

Tribunale Civile e Penale di LODI
SEZIONE FALLIMENTARE – R.G. N° 23/2022

[REDACTED]
[REDACTED]

Giudice Delegato: [REDACTED]

Curatore: [REDACTED]

PARERE DI CONGRUITÀ

sulla perizia già agli atti dell'ing. [REDACTED], relativa alla valorizzazione
del compendio immobiliare in capo al [REDACTED]
sito in Comune di Isola Capo Rizzuto (KR)

Tecnico incaricato: Arch. Paolo Delfino

Codice fiscale: [REDACTED]

Studio in: [REDACTED]

Premessa:

Il presente **PARERE di congruità** viene redatto dallo scrivente arch. Paolo Delfino, [REDACTED] su incarico del dott. [REDACTED], Curatore Fallimentare dei beni mobili ed immobili nell'ambito della procedura in oggetto.

Costituisce parte integrante del presente parere di congruità la relazione di stima, già agli atti, a firma dell'ing. [REDACTED] (d'ora in avanti perizia [REDACTED]), [REDACTED], incaricato dal sig. [REDACTED] di redigere una perizia di stima inerente a un compendio immobiliare in Isola Capo Rizzuto costituito da più terreni, in parte edificabili, eseguita in data Luglio 2022.

Lo scrivente **NON** ha eseguito sopralluoghi presso gli immobili.



Estratto mappa

Oggetto di valutazione sono i seguenti immobili:

1. Terreno nel Comune di Isola Capo Rizzuto (quota di proprietà 1/10).

1. IDENTIFICAZIONE

Catasto terreni:

Quota e tipologia del diritto

Proprietario in quota al 1/10

| DATI IDENTIFICATIVO | | | DATI CLASSAMENTO | | | ALTRE INFORMAZIONI | |
|---------------------|------------|-----|------------------|--------|-------------------------|-----------------------|--------------------|
| Foglio | Particella | Sub | Qualità | Classe | Superficie ha are ca | Reddito Domenicale | Reddito Agrario |
| 10 | 513 | - | SEMINATIVO | 3 | 08 20 | Euro: 2,75 | Euro: 1,48 |

2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

In relazione ai vincoli giuridici si rimanda a capitolo dedicato in calce alla presente relazione.

3. REGOLARITA' EDILIZIA

Come da certificato di destinazione urbanistica prot. n. 38959 del 19/12/2023, ai sensi del PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.52 del 20/12/2021, pubblicato sul BURC n. 19 del 24 Gennaio 2022, i terreni in esame hanno la seguente destinazione urbanistica:

- fg. 1, P.IIa 513 ===== Territorio Urbanizzato (TU) – Attrezzature e servizi collettivi di livello locale e territoriale esistenti – AE (art. 121.5) – Impianti di servizio al tessuto urbanizzato (art. 9) =====

2. Terreno nel Comune di Isola Capo Rizzuto (quota di proprietà 1/1).

1. IDENTIFICAZIONE

Catasto terreni:

Quota e tipologia del diritto

Proprietario in quota al 1/1

| DATI IDENTIFICATIVO | | | DATI CLASSAMENTO | | | ALTRE INFORMAZIONI | |
|---------------------|------------|-----|-----------------------|--------|------------------|-----------------------|--------------------|
| Foglio | Particella | Sub | Qualità | Classe | Superficie MQ | Reddito Domenicale | Reddito Agrario |
| 10 | 515 | - | SEMINATIVO e ULI-VETO | 3 e 1 | 8.700 | Euro: 46,46 | Euro: 30,33 |

2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

In relazione ai vincoli giuridici si rimanda a capitolo dedicato in calce alla presente relazione.

