

**Tribunale di Massa**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

**N.R.G. E.I. 32/2023**  
data udienza:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ELISA PINNA**

Custode Giudiziario: **Marco Pio Lavaggi**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 001, 002**

**Esperto alla stima:** Roberto Carra  
**Codice fiscale:** CRRRRT59C02F023R  
**Studio in:** Via Pascoli 39 - 54100 Massa  
**Telefono:** 0585 41077  
**Fax:** 0585 41077  
**Email:** ro.carra@archiworld.it  
**Pec:** ro.carra@pec.it

---

Beni in **Villafranca In Lunigiana (MS)**  
Località/Frazione **Mocrone**  
podere denominato Casola

**INDICE****Lotto: 001**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA .....</b>	<b>3</b>
Corpo: A.....	3
<b>BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.).....</b>	<b>5</b>
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>5</b>
<b>3. STATO DI POSSESSO.....</b>	<b>6</b>
<b>4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....</b>	<b>6</b>
<b>5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....</b>	<b>7</b>
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....</b>	<b>7</b>
<b>7. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>8</b>
<b>8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....</b>	<b>14</b>

**Lotto: 002**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA .....</b>	<b>16</b>
Corpo: A Fabbricati.....	16
Corpo: B Terreni .....	18
<b>BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.).....</b>	<b>20</b>
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>20</b>
<b>3. STATO DI POSSESSO.....</b>	<b>21</b>
<b>4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....</b>	<b>21</b>
<b>5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....</b>	<b>22</b>
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....</b>	<b>23</b>
<b>7. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>24</b>
<b>8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....</b>	<b>34</b>

**Beni in Villafranca In Lunigiana (MS)**  
Località/Frazione **Mocrone**  
podere denominato Casola

### Lotto: 001

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si**

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva a firma del Notaio Sara Rivieri di Massa del 26.05.2023, Visura Camerale aggiornata al 20.02.2023;

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si**

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: A.**

**sito in Villafranca In Lunigiana (MS) frazione: Mocrone , podere denominato Casola**

Note: Fabbricato con terreni cicostanti catastalmente ricompresi tra via Comunale di Mocrone e strada Vicinale per Mocrone in località Casola

**I Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [REDACTED]

- foglio **5**, particella **424**, indirizzo Loc. Casola di Mocrone s.n.c., piano T-1-2, comune Villafranca in Lunigiana, categoria D/10, rendita € €2.026,00

Derivante da: VOLTURA D'UFFICIO del 29/11/2006 Pubblico ufficiale MORICHELLI VERTERE Sede AULLA (MS) Repertorio n. 78828 - COMPRAVENDITA RECUPERO NOTA 10622/06 Voltura n. 1644.1/2007 - Pratica n. MS0028733 in atti dal 07/03/2007

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1/1

Confini:

Il fabbricato confina: ad Est co part.423; a Nord, a Ovest ed a Sud con part.425 tutte del Fg.5, stessa proprietà.

**Note sulla conformità catastale:**

La società [REDACTED]

Il fabbricato è stato costituito in data 31/07/2002 Pratica n. 82908 in atti dal 31/07/2002 COSTITUZIONE (n. 1072.1/2002) intestatari [REDACTED]

La creazione della part. 424 ha variato le part. 328 e 333 ora rispettivamente part.423 e 425.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

[REDACTED], millesimi di proprietà: 1/1;

Derivante da:

VOLTURA D'UFFICIO del 29/11/2006 Pubblico ufficiale MORICHELLI VERTERE Sede AULLA (MS) Repertorio n. 78828 - COMPRAVENDITA RECUPERO NOTA 10622/06 Voltura n. 1644.1/2007 - Pratica n. MS0028733 in atti dal 07/03/2007

**Segue elenco particelle:**

- foglio **5**, particella **248**, qualità Cast. Frutto, classe 3, superficie catastale mq.6.904, reddito dominicale: € 2,85, reddito agrario: € 1,43. Impianto meccanografico del 24/09/1969.
- foglio **5**, particella **260**, qualità Cast. Frutto, classe 3, superficie catastale mq.11.576, reddito dominicale: € 4,78, reddito agrario: € 2,39. Impianto meccanografico del 24/09/1969

- foglio **5**, particella **275**, qualità Pascolo, classe 2, superficie catastale mq.1.657, reddito dominicale: €0,43, reddito agrario: € 0,60. Impianto meccanografico del 24/09/1969.
- foglio **5**, particella **329**, qualità Pascolo ARB, classe 1, superficie catastale mq.5.798, reddito dominicale: € 3,29, reddito agrario: € 1,80. Impianto meccanografico del 24/09/1969.
- foglio **5**, particella **330**, qualità Fabb Diruto, superficie catastale mq.35, reddito dominicale: € 0,00, reddito agrario: € 0,00. Variazione d'ufficio del 22/05/2018 pratica n. MS0025950 in atti dal 22/05/2018 bonifica fr (n. 5446.1/2018).
- foglio **5**, particella **331**, qualità Prato, classe 3, superficie catastale mq.1.292, reddito dominicale: €2,00, reddito agrario: € 1,67. Impianto meccanografico del 24/09/1969.
- foglio **5**, particella **332**, qualità Prato, classe 3, superficie catastale mq.2.409, reddito dominicale: €3,73, reddito agrario: € 3,11. Impianto meccanografico del 24/09/1969.
- foglio **5**, particella **334**, qualità Prato, classe 3, superficie catastale 3400, reddito dominicale: € 5,27, reddito agrario: € 4,39. Impianto meccanografico del 24/09/1969.
- foglio **5**, particella **335**, qualità Cast. Frutto, classe 3, superficie catastale 5.354, reddito dominicale: €2,21, reddito agrario: € 1,11. Impianto meccanografico del 24/09/1969
- foglio **5**, particella **336**, qualità Bosco Ceduo, classe 2, superficie catastale 2.279, reddito dominicale: €0,59, reddito agrario: € 0,71. Impianto meccanografico del 24/09/1969.
- foglio **5**, particella **337**, qualità Bosco Ceduo, classe 2, superficie catastale 1.243, reddito dominicale: €0,32, reddito agrario: € 0,39. Impianto meccanografico del 24/09/1969.
- foglio **5**, particella **338**, qualità Bosco Alto, classe 2, superficie catastale 3.631, reddito dominicale: €1,50, reddito agrario: € 1,13. Impianto meccanografico del 24/09/1969.
- foglio **5**, particella **367**, qualità Bosco Misto, classe U, superficie catastale 4.607, reddito dominicale: €3,09, reddito agrario: € 1,43. Impianto meccanografico del 24/09/1969.
- foglio **5**, particella **394**, qualità Cast. Frutto, classe 3, superficie catastale 1.780, reddito dominicale: €0,74, reddito agrario: € 0,37. Impianto meccanografico del 24/09/1969.
- foglio **5**, particella **423**, qualità Cast. Frutto, classe 3, superficie catastale 8.408, reddito dominicale: €3,47, reddito agrario: € 1,74. Tipo mappale del 02/11/1999 in atti dal 02/11/1999 (n.2408.1/1/1999). Deriva dalla part.328.
- foglio **5**, particella **425**, qualità Pascolo Arb, classe 1, superficie catastale 1.667, reddito dominicale: €0,95, reddito agrario: € 0,52. Tipo mappale del 02/11/1999 in atti dal 02/11/1999 (n.2408.1/1/1999). Deriva dalla part.333
- foglio **6**, particella **26**, qualità Prato, classe 3, superficie catastale 2.754, reddito dominicale: € 4,27, reddito agrario: € 3,56. Impianto meccanografico del 24/09/1969.
- foglio **6**, particella **27**, qualità Bosco Misto, classe U, superficie catastale 1.275, reddito dominicale: €0,86, reddito agrario: € 0,40. Impianto meccanografico del 24/09/1969.

#### **CONFINI:**

La particella **248** confina con: canale del Cerreto, part.301 e 303 a Ovest; part. nn.244, 245, 247 e 249 a Nord; strada vicinale per Mocrone a Est; part. nn.306, 250, 304 a Sud. Tutte del fg.5;

Il compendio immobiliare nel suo complesso, esclusa la particella di cui sopra, confina con: Starada vicinale per Mocrone a Ovest; part. nn.258, 261, 262, 254, 273, 274, 276 e 419 tutte del fg.5 a Nord; strada Comunale di Mocrone a Est; part. 366 del fg.5 e part. nn.24, 25 e 28 del fg.6. a Sud.



**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

- Residenza: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Note:** I beni sono pervenuti con maggior consistenza con atto di compravendita Notaio Vertere Morichelli di Aulla del 29/11/2006 rep.n.78.828/16.922 trascritto a Massa il 19/12/2006 al n.10622 di Rep.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato per quanto rilevabile e tenendo conto della scala di disegno delle planimepie corrisponde a livello planimetrico e distributivo con lievi differenze dimensionali e di posizione per quanto riguarda porte finestre sia interne che esterne ad eccezione dell'andamento delle scale di collegamento tra il piano terra ed il primo dove al posto della scala a chiocciola in ferro vi è una scala sempre in ferro ma a due rampe con ventaglio intermedio; anche la scala tra il piano primo e secondo, a chiocciola in ferro, presenta delle minime difformità a livello dimensionale e di disegno. La difformità principale è al piano secondo dove il bagno risulta più grande a scapito della camera a destra salendo dalle scale.

Non risulta accatastata la piscina seminterrata posta lato sud del fabbricato ed insistente sulla part.334.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di nuove planimetrie per quanto riguarda il fabbricato e accatastamento della piscina.

Descrizione delle opere da sanare: Modifiche interne e accatastamento della piscina

Spese tecniche bolli diritti sanzioni: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

**Note:** L'adeguamento della pratica catastale è legata e condizionata dall'ottenimento o meno delle necessarie autorizzazioni comunali, per questo si rimanda a quanto precisato al paragrafo specifico.

Per quanto sopra la spesa qui riportata è da intendersi come ipotesi.

**Note sulla conformità catastale:** Trattasi di terreni incolti in gran parte invasi dalla vegetazione spontanea, per tanto le qualità riportate in catasto non corrispondono del tutto allo stato di fatto. Il fabbricato diruto part. 330 non era visibile e l'area non è accessibile per la fitta vegetazione, lo scrivente non può esprimersi sulle reali condizioni dell'immobile.

Sul terreno part.334, in prossimità del fabbricato part.424, insiste una piscina prefabbricata in parte interrata in parte fuori terra in pessime condizioni di manutenzione .

Lo scrivente non può esprimersi sulla: consistenza, natura e andamento dei terreni, corrispondenza dei confini, questo a causa della fitta vegetazione, dello stato di abbandono, della natura stessa dell'area (montana). I confini non risultano consolidati. Non rientra nei compiti dello scrivente la verifica strumentale dei confini e della posizione dei fabbricati.

*Note generali: Il fabbricato part.424, come riportato nella documentazione edilizia, è un fabbricato per agriturismo uso alloggi.*

**1.2 BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)**

NO

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Casa isolata con terreni nel comune di Villafranca in Lunigiana in zona montuosa denominata "Costa di Casola" caratterizzata da boschi e terreni prevalentemente abbandonati, solo in piccola parte coltivati o sistemati a uliveto. Il podere e la zona in generale è raggiungibile con idonei veicoli (fuori strada ecc.) percorrendo la strada Comunale di Mocrone, sterrata e in forte pendenza, che parte da Mocrone e precisamente dal ponte in pietra posto al termine di via del Molino. La strada serve altre abitazioni e proprietà prima di arrivare al podere "Casola", di cui sono parte i beni ricadenti nel lotto n.1, la strada attraversa dividendolo in due il podere per poi continuare verso la prosecuzione di Via Irola a quota ben più alta. La strada al momento del sopralluogo era percorribile oltre il podere "Casola" soltanto per un ulteriore breve tratto dopo di che, se bene tracciata, non era più

percorribile se non a piedi a causa di improvvisi salti di quota, grosse pietre affioranti, profonde spaccature dovute al ruscellamento dell'acqua piovana. Il fabbricato in esame è al centro dei terreni che compongono il lotto 1 e lo si raggiunge tramite un ulteriore tratto di strada sterrata che si dirama dalla strada Comunale di Mocrone.

