

SOMMARIO

INTRODUZIONE	2
A. ANAGRAFICHE E INCARICO	
RELAZIONE.....	3
1. DESCRIZIONE	
2. COMPOSIZIONE LOTTO DI VENDITA	
3. RISPOSTE AI QUESITI	

La perizia si compone di n. 12 pagine

INTRODUZIONE

A. ANAGRAFICHE E INCARICO

ESPERTO NOMINATO	geom. Alessio Moschen - Iscritto all'Albo dei Geometri di Trento al n. 1724 con studio in Via Gian Battista de Gaspari n. 5 – 38056 Levico Terme Tel. 0461 - 700327 posta elettronica certificata: alessio.moschen@geopec.it C.F. MSCLSS70B17E565X - P.IVA 01588390227
COMMITTENTE	Tribunale Civile e Penale di Trento - registro Esecuzioni Immobiliari Giudice dott. Benedetto Sieff.
INCARICO	Nomina a Consulente Tecnico del Giudice e quesiti posti in data 26 maggio 2023. Richiamo per chiarimenti in data 24 novembre 2023
FINALITÀ	Redazione di stima del valore degli immobili. Richiamo per rispondere alle note di parte precedente.
QUESITI POSTI	1) confermare che il valore di vendita giudiziaria complessivo determinato in € 291.326,30, al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, individui il valore complessivamente dato ai beni sopra individuati A e B per le rispettive quote pignorate; 2) se sia economicamente ed urbanisticamente possibile e conveniente per la procedura esecutiva procedere ad una separazione in natura dei terreni pignorati in quota 79/100 ed in quota 237/300 di cui al suddetto gruppo A per mezzo di un apposito progetto da redigere, al fine di porre in vendita le quote indivise unitamente alle quote pignorate per l'intero ed evitare così l'introduzione di un giudizio di divisione su particelle fondiarie di esiguo valore; 3) viceversa, ove ciò non sia possibile, confermare che, considerata la lottizzazione, sia urbanisticamente non ostativo poter procedere alla richiesta di messa in vendita in asta soltanto dei beni facenti parte dei suddetti gruppi A e B pignorati in quota 1/1, soprassedendo pertanto dalla vendita dei beni pignorati in quote residue e di esiguo valore.
ALTRE DATE	Deposito delle risposte di chiarimento il giorno 19/12/2023

Giudice: dott.Sieff

CTU: geom.A. Moschen



RELAZIONE

Beni in parte o totalmente ricompresi nell'area di lottizzazione pp.ff. 958/2, 961/5, 961/4, 962/2, 958/6, 958/7, pp.ff. 958/10, 958/8, 957/6; beni in aree agricole pp.ff. 962/1, 958/9; beni in area a verde p.f. 956/3 cc Scurelle.

1. DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI ATTENZIONE

PROPRIETÀ Le particelle fondiarie 958/2, 961/5, 961/4, 962/2, 958/6, 958/7 e pp.ff. 962/1, 958/9 sono con proprietà iscritta a nome di Arco Lagorai Srl per la quota di 1/1.

Le particelle fondiarie 958/10, 958/8, 957/6, 956/3 sono con proprietà iscritta a nome di [REDACTED] per la quota di 79/100.

AREE I beni oggetto di attenzione, non ricompresi nella perimetrazione della lottizzazione, sono le pp.ff. 962/1, 958/9.

I beni di attenzione, solo parzialmente ricompresi nella perimetrazione della lottizzazione, sono le pp.ff. 958/6, 958/7.

La lottizzazione comprende fondi attualmente appartenenti a due soggetti (si precisa che tali nuovi soggetti sono nati dalla divisione della precedente unica società):

- Arco Lagorai Srl
- Edilmenon srl

SITUAZIONE URBANISTICA L'attuale piano di lottizzazione è valido (approvato con delibera C.C. n. 8 di data 11/02/2016) ed ha scadenza decennale ed è pertanto in vigore sino alla data 11/02/2026.

