



geometra Luca Lenza  
via G. Amendola n.2 57023 Cecina (Li) tel. e fax 0586 631464  
mobile 347 7825217 luca lenza69@gmail.com

## RELAZIONE TECNICA SU CONSISTENZA IMMOBILIARE

**Oggetto:** *relazione tecnica relativa alla consistenza immobiliare del bene posto in Comune di Cecina (Li), località Collemezzano, Via Gorizia n.48 e snc.*

*Rif. Concordato preventivo n.10/2022.*

*Signora Francesca Flaviana Russo.*

Il sottoscritto geometra Luca Lenza nato a Livorno il 21/10/1969, con studio in Cecina (Li), Via II° Risorgimento n.10, c.f. LNZLCU69R21E6250, iscritto al collegio dei geometri della provincia di Livorno al n.951, valutatore immobiliare certificato Intertek Italia s.p.a. secondo le norme UNI 11558 iscritto al numero di registro VIMM 2019 – 00174, in merito al concordato preventivo in oggetto redige la seguente relazione tecnica finalizzata all'individuazione della consistenza immobiliare del bene in questione.

### UBICAZIONE

Il bene in oggetto è posto in Comune di Cecina (Li), località Collemezzano, Via Gorizia n.48 e snc, zona a spiccata vocazione rurale a nord del comprensorio comunale.

Le principali strutture di interesse socio-economico, commerciale e direzionale si trovano a presso il centro cittadino di Cecina (Li), distante circa 6,5 Km.

### CONSISTENZA IMMOBILIARE

L'immobile in questione consiste in un'azienda agraria avente come ordinamento colturale prevalente una *cultivar* da olio, frammezzato a bosco, seminativo e frutteto.

Il complesso immobiliare è costituito da 5 corpi di fabbrica convenzionalmente chiamati Villa Adorni, Sala Carrozze, Piccionaia, Frantoio e Querciaia. Le costruzioni insistono all'interno di un'ampia area scoperta destinata a parco e giardino dove è presente anche una piscina con circostante solarium.

Completa la proprietà un ampio appezzamento di terreno agricolo.

### Villa Adorni

Trattasi del fabbricato principale in termini di dimensioni ed importanza.

Consiste in un edificio di forma regolare articolato principalmente su tre livelli fuori terra.

Il fabbricato versa in buono stato di conservazione e si caratterizza per la sua sobrietà ed eleganza architettonica. Il livello di rifinitura è molto buono con elementi semplici ma consoni alla tipologia edilizia dell'edificio che nel complesso ingentiliscono la costruzione.

Al piano terra e per una porzione al piano primo è presente l'abitazione padronale, composta da otto vani (di cui tre contigui e comunicanti tra loro da ampie aperture) oltre accessori e da cinque vani oltre accessori al piano primo. Completa l'unità immobiliare una modesta cantina al piano interrato.

Al piano primo, la restante parte del piano non occupata dall'abitazione padronale, è presente un'abitazione composta da tre vani oltre accessori.

Al piano secondo sono presenti altre due abitazioni. La prima composta da cinque vani oltre accessori oltre un altro accessorio al piano sottotetto. La seconda abitazione dispone di quattro vani oltre accessori.

L'accesso alle abitazioni al piano primo e secondo avviene da un vano scale a comune interno, sprovvisto di ascensore.

Il fabbricato è circondato da un'ampia corte a comune destinata a parco e giardino.

Il predetto immobile risulta censito al catasto fabbricati del Comune di Cecina (Li) nel seguente modo:

- Foglio 5, particella 39, subalterno 604;
- Foglio 5, particella 39, subalterno 605;
- Foglio 5, particella 39, subalterno 606;
- Foglio 5, particella 39, subalterno 607;
- Foglio 5, particella 39, subalterno 602 (BCNC);
- Foglio 5, particella 39, subalterno 603 (BCNC);
- Foglio 5, particella 39, subalterno 608 (BCNC);
- Foglio 5, particella 39, subalterno 609 (BCNC);

Per una visione maggiormente esaustiva e per tutto quanto non indicato rimandiamo alla visione delle allegate planimetrie catastali, all'elaborato planimetrico ed alle visure catastali.

**Stante la presenza di ospiti al momento del sopralluogo, non è stato possibile visionare internamente i due appartamenti al secondo piano. La loro descrizione si è quindi basata esclusivamente sulla scorta delle planimetrie catastali fornite. A tal proposito, il sottoscritto si riserva la facoltà di rettificare la loro descrizione qualora la loro consistenza dovesse risultare diversa da quella rappresentata dalle planimetrie catastali.**

### **Sala Carrozze**

Consiste in un fabbricato in origine destinato a rimessa delle carrozze e stalla per i cavalli di prevalentemente di forma rettangolare ad un solo piano terra ad eccezione di una porzione che si articola su due livelli.

