

**MINISTERO DELLE IMPRESE E DEL MADE IN ITALY**

DIPARTIMENTO PER I SERVIZI INTERNI, FINANZIARI, TERRITORIALI E DI VIGILANZA

DIREZIONE GENERALE SERVIZI DI VIGILANZA

DIVISIONE IV – LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA DEGLI ENTI COOPERATIVI

LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA N. **405/2018**

"**AURORA SOCIETA' COOPERATIVA**" IN LIQUIDAZIONE e IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA, società di diritto italiano costituita nella Repubblica Italiana, con sede a Lecco (LC), via Fabio Filzi n. 12, codice fiscale e partita I.V.A. 00783560139, iscritta al registro delle imprese della C.C.I.A.A. di Como-Lecco al n. 00783560139, iscritta al R.E.A. di Lecco al n. 164836, iscritta all'albo delle società cooperative (nella sezione cooperative a mutualità prevalente e nella categoria cooperative edilizie d'abitazione) al n. A132471, posta in liquidazione coatta amministrativa con decreto dell'allora Ministero dello Sviluppo Economico (ora Ministero delle Imprese e del *Made in Italy*) del 14 novembre 2018, n. 405, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 279 del 30 novembre 2018.

Commissario Liquidatore Dott. **ALESSANDRO BRUNELLI**Notaio Delegato alla vendita coattiva Dott. **ROBERTO MOSCATIELLO**

Viste le perizie di stima immobiliari prodotte dal Commissario Liquidatore e redatte dal geom. GIAMPIERO GALASSI depositate agli atti della procedura di liquidazione coatta amministrativa.

Visto il provvedimento autorizzativo alla vendita emanato dall'Autorità competente presso il Ministero delle Imprese e del *Made in Italy* (in seguito "**MIMIT**") il 28 gennaio 2025 prot. n. 0013604 (in seguito "**Autorizzazione**") inerente la Cooperativa in liquidazione coatta amministrativa (in seguito "**LCA**") avente come attività principale "*lo sviluppo della cooperazione nel settore dell'edilizia cooperativa mediante:* a) *la realizzazione e/o il reperimento di fabbricati, aree e pertinenze;* b) [...]. La cooperativa, per il raggiungimento del proprio oggetto svolgerà le seguenti attività: a) *acquistare o farsi assegnare, anche in diritto di superficie, terreni sui quali realizzare le costruzioni;* b) *acquistare fabbricati già costruiti od in corso di costruzione, da ultimare, da ristrutturare, o da demolire, al fine di utilizzarne l'area;* c) *stipulare convenzioni, contratti e accordi in genere per il reperimento delle unità immobiliari descritte al secondo comma*";

Vista le diserzioni della prima e della seconda udienza di vendita rispettivamente dell'11 aprile 2024 e del 28 giugno 2024, autorizzate con precedente provvedimento autorizzativo alla vendita emanato dall'Autorità

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

competente presso il MIMIT il 17 ottobre 2023 prot. n. 0315690, cui ha fatto seguito provvedimento autorizzativo alla proroga del termine emanato dalla medesima Autorità il 9 febbraio 2024 prot. n. 0038157;

Vista le diserzioni della terza, quarta e quinta udienza di vendita rispettivamente del 29 aprile 2025, del 25 luglio 2025 e del 6 novembre 2025, autorizzate con l'indicata "Autorizzazione";

Vista la previsione dell'"Autorizzazione" secondo cui *"In mancanza di aggiudicazione, il Commissario liquidatore potrà pubblicizzare, [...], l'avvio di ulteriori tre tentativi di vendita, con le medesime modalità di cui sopra, applicando:*

*- fino alla quarta asta, un ribasso del 20% al prezzo posto a base del precedente esperimento di vendita;*

*- a partire dalla quinta asta, un ribasso del 10% al prezzo posto a base del precedente esperimento di vendita."*

Il Notaio Delegato alla vendita coattiva Dott. ROBERTO MOSCATIELLO, con studio a Bologna (BO) in via dell'Indipendenza n. 54,

#### DISPONE

la **vendita coattiva senz'incanto** del compendio immobiliare oggetto della procedura di LCA in epigrafe (in seguito "**Procedura**"), fissando all'uopo l'udienza del giorno

**27 FEBBRAIO 2026**

alle **ore 12:00** per il **LOTTO UNICO**

**presso lo studio del Notaio Delegato Dott. ROBERTO MOSCATIELLO - Studio Notarile - via dell'Indipendenza n. 54 - 40121 Bologna (BO) - Tel. 051 255999.**

Per il **LOTTO UNICO** il prezzo base d'asta è di euro **663.552,00**.

E' espressamente prevista l'applicazione dell'art. 573, comma 1, c.p.c. e così in presenza di più valide offerte irrevocabili d'acquisto, al fine d'individuare il miglior offerente, il Notaio Delegato procederà seduta stante a una "gara al rialzo (rialzo minimo non inferiore al 5%)" con aggiudicazione al miglior offerente. **All'eventuale gara al rialzo potranno partecipare tutti coloro che avevano presentato una valida offerta irrevocabile d'acquisto.**

Nell'eventuale gara al rialzo le offerte in aumento dovranno essere effettuate con un **rilancio minimo** di euro **33.178,00**.

#### **Art. 1) PREZZO E SPESE**

Il trasferimento del compendio immobiliare costituente il **LOTTO UNICO** oggetto della Procedura avverrà con atto pubblico notarile a ministero del Notaio Delegato. Tutti i costi dell'*iter* della vendita coattiva (in seguito "**spese e diritti di gara**"), sia quelli relativi al verbale d'asta (onorari, contributi, diritti, spese, imposte, ecc.), sia quelli relativi all'atto pubblico notarile di vendita (onorari, contributi, diritti, spese, imposte, ecc.), sia

quelli relativi agli adempimenti burocratici e fiscali inerenti e conseguenti al trasferimento (registrazione, trascrizione, iscrizione, voltura, ecc.), sia quelli relativi alla cancellazione/restrizione dei gravami, **saranno a carico dell'aggiudicatario.**

Per le attività del Notaio Delegato (quelle comprese tra il conferimento dell'incarico e la redazione dell'avviso di vendita, ivi incluso lo studio della documentazione depositata, quelle svolte successivamente alla redazione dell'avviso di vendita e fino all'aggiudicazione, quelle svolte nel corso della fase di trasferimento della proprietà e quelle per gli adempimenti successivi di registrazione, trascrizione e voltura) **l'onorario, a carico dell'aggiudicatario, è pari all'1% (uno per cento) del prezzo d'aggiudicazione, con un minimo di euro 1.500,00 (millecinquecento)** oltre contributi, diritti, spese, imposte e I.V.A. per legge, oltre contributi, diritti, spese, imposte e I.V.A. per legge.

