

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROVERETO

R.F 2/2022

*** **

Giudice Delegato: dott. Michele Cuccaro

Curatore: dott. Emiliano Dorighelli

Provvedimento del Giudice delegato dd. 27/12/2022

*** **

PREMESSA

Il sottoscritto ing. Enrico Manfrini, libero professionista in Rovereto, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Trento al n° 1294, veniva nominato perito estimatore dei beni immobili, con provvedimento del Giudice nel fallimento [REDACTED]

Dopo aver compiuto i necessari accertamenti nei Pubblici Registri Immobiliari ed all'ufficio Catasto al fine di individuare con certezza le realtà oggetto di stima del fallimento, lo scrivente contattava [REDACTED] per avere indicazioni precise sull'accesso agli immobili e fissare l'appuntamento per la visione del fabbricato.

RELAZIONE DI STIMA

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

1 – SITUAZIONE TAVOLARE e CATASTALE

P.T.3340 II p. ed. 1627 C.C. Arco

Foglio A/1

p.ed. 1627 edificio di 2070 mq.

Foglio A/2

nessuna iscrizione

Foglio B:

quota 1/1

Foglio C:

COME DA COPIA LIBRO MAESTRO ALLEGATO.

P.T.3273II p. f. 523/3 C.C. Arco

Foglio A/1

di proprietà de

srl

p.f. 523/3 arativo di 1480 mq.

Foglio A/2

Nessuna iscrizione

Foglio B:

COME DA COPIA LIBRO MAESTRO ALLEGATO.

2 – SITUAZIONE CATASTALE NCEU

Al Catasto Fabbricati la **p.ed 1627** risulta così censita:

sub 3 cat. **D/1** Rendita €.9.500,06 - IMIS €. 648.379,10=

3 - DESCRIZIONE DEL BENE

L'edificio p. ed. 1627 C.C. Arco. Via A. Moro 47 . Arco (TN).

Preliminarmente appare significativo aver accertato che al fabbricato si accede dalla p. f. 523/3 della quale la proprietà dell'edificio non è comproprietaria, come si rileva dall'allegata visura tavolare.

L'edificio è costituito da un corpo di fabbrica a forma regolare, adibito ad attività di lavorazione dei marmi; la forma ad elle si suddivide nella zona a

piano rialzato, occupata da uffici e le rimanente forma rettangolare occupata dalle lavorazioni.

Saliti sei gradini, trovasi l'ingresso, quattro uffici, il bagno; scendendo verso l'interno del fabbricato gli altri sei gradini, la zona spogliatoio dei dipendenti, un ripostiglio ed un magazzino.

Il laboratorio lavorazione marmi ha forma rettangolare con dimensioni 33,60 x 15,50 ed altezza ai lati di 8,30 ed in centro 8,90 m e quindi superiore alla media dei capannoni presenti in zona.

Al piano superiore, salendo una scala interna, si raggiunge un altro ufficio, un bagno e la zona esposizione dell'attività realizzata al piano terra.

Le altezze di questi locali variano da 2,75 m a 4,70 m.

Le finiture del fabbricato sono tipiche degli anni '80, periodo nel quale è stata autorizzata la concessione di variante all'edificio.

Le finiture della zona uffici, sono caratteristiche ed inerenti le lavorazioni dei marmi, con pavimenti di bella fattura, riscaldamento a termosifoni, serramenti in alluminio con vetrocamera.

Con pratica 71/2013 dd 30/7/2013 è stato autorizzato in sanatoria il fabbricato ed altre opere difformi.

Dall'ulteriore esame presso il Comune di Arco della documentazione relativa alla situazione urbanistico-edilizia dell'immobile, è stato accertato il rilascio dell'agibilità del fabbricato a far data dal 26.8.2013.

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 ridotto con opportuni coefficienti correttivi, tenuto conto del mercato immobiliare della zona dove sorge l'edificio, della fase di espansione o stagnazione cui è attualmente oggetto la zona, dell'epoca di edificazione del fabbricato residenziale, dell'accessibilità con gli automezzi, della sua consistenza e vetustà, dello stato di finitura, conservazione e manutenzione dell'edificio, della destinazione urbanistica.

I valori di mercato degli immobili sono stati reperiti tramite la consultazione delle banche dati dell'Agenzia del Territorio e la pubblicazione di Guida Casa (affiliato F.I.M.A.A.) con i seguenti parametri:

Locali in zona usati-

Guida Casa:

Valore indicato artigianali standard ad Arco: €.(900,00 – 1.200,00=)

Nel caso di specie trattasi di categoria catastale D 1, opifici, fabbricati ove si svolge un'attività industriale a mezzo di meccanismi inamovibili per necessaria infissione, ovvero gli stabilimenti o le fabbriche che occupano interi fabbricati o porzioni di fabbricati nei quali si svolge un'attività intesa a produrre un bene economico e, comunque, capace di trasformare la materia prima in prodotti finiti e vendibili.

