

RELAZIONE

***al c.n. 8. - TERRENO CON VOLUMETRIA APPROVATA ED AGRICOLO
FACENTE PARTE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE BORGO LENZI IN
COMUNE DI UZZANO.***

G.D. D.ssa Patrizia Martucci

Il sottoscritto Architetto Massimo Neri, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Pistoia con il n. 161, con studio in Buggiano, via Ponte Buggianese n.c. 114/b, ha ricevuto, in data 01.12.2010 dal Ragioniere Sabrina Giovannini, incarico professionale per espletare, sia per il complesso immobiliare Borgo Lenzi in comune di Uzzano sia per due unità immobiliari in Massa Macinaia oggetto di un preliminare con la fallita, quanto segue:

- 1. verificare la trascrizione dei preliminari e la trascrizione dei pregiudizievoli (ipoteca Credem);*
- 2. effettuare la trascrizione della sentenza di fallimento presso la conservatoria;*
- 3. effettuare la descrizione dello stato dei luoghi del complesso immobiliare della fallita;*
- 4. verificare i permessi e le autorizzazioni amministrative all'esecuzione dei lavori;*
- 5. verificare i lavori mancanti ad oggi rispetto a quelli indicati in ciascun preliminare e quantificazione degli stessi;*
- 6. con separata relazione accertare eventuali vizi dell'opera per ogni singola unità immobiliare e procedere alla relativa quantificazione;*
- 7. valutare il valore commerciale delle singole unità abitative ad oggi;*
- 8. verificare l'eventuale esistenza della concessione edificatoria del terreno adiacente al complesso Borgo Lenzi e se scaduta, valutazione circa la possibilità di riattivazione della stessa.*

A seguito ed in conseguenza dell'accettazione dell'incarico, ho provveduto ad eseguire quelle indagini, visure, verifiche e quanto necessario al fine di espletare l'incarico ricevuto.

1) VISURE PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PESCIA

TRASCRIZIONI A FAVORE

Reg. Gen. n° 6071, Reg. Part. n° 3543 del 16.10.2006

Con atto ai rogiti notaio Muscariello Mario del 06.10.2006, la società [REDACTED] acquistava dalla signora [REDACTED] la piena proprietà dell'immobile denominato Borgo Lenzi in Uzzano.

TRASCRIZIONI CONTRO

Reg. Gen. n° 992, Reg. Part. n° 568 del 04.03.2010

Pignoramento iscritto a Pescia il 10.02.2010 a favore della Banca del Monte di Lucca.

ISCRIZIONI

Reg. Gen. n° 6072, Reg. Part. n° 1532 del 16.10.2006

Ipoteca volontaria della durata di 10 anni iscritta a Pescia il 06.10.2006 per € 3.000.000,00 (euro tremilioni/00) a favore del Banco Popolare di Verona e Novara s.c.r.l. di cui € 1.500.000,00 (euro unmilione e cinquecentomila/00) per capitale.

Reg. Gen. n° 2749, Reg. Part. n° 622 del 11.06.2009

Ipoteca giudiziale iscritta a Pescia il giorno 11.06.2009 per € 275.000,00 (euro duecentosettantacinquemila/00) a favore della Cassa di Risparmio di Pistoia e Pescia.

Reg. Gen. n° 3879, Reg. Part. n° 952 del 30.07.2009

Ipoteca giudiziale iscritta a Pescia il 28.07.2009 per € 550.000,00 (euro cinquecentocinquantamila/00) a favore della Credito Cooperativo Valdinievole.

Reg. Gen. n° 3993, Reg. Part. n° 999 del 04.08.2009

Ipoteca giudiziale iscritta a Pescia il 22.07.2009 per € 220.000,00 (euro duecentoventimila/00) a favore della Banca del Monte di Lucca.

2) TRASCRIZIONE SENTENZA

In data 24.12.2010 ho provveduto alla trascrizione presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Pistoia, Sezione Staccata di Pescia della sentenza di fallimento

3) UBICAZIONE, DATI CATASTALI, PARTI COMUNI.

Ho provveduto in data 24.01.2011 al sopralluogo sul terreno in oggetto, eseguendo

fotografie e rilevando caratteristiche.

a) UBICAZIONE

Il terreno in oggetto fa parte di un complesso immobiliare costituito attualmente da tre edifici per complessive sei unità, posto in comune di Uzzano, località Forone, via dei Baronti, via del Praticello. Il terreno è posto a est del complesso immobiliare con il lato nord lungo la viabilità interna condominiale e quello est su via del Praticello. Di forma irregolare, in leggero declivio nord-sud ed in posizione rialzata rispetto alla predetta via del Praticello (vedasi documentazione fotografica ed estratto di mappa allegati rispettivamente sotto lettera A e B).

