

**OGGETTO : Integrazione alla perizia di stima dei beni sito nel Comune di
Villafranca in Lunigiana (MS) – loc. Fornoli**

LOTTO 01

Conformità urbanistica: NON CONFORME

A seguito delle ricerche eseguite dall'Ufficio Tecnico Comunale, non è stata reperita alcuna pratica edilizia (licenza edilizia, concessione, autorizzazione, permessi a costruire, DIA/SCIA/CILA) riferibile alle unità immobiliari in oggetto.

Dall'analisi incrociata tra lo stato di fatto, la documentazione storica e le planimetrie catastali attualmente depositate, si evidenziano le seguenti gravi anomalie:

- Assenza di titoli per la ristrutturazione: Le modifiche e la configurazione attuale del fabbricato non risultano supportate da alcun provvedimento autorizzativo o deposito di varianti.
- Assenza di titoli per la demolizione: Non è presente alcuna pratica edilizia che giustifichi o regolarizzi la totale demolizione del fabbricato preesistente, operazione che risulta invece evidente dal confronto con la cartografia storica e la configurazione originaria del lotto.
- In virtù di quanto sopra esposto, l'immobile si trova in uno stato di totale assenza di legittimità urbanistica. La discordanza radicale tra lo stato di fatto, la planimetria catastale e l'inesistenza di titoli edilizi presso l'archivio comunale non permette di applicare il principio della doppia conformità o della tolleranza costruttiva.
- Pertanto, il sottoscritto DICHIARA CHE IL FABBRICATO NON È CONFORME alle normative urbanistico-edilizie vigenti. L'immobile non possiede lo stato legittimo richiesto dalla legge (art. 9-bis del D.P.R. 380/01 e successive modifiche).

Conformità catastale NON CONFORME

A seguito dell'esame della documentazione fornita dalla proprietà e delle successive verifiche d'ufficio, il sottoscritto ha provveduto all'estrapolazione e all'analisi della documentazione catastale storica e corrente. Nello specifico, sono stati vagliati l'Estratto di Mappa WEGIS, la mappa d'impianto, le planimetrie catastali d'archivio e i relativi microfilm.

Dall'incrocio di tali atti con il sopralluogo effettuato sul posto, è emersa una radicale e insanabile difformità tra la consistenza reale e lo stato documentale per i mappali 658 e 659. Infatti, sebbene la

documentazione d'archivio descriva graficamente la presenza dei corpi di fabbrica, gli stessi risultano totalmente demoliti e non più presenti sul territorio.

Al fine di ripristinare la necessaria coerenza topografica e fiscale, e accertata l'attuale non conformità, si rende indispensabile procedere all'aggiornamento cartografico. Occorrerà pertanto redigere e presentare un Tipo Mappale per Demolizione Totale (mediante procedura Pregeo), finalizzato al corretto allineamento della mappa catastale con l'effettivo stato di fatto dei luoghi.

Stato di possesso: OCCUPATO da mezzi e materiale

Si evidenzia inoltre che, in sede di sopralluogo, sulle aree identificate dai sopra citati mappali è stata rilevata la presenza di un deposito incontrollato di materiale edile e di vari veicoli in sosta.

Si precisa altresì che, alla data della presente relazione, lo scrivente non ha riscontrato l'eventuale esistenza di contratti di locazione, affitto o comodato d'uso in essere (registrati o meno), né se siano state presentate istanze di usucapione.

Confini:

Analizzando lo stralcio di mappa fornito, relativo al Comune di Villafranca in Lunigiana (MS), Foglio 15 mappale 647 - 648 - 657 - 658 - 659 - 888 - 889 - 890 - 891 i mappai confinanti sono

Confinanti con il mappale 658

Confini NORD

- 1018 (fabbricato)
- 1020 (lotto di terreno)

Confini EST

- Via Ca' Dall'Ara

Confini SUD

- 659 (lotto di terreno)
- 891 (lotto di terreno)

Confini OVEST

- 657 (lotto di terreno)

Confinanti con il mappale 657

Confini NORD

- 646 (lotto di terreno)
- 1020 (lotto di terreno)

Confini EST

- 658 (lotto di terreno)

