

TRIBUNALE DI LOCRI

ACCERTAMENTI

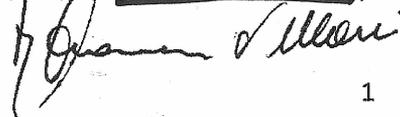
disposti dal dott. **GIUSEPPE CARDONA**, Giudice Delegato al fallimento della Società
“**DIS SUD di NICOLA VARACALLI & FIGLI S.R.L.**” iscritto al n. 990_1998 Reg. Fal-
limenti.

ACCERTAMENTI RICHIESTI dal CURATORE **[REDACTED]** su DISPOSIZIONE del
G. D. dott. **CARDONA** (Ordinanza del 20 settembre 2023)

Marina di Gioiosa Jonica 22/11/2023

Il Consulente Tecnico

(ing. **Francesco V. Macrì**)



TRIBUNALE DI LOCRI

ACCERTAMENTI

richiesti dal Curatore, dott. **DOMENICO OLIVA** su disposizioni del dott. **GIUSEPPE CARDONA**, Giudice Delegato al fallimento della Società "**CIS SUD di NICOLA VARA CALLI & FIGLI S.R.L.**" iscritto al n. 990_1998 Reg. Fallimenti.

PREMESSE

Con ordinanza del 20 settembre 2023, il Giudice Delegato, dott. **Cardona** invitava il Curatore a rivolgersi al CTU perché provveda:

- a valutare il valore venale dei terreni (particelle 20, 120, 284 e 285 del foglio di mappa n. 16) in caso di esproprio;
- a valutare la possibilità di una cessione di cubatura da parte della porzione lato mare per consentire una migliore edificazione sull'altra parte del fondo.

Preso atto delle richieste del Curatore abbiamo approfondito lo studio delle condizioni urbanistiche dei terreni in esame e l'influenza sulla stima del lotto.

RELAZIONE

Con la relazione del 15 settembre 2023 abbiamo correttamente individuato nella "B1" la zona dove ricade il terreno oggetto di accertamenti (nel Certificato di Destinazione Urbanistica indicata "B") dove però l'indice di utilizzazione fondiaria è pari a 1,50 mc/mq e non di 2,00 mc/mq.

Per una migliore lettura riportiamo tutti gli indici di riferimento seppure non differenti da quelli indicati nella relazione precedente:

- $I_f = 1,50$ mc/mq
- $H = 7,50$ m.
- $D_c = 5$ m (o a confine per pareti non finestrate)
- $D_s =$ si applica l'art. 20 del REU
- $D_f = 10$ m, (tra pareti finestrate)

Relativamente alla possibilità di cessione del diritto di cubatura spettante alla porzione di terreno lato mare riteniamo che, nel caso in esame, sia facilitata dalle condizioni poste dal Piano Strutturale Comunale che, relativamente alle aree ricadenti nelle zone B, prevede la possibilità di ottenere il Permesso di Costruire convenzionato.

Alla richiesta di Permesso di Costruire convenzionato si accede mediante la presentazione di un piano di utilizzo del lotto di terreno, ipotesi questa *che permette l'accorpamento di*

tutte e quattro le particelle (fg 16 part. 20-120-284 – 285) anche ai fini del volume edificabile il tutto sotto il controllo del Comune.

La disponibilità dell'intero lotto di terreno permette l'utilizzo, nell'ambito della proposta di piano, di tutti i terreni con il medesimo indice di cubatura e può prevedere la localizzazione dell'edificabile, il tutto sotto il controllo del Consiglio Comunale e.

Come riportato nella relazione conseguente all'Ordinanza del Giudice del 1° settembre 2023 la richiesta di Permesso di Costruire convenzionato comporta oneri per il richiedente quali, tra l'altro, la cessione di aree e la realizzazione di opere di urbanizzazione.

Nell'ambito della convenzione, riteniamo possa rientrare la destinazione a tracciato stradale della striscia di terreno in atto gravata da servitù di passaggio, il cui costo, pari agli oneri per l'esproprio per pubblica utilità, sia compensato a conguaglio degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione dovuti per il rilascio del Permesso di Costruire.

Questo importo (esproprio per pubblica utilità del tracciato stradale) va ad aumentare il valore del lotto.

Da una indagine presso il Comune è risultato che il valore assegnato al terreno nell'ipotesi di esproprio sia pari a 24,00 €/mq (80 % del valore tabellare ai fini delle Imposte Comunali pari a 30,00 €/mq) per cui il valore complessivo derivante dall'esproprio è pari a

$$(700 \text{ mq} * 24,00 \text{ €/mq}) = \text{€ } 16.800,00$$

Dalle indicazioni fornite in precedenza (utilizzo del permesso di costruire convenzionato) si ricava la possibilità di utilizzare il volume derivante da tutte le particelle accorpate in un unico lotto e il posizionamento dei manufatti nell'ambito dello stesso lotto.

Questa condizione unitamente all'acquisizione degli oneri di esproprio del tracciato stradale comporta un maggiore valore rispetto alla stima originaria che si quantifica nell'importo ricavato dall'esproprio pari a € 16.800,00.

Non riteniamo di dover ulteriormente rivalutare il prezzo del terreno in quanto l'utilizzo del terreno stesso è gravato dall'onere di stesura di un piano attuativo soggetto all'approvazione del Consiglio Comunale.

In conclusione il valore del lotto costituito dalle particelle 20, 120, 284, 285 del foglio di mappa n. 16 di Sant'Ilario dello Ionio è stimato in € 66.800,00.

Marina di Gioiosa Jonica 22/11/2023

Il Consulente Tecnico
(ing. Francesco V. Macrì)