Confini : parti comuni, via del Praticello, proprietà società [REDACTED] salvo altri.

b) DATI CATASTALI

All'Agenzia del Territorio di Pistoia l'immobile si trova censito nel foglio di mappa 9, in parte al Catasto dei Fabbricati ed in parte al Catasto Terreni del comune di Uzzano rispettivamente dalle particelle:

- 677, via dei Baronti p. T, area urbana di mq. 2.100;
- 650, seminativo arborato, classe 2, superficie mq. 1440, reddito dominicale € 7,73 ed agrario € 8,18;

oltre alla quota di comproprietà sulle parti comuni individuate nel foglio di mappa 9 dalle particelle 674 (corte e depuratore) e 676 (viabilità).

c) PARTI COMUNI DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Le parti comuni del complesso immobiliare Borgo Lenzi sono costituite da viabilità di accesso, che da via dei Baronti raggiunge via del Praticello, sulla quale si attestano due gruppi di parcheggi comuni e l'area tecnica per l'impianto di depurazione condominiale a sua volta inserito all'interno di una piccola zona a verde nelle immediate vicinanze di via dei Baronti. I parcheggi e la viabilità si presentano non ultimati e non completamente definiti ma completi di acquedotto, linea elettrica, linea telefonica, linea gas, massicciata stradale e cordoni in corrispondenza delle proprietà esclusive dei fabbricati.

Le parti comuni sono mancanti di parte dei cordoni perimetrali necessari alla delimitazione e contenimento del materiale di riporto, della sistemazione del sottofondo e dello strato di usura al fine di realizzare una strada bianca, consolidata con emulsioni

resinose, come riportato nelle prescrizioni particolari indicate nel permesso di costruire n. 02/2007, il tutto per un importo complessivo preventivato di € 78.000,00 che per la quota millesimale spettante pari a 170,96 millesimi determina un importo a carico del presente terreno pari a € 13.334,88 oltre IVA.

Per la redazione delle tabelle millesimali di proprietà, necessarie per la ripartizione delle predette spese condominiali, (millesimi di proprietà 170,96) quota spettante € 341,92 oltre IVA e Cassa Previdenziale.

4) VERIFICHE URBANISTICHE.

Il terreno, nel R.U. comunale, ricade in zona E *Aree a prevalente funzione agricola* sottozona E3 *Aree ad economia debole della Valdinievole*.

I fabbricati preesistenti sono stati edificati in data antecedente il primo settembre 1967. Successivamente sono state eseguite ristrutturazioni con Permesso di Costruire del 08.02.2007, n. 02; variante del 03.05.2007, n. 20; variante del 09.11.2007, n. 41; variante del 12.01.2009, n. 01; variante del 30.05.2009, n. 24, tutte rilasciate dal Comune di Uzzano.

Nell'ultima variante n. 24/2009, su porzione del sopradescritto terreno, era stata prevista la realizzazione, effettuata con la traslazione di volumi di alcuni vecchi fabbricati e con volumi residuali derivanti da precedenti progetti, di un nuovo edificio monofamiliare per civile abitazione con volumetria approvata pari a mc. 386,85 che, ad oggi, non è stato edificato. Dopo un colloquio con il responsabile area tecnica/urbanistica del Comune di Uzzano ho potuto appurare la possibilità di richiedere il riesame del predetto Permesso di Costruzione n. 24/2009. Dopo l'avvenuta approvazione potrà essere rilasciato previa il pagamento degli oneri concessori costituiti dall'ultima rata (non pagata a suo tempo) degli oneri di urbanizzazione adeguati alla tariffa vigente al momento e dal costo di costruzione il tutto per un importo stimabile, allo stato attuale, di circa € 7.000,00.-

5) VALUTAZIONE VALORE COMMERCIALE ED A BASE D'ASTA.

Per la determinazione del più probabile valore commerciale del terreno su descritto, adottato la stima per comparazione assumendo come parametro tecnico il metro quadrato medio, lo stesso che nel comune di Uzzano viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita di immobili simili a quello considerato. Pertanto in analogia ai prezzi di

mercato correnti nella stessa zona, viste le normative urbanistiche, tenuto conto della viabilità per raggiungerlo, tenuto conto del contesto ambientale in cui è collocato e sulla base dell'esperienza personale, il sottoscritto attribuisce il seguente valore :

Diritti di piena proprietà su terreno con volumetria approvata e su terreno agricolo posti in comune di Uzzano, località Forone, via del Praticello con gli identificativi catastali descritti al punto 3 sub. b)

Superficie terreno con volumetria approvata pari a mc. 386,85 :

mq. 2.100 x € 70,00/mq. = € 147.000,00.- (euro centoquarantasettemila/00)

Superficie terreno agricolo : mq. 1.440 x € 15,00/mq. = € 21.600,00.- (euro ventunomilaseicento/00)

Totale (€ 147.000,00 + € 21.600,00) = € 168.600,00.- (euro centosessantottomilaseicento/00)

A tale importo è da detrarre la quota parte della somma occorrente per il completamento delle opere condominiali e della redazione delle tabelle millesimali di proprietà per un importo complessivo pari ad € 16.428,58 compreso IVA e cassa previdenziale.

Valore immobile (€ 168.600,00 - € 16.428,58) = € 152.171,42 arrotondato ad € **152.100,00 (euro centonocinquantaduemilacento/00)**

Il suddetto importo rappresenta il valore a base d'asta del terreno sopradescritto, non tenendo conto degli oneri ipotecari e di formalità pregiudizievoli che gravano sul bene.

Buggiano, li 02.05.2011

Il tecnico incaricato

Arch. Massimo Neri

ALLEGATI :

A. Documentazione fotografica;

B. Estratto di mappa catastale.

