TRIBUNALE ORDINARIO DI ROVERETO

[redacted]

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N° 15/2026

Giudice Delegato: Dott. Michele Cuccaro.

Curatore: Dott. Emiliano Dorighelli.

PERIZIA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI.

PREMESSA.

Il sottoscritto Arch. Alfredo Turella, libero professionista con studio in Rovereto, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Trento al n° 507, nominato esperto estimatore con provvedimento del Giudice Delegato, Dott. Michele Cuccaro, del 13/08/2026 nell'ambito della Liquidazione Giudiziale della [redacted], ha ricevuto l'incarico di procedere alla valutazione dei beni immobili appartenenti alla società.

A tal fine lo scrivente ha effettuato i necessari accertamenti presso il Catasto, il Libro Fondiario e gli uffici competenti del Comune di Rovereto, acquisendo la documentazione edilizia ed urbanistica relativa agli immobili.

Ho inoltre eseguito sopralluoghi presso entrambe i compendi immobiliari, anche in presenza del Curatore e del [redacted], verificandone consistenza, caratteristiche, stato di conservazione ed eventuali difformità.

Sulla base degli accertamenti svolti, redige la presente perizia estimativa, individuando due distinti lotti e determinandone il più probabile valore di mercato ai fini delle successive operazioni di liquidazione.

0. Suddivisione in lotti.

A seguito dei sopralluoghi effettuati, appare evidente che i beni oggetto di perizia si differenziano notevolmente tra di loro per localizzazione, dimensioni, destinazioni d'uso ecc. e pertanto, fin d'ora si opta per la suddivisione della perizia in due lotti afferenti a:

- **lotto A.**
  - P.m.1 della p.ed. 1164/1 c.c. Rovereto P.T. 3308 II
  - 300/1800 della p.ed. 1164/3 in P.T. 3311 c.c. Rovereto
  - 330/1382 della p.ed. 1976 in P.T. 3709. C.c. Rovereto
  - 60/420 della p.f. 366/2 (strada) in P.T. 3310. C.c. Rovereto.

- **lotto B**.
  - P.m. 20 della p.ed. 1489 c.c. Rovereto.

STIMA del LOTTO A

1. Identificazione tavolare e catastale dei beni

Il bene oggetto di stima è individuato nel Libro Fondiario di Rovereto in:

- C.C. Rovereto Partita Tavolare n. 3308 II p.m. 1 della p.ed. 1164/1 ed al Catasto dei Fabbricati di Rovereto in c.c. Rovereto:

- sub. 14 Cat. C/1 Classe 4 Consistenza 253mq Rendita € 3.135,83
- sub. 17 Cat. C/2 Classe 3 Consistenza 7mq Rendita € 21,33
- sub. 18 Cat. D/8 Rendita € 14.222,51

* 300/1800 della p.ed. 1164/3 in P.T. 3311 c.c. Rovereto

* 330/1382 della p.ed. 1976 in P.T. 3709. C.c. Rovereto

* 60/420 della p.f. 366/2 (strada) in P.T. 3310. C.c. Rovereto.

2. Descrizione ed individuazione dei beni

Per quanto attiene alla p.m. 1 della p.ed. 1164, si tratta di una porzione di manufatto ex produttivo un tempo destinato alla produzione di persiane avvolgibili in legno.

La p.m. 1 corrisponde al volume d'angolo tra via del Macello, via Balista e via Pedroni ed a margine delle stesse si attesta.

E’ un classico edificio produttivo fino ad ora utilizzato come magazzino all’ingrosso e negozio, strutturalmente definito da una serie di telai a due campate, a due piani e con tetto strutturale in calcestruzzo.

E’ composto da due piani accessibili pedonalmente da via Macello e meccanicamente dal piazzale comune con altre porzioni, identificato catastalmente con la p.ed. 1164/3 ed accessibile da via Pedroni; è dotato di buona illuminazione naturale; le murature perimetrali sono “datate“ e non corrispondono alle attuali esigenze in termini di coibentazione, così come la maggior parte degli infissi.

