989 in atti dal 10/02/1990 TM 15302/89 (n. 35.2/1989) è avvenuta la soppressione del mappale 676 di mq 158 ed ha originato il mappale 2081 di mq 158.</p>					

Comune di Montignoso , Catasto Fabbricati (Allegato n. 4.8.a)

FOGLIO	MAPPALE	SUB.	ZONA C.	CATEG.	CL	CONSITENZA	SUP CAT	RENDITA
15	1558		1	F/1		Mq 30		€
<p>Intestazione: [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/1</p> <p>Nota 1 – Dalle visure effettuate all'Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati, non è</p>								

GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI

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

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

Liquidazione giudiziale [REDACTED] – R.F. n. 11/2023

risultata estraibile la relativa planimetria catastale della porzione di area urbana; la consistenza della porzione di terreno è desumibile dalla mappa catastale.

Nota 4 - Al catasto terreni il mappale 1558 è censito quale ente urbano di mq 30 (Allegato n. 4.8.b).

L'aggiornamento degli atti catastali, comprendente inoltre di tipo mappale per l'aggiornamento della mappa catastale e denunce di variazione per il perfezionamento delle planimetrie catastali, comporta una spesa complessiva di complessiva di € 4.500, somma che sarà decurtata dal valore di stima dell'immobile.

4.4 Proprietà/provenienza

Proprietà:

[REDACTED]

Diritto di 1/1 di piena proprietà (in regime di separazione dei beni)

NB. Le porzioni di terreno censite al foglio 15 mappali 913 e 2081 sono catastalmente intestate a:

1. COMUNE DI MONTIGNOSO (CF 00100290451)

sede in MONTIGNOSO (MS)

Diritto di: Diritto del concedente per 1/1

2.

[REDACTED]

Diritto di: Enfiteusi per 1/1

Le porzioni di terreno foglio 15 mappali 913 di mq 92 e 2081 di mq 158 sono derivate dalla particella mappale 676 di mq 250 proveniente dall'impianto meccanizzato del 27/03/1972 intestato al COMUNE DI MONTIGNOSO in qualità di concedente e a soggetto terzo livellario.

GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI

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

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

Liquidazione giudiziale [REDACTED] – R.F. n. 11/2023

Provenienza (Vedi relazione notarile allegato n. 8):

Mappali 673, 2093, 294, 2081 e 913

- 1- A seguito di rogito Notaio Luigi Maneschi del 21/12/1973 repertorio 9185, trascritto il 17/01/1974 al n. 443 di particolare (Allegato n. 4.16) , il BENEFICIO PARROCCHIALE DEI SS.VITO, MODESTO E CRESCENZIA IN MONTIGNOSO vendono a [REDACTED] un terreno in Comune di Montignoso località Acquala, distinto in catasto al foglio 15 mappali 725 di mq 2.243.

- 2- A seguito di rogito Notaio Gio Batta Ricci del 19/10/1976 repertorio 253.972, trascritto il 08/11/1976 al n. 5186 di particolare (Allegato n. 4.17), [REDACTED] vendono a [REDACTED] un Appezzamento di terreno in Comune di Montignoso località Acquala, distinto in catasto al foglio 15 mappali 675 di mq 945, 673 di mq 945, 676 di mq 250.... Il tutto gravato di servitù di metanodotto a favore di SNAM, che attraversa il terreno con le tubazioni.

Nota 1 : A seguito di VARIAZIONE D'UFFICIO del 31/03/1989 in atti dal 10/02/1990 TM 15302/89 (n. 35.2/1989) sono stati soppressi i mappali 675 di mq 945, 673 di mq 945, 676 di mq 158 e 725 di mq 2.243 ed è stato originato il mappale 673 di mq 4.291.

Nota 2: A seguito di TIPO MAPPALE del 14/03/1996 in atti dal 14/03/1996 (n. 667.1/1996), FRAZIONAMENTO del 21/04/2011 Pratica n. MS0056493 in atti dal 21/04/2011 presentato il 21/04/2011 (n. 56493.1/2011) Tipo Mappale del 19/05/2011 Pratica n. MS0065622 in atti dal 19/05/2011 presentato il 19/05/2011 (n.65622.1/2011), è stato soppresso il mappale 673 di mq 4.291 e sono stati originati il mappali 673 di mq 1.417, mappale 2093 di mq 2.660, mappale 2094 di mq 56, e mappale 2081 di mq 158.

Mappale 1558

- 3- Proprietà: [REDACTED] diritto di 1/1 di piena proprietà (in regime di separazione dei beni).
La porzione di terreno è pervenuta a [REDACTED] venduta da [REDACTED], a seguito di rogito Notaio Carlo Fornaciari Chittoni del 28/02/1996 repertorio 7.208, trascritto il 12/03/1996 al n. 1369 di particolare (Allegato n. 4.18) .

4.5 Gravami/servitù

- Servitù di metanodotto a seguito di “Contratto di costituzione di servitù” Notaio Giorgio Giudoni del 21/10/1968 repertorio 110346, trascritto il 13/11/1968 al n. 4950 di particolare (Allegato n. 4.19.a) , [REDACTED], proprietaria de terreni censiti alla sezione A foglio 15 mappali 3608 e 1327 (oggi sotto parte dei terreni censiti al foglio 15 mappali 673 e 2093) concede alla società SNAM SPA servitù sui fondi riferita a *“allo scavo ed all’interramento ad una profondità media di 1 metro, il passaggio di tubazione diam 18” trasportante idrocarburi, nonché alla esecuzione delle opere sussidiarie e di sicurezza che dovessero rendersi necessarie per il perfetto funzionamento dell’impianto, occupando per tutto il tempo occorrente l’area necessaria all’esecuzione dei lavori”*l’art 7 del contratto recita: *“La concedente si impegna a non costruire nuove opere di qualsiasi genere, come pure fognature e canalizzazioni chiuse , a distanza inferiore a mt 10,50 dall’asse della tubazione ed a lasciare a terreno agrario una fascia continua coassiale alla tubazione della larghezza di 2 metri”* .

Riguardo a maggiori dettagli sul contenuto dell’atto di costituzione della servitù si veda il testo integrale dello stesso in allegato (Allegato n. 4.19.a).

Nota: SNAM RETE GAS SPA a seguito di missiva prot. 134 del 27/06/2022 ha rilevato che sulla porzione oggetto di servitù è stata realizzata un’opera di recinzione in contrasto con la costituita servitù (Vedi missiva allegato n. 4.19.b).

Segue l’ATTO DI INTIMAZIONE S DIFFIDA STRAGIUDIZIALE del 27/01/2023 che, richiamato “Contratto di costituzione di servitù” Notaio Giorgio Giudoni del 21/10/1968 repertorio 110346, che rileva che in contrasto con i dettami del citato atto la ditta [REDACTED] *“ha proceduto a realizzare una recinzione perimetrale con muro in cls e siepe che non garantiscono la traguardabilità della condotta, una tettoia aperta e basamenti in cls nella fascia asservita”*.

Dopo le premesse SNAM RETE GAS SPA intima e diffida la ditta Giuntoli Edo di *“immediatamente rimetter in pristino lo stato dei luoghi sul mappale 2093 del fg 15....ò rimuovendo, entro 30 gg dal ricevimento del presente atto, le opere, i fabbricati, ed i manufatti costruiti a distanza inferiore a metri 10,50 dalla tubazione...”*

Riguardo a maggiori dettagli sui contenuti della documentazione citata si veda il testo integrale degli stessi in allegato (Allegato n. 4.19.b e 4.19.c).

- Servitù di metanodotto a seguito di “Contratto di costituzione di servitù” Notaio Enrico Castagni del 21/02/1983 repertorio 19939, trascritto il 16/07/1983 al n.

4386 di particolare (Allegato n. 4.20) , [REDACTED], proprietario dei terreni censiti foglio 15 mappali 673 e 676 (oggi sotto parte dei terreni censiti al foglio 15 mappali 2093 e 2081) concede alla società SNAM SPA servitù sui fondi riferita a *“allo scavo ed all’interramento ad una profondità media di 1 metro, il passaggio di tubazione DN 4” trasportante idrocarburi, nonché alla esecuzione delle opere sussidiarie e di sicurezza che dovessero rendersi necessarie per il perfetto funzionamento dell’impianto, occupando per tutto il tempo occorrente l’area necessaria all’esecuzione dei lavori”*l’art 7 del contratto recita: *“La concedente si impegna a non costruire nuove opere di qualsiasi genere, come pure fognature e canalizzazioni chiuse , a distanza inferiore a mt 12,00 dalla tubazione ed a lasciare a terreno agrario la fascia asservita”* .

Riguardo a maggiori dettagli sul contenuto dell’atto di costituzione della servitù si veda il testo integrale dello stesso in allegato (Allegato n. 4.20).

- Servitù di passaggio costituita con “Sentenza costitutiva diritti reali” Pretura Circondariale di Massa del 04/05/1982 repertorio 36, trascritta il 08/04/1993 n. 2151 di particolare (Allegato n. 4.21) , a seguito della quale è stata costituita a favore del fondo dominante mappale 724 (variato in mappale 2024) del foglio 15 di proprietà di Carmassi Roberto ed a carico del fondo servente di proprietà di [REDACTED] di cui ai mappali 725, 675 e 676 foglio 15, la servitù coattiva di passaggio a piedi e con veicoli.....

4.6 Destinazione urbanistica

Piano Strutturale approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 03 del 05.02.2019, successivamente pubblicato sul B.U.R.T. n. 18 del 02.05.2019 e la successiva delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 09.06.2021 con la quale è stata adottata la variante puntuale al P.S.

Piano Operativo del Comune di Montignoso approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 70 del 21.12.2022, pubblicato sul B.U.R.T. n. 6 del 08.02.2023

Sulla base del vigente Piano Operativo Comunale i terreni facenti parte del lotto, fg 1 mappali 673, 913, 1558, 2081, 2093 e 209 ricadono in zona urbanistica:

- Ricade in “Tessuto insediativo di recente formazione di pianura (art. 22)
- Zona omogenea “B” ai sensi del DM 02/04/1968, n. 1444”

Vincoli:

- Metanodotto e relativa fascia di rispetto

Il perito ha provveduto a richiedere al Comune di Montignoso il Certificato di Destinazione Urbanistica (Prot. n. 7792 del 22/04/2024) che si allega (Allegato n. 4.29).