Attualmente il fabbricato è adibito ad asilo.

La costruzione ricade all'interno di una corte scoperta a comune con il fabbricato denominato "Piccionaia".

Dalla consultazione della planimetria catastale emerge che il bene dispone di sette vani oltre accessori. Come è possibile evincere dall'allegata documentazione fotografica, il suo stato di conservazione è definibile discreto.

Il predetto immobile risulta censito al catasto fabbricati del Comune di Cecina (Li) nel seguente modo:

- Foglio 5, particella 40, subalterno 603.
- Foglio 5, particella 40, subalterno 601 (BCNC);

Per una visione maggiormente esaustiva e per tutto quanto non indicato rimandiamo alla visione della allegata planimetria catastale fornita, all'elaborato planimetrico ed alle visure catastali.

Immediatamente a nord della suddetta costruzione è presente un manufatto ad uso accessorio/lavanderia non censito, né accampionato, né presente agli atti di carattere edilizio/urbanistico.

### **Piccionaia**

Consiste in un fabbricato di forma rettangolare con lato lungo parallelo a via Gorizia.

Si articola principalmente su di un unico piano terra con due locali e al piano primo nelle piccole torrette ricavate ai lati e che derivano dall'originaria funzione di "piccionaia".

Ricade all'interno di una corte scoperta a comune con il fabbricato denominato "Sala Carrozze".

Attualmente dispone di un appartamento con accesso sul fronte sud, composto da due vani oltre accessori. Dal fronte nord, invece, è possibile accedere ai restanti locali accessori.

Il suo stato di conservazione è definibile sostanzialmente discreto.

Il predetto immobile risulta censito al catasto fabbricati del Comune di Cecina (Li) nel seguente modo:

- Foglio 5, particella 40, subalterno 602.
- Foglio 5, particella 40, subalterno 601 (BCNC);

Per una visione maggiormente esaustiva e per tutto quanto non indicato rimandiamo alla visione della allegata planimetria catastale fornita, all'elaborato planimetrico ed alle visure catastali.

### **Frantoio**

Trattasi di un fabbricato di forma regolare rettangolare sviluppato su di un unico piano terra composto da due unità immobiliari. Ricade all'interno di una corte scoperta a comune tra le due unità immobiliari componenti il fabbricato.

La prima, destinata ad abitazione, dispone di un ampio vano, cucina ed accessori.

La seconda unità immobiliare è composta da quattro ambienti oltre accessori.

Il suo stato di conservazione è discreto.

Il predetto immobile risulta censito al catasto fabbricati del Comune di Cecina (Li) nel seguente modo:

- Foglio 5, particella 38, subalterno 602;
- Foglio 5, particella 38, subalterno 603.
- Foglio 5, particella 38, subalterno 601 (BCNC);

Per una visione maggiormente esaustiva e per tutto quanto non indicato rimandiamo alla visione delle allegate planimetrie catastali fornite, all'elaborato planimetrico ed alle visure catastali.

**Stante la presenza di ospiti al momento del sopralluogo, non è stato possibile visionare internamente l'appartamento. La sua descrizione si è quindi basata esclusivamente sulla scorta della planimetria catastale fornita. A tal proposito, il sottoscritto si riserva la facoltà di rettificare la sua descrizione qualora la consistenza dovesse risultare diversa da quella rappresentata dalla planimetria catastale.**

### **Querciaia**

Consiste in un fabbricato di forma regolare rettangolare articolato su di un unico piano terra.

Dispone di due appartamenti speculari tra loro, entrambi composti da due vani oltre accessori.

Ricade all'interno di una corte scoperta a comune tra le due unità immobiliari componenti il fabbricato.

Il suo stato di conservazione è discreto.

Il predetto immobile risulta censito al catasto fabbricati del Comune di Cecina (Li) nel seguente modo:

- Foglio 5, particella 132, subalterno 601;
- Foglio 5, particella 132, subalterno 602.
- Foglio 5, particella 126, subalterno 601 (BCNC).

Per una visione maggiormente esaustiva e per tutto quanto indicato rimandiamo alla visione delle allegate planimetrie catastali, all'elaborato planimetrico ed alle visure catastali.

### **Piscina**

La piscina di forma regolare risulta contornata da un solarium pavimentato.

Alla data del 17/06/2024 la piscina non risultava ancora censita.

## **Terreni e resedi**

La superficie catastale dell'appezzamento del terreno agricolo è pari ad HA 15.20.99.

L'ordinamento colturale prevalente è una cultivar da olio frammezzato a bosco, seminativo e frutteto e porzioni di incolto.