I pagamenti dovranno avvenire come segue:

**a) un importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto** dovrà essere versato, a titolo di deposito cauzionale infruttifero, contestualmente alla presentazione della domanda di partecipazione all'asta. Quest'importo, in caso d'aggiudicazione, verrà computato in conto prezzo quale principio di pagamento;

**b) un importo pari al 5% (cinque per cento) del prezzo offerto** dovrà essere versato, a titolo d'acconto spese e diritti di gara, contestualmente alla presentazione della domanda di partecipazione all'asta;

**c) contestualmente alla stipulazione dell'atto pubblico notarile di vendita e, comunque, entro 60 (sessanta) giorni decorrenti dalla data dell'aggiudicazione** dovranno essere versati l'intero prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di deposito cauzionale infruttifero) e il saldo delle spese e diritti di gara.

Il trasferimento del compendio immobiliare costituente il **LOTTO UNICO** oggetto della Procedura sarà soggetto all'imposta di registro o all'I.V.A. a seconda del regime fiscale vigente al momento dell'atto notarile pubblico di vendita anche in base, laddove previsto per legge, alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario.

## **Art. 2) CONDIZIONI DELLA VENDITA COATTIVA**

Il compendio immobiliare costituente il **LOTTO UNICO** oggetto della Procedura sarà sottoposto a vendita coattiva nella consistenza indicata nelle perizie di stima depositate nel fascicolo della Procedura, disponibili per la visione e che s'intendono qui integralmente richiamate e trascritte.

Il compendio immobiliare costituente il **LOTTO UNICO** oggetto della Procedura, per espressa previsione dell'Autorizzazione, viene venduto *"NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA"* che, per espressa previsione dell'Autorizzazione, gli offerenti devono dichiarare di conoscere e accettare, *"ritenendo i beni idonei all'uso che intendono farne e con conseguente esonero della Procedura da ogni responsabilità per eventuali vizi o difetti e difformità, ivi compresi, ad esempio quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento alle leggi vigenti, anche se occulti, irriconoscibili o, comunque, non evidenziati in perizia. All'acquirente competeranno, altresì, gli oneri e le spese relative all'asporto e smaltimento di eventuali cose di qualunque genere presenti*

Con la presentazione e per il solo fatto della presentazione della domanda di partecipazione all'asta, ogni offerente:

- a) dichiara di conoscere e accettare il compendio immobiliare nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come descritto nelle perizie di stima;
- b) dichiara e riconosce d'aver preso visione dell'avviso di vendita, delle perizie di stima e, comunque, del fascicolo della Procedura;
- c) rinuncia alla garanzia per i vizi palesi e occulti;
- d) rinuncia alla garanzia in ordine al funzionamento e all'efficienza di eventuali impianti tecnologici a servizio delle unità immobiliari; pertanto, l'eventuale adeguamento degli impianti tecnologici sarà a cura e spese dell'aggiudicatario;
- e) rinuncia alla garanzia in ordine alla regolarità edilizia e urbanistica; pertanto, qualora le unità immobiliari, secondo quanto risulta dalle perizie di stima, evidenzino difformità edilizie, queste dovranno essere regolarizzate a cura e spese dell'aggiudicatario. S'avvertono gli offerenti che, a norma dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (recante "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*"), qualora le unità immobiliari si trovino nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, l'aggiudicatario deve presentare la relativa domanda entro 120 (centoventi) giorni decorrenti dall'atto notarile pubblico di vendita;
- f) rinuncia alla garanzia in ordine al rilascio o alla sussistenza delle condizioni per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità; pertanto, qualora mancante, spese e oneri per il suo ottenimento saranno a carico dell'aggiudicatario;
- g) rinuncia alla garanzia in ordine alla classe energetica delle unità immobiliari. Gli attestati di prestazione energetica, laddove imposti dalla vigente normativa in materia, verranno predisposti a cura e spese dell'aggiudicatario prima della stipulazione dell'atto pubblico notarile di vendita;
- h) rinuncia a qualsiasi garanzia in ordine alla destinazione urbanistica del terreno che è quella risultante dagli atti comunali. Il certificato di destinazione urbanistica, laddove imposto dalla vigente normativa in materia, verrà predisposto a cura e spese dell'aggiudicatario prima della stipulazione dell'atto pubblico notarile di vendita. Eventuali difformità tra lo stato di fatto e le rappresentazioni grafiche catastali saranno regolarizzate a cura e spese dell'aggiudicatario.

Trattandosi di vendita coattiva giudiziale nell'ambito della Procedura "competitiva" di LCA sotto l'egida del Ministero delle Imprese e del Made in Italy, non trova applicazione la disciplina di cui all'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52. Cionondimeno, **eventuali difformità tra lo stato di fatto e le risultanze catastali saranno regolarizzate a cura e spese dell'aggiudicatario.**

### Art. 3) GRAVAMI

A norma dell'art. 5 della legge 17 luglio 1975, n. 400 (recante "*Norme intese ad uniformare ed accelerare la procedura di liquidazione coatta*



amministrativa degli enti cooperativi") "Nelle vendite dei beni compresi nelle procedure di liquidazione disciplinate dalla presente legge, avvenuto il versamento del prezzo da parte dell'acquirente e la stipula dell'atto di vendita, l'autorità di vigilanza - su richiesta del commissario liquidatore vistata dal comitato di sorveglianza, se nominato - ordina col decreto che si cancellino le trascrizioni dei pignoramenti e le iscrizioni ipotecarie [...], esonerando i conservatori dei pubblici registri da ogni responsabilità"; pertanto, si rende noto agli offerenti che non è applicabile l'art. 585, comma 3, c.p.c. e che **la cancellazione/restrizione delle sole trascrizioni dei pignoramenti e delle sole iscrizioni ipotecarie avverrà a cura e spese dell'aggiudicatario successivamente alla stipulazione dell'atto pubblico notarile di vendita nei tempi tecnici occorrenti.**