4.6 Titoli edilizi

- Il fabbricato di cui fanno parte le unità in perizia, nella sua parte originaria, è stato edificato abusivamente agli inizi degli anni 80; il proprietario, Sig. [REDACTED], il 30/04/1986 inoltrò domanda di sanatoria prot. 5116 ai sensi della legge 28/02/1985 n. 47.

Il Comune di Montignoso ha rilasciato **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 549 del 29/09/1994** (Allegato n. 4.22).

La porzione di fabbricato condonata è rappresentata sul grafico parte integrante del titolo edilizio (Allegato n. 4.22.d) e comprende un appartamento con porticato sviluppato al piano terra con annessi locali ad uso cantina al piano interrato ed un appartamento al grezzo al piano primo.

Alla concessione è allegato il certificato di idoneità statica a firma dall'Ing Vannucci Lino (Allegato n. 4.22.e).

- Il Comune di Montignoso, vista la domanda avanzata il 07/02/1995 prot. n. 1643 dal Sig. [REDACTED], vista la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 549 del 29/09/1994, ha rilasciato il **Certificato di Abitabilità n. 610 del 18/02/1995** (Allegato n. 4.23)
- **Comunicazione di Inizio Lavori ai sensi dell'art. 8 D.L. 498/1995** per i lavori di sistemazione di un terreno e realizzazione di una pavimentazione esterna (Allegato n. 4.24).
Detti lavori sono riferiti alla realizzazione di un vialetto di ingresso e dell'area di sosta rappresentati sul grafico parte integrante del titolo edilizio (Allegato n. 4.24.d)
- In data 30/01/1996 il Sig. [REDACTED] ha inoltrato al Comune di Montignoso una richiesta di concessione edilizia per la ristrutturazione del fabbricato in questione (Allegato n. 4.25), comprendente la realizzazione di due

appartamenti su due piani con annessi due corpi in ampliamento sul retro del fabbricato; gli interventi di progetto sono rappresentati sui grafici parti integranti della richiesta (Allegati nn. 4.25.d, 4.25.e, e 4.25.f).

Alla richiesta non è seguito il rilascio del titolo edilizio da parte del Comune di Montignoso.

- **Comunicazione di Inizio Lavori n. 11610 del 18/10/2013**, inoltrata da [REDACTED], consistenti nella sostituzione del manto di copertura, installazione di pacchetto termico e realizzazione di lucernaio (Allegato n. 4.26).

4.7- Abusi edilizi/sanatoria degli abusi

Dalla disamina dei titoli edilizi sopra elencati e confronto con lo stato di fatto si rilevano le seguenti difformità, così come indicato sui grafici elaborati dal CT (Allegato nn. 4.27):

- 1- Piano terra – Ampliamento dell'unità esistente senza titolo per la realizzazione di due corpi ed un piccolo porticato posto sul retro del fabbricato principale, oltre alla esecuzione delle opere esterne fuori sagoma quali terrazzo e n. scale esterne (Allegato n. 4.27.b).

Abuso non sanabile - Si prevede la demolizione dei due corpi e piccolo porticato edificato abusivamente ed il ripristino dello stato dei luoghi come nello stato legittimato dall'ultimo titolo edilizio ed antecedente la realizzazione dell'abuso.

- 2- Piano interrato – Realizzazione senza titolo della porzione di cantina posta sul retro del fabbricato in aderenza alla cantina interrata esistente (Allegato n. 4.27.a).

Abuso non sanabile - Si prevede la demolizione della porzione di interrato edificato abusivamente ed il ripristino dello stato dei luoghi come nello stato legittimato dall'ultimo titolo edilizio ed antecedente la realizzazione dell'abuso

- 3- Piano interrato – Realizzazione senza titolo della porzione di garage posto verso mare in aderenza alla cantina interrata esistente (Allegato n. 4.27.a).

Abuso non sanabile - Si prevede la demolizione del volume ad uso garage

edificato abusivamente ed il ripristino dello stato dei luoghi come nello stato legittimato dall'ultimo titolo edilizio ed antecedente la realizzazione dell'abuso.

- 4-** Piano primo – Realizzazione delle partizioni interne dell'appartamento; sull'ultimo titolo edilizio valido, Concessione Edilizia in Sanatoria n. 549 del 29/09/1994, il piano primo si presenta libero all'interno (allo stato grezzo non completato) (Allegato n. 4.27.c); per procedere al completamento dell'appartamento sarebbe stato necessario un titolo edilizio per "completamento opere" che non è stato rinvenuto presso gli archivi comunali.

Abuso sanabile – Dopo aver proceduto al ripristino dello stato legittimo dell'intero fabbricato, si potrà procedere alla regolarizzazione delle opere eseguite senza titolo edilizio all'interno dell'unità posta al piano primo dell'edificio, dietro inoltro di sanatoria ai sensi dell'art. 209 della LR 65/2014 o SCIA/CILA tardiva.

- 5-** Piano primo – La porzione di terrazza situata sul retro del fabbricato principale, a copertura dei volumi abusivi del piano terra sopra segnalati, è, di conseguenza, anch'essa realizzata abusivamente (Allegato n. 4.27.c); tra le opere abusive è compreso una tettoia in struttura metallica e copertura in plexiglas, realizzata al piano primo a copertura delle scale di accesso al piano primo.

Abuso non sanabile – Dovendo procedere alla demolizione dei volumi realizzati abusivamente al piano terra posti sul retro del fabbricato, già segnalati ai precedenti punti 1 e 2, si prevede, di conseguenza, la demolizione porzione di sovrastante terrazzo nonché della tettoia sopra menzionata.

- 6-** Piano Sottotetto – Realizzazione di servizio igienico nel piano sottotetto (Allegato n. 4.27.d).

Abuso non sanabile – Si dovrà procedere alla rimozione dei sanitari e delle pareti realizzate nel piano sottotetto ed il ripristino dello stato dei luoghi come nello stato legittimato dall'ultimo titolo edilizio ed antecedente la realizzazione dell'abuso.

- 7-** Sistemazioni a terra – Non sono stati rintracciati i titoli edilizi che abbiano autorizzato le varie sistemazioni esterne realizzate quali vari muri di contenimento, pavimentazione con finitura in pietra naturale situata verso

monte rispetto al fabbricato, recinzione lato strada costituita da muri in pietra faccia vista.

Abuso parzialmente sanabile – Potranno essere sanate, salvo parere positivo degli uffici comunali, le opere esterne eseguite abusivamente, sempreché le stesse sono state realizzate nel rispetto delle varia normativa e regolamenti comunali in materia.

Sono escluse dalla sanatoria le opere esterne eseguite in contrasto con la servitù di metanodotto a favore di SNAM RETE GAS SPA di cui si relazionerà sotto; tali opere dovranno essere rimosse e si dovrà provvedere alla rimessa in pristino dello stato dei luoghi.

- 8- Porticato precario in legno ad uso magazzino identificato catastalmente dal mappale 2094.

Abuso non sanabile – il manufatto ed il relativo basamento sono suscettibili di demolizione, anche perché in contrasto con i dettami della servitù di metanodotto a favore di SNAM RETE GAS SPA cui si relazionerà sotto; tali opere dovranno essere rimosse e si dovrà provvedere alla rimessa in pristino dello stato dei luoghi

- 9- Manufatto in struttura precaria di legno ad uso deposito attrezzi edificato su basamento in muratura posto nel giardino verso EST rispetto al fabbricato principale.

Abuso non sanabile – il manufatto ed il relativo basamento sono suscettibili di demolizione, anche perché in contrasto con i dettami della servitù di metanodotto a favore di SNAM RETE GAS SPA cui si relazionerà sotto; tali opere dovranno essere rimosse e si dovrà provvedere alla rimessa in pristino dello stato dei luoghi

4.8- Opere in contrasto con la servitù di metanodotto

Oltre agli abusi edilizi sopra segnalati si segnalano una serie di opere edilizie in contrasto con gli obblighi derivati dalla stipula delle servitù di metanodotto istituite con “Contratto di costituzione di servitù” Notaio Giorgio Giudoni del 21/10/1968 repertorio 110346 e “Contratto di costituzione di servitù” Notaio Enrico Castagni del 21/02/1983 repertorio 19939, che in virtù dei quali *“La concedente si impegna a non costruire nuove opere di qualsiasi genere, come pure fognature e canalizzazioni*

chiuse , a distanza inferiore a mt 10,50 dall'asse della tubazione ed a lasciare a terreno agrario una fascia continua coassiale alla tubazione della larghezza di 2 metri" (nella secondo Contratto di costituzione di servitù la distanza entro la quale non si posso costruire opere edili dalla tubazione è di 12,00 metri).

Dette opere in contrasto sono già oggetto di contenzioso con SNAM RETE GAS SPA che con una prima missiva prot. 134 del 27/06/2022 e successivo ATTO DI INTIMAZIONE E DIFFIDA STRAGIUDIZIALE del 27/01/2023 indirizzata a [REDACTED], a seguito del quale ha intimato la rimessa in pristino delle opere edili realizzate in contrasto con il "Contratto di costituzione di servitù" Notaio Giorgio Giudoni del 21/10/1968 repertorio 110346

A tal proposito si segnala la realizzazione delle seguenti opere eseguite in contrasto con le costituite servitù a favore di SNAM RETE GAS SPA:

- a- Porticato precario in legno ad uso magazzino identificato catastalmente dal mappale 2094
- b- Manufatto in struttura precaria di legno ad uso deposito attrezzi edificato su basamento in muratura posto nel giardino verso EST rispetto al fabbricato principale
- c- Esecuzione marciapiedi e pavimentazioni costituite da soletta in calcestruzzo e pavimentazioni in pietra naturale, con muretti laterali in cls ed illuminazione di corredo, il tutto posto a monte del fabbricato principale.
- d- Esecuzione di recinzione lungo la strada Viale Marina, costituita da muri in pietra.
- e- Piantumazione di piante di alto fusto a meno di 2 mt dalla tubazione

4.9- Costi per il ripristino della legittimità edilizia

Di seguito si redige computo metrico estimativo che determina i costi che si dovranno sostenere per la regolarizzazione edilizia del bene immobile, comprendenti i costi di demolizione dello opere abusive non sanabili o che sono in contrasto con la citata servitù di metanodotto a favore di SNAM RETE GAS SPA, le spese tecniche , sanzioni amministrative e diritti di segreteria per sanare le opere abusive sanabili.

GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI

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

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

Liquidazione giudiziale [REDACTED] – R.F. n. 11/2023

**COMPUTO DELLE SOMME NECESSARIE PER LA
REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA DEI BENI****Abusi 1-2-3-4-5 - Demolizione corpi in ampliamento all'abitazione**

N	Voci di capitolato	Costo parz	Costo tot
1	Demolizione di corpi in muratura in adiacenza all'unità esistente consistenti in due corpi ed un piccolo porticato posto sul retro del fabbricato principale, oltre alle opere eseguite fuori sagoma quali terrazzo e n. scale esterne, nonché il terrazzo del piano primo Rimozione di infissi (Finestre e porte finestre al piano terra) n. 12 x €/cad 40,00 =	€ 480,00	
2	Rimozione di canale e pluviali A corpo	€ 300,00	
3	Rimozione e smaltimento del porticato in legno posto al piano terra A corpo	€ 300,00	
4	Rimozione e smaltimento della tettoia con struttura in ferro posta al piano primo A corpo	€ 400,00	
5	Intervento dell'elettricista per rimozione ed isolamento dell'impianto elettrico A corpo	€ 400,00	
6	Intervento dell'idraulico per rimozione ed isolamento dell'impianto idraulico e riscaldamento A corpo	€ 500,00	
7	Demolizione del parapetto del terrazzo del piano primo, in muratura di mattoni doppiati ad una testa, con sovrastante copertina in marmo, compreso la discesa del materiale di risulta, il carico e l'onere della discarica. mq 38 x €/cad 25,00 =	€ 760,00	
8	Demolizione del solaio/terrazzo del piano primo, costituita da solaio in laterocemento, compresi cordoli in cemento armato, massetto, pavimento, da realizzare con l'ausilio di piccoli mezzi meccanici, compreso la discesa del materiale di risulta, il carico e l'onere della discarica. mq 110 x €/mq 50 =	€ 5.500,00	
9	Demolizione delle murature perimetrali del piano terra realizzate in mattoni forati, dello spessore complessivo di cm 35 v, da realizzare con l'ausilio di piccoli mezzi meccanici, compreso la discesa del materiale di risulta, il carico e l'onere della discarica. mq 140 x €/mq 40 =	€ 5.600,00	
10	Demolizione del solaio/terrazzo del piano terra, costituita da solaio in laterocemento, compresi cordoli in cemento armato, massetto, pavimento, da realizzare con l'ausilio di piccoli mezzi meccanici, compreso la discesa del materiale di risulta, il carico e l'onere della discarica. mq 170 x €/mq 50 =	€ 8.500,00	
11	Demolizione di travi o muri in cemento armato, compresi pilastri della struttura in ca, muri perimetrali della cantina fino all'altezza della quota - 0,30 del terreno, da realizzare con l'ausilio di piccoli mezzi meccanici, compreso la discesa del materiale di risulta, il carico e l'onere della discarica. mc 6 x €/mq 500 =	€ 3.000,00	
12	Opere di ripristino e di finitura delle parti esistenti rimaste danneggiate a causa delle demolizioni, comprese finiture, ripristino degli intonaci, riprese, verniciature etc. A corpo	€ 1.500,00	
	Totale costo dell'opera	€ 27.240,00	€ 27.240,00

GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI

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

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

Liquidazione giudiziale [REDACTED] – R.F. n. 11/2023

Abuso 6 - Rimozione di servizio igienico nel piano sottotetto

N	Voci di capitolato	Costo parz	
13	Rimozione del servizio igienico realizzato nel piano sottotetto, compresa la rimozione dei sanitari, la demolizione delle pareti e le opere di ripristino. A Corpo	€ 600,00	€ 600,00

Abuso 8 - Demolizione di porticato in legno mappale 2094

N	Voci di capitolato	Costo parz	
14	Demolizione di porticato con struttura in legno e copertura di pannello sandwich, superficie mq 59 A Corpo	€ 700,00	
15	soletta in calcestruzzo e pavimentazione in pietra , superficie mq 70, compreso il carico del materiale di risulta mq 60 x €/mq 20 =	€ 1.200,00	
Totale costo dell'opera		€ 1.900,00	€ 1.900,00

Abuso 9 - Manufatto precario in legno

N	Voci di capitolato	Costo parz	
16	Demolizione di manufatto con struttura in legno, superficie mq 4 A Corpo	€ 200,00	
Totale costo dell'opera		€ 200,00	€ 200,00

SOMMANO TOTALE COSTI DI RIPRISTINO**€ 29.940,00**

Contabilizzazione dei costi dovuti alla rimozione delle opere edili realizzate in contrasto con i dettami della servitù di metanodotto istituite con “Contratto di costituzione di servitù” Notaio Giorgio Giudoni del 21/10/1968 repertorio 110346 e “Contratto di costituzione di servitù” Notaio Enrico Castagni del 21/02/1983 repertorio 19939, ovvero demolizione di:

- a- Porticato precario in legno ad uso magazzino identificato catastalmente dal mappale 2094
- b- Manufatto in struttura precaria di legno ad uso deposito attrezzi edificato su basamento in muratura posto nel giardino verso EST rispetto al fabbricato principale

GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI

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

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

Liquidazione giudiziale [REDACTED] – R.F. n. 11/2023

- c- Esecuzione marciapiedi e pavimentazioni costituite da soletta in calcestruzzo e pavimentazioni in pietra naturale, con muretti laterali in cls ed illuminazione di corredo, il tutto posto a monte del fabbricato principale.
- d- Esecuzione di recinzione lungo la strada Viale Marina, costituita da muri in pietra.
- e- Piantumazione di piante di alto fusto a meno di 2 mt dalla tubazione

Opere in contrasto con servitù metanodotto

N	Voci di capitolato	Costo parz	
17	Demolizione del basamento in calcestruzzo costituito da soletta in calcestruzzo e pavimentazione in pietra, compreso il carico del materiale di risulta e l'onere della discarica. mq 100 x €/mq 25 = € 2.000,00		
18	Demolizione dei muri in mattoni, spessore cm 30 h cm 60, compreso il carico del materiale di risulta e l'onere della discarica. mc 3,42 x €/mq 170 = € 581,40		
19	Abbattimento di pianta di alto fusto, pino, diametro com 50, compreso il carico del materiale di risulta e l'onere della discarica. N. 1 - A corpo € 700,00		
20	Demolizione di recinzione , costituito da muro in cls e pietra, comprensiva delle relative fondazioni, eseguito con mezzi meccanici, (compressore e ruspa)compreso il carico del materiale di risulta e l'onere della discarica. mc 55 €/mq 170 = € 9.350,00		
21	Demolizione del basamento in calcestruzzo costituito da soletta in calcestruzzo e pavimentazione in pietra, realizzato in corrispondenza dell'ingresso compreso il carico del materiale di risulta e l'onere della discarica. mq 45 x €/mq 25 = € 1.125,00		
22	Rimozione di n. 2 cancelli carrabili, un cancello pedonale e ml 24 di recinzione h 1,20 A corpo € 800,00		
23	Opere di ripristino dello stato dei luoghi dopo le demolizioni A corpo € 1.400,00		
Totale costo dell'opera		€ 15.956,40	€ 15.956,40

Sommano i costi da sostenere per gli adempimenti burocratici del caso per attuare le demolizioni e per la sanatoria delle opere sanabili.

GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI

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

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

Liquidazione giudiziale [REDACTED] – R.F. n. 11/2023

N	Voci di capitolato	Costo parz	
24	Spese tecniche da sostenere per la redazione degli atti amministrativi necessari alla esecuzione delle demolizioni, direzione lavori, nonché delle spese per procedere alla sanatoria delle opere abusive sanabili	€ 5.000,00	
25	Intervento dell'Ingegnere strutturista	€ 3.000,00	
26	Adempimenti in materia di sicurezza: redazione PSC, nomina figura di coordinatore in fase di progettazione e di esecuzione.	€ 4.000,00	
27	Costi della sicurezza: maggiori oneri, opere provvisori, mezzi e disposizioni.	€ 4.000,00	
28	Sanzioni amministrative e diritti di segreteria	€ 1.200,00	
Totale costo dell'opera		€ 17.200,00	€ 17.200,00

TOTALE GENERALE SPESE DA SOSTENERE PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA DEI BENI IMMOBILI	€ 63.096,40
--	--------------------

La somma totale sopra calcolata dovrà essere detratta dal valore di stima dell'immobile

4.10- Occupazione

L'immobile è occupato dalla famiglia del Sig. [REDACTED]

4.11 - Dati dimensionali – Calcolo superficie commerciale

Di seguito si determina la superficie commerciale dell'immobile applicando a ciascuna superficie un coefficiente moltiplicatore così come fissato dai criteri di stima esposti al capitolo n. 1.4 della relazione.

Appartamento	Regolare	Terra	Sup.Lorda	154,00	1	154,00
Porticato	Regolare	Terra	Superficie	94,00	0,25	23,50
Appartamento	Abusivo	Terra	Sup.Lorda	101,00	0	0,00
Porticato	Abusivo	Terra	Superficie	5,50	0	0,00
Cantina	Regolare	Interrato	Sup.Lorda	154,00	0,5	77,00
Cantina	Abusivo	Interrato	Sup.Lorda	97,00	0	0,00
Garage	Abusivo	Interrato	Sup.Lorda	29,90	0	0,00
Appartamento	Regolare	Primo	Sup.Lorda	154,00	1	154,00
Terrazza	Regolare	Primo	Superficie	104,00	0,25	26,00
Terrazza	Abusivo	Primo	Superficie	91,00	0	0,00
Sottotetto sopra 1,50	Regolare	Sottot.	Sup.Lorda	28,20	0,37	10,43
Porticato mapp 2094	Abusivo	Terra	Sup.Lorda	59,00	0	0,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				1071,60	mq	444,93

GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI

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

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

Liquidazione giudiziale

– R.F. n. 11/2023

TERRENO	PARAM.	SUPERFICIE REALE mq
Terreno mappale 673 (superficie libera)	Sup. mq	1.038
Terreno mappale 2093	Sup. mq	2.660
Terreno mappale 2094	Sup. mq	56
Terreno mappale 913	Sup. mq	92
Terreno mappale 2081	Sup. mq	158
Terreno mappale 1558	Sup. mq	30
TOTALE SUP. TERRENI	mq	4.034

NB. Della superficie libera complessiva del lotto di mq 4.034, circa mq 1950 è gravata da servitù di metanodotto costituita da “Contratto di costituzione di servitù” Notaio Giorgio Giudoni del 21/10/1968 repertorio 110346 e da servitù di metanodotto costituita da “Contratto di costituzione di servitù” Notaio Enrico Castagni del 21/02/1983 repertorio 19939.

