

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROVERETO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 3/2025

*** **

Giudice Delegato: dott. Michele Cuccaro

Curatore: dott. Emiliano Dorighelli

*** **

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 della società Autotrasporti Castelletti s.r.l. che con provvedimento del Giudice è stata messa in liquidazione con sentenza del Tribunale di Rovereto in data 10.4.2025.

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, alla presenza del curatore fallimentare dott. Emiliano Dorighelli, eseguiva l'accesso agli immobili e prendeva atto della consistenza e stato d'uso dei medesimi.

RELAZIONE DI STIMA

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

1 – SITUAZIONE TAVOLARE e CATASTALE

C.C. 012 Avio P.T. 3383 II, foglio 15, p.ed. 1692, p.m. 1, sub. 1-2-3-4;

Foglio A/1

p.ed. 1692 edificio di 1578 mq.

Foglio A/2

P.M.1 nel piano terra: capannone, magazzino, garage con scala, ufficio, disbrigo con scala per il primo piano, w.c.;

PARTI COMUNI nel piano primo: due archivi; nel piano secondo: tetto piano.

Alle porzioni 1 e 2 in parti uguali:

nel piano terra: piazzale, giardino con scale, camminamento con gradini, ingresso, centrale

termica, scala da piano terra a piano primo;

nel piano secondo: due pilastri fino a sottotetto;

nel piano copertura: tetto.

Foglio B:

quota 1/1

Foglio C:

COME DA COPIA LIBRO MAESTRO ALLEGATO.

Al Catasto Fabbricati la **p.ed 1692** risulta così censita:

sub 1 pm 1 cat C6 cl. 1 consist. 241 mq. sup. 269 mq.

rendita €. 298,72 valore IMIS €. 50.184,96

sub 2 pm 1 cat C2 cl. 3 consist. 23 mq. sup. 28 mq.

rendita €. 33,26 valore IMIS €. 5.587,68

sub 3 pm 1 cat C6 cl. 3 consist. 22 mq. sup. 26 mq.

rendita €. 37,49 valore IMIS €. 6.298,32

sub 4 pm 1 cat A 10 cl. 1 consist. 2 vani sup. 89 mq.

rendita €. 583,60 valore IMIS €. 49.022,40 Avio via Castelbarco 49/A

3 - DESCRIZIONE DEL BENE

L'edificio p. ed. 1692 C.C. AVIO.loc. S. Vigilio (TN).

L'edificio **sub 1 pm 1 cat C6** al piano terreno è costituito da un corpo di

fabbrica a forma irregolare, adibito ad attività di deposito autorimessa

camion, come rilevabile dagli estratti catastali; la forma dei tre corpi

rettangolari tra loro collegati, con diverse larghezze e circa la medesima lunghezza si appalesa vagamente ad un trapezio. Una parete divisoria non rilevabile sugli atti allegati, separa in due distinte unità la superficie complessiva.

La facile rimozione della medesima parete in parte attrezzata, legittima la situazione catastale.

Nel dettaglio la superficie dell'autorimessa a piano terra è costituita da tre rettangoli, tra loro collegati, con le seguenti dimensioni: 11,10 x 9,80, – 9,10 x 9,30 e 7,10 x 9,30 per complessivi 260 mq circa, rilevabili dalle allegate planimetrie catastali. Le finiture sono tipiche delle costruzioni adibite a garage; non si rileva la presenza di impianto di riscaldamento.

All'interno del locale è stata posizionata un gru a bandiera rilevabile dalla documentazione fotografica.

All'esterno un parcheggio asfaltato di circa 1300 mq delimita il lotto oggetto di stima.

sub 2 pm 1 cat C2 è costituito da un magazzino con accesso pedonale e dimensioni 5,70 x 4,80 per complessivi 27 mq circa. L'unità non è riscaldata.

sub 3 pm 1 cat C6 è un garage a piano terra con accesso autonomo rispetto al capannone ed ubicato sotto l'unità residenziale attigua al fabbricato oggetto di stima; l'unità ha altezza difforme da quanto rilevabile dalle planimetrie catastali e non superiore a 2,20.

sub 4 pm 1 cat A 10: trattasi di tre locali, due al piano terra e uno al primo piano, adibiti rispettivamente ad ufficio e wc al piano terra ed archivio al primo piano. Non risulta realizzata la scala di accesso e collegamento dal

garage a piano terra all'ufficio al quale si accede solamente dal pianerottolo del fabbricato residenziale.

I due locali al piano terra risultano a quote diverse e sono collegati da una scala a cinque gradini; sono entrambi finestrati ma non esiste l'impianto di riscaldamento.