Le spese, a carico dell'aggiudicatario, per la cancellazione/restrizione dei gravami sono le seguenti:

**a) cancellazione/restrizione dei pignoramenti:**

- onorario 400,00 euro, oltre I.V.A. per legge, per ogni gravame;
- imposta di bollo 59,00 euro;
- imposta ipotecaria 200,00 euro;
- taxa ipotecaria 35,00 euro;

**b) cancellazione/restrizione d'ipoteche iscritte in esenzione da imposte a norma degli artt. 15 e seguenti del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601:**

- onorario 400,00 euro, oltre I.V.A. per legge, per ogni gravame;
- taxa ipotecaria 35,00 euro;

**c) cancellazione/restrizione d'ipoteche diverse da quelle di cui alla precedente lett. b):**

- onorario 400,00 euro, oltre I.V.A. per legge, per ogni gravame;
- imposta ipotecaria 0,5% sull'importo dell'aggiudicazione, ma col tetto massimo dello 0,5% sull'importo dell'iscrizione ipotecaria (quale risulta dalla certificazione notarile ventennale depositata agli atti della Procedura e comunque allegata alla perizia di stima) con minimo di 200,00 euro;
- imposta di bollo 59,00 euro;
- taxa ipotecaria 35,00 euro;

il tutto oltre spese per il deposito della documentazione presso le competenti Conservatorie dei RR.II.

#### **Art. 4) DOMANDA DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA E OFFERTA IRREVOCABILE D'ACQUISTO**

Ogni offerente, tranne la Cooperativa in LCA e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare la domanda, **in bollo**, di partecipazione all'asta **contenente offerta irrevocabile d'acquisto.**

**La domanda di partecipazione all'asta deve essere depositata in busta chiusa e sigillata presso lo studio del Notaio Delegato Dott. Roberto Moscatiello - Studio Notarile - via dell'Indipendenza n. 54 - 40121 Bologna (BO) - Tel. 051 255999, entro le ore 11:00 del giorno antecedente a quello fissato per l'asta. Il Notaio Delegato rifiuterà depositi successivi.**

Non sono ammesse offerte per persona da nominare.

Unitamente alla domanda di partecipazione all'asta dovranno essere inseriti nella busta chiusa con le modalità *infra* indicate anche:

a) un assegno circolare non trasferibile intestato alla AURORA SOCIETA' COOPERATIVA IN LCA d'importo pari al **10% del prezzo offerto** a titolo di deposito cauzionale infruttifero;

b) un assegno circolare non trasferibile intestato alla AURORA SOCIETA' COOPERATIVA IN LCA d'importo pari al **5% del prezzo offerto** a titolo d'acconto spese e diritti di gara.

La domanda di partecipazione all'asta dovrà riportare, oltre all'offerta irrevocabile d'acquisto, anche:

**a) in caso d'offerente persona fisica:**

1. le complete generalità dell'offerente (nome e cognome, luogo e data di nascita, domicilio o residenza);
2. l'indicazione del codice fiscale dell'offerente;
3. lo *status* (celibe, nubile, coniugato, ecc.) dell'offerente e, se coniugato, il regime patrimoniale della famiglia (comunione legale dei beni, separazione dei beni, ecc.);
4. la fotocopia d'un documento d'identità valido e non scaduto dell'offerente;
5. la fotocopia del tesserino di codice fiscale o del tesserino sanitario dell'offerente;
6. se l'offerente è presente per procura, **l'originale o copia autentica della procura notarile**;
7. un recapito telefonico;
8. un indirizzo di posta elettronica ordinaria;

**b) in caso d'offerente società o altro ente:**

1. la denominazione o ragione sociale;
2. l'indirizzo della sede legale;
3. l'indicazione del codice fiscale e della partita I.V.A.;
4. una fotocopia d'un documento d'identità valido e non scaduto del legale rappresentante *pro tempore* che sottoscrive l'offerta;
5. documentazione, **in originale**, atta a provare la legittimazione e i poteri dell'offerente quali:
  - a. procura notarile **in originale o copia autentica**;
  - b. certificato rilasciato dal registro delle imprese della competente C.C.I.A.A. **in originale** dal quale risultino la costituzione della società, i poteri conferiti al legale rappresentante *pro tempore* che sottoscrive l'offerta e partecipa all'asta e l'assenza di procedure concorsuali;
  - c. estratti **autentici** delle eventuali delibere dei competenti organi sociali;
6. un recapito telefonico;
7. un indirizzo di posta elettronica ordinaria.

**Il tutto utilizzando i modelli d'offerta PERSONA FISICA e PERSONA GIURIDICA uniti al presente avviso.** Nel caso d'unica offerta presentata da più soggetti, ognuno dovrà compilare un proprio modello d'offerta (tutti da inserire in unica busta chiusa) indicando la propria quota d'acquisto fermo restando che l'unica offerta dei più soggetti dovrà essere per l'intero a pena d'esclusione.

Nella busta chiusa contenente la domanda di partecipazione all'asta dovranno essere inseriti anche i due suindicati assegni circolari non trasferibili intestati alla Procedura e la documentazione suindicata. **Sul**

**dorso della busta devono essere riportati:**

- a)** le complete generalità della persona che esegue il deposito (nome e cognome, luogo e data di nascita, domicilio o residenza);
- b)** un suo recapito telefonico e un suo indirizzo di posta elettronica ordinaria;
- c) la dicitura "LOTTO UNICO" e il riferimento alla Procedura.**

All'atto del deposito egli dovrà esibire un documento d'identità valido e non scaduto.

**IL DEPOSITO DELLA BUSTA CHIUSA POTRA' AVVENIRE NEI GIORNI FERALI DAL LUNEDÌ AL VENERDÌ DALLE ORE 9:30 ALLE ORE 12:30 E DALLE ORE 15:30 ALLE 18:30 PREVIO OBBLIGATORIO APPUNTAMENTO FISSATO CON LO STUDIO DEL NOTAIO DELEGATO. NEL PERIODO ESTIVO LO STUDIO DEL NOTAIO DELEGATO RIMARRA' CHIUSO DALL'11 AL 29 AGOSTO 2025 (COMPRESI).**

Si applicano in quanto compatibili gli artt. 570 e seguenti, c.p.c., **ivi incluso l'art. 572, comma 3, c.p.c. la cui applicazione è prevista nell'istanza di ottenimento all'Autorizzazione e ivi incluso l'art. 573, comma 1, c.p.c.** Si precisa, quindi, che sono compatibili con le modalità liquidative gli artt. 585, comma 1 e 587 c.p.c. per quanto attiene al mancato adempimento dell'aggiudicatario al versamento del prezzo o al rispetto delle modalità di versamento indicate con il presente provvedimento, ivi comprese spese e diritti di gara.

