

RELAZIONE

**al c.n. 8. - TERRENO 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 I [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 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 cinquecentocinquantomila/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 della società [REDACTED]

## 3) UBICAZIONE, DATI CATASTALI, PARTI COMUNI.

Ho provveduto in data 24.01.2011 al sopraluogo sul terreno in oggetto, eseguendo fotografie e rilevando caratteristiche.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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 sud-ovest del complesso immobiliare a sinistra della strada condominiale di accesso e si sviluppa lungo via dei Baronti fino a raggiungere via del Praticello. Di forma irregolare e rialzato rispetto a via dei Baronti (vedasi documentazione fotografica ed estratto di mappa allegati rispettivamente sotto lettera A e B).

Confini : parti comuni, via dei Baronti, via del Praticello, salvo altri.

b) *DATI CATASTALI*

All'Agenzia del Territorio di Pistoia l'immobile si trova censito nel foglio di mappa 9, al Catasto Terreni del comune di Uzzano dalla particella:

- 673, seminativo arborato, classe 2, superficie mq. 2130, reddito dominicale € 11,44 ed agrario € 12,10;

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 49,38 millesimi determina un importo a carico del

presente terreno pari a € 3.851,64 oltre IVA.

Per la redazione delle tabelle millesimali di proprietà, necessarie per la ripartizione delle predette spese condominiali, (millesimi di proprietà 49,38) quota spettante € 98,76 oltre IVA e Cassa Previdenziale.

#### 4) DATI URBANISTICI.

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

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

Per la determinazione del più probabile valore commerciale del terreno su descritto, adotto 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, vista la normativa urbanistica, 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 agricolo posto in comune di Uzzano, località Forone, via dei Baronti angolo via del Praticello con l'identificativo catastale descritto al punto 3 sub. b)

Superficie terreno mq. 2.130 x € 15,00/mq. = € 31.950,00.- (euro trentunomilanovecentocinquantotto/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 € 4.745,22 compreso IVA e cassa previdenziale.

Valore immobile (€ 31.950,00 - € 4.745,22) = € 27.204,78 arrotondato ad **€ 27.200,00 (euro ventisettemiladuecento/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 27.04.2011

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il tecnico incaricato  
Arch. Massimo Neri



**ALLEGATI :**

- A. Documentazione fotografica;
- B. Estratto di mappa catastale.

