



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
Determinazione del valore di mercato di autorimessa singola
Garage sub. 180 - P.M. 120 - p.ed. 1009 - C.C. Povo - Via Gabbiolo

Rovereto, 27 agosto 2026

Il tecnico
Geom.

XXX

XXX

1. Premessa ed oggetto dell'incarico

La presente perizia è redatta su incarico conferito dal dott. XXX nella qualità di liquidatore giudiziale del C.P. n. XXX - Tribunale di Rovereto, al fine di determinare, alla data del 27 agosto 2026, il più probabile valore di mercato del garage censito al sub. 180, P.M. 120 della p.ed. 1009 C.C. Povo, con accesso da via Gabbiolo.

La stima è riferita al valore di mercato in condizioni ordinarie e considera le caratteristiche catastali, tavolari, ubicazionali e manutentive dell'autorimessa, nonché la specifica e circoscritta platea dei potenziali acquirenti.

2. Documentazione esaminata

- incarico conferito dal dott. XXX nella qualità di liquidatore giudiziale del C.P. n. XXX - Tribunale di Rovereto;
- visura catastale per immobile del 27 agosto 2026 relativa al sub. 180, P.M. 120 della p.ed. 1009 C.C. Povo;
- copia particolare del Libro Maestro - stato attuale, Ufficio del Libro fondiario di Trento, estratta il 7 agosto 2026, P.T. 1657 II, P.M. 120 della p.ed. 1009 C.C. Povo;
- estratto mappa C.C. Povo ed estratto del piano di casa con individuazione del garage P.M. 120;
- documentazione fotografica esterna e interna del garage e delle infiltrazioni;
- elementi disponibili relativi ai lavori di impermeabilizzazione e risanamento necessari.

3. Identificazione catastale e ubicazione

Il cespite oggetto di valutazione è costituito dal garage censito al Catasto Fabbricati del Comune di Trento, C.C. Povo n. 285, p.ed. 1009, sub. 180, P.M. 120, foglio 5, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 m² e superficie catastale 18 m², con rendita catastale pari a euro 45,45. L'unità è posta al piano interrato ed è intavolata a favore di XXX per la quota di 1/1.

Il garage è ubicato alla periferia meridionale dell'abitato di Povo, in un contesto prevalentemente residenziale e agricolo, con accesso carrabile da via Gabbiolo. L'unità fa parte di una schiera di autorimesse seminterrate servite da una viabilità interna comune.

4. Situazione tavolare e gravami

La copia particolare del Libro Maestro - stato attuale, estratta il 7 agosto 2026, individua la P.M. 120 della p.ed. 1009, P.T. 1657 Il C.C. Povo, descritta a piano interrato come garage. La proprietà risulta intavolata a favore di XXX per la quota di 1/1; risulta inoltre annotato il decreto del 17 aprile 2008 di omologa del concordato preventivo. Sono presenti formalità ipotecarie e altre annotazioni. Come comunicato dal liquidatore giudiziale, i gravami e le annotazioni suscettibili di cancellazione saranno cancellati con il decreto di trasferimento e, pertanto, non incidono sul valore periziato del bene. Le servitù e gli altri pesi eventualmente non cancellabili restano disciplinati dai rispettivi titoli e dallo stato tavolare vigente.