3. REGOLARITA' EDILIZIA

Come da certificato di destinazione urbanistica prot. n. 38959 del 19/12/2023, ai sensi del PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.52 del 20/12/2021, pubblicato sul BURC n. 19 del 24 Gennaio 2022, i terreni in esame hanno la seguente destinazione urbanistica:

- fg. 1, **P.lla 515** ===== Territorio Urbanizzabile (TDU) – Ambito di trasformazione a destinazione prevalentemente residenziale - ATR (art. 122.1)

3. Terreno nel Comune di Isola Capo Rizzuto (quota di proprietà 1/1).

Catasto terreni:

Quota e tipologia del diritto

Proprietario in quota al 1/1

| DATI IDENTIFICATIVO | | | DATI CLASSAMENTO | | | ALTRE INFORMAZIONI | |
|---------------------|------------|-----|-------------------------------------|---------|------------|--------------------|-----------------|
| Foglio | Particella | Sub | Qualità | Classe | Superficie | Reddito Domenicale | Reddito Agrario |
| | | | | | mq | | |
| 10 | 524 | - | SEMINATIVO - ULIVETO e ORTO IRRIGUO | U -2 -U | 11 00 | Euro: 11,77 | Euro: 8,27 |

2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

In relazione ai vincoli giuridici si rimanda a capitolo dedicato in calce alla presente relazione.

3. REGOLARITA' EDILIZIA

Come da certificato di destinazione urbanistica prot. n. 38959 del 19/12/2023, ai sensi del PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.52 del 20/12/2021, pubblicato sul BURC n. 19 del 24 Gennaio 2022, i terreni in esame hanno la seguente destinazione urbanistica:

- fg. 1, **P.lla 524** ===== Parte "Territorio agricolo forestale (TAF) – E2 – Aree di primaria importanza per la funzione agricola e produttiva in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni" (art.124.5.125) e Parte "Territorio Urbanizzabile (TDU) – Ambito di trasformazione a destinazione prevalentemente residenziale - ATR (art. 122.1)

4. Terreno nel Comune di Isola Capo Rizzuto (quota di proprietà 1/10).

Catasto terreni:

Quota e tipologia del diritto

Proprietario in quota al 1/10

| DATI IDENTIFICATIVO | | | DATI CLASSAMENTO | | | ALTRE INFORMAZIONI | |
|---------------------|------------|-----|------------------------------|--------|------------------|-----------------------|--------------------|
| Foglio | Particella | Sub | Qualità | Classe | Superficie mq | Reddito Domenicale | Reddito Agrario |
| 10 | 523 | - | SEMINATIVO - ORTO IRRIGUO | 3 U | 1.400 | Euro: 7,08 | Euro: 4,34 |

2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

In relazione ai vincoli giuridici si rimanda a capitolo dedicato in calce alla presente relazione.