Dal sopralluogo è emerso che una porta nel locale bagno con accesso nel vano scale del fabbricato ad uso residenziale, seppur rappresentata in planimetria non è mai stata realizzata.

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, 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 capannoni artigianali standard zona industriale di Rovereto poiché ad Avio non esiste una quotazione di mercato specifica e periodo di costruzione di circa venti anni: €. (800,00 – 1.000,00=)

Nel caso di specie trattasi principalmente di categoria catastale C6, garage, fabbricati ove si svolge un'attività di deposito automezzi

La zona di Avio ove è ubicato l'immobile, Fz. Serravalle, ha subito negli anni un certo fervore edilizio anche per la vicinanza al centro di Avio, il prezzo dei fabbricati si è incremento di valore, anche in quest'ultimo periodo di inizio rinascita del mercato immobiliare, come è facilmente desumibile dagli incrementi di prezzo.

L'edificio p. ed. 1692 C.C. AVIO. loc. S. Vigilio (TN). superfici commerciali.

sub 1 pm 1 cat C6 Piano terra: area adibita a garage camion , circa 260 mq. parcheggio asfaltato di circa 1.300 mq accessibile da due cancelli.

sub 2 pm 1 cat C2 magazzino di circa 27 mq.

sub 3 pm 1 cat C6 garage ubicato sotto al fabbricato residenziale di circa

26 mq.

sub 4 pm 1 cat A 10: due uffici sfalsati di quota di cinque gradini al piano

terra con accesso dal pianerottolo del fabbricato residenziale per complessivi

68 mq circa; archivio al primo piano con altezza 2,40 m. e superficie di circa

25 mq.

Valori di stima:

sub 1 pm 1 cat C6 circa 260 mq. ad € 900/mq = **€. 234.000,00=** gru a

bandiera all'interno del fabbricato a corpo **€. 10.000,00=** piazzale perimetrale

su tre lati a corpo **€. 65.000,00=**

sub 2 pm 1 cat C2 magazzino di circa 27 mq. con accesso dal garage sub

1 € 900/mq e pertanto ad **€. 24.300,00=**

sub 3 pm 1 cat C6 garage ubicato sotto al fabbricato residenziale di circa

26 mq. ed accesso cortile della residenza a corpo **€. 15.000,00=**

sub 4 pm 1 cat A 10 due uffici e w.c. per 68 mq circa ad € 1.500/mq e

pertanto **€. 102.000,00=** ; archivio con altezza 2,40 m di circa 25 mq ad €.

1000/mq = **€. 25.000,00=**

Valore complessivo della p. ed. 1627 C.C: Avio **€. 475.300,00=**

5- VERIFICA DIVISIBILITÀ

La p. ed. **1692** in C.C. Avio è alienabile e si propongono **2 lotti.**

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.

Allo stato la p. ed. 1692 è occupata dall'attività concessa in affitto in data 6

febbraio 2024, 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 1692 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. **1692** in C.C. Avio presenta alcune anomalie costruttive rispetto alla situazione catastale

11. OPERE ABUSIVE.

Dall'esame della documentazione acquisita, non è stata rilevata ulteriore difformità dei locali e delle finiture interne oltre a quanto sopra citato.

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. **1692** ad Avio, non esiste l'impianto di riscaldamento.

14. FORMAZIONE DI LOTTI.

Lo scrivente ritiene utile proporre 2 lotti per complessivi **€. 475.300,00=**

LOTTO 1: p. ed. **1692** in C.C. Avio : sub 1 pm 1 cat C6 + sub 2 pm 1 cat

C2 + sub 4 pm 1cat A 10 due uffici e w.c. per 68 mq per complessivi

€. 435.300,00=

LOTTO 2: sub 3 pm 1 cat C6 garage ubicato sotto al fabbricato

residenziale + archivio con altezza 2,40 m di circa 25 mq ad **€. 40.000,00=**

15. VERIFICA ASSOGGETTAMENTO IVA.

Non risultano elementi in tal senso.

RIEPILOGO

LOTTO 1: p. ed. 1692 in C.C. Avio : sub 1 pm 1 cat C6 + sub 2 pm 1 cat

C2 + sub 4 pm 1cat A 10 due uffici e w.c. per 68 mq per complessivi

€ 435.300,00=

LOTTO 2: sub 3 pm 1 cat C6 garage ubicato sotto al fabbricato

residenziale + archivio nella costruzione residenziale con altezza 2,40 m di

circa 25 mq ad €. 40.000,00=

*** *** ***

Questo è quanto il Perito può scientemente e coscienziosamente riferire

in esito al mandato conferitogli.

	In fede.
--	----------

Rovereto, 27 ottobre 2025

Rovereto, 27 ottobre 2025

Dott. Ing. Enrico Manfrini

ALLEGATI:

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