Il piano terra è definito e funzionale all’uso cui è destinato.

Il piano primo risulta in parte privo di pavimentazione, di impianto elettrico idoneo all’utilizzo. Inoltre i previsti servizi igienici sono da completare in quanto ad oggi sono state realizzate solo le divisorie in laterizio forato.

Si segnala che nell’immobile sono ancora presenti degli arredi di proprietà della [redacted], per i quali il Curatore Dorighelli dott. Emiliano si curerà della relativa rimozione in modo da consegnare l’immobile libero dopo l’aggiudicazione.

Oltre alla p.m.1 della p.ed. 1164, come sopra descritto, il lotto A comprende:

- **300/1800 della p.ed. 1164/3** che consiste nel piazzale antistante all’edificio e nel tratto di strada che porta al parcheggio comune.

  Il piazzale ed il tratto di strada sono pavimentati con conglomerato bituminoso.

- **330/1382 della p.ed. 1976** che consiste in un parcheggio comune con altri immobili.
  Facendo una proporzione diretta tra il numero di stalli ivi presenti e la quota di possesso afferente alla presente stima, possiamo ipotizzare che il numero di stalli “riconducibili e collegati“ con l’immobile principale possa essere pari a 13. (come dichiarato dal [redacted])
  Si segnala che nella pratica depositata in Comune di Rovereto nel 2016 ed avente per oggetto il cambio di destinazione d’uso di parte dell’immobile, per la verifica dei parcheggi minimi necessari si fa riferimento a 13 posti auto “come da concessione 2499/1-90 d.d. 27.02.1991“
- **60/420 della p.f. 366/2** (strada) in P.T. 3310.
  E’ una strada che collega il parcheggio di cui sopra con la pubblica via Zeni.

3. Provvedimenti edilizi e relativa conformità.

L'edificio in oggetto risulta costruito all'interno di un complesso industriale che nel corso degli anni ha subito ampliamenti e modifiche.

L'immobile oggetto di stima risulta allocato nella p.ed. 1164/1 e costruito a seguito dei seguenti titoli edilizi principali:

- Concessione Edilizia n. 6048/2 d.d. 22.11.1951
- Concessione Edilizia n. 5029/1 d.d. 27.09.1955
- Concessione Edilizia n. 5538/1 d.d. 11.10.1957
- Concessione Edilizia n. 5630/1 d.d. 24.10.1960
- Concessione Edilizia n. 8840/1 d.d. 28.12.1962
- Concessione Edilizia n. 9534/1 d.d. 25.01.1965
- Concessione Edilizia n. 7929/2 d.d. 04.10.1965
- Concessione Edilizia n. 2499/1 d.d. 27.02.1991

Inoltre specifici della p.m. 1 della p.ed. 1164/1 risultano depositate le seguenti pratiche edilizie:

- Autoriz. edilizia n. 20223/01 d.d. 15.06.2001 cappotto e tinteggiatura
- Autoriz. Edilizia n. 18476/01 d.d. 20.05.2002 ingresso ed insegna
- DIA n. 49958/09 d.d. 01.12.2009 opere interne
- SCIA n. 43066/16 d.d. 29.07.2016 cambio d'uso (negozio)

L'immobile è dotato di certificato di agibilità n. 23132/92 d.d. 23.06.1994 e confermata nel 2002; si specifica che successivamente alla stessa, nel 2016 è avvenuto il cambio di destinazione d'uso da magazzino a negozio, ma non si è reperita in Comune una nuova agibilità.

4. Destinazione urbanistica delle aree in cui sono allocati i beni

Secondo il PRG del Comune di Rovereto, il bene oggetto di stima sono allocati:

- in zona destinate al SETTORE SECONDARIOE TERZIARIO D5 di cui all'art. 71 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG nelle quali l'attività edificatoria ammessa è quella descritta nell'art. 71 che segue.