**Caratteristiche zona:** montana, isolata normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico limitato, non vi sono aree di parcheggio, possibilità di parcheggio su terreni di proprietà.

**Servizi presenti nella zona:** La zona non è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: no.

**Servizi offerti dalla zona:** Zona agricola - boschiva- isolata

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali e agricole

**Importanti centri limitrofi:** Villafranca Lunigiana a circa km 6; Pontremoli a circa km.13.

**Attrazioni paesaggistiche:** Boschi e montagne parco nazionale dell'Appennino Tosco Emiliano; Lagastrello, Cerreto Laghi .

**Attrazioni storiche:** Pievi, Castelli, centri storici.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus di line a circa km.4

### 3. STATO DI POSSESSO:

#### Libero

Note: Al momento del sopralluogo i fabbricato era libero, i terreni per quanto visibile non risultavano coltivati ne curati o utilizzati. Nel fabbricato sono presenti arredi e supellettili in mediocrio cattive condizioni.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

#### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 *Iscrizioni:*

Nessuna.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di ██████████ contro ██████████; Derivante da: Atto Giudiziario ; emesso dal Tribunale di Massa in data 20/02/2023 ai nn. 333 trascritto a Massa in data 23/03/2023 ai nn. 2686/2149;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Si veda elenco formalità aggiornato allegato alla relazione

### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:** Non esiste condominio

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** nessuna.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non esiste condominio

**Millesimi di proprietà:** non esiste condominio

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non esiste condominio

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** no

**Avvertenze ulteriori:** Non al momento

### 5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

No Condominio

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 ATTUALI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED], con sede legale [REDACTED]  
[REDACTED] ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Vertere Morichelli in Aulla, in data 29/11/2006, ai nn.

78.828/16.922; trascritto a MASSA, in data 19/12/2006, ai nn. 15884/10622.

Note: Gli immobili sono pervenuti [REDACTED]  
[REDACTED]

### 6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nato a [REDACTED]  
**C.F.:** TRLNLM60M16G273I quota di proprietà 1/2 dal 26/06/1997 al 29/11/2006 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Vertere Morichelli in Aulla, in data 26/06/1997, ai nn. 32331/9947; registrato a Aulla , in data 15/07/1997, ai nn. 475; trascritto a MASSA, in data 28/06/1997, ai nn. 4910/3681.

Note: I beni erano pervenuti al venditore il 15/02/1990 con atto Notaio Patané di La Spezia repertori 39402 trascritto a Massa il 27/02/1990 al RG. n.1422 rep. n.1213

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
[REDACTED] quota di proprietà 1/4; [REDACTED]

\_\_\_\_\_ quota di proprietà 1/4 dal 28/08/1997 al 29/11/2006 .  
In forza di atto di compravendita - a rogito di Tribunale di Massa, in data 28/08/1997, ai nn. 1001/4938; registrato a Massa , in data 29/08/1997, ai nn. 1250/IV; trascritto a MASSA, in data 27/09/1997, ai nn. 7695/5870.

Note: I beni sono pervenuti da \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 di piena proprietà; la rimanente quota di 1/2 di piena proprietà era pervenuta a \_\_\_\_\_ con atto di Copravendita notaio Vertere Morichelli del 26/06/1997.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 2158/99

Intestazione: \_\_\_\_\_

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione e adeguamento per agriturismo di fabbricato

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 29/01/1998 al n. di prot. 907

Rilascio in data 12/03/1999 al n. di prot. 2158/1137

Abitabilità/agibilità in data 01/10/1999 al n. di prot. 2158/1137

NOTE: l'intervento sul fabbricato, dato per preesistente, rientra insieme ad altri interventi, nel Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale della ditta \_\_\_\_\_ e la signora \_\_\_\_\_ approvato con Delibera della Giunta Municipale n.49 del 17/06/1998, con successiva avriante approvata con Delibera della Giunta Comunale n.27 del 14.03.2002. Per detto piano è stata stipulata apposita convenzione con il Comune di Villafranca in Lunigiana , Rep. n.35966, registrato ad Aulla in data 13/07/1998 al n. 499. La convenzione prevedeva che la destinazione d'uso agricola delle costruzioni non possa essere modificata e che la costruzione non possa essere alienare separatamente dal fondo per la quota sulla cui capacità produttiva dell'azienda agricola gravava. Successivamente a seguito della richiesta di cessare l'attività agricola, prot. n.3244 del 17/03/2006, da parte dei signori \_\_\_\_\_ la Giunta Comunale con sua Delibera n.102 del 12/05/2006 ha autorizzato la rescissione dell'atto unilaterale d'obbligo di cui sopra.

Numero pratica: 13/2001

Intestazione: \_\_\_\_\_

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Realizzazione di piscina in prefabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 26/02/2001 al n. di prot. 1644

Rilascio in data 26/02/2001 al n. di prot. 1644

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Trattasi di piscina adiacente al fabbricato Fg.5, part. 424; autorizzazione Provincia di Massa Carrara prot. n.7167 del 09/2001. Nella pratica non era presente la comunicazione di fine lavori e la dichiarazione di regolare esecuzione.

### 7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si sono rilevate alcune modifiche alla distribuzione interna consistenti nello spostamento di alcuni tramezzi interni e nella distribuzione, si rileva una minor altezza utile interna al piano terra e primo, maggior altezza interna al piano secondo sotto tetto. Non è stato possibile verificare l'altezza sotto gronda stante la diversa situazione del terreno esterno, le misure perimetrali per quanto rilevabile sono in linea con quanto riportato nel progetto con variazioni nelle tolleranze. Per quanto attiene alle aperture esterne ed interne nel progetto non sono riportate le relative misure, per quanto è possibile ricavare confrontando il progetto con lo stato di fatto in particolare con il disegno dei prospetti si rilevano alcune variazioni nelle dimensioni e nella loro posizione. Il fabbricato è stato realizzato su di un mappale diversa da quello riportato nel progetto rilasciato.

Nel progetto assentito il fabbricato avrebbe dovuto insistere sulla particella 330 corrispondente ad un fabbricato diruto di 35 mq., infatti il progetto prevedeva la ristrutturazione e l'adeguamento di un fabbricato preesistente, in realtà il fabbricato è stato realizzato a cavallo tra quella che era la particella 333 e la particella 328 oggi rispettivamente part.425 e part.423. Il fabbricato risulta quindi spostato di circa m.60 rispetto alla localizzazione prevista nel progetto che riporta chiaramente l'individuazione della particella 330 come punto di intervento. Lo scrivente non ha rinvenuto in atti la richiesta di spostamento o qualsiasi altro atto che autorizzasse la diversa ubicazione. In base alla normativa D.P.R. 380/2001 art.32 comma 1 lettera c) la modifica della localizzazione dell'edificio comporta una variazione essenziale. Su tale linea si è espresso in più occasioni anche il Consiglio di Stato. Va tenuto inoltre presente che i terreni ora come allora ricadono in zona agricola, oggi "EA: Ambiti delle aree ad esclusivo uso agricolo" e che allora come ora qualsiasi intervento deve rientrare in un "Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale". L'intervento, sulla particella 330, era stato concesso a seguito dell'approvazione del "Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale" approvato dalla Comunità montana in data 21/04/98 e dalla Giunta Municipale con delibera n.49 del 17/06/98. Per quanto sopra riportato e alla luce della documentazione in atti si ritiene che il fabbricato nel suo complesso **non possa essere sanato**, l'irregolarità rende il fabbricato non commerciabile. Dagli incontri avuti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Villafranca, se non emergeranno altri elementi al momento non rinvenuti, il fabbricato non è in regola con la normativa urbanistica ed è soggetto a demolizione. La demolizione del fabbricato ha un costo che va a ridurre il valore complessivo del lotto. Per avere un ordine di grandezza di riferimento si può partire dal volume vuoto per pieno del fabbricato e svolgere alcune considerazioni: Volume da demolire vuoto per pieno è di circa mc.476 (indicativo) Per il calcolo delle macerie da selezionare, caricare e portare in discarica si considera una media del volume demolito (l'incidenza varia a dal 25% al 35% in base alla tipologia costruttiva) con un peso medio di 1,60 tonnellate al metro cubo, considerando la natura del detrito principale. In considerazione della tipologia del fabbricato si ritiene corretto applicare in questo caso la percentuale del 25% Macerie: mc.476 x 25%= mc.119; peso medio materiale mc.119 x t.1,6= t. 190,4 da conferire in discarica (circa €110 - €130 a t.) Nel caso in oggetto i costi per una demolizione selettiva e messa a discarica del materiale di risulta può variare da circa €21.000 a €25.000,00, la media di spesa è circa €23.000,00. Questi sono valori indicative vista l'incidenza di fattori molto variabili nel tempo come la distanza dalla discarica utilizzabile al momento i prezzi da questa applicati, l'andamento dei costi del carburante, i costi di manodopera e mezzi, le condizioni della strada al momento in cui verranno eseguiti i lavori. A quanto sopra andranno aggiunte le spese per il ripristino e le sistemazioni oltre alle spese tecniche e di progettazione, permessi e quanto altro necessario al momento, indicativamente quantificati in €2.000,00.

Regolarizzabili mediante: Non regolarizzabile.

Descrizione delle opere da sanare: Non sanabile

Spese tecniche, permessi e opere: € 25.000,00

Oneri Totali: **€ 25.000,00**

**Note:** Questi sono valori indicativi vista l'incidenza di fattori molto variabili nel tempo come sopra sintetizzato, gli importi corretti saranno determinabili soltanto a seguito di un progetto esecutivo di demolizione e ripristino e, come si è detto, in base ai costi di mercato al momento vigenti.

## 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Piano strutturale Intercomunale approvato con delibera C.C. n.9 del 27.04.2021; Regolamento Urbanistico approvato con Delibera del C.C. n.4 del 11/02/2010
Zona omogenea:	Ambiti delle Aree ad esclusivo uso agricolo EA
Norme tecniche di attuazione:	Art.40 da 40.1 a 40.2.b; art.52

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Nelle zone con esclusiva funzione agricola sono di norma consentiti impegni di suolo esclusivamente per finalità collegate con la conservazione o lo sviluppo dell'agricoltura e delle attività connesse. Qualsiasi intervento è subordinato alla presentazione di idoneo Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale.