Pertanto la superficie libera da servitù è di mq 2.093.

4.12- Valutazione del bene

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

DESTINAZIONE	PIANO	SUPERFICIE COMMERCIALE	Euro/mq	VALORI PARZIALI
Appartamento	Terra	mq 154,00	x € 2.600,00 =	€ 400.400,00
Porticato	Terra	mq 23,50	x € 2.600,00 =	€ 61.100,00
Cantina	Semint	mq 77,00	x € 2.600,00 =	€ 200.200,00
Appartamento	Primo	mq 154,00	x € 2.600,00 =	€ 400.400,00
Terrazzo	Primo	mq 26,00	x € 2.600,00 =	€ 67.600,00
Sottotetto	Sottot	mq 10,43	x € 2.600,00 =	€ 27.118,00
Terreno libero		mq 2.093	x € 30,00 =	€ 62.790,00
Terreno con servitù metanodotto		mq 1.950	x € 15,00 =	€ 29.250,00
(V.M.) - VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE				€ 1.248.858,00

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

A sottrarre le spese per la regolarizzazione degli atti catastali	–€	4.500,00
A sottrarre le spese per la regolarizzazione edilizia del bene	–€	29.940,00
A sottrarre le spese per rispetto obblighi servitù elettrodotto	–€	15.956,40
A sottrarre le spese tecniche per la regolarizzazione edilizia del bene	–€	17.200,00

V.I.R. - VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO	€	948.690,00
--	----------	-------------------

5. Capannone in Montignoso

Immobile E

5.1 Descrizione dell'immobile

Fabbricato ad uso laboratorio artigianale, con annesso terreno pertinenziale, in Comune di Montignoso, località Renella, in Via Lago (Allegato n. 5.1).

La zona in passato aveva una vocazione di tipo agricolo; negli ultimi decenni l'edificato si è incrementato con costruzioni sparse di piccola o media dimensione a prevalente destinazione residenziale con la presenza di alcune attività artigianali anche a confine con la proprietà.

Da Via Del Lago si accede alla proprietà da una strada interpodereale semipubblica che attraversa tratti su proprietà private.

Il lotto di terreno su cui sorge il fabbricato, di una superficie catastale di mq 3.330, è di forma rettangolare allungata, di una larghezza di circa ml 18 ed una lunghezza di circa ml 180.

Il fabbricato è sviluppato in lunghezza nella metà del lotto verso OVEST ed è formato da una corpo originario centrale di forma rettangolare sviluppato longitudinalmente, con struttura in muratura, attorno al quale si aggiungono una serie di altri corpi in struttura precaria per lo più definiti da pannellature sandwich coibentate.

Il fabbricato è stato utilizzato in passato per la produzione ed il confezionamento di gelati.

L'attività è terminata nell'anno 2010; al momento i locali versano in una condizione di completo abbandono ed in uno stato manutentivo pessimo; sono presenti all'interno dei locali ed all'esterno nell'area libera numerosi macchinari semidistrutti o non funzionanti, scatole e contenitori per il confezionamento dei gelati, mobili di arredo e scaffalature, scarti e rimanenze di lavorazione.

Il fabbricato è così composto (Vedi planimetria allegato n. 5.7):

- Corpo C di testata verso ponente, formato da struttura precaria in pannelli sandwich di diverso spessore, comprendente 5 ambienti, tre dei quali erano destinati a celle frigo, oltre disimpegni (Foto 9, 10, 11, 12 13)
- gruppo servizi, parzialmente in muratura, comprendente disimpegno e due wc

GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI

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

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

Liquidazione giudiziale [REDACTED] – R.F. n. 11/2023

con antibagno (Foto n. 14)

- Corpo G tettoia in struttura di ferro con il lato mare e copertura formata da pannelli sandwich autoportanti (Foto 5)
- Corpo A centrale in muratura, suddiviso all'interno in due grandi ambienti, con all'interno vano soppalcato (foto n. 15, 16, 17);
- Corpo E altro ambiente in aderenza verso ovest realizzato su tre lati da pannelli sandwich (foto n. 18)
- Corpo D ambiente continuo sviluppato in lunghezza, realizzato in aderenza ed a monte del corpo centrale, costituito da struttura leggera in ferro e pannelli sandwich di basso spessore e finestra a nastro collocata in alto (foto 19, 20 e 21)
- Corpo B grande cella frigo di forma quadrata, con doppio ingresso, suddivisa all'interno in due ambienti, formata da pannelli sandwich spessore cm 20 e soffitto composto da 4 pannelli voltati (Foto n. 22, 23 e 24)
- Corpo F Ambiente continuo realizzato tutt'intorno alla cella frigo sopra descritta, costituita da struttura portante in ferro di tipo leggero e varie pannellature di copertura e di tamponamento in pannelli sandwich di basso spessore, oltre a parti in lamiera (Foto 22, 25, 26, 27, 28 e 29)
- In aderenza al fabbricato varie tettoie o manufatti in struttura precaria (Corpi H, I ed L)
- Corpo M cabina elettrica in muratura.

Finiture dell'edificio

- Infissi esterni – finestre in alluminio con vetro singolo e portoni formati da pannelli sandwich e struttura in ferro..
- Infissi interni – porte interne struttura in alluminio e pannelli o formate da pannelli sandwich con struttura in ferro.
- Pavimenti Reception per la maggior parte in battuto di calcestruzzo di tipo industriale.

Impianti

- Impianto elettrico –a vista
- Impianto idrico – a vista

Lo stato di manutenzione dell'edificio è scarso; il fabbricato versa in uno stato di abbandono e necessita di un intervento manutentivo per essere riportato in uno stato di normalità.

Il terreno pertinenziale posto ad ovest del lotto è adibito a parcheggio e spazio di manovra, rifinito con pavimentazione in asfalto; il resto del terreno a fianco del fabbricato è per lo più rifinito con battuto in calcestruzzo.

GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI

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

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

Liquidazione giudiziale [REDACTED] – R.F. n. 11/2023

5.2 Confini

La proprietà confina fosso demaniale, terreni mappali 271, 262, 266, s.a.

5.3 - Dati catastali

Comune di Montignoso , Catasto Fabbricati (Allegato n. 4.3)

FOGLIO	MAPPALE	SUB.	ZONA C.	CATEG.	CL	CONSITENZA	SUP CAT	RENDITA
17	269	6	1	D/8				€ 7.180,40

Intestazione: [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1000/1000

Nota 1 - Il bene è identificato dalla planimetria catastale scheda protocollo MS0075416 del 28/08/2012 (Allegato n. 5.4).

Nota 2 – Al catasto Fabbricati, l'unità è stata variata a seguito di denuncia di variazione protocollo MS0075416 del 28/08/2012 per "FUSIONE" (n. 11558.1/2012) nella variazione sono stati soppressi i subalterni 1, e 5 ed è stato originato il sub 6.

Nota 3 – in precedenza a seguito di denuncia di variazione protocollo MS0075410 del 28/08/2012 per "DICHIARAZIONE UIU ART. 19 D. L.78/10" (n. 11557.1/2012) nella variazione sono stati soppressi e subalterni 2, 3, e 4 ed è stato originato il sub 5.

Nota 4: in precedenza a seguito di denuncia di variazione protocollo MS0075410 del 28/08/2012 per "DICHIARAZIONE UIU ART. 19 D. L.78/10" (n. 11557.1/2012) nella variazione sono stati soppressi e subalterni 2, 3, e 4 ed è stato originato il sub 5.

Nota 5: in precedenza a seguito di denuncia di variazione protocollo MS00118502 del 22/11/2011 (n.32221.1/2011) vengono costituite le unità foglio 17 mappale 267 subalterni 2, 3 e 4.

Nota 6: in precedenza a seguito di denuncia di variazione protocollo MS00118501 del 22/11/2011 per "VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO - VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO" (n.35463.1/2011) è stata soppressa l'unità foglio 17 mappale 267 ed è stata originata l'unità mappale 269 subalterno 1..

Nota 7: in precedenza a seguito di denuncia di COSTITUZIONE del 11/05/1994 pratica n. 105832 è stato costituito l'unità immobiliare censita al foglio 17 mappale 269.

Nota 8: in precedenza a seguito di Tipo Mappale del 02/03/1994 (n. 726.1/1994) il mappale 269 del foglio 17 dal catasto terreni è stato censito quale "ente urbano".

Nota 9 - Al catasto terreni il mappale 269 è censito quale ente urbano di mq 3.330 (Allegato n. 5.6).

GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI

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

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

Liquidazione giudiziale [REDACTED] – R.F. n. 11/2023

Nota 10: a seguito delle future demolizioni, così come argomentato nel successivo capitolo 5.7, si dovrà procedere all'aggiornamento degli atti catastali, comprendente inoltre di tipo mappale per l'aggiornamento della mappa catastale e denunce di variazione per il perfezionamento delle planimetrie catastali, comporta una spesa complessiva di complessiva di € 4.000, somma che sarà decurtata dal valore di stima dell'immobile

5.4 Proprietà/provenienza

Proprietà:

[REDACTED]

Diritto di 1/1 di piena proprietà (in regime di separazione dei beni)

Provenienza (Vedi relazione notarile allegato n. 8):

La quota di 1/1 di piena proprietà è pervenuta per atto di vendita Notaio Gio Batta Ricci del 22/10/1979 repertorio 268.390, registrato a Massa il 26/10/1979 al n. 1587, trascritto il 17/11/1979 al n. 5305 di particolare (Allegato n. 5.9), a seguito del quale [REDACTED] ha venduto a [REDACTED] che a sua volta ha fatto l'acquisto in nome e per conto di [REDACTED] per la nuda proprietà e [REDACTED] [REDACTED] per l'usufrutto la piena proprietà dell'immobile posto in Montignoso Località Renella, capannone ad uso stalla con terreno annesso, distinto in catasto al foglio 17 mappale 269 di mq 3.330.

Nota 1: [REDACTED] e [REDACTED], detentori ciascuno della quota di ½ dell'usufrutto, sono deceduti come risulta anche dalle visure catastali storiche. Riguardo a [REDACTED] RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 28/11/2003 - [REDACTED] Voltura n. 1843.1/2011 - Pratica n. MS0035807 in atti dal 08/03/2011, mentre riguardo a [REDACTED] RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 05/11/1980 - [REDACTED] Voltura n. 1842.1/2011 - Pratica n. MS0035803 in atti dal 08/03/2011

Nota 2: A seguito di variazioni successive l'immobile ha assunto gli attuali identificativi foglio 17 mappale 269 subalterno n. 6

5.5 Destinazione urbanistica

Piano Strutturale approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 03 del 05.02.2019, successivamente pubblicato sul B.U.R.T. n. 18 del 02.05.2019 e la successiva delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 09.06.2021 con la quale è stata adottata la variante puntuale al P.S.

