

RELAZIONE

FALLIMENTO S

**FABBRICATO "A1" 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);*
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.

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 Doman s.r.l. acquistava dalla signora _____, la piena proprietà dell'immobile denominato Borgo Lenzi in Uzzano.

TRASCRIZIONI CONTRO

Reg. Gen. n° 3371, Reg. Part. n° 1982 del 09.07.2009

Preliminare di compravendita ai rogiti notaio Calcinai Simone del 07.07.2009 con il quale veniva promesso in vendita ai signori _____ l'immobile in oggetto.

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

Pignoramento iscritto a Pescia il 10.02.2010 a favore della _____

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 _____

l. di cui € 1.500.000,00 (euro unmilioneecinquacentomila/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 _____

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 _____

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 _____

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 _____ con sede in _____

3) UBICAZIONE, DATI CATASTALI, DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI E FINITURE DELL'IMMOBILE.

In data 21.01.2011, dopo avviso, ho provveduto al sopralluogo sull'immobile in oggetto (contraddistinto negli elaborati grafici progettuali, come fabbricato "A1"), acquisendo misure, eseguendo fotografie, rilevando caratteristiche, stato di manutenzione e destinazione alla presenza del signor

a) UBICAZIONE

L'immobile 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. L'abitazione, costituita da terratetto libero su tre lati e con accesso indipendente, fa parte di un edificio, per complessive tre unità immobiliari, elevato in parte su due ed in parte su tre piani fuori terra.

Detto alloggio, il primo guardando il lato est e nella parte a due piani del fabbricato, è composto al piano terra da soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio sottoscala, bagno e scale che conducono al piano primo composto a sua volta, da tre camere, bagno, disimpegno con botola munita di scala retrattile che consente l'accesso alla soprastante soffitta, corredato da giardino sui lati est, sud ed ovest.

b) DATI CATASTALI

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

- 160 sub. 9, via dei Baronti snc p. T-1-2, categoria A/7, classe 2, vani 7, rendita € 560,36;

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

La planimetria catastale, per alcune modifiche, non corrisponde allo stato attuale dell'immobile, quindi dovrà essere aggiornata prima della stipula del pubblico atto notarile di trasferimento con spese tecniche per la redazione e presentazione stimabili in € 350,00 escluso IVA e Cassa Previdenziale.

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 gli edifici hanno i propri accessi carrabili e pedonali. Su questa viabilità 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 contraddistinti negli elaborati progettuali con le lettere A, B e C.

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 45,19 millesimi determina un importo a carico della presente unità abitativa pari a € 3.525,00.

Per la redazione delle tabelle millesimali di proprietà, necessarie per la ripartizione delle predette spese condominiali, (millesimi di proprietà 45,19) quota spettante € 90,38 oltre IVA e Cassa Previdenziale.

d) FABBRICATO RESIDENZIALE "A1"

Trattasi di abitazione realizzata con struttura portante in laterizio e copertura a capanna, corredata da resede scoperto di terreno sui lati est, sud ed ovest. L'alloggio risulta completamente ultimato in ogni sua parte. Esternamente presenta le seguenti finiture: facciate intonacate e tinteggiate, pavimenti in cotto sul lato sud ed in pietra sui lati est ed ovest, soglie e davanzali in pietra grigia, infissi in legno laccato come pure le persiane alla fiorentina, vetri camera, canali e calate in rame, recinzione per la maggior parte con rete metallica ed in minor parte con ringhiera in ferro verniciato o muretti intonacati, cancello carrabile e pedonale in ferro verniciato di cui quello carrabile sorretto da colonne in muratura intonacate sovrastate da cornici in mattoni a vista e con apertura automatizzata; mentre le finiture interne sono : pavimenti in ceramica al piano terra ed in legno al piano primo, rivestimenti in ceramica nei bagni, scale rivestite in pietra, intonaco e tinteggiatura alle pareti ed ai soffitti, infissi interni in legno laccato, impianto elettrico, impianto di allarme, impianto di condizionamento, impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in ghisa o termoarredo, caldaia a gas e pannelli solari sulla copertura. (vedasi documentazione fotografica allegata sotto lettera A)

La suddetta abitazione, piano terra e primo, sviluppa una superficie complessiva di circa mq. 116,70 comprensiva delle murature.

Confini nel suo insieme: parti comuni, proprietà [REDACTED] su più lati, salvo altri.

4) VERIFICHE URBANISTICHE.

L'immobile, nel R.U. comunale, ricade in zona E *Aree a prevalente funzione agricola* sottozona E3 *Aree ad economia debole della Valdinievole*; mentre i sovrastanti edifici sono classificati come *Fabbricati con elementi di valore*.

Il fabbricato di cui è porzione l'abitazione in oggetto è stato edificato in data anteriore al primo settembre 1967. Successivamente è stato ristrutturato con Permesso di Costruire del 08.02.2007, n. 02; variante del 03.05.2007, n. 20; variante del 30.05.2009, n. 24, tutte rilasciate dal Comune di Uzzano; inoltre è stata presentata presso il Comune di Uzzano Ultimazione Lavori, Attestazione di Conformità ed eventuale Variante in Corso d'Opera in data 22.02.2010 con protocollo n. 1582.

Dall'esame e dal confronto degli elaborati grafici allegati ai predetti permessi di costruire e alle varianti in corso d'opera con quelli ottenuti dal rilievo diretto dell'immobile, sono emerse alcune difformità che secondo informazioni assunte presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Uzzano ed anche da quanto risulta allo scrivente, possono essere sanate, in base all'art. 140, comma 6 della L.R.T. 1/05.