**Note generali sulla conformità:** Si veda quanto riportato nel dettaglio per le singole particelle nell'allegato C.D.U. rilasciato dal comune di Villafranca in Lunigiana. Si precisa che sui terreni vi sono vari vincoli come riportato nel CDU: 1) - immobili ricadenti in zona PG 2: Pericolosità geomorfologica media (frane inattive e zone di pertinenza, aree in dissesto artificialmente stabilizzate, DGPV, coltri detritiche, coni alluvionali, detrito di falda, aree interessate da ruscellamento diffuso) 2) - immobili ricadenti in tutto o in parte in aree di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 Legge 6 luglio 2002, n. 137 Articolo 142 Aree tutelate per legge ... : g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227; 3) - immobili ricadenti in aree di cui al RD 3267/1923 (vincolo idrogeologico)

#### Descrizione: di cui al punto A

Casa isolata con terreni nel comune di Villafranca in Lunigiana in zona montuosa denominata "Costa di Casola" e come si è detto caratterizzata da boschi e terreni prevalentemente abbandonati, solo in piccola parte coltivati o sistemati a uliveto. Il compendio immobiliare in oggetto è composto da terreni di varia natura e da un fabbricato il tutto facente parte del podere denominato "Casola" di più grandi dimensioni e con vari fabbricati. Il podere nel suo complesso è posto su un crinale, costa di Casola, i terreni e il fabbricato in oggetto (lotto 1) si sviluppano sul versante Ovest del crinale e sono perlopiù ricompresi tra la strada Vicinale per Mocrone e la strada Comunale di Mocrone. Il resto dei terreni ed i fabbricati che fanno parte del podere (lotto 2) si sviluppa sul versante Sud-Est del crinale. Si ricorda che al momento del sopralluogo il podere nel suo insieme e quindi anche i terreni e il fabbricato qui in esame, era raggiungibile con fuori strada o veicoli idonei, alti da terra e con buona trazione. Il fabbricato in esame è al centro dei terreni che compongono il lotto 1, lo si raggiunge tramite un ulteriore tratto di strada sterrata che si dirama dalla strada Comunale di Mocrone. La diramazione si incontra a sinistra, continuando a salire, poco dopo aver incrociato l'accesso ai fabbricati del Lotto 2 di cui si dirà. Il fabbricato è visibile soltanto in parte (copertura) dalla strada Comunale di Mocrone. Il fabbricato è di tre piani fuori terra a pianta rettangolare con sviluppo Nord-Sud con copertura a capanna con struttura principale e secondaria in legno. la gronda inclinata è realizzata con travetti di legno a vista con interposte tavole di cotto. Il terreno che circonda il fabbricato è in pendenza da Est verso Ovest e da Nord verso Sud, quindi il terreno risulta all'incirca alla quota del primo piano lungo il prospetto lato Est del fabbricato da cui è separato da uno scannafosso a cielo aperto mentre ai lati si abbassa rapidamente arrivando alla quota del P.T. sul prospetto Ovest., anche sui lati Nord e Sud vi è uno scannafosso a cielo aperto

con ciglio digradante che segue l'andamento del terreno fino a scomparire. Il fabbricato si compone di due ambienti principali per piano con interposto un ambiente minore trasversale. Al P.T. troviamo la cucina, il soggiorno, mentre nell'ambiente minore centrale troviamo una scala in ferro a ventaglio centrale e un disimpegno tra i due ambienti. Al P.1° abbiamo un soggiorno in corrispondenza della cucina sottostante, una camera in corrispondenza del soggiorno sottostante questa è di dimensioni minori rispetto al vano sottostante in quanto il bagno realizzato centralmente crea un dente nella camera. Al piano secondo si accede dal soggiorno al primo piano tramite la scala a chiocciola in ferro posta nell'angolo Sud-Ovest della stanza. Anche il piano secondo è composto da due ambienti principali, adibiti a camera con interposto bagno, disimpegno e zona di sbarco della scala, la posizione di quest'ultima penalizza la camera posta sopra il soggiorno del piano primo che risulta di dimensioni minori del vano sottostante. Anche a questo piano il bagno crea un dente nell'altra camera. Il secondo piano è sotto tetto con la struttura in legno con interposte tavole di cotto lasciate a vista. I solai dei piani per quanto visibile sono in laterocemento, le pareti esternamente sono rivestite in pietra, internamente sono intonacate al civile ad eccezione di due riquadri intorno alle finestre del P.T., i pavimenti sono in cotto in tutti gli ambienti i rivestimenti nei bagni sono in ceramica, gli infissi esterni ed interni sono in legno. Gli impianti sono sotto traccia, il fabbricato è dotato di impianto di riscaldamento con radiatori in acciaio e impianto sotto traccia ma lo scrivente non ha rilevato la presenza di caldaie o altro sistema di produzione per acqua calda termosanitaria, non sono stati rilevati i collegamenti alle varie utenze anche se nella strada più in alto sono visibili delle tubature dell'acqua. Per quanto sopra lo scrivente non è in grado di dire se il fabbricato sia collegato all'acquedotto comunale o alla rete elettrica o del gas ne alla linea telefonica pertanto in fase di valutazione si considererà il fabbricato come privo di allacci alle utenze. Al momento del sopralluogo (come evidenziato anche nella documentazione fotografica allegata) nel fabbricato erano presenti gran parte degli arredi e dei suppelletili, il tutto in stato di abbandono, danneggiati o rotti, negli ambienti erano visibili grandi quantità di escrementi di volatili ecc., gli infissi esterni risultavano aperti.

Nelle immediate vicinanze del fabbricato, lato sud, sulla particella 334, è stata realizzata una piscina prefabbricata, interrata per quanto visibile su tre lati mentre il quarto risulta in parte fuori terra a causa dell'andamento del terreno che è in forte pendenza lato ovest. La piscina era in pessime condizioni stante il lungo periodo di abbandono, risultava piena d'acqua stagnante, la pavimentazione perimetrale risulta in gran parte rotta e/o invasa dalla vegetazione. Lo scrivente non può esprimersi sullo stato di conservazione e sull'efficienza, sulla funzionalità e presenza degli impianti, sulle condizioni della struttura o della tenuta della vasca. Non è stato possibile verificare la presenza di eventuali impianti necessari al funzionamento della piscina o altro.

NOTA: Si precisare che, in relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti posti, ad oggi il C.T.U. non è in grado di stabilire se le opere siano state realizzate a perfetta regola d'arte e secondo le normative vigenti; in relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati, nello svolgimento delle operazioni estimative sono state necessariamente operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui in appresso:

- Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole.
- Le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.
- Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche a i sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 e del D.Lgs 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni.
- Non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residui bellici.
- Non sono state effettuate verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari.
- Non è stata esperita l'azione di misurazione della superficie del lotto e la relativa riconfinazione.
- Non sono state verificate le distanze dalle costruzioni prospicienti.

- Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui terreni di sedime e corredo.
- Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 92/2005 D.Lgs 311/20016, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) del fabbricato.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera di ogni unità costituente il compendio immobiliare.
- Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **66.223,00**

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato è in discrete condizioni di manutenzione tenuto conto dell'anno di costruzione e del lungo periodo di abbandono, al momento del sopralluogo il fabbricato non risultava collegato alle utenze, su questo argomento si tornerà nel capitolo specifico. La piscina di tipo prefabbricato seminterrata è in pessime condizioni di manutenzione.

Fabbricato non in regola con la normative urbanistica.

### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Presumibilmente alla data di costruzione indicativamente 1999
Note	Non sono state rintracciate o fornite le certificazioni relative all'impianto pertanto lo scrivente non può esprimersi in merito alla regolarità dell'impianto. Al momento della presentazione dell'abitabilità gli impianti venivano dichiarati conformi ma lo scrivente non è in grado e non rientra nell'incarico ricevuto la verifica della conformità degli impianti come oggi esistente (stato di fatto), vi è la possibilità che siano state apportate modifiche agli impianti o che gli impianti siano danneggiati o usurati, pertanto si rimanda a quanto specificato di seguito nelle note generali.

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Presumibilmente alla data di costruzione indicativamente 1999



Note	Non sono state rintracciate o fornite le certificazioni relative all'impianto pertanto lo scrivente non può esprimersi in merito alla regolarità dell'impianto. Al momento della presentazione dell'abitabilità gli impianti venivano dichiarati conformi ma lo scrivente non è in grado e non rientra nell'incarico ricevuto la verifica della conformità degli impianti come oggi esistente (stato di fatto), vi è la possibilità che siano state apportate modifiche agli impianti o che gli impianti siano danneggiati o usurati, pertanto si rimanda a quanto specificato di seguito nelle note generali.
------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
------------------------------------------------------	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---------------------------------------------	----

**Note generali impianti:** Al momento del sopralluogo il fabbricato risultava dotato degli impianti minimi necessari all'uso residenziale, il fabbricato è stato dichiarato abitabile, Certificato di Abitabilità rilasciato dal Comune di Villafranca in Lunigiana il 01/10/1999 pratica edilizia n.2158/1137, in cui viene fatto riferimento alla presenza delle varie certificazioni richieste, ma lo scrivente non può escludere che ad oggi siano state apportate modifiche agli impianti o che gli impianti siano danneggiati o usurati, pertanto non avendo potuto e non rientrando nell'incarico ricevuto testare ne collaudare gli impianti esistenti, ai fini del presente lavoro e della vendita del bene in oggetto, gli impianti sono da ritenersi privi delle certificazioni richieste. Per quanto sopra il futuro acquirente dovrà provvedere a sua cura e spese a far verificare gli impianti da tecnici abilitati, dovrà provvedere agli eventuali adeguamenti, integrazioni, rifacimenti parziali o integrali, e/o quant'altro si rendesse necessario per rendere gli impianti a norma e per poter ottenere le necessarie certificazioni prima di qualsiasi utilizzo. Non sono stati forniti o rivenuti dati e/o documentazione relativa agli allacci alle utenze che da un esame a vista non risultano presenti in zona. L'acquirente dovrà provvedere a richiedere gli allacci alle utenze domestiche eventualmente mancanti o sospese o a provvedere con sistemi autonomi in caso di impossibilità di allaccio alla rete pubblica. Di quanto sopra si è tenuto conto in fase di valutazione.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per i fabbricati la consistenza viene calcolata in base alla superficie commerciale, detto calcolo serve allo scrivente per determinare il più probabile prezzo di vendita da cui partire. Si precisa che la vendita è a

corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con relative accessioni, pertinenze, azioni e ragioni, servitù attive e passive, nulla escluso o riservato.

Per le problematiche di natura urbanistica del fabbricato questo, in via prudenziale, viene considerato privo di valore €0,00

Per i terreni viene presa a base del calcolo la superficie catastale e la qualità ossia il tipo di coltura riportata nelle visure catastali per le singole particelle, detto calcolo serve allo scrivente per determinare il più probabile prezzo di vendita da cui partire. Si precisa che la vendita è a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con relative accessioni, pertinenze, azioni e ragioni, servitù attive e passive, nulla escluso o riservato. Per quanto qui non specificato si rimanda a quanto riportato in altre parti della presente relazione.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Fabbricato	sup reale lorda	154,00	1,00	154,00
Terreno qualità catastale riportata castagneto da frutto	sup reale lorda	34.022,00	1,00	34.022,00
Terreno qualità catastale riportata pascolo	sup reale lorda	9.122,00	1,00	9.122,00
Terrano qualità catastale riportata prato	sup reale lorda	9.855,00	1,00	9.855,00
Terreno qualità catastale riportata bosco ceduo	sup reale lorda	3.522,00	1,00	3.522,00
Terreno qualità catastale riportata bosco alto	sup reale lorda	3.631,00	1,00	3.631,00
Terreno qualità catastale riportata bosco misto	sup reale lorda	5.882,00	1,00	5.882,00
Terreni qualità catastale riportata fabbr. diruto	sup reale lorda	35,00	1,00	35,00
		<b>66.223,00</b>		<b>66.223,00</b>

### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima col metodo comparativo in base a parametri tecnici, pertanto sono state effettuate indagini tra gli operatori del settore e comparazioni con vendite di beni in condizioni e posizioni simili, nello specifico si è proceduto mediante ricerche nei siti delle varie agenzie immobiliari della zona, all'esame di annunci pubblicati dai privati e da operatori del settore. Fatte le dovute comparazioni con beni in condizioni e posizioni simili, tenuto conto dello stato di godimento del bene, delle condizioni del mercato immobiliare e dei valori proposti

dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dei "Valori Agricoli Medi della Provincia" si è proceduto ad attribuire il più probabile valore di mercato

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara Comune di Villafranca in Lunigiana;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Comune di Villafranca in Lunigiana;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Sono stati presi in esame valori tratti da: OMI per il Comune di Villafranca Lunigiana, Fascia extraurbana, zona collinare a nord del capoluogo, codice zona R1 3; microzona catastale n.1; tipologia prevalente non presente; valori riportati anno 2023 - semestre 1; per i terreni i "Valori Agricoli Medi della provincia" annualità 2021 pubblicati sul BUR n.18 del 04/05/2022 suddivisi per colture come riportato nelle visure catastali; agenzie immobiliari portali "Casa.it"; "Immobiliare.it"; Idealista ecc..