Piano Operativo del Comune di Montignoso approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 70 del 21.12.2022, pubblicato sul B.U.R.T. n. 6 del 08.02.2023

Sulla base del vigente Piano Operativo Comunale i terreni facenti parte del lotto, fg 17 mappali 269 ricade in zona urbanistica:

- Tessuto produttivo a destinazione mista -D2- (art. 23)
- Zona omogenea “D” ai sensi del DM 02/04/1968, n. 1444

Vincoli:

- Territori contermini ai laghi (D.Lgs . 42/04 art.142, co.1 lett. b).
- Aree di rispetto dalle sponde dei fiumi (D.Lgs . 42/04 art.142, co.1 lett. c).

Il perito ha provveduto a richiedere al Comune di Montignoso il Certificato di Destinazione Urbanistica (Prot. n. 7792 del 22/04/2024) che si allega (Allegato n. 5.15).

5.6 Titoli edilizi

- **Licenza di costruzione n. 523 del 02/08/1973**, rilasciata a [REDACTED], per l’”**installazione di un complesso zootecnico di n. 6 box**”
Dalla relazione di progetto e dai grafici parti integranti del titolo (Allegati nn. 5.10.c e 5.10.d), si apprende che il progetto prevedeva la realizzazione di due fabbricati di servizio di mq 104 ciascuno, identificati con la lettere A e B, un fabbricato di mq 104 m per la lavorazione di prodotti caseari, fabbricato C, ed un fabbricato di mq 312, delle dimensioni di mt 8,00 x 39,00 contrassegnato con la lettera E.
- Concessione edilizia in sanatoria n. 1315 del 06/05/1996, concessa ai sensi dell’art. 13 L 47/85 , per le opere realizzate abusivamente e di cui all’ordinanza n. 136 del 12/12/1992, rilasciata a [REDACTED]; la sanatoria riguarda una cella frigo prefabbricata delle dimensioni di mt 12.80 x 11.50, come si evince dalla relazione tecnica e grafi parti integranti del titolo edilizio (Allegati nn. 5.11.b , 5.11.e, 5.11.f)
- Attestazione di conformità in sanatoria a mezzo di Denuncia di Inizio Attività protocollo 9156 del 01/07/2005 (Allegato n. 5.12), inoltrata da [REDACTED], per

la “**Demolizione e ricostruzione pereti interne, richiesta di autorizzazione sanitaria per la produzione, confezionamento e vendita all’ingrosso di ghiaccioli granite e gelati**” ; è seguita la determinazione dirigenziale di autorizzazione n. 2 del 14/01/2006 prot. 586 (Allegato n. 5.12.c)

Datazione di corpi edilizi – dalla visione delle foto aeree estratte dal sito della Regione Toscana “Fototeca” possiamo osservare:

- Foto aerea del 21/06/1965 –Sul lotto non esisteva nessun fabbricato (Allegato n. 5.13.a)
- Foto aerea del 08/1973 –Sul lotto non esisteva nessun fabbricato (Allegato n. 5.13.b)
- Foto aeree del 21/08/1975 e 21/04/1976 –Risulta edificato il corpo edilizio centrale, oggetto dalla licenza di costruzione n. 523 del 02/08/1973, oltre una manufatto o tettoia di forma quadrata situata verso OVEST (Allegati nn. 5.13.c e 5.13.d)
- Foto aerea del 27/06/1984 – Sul lotto è presente il corpo di fabbrica centrale le porzioni in ampliamento edificate verso OVEST (Allegato n. 5.13.b)

5.7- Abusi edilizi/sanatoria degli abusi

La Licenza di costruzione n. 523 del 02/08/1973 autorizza la costruzione del corpo edilizio centrale delle dimensioni di mt 39,00 x 8,00 da destinarsi a stalla (Corpo A), suddiviso in 6 box (Vedi grafico allegato n. 5.10.d).

Segue la Concessione edilizia in sanatoria n. 1315 del 06/05/1996 che sana la sola costruzione cella frigo prefabbricata delle dimensioni di mt 12.80 x 11.50 (Corpo B) (Vedi grafico allegato n. 5.11.f)

Infine si cita la Attestazione di conformità in sanatoria a mezzo di Denuncia di Inizio Attività protocollo 9156 del 01/07/2005 inoltrata da [REDACTED], per la “Demolizione e ricostruzione pereti interne”; nel titolo il Tecnico Incaricato cita come titolo edilizio precedente la Concessione edilizia in sanatoria n. 1315 del 06/05/1996 che, come detto sopra, sana la sola cella frigo.

Dalla disamina dei titoli edilizi sopra elencati, viste le epoche di edificazione delle diverse parte ed confronto con lo stato di fatto si rilevano le seguenti difformità, meglio individuate dalla colorazione rossa sul grafico “RILEVAMENTO ABUSI EDILIZI” allegata alla presente (Allegato n. 5.14).

- 1- Il corpo A edilizio centrale, autorizzato da Licenza di costruzione n. 523 del 02/08/1973, delle dimensioni di mt 12.80 x 11.50, è autorizzato ad uso

stalla e suddiviso in 9 box, pertanto per essere utilizzata per un uso diverso si dovrà inoltrare una richiesta di sanatoria che dovrà sanare le seguenti difformità:

- A- Cambio di destinazione da stalla ad altra destinazione
- B- Diversa distribuzione interna
- C- Variazione prospettica

2- Ad esclusione del corpo A edilizio centrale, autorizzato da Licenza di costruzione n. 523 del 02/08/1973, e della cella frigo sanata con Concessione edilizia in sanatoria n. 1315 del 06/05/1996 (corpo B), non sono state rinvenuti titoli edilizi che abbiano autorizzato o sanato le altre porzioni di fabbricato che sono ben evidenziate con la colorazione rossa sul grafico di cui all'allegato n. 5.14 alla presente relazione di stima:

- Tettoia, n. 3 celle frigo, vani ad uso magazzino, corpo servizi, manufatto ad uso deposito il tutto facente parte del corpo di testata posto verso OVEST (corpi C – G ed H).
- Magazzino/tettoia situata lungo il confine verso monte (Corpo D)
- Corpo F costituito da tettoie parzialmente chiuse edificate attorno alla cella frigo identificata con la lettera B.

Le porzioni edificate abusivamente non sono sanabili in quanto non rispettano le distanze minime dai confini e rientrano nelle Aree di rispetto dalle sponde dei fiumi; le porzioni edificate abusivamente individuate con la colorazione rossa sul grafico "RILEVAMENTO ABUSI EDILIZI" allegata alla presente (Allegato n. 5.14)

Il perito ha calcolato che per procedere alla regolarizzazione edilizia del bene si dovrà sostenere una spesa complessiva di € 30.000, comprensiva dei costi della demolizione delle opere abusive non sanabili, i costi della eventuale sanatoria delle opere abusive sanabili, sanzioni amministrative e diritti di segreteria, spese tecniche per gli adempimenti burocratici, costi della sicurezza sui cantieri, spese di ripristino dello stato dei luoghi e di smaltimento dei materiali da conferire in discarica, somma che sarà decurtata dal valore di stima dell'immobile.

5.8- Costi per il ripristino della legittimità edilizia

Di seguito si redige computo metrico estimativo che determina i costi che si dovranno sostenere per la regolarizzazione edilizia del bene immobile, comprendenti i costi di demolizione delle opere abusive non sanabili, le spese tecniche, sanzioni amministrative e diritti di segreteria per sanare le opere abusive sanabili.

GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI

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

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

Liquidazione giudiziale [REDACTED] – R.F. n. 11/2023

COMPUTO DEI COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA DEI BENI**Abusi - Demolizione corpi abusivi non sanabili**

N	Voci di capitolato	Costo parz	Costo tot
1	Demolizione del corpo servizi in muratura di mattoni, compresa la rimozione degli infissi, dei sanitari e dell'impianto idraulico, compreso il carico, il trasporto e l'onere della discarica mq 18,70 x €40,00 al mq =	€ 748,00	
2	Demolizione del corpo C di testata situato verso OVEST, formato da n. 3 celle frigo, vari ambienti, in struttura precaria, formato da pareti e copertura in pannelli sandwich autoportanti, compresa rimozione della pavimentazione e degli infissi, compreso il carico, il trasporto e l'onere della discarica mq 153 x € 20,00 al mq =	€ 3.060,00	
3	Demolizione della tettoia situata ad ovest/mare (Corpo G), formata da struttura in ferro, parete verso mare e copertura in pannelli sandwich autoportanti, compresa rimozione della pavimentazione, compreso il carico, il trasporto e l'onere della discarica mq 115 x € 15,00 al mq =	€ 1.725,00	
4	Demolizione magazzino sitauto verso monte (Corpo D), formato da struttura in ferro e copertura in pannelli sandwich autoportanti, compresa rimozione della pavimentazione, compreso il carico, il trasporto e l'onere della discarica mq 198 x € 15,00 al mq =	€ 1.725,00	
5	Demolizione del magazzino posto ad est del corpo centrale (Corpo E), in struttura precaria, formato da pareti e copertura in pannelli sandwich autoportanti, compresa rimozione della pavimentazione e degli infissi, compreso il carico, il trasporto e l'onere della discarica mq 36,50 x € 20,00 al mq =	€ 730,00	
6	Demolizione della tettoia/magazzino (Corpo F) situata attorno alla cella frigo quadrata, formata da struttura in ferro, pareti e copertura in pannelli sandwich autoportanti, compresa rimozione della pavimentazione, compreso il carico, il trasporto e l'onere della discarica mq 453 x € 15,00 al mq =	€ 6.795,00	
7	Demolizione della cabina elettrica in muratura, compreso il carico, il trasporto e l'onere della discarica mq 7,5 x € 50,00 al mq =	€ 375,00	
8	Demolizione delle tettoie e manufatti indicate con le lettere H, I ed L mq 70 x € 15,00 al mq =	€ 1.050,00	
9	Opere di ripristino e di finitura delle parti esitenti rimaste danneggiate a causa delle demolizioni, comprese finiture, ripristino degli intonaci, riprese, verniciature etc. A corpo	€ 1.000,00	
	TOTALE COSTI DA SOSTENERE	€ 17.208,00	€ 17.208,00

Sommano i costi da sostenere per gli adempimenti burocratici del caso per attuare le demolizioni e p8er la sanatoria delle opere sanabili.

GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI

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

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

Liquidazione giudiziale [REDACTED] – R.F. n. 11/2023

Costi adempimenti burocratici per demolizioni e sanatoria delle opere sanabili

N	Voci di capitolato	Costo parz	
8	Spese tecniche da sostenere per la redazione degli atti amministrativi necessari alla esecuzione delle demolizioni, direzione lavori, nonché delle spese per procedere alla sanatoria delle opere abusive sanabili	€ 3.000,00	
9	Adempimenti in materia di sicurezza: redazione PSC, nomina figura di coordinatore in fase di progettazione e di esecuzione.	€ 3.000,00	
10	Costi della sicurezza: maggiori oneri, opere provvisoriale, mezzi e disposizioni.	€ 2.000,00	
11	Sanzioni amministrative e diritti di segreteria	€ 1.200,00	
SPESE TOTALI		€ 9.200,00	€ 9.200,00

TOTALE GENERALE SPESE DA SOSTENERE PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA DEL BENE IMMOBILE	€ 26.408,00
--	--------------------

La somma totale sopra calcolata, arrotondata ad € 27.000,00, dovrà essere detratta dal valore di stima dell'immobile

5.8- Occupazione

L'immobile è libero da attività; sono presenti attrezzature per la lavorazione, rimanenze di magazzino, materiale vario di scarto da conferire in discarica, residui di lavorazione dell'attività che è stata esercitata dalla società fallita all'interno dell'immobile

5.9 - Dati dimensionali – Calcolo superficie commerciale

Corpo centrale	A	LE 523/1973	Terra	Sup.Lorda	316,00	1	316,00
Cella frigo	B	CE 1315/1996	Terra	Superficie	147,00	1	147,00
Corpo servizi		Abusivo	Terra	Sup.Lorda	18,70	0	0,00
Corpo verso OVEST	C	Abusivo	Terra	Superficie	153,00	0	0,00
Tettoia verso Ovest/mare	G	Abusivo	Terra	Sup.Lorda	115,00	0	0,00
Magazzino verso monte	D	Abusivo	Terra	Sup.Lorda	198,00	0	0,00
Magazzino ad est di corpo centrale	E	Abusivo	Terra	Sup.Lorda	36,50	0	0,00
Magazzino e tettoia attorno alla cella frigo	F	Abusivo	Terra	Sup.Lorda	453,00	0	0,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					1437,20	mq	463,00

GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI

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

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

Liquidazione giudiziale [REDACTED] – R.F. n. 11/2023

Terreno mappale 269	Sup. mq	3.330
Superficie coperta regolare	Sup. mq -	463
TERRNO LIBERO	Sup.mq	2.867

NB. Della superficie libera complessiva del lotto di mq 3330 si conteggia, quale superficie libera, la superficie libera da costruzione compreso le porzioni destinate alla demolizione.

5.10- Valutazione del bene

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

DESTINAZIONE	PIANO	SUPERFICIE COMMERCIALE	Euro/mq	VALORI PARZIALI
Corpo centrale autorizzato da LE 523/1973	Terra	mq 316,00	x € 700,00	= € 221.200,00
Cella frigo autorizzata da CE 1315/1996	Terra	mq 147,00	x € 400,00	= € 58.800,00
Terreno libero		mq 2.867	x € 20,00	= € 57.340,00
(V.M.) - VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE				€ 337.340,00

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

-€ 67.468,00

A sottrarre le spese per la regolarizzazione degli atti catastali

-€ 4.000,00

A sottrarre le spese per la regolarizzazione edilizia del bene

-€ 27.000,00

V.I.R. - VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO**€ 238.872,00**

6. Terreni in Comune di Mulazzo Immobile F

6.1 Descrizione degli immobili

Terreni agricoli o boschivi in Comune di Mulazzo, di una superficie complessiva di mq 40.727, situati nei pressi della piccola frazione montana di Casa di Loia e la Strada Provinciale 32.

I terreni sono in zona collinare/montana, distribuiti in ordine sparso così come indicato sulla vista aerea dall'alto (Allegato n. 6.1), di natura boschiva, in pendenza verso valle, per la maggior parte con presenza di alberi d'alto fusto di tipo autoctono disposte in maniera casuale ed essenze di sottobosco.

Nei pressi della zona in cui sono ubicati i terreni possiamo così suddividerli a seconda della loro natura e collocazione:

- (Foglio 37 mappali 459 – 481 – 487 – 488 – 452 – 453) Terreni con sovrastante rudere ubicati nei pressi dell'aggregato denominato Casa di Loia, di complessivi mq 1.557.

Si precisa che il rudere si presenta completamente distrutto, materializzato da un cumulo di pietre, di nessun valore commerciale.

- (Foglio 37 mappale 456, foglio 47 mappali 55 – 79, foglio 48 mappali 16 – 87) Terreni boschivi in forte pendenza ubicati in zona impervia, per una superficie di mq 33.148, di scarsissimo valore commerciale.
- (Foglio 37 mappali 382 – 340, foglio 38 mappali 124 – 142) di una superficie di mq 6.022)

Terreni situati lungo la Strada Provinciale 32, incolti, difficilmente accessibili, in forte pendenza verso valle di scarsissimo valore commerciale.

6.2 Confini

- Mappale 142 del foglio 38 – confina con Strada Provinciale 32, fosso demaniale, mappali 109 e 141
- Mappale del foglio 38 e mappale 340 del foglio 37 confina con Strada Provinciale 32, mappali 123 125 del foglio 38 e mappali 337 del foglio 37, s.a.
- Mappale 382 del foglio 37 – confina con fosso della Carlina, mappali 385, 383, s.a.
- Mappali 452 e 53 del foglio 37 – confinano con mappali 455, 449, 450, s.a.
- Mappale 459 del foglio 37 – confina con mappali 440, 477, 441, s.a.
- Mappale 481 del foglio 37 – confina con mappali 480, 441, 482.
- Mappali 487 e 488 del foglio 37 – confinano con mappali 484, 490, 480, s.a.

GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI

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

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

Liquidazione giudiziale [REDACTED] – R.F. n. 11/2023

- Mappale 456 del foglio 37 – confina con fosso della Carlina, mappali 476, 435, s.a.
- Mappale 16 del foglio 48 – confina con mappali 23, 17, 15, s.a.
- Mappale 55 del foglio 47 – confina con mappali 56, 57, 54, s.a.
- Mappale 79 del foglio 47 – confina con Fosso Dell'Argendia, mappali 77, 81, s.a.
- Mappale 87 del foglio 47 – confina con mappali 102, 84, 86, s.a.

6.3 - Dati catastali

Comune di Mulazzo , Catasto Terreni (Allegato n. 6.3)

FOGLIO	MAPPALE	QUALITA'	CL	SUPERFICIE	REDD. DOM.	REDD. AGR.
37	340	Bosco Ceduo	2	1.179 mq	€ 0.24	€ 0.37
37	382	Bosco Ceduo	2	1.833 mq	€ 0.38	€ 0.57
37	452	Pasc cespug	U	303 mq	€ 0.06	€ 0.03
37	453	Prato	4	202 mq	€ 0.15	€ 0.09
37	456	Bosco Ceduo	2	3.469 mq	€ 0.72	€ 1.07
37	459	Bosco Misto	U	293 mq	€ 0.15	€ 0.09
37	481	Pascolo Arb	1	384 mq	€ 0.12	€ 0.10
37	487	Pascolo Arb	2	350 mq	€ 0.07	€ 0.05
37	488	Fabb Distrutto	2	25 mq		
38	124	Bosco Ceduo	2	2.470 mq	€ 0.51	€ 0.77
38	142	Bosco Ceduo	2	540 mq	€ 0.11	€ 0.17
47	55	Bosco Ceduo	2	7.172 mq	€ 1.48	€ 2.22
47	79	Bosco Ceduo	2	9.638 mq	€ 1.99	€ 2.99
47	87	Bosco Ceduo	2	6.376 mq	€ 1.94	€ 2.91
48	16	Prato	4	3.493 mq	€ 2.53	€ 1.62

Intestazione: [REDACTED]

Diritto di: per 1/1 in regime di separazione dei beni

Nota: Reddito Dominicale complessivo € 10.45

Reddito Agrario complessivo € 13.05

Superficie catastale complessiva mq 40.727

6.4 Proprietà/provenienza

Proprietà:

[REDACTED]

Diritto di 1/1 di piena proprietà (in regime di separazione dei beni)

Provenienza (Vedi relazione notarile allegato n. 8):

La quota di 1/1 di piena proprietà è pervenuta a [REDACTED] per Decreto di Trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Massa in data 30 aprile 2014 al repertorio n. 646/2014 e trascritto a Massa Carrara in data 17 ottobre 2014 al n. 6370 del reg. part. (Allegato n. 6.6.a) dai signori [REDACTED]

[REDACTED], per la quota di 6/18 ciascuno, ai medesimi pervenuti nel seguente modo:

Provenienza ultraventennale

* ai signori Galleri Gianni e Luisa:

- quanto alla quota di 4/18 ciascuno per successione legittima al padre signor [REDACTED] denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Aulla in data 15 gennaio 1994 al n.5 vol.491 e trascritta a Massa Carrara in data 27 gennaio 1994 al n. 586 del reg. part. (Allegato n 6.6.b);

Al de Cuius signor [REDACTED] quanto in oggetto (12/18) era pervenuto con atto di cessione e divisione ricevuto dal notaio Luigi Maneschi, già di Massa, in data 28 giugno 1980 al repertorio n. 13095/101897 e trascritto a Massa Carrara in data 22 luglio 1980 al n. 3911 del reg. part (Allegato n. 6.6.c) , e con scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Alessandro Cinello, già di Siena, in data 2 maggio 1980 al repertorio n. 759 e trascritto a Massa Carrara in data 21 maggio 1980 al n. 2652 del reg. part. (Allegato n. 6.6.d) ;

- quanto alla quota di 5/18 ciascuno per successione legittima alla madre signora [REDACTED] e deceduta in data 22 febbraio 2013, denuncia di successione registrata ad Aulla in data 9 maggio 2014 al n. 213 vol.99990 e trascritta a Massa Carrara in data 20 novembre 2014 al n. 7500 del reg. part. (Allegato n. 6.6.e);

Si precisa che in data 25 ottobre 2018 al n. 7451 del reg. part. è stata trascritta l'accettazione tacita della medesima signora [REDACTED] a favore dei figli [REDACTED] (Allegato n. 6.6.f);

Alla de Cuius signora [REDACTED] i diritti di 10/18 erano pervenuti per i sopra citati atti ricevuti dal notaio Luigi Maneschi, già di Massa, in data 28 giugno 1980

al repertorio n. 13095/101897, con scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Alessandro Cinello, già di Siena, in data 2 maggio 1980 al repertorio n. 759 e per la sopra citata successione al coniuge signor [REDACTED].