	M	D110_P - ZONA DEL SETTORE SECONDARIO E TERZIARIO D5 (ART. 71)
	M-ZMI	D110_P - ZONA INTEGRATA DI VIA DEL GARDA (ART. 69)
	M-IE	D110_P - ZONA DEL SETTORE SECONDARIO E TERZIARIO D5 "IE" (ART. 71.3)



ART. 71 Zone del settore secondario e terziario D5

1. Costituiscono le parti del territorio comunale in cui esistono o sono previste destinazioni miste terziario-produttive.

2. In tali aree sono ammessi i seguenti usi:
   a) produzione industriale e artigianale di beni;
   b) lavorazione e trasformazione a scala industriale di prodotti agro-alimentari e forestali;
   c) produzione di servizi a carattere innovativo e ad alto valore aggiunto per le imprese;
   d) attività produttive caratterizzate da processi e prodotti ad alto contenuto tecnologico;
   e) stoccaggio e manipolazione di materiali energetici;
   f) impianti e attrezzature per le comunicazioni e i trasporti;
   g) *omissis* [*comma abrogato*]
   h) impianti e attività di gestione dei rifiuti compatibili con la destinazione produttiva delle aree ai sensi delle disposizioni provinciali in materia nonché con le altre attività ammesse nell'area produttiva;
   i) commercializzazione dei beni prodotti, nonché dei prodotti affini;
   j) strutture di servizio comuni agli insediamenti quali parcheggi, mense, pubblici esercizi, sportelli bancari, palestre, centri benessere, servizi di interesse collettivo, centri culturali, sociali e sanitari, sedi per associazionismo, ecc.;
   k) attività di interesse collettivo;
   l) attività terziarie;
   m) attività ricettive;
   n) attività commerciali all'ingrosso;
   o) esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, nel rispetto di quanto previsto al capitolo XIX rubricato "Programmazione urbanistica nel settore commerciale";
   p) esercizi pubblici;

3. Nelle aree individuate nelle tavole del P.R.G. con la sigla "Ie" sono ammesse esclusivamente le seguenti funzioni :
   a) produzione industriale e artigianale di beni;
   b) deposito, magazzinaggio e vendita (esercizi di vicinato e medie strutture di vendita) di materiali, componenti e macchinari impiegati nell'industria delle costruzioni;
   c) installazione di pannelli per la produzione di energia da cedere in rete di cui all'art. 30 comma 2 delle disposizioni regolamentari di attuazione della legge provinciale 4 agosto 2015 n. 15;
   d) impianti e attrezzature per le comunicazioni e i trasporti, parcheggi o rimessaggi di autovetture ovvero di altri autoveicoli (es. camion, camper, roulottes) con esclusione della sosta con personale a bordo.
   e) impianti e attività di gestione dei rifiuti ai sensi delle disposizioni provinciali in materia purché all'interno degli edifici .

4. Fatto salvo quanto previsto nei singoli piani di area e piani attuativi, il piano si attua mediante intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti parametri:
   3.1 lotto minimo = mq 1.000
   3.2 rapporto massimo di copertura = 0,70
   3.3 altezza massima (Hf) = ml. 15,00 (esclusi i volumi tecnici)
   3.4 verde alberato: almeno il 5% della superficie fondiaria deve essere sistemato a verde con specie ad alto fusto nella quantità minima di una per ogni 40 mq di superficie destinata a verde.

5. Gli edifici esistenti, che abbiano un lotto inferiore a 1.000 mq , sono suscettibili di tutte le categorie di intervento definite dall'art. 9. Per tali edifici è inoltre ammesso, per una sola volta, un aumento della superficie coperta del 20% di quella esistente.

5. CONSIDERAZIONI che sottendono la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di perizia.

Per quanto riguarda la **p.m. 1 della p.ed. 1164/1 c.c. Rovereto**, bisogna tener conto che l'immobile è allocato in un'area che sta vivendo una forte trasformazione urbanistica in quanto:

- A margine di via del Macello sono in corso i lavori di realizzazione della nuova sede del Liceo Artistico Fortunato Depero con possibili riflessi sull'intera area circostante in termini di necessità di spazi per attività complementari, studentati ecc ecc.