La convenzione relativa al piano di lottizzazione edilizia (rep. 681 dd 19/04/2016 comune di Scurelle) è scaduta (solo parzialmente realizzato quanto previsto).

AREE AGRICOLE I beni sono facilmente divisibili solo e relativamente alle pp.ff. 962/1, 958/9, ma si ritiene economicamente poco conveniente tale ipotesi di vendita disgiunta. L'ipotesi di vendita quale area pertinenziale all'area residenziale di lottizzazione prevedeva un'attribuzione di valore unitario maggiore di quello attribuibile alle semplici aree agricole.

Per tale motivo è stata prevista la vendita all'interno di un unico lotto.





ESTRATTO MAPPA CATASTALE

ESTRATTO MAPPA CATASTALE COMUNE DI SCURELLE



2. COMPOSIZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

LOTTO

E' da evidenziare che la vendita del lotto immobiliare non risulta di immediato realizzo nella realtà odierna - il trend del mercato attuale riflette una sostanziale saturazione e pertanto l'ipotesi di realizzo sono a medio lungo termine.

Altra criticità si ravvisa nel fatto che solo alcune delle particelle ricomprese nell'area di lottizzazione sono in capo alla ditta esecutata (alcune al 100% della proprietà, altre in quote di proprietà pari al 79/100) mentre altre sono in capo ad altra ditta (sia per l'intero che in quota di proprietà pari a 21/100).

Se infatti l'intero comparto di lottizzazione è di catastali mq 7183, la superficie catastale nella lottizzazione è pari a mq 4143 in quarta di proprietà del 100% e di arrotondati catastali mq 649 in quota di proprietà 79/100.

Si vuole rimarcare il fatto che per l'edificazione, come da piano guida, è preventivamente necessaria una convenzione (analoga a quella attualmente scaduta) per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie (costruzione di rete fognaria, costruzione della rete di distribuzione dell'acqua potabile ed antincendio, costruzione dell'impianto di pubblica illuminazione, costruzione della rete di distribuzione dell'energia elettrica, costruzione della rete di distribuzione del gas metano, costruzione della rete telefonica e predisposizione rete in fibra, costruzione della rete stradale) ed il suo successivo collaudo.