6.5 Destinazione urbanistica

Piano Strutturale Intercomunale definitivamente approvato con deliberazione del C.C. n. 11 del 09.02.2021, pubblicato sul BURT n. 44 in data 3/11/2021

Regolamento Urbanistico, definitivamente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 in data 14.06.2011

I terreni oggetto di perizia, per effetto del vigente Regolamento urbanistico ricadono sotto le seguenti destinazioni urbanistiche.

- I Terreni distinti al catasto di questo Comune: - Foglio 37, mappali n. 382-456-459; Foglio 38, mappali n. 124-142; Foglio 47, mappali n. 55-79-87 risultano assoggettati alle seguenti prescrizioni urbanistiche:

AREE NATURALI E SEMINATURALI (EN) ARTICOLO 36. IDENTIFICAZIONE E NORME DI GESTIONE E ATTUAZIONE –

Vi rientrano quelle aree costituite da ambienti naturali, seminaturali e rurali, nei quali il grado di antropizzazione è estremamente ridotto e le dinamiche naturali ancora importanti e prevalenti, porzioni di territorio che pertanto risultano di significativo interesse per il mantenimento di elevati livelli di naturalità del territorio, di importanza per la tutela della biodiversità e la conseguente conservazione di habitat e specie di interesse naturalistico. L'attività umana è ammissibile quando rientra nelle ordinarie pratiche agro-silvo-pastorali e nella misura in cui garantisce stabilità ambientale e biodiversità del territorio.

- I terreni censiti al Foglio 37, mappali 340-452-453-481-487-488 risultano assoggettati alle seguenti prescrizioni urbanistiche:

AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA (EP)

ARTICOLO 41. AMBITI E CONTESTI DI VALENZA PRODUTTIVA (EPP)

Negli **ambiti e contesti di valenza produttiva** delle aree riconosciute a “prevalente funzione agricola”, il R.U. ammette, in applicazione alle disposizioni di cui all'articolo 41 Titolo III Capo III della L.R. 1/2005, la costruzione di nuovi edifici, nonché di nuovi annessi agricoli e strutture specifiche connessi e necessari alla conduzione dei fondi e all'esercizio dell'attività agricola, da realizzarsi previo Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale, nel rispetto delle prescrizioni e dei parametri indicati agli articoli 27 e 28 del P.T.C. con particolare riferimento alle superfici minime fondiarie da mantenere in produzione.

- Il terreno distinto al foglio 48 mappale 16 risulta assoggettato alle seguenti prescrizioni urbanistiche:

AREE AD ESCLUSIVA FUNZIONE AGRICOLA (ES)

AMBITI E CONTESTI DI VALENZA PRODUTTIVA (ESP)

Negli ambiti e contesti di valenza produttiva delle aree riconosciute ad “esclusiva funzione agricola”, il R.U. ammette, in applicazione alle disposizioni di cui all’articolo 41, Titolo III, Capo III, della L.R. 1/2005, la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo, nonché di nuovi annessi agricoli e strutture specifiche connessi e necessari alla conduzione dei fondi e all’esercizio dell’attività agricola, da realizzarsi previo Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale, nel rispetto delle prescrizioni e dei parametri indicati agli articoli 27 e 28 del P.T.C. con particolare riferimento alle superfici minime fondiari da mantenere in produzione.

In particolare il R.U. individua in tali aree, relativamente ai nuovi interventi edilizi o interventi a questi assimilabili e nel rispetto e secondo i limiti, le modalità e le localizzazioni previste dalla normativa vigente e le indicazioni di dettaglio di seguito riportate, esclusivamente:

- la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo (articolo 41, comma 3 della L.R. 1/2005) così come definiti al precedente Titolo III;
- la costruzione di nuovi annessi agricoli (articolo 41, comma 4 della L.R. 1/2005) così come definiti al precedente Titolo III;
- la costruzione degli annessi agricoli non soggetta al rispetto delle superfici minime fondiari (articolo 41, comma 7 della L.R. 1/2005) così come definiti al precedente Titolo III;
- l’installazione degli annessi agricoli da parte di soggetti diversi dagli imprenditori agricoli (articolo 41, comma 5 della L.R. 1/2005) così come definiti al precedente Titolo III, è ammessa nell’ambito di una comprovata e documentata attività agro-silvo-pastorale e manutentiva del territorio, su lotti minimi coltivati di 3000 mq unitari, per una superficie coperta consentita complessiva di 12 mq, 50 se trattasi di serra fissa.

A tale tipologia di intervento possono accedere anche le aziende agricole regolarmente registrate alle CCIAA e dotate di Partita IVA, ma non inquadrabili come IAP o non raggiungenti le superfici fondiari minime previste per gli interventi di cui al punto B: in questo caso la superficie utile del manufatto può essere al massimo di 20 mq, 100 mq se trattasi di serra fissa.

- l’installazione di manufatti precari (articolo 41, comma 8 della L.R. 1/2005) così come definiti al precedente Titolo III;
- l’installazione di serre temporanee e di serre con copertura stagionale aventi le caratteristiche costruttive dei manufatti precari (articolo 41, comma 8 della L.R. 1/2005) così come definiti al precedente Titolo III.

Gli interventi di nuova edificazione sopraelencati sono consentiti, in conformità ai parametri del P.T.C., purché:

- le aree oggetto d’intervento siano già servite da strade poderali o interpoderali, sia vicinali che comunali o comunque da percorsi veicolari di evidenza cartografica e catastale e dotati di idoneo titolo abilitativo (permesso a costruire o quanto altro previsto);
- nel Programma, per gli interventi che ne richiedono la presentazione, sia prevista la necessità di utilizzo di almeno 1.728 ore lavorative annue per ogni unità abitativa.
- sia verificata la non sussistenza in capo all’azienda di edifici e strutture già disponibili ed idonee (anche in seguito a ristrutturazione) alle funzioni richieste.

Il perito ha provveduto a richiedere al Comune di Mulazzo il Certificato di Destinazione Urbanistica (Registro. N. 23/2024 del 18/04/2024) che si allega

GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI

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

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

Liquidazione giudiziale [REDACTED] – R.F. n. 11/2023

(Allegato n. 6.5).

6.6 Occupazione

I terreni sono liberi

6.7 Dati dimensionali – Calcolo superficie commerciale

DESTINAZIONE	PIANO	PARAM.	SUPERFICIE REALE mq	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE mq
Fabbricato distrutto	Terra	Sup.Lorda	25,00	0,5	12,50
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				mq	12,50

Terreni nei pressi di località Casa di Loia Fg 37 mapp. 459 – 481 – 487 – 488 – 452 – 453	mq	1.557
Terreni boschivi Fg 37 mapp. 456, fg 47 mapp. 55 – 79, fg 48 mapp. 16 – 87	mq	33.148
Terreni scoscesi ubicati lungo la strada SP 32 Fg 37 mapp. 382 – 340, fg 38 mapp. 124 – 142	mq mq	6.022
TOTALE SUP. TERRENI	mq	40.727

6.8 Valutazione del bene

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

DESTINAZIONE	PIANO	SUPERFICIE COMMERCIALE	Euro/mq	VALORI PARZIALI
Magazzino (Rudere)	Terra	mq 12,50	x € 10,00 =	€ 125,00
Terreni nei pressi di Casa di Loia		mq 1.557	x € 2,00 =	€ 3.114,00
Terreni Boschivi		mq 33.148	x € 0,30 =	€ 9.944,40
Terreni scoscesi bordo strada		mq 6.022	x € 0,50 =	€ 3.011,00
(V.M.) - VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE				€ 16.194,40

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	€	3.238,88
A sottrarre le spese per la regolarizzazione degli atti catastali	€	-
A sottrarre le spese per la regolarizzazione edilizia del bene	€	-
V.I.R. - VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO	€	12.955,52

GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI

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

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

Liquidazione giudiziale [REDACTED] – R.F. n. 11/2023

7 - RIEPILOGO VALUTAZIONE BENI IMMOBILI

CORPO	LOTTO	DESTINAZIONE	UBUCAZIONE	FOGLIO	MAPPALE	SUBALT.	VALORE DI MERCATO (V.M.)	VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO (V.I.R.)
A	1	Negozi	Comune di Massa Via Mura Sud 37	81	227	2	€ 64.080,00	€ 51.264,00
B	2	Negozi	Comune di Massa Via Mura Sud 38	81	227	3	€ 65.160,00	€ 52.128,00
C	3	Terreni con rudere	Comune di Massa Loc. Impruneta	84	1538 1537 837		€ 70.320,00	€ 54.256,00
D	4	Fabbricato bifamiliare	Comune di Montignoso Viale Marina n. 116A	15	673 673 673 2094 2093 913 2081 1558	5 6 7	€ 1.248.858,00	€ 948.690,00
E	5	Capannone	Via Lago	17	269	6	€ 337.340,00	€ 238.872,00
F	6	Terreni	Comune di Mulazzo Loc. Casa Loia	37	459 + altri		€ 16.194,40	€ 12.955,52
TOTALE VALORI DI MERCATO (V.M.)							€ 1.801.952,40	
TOTALE VALORI DI IMMEDIATO REALIZZO (V.I.R.)								€ 1.358.165,52

8 – 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 di [REDACTED] (Allegato n. 7.1)

Iscrizioni:

- **ipoteca volontaria iscritta a Massa il 28/04/2011 al n. 592 del registro particolare**, capitale € 550.000,00 Ipoteca € 1.100.000,00, a favore del "CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO S.P.A." e contro [REDACTED], che grava sul bene immobile in Montignoso censito al catasto fabbricati foglio 17 mappale 269 (Allegato n. 7.2).
- **ipoteca giudiziale iscritta a Massa il 22/12/2022 al n. 1700 del registro particolare**, capitale € 3.898,62 Ipoteca € 60.000,00, a favore del "GOLD PLAST S.P.A." e contro [REDACTED], che grava sui beni immobili oggetto di perizia (Allegato n. 7.3).
- **Domanda giudiziale (Divisione giudiziale) trascritta il 17/01/2007 al n. 352 del registro particolare**, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], gravante sui beni immobili oggetto situati in Comune di Mulazzo (Allegato n. 7.4).
- **Atto di destinazione per fini meritevoli di tutela trascritto il 11/07/2022 al n. 5599 del registro particolare**, atto Notaio Costa Pier Giorgio del 01/07/2022 repertorio 20046, contro [REDACTED], gravante sui beni immobili in Montignoso foglio 15 mappali 673 sub 5, 6, 7, mappali 2094 e 1558, mappale 269 immobili in Massa foglio 81 mappale 227 sub 2 e 3, foglio 84 mappali 1538, 838, 1537, 873 (Allegato n. 7.5).
- **Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale trascritta il 07/12/2023 al n. 8807 del registro particolare**, a favore della "MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [REDACTED]" e contro [REDACTED], gravante sui beni immobili oggetto di perizia (Allegato n. 7.6).

9. FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Considerate le caratteristiche dei beni immobili periziati il C.T.U. consiglia di porli in vendita in 6 lotti separati ai prezzi arrotondati che seguono:

Lotto n. 1 – Immobile “A”

Porzione di fabbricato consistente in negozio al piano terra, formato da unico vano, bagno con disimpegno, sito nel Comune di Massa, Via Mura Sud n. 37, censito all'Ufficio del Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati al foglio 81 mappale 227 subalterno 2, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 9, consistenza mq 31, rendita catastale € 819,10.

A confine unità di stessa proprietà sub 3, Via Mura Sud, corte mappale 315, fabbricato mappale 355.

Prezzo di vendita (V.I.R.) € **51.000,00**

Lotto n. 2 – Immobile “B”

Porzione di fabbricato consistente in negozio al piano terra, formato da unico vano, bagno con disimpegno, sito nel Comune di Massa, Via Mura Sud n. 37, censito all'Ufficio del Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati al foglio 81 mappale 227 subalterno 3, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 9, consistenza mq 34, rendita catastale € 819,10.

A confine confina con unità di stessa proprietà mappale 227 sub 2, Via Mura Sud, corte mappale 315, unità subalterno 1 mappale 227.

Prezzo di vendita (V.I.R.) € **52.000,00**

Lotto n. 3 – Immobile “C”

Terreno agricolo di complessivi mq 7.032, con sovrastante rudere (ora demolito), ubicato in Comune di Massa, località Impruneta-La Rocca, censito all'Ufficio del Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati al foglio 84 mappale 1538, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 4, consistenza mq 33, rendita catastale € 55,42, ed al Catasto Terreni foglio 84 mappale 837, qualità uliveto, superficie mq 866, reddito dominicale € 1.12, reddito agrario € 1.79, mappale 1537, qualità uliveto, superficie mq 6.122, reddito dominicale € 12.65, reddito agrario € 20.55.

Il mappale 1537 con sovrastante rudere, mappale 1538, confina con strada vicinale, terreni mappali 836, 840, s.a.

Il mappale 837 confina con strada vicinale, terreni mappali 894, 884, 821, s.a.

Prezzo di vendita (V.I.R.) € **54.000,00**

GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI

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

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

Liquidazione giudiziale [REDACTED] – R.F. n. 11/2023

Lotto n. 4 – Immobile “D”

Fabbricato bifamiliare con annesso garage, tettoia e terreno pertinenziale, in Comune di Montignoso, Viale Marina n. 116A, composto da:

- Appartamento composto da ingresso, cucina/pranzo, soggiorno, 4 camere, n. 3 bagni, disimpegno, ripostiglio, altro vano con accesso indipendente con wc, portico su tre lati, piccolo portico sul retro, terrazzo sul retro al piano terra al piano terra, da 5 vani e ripostiglio al piano seminterrato.
- Appartamento composto da cucina/pranzo, soggiorno, tre camere, 2 bagni, corridoio, ripostiglio, terrazza sviluppata sui quattro lati al piano primo, da grande vano sottotetto e wc al piano sottotetto.
- Garage al piano seminterrato.
- Tettoia pr4caria ubicata nell'angolo nord del lotto
- Terreno pertinenziale

Il tutto censito all'Ufficio del Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati al foglio 15:

- mappale 673 subalterno 5, zona censuaria 1, categoria A/7, classe 2, consistenza 14 vani, rendita catastale € 2.537,87
- mappale 673 subalterno 6, zona censuaria 1, categoria A/7, classe 2, consistenza 7 vani, rendita catastale € 1.268,93
- mappale 673 subalterno 7, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 94, rendita catastale € 228,17
- mappale 2094, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 4, consistenza mq 56, rendita catastale € 182,21
- mappale 1558, zona censuaria 1, categoria F/1, consistenza mq 30, rendita catastale € 0

ed al Catasto Terreni al foglio 15:

- mappale 2093, qualità prato, superficie mq 2.660, red. Dom. € 8.24, red. Agr. € 5.50
- mappale 913, qualità pioppeto, superficie mq 92, red. Dom. € 0.31, red. Agr. € 0.24
- mappale 2081, qualità pioppeto, superficie mq 158, red. Dom. € 0.53, red. Agr. € 0.41

Si fa presente che catastalmente i mappali 913 e 2081 sono intestati al Comune di Montignoso per il diritto di 1/1 del concedente per ed a [REDACTED] per il diritto di 1/1 di enfiteusi.

L'immobile confina con Via Marina, terreni mappali 1099, 2050, 1077, 548, s.a.

Sono presenti parti abusive da sanare/demolire come relazionato sulla perizia C.T.U. in atti.

Prezzo di vendita (V.I.R.) **€ 949.000,00**

Lotto n. 5 – Immobile “E”

Fabbricato ad uso laboratorio artigianale, con annesso terreno pertinenziale, in Comune di Montignoso, località Renella, in Via Lago, formato da corpo centrale in muratura e innumerevoli adiacenti ambienti in struttura precaria, censito all’Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati al foglio 17, mappale 245, subalterno 6, categoria D/8, rendita catastale € 7.180,40.

A confine fosso demaniale, terreni mappali 271, 262, 266, s.a.

Sono presenti parti abusive da sanare/demolire come relazionato sulla perizia C.T.U. in atti.

Prezzo di vendita (V.I.R.) € **239.000,00**

Lotto n. 6 – Immobile “F”

Terreni agricoli o boschivi distribuiti in ordine sparso, in Comune di Mulazzo, di una superficie complessiva di mq 40.727, situati nei pressi della piccola frazione montana di Casa di Loia e la Strada Provinciale 32.

Si precisa che il mappale 488 è un rudere che si presenta completamente distrutto, materializzato da un cumulo di pietre.

Il tutto così censito all’Ufficio del Territorio Catasto Terreni:

- foglio 37 mappale 340, qualità bosco ceduo, cl.2, superficie mq 1.179, red. dom. € 0.24, red. agr. € 0.37
- foglio 37 mappale 382, qualità bosco ceduo, cl.2, superficie mq 1.833, red. dom. € 0.38, red. agr. € 0.57
- foglio 37 mappale 452, qualità pascolo cespugliato, cl. U, superficie mq 303, red. dom. € 0.06, red. agr. € 0.03
- foglio 37 mappale 453, qualità prato, cl. 4, superficie mq 202, red. dom. € 0.1, red. agr. € 0.09
- foglio 37 mappale 456, qualità bosco ceduo, cl.2, superficie mq 3.469, red. dom. € 0.54, red. agr. € 0.09
- foglio 37 mappale 459, qualità bosco misto, cl. U, superficie mq 293, red. dom. € 0.15, red. agr. € 0.09
- foglio 37 mappale 481, qualità pascolo arborato, cl. 1, superficie mq 384, red. dom. € 0.12, red. agr. € 0.10
- foglio 37 mappale 487, qualità pascolo arborato, cl. 2, superficie mq 350, red. dom. € 0.07, red. agr. € 0.05
- foglio 37 mappale 488, qualità fabbricato distrutto, cl. 2, superficie mq 25
- foglio 38 mappale 124, qualità bosco ceduo, cl.2, superficie mq 2.470, red. dom. € 0.51, red. agr. € 0.77
- foglio 38 mappale 142, qualità bosco ceduo, cl.2, superficie mq 540, red. dom. € 0.11, red. agr. € 0.17
- foglio 47 mappale 55, qualità bosco ceduo, cl.2, superficie mq 7.172, red. dom. € 1.48, red. agr. € 2.22

GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI

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

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

Liquidazione giudiziale [REDACTED] – R.F. n. 11/2023

- foglio 47 mappale 79, qualità bosco ceduo, cl.2, superficie mq 9.638, red. dom. € 1.99, red. agr. € 2.99
- foglio 47 mappale 87, qualità bosco ceduo, cl.2, superficie mq 6.376, red. dom. € 1.94, red. agr. € 2.91
- foglio 47 mappale 16, qualità prato, cl. 4, superficie mq 3.493, red. dom. € 2.53, red. agr. € 1.62

Mappale 142 del foglio 38 confina con Strada Provinciale 32, fosso demaniale, mappali 109 e 141

Mappale del foglio 38 e mappale 340 del foglio 37 confina con Strada Provinciale 32, mappali 123 125 del foglio 38 e mappali 337 del foglio 37, s.a.

Mappale 382 del foglio 37 confina con fosso della Carlina, mappali 385, 383, s.a.

Mappali 452 e 53 del foglio 37 confinano con mappali 455, 449, 450, s.a.

Mappale 459 del foglio 37 confina con mappali 440, 477, 441, s.a.

Mappale 481 del foglio 37 confina con mappali 480, 441, 482.

Mappali 487 e 488 del foglio 37 confinano con mappali 484, 490, 480, s.a.

Mappale 456 del foglio 37 confina con fosso della Carlina, mappali 476, 435, s.a.

Mappale 16 del foglio 48 confina con mappali 23, 17, 15, s.a.

Mappale 55 del foglio 47 confina con mappali 56, 57, 54, s.a.

Mappale 79 del foglio 47 confina con Fosso Dell'Argendia, mappali 77, 81, s.a.

Mappale 87 del foglio 47 confina con mappali 102, 84, 86, s.a.

Prezzo di vendita (V.I.R.) **€ 13.000,00**

* * *

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

Massa 25/ 06 /2024

Il C.T.U.

Geom Massimo Cristino Radicchi

