

RELAZIONE

G.D. D.ssa Patrizia Martucci

- ADEGUAMENTO VALORI -

Premesso :

che 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, misurazioni, visure, verifiche e quanto necessario al fine di espletare l'incarico ricevuto, che è stato completato e consegnato nel maggio 2011 relativamente ai Fabbricato "A1"; Fabbricato "A2"; Fabbricato "A3"; Fabbricato "B1"; Fabbricato "B2";

Terreno mappale 673; Terreno mappale 675; Terreno con volumetria approvata mappali 677 e 650.

- Che successivamente, il Ragioniere Giovannini Sabrina, quale curatore fallimentare, mi ha chiesto se ad oggi, settembre 2014, le unità residenziali formanti il complesso immobiliare in oggetto avessero subito variazioni dei valori periziati in conseguenza al perdurare della grave crisi economica nazionale e del mercato immobiliare.

Ciò premesso ed a seguito di quanto richiesto, il sottoscritto sulla scorta della documentazione consegnata e dopo un'attenta verifica della situazione immobiliare locale, ha potuto accertare che gli immobili stanno subendo una forte contrazione nelle vendite con conseguente riduzione dei prezzi valutabile per il settore residenziale, intorno al 20%. Quindi posso asserire che i valori commerciali determinati nelle varie perizie possono essere aggiornati ad oggi, con l'applicazione di una percentuale di riduzione del 20%, che determina i nuovi valori commerciali ed i conseguenti valori a base d'asta delle unità immobiliari costituenti il complesso immobiliare Borgo Lenzi in comune di Uzzano, che sono:

1) **FABBRICATO "A1"** – *catastralmente rappresentato nel foglio di mappa 9 dal mappale 160 sub. 9;*

Il suo valore commerciale aggiornato ad oggi è € 340.000,00 ridotto del 20% = € 272.000,00 che detratta la somma occorrente per: redazione del progetto a sanatoria compreso oneri comunali, opere/lavori e finiture necessarie al completamento dell'alloggio, redazione della planimetria catastale, redazione dell'attestazione di abitabilità, pratica SCIA, costo di costruzione, redazione dell'attestato di certificazione energetica, polizza assicurativa, quota parte delle somme occorrenti per il completamento delle opere condominiali e della redazione delle tabelle millesimali di proprietà, complessivamente ammontante ad € 17.749,64 determina il **nuovo valore a base d'asta pari ad € 254.250,36 arrotondato ad € 254.250,00 (euro duecentocinquantaquattromila duecentocinquanta/00)**

2) **FABBRICATO "A2"** – *catastralmente rappresentato nel foglio di mappa 9 dal mappale 160 sub. 12;*

Il suo valore commerciale aggiornato ad oggi, è € 430.000,00 ridotto del 20% = € 344.000,00 che detratta la somma occorrente per: redazione del progetto a sanatoria

compreso oneri comunali, opere/lavori e finiture necessarie al completamento dell'alloggio, redazione della planimetria catastale, redazione dell'attestazione di abitabilità, redazione dell'attestato di certificazione energetica, polizza assicurativa, quota parte delle somme occorrenti per il completamento delle opere condominiali e della redazione delle tabelle millesimali di proprietà, complessivamente ammontante ad € 40.287,69 determina il **nuovo valore a base d'asta pari ad € 303.712,31 arrotondato ad € 303.710,00 (euro trecentotremilasettecentodieci/00)**;

3) **FABBRICATO "A3"** – *catastralmente rappresentato nel foglio di mappa 9 dal mappale 160 sub. 13;*

Il suo valore commerciale aggiornato ad oggi è € 372.960,00 ridotto del 20% = € 298.368,00 che detratta la somma occorrente per: redazione del progetto a sanatoria compreso oneri comunali, opere/lavori e finiture necessarie al completamento dell'alloggio, redazione della planimetria catastale, redazione dell'attestazione di abitabilità, pratica SCIA, costo di costruzione, redazione dell'attestato di certificazione energetica, polizza assicurativa indennitaria decennale, quota parte delle somme occorrenti per il completamento delle opere condominiali e della redazione delle tabelle millesimali di proprietà, complessivamente ammontante ad € 84.223,57 determina il **nuovo valore a base d'asta pari ad € 214.144,43 arrotondato ad € 214.140,00 (euro duecentoquattordicimilacentoquaranta/00)**;