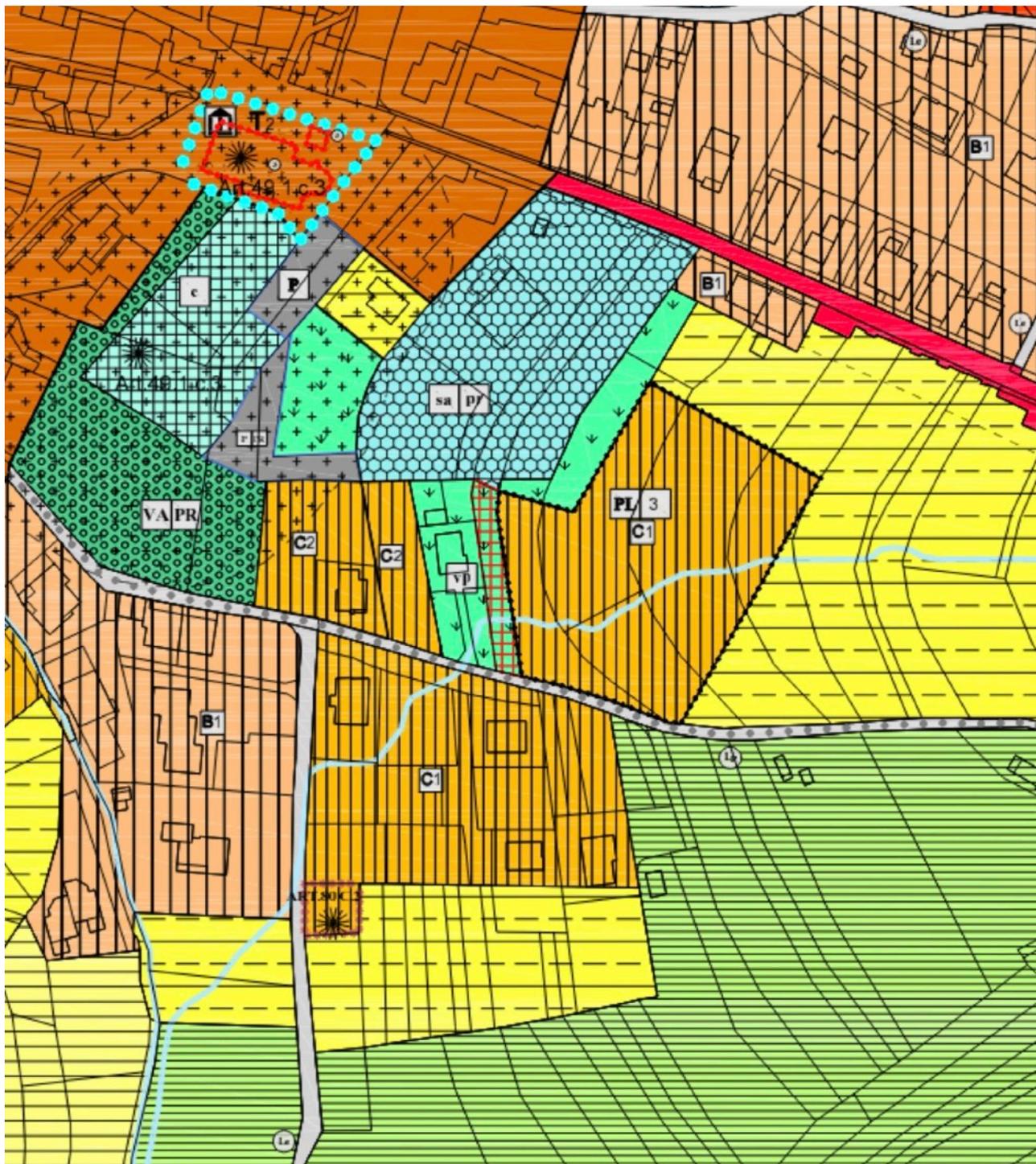
I terreni in esame sono compresi in uno specifico piano di lottizzazione con numerosi adempimenti da assolvere e soprattutto è soggetto alla preventiva realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (e dopo specifico collaudo) al fine di permettere uno sfruttamento autonomo delle singole particelle e della loro capacità edificatoria.

Nella specifica convenzione scaduta la ditta lottizzante si impegnava a cedere a titolo gratuito (dietro richiesta) all'amministrazione Comunale le aree come evidenziato in planimetria a seguire e le relative opere di urbanizzazione.

Se la ditta lottizzante non presenterà richiesta al comune di formalizzare la convenzione, con la firma dell'atto in cui si impegna realizzare le opere di urbanizzazione ed ad iniziarle concretamente prima della scadenza del piano, ai sensi dell'art. 54 LP 15/2015 l'area diverrà cd. "area bianca" con capacità edificatoria di 0.01 mc./mq.



Si evidenzia che le pp.ffa. 958/10, 961/1, 957/6 individuano nel progetto di lottizzazione alcune delle aree costituenti le opere di urbanizzazione primaria.