- Il comune di Rovereto e la Provincia Autonoma di Trento hanno da tempo programmato la riqualificazione dell'intero areale "ferroviario" e di via Zeni per la conversione delle aree a polo intermodale che si collega alla città attraverso il nuovo sottopasso pedonale di recente ultimazione.

- Il vicino incubatore di Trentino Sviluppo è ormai saturo.

  Inoltre, l'immobile oggetto di stima, per la sua tipologia edilizia, si presta ad un utilizzo del tutto simile all'attuale (negozio e magazzino all'ingrosso) senza dover cambiare la destinazione d'uso in essere.

- Parimenti appare alquanto difficile ipotizzare una sua trasformazione complessiva a negozi in quanto:

  - La richiesta di negozi periferici è attualmente scarsa o nulla.
  - Detta trasformazione comporta la necessità di reperire ulteriori spazi da destinare a parcheggi (per soddisfare gli standard della normativa urbanistica in essere) o in alternativa rinunciare ad una parte notevole del piano terra per "aprirlo" e renderlo fruibile come parcheggio.

6. Quantificazione delle superfici convenzionali dei beni oggetto di stima.

Per la quantificazione delle superfici in gioco, sia al lordo dei muri in che convenzionali si rimanda alla tabella che segue che porta ad una superficie complessiva lordo muri pari a mq. 2103 ed una superficie convenzionale pari a mq. 1142,40.

p.m.1 della p.ed. 1164/1 c.c. Rovereto

Determinazione delle destinazioni e delle superfici lordo muri e convenzionali.

piano	destinazione	superficie lordo muri	coeff di omogeneizzazione	superficie convenzionale	totale superficie convenziale
TERRA	NEGOZIO	250	1	250	
	locali di servizio annessi al negozio	112	0,6	67,2	
	ingrosso	670	0,4	268	
PRIMO	ingrosso	566	0,43	243,38	
	magazzino e deposito	505	0,39	196,95	
		2103			1025,53

7. Determinazione dei valori unitari dei beni oggetto di stima.

La determinazione del valore unitario del bene si ottiene per confronto con altri beni, aventi caratteristiche simili e recentemente compravenduti in regime di libero mercato nella zona di Rovereto, tenendo in considerazione sia lo stato di consistenza che le potenzialità intrinseche ed estrinseche dell'area.

Oltre a quanto sopra è stata consultata la GUIDA IMMOBILIARE edita dalla Associazione Nazionale Agenti e Mediatori d'Affari – edizione 2026 che nella sezione dedicata al Comune di Rovereto e specificatamente alla pagina attinente San Giorgio così definisce i valori:

- per i negozi nuovi stabilisce un range di valori che varia tra i 1700 ed i 2100 €/mq convenzionale.

  Si allega l'estratto della Guida Immobiliare di cui sopra.

San Giorgio ROVERETO

Euro al mq	Compravendita appartamenti				Box o garages	
	Nuovo	Usato	Da risanare	Da ristrutturare	Vendita	Locazione
MINIMO	2.200	1.600	1.000	600	15.000	50,00
MASSIMO	2.600	1.900	1.300	800	20.000	70,00

Negozi		Uffici		Laboratori		Capannoni	
Vendita	Locazione	Vendita	Locazione	Vendita	Locazione	Vendita	Locazione
1.700	6,00	1.900	6,00	n.r.	n.r.	900	5,00
2.100	8,00	2.150	8,00	n.r.	n.r.	1.100	6,00

8. Determinazione del valore di mercato dei beni oggetto di stima.

I valori esposti al punto 7 sono relativi ad immobili nuovi; nel nostro caso gli immobili oggetto di stima sono usati, seppur liberi e da subito disponibili, ma abbisognano di una manutenzione ordinaria.