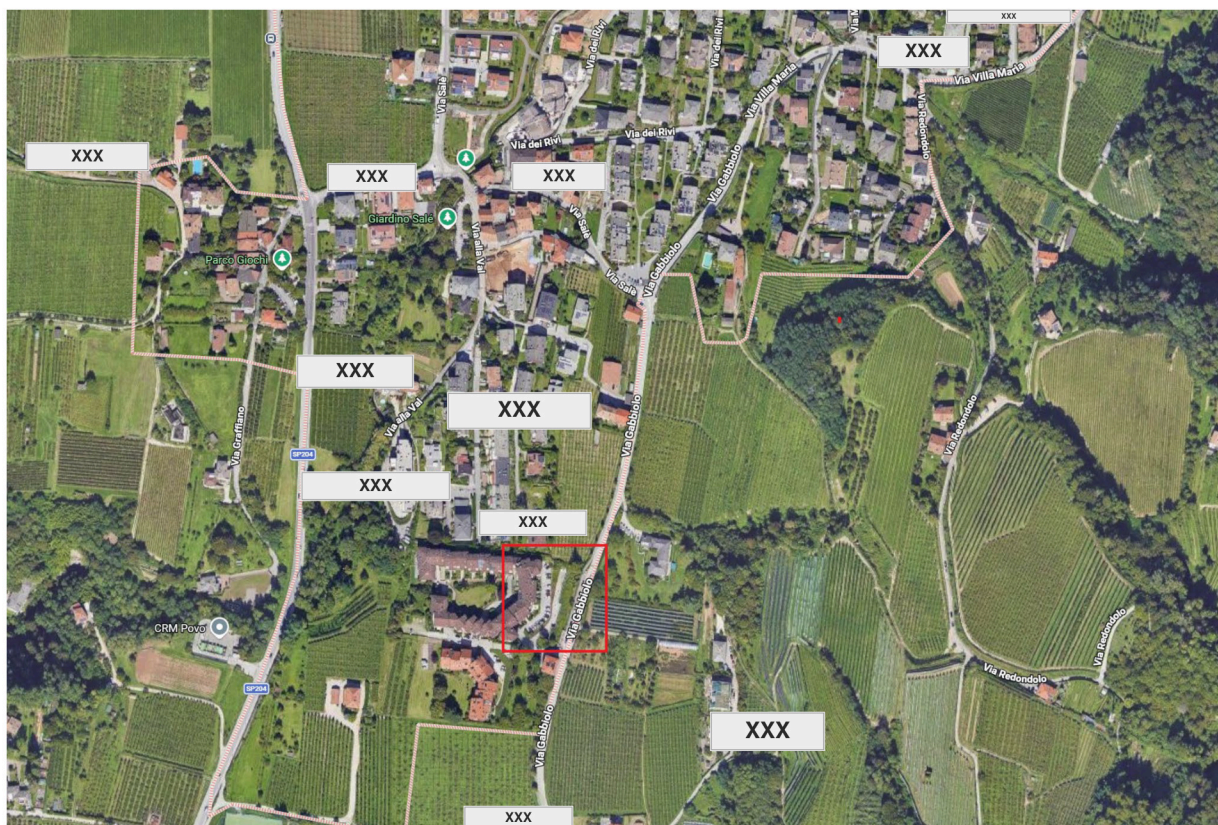


Figura 1 - Inquadramento territoriale del complesso di via Gabbiolo, alla periferia meridionale di Povo.

5. Individuazione e caratteristiche

L'estratto del piano di casa individua la P.M. 120 all'interno della schiera di garage posta lungo il margine settentrionale del complesso. Nella documentazione fotografica l'autorimessa corrisponde al sesto portone da sinistra ed è evidenziata con freccia rossa.