#### **Art. 5) SALDO PREZZO**

Relativamente alla vendita l'aggiudicatario, contestualmente alla stipulazione dell'atto pubblico notarile di vendita e, comunque, **entro 60 (sessanta) giorni decorrenti dalla data dell'aggiudicazione** dovrà depositare il saldo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di deposito cauzionale infruttifero), il saldo delle spese e diritti di gara (detratto l'acconto già versato) e gli oneri per la cancellazione/restrizione dei gravami nel conto corrente bancario intestato alla Procedura e intrattenuto presso la Filiale di BOLOGNA della BANCA CAMBIANO 1884 S.p.A., cod. IBAN: **IT 56 T 08425 02400 000031357916** e depositare la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo presso lo studio del Commissario Liquidatore Dott. ALESSANDRO BRUNELLI - Studio Consulenza - via Raul Gardini n. 20 - 48121 Ravenna (RA) - Tel. 0544 37330.

**Il tutto a pena di perdita del deposito cauzionale, dell'acconto delle spese e dei diritti di gara e del diritto all'acquisto.**

#### **Art. 6) PUBBLICITA'**

Quanto alla pubblicità in funzione della vendita coattiva, come previsto dall'art. 490 c.p.c., si prevede che il Notaio Delegato provveda:

- a)** alla predisposizione dell'avviso di vendita così come previsto dall'art. 570 c.p.c.;
- b)** all'attivazione della pubblicità commerciale per estratto dell'avviso di vendita e delle perizie di stima **per almeno 45 (quarantacinque) giorni** mediante la pubblicazione sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) ed altri siti web specializzati, con maggiore visibilità nonché **su un quotidiano a tiratura nazionale e locale** per almeno due volte consecutive, di cui una in un giorno festivo, e attraverso le altre forme di pubblicità ritenute più idonee e

opportune per la maggiore diffusione della notizia.

Il Notaio Delegato dovrà inoltre provvedere:

**a)** al controllo di trascrizioni ostative alla certezza della vendita coattiva, in quanto estranee all'effetto purgativo legato agli atti di liquidazione endo-concorsuale;

**b)** al controllo delle forme di pubblicità, sia legale come prevista dall'art. 490 c.p.c., in quanto compatibile, sia commerciale come concordata con il Commissario Liquidatore;

e ancora:

**1.** all'effettuazione della vendita, nel giorno, nell'ora e nel luogo d'udienza che lui vorrà stabilire e di cui all'avviso di vendita *ex art.* 567 c.p.c., con le modalità di cui agli artt. 573 (questo applicabile nei limiti indicati dall'Autorizzazione) e 581 c.p.c., come modificato dall'art. 2 della legge 3 agosto 1998, n. 302, redigendone verbale ai sensi dei commi 5 e 6 dell'art. 591-*bis*;

**2.** a dare tempestivo avviso agli organi della Procedura del mancato versamento del saldo del prezzo d'aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. e agli artt. 176 e 177 delle disp. att. c.p.c.;

**3.** a informare immediatamente gli organi della Procedura dell'esito negativo della vendita;

**4.** a consegnare copia autentica del verbale d'asta al Commissario Liquidatore provvedendo a inserire l'originale dello stesso tra gli atti del proprio repertorio;

**5.** a predisporre, effettuato l'integrale versamento del prezzo e delle spese e diritti di gara, idoneo atto pubblico di vendita, che recependo le condizioni generali di liquidazione autorizzate dall'organo di vigilanza e integralmente riportate nell'avviso di vendita, consenta il formale trasferimento del bene oggetto di vendita competitiva; è data facoltà, al Notaio Delegato, ove possibile e compatibilmente con le leggi vigenti, effettuare il trasferimento dei beni mobili o mobili soggetti a registrazione con il solo verbale d'aggiudicazione, in applicazione del principio di economia processuale o di giusto processo enunciato nell'art. 111 cost.;

**6.** a eseguire le formalità di registrazione, trascrizione, voltura, ecc. dell'atto di trasferimento, ove occorra sulla base d'una copia autentica dell'apposito atto autorizzativo del competente Ministero delle Imprese e del Made in Italy;

**7.** procedere senz'indugio a tutte le operazioni delegategli, esclusa ogni facoltà di rinviare o sospendere le vendite se in accordo con il Commissario Liquidatore, ovvero di ritardarne la fissazione, e curerà il sollecito versamento di tutte le somme acquisite alla Procedura sul conto corrente bancario intestato alla Procedura.

## **Art. 7) INFORMAZIONI**

Per **informazioni tecniche** relative agli immobili rivolgersi al Tecnico Perito Estimatore geom. GIAMPIERO GALASSI, con studio a Cesena (FC) in via Giordano Bruno n. 160, Tel. 0547-1932300 - 349/4288217



Per **concordare un eventuale sopralluogo** rivolgersi al Commissario Liquidatore Dott. ALESSANDRO BRUNELLI - Studio Consulenza - via Raul Gardini n. 20 - 48121 Ravenna (RA) - Tel. 0544 37330 (chiedere di ELISA BALDANTONI). Eventuali sopralluoghi andranno concordati in funzione della durata dell'iter pre-aggiudicatario.

**Maggiori informazioni** possono essere fornite dal Commissario Liquidatore e dal Notaio Delegato. Tutta la documentazione (e, in special modo, le perizie di stima) è disponibile per la visione presso lo studio del Notaio Delegato (ai recapiti sopra indicati). Per la visione può essere concordato un appuntamento presso lo studio del Notaio Delegato **NEI GIORNI FIERALI DAL LUNEDÌ AL VENERDÌ DALLE ORE 9:30 ALLE ORE 12:30 E DALLE ORE 15:30 ALLE 18:30 PREVIO OBBLIGATORIO CONTATTO TELEFONICO**. Ulteriori informazioni sul sito internet [www.notaiomoscatiello.it](http://www.notaiomoscatiello.it).