Le difformità riscontrate potranno essere regolarizzate presentando una Attestazione di Conformità che sarà rilasciata in sanatoria dal Comune di Uzzano dietro il pagando complessivo di una sanzione pecuniaria pari ad € 1.500,00, oltre € 80,00 per diritti di segreteria per il rilascio e n. 2 marche da bollo da € 14,62 una per la presentazione e l'altra per il ritiro della pratica; oltre alle spese tecniche per la redazione della necessaria documentazione valutabili in € 3.000,00 escluso IVA e Cassa Previdenziale IVA.

Non risulta presentato attestato di abitabilità afferente il fabbricato, quindi dovrà essere presentata tutta la documentazione necessaria per tale attestazione prima della stipula del pubblico atto notarile di trasferimento. I documenti da presentare sono i seguenti:

- D.U.R.C. delle ditte esecutrici dei lavori;
- certificato di conformità delle opere al progetto presentato;
- denuncia di accatastamento dell'iscrizione al catasto fabbricati;
- certificato di collaudo delle opere in c.a. e profilati metallici;

- dichiarazione congiunta con la quale si certifica la rispondenza delle opere eseguite al progetto per il contenimento dei consumi energetici, di cui alla L. 10/91 e D.P.R. 380/01;
- dichiarazione di conformità o collaudo degli impianti alla regola d'arte;
- dichiarazione di conformità delle opere eseguite alle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
- allacciamento e autorizzazione allo scarico;
- allacciamento alla rete idrica;
- attestato di certificazione energetica;
- dichiarazione di conformità alle istruzioni tecniche preventive e protettive riguardanti la copertura;
- fascicolo della manutenzione fabbricato.

Le spese necessarie per la redazione dell'attestazione di abitabilità ammonta complessivamente ad € 3.500,00 escluso IVA e Cassa Previdenziale.

5) LAVORI MANCANTI.

Dall'analisi dello stato dei luoghi e del preliminare di compravendita del notaio Simone Calcinaï 07.07.2009 già citato al punto 1 della presente relazione, ho rilevato che l'alloggio è ultimato sia internamente che esternamente e non sono mancanti opere, lavori o finiture che rendano incompleto l'alloggio.

Mentre, nel predetto preliminare di compravendita, la parte promittente venditrice si obbligava a consegnare, al momento della stipula dell'atto di trasferimento della proprietà, polizza assicurativa indennitaria decennale a copertura dei danni materiali diretti all'immobile, compreso i danni ai terzi derivanti da rovina totale o parziale oppure da gravi difetti costruttivi delle opere, per vizio del suolo o difetto della costruzione ed attestato di qualificazione energetica o dell'attestato di certificazione energetica attualmente mancanti.

Le spese necessarie per la stipula della polizza assicurativa decennale ammontano ad € 2.500,00, mentre le spese necessarie per la redazione dell'attestato di certificazione energetica ammontano ad € 600,00 escluso IVA e Cassa Previdenziale.

6) VALUTAZIONE VALORE COMMERCIALE.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Viste le normative urbanistiche, visto la tipologia dell'immobile, tenuto conto della viabilità per raggiungerlo, tenuto conto del contesto urbanistico ed ambientale in cui è collocato, tenuto conto delle finiture interne ed esterne, tenuto conto delle dotazioni tecnologiche, tenuto conto delle buone condizioni di manutenzione, viste le valutazioni di immobili simili nella stessa zona e sulla base dell'esperienza personale, il sottoscritto valuta congruo il valore dell'immobile sopradescritto pari a € 340.000,00 indicato come prezzo di vendita nel contratto preliminare.

7) CONCLUSIONI.

- L'immobile risulta gravato da: ipoteca volontaria di € 3.000.000,00 a favore a favore del _____; ipoteca giudiziale per € 275.000,00 a favore della _____; ipoteca giudiziale per € 550.000,00 a favore della _____; ipoteca giudiziale per € 220.000,00 a favore della _____; pignoramento a favore della _____.
- Le parti comuni risultano incomplete e la loro ultimazione comporta una quota a carico della presente unità abitativa pari a € 3.525,00 oltre IVA, mentre per la redazione delle tabelle millesimali di proprietà sono necessari € 90,38 oltre IVA e Cassa Previdenziale;
- Il fabbricato risulta completamente ultimato in ogni sua parte, privo di attestazione di abitabilità per il cui ottenimento sono necessari € 3.500,00 oltre IVA e Cassa Previdenziale, di attestato di certificazione energetica per la cui redazione sono necessari € 600,00 oltre IVA e Cassa Previdenziale e di polizza assicurativa indennitaria decennale per la cui stipula sono necessari € 2.500,00;
- L'alloggio non è mancante di lavori, al preliminare di compravendita redatto dal notaio Calcinai in data 07.07.2009 e trascritto a Firenze il 09.07.2009 al n. 3371 di R.G. e al n. 1982 di R.P., non è allegato nessun capitolato o specifica lavori e finiture;
- Il fabbricato risulta ristrutturato con i permessi di costruzione e le relative varianti in

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



corso d'opera, riportate al precedente punto 4, salvo alcune difformità interne ed esterne sanabili con una cifra complessiva di € 4.609,24 oltre IVA e Cassa Previdenziale;

- Il fabbricato risulta accampionato all'Agenda del Territorio di Pistoia, ma necessita di un aggiornamento planimetrico per le difformità presenti con un costo complessivo di € 350,00 oltre IVA e Cassa Previdenziale;
- Il valore commerciale dell'immobile pari a € 340.000,00, risulta congruo.



Buggiano, li 23.03.2011



Il tecnico incaricato
Arch. Massimo Neri



ALLEGATI :



- A. Documentazione fotografica;
- B. Planimetria piano terra e primo.