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): il prezzo medio al mq. rilevato dai vari annunci pubblicati sui siti e delle agenzie immobiliari per edifici con caratteristiche e posizione confrontabili con il bene in esame in normali condizioni di manutenzione è di circa €1.150,00 al mq.

per l'OMI il valori al mq. vanno da € 680,00 a € 1.000,00 con un valore medio di € 840 al mq.;

Il valore medio tra i due rilevamenti è di € 995,00 arrotondato a €1.000,00 .

Per i terreni si veda tabella dei valori dei "Valori Agricoli Medi della provincia" per le diverse colture.

## 8.3 Valutazione corpi:

### A.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 70.760,25.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Fabbricato	154,00	€ 0,00	€ 0,00
Terreno qualità catastale riportata castagneto da frutto	34.022,00	€ 1,4631	€ 49.777,59
Terreno qualità catastale riportata pascolo	9.122,00	€ 3,00	€ 27.366,00
Terrano qualità catastale riportata prato	9.855,00	€ 2,3152	€ 22.816,30
Terreno qualità catastale riportata bosco ceduo	3.522,00	€ 0,8741	€ 3.078,58
Terreno qualità catastale riportata bosco alto	3.631,00	€ 2,2991	€ 8.348,03
Terreno qualità catastale riportata bosco misto	5.882,00	€ 1,0926	€ 6.426,67
Terreni qualità catastale riportata fabb. diruto	35,00	€ 3,00	€ 105,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 117.918,17

per quanto riportato in perizia detrazione del 15.00%	€ -17.687,73
Valore corpo	€ 100.230,44
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 100.230,44
Valore complessivo diritto e quota	€ 100.230,44

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		66.223,00	€ 100.230,44	€ 100.230,44

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15% )	€ 15.034,57
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale demolizioni e ripristini:	€ 26.000,00

**Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:**

- A

Certificato energetico presente: NO

**Pendenze condominiali:**

- A

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna non esiste condominio

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 59.195,87

Valore di vendita arrotondato per eccesso:.....€ 60.000,00

**Lotto: 002****La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si**

Il creditore procedente ha potato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva a firma del Notaio Sara Rivieri di Massadel 26.05.2023, Visura Camerale aggiornata al 20.02.2023;

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A. Fabbricati**

sito in Villafranca In Lunigiana (MS) frazione: Mocrone , potere denominato Casola

Note: Fabbricato con terreni circostanti catastalmente ricompresi tra via Comunale di Mocrone a Ovest e canale della Ghiaia a Est in località Casola i terreni sono riportati al corpo B

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED], piena proprietà quota 1/1

- foglio 5, particella 345, subalterno 4, indirizzo Loc. Casola di Mocrone s.n.c., piano S1-T-1, comune Villafranca in Lunigiana, categoria A/3, classe 2, superficie Totale:164 mq. Totale escluse aree scoperte 162mq., rendita € €379,00

Confini: Il sub.4 confina con: area libera su terreno di pertinenza su tutti i lati al P.T., con il sub.5 e area libera su terreno di pertinenza al P1; con terrapieno e area libera al pino 1S.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED], piena proprietà quota 1/1

- foglio 5, particella 345, subalterno 5, indirizzo Via per Mocrone n.s.n.c., piano 1, comune Villafranca in Lunigiana, categoria D/10, rendita € 1.516,00

Confini: Il Sub.5 confina con: area libera su terreno di pertinenza lato Nord, Este, e Sud; con sub.4 e area libera su terreno di pertinenza lato Ovest, sopra il tetto.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED], quota 1/1 di piena proprietà ,

- foglio 5, particella 396, qualità Pascolo Arb, classe 2, superficie catastale 25, reddito dominicale: € 0,05, reddito agrario: € 0,03

Confini: Il fabbricato confina su tutti i lati con part. 344

Note sulla conformità catastale: **Trattasi dipiccolo fabbricato quasi completamente crollato ad uso seccatoio.**

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED], quota 1/1 di piena proprietà ,

- foglio 5, particella 397, qualità Prato Arborato, classe 2, superficie catastale 51, reddito dominicale: € 0,11, reddito agrario: € 0,07

Confini: particella 427 a nord, particella 370 su tutti i rimanenti lati.

Note sulla conformità catastale: **Trattasi di fabbricato ad uso agricolo, fienile su due piani, ricovero animali, oggi utilizzato come magazzino-deposito.**

Derivanti da: voltura d'ufficio del 29/11/2006 Pubblico ufficiale MORICHELLI Sede AULLA (MS) Repertorio n. 78828 - compravendita recupero nota 10621/06 Voltura n. 1683.1/2007 - Pratica n. MS0029197 in atti dal 08/03/2007

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: I beni sono pervenuti con maggior consistenza con atto di compravendita Notaio Vertere Morichelli di Aulla del 29/11/2006 rep.n.78.828/16.922 trascritto a Massa il 19/12/2006 al n.10622 di Rep.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato tenuto conto della scala di rappresentazione corrisponde sostanzialmente a quanto riportato nelle planimetrie come sagoma ed ingombro del fabbricato e come numero di piani. Non corrisponde per distribuzione interna e per l'ampio portico posto lato sud del fabbricato ed in parte anche lungo il prospetto Ovest (al piano seminterrato), per l'ampia terrazza che copre il portico e posta a servizio del P.T.. Non corrispondono inoltre gli accessi, le scale esterne ed interne. Al piano seminterrato il vano riportato in catasto come bene comune (sub.3) nello stato di fatto un vano al rustico con bagno (vi sono la predisposizione per gli attacchi e gli scarichi dei sanitari). Al P.T. oltre alla terrazza, corrispondente alla copertura del portico sottostante, si rilevano delle modifiche alla distribuzione interna con modifica delle aperture esterne con trasformazione di finestre in portafinestra e viceversa e conseguente modifica degli accessi. Modifiche alla consistenza dell'unità sub.4 con il mancato collegamento tra il P.T e l'ambiente al P.1° e relativa terrazza a seguito della mancata realizzazione della scala a chiocciola interna di collegamento riportato in planimetria. Spostamento dei due bagni riportati nello stato di fatto realizzati nel vano indicato come cucina in planimetria, eliminazione del disimpegno, come già detto trasformazione delle finestre lato sud in portefinestre aperte sulla terrazza, trasformazione della porta di ingresso sul prospetto ovest in finestra. Al P.1° modifiche alla distribuzione interna e, come già detto, modifiche alla consistenza con il vano del sub.4. e della terrazza che nello stato di fatto fanno ora parte dell'unità sub.5; le altre modifiche sono l'eliminazione del disimpegno, lo spostamento della porta di accesso al bagno dall'ingresso all'ambiente indicato in planimetria come cucina, la demolizione della parete tra il disimpegno e quella che era indicata come camera con la creazione di un unico ambiente, la creazione di due bagni accessibili dai due ambienti rimanenti (camera e vano ex sub.4), uno dei due bagni è stato realizzato in parte a scapito dell'ambiente adiacente. La particella 345 in mappa ha una superficie minore per la mancata messa in atti dell'apliamento del fabbricato sul prospetto Nord. I due fabbricati part. 396 e 397 non risultano accatastati, sono riportati in mappa ma non accatastati, trattasi di fabbricati in origine ad uso agricolo: seccatoio; stalla con fienile, ricovero per animali e legnaia.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di nuove planimetrie per quanto riguarda il fabbricato e accatastamento dei due fabbricati minori.

Descrizione delle opere da sanare: Modifiche interne ed esterne, ampliamento, frazionamento ed accorpamento, accatastamento.

Spese tecniche bolli diritti sanzioni: € 2.500,00

Oneri Totali: € 2.500,00

**Note:** L'adeguamento delle pratica catastali è legato e condizionato dall'ottenimento o meno delle necessarie autorizzazioni comunali, per questo si rimanda a quanto precisato al paragrafo specifico. Per quanto sopra la spesa qui riportata è da intendersi come indicativa.

**Note sulla conformità catastale:** Trattasi di tre fabbricati, uno principale part.345 con corte di perinenza e di due fabbricati minori riportati al catasto di terreni ad uso fienile e seccatoio riportati in mappa ma non accatastati e nelle condizioni di seguito riportate. Il seccatoio part. 396 non era visibile se non per alcuni resti della muratura perimetrale a causa della fitta vegetazione, lo scrivente non può esprimersi sulle reali condizioni dell'immobile. Il fabbricato part.397 è su due piani con una porzione lato ovest del fabbricato ad un piano ad uso porcilaia e legnaia ora in gran parte crollata. Non rientra nei compiti dello scrivente la verifica strumentale dei confini e della posizione e corretta rappresentazione dei fabbricati.

**Identificativo corpo: B - Terreni.**

**agricoli siti in Villafranca In Lunigiana (MS) frazione: Mocrone , podere denominato Casola**

Note: Terreni, cicostanti ai fabbricati, catastalmente quasi integralmente ricompresi tra via Comunale di Mocrone a Ovest e canale della Ghiaia a Est in località Casola

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED], quota 1/1  
di piena proprietà;

Derivante da:

VOLTURA D'UFFICIO del 29/11/2006 Pubblico ufficiale MORICHELLI VERTERE Sede AULLA (MS) Repertorio n. 78828 - COMPRAVENDITA RECUPERO NOTA 10622/06 Voltura n. 1644.1/2007 - Pratica n. MS0028733 in atti dal 07/03/2007

**Segue elenco particelle:**

- foglio **5**, particella **339**, qualità Castagneto da frutto, classe 3, superficie catastale 639, reddito dominicale: € 0,26, reddito agrario: € 0,13;

Derivante da: Impinato meccanografico del 24/09/1969

- foglio **5**, particella **341**, qualità Bosco Ceduo, classe 1, superficie catastale 7820, reddito dominicale: € 3,23, reddito agrario: € 2,42

Derivante da: Impinato meccanografico del 24/09/1969

- foglio **5**, particella **342**, qualità Bosco Alto, classe 02, superficie catastale 3580, reddito dominicale: € 1,48, reddito agrario: € 1,11

Derivante da: Impinato meccanografico del 24/09/1969

- foglio **5**, particella **343**, qualità Bosco Ceduo, classe 1, superficie catastale 3441, reddito dominicale: € 1,42, reddito agrario: € 1,07
- foglio **5**, particella **344**, qualità Prato Arborato, classe 2, superficie catastale 2630, reddito dominicale: € 5,43, reddito agrario: € 3,40
- foglio **5**, particella **349**, qualità Bosco Ceduo, classe 2, superficie catastale 11165, reddito dominicale: € 2,88, reddito agrario: € 3,46

Derivante da: Impinato meccanografico del 24/09/1969

- foglio **5**, particella **368**, qualità Bosco Misto, classe U, superficie catastale 6518, reddito dominicale: € 4,38, reddito agrario: € 2,02

Derivante da: Impinato meccanografico del 24/09/1969

- foglio **5**, particella **370**, qualità Pascolo Arb, classe 2, superficie catastale 4.040, reddito dominicale: € 8,35, reddito agrario: € 5,22

Derivante da: Impinato meccanografico del 24/09/1969

- foglio **5**, particella **371**, qualità Pascolo Arb, classe 2, superficie catastale 4.235, reddito dominicale: € 8,75, reddito agrario: € 5,47

Derivante da: Impinato meccanografico del 24/09/1969

- foglio **5**, particella **372**, qualità Bosco Misto, classe U, superficie catastale 17.786, reddito dominicale: € 11,94, reddito agrario: € 5,51

Derivante da: Impinato meccanografico del 24/09/1969

- foglio **5**, particella **377**, qualità Bosco Ceduo, classe 02, superficie catastale 439, reddito dominicale: € 0,11, reddito agrario: € 0,14

Derivante da: Impinato meccanografico del 24/09/1969

- foglio **5**, particella **378**, qualità Bosco Ceduo, classe 2, superficie catastale 2.576, reddito dominicale: € 0,67, reddito agrario: € 0,80

Derivante da: Impinato meccanografico del 24/09/1969

- foglio **5**, particella **395**, qualità Bosco Ceduo, classe 2, superficie catastale 1.800, reddito dominicale: € 0,74, reddito agrario: € 0,56

Derivante da: Impinato meccanografico del 24/09/1969

- foglio **5**, particella **427**, qualità Pascolo Arb, classe 02, superficie catastale 5.877, reddito dominicale: € 12,14, reddito agrario: € 7,59

Derivante da: TIPO MAPPALE del 02/11/1999 in atti dal 02/11/1999 (n. 2408.1/1999) ex part.369 parte.