4) **FABBRICATO "B1"** – *catastralmente rappresentato nel foglio di mappa 9 dal mappale 160 sub. 17 e mappale 672 di mq. 1600;*

Il suo valore commerciale aggiornato ad oggi è € 384.410,00 ridotto del 20% = € 307.528,00 che detratta la somma occorrente per: redazione del progetto a sanatoria compreso oneri comunali, opere/lavori e finiture necessarie al completamento dell'alloggio, redazione della planimetria catastale, redazione dell'attestazione di abitabilità, redazione dell'attestato di certificazione energetica, quota parte delle somme occorrenti per il completamento delle opere condominiali e la redazione delle tabelle millesimali di proprietà, complessivamente ammontante ad € 107.147,53 determina il **nuovo valore a base d'asta pari ad € 200.380,47 arrotondato ad € 200.380,00 (euro duecentomilatrecentoottanta/00)**;

5) **FABBRICATO "B2"** – *catastralmente rappresentato nel foglio di mappa 9 dal mappale 160 sub. 16 e mappale 671 di mq. 700:*

Il suo valore commerciale aggiornato ad oggi è € 316.630,00 ridotto del 20% = € 253.304,00 che detratta la somma occorrente per: redazione del progetto a sanatoria compreso oneri comunali, opere/lavori e finiture necessarie al completamento dell'alloggio, redazione della planimetria catastale, redazione dell'attestazione di abitabilità, pratica SCIA, costo di costruzione, redazione dell'attestato di certificazione energetica, polizza assicurativa, quota parte delle somme occorrenti al completamento delle opere condominiali e la redazione delle tabelle millesimali di proprietà, complessivamente ammontante ad € 109.858,10 determina il **nuovo valore a base d'asta pari ad € 143.445,90 arrotondato ad € 143.400,00 (euro centoquarantatremilaquattrocento/00):**

6) **TERRENO AGRICOLO** – *catastalmente rappresentato nel foglio di mappa 9 dal mappale 673 di mq. 2130:*

Il suo valore commerciale aggiornato ad oggi è € 31.950,00 ridotto del 20% = € 25.560,00 che detratta la quota parte della somma occorrente per: il completamento delle opere condominiali e la redazione delle tabelle millesimali di proprietà, complessivamente pari ad € 4.745,22 determina il **nuovo valore a base d'asta pari ad € 20.814,78 arrotondato ad € 20.800,00 (euro ventimilaottocento/00):**

7) **TERRENO AGRICOLO** – *catastalmente rappresentato nel foglio di mappa 9 dal mappale 675 di mq. 4230:*

Il suo valore commerciale aggiornato ad oggi è € 63.450,00 ridotto del 20% = € 50.760,00 che detratta la quota parte della somma occorrente per: il completamento delle opere condominiali e la redazione delle tabelle millesimali di proprietà, complessivamente pari ad € 9.509,66 determina il **nuovo valore a base d'asta pari ad € 41.250,34 arrotondato ad € 41.250,00 (euro quarantunomiladuecentocinquanta/00):**

8) **TERRENO CON VOLUMETRIA APPROVATA ED AGRICOLO** – *catastalmente rappresentato nel foglio di mappa 9 dal mappale 677 (area urbana) di mq. 2100 e mappale 650 di mq. 1440:*

Il suo valore commerciale aggiornato ad oggi è € 168.600,00 ridotto del 20% = € 134.880,00 che detratta la quota parte della somma occorrente per: il completamento delle

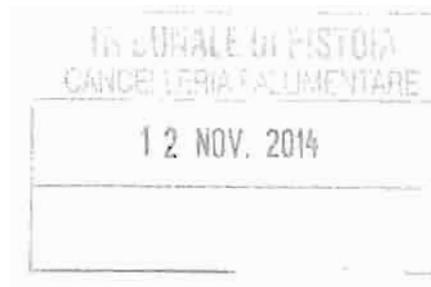
opere condominiali e la redazione delle tabelle millesimali di proprietà, complessivamente pari ad € 16.428,58 determina il nuovo valore a base d'asta pari ad € 118.451,42 arrotondato ad € 118.450,00 (euro centodiciottomilaquattrocentocinquanta/00);

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Buggiano, li 13.10.2014



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it