Confini SUD

- 891 (lotto di terreno)
- 890 (lotto di terreno)

Confini OVEST

- 647 (lotto di terreno)
- 889 (lotto di terreno)
- 646 (lotto di terreno)

Confinanti con il mappale 647

Confini NORD

- 645 (lotto di terreno)
- 646 (lotto di terreno)

Confini EST

- 1020 (lotto di terreno)
- 657 (lotto di terreno)
- 890 (lotto di terreno)

Confini SUD

- 889 (lotto di terreno)
- 888 (lotto di terreno)
- 887 (lotto di terreno)

Confini OVEST

- 645 (lotto di terreno)

Confinanti con il mappale 659

Confini NORD

- 658 (lotto di terreno)

Confini EST

- Via Ca dell'Ara

Confini SUD

- Strada Vicinale
- 891 (lotto di terreno)

Confini OVEST

- 891 (lotto di terreno)

Confinanti con il mappale 891

Confini NORD

- 657 (lotto di terreno)
- 658 (lotto di terreno)

Confini EST

- 659 (lotto di terreno)

Confini SUD

- Strada Vicinale

Confini OVEST

- 890 (lotto di terreno)

Confinanti con il mappale 890

Confini NORD

- 647 (lotto di terreno)
- 657 (lotto di terreno)

Confini EST

- 891 (lotto di terreno)

Confini SUD

- Strada Vicinale

Confini OVEST

- 889 (lotto di terreno)
- 653 (lotto di terreno)

Confinanti con il mappale 889

Confini NORD

- 647 (lotto di terreno)
- 657 (lotto di terreno)

Confini EST

- 890 (lotto di terreno)

Confini SUD

- 653 (lotto di terreno)
- 890 (lotto di terreno)

Confini OVEST

- 888 (lotto di terreno)

Confinanti con il mappale 888

Confini NORD

- 647 (lotto di terreno)

Confini EST

- 889 (lotto di terreno)

Confini SUD

- 653 (lotto di terreno)

Confini OVEST

- 887 (lotto di terreno)

Confinanti con il mappale 887

Confini NORD

- 647 (lotto di terreno)

Confini EST

- 888 (lotto di terreno)

Confini SUD

- 653 (lotto di terreno)
- 648 (lotto di terreno)

Confini OVEST

- 645 (lotto di terreno)

LOTTO 02

Conformità urbanistica: NON CONFORME

A seguito delle ricerche eseguite dall'Ufficio Tecnico Comunale, non è stata reperita alcuna pratica edilizia (licenza edilizia, concessione, autorizzazione, permessi a costruire, DIA/SCIA/CILA) riferibile alle unità immobiliari in oggetto.

Pertanto, il sottoscritto DICHIARA CHE IL FABBRICATO NON È CONFORME alle normative urbanistico-edilizie vigenti. L'immobile non possiede lo stato legittimo richiesto dalla legge (art. 9-bis del D.P.R. 380/01 e successive modifiche).

Conformità catastale NON CONFORME

A seguito della documentazione fornita dalla proprietà ed avendo estrapolato la documentazione Catastale comprensiva di Estratto di Mappa wegis e d'impianto, Planimetrie catastali e microfilm è emerso che tale documentazione presente agli atti non risulta conforme allo stato attuale dei luoghi, in quanto non è possibile accedere all'interno dell'immobile.

Stato di possesso: FRUIBILE - previa pulizia dalla vegetazione

Confini:

Analizzando lo stralcio di mappa fornito, relativo al Comune di Villafranca in Lunigiana (MS), Foglio 15 mappale 817 - 818 i mappai confinanti sono

Confinanti con il mappale 817 - Fabbricato

- 818 (su tutti i lati essendo la corte del fabbricato)

Confinanti con il mappale 818 - Corte

Confini NORD

- SP 26 - via della Vigna

Confini EST

- 301 (lotto di terreno)
- 905 (lotto di terreno)

- 894 (lotto di terreno)
- 893 (lotto di terreno)
- 300 (lotto di terreno)

Confini SUD

- 892 (lotto di terreno)
- 891 (lotto di terreno)
- 475 (lotto di terreno)
- 447 (lotto di terreno)

Confini OVEST

- 295 (lotto di terreno)