Dopo attenta valutazione, considerando quanto sopra, ritengo congruo definire il valore unitario di mercato del bene oggetto di stima in ragione di in ragione di **1475,00 €/mq conv.le**

9. QUANTIFICAZIONE DEI COSTI PER REGOLARIZZARE LE DIFFORMITA' RISCONTRATE.

Sono state riscontrate delle difformità tra stato dei luoghi e provvedimenti autorizzativi nonché tra stato dei luoghi e documenti catastali, tali difformità sono regolarizzabili ed il relativo costi si ipotizza possa essere pari a:

descrizione	Ente preposto	Costo ipotizzato
regolarizzazione delle difformità tra stato dei luoghi e autorizzato.	Comune di Rovereto	5000 €
Modifiche al sub. 18 della p.ed. 1164/1 c.c. Rovereto	Catasto dei fabbricati	1000 €

Accatastamento dei posti auto comuni in p.ed. 1976 c.c. Rovereto.	Catasto dei fabbricati	1000 €
Costo complessivo da sostenere		**7000 €.**

10. QUANTIFICAZIONE DEL VALORE COMPLESSIVO DEI BENE COMPRESI NEL LOTTO A.

Tenuto conto di tutto quanto sopra esposto, il valore del lotto A diviene pari ad euro **1700656,75** (diconsi euro unmilionesettecentoemilaseicentocinquantasei/75) dati dalla sommatoria del valore dei beni descritti nella tabella che segue:

Identificazione catastale	consistenza	Valore unitario	Valore
P.m. 1 della p.ed. 1164/1	1025,53	1475	**1512656,75 €**
300/1800 della p.ed. 1164/3	Il valore è già considerato nella p.m. 1 in quanto afferente e funzionale alla stessa.		
330/1382 della p.ed. 1976	13 stalli	15000/ cadauno	**195000,00 €**
60/420 della p.f. 366/2	Il valore è già compreso nel valore attribuito agli stalli in quanto la strada è funzionale agli stessi.		
A dedurre i costi da sostenere per regolarizzare lo stato dei luoghi rispetto agli atti autorizzativi depositati in Comune di Rovereto ed in Catasto.			**- 7000,00 €**
VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO A.			**1700656,75 €**

STIMA LOTTO B

1. Identificazione tavolare e catastale dei beni

Il bene oggetto di stima è individuato nel Libro Fondiario di Rovereto in:

C.C. Rovereto Partita Tavolare n. 1776 II p.m. 20 della p.ed. 1489

Si segnala che presso il Libro Fondiario, in P.T. 1776 di Rovereto, a carico dell'immobile è iscritto un diritto di usufrutto a favore del [redacted].
A tal proposito il Curatore riferisce di avere già avuto un colloquio con l'usufruttuario e che lo stesso ha dichiarato di essere disponibile a rinunciare a detto diritto senza nulla pretendere.

Ne consegue che nella presente perizia**, il valore che sarà determinato deve intendersi quale valore della piena proprietà.**

ed al Catasto dei Fabbricati di Rovereto in c.c. Rovereto:

- sub. 1 Cat. C/1 Classe 7 Consistenza 118mq Rendita € 2.315,79

2. Descrizione ed individuazione dei beni

La p.m. 20 della p.ed. 1489, si tratta di un immobile sito a piano terra di un fabbricato edificato a margine con la pubblica via Milite Ignoto a Rovereto. La p.m. 20 è un negozio ed annessi magazzino, archivio e servizio igienico; è dotato di ampie vetrate che si affacciano sulla pubblica via, sul portico di collegamento tra via Milite Ignoto e la piazza Indipendenza e sulla piazza stessa.

3. Provvedimenti edilizi

L'edificio in oggetto risulta costruito all'interno di un complesso residenziale denominato Condominio Vittoria edificato nel 1956.