ESTRATTO PIANO REGOLATORE GENERALE



ALLEGATO ALLA DELIBERA CONSILIARE
N° 08
VICE
11 FEB 2016
IL SINDACO
IL SEGRETARIO

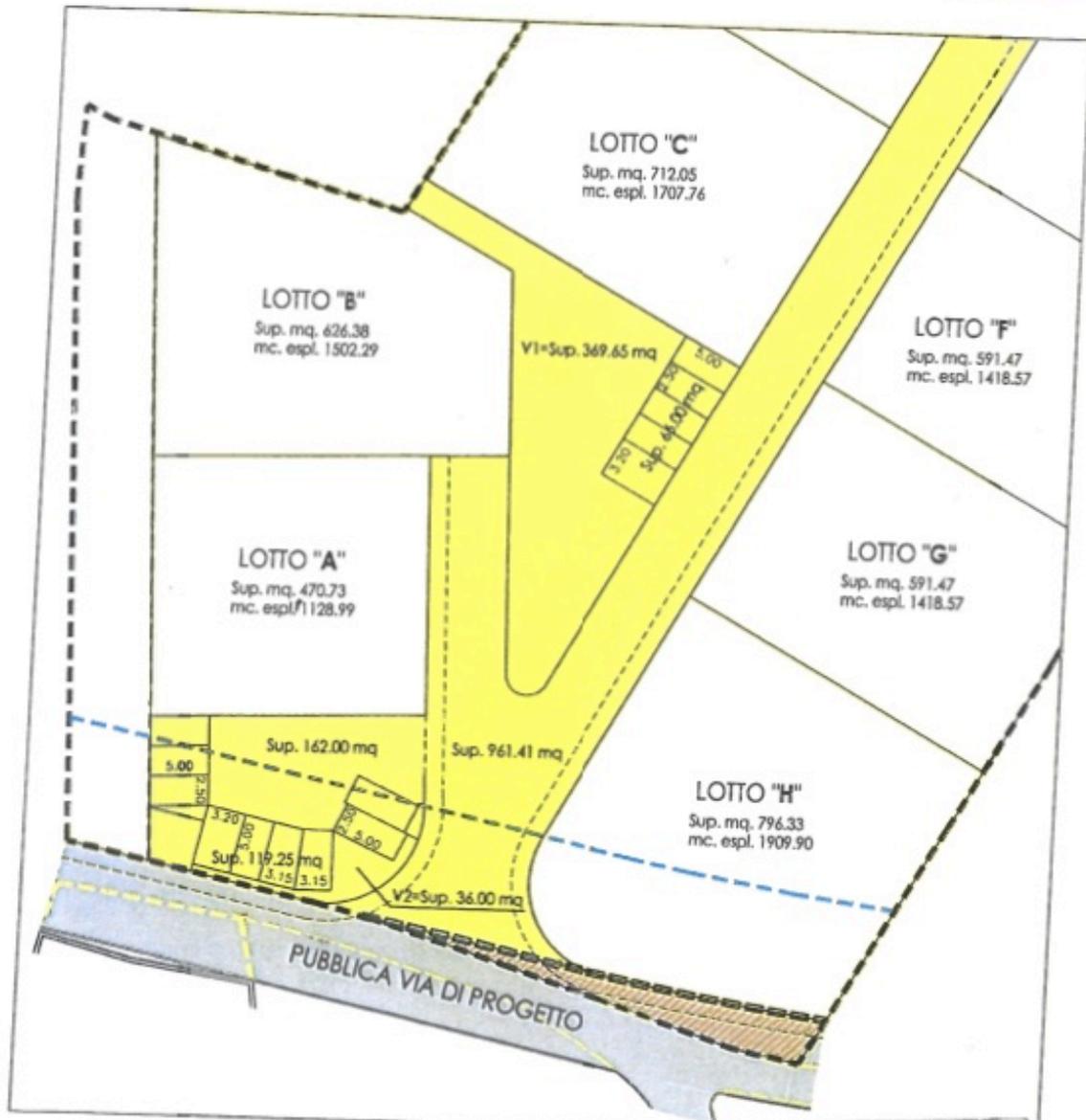
Piano di lottizzazione riferito all'utilizzo dell'area sita
in loc. Arco lungo Via del Perero C.C. Scurelle"

GRAFICO EVIDENZIANTE LA SUPERFICIE OGGETTO DI CESSIONE A FAVORE DEL COMUNE
ALLEGATO A DELIBERA _____

PLANIMETRIA GENERALE
scala 1:500



ORDINE DEGLI ARCHITETTI
DELLA PROV. DI TRENTO
Dott. Arch. GIANFRANCO FIETTA
P. 0461/50 N° 225



- SUPERFICIE OGGETTO DI CESSIONE AL COMUNE - mq 76,60
- SUPERFICIE OGGETTO DI CESSIONE SU RICHIESTA DEL COMUNE

COMUNE DI SCURELLE
PROVINCIA DI TRENTO
Prot. 0000398 22/01/2016
Classificazione: 6. 3. 0
Fascicolo: /
A