Bologna, li 23 dicembre 2025

Firmato digitalmente  
Il Notaio Delegato  
Dott. Roberto Moscatiello

## LOTTO UNICO

### DESCRIZIONE

(come da perizia di stima depositata nel fascicolo della Procedura)

**Piena ed esclusiva proprietà** di *"fondo rustico sito in Comune di Villafranca in Lunigiana, di complessivi mq. [...] catastali con sovrastanti fabbricati rurali e/o diruti un tempo adibiti a casa del mezzadro, deposito attrezzi, stalle/cantine. Parte di essi si presentano in pessimo stato manutentivo/conservativo ed in parte crollati mentre altri si presentano in discreto stato manutentivo anche se comunque necessitano di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e adeguamenti. Il terreno è per la maggior parte a pascolo e bosco"*.

### ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE

#### Catasto Terreni

Comune di **Villafranca in Lunigiana**

Foglio **19**

Mappale **118**, subalterno **1**, FABB DIRUTO;

Mappale **118**, subalterno **2**, FABB DIRUTO;

Mappale **118**, subalterno **3**, FABB DIRUTO;

Mappale **118**, qualità FR DIV SUB, di are 1 e centiare 38;

Mappale **23**, FABB DIRUTO, di centiare 86;

Mappale **48**, qualità PASCOLO ARB, classe 2, di are 78 e centiare 24, R.D.E. 2,83 e R.A.E. 1,62;

Mappale **49**, qualità PASCOLO, classe 2, di are 7 e centiare 26, R.D.E. 0,19 e R.A.E. 0,26;

Mappale **50**, qualità PASCOLO ARB, classe 2, di are 84 e centiare 80, R.D.E. 3,07 e R.A.E. 1,75;

Mappale **51**, qualità PRATO, classe 3, di are 7 e centiare 88, R.D.E. 1,22 e R.A.E. 1,02;

Mappale **52**, qualità PRATO, classe 3, di are 62 e centiare 14, R.D.E. 9,63 e R.A.E. 8,02;

Mappale **53**, qualità PASCOLO, classe 1, di are 5 e centiare 22 R.D.E. 0,46 e R.A.E. 0,32;

Mappale **54**, qualità PRATO, classe 3, di are 51 e centiare 50, R.D.E. 7,98 e R.A.E. 6,65;

Mappale **55**, qualità CAST FRUTTO, classe 2, di are 27 e centiare 80, R.D.E. 2,30 e R.A.E. 0,86;

Mappale **56**, qualità PASCOLO, classe 1, di are 10 e centiare 8, R.D.E. 0,89 e R.A.E. 0,62;

Mappale **58**, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, di are 73 e centiare 17, R.D.E. 1,89 e R.A.E. 2,27;

Mappale **112**, qualità PRATO, classe 3, di are 14 e centiare 17, R.D.E. 2,20 e R.A.E. 1,83;

Mappale **115**, qualità PRATO, classe 2, di are 2 e centiare 21, R.D.E. 0,80 e R.A.E. 0,51;

Mappale **116**, qualità INCOLT PROD, classe U, di are 1 e centiare 37, R.D.E. 0,01 e R.A.E. 0,01;

Mappale **117**, AREA RURALE di centiare 39;

Mappale **119**, AREA RURALE di centiare 27;

Mappale **120**, qualità PASCOLO, classe 2, di are 60 e centiare 90, R.D.E. 1,57 e R.A.E. 2,20;

Mappale **121**, qualità PRATO, classe 3, di are 55 e centiare 53, R.D.E. 8,60 e R.A.E. 7,17;

Mappale **122**, FABB DIRUTO, di are 1 e centiare 39;

Mappale **123**, qualità PRATO, classe 2, di are 1 e centiare 30, R.D.E. 0,47 e R.A.E. 0,30;

Mappale **124**, qualità PRATO, classe 2, di are 5 e centiare 55, R.D.E. 2,01 e R.A.E. 1,29 (**dandosi atto, come evidenziato nella certificazione notarile depositata agli atti della procedura e nella perizia integrativa, che detta area risulta ancora ed erroneamente in ditta catastale alla ERTA S.R.L.**);

Mappale **125**, qualità PASCOLO ARB, classe 2, di are 68 e centiare 70, R.D.E. 2,48 e R.A.E. 1,42;

Mappale **132**, FABB DIRUTO, di centiare 19;

Mappale **218**, qualità SEMINATIVO, classe 3, di are 38 e centiare 60, R.D.E. 8,97 e R.A.E. 5,98;

Mappale **219**, qualità PRATO, classe 3, di are 31 e centiare 37, R.D.E. 4,86 e R.A.E. 4,05;

Mappale **220**, qualità PASC CESPUG, classe U, di are 31 e centiare 40, R.D.E. 1,14 e R.A.E. 0,65;

Mappale **222**, qualità CAST FRUTTO, classe 3, di are 9 e centiare 95, R.D.E. 0,41 e R.A.E. 0,21;

Mappale **223**, qualità PRATO, classe 3, di are 16 e centiare 72, R.D.E. 2,59

e R.A.E. 2,16;

Mappale **224**, qualità PASC CESPUG, classe U, di are 13 e centiare 7, R.D.E. 0,47 e R.A.E. 0,27;

Mappale **225**, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, di are 18 e centiare 61, R.D.E. 0,48 e R.A.E. 0,58;

Mappale **259**, qualità PASCOLO, classe 2, di are 18 e centiare 92, R.D.E. 0,49 e R.A.E. 0,68;

Mappale **265**, qualità PRATO, classe 3, di are 16 e centiare 70, R.D.E. 2,59 e R.A.E. 2,16;

Mappale **301**, qualità PASCOLO, classe 2, di are 16 e centiare 26, R.D.E. 0,42 e R.A.E. 0,59;

Mappale **306**, qualità PRATO, classe 3, di are 4, R.D.E. 0,62 e R.A.E. 0,52;

Mappale **307**, FABB RURALE, di centiare 66;

Mappale **308**, FABB DIRUTO, di centiare 10;

Mappale **309**, qualità PRATO, classe 2, di are 23 e centiare 12, R.D.E. 8,36 e R.A.E. 5,37;

Mappale **310**, qualità PRATO, classe 3, di are 42 e centiare 96, R.D.E. 6,66 e R.A.E. 5,55;

Mappale **311**, FABB RURALE, di are 1 e centiare 90;

Mappale **314**, qualità SEMINATIVO, classe 3, di are 2 e centiare 89, R.D.E. 0,67 e R.A.E. 0,45;