- foglio **6**, particella **108**, qualità Bosco Ceduo, classe 2, superficie catastale 3.903, reddito dominicale: € 1,01, reddito agrario: € 1,21

Derivante da: Impinato meccanografico del 24/09/1969

- foglio **8**, particella **2**, qualità Incolto Prod, classe U, superficie catastale 73, reddito dominicale: € 0,01, reddito agrario: € 0,01

Derivante da: Impinato meccanografico del 24/09/1969

- foglio **8**, particella **3**, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale 764, reddito dominicale: € 0,99, reddito agrario: € 0,71

Derivante da: Impinato meccanografico del 24/09/1969

Confini: I terreni sono ricompresi tra la strada Comunale di Mocrone a Ovest; Particella 340 e 298 a Nord; sempre particella 298 a Est; particelle nn.375, 376, 379, 380, 381 del foglio 5 e part. 110 del foglio 6 a Sud; ad esclusione della part. 377 che confina con part. 375 a Ovest, part. 376 a Nord e a Est, part.106 del fg.6 a Sud; le particelle 2 e 3 del fg.8 confinano a Nord e a Ovest con Canale della Ghiaia, a Sud con particelle nn.4 e 6, a Est con particella 12, le due particelle sono divise tra loro da via Molino.

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

- foglio **5**, particella **430**, categoria F/1, rendita € 0,00

Derivante da: TIPO MAPPALE del 02/11/1999 in atti dal 02/11/1999 (n. 2408.1/1999);

DEMOLIZIONE TOTALE del 02/10/2006 Pratica n. MS0058551 in atti dal 02/10/2006

DEMOLIZIONE TOTALE (n. 4863.1/2006); ex part.369 parte.

Confini: su tutti i lati con part.427 fg.5 stessa proprietà.

Nota: Trattasi di area residua derivante dalla demolizione totale di fabbricato ad uso stalla.

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: I beni sono pervenuti con maggior consistenza con atto di compravendita Notaio Vertere Morichelli di Aulla del 29/11/2006 rep.n.78.828/16.922 trascritto a Massa il 19/12/2006 al n.10622 di Rep.

**Note sulla conformità catastale:** Trattasi di terreni incolti in gran partea invasi dalla vegetazione spontanea, per tanto le qualità riportate in catasto non corrispondono del tutto allo stato di fatto. Lo scrivente non può esprimersi sulla: consistenza, natura e andamento dei terreni, corrispondenza dei confini, questo a causa della fitta vegetazione, dello stato di abbandono, della natura stessa dell'area (montana). I confini non risultano consolidati. Non rientra nei compiti dello scrivente la verifica strumentale dei confini e della posizione dei fabbricati. La particella 430 è censita al catasto fabbricati ma di fatto trattasi di terreno corrisposndente all'ingobro a terra del fabbricato, una stalla, non più esistente in quanto demolito.

## **1.2 BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)**

NO

## **2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Trattasi di vasto appezzamento di terreni incolti in gran partea invasi dalla vegetazione spontanea con all'interno tre fabbricati (di cui al corpo A) siti nel comune di Villafranca in Lunigiana in zona montuosa denominata "Costa di Casola" caratterizzata da boschi e terreni prevalentemente abbandonati, solo in piccola parte coltivati o sistemati a uliveto. Il podere e la zona in generale è raggiungibile con idonei veicoli (fuori strada ecc.) percorrendo la strada Comunale di Mocrone, sterrata e in



forte pendenza, che parte da Mocrone e precisamente dal ponte in pietra posto al termine di via del Molino. La strada serve altre abitazioni e proprietà prima di arrivare al podere "Casola", di cui fanno parte i beni ricadenti sia nel lotto n.1 che nel Lotto 2. La strada sterrata attraversa dividendo in due il podere per poi continuare verso la prosecuzione di Via Irola a quota ben più alta. La strada al momento del sopralluogo era percorribile oltre il podere "Casola" soltanto per un ulteriore breve tratto dopo di che, se bene tracciata, non era più percorribile se non a piedi a causa di improvvisi salti di quota, grosse pietre affioranti, profonde spaccature dovute al ruscellamento dell'acqua piovana. Il fabbricato ed i terreni che compongono il Lotto 2 sono posti sul versante Sud-Est del crinale e sono ricompresi tra la strada Comunale di Mocrone e il Canale della Ghiaia ad esclusione delle particelle 2 e 3 del fg.8 che sono oltre il canale in prossimità del "Molino"

**Caratteristiche zona:** isolata normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico limitato, non vi sono aree di parcheggio, possibilità di parcheggio su terreni di proprietà..

**Servizi presenti nella zona:** La zona non è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: no.

**Servizi offerti dalla zona:** Zona agricola - boschiva- isolata

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali e agricole

**Importanti centri limitrofi:** Villafranca Lunigiana a circa km 6; Pontremoli a circa km.13.

**Attrazioni paesaggistiche:** Boschi e montagne parco nazionale dell'Appennino Tosco Emiliano; Lagastrello, Cerreto Laghi .

**Attrazioni storiche:** Pievi, Castelli, centri storici.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus di linea a circa km.4

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A Fabbricati**

**sito in Villafranca In Lunigiana (MS), podere denominato Casola Libero**

Note: Al momento del sopralluogo il fabbricato era libero, i terreni per quanto visibile non risultavano coltivati né curati o utilizzati. Nel fabbricato principale non erano presenti arredi e suppellettili. Nel fabbricato part.397 erano presenti una gran quantità di materiali vari, vecchi mobili, vecchie porte e finestre, materassi, parti di elettrodomestici ecc. sia al piano inferiore che superiore; la porcilaia e la legnaia erano in gran parte crollate. Il fabbricato 396 non era visibile per la fitta vegetazione che lo ricopriva, erano visibili alcune porzioni di muratura.

**Identificativo corpo: B Terreni**

**agricolo sito in Villafranca In Lunigiana (MS), podere denominato Casola Libero**

Note: Al momento del sopralluogo i terreni per quanto visibile non risultavano coltivati né curati o utilizzati ed erano in gran parte invasi da una fitta vegetazione spontanea .

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

**4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

**4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

4.2.1 *Iscrizioni:*

Nessuna.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Verbale di Pignoramento Immobili** a favore di ██████████ contro ██████████;  
Derivante da: Atto Giudiziario ; A rogito di Tribunale di Massa in data 20/02/2023 ai  
nn. 333 iscritto/trascritto a Massa in data 23/03/2023 ai nn. 2686/2149;  
**Dati precedenti relativi ai corpi: A e B**

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: SI -Si vedano allegati*

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:** Non esiste condominio

**Identificativo corpo:** A Fabbricati

sito in Villafranca In Lunigiana (MS), **podere denominato Casola**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** nessuna.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** nessuna. Non esiste condominio

**Millesimi di proprietà:** non esiste condominio

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non esiste condominio

**Attestazione Prestazione Energetica:** non fornito - non rinvenuto

**Indice di prestazione energetica:** Non fornito - non rinvenuto

**Note Indice di prestazione energetica:** Non fornito - non rinvenuto

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** no

**Avvertenze ulteriori:** Non al momento

**5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:**

No Condominio

**Identificativo corpo: B Terreni**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non esiste condominio.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non esiste condominio

**Millesimi di proprietà:** non esiste condominio

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non esiste condominio

**Attestazione Prestazione Energetica:** Terreni

**Indice di prestazione energetica:** Terreni

**Note Indice di prestazione energetica:** Terreni

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** no

**Avvertenze ulteriori:** Non al momento

**5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:**

No Condominio

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1 ATTUALI PROPRIETARI Corpi A e B**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] con sede legale in [REDACTED], [REDACTED] dal 29/11/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Vertere Morichelli in Aulla, in data 29/11/2006, ai nn. 78.828/16.922; trascritto a MASSA, in data 19/12/2006, ai nn. 15884/15883/10622/16021.  
Note: I beni sono pervenuti alla società dai signori [REDACTED] per tutti i fabbricato e I terreni .

**Dati precedenti relativi ai corpi: A e B****6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] [REDACTED] quota di proprietà 1/2 dal 26/06/1997 al 29/11/2006 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Vertere Morichelli in Aulla, in data 26/06/1997, ai nn. 32331/9947; trascritto a MASSA, in data 28/06/1997, ai nn. 4910/3681.  
Note: Il presente atto si riferisce alla provenienza della quota di 1/2 di proprietà dei fabbricati part.396 e 397 e dei terreni

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] [REDACTED] quota di proprietà 1/2 [REDACTED] [REDACTED] quota di proprietà 1/2 dal 28/08/1997 al 29/11/2006 . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di Tribunale di Massa, in data 28/08/1997, ai nn. 1001/4938; registrato a Massa , in data 29/08/1997, ai nn. 1250/IV; trascritto a MASSA, in data 27/09/1997, ai nn. 7695/5870.  
Note: il presente atto si riferisce alla **piena proprietà del fabbricato Part.345**, precedenti proprietari [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] [REDACTED] quota di proprietà 1/4 [REDACTED] [REDACTED] quota di proprietà 1/4 dal 28/08/1997 al 29/11/2006 . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di Tribunale di Massa, in data 28/08/1997, ai nn. 1001/4938; registrato a Massa , in data 29/08/1997, ai nn. 1250/IV; trascritto a MASSA, in data 27/09/1997, ai nn. 7695/5870.  
Note: Quanto sopra si riferisce ai **fabbricati part.396 e 397 e dei terreni**. I precedenti proprietari [REDACTED]

**Dati precedenti relativi ai corpi: A e B**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

sito in **Villafranca In Lunigiana (MS)**,

Numero pratica: 134

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Lavori ai sensi della L.7.8.1990 n.241

Per lavori: Lavori di ristrutturazione con modifiche distributive interne

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 30/12/2006 al n. di prot. 15026

Rilascio in data 30/12/2006 al n. di prot. 15026

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Trattasi di DIA per lavori di ristrutturazione del fabbricato esistente part.345 dei lavori previsti sono stati realizzati soltanto una minima parte si veda quanto sotto precisato.

**Dati precedenti relativi alla part.345**

sito in **Villafranca In Lunigiana (MS)**,

Numero pratica: 2158/B

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione ed adeguamento di fabbricato di civile abitazione e agrituristico

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 19/09/2001 al n. di prot. 7419

Rilascio in data 16/05/2002 al n. di prot. 2158/B1244

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Non risulta data ultimazione dei lavori e degli interventi previsti è stata fatta soltanto una minima parte. Si rimanda a quanto precisato nelle note sulla conformità edilizia.

**Dati precedenti relativi alla part.345**

sito in **Villafranca In Lunigiana (MS)**,

Numero pratica: 624/ca

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruzione

Per lavori: Ampliamento e sistemazione di casa colonica in località "casola"

Oggetto: ampliamento

Presentazione in data 22/03/72 al n. di prot. 1579

Rilascio in data 01/08/1972 al n. di prot. 624

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Delle opere previste sono state realizzate soltanto alcune si rimanda a quanto riportato nelle "Note alla conformità edilizia " di cui sotto.