ESTRATTO ALLEGATO E

Giudice: dott.Sieff

CTU: geom.A. Moschen



PLANIMETRIA GENERALE

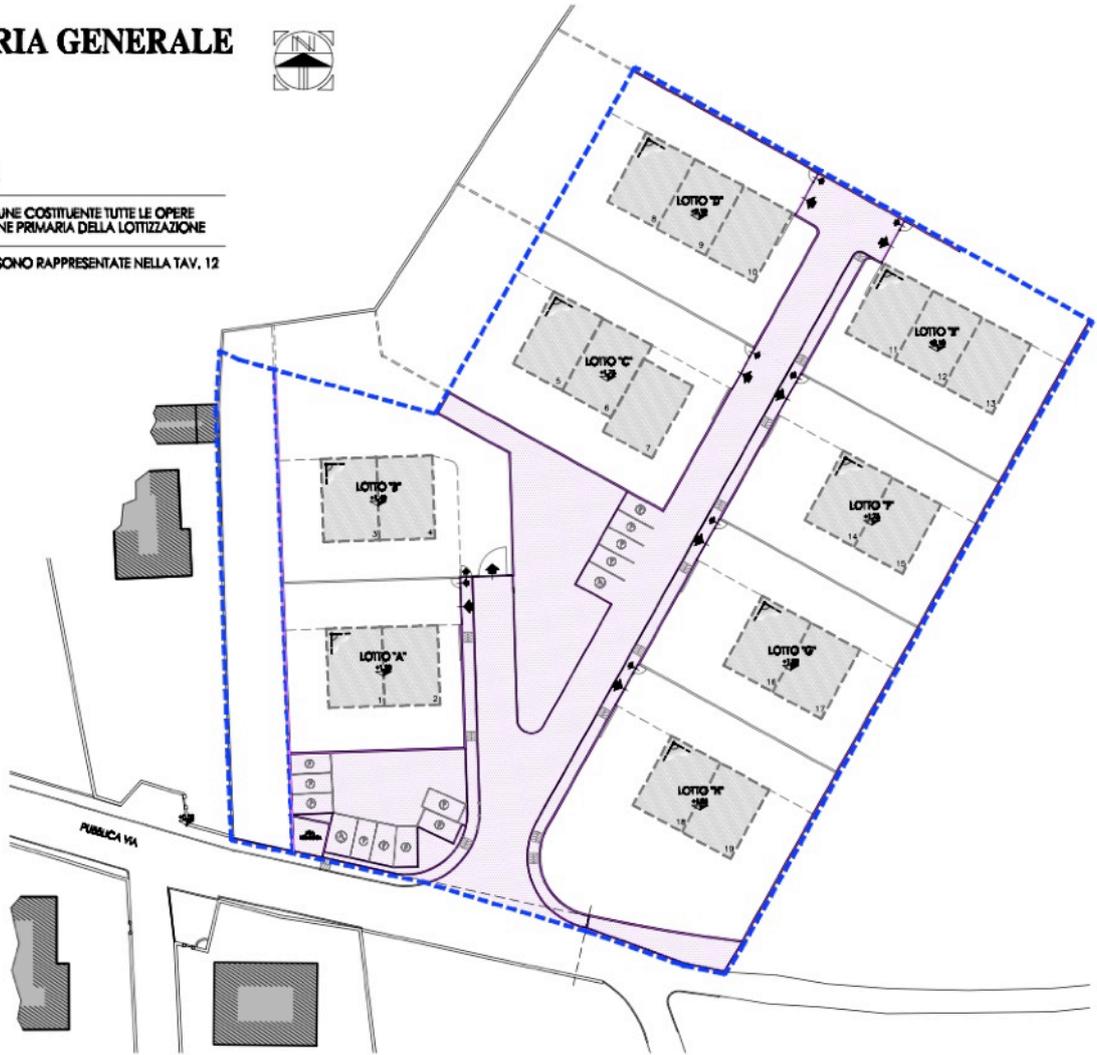
scala 1:500



LEGENDA