Mappale **315**, qualità SEMINATIVO, classe 3, di are 12 e centiare 67, R.D.E. 2,94 e R.A.E. 1,96;

Mappale **316**, qualità SEMINATIVO, classe 3, di are 44 e centiare 64, R.D.E. 10,37 e R.A.E. 6,92;

Mappale **317**, qualità SEMINATIVO, classe 3, di are 5, R.D.E. 1,16 e R.A.E. 0,77;

Mappale **318**, qualità SEMINATIVO, classe 3, di are 8 e centiare 16, R.D.E. 1,90 e R.A.E. 1,26;

Mappale **319**, qualità PASCOLO, classe 2, di are 22 e centiare 10, R.D.E. 0,57 e R.A.E. 0,80;

Mappale **320**, qualità SEMINATIVO, classe 3, di are 4 e centiare 23, R.D.E. 0,98 e R.A.E. 0,66;

Mappale **321**, qualità PRATO ARBOR, classe 2, di are 10 e centiare 70, R.D.E. 2,21 e R.A.E. 1,38;

Mappale **322**, qualità PRATO, classe 3, di Ha 2 e are 20, R.D.E. 34,09 e R.A.E. 28,41;

Mappale **323**, qualità SEMINATIVO, classe 3, di are 14 e centiare 25, R.D.E. 3,31 e R.A.E. 2,21;

Mappale **326**, FABB RURALE, di are 13 e centiare 50;

Mappale **327**, qualità SEMIN ARBOR, classe 4, di Ha 3, are 44 e centiare 70, R.D.E. 44,51 e R.A.E. 26,70;

Mappale **328**, qualità PASCOLO, classe 1, di are 8, R.D.E. 0,70 e R.A.E. 0,50;

Mappale **329**, qualità SEMIN ARBOR, classe 4, di are 69 e centiare 10, R.D.E. 8,92 e R.A.E. 5,35;

Mappale **330**, qualità CAST FRUTTO, classe 3, di are 38 e centiare 40, R.D.E. 1,59 e R.A.E. 0,79;

Mappale **340**, qualità PASCOLO ARB, classe 2, di are 20 e centiare 36, R.D.E. 0,74 e R.A.E. 0,42;

Mappale **341**, qualità PASCOLO ARB, classe 1, di are 21 e centiare 12 R.D.E. 1,20 e R.A.E. 0,65;

Mappale **384**, qualità PASCOLO, classe 1, di are 10, R.D.E. 0,88 e R.A.E. 0,62;

Mappale **388**, qualità PRATO, classe 3, di are 25 e centiare 20, R.D.E. 3,90 e R.A.E. 3,25;

Mappale **391**, qualità PASCOLO ARB, classe 2, di Ha 1, are 15 e centiare 20, R.D.E. 4,16 e R.A.E. 2,38;

Mappale **392**, qualità PASCOLO, classe 2, di are 73 e centiare 40, R.D.E. 1,90 e R.A.E. 2,65;

Mappale **394**, qualità PRATO, classe 3, di Ha 1, are 32 e centiare 10, R.D.E. 20,47 e R.A.E. 17,06;

Mappale **395**, qualità PASCOLO, classe 2, di Ha 1, are 36 e centiare 80, R.D.E. 3,53 e R.A.E. 4,95;

Mappale **396**, qualità CAST FRUTTO, classe 3, di are 74 e centiare 47; R.D.E. 3,08 e R.A.E. 1,54.

#### Catasto **Terreni**

Comune di **Villafranca in Lunigiana**

##### Foglio **16**

Mappale **1028**, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, di are 31 e centiare 94, R.D.E. 0,82 e R.A.E. 0,99;

Mappale **1031**, qualità INCOLT PROD, classe U, di centiare 91, R.D.E. 0,01 e R.A.E. 0,01.

#### Catasto **Terreni**

Comune di **Villafranca in Lunigiana**

##### Foglio **17**

Mappale **571**, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, di are 6 e centiare 49, R.D.E. 0,17 e R.A.E. 0,20;

Mappale **614**, qualità PRATO, classe 2, di are 8 e centiare 89, R.D.E. 3,21 e R.A.E. 2,07;

Mappale **615**, qualità INCOLT STER, di are 1 e centiare 44.

#### Catasto **Terreni**

Comune di **Villafranca in Lunigiana**

##### Foglio **18**

Mappale **251**, qualità CAST FRUTTO, classe 3, di are 32 e centiare 91, R.D.E. 1,36 e R.A.E. 0,68;

Mappale **310**, qualità CAST FRUTTO, classe 3, di are 41 e centiare 99, R.D.E. 1,73 e R.A.E. 0,87.

#### Catasto **Terreni**

Comune di **Villafranca in Lunigiana**

##### Foglio **21**

Mappale **7**, qualità CAST FRUTTO, classe 3, di are 13 e centiare 52, R.D.E. 0,56 e R.A.E. 0,28;

Mappale **11**, qualità CAST FRUTTO, classe 3, di Ha 1, are 25 e centiare 80, R.D.E. 5,20 e R.A.E. 2,60;

Mappale **53**, qualità PASCOLO ARB, classe 2, di are 28 e centiare 63,



R.D.E. 1,04 e R.A.E. 0,59;

Mappale **61**, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, di are 29 e centiare 94, R.D.E. 0,77 e R.A.E. 0,93;

Mappale **62**, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, di are 2 e centiare 15, R.D.E. 0,06 e R.A.E. 0,07;

Mappale **69**, qualità PASCOLO, classe 2, di are 6 e centiare 70, R.D.E. 0,17 e R.A.E. 0,24;

Mappale **145**, qualità CAST FRUTTO, classe 3, di Ha 1, are 8 e centiare 73, R.D.E. 4,49 e R.A.E. 2,25;

Mappale **161**, qualità PASC CESPUG, classe U, di are 30 e centiare 86, R.D.E. 1,12 e R.A.E. 0,64;

Mappale **211**, qualità PASC CESPUG, classe U, di are 19 e centiare 56, R.D.E. 0,71 e R.A.E. 0,40.