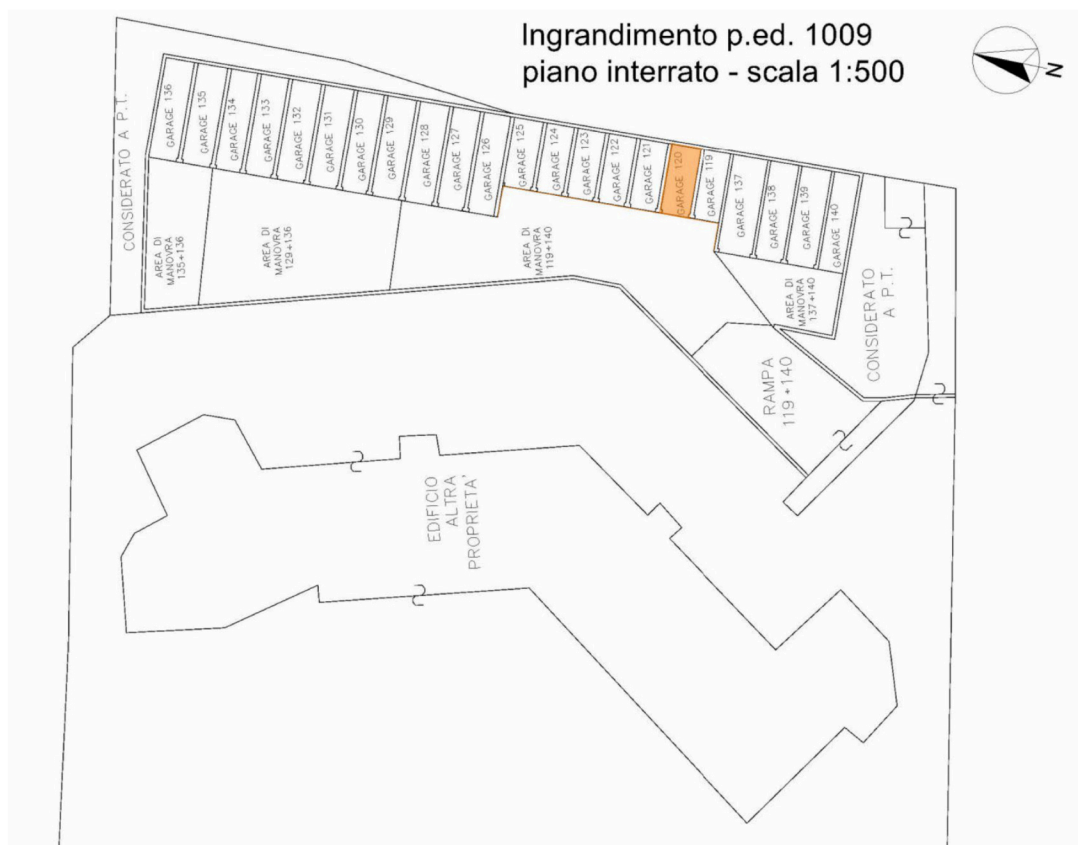


Figura 2 - Estratto del piano di casa: garage P.M. 120 evidenziato in arancione.



Figura 3 - Vista della schiera di autorimesse; la freccia indica il garage oggetto di stima, sesto da sinistra.

6. Stato manutentivo e opere necessarie

Il garage necessita di interventi di sistemazione a causa di infiltrazioni provenienti dalla copertura controterra, che hanno determinato ammaloramenti degli intonaci interni e fenomeni di umidità al soffitto e alle pareti. La sistemazione contempla la rimozione e successiva ricollocazione del terreno soprastante, la rimozione della guaina esistente, la posa di una doppia membrana bituminosa, di uno strato drenante e del tessuto non tessuto, il ripristino della grondaia, il risanamento degli intonaci, gli oneri della sicurezza e la pratica edilizia. La spesa per la sistemazione veniva quantificata in complessivi euro 3.635,01.

Tale importo è assunto nella presente valutazione quale quantificazione disponibile della specifica criticità; prima dell'esecuzione dei lavori dovrà essere verificato e aggiornato ai prezzi correnti, previo accertamento dell'effettiva estensione delle infiltrazioni.



Figura 4 - Tracce di infiltrazione e degrado degli intonaci interni.

7. Criterio e determinazione del valore

La valutazione è svolta con procedimento sintetico-comparativo, considerando l'ubicazione periferica ma inserita nel mercato residenziale di Povo, l'accessibilità carrabile, la consistenza, la superficie catastale, lo stato manutentivo e la commerciabilità di un'autorimessa singola. È stato inoltre considerato che il compendio residenziale posto di fronte, lungo la via per Gabbiolo, costituisce il principale bacino dei potenziali acquirenti, essendo il restante contesto formato prevalentemente da viabilità e aree agricole. Tale circostanza restringe la platea di mercato, ma attribuisce al garage una specifica utilità complementare per i proprietari delle unità residenziali frontistanti. Alla superficie catastale di 18 m² viene attribuito un valore unitario ordinario pari a euro 1.300,00/m². Dal valore così ottenuto viene detratto l'importo stimato per gli interventi di impermeabilizzazione e risanamento.

Cespite	Sup./Q.tà	Unità	Valore unitario	Valore parziale
Garage - valore ordinario	18,00	m ²	€ 1.300,00	€ 23.400,00
Detrazione per opere di impermeabilizzazione e risanamento	1	a corpo		- € 3.635,01
Valore netto risultante				€ 19.764,99
Valore di mercato arrotondato				€ 20.000,00

Tabella 1 - Determinazione del valore del garage sub. 180, P.M. 120 della p.ed. 1009 C.C. Povo.

Il più probabile valore di mercato del garage, nello stato di fatto e manutentivo documentato, viene pertanto determinato in cifra tonda in:

€ 20.000,00

(euro ventimila/00)

8. Conclusioni

Il più probabile valore di mercato del garage, espresso a corpo nello stato di fatto e manutentivo documentato e al netto della spesa stimata per le opere di impermeabilizzazione e risanamento, è pertanto determinato in euro 20.000,00 (euro ventimila/00). La valutazione tiene espressamente conto della ridotta estensione della platea dei potenziali acquirenti e della maggiore utilità pertinenziale che il bene può assumere per i proprietari del complesso residenziale frontistante.

Rovereto, 27 agosto 2026

Geom. **XXX**

XXX