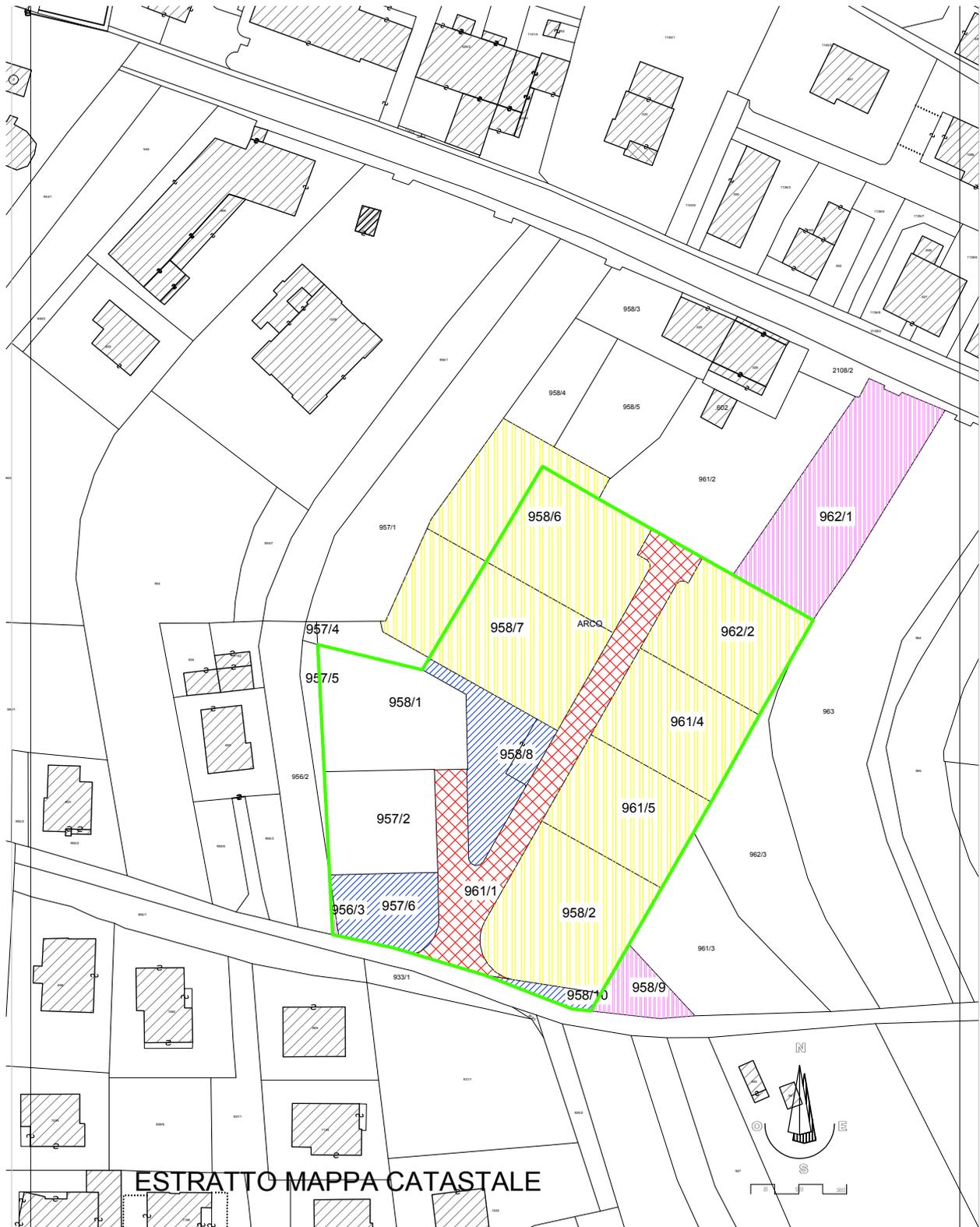
 SUPERFICIE COMUNE COSTITUENTE TUTTE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DELLA LOTTIZZAZIONE