#### Catasto Terreni

Comune di **Villafranca in Lunigiana**

Foglio **22**

Mappale **2**, qualità PASCOLO, classe 2, di are 46 e centiare 6 R.D.E. 1,19 e R.A.E. 1,67;

Mappale **4**, qualità PASCOLO, classe 2, di Ha 1, are 6 e centiare 36, R.D.E. 2,75 e R.A.E. 3,85;

Mappale **6**, qualità PASCOLO, classe 2, di are 57 e centiare 81, R.D.E. 1,49 e R.A.E. 2,09;

Mappale **21**, qualità PASCOLO, classe 2, di are 45 e centiare 27, R.D.E. 1,17 e R.A.E. 1,64;

Mappale **45**, qualità PASCOLO, classe 2, di are 78 e centiare 70, R.D.E. 2,03 e R.A.E. 2,85;

Mappale **52**, qualità PASCOLO, classe 2, di are 84 e centiare 54, R.D.E. 2,18 e R.A.E. 3,06.

Per una superficie complessiva di 324.283 mq. catastali, R.D.E. 272,67 e R.A.E. 206,55.

In confine con fosse del Foresto, canale della Magnolia, da più lati, e torrente Carpina, da più lati, salvo altri.

Come attestato dal perito stimatore nella perizia di stima dell'1 febbraio 2023 depositata nel fascicolo della Procedura, ***"i fabbricati censiti come "fabbricati rurali" stando alla normativa di cui sopra sarebbero da censire anche al Catasto Fabbricati mediante pratica Docfa mentre per quelli censiti ai Terreni come "diruti" non è necessario il loro accatastamento ai Fabbricati."***

#### DIRITTI INERENTI

Il compendio immobiliare in oggetto viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, con le relative aderenze, accessioni e pertinenze, usi e comunioni, servitù attive e passive, se e in quanto esistenti o aventi legale ragione d'esistere, e con tutti i patti, condizioni e vincoli portati o richiamati:

**a)** dai titoli di provenienza, che qui s'intendono integralmente richiamati e

trascritti;

**b)** dalle perizie di stima, depositate nel fascicolo della Procedura e che qui s'intendono integralmente richiamate e trascritte;

**c)** dalla convenzione di lottizzazione ricevuta dal notaio dottor Carmelo La Rosa il 3 aprile 1996 rep. 28381 e trascritta all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Massa Carrara - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 22 aprile 1996 all'art. 2114;

**d)** dall'atto di modifica e integrazione alla convenzione di lottizzazione di cui alla precedente lett. c) ricevuto dal notaio dottor Vertere Morichelli il 30 luglio 2007 rep. 79784 e trascritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Massa Carrara - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 21 agosto 2007 all'art. 6242, dal quale, in particolare risulta segue: **"Art. 4) CESSIONE DELLE AREE** La Società "Aurora Società Cooperativa" si obbliga per sé e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo a cedere gratuitamente al COMUNE DI VILLAGRANCA IN LUNIGIANA le aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, e più precisamente le aree poste in Comune di VILLAGRANCA IN LUNIGIANA riportate nel NCT al foglio 19, particelle 218 parte (urb.la) - 220 parte (urb.P) - 222 parte (urb.la) - 223 parte (urb.la) - 306 (urb. la) - 310 (urb. 2a) - 314 (urb.la) - 315 (urb.la) - 316 parte (urb.la) - 317 (urb. la e 2a) - 318 (urb. la e 2a) - 319 (urb. 2a) - 320 (urb. 2a) - 321 (urb. 2a) - 322 (urb. la e 2a) - 323 (urb. la e 2a) - 327 parte (urb.la e 2a) - 328 (urb. la e 2a) - 329 parte (urb. la e 2a) - 330 parte (urb.la e 2a) - 384 (urb.2a) - 388 (urb. 2a) - 391 (urb. 2a) - 392 (urb. 2a) - 394 parte (urb.2a) - 395 parte (urb. la e 2a) - 396 (urb. 2a) - 219 parte (urb.la), comunque meglio descritti e coerenziali al punto 1) delle premesse nonché evidenziati con colore rosso nella "Planimetria generale zonizzazione" della Tavola n. 4 del P.L. già depositata in Comune la superficie complessiva da cedere è di mq. 116.405 (centosedicimilaquattrocentocinque) [...]. **Art. 5) ONERI DI URBANIZZAZIONE** La Società Aurora società cooperativa si obbliga per sé e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo ad assumere a proprio carico gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria di cui alle Tavole al PL. [...]. **Art. 7) Cessioni, Trasferimenti o Costituzione di Servitù di Uso Pubblico** La Società "AURORA Società Cooperativa" si obbliga per sé e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo a cedere gratuitamente al COMUNE DI VILLAGRANCA IN LUNIGIANA le aree previste dall'articolo 4. Il trasferimento, delle opere potrà avvenire anche gradualmente, previo verbale di ricognizione e collaudo redatto da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale e firmato dai Lottizzanti e dal legale rappresentante dell'Amministrazione Comunale, e comunque entro e non oltre il termine di dieci anni dalla stipulazione della convenzione di lottizzazione. Sino alle date dei trasferimenti, la manutenzione e la cura delle opere sarà a carico della Società "Aurora Società Cooperativa" o degli eventuali aventi causa a qualsiasi titolo. Gli atti inerenti e conseguenti a tali trasferimenti sono a carico della Società "Aurora società cooperativa" o degli eventuali aventi causa a qualsiasi titolo. In alternativa alla cessione gratuita delle aree previste all'art.4, su formale richiesta dell'Amministrazione comunale, entro e non oltre il termine di dieci anni dalla stipulazione di convenzione di

*lottizzazione, potranno essere costituiti su dette aree servitù gratuite di uso pubblico a favore del Comune di Villafranca in Lunigiana. L'atto o gli atti di asservimento gratuito potranno essere redatti anche gradualmente previo verbale di ricognizione e collaudo di cui sopra. Le spese di gestione, pulizia, consumi e manutenzioni relative alle aree, opere ed attrezzature di urbanizzazione primaria e secondaria, resteranno ad esclusivo e totale carico del lottizzante ed aventi causa a qualsiasi titolo. [...]. **Art. 11) TEMPI DI ATTUAZIONE** La Aurora soc. coop. o gli eventuali aventi causa a qualsiasi titolo si impegnano a realizzare i fabbricati previsti dal Piano di Lottizzazione nel termine di dieci anni ai sensi della normativa vigente dalla sottoscrizione della presente convenzione. [...]. **Art. 14) ALIENAZIONE A TERZI DELLE AREE LOTTEZZATE** Nel caso che Società Aurora soc. coop. alieni le aree di proprietà oggetto del P.L. "Ex Società Erta Srl", essa si impegna a trasferire agli acquirenti gli obblighi ed oneri della presente convenzione e non ancora soddisfatti alla data della alienazione. La predetta circostanza dovrà risultare dall'atto di vendita unitamente all'esplicito impegno dell'acquirente all'assunzione degli oneri sopra citati. La Società Aurora soc. coop. rimarrà responsabile in solido con l'acquirente per tutti gli obblighi non esplicitamente ad esso trasferiti".*

