

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROVERETO

Esecuzioni Civili – Espropriazioni Immobiliari

Nell'esecuzione immobiliare R.G. Es. n. **13/2024** promossa da:

***** con la procuratrice speciale *****

CONTRO

**** IN LIQUIDAZIONE**

*** *** ***

Giudice dell'Esecuzione: dott. Michele Cuccaro

*** *** ***

Oggetto: Espropriazione immobiliare.

*** *** ***

PREMESSA

Il sottoscritto ing.***, libero professionista in Rovereto, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Trento al n° **, veniva nominato perito estimatore dei beni immobili pignorati, con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione.

Dopo aver compiuto i necessari accertamenti nei Pubblici Registri Immobiliari ed all'ufficio Catasto del Comune di Rovereto al fine di individuare con certezza le realtà oggetto di stima nell'esecuzione, lo scrivente contattava il custode giudiziario per avere indicazioni sull'accesso agli immobili pignorati e fissare l'appuntamento per la visione degli immobili. Il custode l'avv. ***, mi comunicava di essere riuscita a contattare il liquidatore della società per l'accesso congiunto ai beni ubicati in comune di Folgaria loc. Serrada (TN). Si accedeva pertanto ai terreni alla presenza del custode e del liquidatore per identificare le realtà oggetto di stima.

RELAZIONE DI STIMA

Oggetto della presente perizia sono le realtà formanti la seguente Partita
Tavolare in C.C. Folgaria.

1 – SITUAZIONE TAVOLARE e CATASTALE

P.T. * || p. f. * in cc. Folgaria

Foglio A/1

p. f. * prato classe 5 194 mq. RD. 0,25 R.A. 0,25

PARTI COMUNI: COME DA COPIA LIBRO MAESTRO ALLEGATO.

Foglio B:

** S.R.L. sede di San Giovanni Lupatoto, ** - quota 1/1

Foglio C:

COME DA COPIA LIBRO MAESTRO ALLEGATO.

P.T. * || in cc. Folgaria

p.f. * pascolo classe 4 957 mq. RD. 0,25 R.A. 0,10

p.f. * arativo classe 6 1410 mq. RD. 0,87 R.A. 0,51

p.f. * pascolo classe 3 352 mq. RD. 0,11 R.A. 0,05

p.f. * bosco classe 5 752 mq. RD. 0,50 R.A. 0,08

p.f. * arativo classe 6 1284 mq. RD. 0,80 R.A. 0,46

p.f. * prato classe 6 205 mq. RD. 0,14 R.A. 0,08

p.f. * prato classe 6 7269 mq. RD. 4,88 R.A. 3,00

p.f. * prato classe 6 241 mq. RD. 0,16 R.A. 0,10

p.f. ** prato classe 6 124 mq. RD. 0,08 R.A. 0,05

p.f. * prato classe 5 1198 mq. RD. 1,55 R.A. 1,55

p.f. * prato classe 5 453 mq. RD. 0,58 R.A. 0,58

Foglio B:

* S.R.L. sede di San Giovanni Lupatoto, * - quota 1/1

Foglio C:

COME DA COPIA LIBRO MAESTRO ALLEGATO.

P.T. * || p. f. */1 in cc. Folgaria

Foglio A/1

p. f. * prato classe 5 223 mq. RD. 0,29 R.A. 0,29

PARTI COMUNI: COME DA COPIA LIBRO MAESTRO ALLEGATO.

Foglio B:

* S.R.L. sede di San Giovanni Lupatoto, * - quota 1/1

Foglio C:

COME DA COPIA LIBRO MAESTRO ALLEGATO.

2 – SITUAZIONE CATASTALE

Si allegano le visure catastali in sintonia con la descrizione sopra riportata al libro fondiario.

3 - DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di particelle fondiarie allo stato incolte o talune con bosco spontaneo, che sono ubicate in due zone in località Serrada di Folgaria.

Otto particelle, nel dettaglio le p.p.ff. *, *, *, *, *, *, *, * sono situate nella zona degli impianti di risalita ad est del centro urbano e le rimanenti cinque, pp.ff. *, * *, *, *, si trovano in prossimità del campo sportivo, nella zona ad ovest rispetto al centro dell'abitato di Serrada.

4 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Lo scopo della stima è la determinazione del “valore venale dei beni considerati posti in comune commercio”, ossia del valore di mercato, e a tale

criterio ben si adatta il metodo sintetico in base alla superficie e al prezzo unitario competente.

Per la quantificazioni delle superfici convenzionali e l'adozione dei coefficienti correttivi si fa riferimento alla norma UNI ISO 9836 (definizione e calcolo degli indicatori di superficie e di volume), al DPR 23 marzo 1998, n. 138 (Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, tariffe d'estimo) e alla norma UNI 10750 (Servizi – Agenzie immobiliari – requisiti del Servizio).

La superficie lorda convenzionale dei beni pignorati, desunta dalle planimetrie depositate al Catasto Urbano di Rovereto, Ufficio Tavolare o da rilievo reale, o calcolata con il metodo CAD, viene precisata per ogni singola Unità Immobiliare nella relativa tabella di calcolo.

Per la valutazione dei beni è adottato il parametro del metro quadrato commerciale - catastale adeguato con opportuni coefficienti correttivi, tenuto conto del mercato immobiliare della zona, della fase di espansione o stagnazione cui è attualmente oggetto la zona, dell'accessibilità con gli automezzi, della sua consistenza, della destinazione urbanistica.