N.B. LE RETI TECNOLOGICHE SONO RAPPRESENTATE NELLA TAV. 12



PLANIMETRIA GENERALE SUPERFICIE COMUNE COSTITUENTI TUTTE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA





ESTRATTO MAPPA CATASTALE

IN COLORE ROSSO E COLORE BLU LE AREE DI PROGETTO (LOTTIZZAZIONE) COSTITUENTI TUTTE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA COMUNE

IN COLORE ROSSO L'AREA NON OGGETTO DI ESECUZIONE IN CAPO AD ALTRA PROPRIETA' COSTITUENTI TUTTE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA COMUNE

IN COLORE BLU L'AREA OGGETTO DI ESECUZIONE (IN LOTTIZZAZIONE) IN COMPROPRIETA' PER LA QUOTA DI 79/100 COSTITUENTI TUTTE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA COMUNE

IN COLORE VERDE IL PERIMETRO DELLA LOTTIZZAZIONE



3. RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO 1

Il valore di stima proposto per la vendita giudiziaria come indicato in perizia pari ad euro 291.236,30 è riferito ai beni pp.ff. 958/2, 961/5, 961/4, 962/2, 958/6, 958/7, pp.ff. 958/10, 958/8, 957/6 in area di lottizzazione; beni in aree agricole pp.ff. 962/1, 958/9; beni in area a verde p.f. 956/3 cc Scurrelle per le quote di proprietà della ditta eseguita e sottoposte a pignoramento.

QUESITO 2

La separazione in natura dei terreni pignorati in quota di 79/100 di cui alla lottizzazione in senso stretto (come indicato in perizia al punto "A") al fine di porre in vendita le quote indivise unitamente alle quote pignorate per l'intero appare a giudizio dello scrivente *economicamente ed urbanisticamente possibile, ma non conveniente.*

Poco cambia in quanto rimane il problema dell'esistenza in lottizzazione di altri soggetti proprietari estranei all'esecuzione.

Questo in considerazione che per la stipula di una nuova convenzione con l'amministrazione comunale vi è la necessità dell'assenso di tutti i proprietari interessati al comparto di lottizzazione.

Si ricorda che l'altro soggetto proprietario di terreni in lottizzazione è la ditta nata dalla scissione della originaria ditta Edilmenon Srl (scissa in Edilmenon Srl e Arco Lagorai Srl).

Per poter stipulare una nuova convenzione serve anche l'assenso dell'altro attuale proprietario in via esclusiva delle pp.ff. 958/1, 957/2, 961/1 oltre che comproprietario delle pp.ff. 958/8, 957/6, 958/10.



QUESITO 3

La presenza di una lottizzazione non è urbanisticamente ostativo alla possibilità di vendita dei terreni pignorati ed in quota di proprietà del 1/1.

Si ritiene sconveniente al fine del proseguo della lottizzazione (esecuzione opere di urbanizzazione primaria) avendo la presenza di maggiori soggetti da coinvolgere.

Questo comporta un maggiore rischio di insuccesso in considerazione delle tempistiche.

Si vuole però ricordare che così facendo (frazionare ulteriormente le proprietà in area di lottizzazione) si allontana la possibilità di poter predisporre e portare a termine le opere primarie necessarie alla futura edificazione del comparto (si ricorda la data del 11/02/2026 quale scadenza del piano attuativo).

Si evidenzia che le pp.ff. 958/10, 961/1, 957/6 in quota di proprietà 79/100 individuano nel progetto di lottizzazione alcune delle aree costituenti le opere di urbanizzazione primaria.

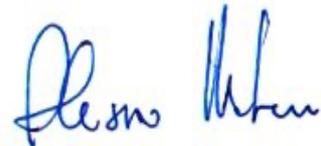
Nello specifico si tratta di zone di progetto destinate quale spazi a parcheggio, a verde comune, collocazione di utenze.

