

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LODI**

Sezione Fallimenti

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE TERMO 87 SRL  
IN LIQUIDAZIONE  
(L.G.N. 1/2023)**

Giudice Delegato Dott.ssa FRANCESCA VARESANO  
Curatore della liquidazione giudiziale Dott.ssa ALESSANDRA RIVA

**ELABORATO PERITALE**

Tecnico incaricato: geom. Francesco Mazzi  
Iscritto al Collegio Geometri di Lodi al n. 183  
Studio in Guardamiglio (LO) viale delle Rose n. 16  
Tel. 0377 51613 – 348 8008433  
e-mail f.mazzi57@gmail.com

## **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA LIQUIDAZIONE**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 terreno edificabile sito in Comune di Guardamiglio (LO) via Madre Teresa di Calcutta. Identificato al Catasto terreni al Foglio 8 Particella 661 - Seminativo Irriguo - classe 1 -consistenza Ha 0.04.86 - Reddito Dominicale € 3.69 - Reddito Agrario € 2,26

Coerenze da levante in senso orario: beni foglio 8 particelle 526, 611, 659, 538 (via Madre Teresa di Calcutta).

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

Unico lotto di terreno edificabile facente parte di una nuova lottizzazione “PL2” di recente impianto, con accesso dalla via Madre Teresa di Calcutta, posta in un ambito residenziale, direttamente collegata al nucleo abitato. La lottizzazione risulta completa di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, realizzate dall’attuatore della convenzione urbanistica relativa al Piano di Lottizzazione “PL2” in Guardamiglio – via A. Moro, approvato definitivamente dalla Giunta Comunale con delibera n. 26 del 01/03/2008, stipulata con atto Notaio Orestemaria Moroni in data 11/03/2008 ai n. 132057/13822, registrato a Lodi in data 25/03/2008 al n. 2671, trascritta presso l’Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lodi in data 26/03/2008 ai numeri 6715/3814.

## **3. STATO DI POSSESSO**

Compravendita autenticata nelle firme in data 01/04/2016 n. 8382 di repertorio n. 5460 di raccolta Dr. Raffaello Bianco, Notaio in Piacenza, registrata a Piacenza il 04/04/2016 al n. 2794/1T.

All’atto del sopralluogo il terreno risultava libero.

## **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

4.1 Domanda giudiziale o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.2 Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.3 Altre limitazione d’uso: **Nessuna**

## **5. ALTRE INFORMAZIONI TECNICO URBANISTICHE**

Nel vigente PGT del Comune di Guardamiglio il terreno è parte degli ambiti denominati “Pianificazione Attuativi in itinere” normati da:

*“ART. 3.15 – PIANIFICAZIONE ATTUALE IN ITINERE - 1. Per i piani attuativi, Permessi di costruire in variante ex art. 5 DPR 447/98 (Suap) e per i PII vigenti o in itinere alla data di adozione del presente Documento di Piano continuano a valere le definizioni, le prescrizioni, gli indici ed i rapporti stabiliti in sede di adozione e/o approvazione per tutto il periodo di validità di detto piano. (...)”.*

Le modalità per l’edificabilità del lotto di terreno sono da ricondurre alla Convenzione relativa al Piano di Lottizzazione “PL2”. La capacità insediativa è rilevabile dalla Tavola “5.2 di seguito riportata:

- Tipologia di costruzione consentita: - A case unifamiliari aggregabili a schiera – B palazzine isolate;
- Rapporto di copertura: RC 40%;
- Altezza massima: Hmax 10,00 mt;
- Indice fondiario: If 1,101 mc/mq;
- Volume edificabile: V = 992,20 mc.
- Distanza dalle strade: Ds = 7,50 mt
- Distanza dai confini: Dc = 5,00 mt riducibile a mt 0,00 in caso di progetto unitario e/o convenzione con i vicini.

La convenzione del Piano di Lottizzazione “PL2” prevede, inoltre, che per il rilascio del titolo autorizzativo di edificazione sui lotti liberi, debba essere corrisposto al Comune oltre al contributo commisurato al costo di costruzione, anche il contributo commisurato all’incidenza delle spese di urbanizzazione secondaria.

## **6. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

Si allega certificato di destinazione urbanistica.

## **7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

## **7.1 Criteri di stima**

Per la valutazione del bene sopra descritto si è ritenuto adottare il metodo comparativo (*metodo del confronto di mercato*), che consiste nel confrontare detti beni con altri simili nella zona e nel confrontare transazioni immobiliari aventi ad oggetto lo stesso tipo di bene immobile, tenendo conto delle attuali quotazioni del mercato immobiliare locale, riferite alla data odierna, nel contesto di una libera contrattazione tra domanda e offerta; tale criterio di stima risulta essere, a giudizio del sottoscritto, il più idoneo per determinare il più attendibile valore di mercato. Valore al mq 95,00 €.

## **7.2 Fonti di informazione**

Comune di Guardamiglio, Catasto di Lodi, Conservatoria dei Registri immobiliari di Lodi

## **7.3 Valutazione**

Superficie mq 486,00

Valore € 46.170,00 che si ritiene arrotondare in **€ 46.000,00** (euro quarantaseimila/00)

Tanto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Guardamiglio, 07 luglio 2023

Il Perito estimatore

Geom. Francesco Mazzi



# Comune di Guardamiglio

Provincia di Lodi

Area Tecnica/Servizio Urbanistica

Guardamiglio, li 07/07/2023

Prot. n° 2927

## CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

### IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

- Vista la richiesta in data 07/07/2023 Prot. 2919;
- Visto l'art. 30 DPR n. 380 del 06/06/01 (ex art. 18 Legge 28/02/85 n° 47);
- Vista l'approvazione definitiva del PGT, con Delibera C.C. 37 del 25/10/2018, vigente a seguito pubblicazione sul B.U.R.L. n 5 del 30/01/2019:

### CERTIFICA

Che l'immobile distinto in mappa:  
Foglio 8 con il mappale 661;  
ha la seguente destinazione urbanistica:

### PIANIFICAZIONE ATTUATIVA IN ITINERE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE "PL2"

Con le prescrizioni previste dalla Convenzione Urbanistica a rogito Notaio Orestemaria Moroni in data 11/03/2008 Rep 132057/13822 registrata a Lodi il 25/03/2008 al n. 2671 S1-T e dalle N.T.A del Documento di Piano del PGT.

### ART. 3.15 – PIANIFICAZIONE ATTUATIVA IN ITINERE

1. Per i piani attuativi, Permessi di costruire in variante ex art.5 DPR 447/98 (Suap) e per i PII vigenti o in itinere alla data di adozione del presente Documento di Piano continuano a valere le definizioni, le prescrizioni, gli indici ed i rapporti stabiliti in sede di adozione e/o approvazione per tutto il periodo di validità di detto piano. Le eventuali varianti che dovessero intervenire nel periodo di validità del piano attuativo stesso, potranno essere redatte in conformità alle regole, ai criteri ed ai parametri del PRG allora in vigore.

