

RELAZIONE

Oggetto : *Fallimento società [REDACTED] – Terreno con volumetria approvata ed agricolo facente parte del complesso immobiliare denominato Borgo Lenzi in comune di Uzzano. Precisazioni.*

Premesso:

- **che** il sottoscritto architetto Massimo Neri ha ricevuto incarico in data 01.12.2010, per la procedura in oggetto, della redazione di relazione tecnica/stima;
 - **che** nella predetta relazione al punto 4) Verifiche Urbanistiche precisavo che "..... nell'ultima variante n. 24/2009, su porzione del sopracitato terreno, era stata prevista la realizzazione, effettuata con la traslazione di volumi di alcuni vecchi fabbricati e con volumi residui 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 Costruire 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";
 - **che** nella predetta relazione al punto 5) Valutazione Valore Commerciale a Base d'Asta determinavo il valore complessivo dell'immobile in € 152.100,00 considerando che oltre al terreno agricolo vi era anche una volumetria residua da edificare pari a mc. 386,85;
 - **che** i lavori di cui al Permesso di Costruire n. 24/2009 con il quale si consentiva l'edificazione di detta volumetria residua non erano stati iniziati nei termini di validità del titolo abilitativo;
 - **che** successivamente e precisamente in data 16.12.2012 è stata presentata domanda di riesame per l'approvazione del predetto Permesso di Costruire per il quale non erano stati iniziati i lavori;
 - **che** in data 21.12.2012 con lettera protocollo n. 7659 il Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Uzzano comunicava che la nuova Commissione Paesaggistica Comunale nella seduta del 18.12.2012 con verbale n. 7 esprimeva parere negativo sulla tipologia architettonica scelta, con le seguenti condizioni e precisazioni :
 - 1) che sia presentata una nuova soluzione progettuale e architettonica inserita all'interno del contesto naturalistico/paesaggistico dello stato dei luoghi, richiamando tipologia, elementi di finitura e tecniche costruttive degli edifici adiacenti;
 - 2) che sia provveduto alla presentazione di Autorizzazione Paesaggistica Ordinaria ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs n. 42/2004.
- considerato:
- **che** il progetto non è stato approvato dalla nuova Commissione, sulla base della tipologia architettonica proposta e approvata in origine;
 - **che** la volumetria da edificare sul terreno in oggetto deriva da traslazione di volumi di altri vecchi fabbricati e di volumi residui derivanti da precedenti progetti e non da indici edificatori propri del lotto;
 - **che** in considerazione di quanto sopra esposto, attualmente, il terreno è privo di indici edificatori per cui mero terreno agricolo il cui valore complessivo ammonta, come da valori riportati nella citata relazione, ad € 53.100,00;

tutto ciò premesso e considerato il sottoscritto precisa e propone di redigere un nuovo progetto, adeguandolo alle condizioni e precisazioni espresse dalla commissione paesaggistica, in modo tale da confermare sia la precedente volumetria residuale che le condizioni che hanno determinato la valutazione espressa nella perizia/stima predetta.

In funzione di questo faccio presente che le spese tecniche da sostenere per la redazione della documentazione necessaria per la presentazione ed all'approvazione del nuovo progetto architettonico consistono in :

- a) Redazione di progetto architettonico con compilazione della nuova modulistica relativa al Permesso a Costruire;€ 3.500,00
- b) Redazione dell'elaborato tecnico della copertura (*misure preventive per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza*);€ 500,00
- c) Aggiornamento della relazione geologica esistente, alle nuove normative con verifiche sismiche;€ 1.500,00
- d) Pratica per Autorizzazione Paesaggistica Ordinaria al fine dell'ottenimento del Nulla Osta da parte della Soprintendenza di Firenze compreso rendering con inserimento fotografico;€ 2.000,00
- f) Spese per diritti di segreteria, marche da bollo, copie, fotografie, etc..
.....€ 800,00

Buggiano, li 19.12.2013



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it