**Dati precedenti relativi alla particella 345**

**7.1 Conformità edilizia:**

Le ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villafranca sono state particolarmente difficoltose e si sono protratte per lungo tempo a causa di ritrovamenti in tempi diversi delle varie pratiche edilizie relative ai fabbricati facenti parte del podere "Casola". La situazione urbanistica dei vari fabbricati è particolarmente caotica, si veda anche quanto riportato sul fabbricato di cui al Lotto n.1. Sono stati ritrovati vari progetti presentati in epoche diverse, degli interventi previsti nei vari progetti ne è stata

realizzata soltanto una minima parte senza varianti o fine lavori e alla presentazione della pratica successiva veniva dato come stato di fatto quello risultante dall'esecuzione parziale del progetto precedente. Se si prendono in esame gli ultimi due progetti presentati ossia la DIA in esame del 30/12/2006 "Lavori di ristrutturazione con modifica distributive interne" e la precedente Concessione edilizia n.2158/B1244 del 16/05/2002 "Progetto per l'ampliamento e cambio di destinazione d'uso di parte del fabbricato per agriturismo", si rileva che di quanto previsto nei due progetti è stato fatto ben poco. Lo stato di fatto attuale è un mix dei vari progetti con in più molti interventi non previsti: il porticato, la terrazza e le sistemazioni esterne relative alla particella 345 risultano completamente abusivi; le opere interne sono un insieme delle varie soluzioni con notevoli modifiche a quanto riportato nei progetti assentiti. Anche le aperture nei prospetti risultano variate con finestre al posto di porte e porte finestre al posto di finestre. Anche per queste ultime pratiche non sono state ritrovate le comunicazioni di fine lavori o abitabilità/agibilità. Abbiamo quindi un susseguirsi nel tempo di pratiche senza mai che una fosse dichiarata ultimata o che lo stato di fatto riportato nella successiva corrispondesse a quanto autorizzato nella pratica precedente. La ricerca di una soluzione volta a sanare lo stato di fatto attuale è resa ancora più complessa dal fatto che i terreni e i fabbricati ora come allora ricadono in zona agricola, oggi "EA : Ambiti delle aree ad esclusivo uso agricolo" e che allora come ora qualsiasi intervento deve rientrare in un "Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale". Infatti l'intervento, previsto nella C.E. del 2002, come gli altri riguardanti i fabbricati facenti parte del podere era stato concesso a seguito dell'approvazione del "Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale" approvato dalla Comunità montana in data 21/04/98 e dalla Giunta Municipale con delibera n.49 del 17/06/98. Come detto in altre parti in data 12/05/2006 con Delibera della G.C. n.102 è stata accordata dal Comune la rescissione dell'atto unilaterale d'obbligo relativo al piano di miglioramento agricolo a suo tempo presentato dagli allora proprietari, rescissione che ha portato anche alla demolizione di un fabbricato (stalla per equini realizzata in forza della C.E. 2158/1158 del 21/07/1999) realizzato sulla base di detto piano.

Lo stato di fatto degli esterni del fabbricato (planivolumetrico) alla data della presentazione dell'ultima pratica presentata in comune, DIA del 2006, è attestato dalle foto allegate alla pratica stessa. Nelle foto non appare il porticato e la terrazza né le scale esterne sul prospetto Est che collegano il piano seminterrato con il piano terra. Il fabbricato di oggi, escludendo quanto sopra detto, è a livello planivolumetrico come nel 2006 se si esclude la trasformazione di alcune finestre al piano primo trasformate in porte finestre (prospetto sud) e viceversa prospetto (ovest). Per il resto dei lavori previsti nella DIA si rimanda a quanto sopra esposto. Lo stato di fatto attuale ad eccezione di quanto sopra riportato è diverso sia dal progetto della C.E. sia dal progetto della DIA. Dagli incontri con i tecnici comunali è emerso che oggi quanto realizzato esternamente al fabbricato non è regolarizzabile e per tanto per quanto riguarda il porticato con la relativa terrazza se ne deve prevedere la demolizione e il ripristino della situazione originaria. A questo proposito si inserisce un altro problema su cui l'Ufficio Tecnico del Comune non ha saputo dare una risposta riservandosi di esprimersi soltanto a seguito di una specifica istruttoria fatta sulla base della presentazione di una pratica completa di documentazione e disegni (attività non rientrante nell'incarico dello scrivente), ossia la determinazione di quale sia lo stato legittimo a cui fare riferimento. Quanto sopra è dovuto al rinvenimento durante le ricerche della pratica n.624 del 1972 a nome di [REDACTED] avente per oggetto i lavori di "Ampliamento e sistemazione casa colonica in località Casòla". L'intervento di ampie dimensioni interessava oltre all'intero fabbricato, part.345, anche il fabbricato part.397, a cui si andava ad aggiungere un nuovo fabbricato da realizzarsi in aderenza a quest'ultimo (par.397), il tutto veniva collegato da un grande portico al piano seminterrato, con terrazza di copertura al piano terra, oltre a loggiato e terrazza ai vari piani del fabbricato part.345. Per il fabbricato part.345 veniva previsto anche un ampliamento sul prospetto Nord tra le due ali del fabbricato già esistenti (pianta a L). L'ampliamento su due piani aveva un ingombro in pianta di m.4,50 x m.3,60 circa e prevedeva anche lo spostamento e il rifacimento della scala esterna di collegamento tra P.T. e primo e del terrazzo già esistenti sul quel prospetto. Anche in questo caso di quanto previsto nel progetto è stato realizzato ben poco, ossia il solo ampliamento terra tetto ma con misure diverse rispetto a quelle riportate nel progetto (m.3,60 x m.4,50) che prevedeva un incremento complessivo della larghezza dell'ala (prospetto lato nord) da m.4,80 a m.8,40 mentre sul posto la misura oggi rilevabile è inferiore m.8,25 circa (m.3,45 x m.4,35). Oltre all'ampliamento con le variazioni dimensionali di cui sopra è stato realizzato il nuovo balcone e la nuova scala sul prospetto nord a questo si aggiunge la scala esterna di collegamento tra il piano seminterrato e il P.T. sul prospetto Est del fabbricato data per già esistente

nella C.E. del 2002. Dalle ricerche non sono emerse varianti né fine lavori o altro. Per il fabbricato part.345 nelle pratiche edilizie successive presentate al Comune di Villafranca in Lunigiana così come negli elaborati grafici presentati per il "Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale" lo stato di fatto dei progetti comprendeva l'ampliamento previsto nel permesso di costruzione del 1972 e quanto sopra riportato, senza che nessuno obiettasse. Vi è quindi il problema di quale sia lo stato originario a cui far riferimento per la rimessa in pristino dei luoghi, se sia lo stato di fatto rappresentato negli elaborati del Permesso di Costruzione del 1972 o quanto dato per stato di fatto negli elaborati della C.E. 2158 B/1244 del 2002.

Se lo stato originario dei luoghi fosse quanto riportato come stato di fatto nella pratica del 1972, per la parte realizzata successivamente: ampliamento, balcone e scale, si potrebbe verificare la necessità di ricorrere all'art. 206 comma 2 L.R. 64/14 per poterli mantenere in essere, sempre che vi siano le condizioni richieste dalla legge e quanto previsto nello specifico dall'articolo in oggetto al comma 2.

"Qualora, sulla base di motivato e preventivo accertamento eseguito o verificato dall'ufficio tecnico comunale, la demolizione non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il comune applica una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, valutato dall'ufficio tecnico comunale, e, comunque, in misura non inferiore ad euro 1.000,00". Le verifiche e le indagini tecniche e strutturali necessarie per accertare la rispondenza alle condizioni richieste non rientrano nell'incarico ricevuto e pertanto saranno eventualmente a carico dell'acquirente.

Per quanto sopra ed in via prudenziale qui si ritiene di dover considerare come stato legittimo lo stato di fatto riportato nel progetto allegato al Permesso di Costruire n.624/72 di cui si è detto e prevedere di conseguenza il ripristino dei luoghi come li rappresentati. Pertanto è da prevedere la demolizione delle opere eseguite successivamente: portico, terrazzo, scale e sistemazioni esterne in genere oltre all'ampliamento di cui sopra.

Per avere un ordine di grandezza di riferimento per i costi di demolizione si ritiene di dover partire dal volume vuoto per pieno delle porzioni da demolire e svolgere alcune considerazioni:

Volume da demolire vuoto per pieno è di circa mc.410

Per il calcolo delle macerie da selezionare, caricare e portare in discarica si considera una media del volume demolito (l'incidenza varia a dal 25% al 35% in base alla tipologia costruttiva) con un peso medio di 1,60 tonnellate al metro cubo, considerando la natura del detrito principale. In considerazione della tipologia del fabbricato si ritiene corretto applicare in questo caso la percentuale del 25%

Macerie: mc.410 x 25%= mc.102,50

Peso medio materiale mc.102,50 x t.1,6= t. 164 da conferire in discarica (110-130 mc.)

I costi per una demolizione selettiva nel caso in oggetto possono variare da circa €18.000,00 a €21.000,00 (valori arrotondati per difetto), si ha quindi un costo medio di €19.500,00. Questi sono valori indicativi vista l'incidenza di fattori molto variabili nel tempo come la distanza della discarica al momento utilizzabile e i prezzi da questa applicati, l'andamento dei prezzi del carburante, i prezzi di manodopera e mezzi, le condizioni della strada nel momento in cui verranno eseguiti i lavori.

A quanto sopra andranno aggiunte le spese per i ripristini e le sistemazioni oltre alle spese tecniche di progettazione e per la presentazione delle pratiche che al momento si quantificano in circa €12.000,00. Gli importi e le quantità di cui sopra sono soltanto indicativi in quanto le quantità, i lavori effettivamente necessari e gli importi corretti saranno determinabili soltanto a seguito di un progetto esecutivo di demolizione e di rifacimento e, come si è detto, in base ai costi di mercato al momento vigenti

**Dati precedenti relativi ai corpi: A Fabbricati**

**Terreni agricoli**

Note sulla conformità edilizia: Trattasi di terreni agricoli per le previsioni degli strumenti urbanistici si rinvia a quanto riportato nel capitolo specifico.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B Terreni**

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Piano strutturale Intercomunale approvato con delibera C.C. n.9 del 27.04.2021; Regolamento Urbanistico approvato con Delibera del C.C. n.4 del 11/02/2010
Zona omogenea:	Ambiti delle Aree ad esclusivo uso agricolo EA
Norme tecniche di attuazione:	Art.40 da 40.1 a 40.2.b; art.52
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Nelle zone con esclusiva funzione agricola sono di norma consentiti impegni di suolo esclusivamente per finalità collegate con la conservazione o lo sviluppo dell'agricoltura e delle attività connesse. Qualsiasi intervento è subordinato alla presentazione di idoneo Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale.