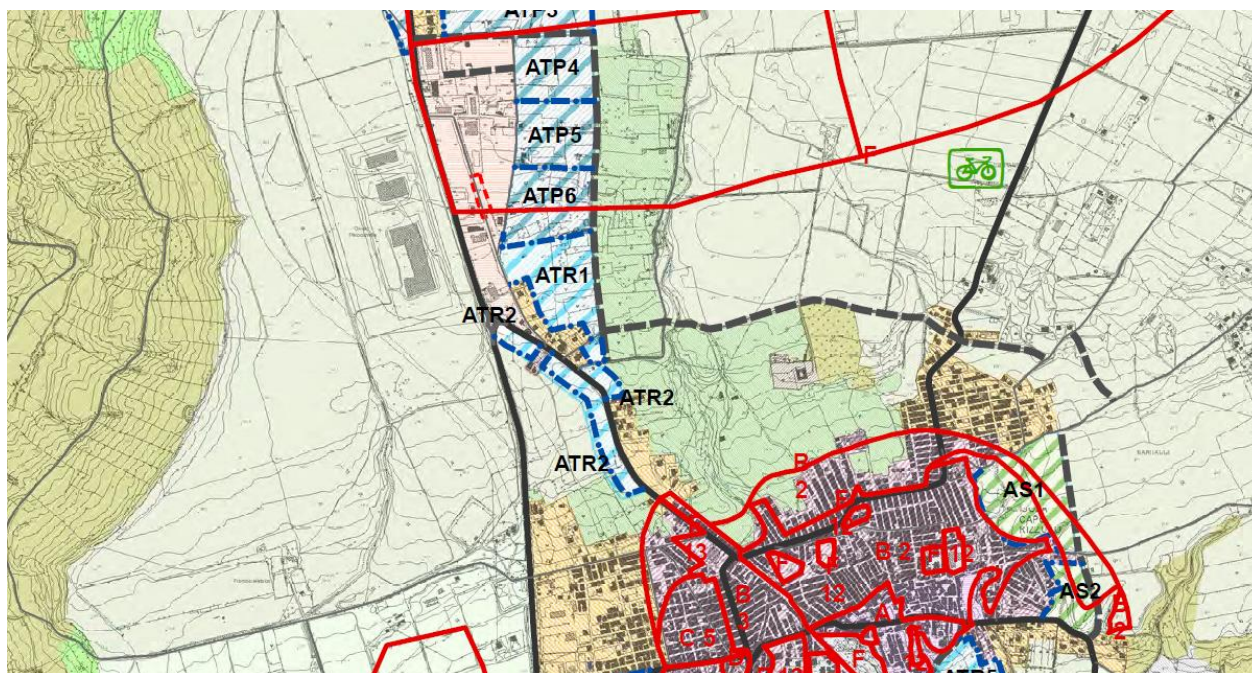
3. REGOLARITA' EDILIZIA

Come da certificato di destinazione urbanistica prot. n. 38959 del 19/12/2023, ai sensi del PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.52 del 20/12/2021, pubblicato sul BURC n. 19 del 24 Gennaio 2022, i terreni in esame hanno la seguente destinazione urbanistica:

- fg. 1, **P.IIa 523** ===== Parte "Territorio agricolo forestale (TAF) – E2 – Aree di primaria importanza per la funzione agricola e produttiva in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni" (art.124.5.125)

4. PARERE DI CONGRUITA' DELLA STIMA A FIRMA DELL'ING. FRANCESCO SALVIATI:

Lo scrivente ha provveduto a richiedere un nuovo Certificato di Destinazione Urbanistica per avere la conferma delle previsioni urbanistiche dei terreni in capo al Fallimento C.F. srl. con riferimento al PIANO STRUTTURALE COMUNALE



Estratto PSC

Si riportano gli articoli di riferimento previsti dal PIANO STRUTTURALE COMUNALE approvato dal Comune di Isola Capo Rizzuto, relativi alle indicazioni ed alla capacità edificatoria del compendio immobiliare.

CAPO III – TERRITORIO URBANIZZABILE

art. 122. Territorio urbanizzabile - TDU

1. Il Territorio urbanizzabile (TDU) comprende le aree fuori dal perimetro del TU, individuate tenendo conto delle condizioni di sicurezza e persistenza di risorse ambientali, condizioni di accessibilità, presenza di reti tecnologiche, continuità con l'ambito urbanizzato, presenza di vincoli inibitori e/o di tutela.
2. Il TDU concorre alla definizione del "carico insediativo teorico" previsto per il dimensionamento del Piano.
3. Il PSC articola il TDU nei seguenti Ambiti Territoriali Omogenei (ATO): a) Ambito di trasformazione a destinazione prevalentemente residenziale - ATR b) Ambito di trasformazione a destinazione prevalentemente produttiva - ATP c) Ambito di trasformazione funzionale - ATF - Infrastrutture aeroportuali - ATFA - Servizi aeroportuali - ATF1 – ATF2 – ATF3 – ATF4 - Servizi per la cultura – ATF5 – ATF6 d) Ambito per attrezzature e servizi collettivi locali e territoriali – AS.
4. Il PSC individua in via preliminare, per ogni ATO del TDU i Comparti urbanistici di cui al precedente art.108. Essi sono identificati con la sigla dell'ATO al quale appartengono, seguita da un numero e la loro attuazione è disciplinata dall'art. 31 della LUR n. 19/2002 e s.m.i.
5. Agli ATO del Territorio urbanizzabile (TDU) destinati ad insediamenti prevalentemente residenziali (ATR) si applica il sistema della perequazione di cui all'art. 111 del presente REU.
6. Al TDU si applica quanto dettato dall'art. 20 delle Disposizioni normative del QTRP.
7. "Nelle aree edificabili previste nel PSC, dove esistono impianti colturali di alberi d'ulivo, venga demandato al Dipartimento Agricoltura competente il rilascio del parere previsto per l'espianto degli stessi ai sensi dagli artt. 3, 4 e 5 della L.R. 48/2012 e ss.mm.ii. prima dell'inizio della fase autorizzativa degli interventi nelle aree dove insiste tale tipologia colturale".