Risulta rappresentato al catasto terreni del Comune di Cecina (Li) nel seguente modo:

- Foglio 5, particella 124;
- Foglio 5, particella 46;
- Foglio 5, particella 50;
- Foglio 5, particella 54 porz. AA e AB;
- Foglio 5, particella 125;
- Foglio 5, particella 36;
- Foglio 5, particella 37;
- Foglio 5, particella 69;
- Foglio 5, particella 71 porz. AA e AB;
- Foglio 5, particella 72;
- Foglio 5, particella 41 porz. AA, AB e AC;
- Foglio 5, particella 42 porz. AA e AB;
- Foglio 5, particella 44 porz. AA e AB;
- Foglio 5, particella 70 porz. AA, AB e AC;
- Foglio 5, particella 75

## **COMMERCIALIZZABILITA'**

Sulla scorta degli accertamenti tecnici compiuti (*rif. acquisizioni pratiche edilizie*) e presa visione della certificazione notarile sostitutiva della risultanza catastale e dei registri immobiliari a firma del notaio Stefano Puccini di Livorno, si fa presente che alla data del 07/03/2024 non esistono atti d'obbligo sottoscritti dalla proprietà tali da impedire l'alienazione autonoma di ciascuna unità immobiliare urbana e/o porzione di terreni agricoli.

Resta inteso che per la commerciabilità del bene occorre compiere alcune attività propedeutiche che di seguito, a titolo esemplificativo e non esaustivo, riportiamo:

1. Verifica della conformità edilizia/urbanistica dei beni oggetto di vendita;
2. Verifica della conformità catastale dei beni oggetto di vendita;
3. Verifica sulla presenza di altre cause ostative alla vendita.

## LIMITI E ASSUNZIONI – PRECISAZIONI – DISCLAIMER

Per la presente relazione tecnica non sono state eseguite le seguenti verifiche:

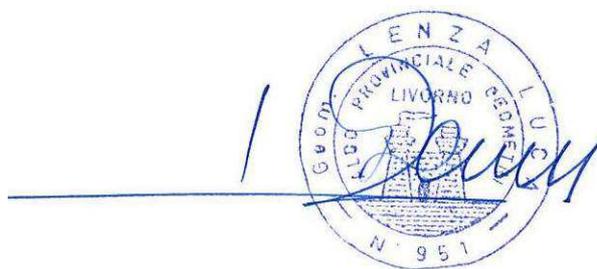
- Rilievi metrici delle singole unità immobiliari per la determinazione e verifica delle superfici;
- Rilievo e riconfinazione del terreno agricolo;
- Sopralluogo e verifica dell'intera superficie destinata a terreno agricolo;
- Conformità edilizia/urbanistica e catastale dell'immobile;
- Conformità sugli impianti tecnologici ai sensi della legge n.46/90 e D.M. 37/2008 e successive mm. ed ii.;
- Soddisfacimento dei parametri circa il contenimento energetico di cui alla legge n.10/91 e successive mm. ed ii.;
- Soddisfacimento dei requisiti acustici di cui al DPCM del 05/12/1997 e successive mm. ed ii.;
- Conformità sismica ai sensi delle normative vigenti all'epoca della costruzione e della ristrutturazione dei fabbricati e manufatti;
- Distanze regolamentari dei fabbricati dai confini di proprietà, di zona e dalle pareti finestrate;
- Indagini ipotecarie.

Stante la presenza di ospiti al momento del sopralluogo, non è stato possibile visionare internamente i due appartamenti al secondo piano del fabbricato denominato Villa Adorni e l'appartamento costituente il fabbricato denominato Frantoio. La loro descrizione si è quindi basata esclusivamente sulla scorta delle planimetrie catastali fornite. A tal proposito, il sottoscritto si riserva la facoltà di rettificare la relativa descrizione qualora la loro consistenza dovesse risultare diversa da quella rappresentata dalle planimetrie catastali.

VIMM 2019 – 00174

IL TECNICO

valutatore  
certificato norma  
UNI 11558



Cecina, 17 giugno 2024

Allegati:

- Visure catastali;
- Planimetrie catastali;
- Eleborati planimetrici;
- Elenco subalterni;
- Estratto di mappa catastale;
- Certificato di destinazione urbanistica.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Villa Adorni



Villa Adorni



Interno - Villa Adorni



Interno - Villa Adorni



Interno - Villa Adorni



Interno - Villa Adorni



Interno - Villa Adorni



Sala Carrozze



Sala Carrozze



Interno - Sala Carrozze



Interno - Sala Carrozze



Interno - Sala Carrozze



Piccionaia



Piccionaia



Interno - Piccionaia



Interno - Piccionaia



Querciaia



Interno - Querciaia



Interno – Querciaia



Frantoio



Interno – Frantoio



Interno – Frantoio



Piscina



Piscina