I valori di mercato degli immobili sono stati reperiti tramite la consultazione di più esperti nel settore, trattandosi nel caso di specie, di taluni terreni soggetti ad un vincolo di lottizzazione, vigente già da più di un ventennio.

Per i terreni nella zona degli impianti di risalita, il PRG vigente individua le otto particelle sopra descritte anche all'art. 47, Aree sciabili ed è possibile individuare il prezzo a mq. da compravendite da poco effettuate.

Da informazioni assunte, la società degli impianti operante in zona, ha effettuato l'acquisto di taluni beni analoghi al prezzo di 1 €/mq; si propone pertanto per le pp.ff. oggetto di stima, il medesimo valore unitario.

La superficie catastale delle otto pp.ff. risulta di circa 12.470 mq. e pertanto per il valore complessivo delle pp.ff. *, *, *, *, *, *, *, * si propone l'importo di €. 12.470,00=

Le rimanenti cinque particelle fondiarie sono identificate dal PRG vigente anche all'art. 23 e 87 nel piano di lottizzazione convenzionata n 10; nel dettaglio si faccia riferimento al CDU allegato.

In tali realtà, ossia nelle aree per attrezzature turistico ricettive, sono ammesse strutture alberghiere e ricettive destinate al tempo libero, commerciali, pubblici esercizi, piccoli laboratori funzionali al punto vendita, studi professionali e uffici pubblici. Non sono comunque ammessi insediamenti residenziali.

L'art. 87 prevede però preliminarmente lo studio di un idoneo piano di lottizzazione dell'intero sedime occupato dalle pp.ff. in oggetto, contenente tutti i dettami previsti dall'allegato strumento urbanistico.

Risulta indispensabile precisare che detto strumento urbanistico è vigente da circa un ventennio, ma allo stato non risultano intraprese iniziative edilizie in tal senso.

Da informazioni assunte, terreni edificabili ai fini ricettivi con gli indici edilizi specificati nell'allegato articolo, spunterebbero prezzi di qualche centinaio di euro al metro quadrato, se l'area e l'intera zona di Serrada fossero di coinvolgimento edilizio; nel caso di specie, il trascorso ventennio non ha suscitato alcuna manifestazione di interesse per realizzare quanto previsto dal PRG.

Per quanto sopra ritiene lo scrivente di poter proporre per le cinque pp.ff. il valore unitario di €. 80,00/mq catastale, di gran lunga inferiore al prezzo di terreni con analoghe caratteristiche urbanistiche ma ubicati in aree di interesse commerciale.

La superficie catastale delle cinque pp.ff. , nel dettaglio *, *, *, *, * risulta pari a circa 2.192 mq. e pertanto il valore complessivo di €. 175.360,00= arrotondati ad €. 175.000,00=

5- VERIFICA DIVISIBILITÀ

La differente posizione geografica dei due gruppi di terreni con differenti previsioni dello strumento urbanistico, consente di proporre la formazione di due lotti costituiti rispettivamente dal blocco di otto pp.ff. e cinque pp.ff.

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.

Allo stato le realtà non risultano occupate.

7. PENDENZA PROCEDIMENTI GIUDIZIARI.

Dagli accertamenti eseguiti non si rilevano anomalie. –

8. VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

Non sussistono tali vincoli.

9. VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI.

Si allega estratto Tavolare per i vincoli che possano essere cancellati.

10- SITUAZIONE URBANISTICA

Per quanto attiene l'aspetto urbanistico, si allega il CDU dei terreni oggetto di stima.

11. OPERE ABUSIVE.

Non risultano opera abusive nel contesto in esame.

12. VERIFICA DEL CENSO O USO CIVICO.

Non si ravvisano gli estremi di tali godimenti.

13. SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE.

Non si ravvisano spese in tale circostanza.

14. FORMAZIONE DI LOTTI.

Lo scrivente ritiene di proporre la vendita dei beni in due lotti:

Lotto 1: pp.ff. *, *, *, *, *, *, *, * per complessivi 12.470 mq. al prezzo di
€. 12.470,00=

Lotto 2: pp.ff. *, * *, *, * per complessivi 2.192 mq. al prezzo di
€. 175.000,00=

15. VERIFICA ASSOGGETTAMENTO IVA.

Non risultano elementi in tal senso.

16. VERIFICA CONFORMITÀ IMPIANTI.

I beni non sono soggetti a tale verifica.

17. DATA FINE LAVORI.

Non è richiesta.

RIEPILOGO

Lotto 1: P.T. * II in cc. Folgaria p.ff. *, *, *, *, *, *, *, * per complessivi
12.470 mq. al prezzo di **€. 12.470,00=**

Lotto 2: P.T. * II in cc. Folgaria p.ff. *, *, * + P.T. * II p. f.* in cc.
Folgaria + P.T. * II p. f.* in cc. Folgaria per complessivi 2.192 mq. al
prezzo di **€. 175.000,00=**

*** **

Questo è quanto il Perito può scientemente e coscienziosamente riferire
in esito al mandato conferitogli.

In fede.

Rovereto, 20 agosto 2024

Il Tecnico:

Dott. Ing. Enrico Manfrini

ALLEGATI:

1. Mappa Catastale;
2. Estratto Tavolare;
3. Visure Catastali;
4. Estratto CDU;
5. Documentazione fotografica.