122.1 Ambito di trasformazione a destinazione prevalentemente residenziale - ATR

1. Comprende le aree di frangia dei nuclei abitati, destinati dal PSC al rafforzamento del sistema residenziale. L'ambito è articolato in otto comparti urbanistici.
2. A ciascun comparto è assegnata una capacità edificatoria da calcolare secondo le modalità indicate al precedente art. 111.2.
3. **Capacità edificatoria:**
A – comparti del Capoluogo (ATR1, ATR2, ATR3, ATR4, ATR5)
 A1 – assegnata: IT = 0.18 mq/mq
 A2 – minima realizzabile IT = 0.20 mq/mq
 A3 – massima realizzabile IT = 0,24 mq/mq
 A4 – assegnata al Comune IT = 0.20 mq/mq

A5 – massima assoluta realizzabile IT = 0.28 mq/mq

Tali indici sono applicati alla St del comparto, ad eccezione di quelli riferiti alla capacità assegnata al Comune (A4 e B4), da calcolare sulla quota di St messa a disposizione dello stesso (30%).

4. Aree a standard

A fronte di una capacità edificatoria ogni intervento di trasformazione deve prevedere la cessione gratuita di aree al Comune, le cui modalità sono indicate all'art. 111.3 del presente REU. Le aree cedute al Comune sono di due tipologie:

a) Aree destinate a Standard da reperire:

a.1) All'interno dell'area di intervento: non inferiori a mq 10/abitante suddivisi in: - mq 6/abitante teorico destinati a parcheggio pubblico; - mq 4/abitante destinati a verde elementare attrezzato. Parcheggi e verde dovranno essere interamente realizzati a carico di chi attua l'intervento.

a.2) All'esterno dell'area di intervento: derivanti dall'acquisto delle aree corrispondenti alla disponibilità della capacità edificatoria, a raggiungere quella minima stabilita (26 mq/abitante).

b) Aree a disposizione del Comune

Si tratta di aree messe a disposizione del Comune, la cui consistenza è pari al 20% della superficie totale di intervento. Tali aree possano essere utilizzate dal Comune per: b.1) delocalizzazioni e/o altre operazioni di permuta con i privati; b.2) interventi di edilizia residenziale pubblica; b.3) servizi ed attrezzature pubbliche ove venga rilevata, nel territorio urbanizzato della zona, una carente dotazione di standard.

5. Per il comparto identificato sulla tavola DAT.1 con la sigla ATR3 il PSC prevede l'obbligo del mantenimento tramite reimpianto delle piante di olivo nell'area di intervento, all'interno dell'area destinata a standard di cui al comma 4 lett. a.1) del presente articolo. Le rimanenti piante di olivo devono essere reimpiantate come prescritto dalla LR n. 48/2002 s.m.i.

6. In tali ambiti si applicano le seguenti disposizioni:

- Usi ammessi: Mix funzionale 1° gruppo.
- Altezza max: ATR1, ATR2, ATR3, ATR4, ATR5: 12 m, fatte salve ulteriori limitazioni del vincolo aeroportuale.
- Altezza max: ATR6, ATR7, ATR8: 10 m, fatte salve ulteriori limitazioni del vincolo aeroportuale.
- Distanze: dai confini 5 m; dagli edifici 10 m o in aderenza; dalla strada 5 m;
- Indice di permeabilità: 45% del lotto

Si allega alla presente relazione anche l'art. 111 e seguenti del PSC Comunale del Comune di Isola

Capo Rizzuto.

Sulla scorta di quanto sopra, lo scrivente ritiene che la valutazione riportata nella **perizia** [REDACTED] sia **CONGRUA** quale valore a base d'asta, eventualmente decurtato degli abbattimenti previsti dalla sezione fallimentare di Lodi, dovuti all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi.

Elenco formalità al GENNAIO 2024

Elenco delle formalità gravanti sui beni in capo al [REDACTED].

Sentenza dichiarativa di Fallimento, trascritta in data 07/12/2022 ai nn. 7451/6242 con atto del Tribunale di Lodi, in data 08/11/2022 al numero di repertorio 28

A favore della massa dei creditori del [REDACTED]

contro [REDACTED]

Gravante sulla totalità degli immobili di proprietà del Fallimento

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto

Milano – 09/01/2024

Il tecnico



Si allegano:

Visura ipo-catastale

Visure catastali aggiornate

Certificato di Destinazione Urbanistica