**Note sulla conformità:** per i fabbricati si veda quanto riportato nel capitolo relativo alla regolarità edilizia .

**Note generali sulla conformità:** Si veda quanto riportato nel dettaglio per le singole particelle nell'allegato C.D.U. rilasciato dal comune di Villafranca in Lunigiana. Si precisa che sui terreni vi sono vari vincoli come riportato nel CDU: 1) - immobili ricadenti in zona PG 2: Pericolosità geomorfologica media (frane inattive e zone di pertinenza, aree in dissesto artificialmente stabilizzate, DGPV, coltri detritiche, coni alluvionali, detrito di falda, aree interessate da ruscellamento diffuso) 2) - immobili ricadenti in tutto o in parte in aree di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 Legge 6 luglio 2002, n. 137 Articolo 142 Aree tutelate per legge ... : g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227; 3) - immobili ricadenti in aree di cui al RD 3267/1923 (vincolo idrogeologico)

**Dati precedenti relativi ai corpi: A e B**

Descrizione: di cui al punto **A Fabbricati**

Fabbricati isolati con terreni circostanti nel comune di Villafranca in Lunigiana in zona montuosa denominata "Costa di Casola" e, come si è detto, caratterizzata da boschi e terreni prevalentemente abbandonati, solo in piccola parte coltivati o sistemati a uliveto. Il compendio immobiliare è composto da terreni di varia natura (corpo B) su cui insistono tre fabbricati indipendenti e ravvicinati tra loro. Trattasi di un fabbricato principale ad uso prevalente residenziale (part.345) e due fabbricati non accatastati ad uso agricolo, fienile - ricovero animali – locale di deposito (part.397), seccatoio (part.396). Per l'andamento del terreno in pendenza da Nord-Ovest a Sud-Est, i fabbricati presentano una diversa altezza e quindi un diverso numero di piani sui



prospetti. Il fabbricato principale (part.345) presenta tre piani fuori terra lato Sud e due piani fuori terra lato Nord; il fienile (part.397) presenta due piani fuori terra lato sud, est, e ovest mentre è un solo piano lato nord. Per quanto riguarda il fabbricato più piccolo, il seccatoio (part. 396), lo scrivente non può esprimersi in quanto il fabbricato è fortemente danneggiato e ricoperto da una fitta vegetazione che lo nasconde in gran parte impedendone l'accesso, sono visibili soltanto alcune porzioni più alte della muratura per quanto sopra viene considerato composto dal solo piano terra. Per una migliore comprensione si stabilisce di definire per il fabbricato principale (part.345) il piano inferiore: piano seminterrato; il piano intermedio: piano terra; il piano superiore piano primo. Per il fienile (part.397) il piano inferiore: piano seminterrato; per il piano superiore: piano terra.

Il fabbricato principale presenta un grade porticato in muratura al piano seminterrato sui prospetti sud e ovest (parte), pavimentato e accessibile direttamente dal piano di campagna. Il portico è delimitato da 8 archi rivestiti in pietra ed ha una lunghezza superiore a quella della facciata, circa m.24, per una profondità di circa metri 3. Sotto il portico si aprono gli accessi di due locali cantina seminterrati e voltati (prospetto sud del fabbricato) mentre al terzo locale seminterrato, con soffitto piano, si accede dalla porzione ovest del portico che ha il pavimento ad una quota maggiore, circa una sessantina di centimetri, rispetto alla porzione sul prospetto sud e quindi ha una minore altezza utile. Il portico ha copertura a terrazza posta all'incirca alla quota del solaio del piano superiore (P.T.). Alla terrazza si accede direttamente dal piano di campagna sui prospetti nord e est ed è accessibile dal piano terra del fabbricato tramite tre portefinestre sul prospetto Sud. Alla terrazza si accede anche dal piano inferiore tramite una scala esterna in trincea realizzata in aderenza al fabbricato sul prospetto est che sbarca su un'ampia zona pavimentata qui presente e collegata alla terrazza. Sul prospetto Ovest in aderenza al portico vi è una scala esterna contro terra che collega la porzione ovest del portico (posto ad una quota maggiore rispetto alla porzione sud) al piano di campagna (terreno) sul prospetto nord e da qui alla terrazza tramite alcuni gradoni. Tutto il fabbricato risulta circondato da un'area pavimentata in cotto. Il piano terra e primo del fabbricato hanno pianta ad L con l'ala minore verso Nord e la maggiore posta verso sud con sviluppo est-ovest; sotto quest'ala vi è il piano seminterrato a pianta rettangolare composto dai tre locali di cui sopra. Il Piano terra è composto da un ampio ingresso con accesso dal prospetto est dell'ala nord, disimpegno due bagni, sempre nell'ala nord, tre ambienti principali nell'ala sud con accesso all'ampia terrazza di copertura del portico tramite portefinestre. Al piano primo con accesso tramite scala esterna e balcone posti tra le due ali del fabbricato vi è un ampio ingresso, cucina, bagno nell'ala nord; soggiorno, due bagni due camere di cui una con balcone nell'ala sud. Il fabbricato ha copertura a padiglione con gronda costante, per quanto visibile la copertura ha orditura in legno con sovrapposte tegole in cotto. La copertura è in cattive condizioni di manutenzione con tegole fuori posto o cadute a terra, fenomeno ben visibile sul prospetto sud dove mancano completamente le tegole di gronda e anche per gran parte del prospetto ovest. Risultano asportati i pluviali e i canali di gronda su tutto il perimetro del fabbricato. Per quanto visibile il fabbricato è stato oggetto di lavori di ristrutturazione con interventi sulla distribuzione interna, sugli impianti, rifacimento dei bagni, infissi interni e finiture in genere. Il lungo periodo di abbandono e la posizione isolata dell'immobile ha fattosi che questo fosse oggetto di atti di vandalismo, a cui si è aggiunto il problema della copiosa infiltrazione d'acqua piovana dal tetto e dagli infissi danneggiati o asportati che ha creato vistosi fenomeni di imputrescenza degli infissi, distacco di apie porzioni di intonaco efflorescenze e muffe diffuse in tutto il fabbricato, esternamente ed internamente. Chiaramente delle due unità quella al primo piano risulta in peggiori condizioni (si veda documentazione fotografica allegata). Le due unità hanno impianti sotto traccia, impianto di riscaldamento con i radiatori in acciaio o simile, non erano presenti caldaie o altri sistemi di produzione di acqua termosanitaria. Per quanto riguarda gli impianti, il loro funzionamento, la rispondenza alle norme di settore o effettivo collegamento all'impianto generale lo scrivente non può esprimersi ( si rimanda a quanto riportato nel capitolo specifico). Le due unità hanno pavimenti in cotto in tutti gli ambienti, rivestimenti in ceramica nei bagni, infissi (quelli rimasti) interni ed esterni in legno, le pareti erano intonacate e tinteggiate.

I locali al piano seminterrato sono privi di infissi, due, quelli con accesso dal prospetto sud, sono voltati (volta a botte) con le murature verticali in pietra a vista e volte intonacate, sono pavimentati in cotto, sono presenti alcuni punti luce, (per cui si rimanda a quanto riportato nel capitolo specifico) sul cui funzionamento e rispondenza alle norme di settore o effettivo collegamento all'impianto generale lo scrivente non può esprimersi. Il terzo ambiente al piano ha accesso dal prospetto ovest, non è voltato come gli altri due, soffitti e pareti sono intonacate, il pavimento è sempre in cotto, all'interno dell'ambiente vi è un piccolo servizio igienico al rustico, privo di rivestimenti e sanitari, anche in questo ambiente non ci sono infissi interni o esterni ed



anche qui vi sono alcuni punti luce per cui valgono le precisazioni sopra riportate e quanto riportato nell'apposito capitolo. Anche al piano seminterrato sono presenti macchie di umidità e efflorescenze.

Il fienile part. 397, è posto ad Ovest rispetto al fabbricato principale, ed è composto da due piani, il piano seminterrato presenta muratura di grosso spessore in pietra, ha accesso dal prospetto ovest e finestre sul prospetto sud. Il locale per quanto visibile non risultava pavimentato, non vi erano infissi interni o esterni. In aderenza sul prospetto ovest è presente un locale più piccolo realizzato principalmente in mattoni con muro controterra in pietra e porzione d'angolo in legno. Il tutto in pessime condizioni di manutenzione, con copertura in legno e tegole crollata; forse una legnaia e/o ricovero per animali. Il piano terra (superiore) è composto da un unico ambiente con muratura in mattoni con ampie porzioni realizzate con frangisole in cotto su tutti i prospetti. La copertura è a capanna con struttura portante e secondaria in legno e sovrapposto manto di copertura in tegole di cotto. Le condizioni del fabbricato sono cattive con porzioni di frangisole crollate, il tetto in cattive condizioni, il solaio tra i due piani presenta vistosi fenomeni di sfondellamento, i ferri di armatura sono esposti e fortemente deteriorati, il solaio risulta vistosamente imbarcato. Gli ambienti per quanto visibile sono privi di impianti e di infissi. Al locale al piano terra si accede dal prospetto nord direttamente dal piano di campagna.

Il fabbricato ad uso seccaio part.396, non era accessibile a causa della fitta vegetazione che lo nascondeva quasi totalmente e ne impediva l'accesso. Risultava visibile soltanto una porzione più alta della muratura perimetrale pertanto lo scrivente non può esprimersi sulle reali condizioni del fabbricato né sulla sua consistenza. Presso il Comune di Villafranca in Lunigiana risultano depositate due pratiche relative al fabbricato con rilievo dello stato di fatto di allora, lo scrivente per la valutazione si è ricondotto a quanto riportato come stato di fatto al progetto allegato al Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale del 1998 approvato dalla Provincia e dal Comune di cui si è detto in altra parte del presente lavoro. Il fabbricato è oggi in gran parte crollato ai fini della valutazione viene considerato privo di impianti ed infissi ed in pessime condizioni. Presso il Comune è presente anche un secondo progetto la DIA del 28/03/2001 prot.2552 pratica n.25 annullata che riporta lo stato di fatto del fabbricato con dimensioni maggiori rispetto a quanto riportato nel Piano del 1998.

NOTA: Si precisa che, in relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti posti, ad oggi il C.T.U. non è in grado di stabilire se le opere siano state realizzate a perfetta regola d'arte e secondo le normative vigenti; in relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati, nello svolgimento delle operazioni estimative sono state necessariamente operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui in appresso:

- Quanto non segnatamente evidenziato e stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole.
- Le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.
- Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche a i sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 e del D.Lgs 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni.
- Non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residui bellici.
- Non sono state effettuate verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari.
- Non è stata esperita l'azione di misurazione della superficie del lotto e la relativa riconfinazione.
- Non sono state verificate le distanze dalle costruzioni prospicienti.
- Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui terreni di sedime e corredo.
- Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 92/2005

D.Lgs 311/20016, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) del fabbricato.

- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera di ogni unita costituente il compendio immobiliare.
- Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **422,00**

Condizioni generali dell'immobile: I fabbricati in generale sono in cattive o pessime condizioni di manutenzione, al momento del sopralluogo i fabbricati non risultavano collegati alle utenze, utenze non rilevate nella zona, su questo argomento si tornerà nel capitolo specifico.

### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

##### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI per il solo fabbricato 345
Epoca di realizzazione/adeguamento	non conosciuta
Impianto a norma	NO
Note	Non sono state rintracciate o fornite le certificazioni relative all'impianto pertanto lo scrivente non può esprimersi in merito alla regolarità dell'impianto. Si rimanda a quanto specificato di seguito nelle note generali.

##### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	non conosciuta
Impianto a norma	NO
Note	Non sono state rintracciate o fornite le certificazioni relative all'impianto pertanto lo scrivente non può esprimersi in merito alla regolarità dell'impianto. Si rimanda a quanto specificato di seguito nelle note generali.

##### Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
------------------------------------------------------	----

##### Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---------------------------------------------	----

**Note generali impianti:** Il fabbricato 396 seccatoio è in parte crollato non accessibile e privo di impianti così come privo di impianto è il fabbricato 397; Il fabbricato principale part.345 al momento del sopralluogo risultava dotato degli impianti minimi necessari all'uso residenziale ma il tutto risultava in cattive o pessime condizioni di manutenzione, lo scrivente non può esprimersi sulle reali condizioni degli impianti non avendo potuto e non rientrando nell'incarico ricevuto testare né collaudare gli impianti esistenti, ai fini del presente lavoro e della vendita del bene in oggetto, gli impianti sono da ritenersi privi delle certificazioni richieste e quindi non a norma. Per quanto sopra il futuro acquirente dovrà provvedere a sua cura e spese a far verificare gli impianti da tecnici abilitati, dovrà provvedere agli eventuali adeguamenti, integrazioni, rifacimenti parziali o integrali, e/o quant'altro si rendesse necessario per rendere gli impianti a norma e per poter ottenere le necessarie certificazioni **prima di qualsiasi utilizzo**. Non sono stati forniti o rivenuti dati e/o documentazione relativa agli allacci alle utenze che da un esame a vista non risultano presenti in zona. L'acquirente dovrà provvedere a richiedere gli allacci alle utenze domestiche eventualmente mancanti o sospese o a provvedere con sistemi autonomi in caso di impossibilità di allaccio alla rete pubblica. Di quanto sopra si è tenuto conto in fase di valutazione.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Come specificato nel capitolo relativo alla regolarità edilizia per il fabbricato part.345 viene presa a base del calcolo la sola porzione del fabbricato data per esistente alla data della presentazione della particella edilizia del 1972. Per il fabbricato part. 397 vengono prese a base di calcolo la superficie del fienile P.T e P.1. per il seccatoio vengono prese in a base del calcolo le misure riportate per lo stato di fatto nei progetti depositati. Per i fabbricati la consistenza viene calcolata in base alla superficie commerciale, detto calcolo serve allo scrivente per determinare il più probabile prezzo di vendita da cui partire. Si precisa che la vendita è a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con relative accessioni, pertinenze, azioni e ragioni, servitù attive e passive, nulla escluso o riservato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Fabb.345 P.1S Cantine	sup reale lorda	88,00	0,50	44,00
Fabb.345 P.T.	sup reale lorda	108,00	1,00	108,00
Fabb.345 P.1	sup reale lorda	108,00	1,00	108,00
Fabb.397 Fienile	sup reale lorda	82,00	0,30	24,60
Fabb.396 Seccatoio	sup reale lorda	36,00	0,30	10,80
		<b>422,00</b>		<b>295,40</b>

**Descrizione: Corpo B Terreni**

Terreni ad uso agricolo nel comune di Villafranca in Lunigiana in zona montuosa denominata "Costa di Casola" e come si è detto caratterizzata da boschi e terreni prevalentemente abbandonati, solo in piccola parte coltivati o sistemati a uliveto. Il compendio immobiliare è composto da terreni di varia natura e dai fabbricati di

cui al corpo A, il tutto facente parte del podere denominato "Casola" di più gradi dimensioni. I terreni formano un corpo unico e sono ricompresi tra la strada comunale di Mocrone e il canale della Ghiaia ad eccezione di alcune particelle tra cui quelle insistenti sui fogli n.6 e n.8. comunque sullo stesso versante. I terreni in zona montuosa sono in parte terrazzati o in forte pendenza e come si è detto sono raggiungibili tramite strada sterrata percorribile con fuori strada o veicoli idonei, alti da terra e con buona trazione. I terreni nelle immediate vicinanze dei fabbricati per quanto rilevabile anche da vecchie foto aeree erano coltivati e terrazzati con terrazzamenti ampi, il lungo periodo di abbandono ha fatto sì che tutta l'area fosse invasa da piante infestanti, pruni ecc. Questa vegetazione infestante oggi impedisce l'accesso ai terreni, le zone più lontane dai fabbricati sono invece caratterizzate da una vegetazione abbondante fatta da alberi o arbusti tipici dei boschi della zona. Come precisato anche in altre parti del presente lavoro trattasi oggi di terreni incolti in gran parte invasi dalla vegetazione spontanea, per tanto le qualità riportate in catasto non corrispondono del tutto allo stato di fatto. Lo scrivente non può esprimersi sulla: consistenza, natura e andamento dei terreni, corrispondenza dei confini, questo a causa della fitta vegetazione, dello stato di abbandono, della natura stessa dell'area (montana). I confini non risultano consolidati. Non rientra nei compiti dello scrivente la verifica strumentale dei confini e della posizione dei fabbricati. La fitta vegetazione impedisce di fatto di vedere cosa sia presente sul suolo per tanto lo scrivente non può esprimersi in merito alla eventuale presenza nei terreni di materiali inquinanti di qualsiasi genere o natura sia sul suolo che nel sottosuolo.

NOTA: Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche a i sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 e del D.Lgs 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **77.386,00**

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo i terreni per quanto visibile non risultavano coltivati né curati o utilizzati per altri scopi. Trattasi di terreni incolti in gran parte invasi dalla vegetazione spontanea, per tanto le qualità riportate in catasto non corrispondono del tutto allo stato di fatto.

### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
Epoca di realizzazione/adeguamento	Terreni
Note	Terreni

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	Terreni

#### Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
------------------------------------------------------	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---------------------------------------------	----

**Note generali impianti:** Trattasi di terreni incolti in gran partea invasi dalla vegetazione spontanea, per quanto riportato nelle pratiche edilizie depositate risulterebbe insistere sui terreni impianto di trattamento per le acque luride, fosse settiche, e anche una concimaia, ma al momento del sopralluogo questi non erano visibili ne individuabili pertanto lo scrivente non può esprimersi in merito alla loro effettiva esistenza, alla loro eventuale ubicazione, al loro dimensionamento ne tantomeno sulla loro funzionalità e rispondenza alle normative di settore. Pertanto gli acquirenti dovranno a loro cuera e spese procedere alla individuazione di detti impianti, agli accertamenti e alle necessarie verifiche.

Per quanto sopra il futuro acquirente dovrà provvedere a sua cura e spese a far verificare gli impianti da tecnici abilitati, dovrà provvedere agli eventuali adeguamenti, integrazioni, rifacimenti parziali o integrali, e/o quant'altro si rendesse necessario per rendere gli impianti a norma e per poter ottenere le necessarie certificazioni **prima di qualsiasi utilizzo**.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per i terreni viene presa a base del calcolo la superficie catastale e la qualità ossia il tipo di coltura riportata nelle visure catstali per le singole particelle, detto calcolo serve allo scrivente per determinare il più probabile prezzo di vendita da cui partire. Si precisa che la vendita è a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con relative accessioni, pertinenze, azioni e ragioni, servitù attive e passive, nulla escluso o riservato. Per quanto qui non specificato si rimanda a quanto riportao in altre parti della presente relazione.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno qualità catastale riportata castagneto da frutto	sup reale lorda	639,00	1,00	639,00
Terrano qualità catastale riportata prato	sup reale lorda	16.882,00	1,00	16.882,00
Terreno qualità catastale riportata bosco ceduo	sup reale lorda	29.344,00	1,00	29.344,00
Terreno qualità catastale riportata bosco alto	sup reale lorda	5.380,00	1,00	5.380,00
Terreno qualità catstale riportata bosco misto	sup reale lorda	24.304,00	1,00	24.304,00

Terreni qualità catastale riportata Incolto produttivo	sup reale lorda	73,00	1,00	73,00
Terreno qualità catastale riportata seminativo	sup reale lorda	764,00	1,00	764,00
		<b>77.386,00</b>		<b>77.386,00</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima col metodo comparativo in base a parametri tecnici, pertanto sono state effettuate indagini tra gli operatori del settore e comparazioni con vendite di beni in condizioni e posizioni simili, nello specifico si è proceduto mediante ricerche nei siti delle varie agenzie immobiliari della zona, all'esame di annunci pubblicati dai privati e da operatori del settore. Fatte le dovute comparazioni con beni in condizioni e posizioni simili, tenuto conto dello stato di godimento del bene, delle condizioni del mercato immobiliare e dei valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dei "Valori Agricoli Medi della Provincia" si è proceduto ad attribuire il più probabile valore di mercato

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara Comune di Villafranca in Lunigiana;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Comune di Villafranca in Lunigiana;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Sono stati presi in esame valori tratti da: OMI per il Comune di Villafranca Lunigiana, Fascia extraurbana, zona collinare a nord del capoluogo, codice zona R1 3; microzona catastale n.1; tipologia prevalente non presente; valori riportati anno 2023 - semestre 1; per i terreni i "Valori Agricoli Medi della provincia" annualità 2021 pubblicati sul BUR n.18 del 04/05/2022 suddivisi per colture come riportato nelle visure catastali; agenzie immobiliari portali "Casa.it"; "Immobiliare.it"; Idealista ecc..

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): il prezzo medio al mq. rilevato dai vari annunci pubblicati sui siti e delle agenzie immobiliari per edifici con caratteristiche e posizione confrontabili con il bene in esame in normali condizioni di manutenzione è di circa €1.150,00 al mq.

per l'OMI il valori al mq. vanno da € 680,00 a € 1.000,00 con un valore medio di € 840 al mq.; Il valore medio tra i due rilevamenti è di € 995,00 arrotondato a €1.000,00 .

Per i terreni si veda tabella dei valori dei "Valori Agricoli Medi della provincia" per le diverse colture.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Fabbricati

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 221.550,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Fabb.345 P.1S Cantine	44,00	€ 1.000,00	€ 44.000,00
Fabb.345 P.T.	108,00	€ 1.000,00	€ 108.000,00
Fabb.345 P.1	108,00	€ 1.000,00	€ 108.000,00

Fabb.397 Fienile	24,60	€ 1.000,00	€ 24.600,00
Fabb.396 Seccatoio	10,80	€ 1.000,00	€ 10.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 295.400,00
Per quanto riportato in perizia, per le condizioni di manutenzione detrazione del 30.00%			€ -88.620,00
Valore corpo			€ 206.780,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 206.780,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 206.780,00

**B Terreni. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 64.026,90.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno qualità catstale riportata castagneto da frutto	639,00	€ 1,4631	€ 934,92
Terrano qualità catastale riportata prato	16.882,00	€ 2,3152	€ 39.085,21
Terreno qualità catastale riportata bosco ceduo	29.344,00	€ 0,8741	€ 25.649,59
Terreno qualità catastale riportata bosco alto	5.380,00	€ 2,2991	€ 12.369,16
Terreno qualità catstale riportata bosco misto	24.304,00	€ 1,0926	€ 26.554,55
Terreni qualità catastale riportata Incolto produttivo	73,00	€ 2,3014	€ 168,00
Terreno qualità catastale riportata sem- inativo	764,00	€ 2,3014	€ 1.758,27
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo per quanto riportato in perizia detrazione del 15%			€ 106.519,70 € -15.977,96
Valore corpo			€ 90.541,74
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 90.541,74
Valore complessivo diritto e quota			€ 90.541,74

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A Fabbricati	Varia natura	295,40	€ 206.780,00	€ 206.780,00
B Terreni	Agricolo	77.386,00	€ 90.541,74	€ 90.541,74
			SOMMANO	€ 297.321,74

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giu-  
diziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.(min.15%) € - 44.598,26

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, demolizioni  
e rifacimenti come riportato in perizia: € - 34.000,00

**Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:**

- **A**

Certificato energetico presente: NO

- **B Terreni**

Certificato energetico presente: NO

**Pendenze condominiali:**

- **A**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna  
non esiste condominio

- **B Terreni**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna  
non esiste condominio

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si  
trova: € 218.723,48

**Valore di vendita arrotondato per eccesso a:.....€ 219.000,00**

Data generazione:  
22-04-2024

L'Esperto alla stima  
**Roberto Carra**

**Allegati:**

- 1) Documentazione catastale Lotto 1 e Lotto 2
- 2) Documentazione edilizia:
  - Lotto 1: Concessione Edilizia n.2158 del 12/03/1999;  
D.I.A. n.13/2001 prot.1644 del 26/02/2001;
  - Lotto 2: Permesso di Costruire 624 del 01/08/1972 ;  
Concessione Edilizia n. 2158/B 1244 del 16/05/2002;  
D.I.A. n.134/2006 prot.15026 del 30/12/2006;
- 3) Documentazione Urbanistica: Certificato di Destinazione Urbanistica Lotto 1 e Lotto 2
- 4) Rilievo stato di fatto Lotto 1 e Lotto 2
- 5) Titoli di provenienza Lotto 1 e Lotto 2;
- 6) Aggiornamento formalità Lotto 1 e Lotto 2: Elenco sintetico delle formalità per nominativi;
- 7) Valori OMI – Valori Agricoli Medi della Provincia
- 8) Foto beni pignorati Lotto 1 e Lotto 2 (file zip allegato)