La zona di Arco ove è ubicato l'immobile, ha subito negli anni un gran fervore edilizio e per la vicinanza al centro città, il prezzo dei fabbricati si è incrementato di valore, anche in quest'ultimo periodo di inizio rinascita del mercato immobiliare, come è facilmente desumibile dagli incrementi di prezzo indicati dal 2022 al 2023.

L'edificio p. ed. 1627 C.C. Arco. superfici commerciali.

Piano terra: area adibita alle lavorazioni e magazzino, circa 585 mq - uffici e accessori circa 195 mq a piano terra e 195 al primo piano per complessivi 390 mq. Piazzale a disposizione circa 1320 mq commerciali.

In questa relazione non si tiene conto della superficie della p.f. 523/3 di accesso al manufatto, in quanto non appartenente al fabbricato medesimo.

Valori di stima: per il valore del capannone adibito alle lavorazioni, si propone la valutazione comprensiva comprendente anche dei macchinari e dei beni inventariati: rilevata la cospicua altezza del fabbricato variabile da 8,30 a 8,90 ml, la buona illuminazione naturale perché finestrato verso nord, si propone il prezzo di €. 1.500,00/mq e quindi per la zona lavorazioni il valore di €. 877.500,00= 585 mq * 1500€

La rimanente superficie adibita ad uffici ed esposizione, piano rialzato e primo piano per complessivi 390 mq, comprensiva di tutti gli arredi inventariati e

fotografati ed allegati alla presente relazione, si propone il prezzo di

€. 1.800/mq e pertanto €. 702.000,00= 390mq *1800€/mq

Il piazzale si può valutare a corpo per €. 120.500,00=

Valore complessivo della p. ed. 1627 C.C: Arco €. **1.700.000,00=**

5- VERIFICA DIVISIBILITÀ

La p. ed. **1627** in C.C. Arco è alienabile singolarmente e pertanto si propongono **1 lotto.**

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.

Allo stato la p. ed. 1627 è occupata dall'attività concessa in affitto in data 10 maggio 2021, come da contratto che si allega.

7. PENDENZA PROCEDIMENTI GIUDIZIARI.

Dagli accertamenti eseguiti non si rilevano anomalie. –

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

La p. ed 1627 non ha necessità di amministratore condominiale.

9. VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI.

Non si ravvisano vincoli che possano essere cancellati .

10- SITUAZIONE URBANISTICA

Per quanto attiene l'aspetto urbanistico, l'edificio p. ed. **1627** in C.C. Arco è dotata del certificato di agibilità.

11. OPERE ABUSIVE.

Dall'esame della documentazione acquisita, non è stata rilevata ulteriore difformità dei locali e delle finiture interne oltre a quanto citato. La presenza del certificato di agibilità rilasciato dall'amministrazione comunale, ratifica la circostanza.

12. VERIFICA DEL CENSO O USO CIVICO.

Non si ravvisano gli estremi di tali godimenti.

13. SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE.

Per la p. ed. 1627 ad Arco, le spese di riscaldamento sono gestite dall'affittuario; la tipologia di riscaldamento a metano della zona riscaldata, risale all'epoca di costruzione.

14. FORMAZIONE DI LOTTI.

Lo scrivente ritiene utile proporre 1 lotto per complessivi €. 1.700.000,00= di cui €. 97.500,00 per beni mobili e attrezzature a corpo.

LOTTO 1: p. ed. 1627 in C.C. Arco : fabbricato comprensivo di macchinari, arredo e piazzale come da descrizione, ad €. . 1.700.000,00=

15. VERIFICA ASSOGGETTAMENTO IVA.

Non risultano elementi in tal senso.

16. VERIFICA CONFORMITÀ IMPIANTI.

Come ribadito, la caldaia della p. ed. 1627 risulta a norma in base al certificato di agibilità allegato.

17. DATA FINE LAVORI.

La data ultima fine lavori, anche accessori, nel fabbricato, risulta dalle verifiche urbanistiche nell'anno 2013.

RIEPILOGO

LOTTO 1: p. ed. 1627 in C.C. Arco : fabbricato comprensivo di macchinari, arredo e piazzale come da descrizione, ad €. . 1.700.000,00=

*** **

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

In fede.

Rovereto, 7 febbraio 2023

Il Tecnico:

Dott. Ing. Enrico Manfrini

ALLEGATI:

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