CONCLUSIONI

Si ritiene di aver risposto ai quesiti posti ed in tale modo espletato l'incarico affidato.

Levico Terme, 19 dicembre 2023

Il C.T.U. geom. Alessio Moschen

.....




ESTRATTO ART.54 LP 15/2015

Art. 54

Effetti dei piani attuativi

1. I piani attuativi hanno efficacia decennale, a decorrere dalla data di efficacia della delibera che li approva. Non sono soggetti a decadenza i piani attuativi per specifiche finalità riguardanti le aree produttive del settore secondario di livello provinciale e le aree riservate a edilizia abitativa ai sensi dell'articolo 50, comma 4, lettera a).

1 bis. Il comune, entro il termine previsto dal comma 1, può prorogare l'efficacia dei piani attuativi d'iniziativa privata o d'iniziativa mista pubblico-privata non ancora scaduti per un periodo di tempo non superiore a tre anni in caso di particolare complessità delle opere di urbanizzazione previste nei piani medesimi, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 48 con riguardo alla durata dei vincoli preordinati all'espropriazione.

2. Per i piani attuativi d'iniziativa privata, la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dai piani e l'assolvimento da parte del soggetto privato degli obblighi a suo carico derivanti dalla convenzione entro il termine previsto dal comma 1 consentono di realizzare, in tutto o in parte anche dopo la scadenza di quest'ultimo termine, gli interventi edilizi previsti nel piano stesso, se essi sono conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, in vigore o adottati, del regolamento edilizio comunale e della normativa urbanistica ed edilizia vigenti al momento del rilascio o della presentazione del titolo abilitativo edilizio; inoltre consentono di apportare eventuali varianti ordinarie e in corso d'opera ai medesimi interventi.

2 bis. Per i piani attuativi d'iniziativa pubblica o mista pubblico-privata, la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli interventi d'interesse pubblico previsti dai piani attuativi d'iniziativa pubblica o mista pubblico-privata entro il termine previsto dal comma 1 consente di realizzare, in tutto o in parte anche dopo la scadenza di quest'ultimo termine, gli interventi edilizi previsti nel piano stesso, se essi sono conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, in vigore o adottati, del regolamento edilizio comunale e della normativa urbanistica ed edilizia vigenti al momento del rilascio o della presentazione del titolo abilitativo edilizio; inoltre consente di apportare eventuali varianti ordinarie e in corso d'opera ai medesimi interventi.

3. Al di fuori dei casi previsti dai commi 2 e 2 bis, decorso il termine decennale di efficacia del piano attuativo le aree incluse nei piani attuativi sono utilizzabili nei limiti di una densità edilizia fondiaria di 0,01 metri cubi per ogni metro quadrato di lotto accorpato.

4. Entro dodici mesi dalla scadenza del termine previsto dal comma 1 il comune deve definire la nuova disciplina delle aree interessate mediante l'approvazione di una variante al PRG o mediante l'approvazione di un piano attuativo con effetto di adozione di variante al PRG o, se le opere previste dai commi 2 e 2 bis sono state realizzate in parte, mediante la predisposizione di un nuovo piano attuativo per il necessario assetto della parte rimasta inattuata. Non è necessario acquisire nuovamente il parere della CPC sulla qualità architettonica ai sensi dell'articolo 51, comma 1, se i contenuti del piano attuativo presentato sono uguali a quelli del piano scaduto, su cui la CPC ha già espresso il suo parere. In attesa della ripianificazione il comune può comunque autorizzare interventi in deroga al limite di densità fondiaria, secondo quanto previsto dal titolo IV, capo VI. La ridefinizione delle aree è atto obbligatorio.

Note al testo: Articolo così modificato dall'art. 15 della [l.p. 16 giugno 2017, n. 3](#), dall'art. 12 della [l.p. 15 marzo 2018, n. 5](#), dall'art. 10 della [l.p. 11 giugno 2019, n. 2](#) e dall'art. 22 della [l.p. 23 dicembre 2019, n. 12](#).