**Relativamente all'indicata convenzione di lottizzazione di cui alla superiore lett. d),** secondo quanto attestato dal perito stimatore, a pag. 40 della perizia di stima redatta l'1 febbraio 2023 depositata nel fascicolo della Procedura, risulta che "Nel medesimo Certificato di Destinazione Urbanistica (rilasciato dall'Ufficio Preposto il 29/12/2021 - all.to 46) veniva indicato che la proprietà era soggetta ai vincoli di Piano di Lottizzazione ERTA approvato con deliberazione di CC n° 53 pubblicato sul BURT n° 5 del 31/01/2007 e convenzionato (atto di modifica e integrazione a convenzione di lottizzazione del 30/7/2007 rep. n° 79.784 raccola n° 17.548 registrato il 20/08/2007 al n.° 1234). **Tale vincolo ad oggi non risulta più essere attivo e/o presente** poiché con lettera PEC del 14/06/2022 pervenuta allo scrivente dall'Ufficio Lavori Pubblici del Comune di Villafranca in Lunigiana (all.to "47") veniva comunicato che "ai sensi dell'art. 115 della L.R.T. 65/2014 il Piano di Lottizzazione ha validità di 10 anni dalla data di approvazione. Decorso tale termine, il Piano diventa inefficace per la parte non ancora attuata. Per tale motivazione il Piano di Lottizzazione Erta non è più valido e **i terreni ricadono in ambiti delle Aree ad esclusivo uso agricolo EA.** Veniva altresì precisato che a seguito dell'Approvazione del Piano Strutturale Intercomunale con Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 27 aprile 2021 **i terreni di sopra elencati non risultano più edificabili in quanto esterni al territorio urbanizzato**".

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

Come attestato dal perito stimatore nelle perizie di stima depositate nel fascicolo della Procedura:

Pag. 39 della perizia di stima redatta l'1 febbraio 2023:

*"Sulla proprietà vigono i vincoli di Piano previsti dal Comune di Villafranca in Lunigiana indicati nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Preposto il 29/12/2021 (all.to 46), ed in dettaglio:*



- i terreni ricadono 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'art. 10 Legge 6 luglio 2002, n. 137 Articolo 142 Aree tutelate per legge....;

- i terreni coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscamento, come definiti dall'art. 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227;

- i terreni ricadono in tutto o in parte in aree di cui al RD 3267/923 (vincolo idrogeologico);

- i terreni ricadono in tutto o in parte in lotto ricadenti in PG 2 - Pericolosità geomorfologica media (frane inattive e zone di pertinenza, aree in dissesto artificialmente stabilizzate, DGPV, coltri detritiche, con alluvionali, detrito di falda, aree interessate da ruscellamento diffuso).

Pagina 10 della perizia di stima integrativa redatta il 16 giugno 2023:

"Relativamente all'interno fondo rustico di cui è intendersi parte integrante anche la particella in questione (124) presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villafranca in Lunigiana in data 02/12/2021 è stata eseguita ricerca di atti amministrativi per la proprietà oggetto di relazione ivi compresi i fabbricati rurali e/o diruti presenti sulla stessa

A fronte della richiesta l'Ufficio Preposto non forniva alcuna documentazione e risposta scritta ma solo a voce dichiarando che per i fabbricati non erano stati reperiti atti autorizzativi e **pertanto gli stessi erano da ritenersi ante 1967**, considerata anche la tipologia dei fabbricati e i materiali costruttivi stessi.

A seguito di una nuova richiesta da parte dello scrivente all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Villafranca in Lunigiana per la verifica di atti e attestazione che le costruzioni fossero antecedenti al 1967, l'Ufficio preposto reperiva e forniva (All.to "3"):

- Nulla Osta pratica n. 474 del 13/07/1968 rilasciata dal Comune di Villafranca in Lunigiana alle signore Merlo Maria Rosa e Merlo Matilde per lavori di sistemazione di edifici rurali siti nell'azienda agricola detta "Batalasco", corredata di relazione tecnica (All.to "3").

**In merito alla regolarità dei fabbricati lo scrivente come detto anche nella precedente relazione asseverata che stando alle costruzioni (caratteristiche, materiali, etc..) gli stessi siano da ritenersi anteriori al 1967.**

Quanto sopra in virtù del fatto che per parte di essi vi è un nulla osta di manutenzione del Luglio 1968 ove veniva dichiarato che i fabbricati erano già esistenti e per il fatto che tutti i fabbricati presenti nel fondo e censiti al Catasto Terreni (quindi privi di planimetria) sono presenti sin dall'impianto meccanografico che per il Comune di Villafranca in Lunigiana viene attestato dal 24/09/1969.

**Eventuali difformità edilizie dovranno essere regolarizzate a cura e spese dell'aggiudicatario.** S'avvertono gli offerenti che, a norma dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (recante "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"), qualora le unità immobiliari in oggetto si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, l'aggiudicatario deve presentare la



relativa domanda entro 120 giorni decorrenti dall'atto notarile pubblico di vendita.

### **CONFORMITA' IMPIANTI**

E' espressamente esclusa qualsiasi garanzia della Procedura in ordine al funzionamento e all'efficienza degli eventuali impianti tecnologici a servizio delle unità immobiliari in oggetto.

Come attestato dal perito stimatore nella perizia di stima redatta l'1 febbraio 2023 depositata nel fascicolo della Procedura: *"Per i fabbricati presenti sul fondo rustico considerato la tipologia degli stessi non sono soggetti all'Obbligo di Certificazione APE"*.

### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Come attestato dal perito stimatore nelle perizie di stima depositate nel fascicolo della Procedura e confermato - ai fini del presente avviso di vendita - dal Commissario Liquidatore al Notaio Delegato, il compendio immobiliare in oggetto risulta nella disponibilità del Commissario Liquidatore.