L'immobile oggetto di stima risulta allocato nella p.ed. 1489 e costruito a seguito dei seguenti titoli edilizi principali:

- Concessione Edilizia n. 6078/7 d.d. 13.10.1956
- Concessione Edilizia n. 7542/23 d.d. 04.06.1957

- Concessione Edilizia n. 861/1 d.d. 31.05.1979
- Condono L. 47/1985 n. 298/1 d.d. 27.07.1990
- Op. int. art. 85 L.P. 22/91 n. 23209 d.d. 23.05.1998

Inoltre specifici della p.m. 20 della p.ed. 1489 risultano depositate le seguenti pratiche edilizie:

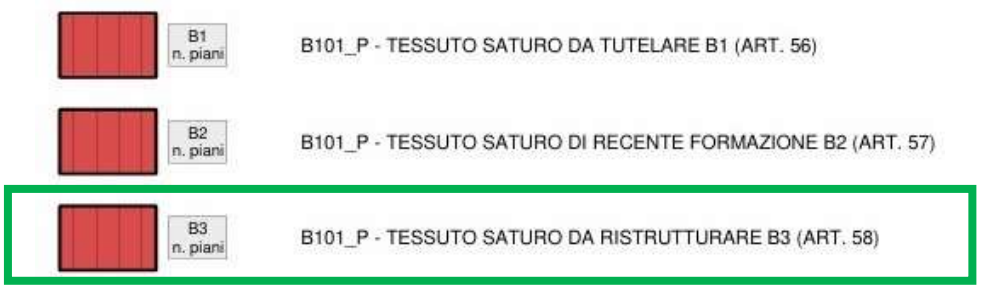
- Concessione Edilizia n. 1261/1 d.d. 06.06.1983 sistemazioni interne
- Autoriz. Edilizia n. 2163 d.d. 30.04.2004 opere interne e serramenti

L'immobile è dotato di certificato di agibilità n. 1261/2 d.d. 19.08.1986 con comunicazione di validità del Comune di Rovereto prot. 31961 d.d. 26.08.2004.

4. Destinazione urbanistica delle aree in cui sono allocati i beni

Secondo il PRG del Comune di Rovereto, il bene oggetto di stima sono allocati:

- in zona B3 TESSUTO SATURO DA RISTRUTTURARE di cui all'art. 58 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG che si allega.





ART. 58 Tessuto saturo da ristrutturare B3

1. Sono tessuti, composti prevalentemente da tipi edilizi residenziali con tipologie, caratteri e dimensioni anche sensibilmente diversi, edificati in assenza di una preordinata pianificazione microurbanistica che manifestano la necessità di interventi di riqualificazione diffusa.
   Il piano auspica una riqualificazione di tali aree e degli edifici che sulle stesse insistono anche attraverso interventi incisivi, quali la sostituzione edilizia, la demolizione e ricostruzione, le soprelevazioni, finalizzati anche ad una ulteriore qualificazione degli spazi pubblici.
   I nuovi organismi edilizi dovranno essere in rapporto di congruità e compatibilità sia dimensionali che qualitativi con gli elementi del contesto nel quale si prevede di intervenire.

2 Sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 9.

3. Sugli edifici esistenti sono ammessi sia interventi di sopraelevazione sino al raggiungimento del numero dei piani definito con apposito cartiglio dalla cartografia per ciascuna singola zona, sia ampliamenti interrati che, per una sola volta, ampliamenti della SUN sino ad un massimo del 20% dell'esistente

4. Nel caso di demolizione e ricostruzione è consentita la realizzazione di un fabbricato con superficie di sedime non superiore a quello originario e un numero di piani non superiore a quelli previsti nel cartiglio o il numero di piani preesistente se maggiore, oltre l'ampliamento del 20% della SUN esistente.

5. Nel caso di ristrutturazione edilizia l'intervento dovrà rispettare il numero di piani previsti dal cartiglio, o il numero di piani preesistente se maggiore.

5. CONSIDERAZIONI che sottendono la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di perizia.

Per quanto riguarda la **p.m. 20 della p.ed. 1489 c.c. Rovereto** si sottolinea la centralità dell'immobile e la facilità di accesso allo stesso che è completamente sbarrierato.

Lo stesso non abbisogna di particolare lavori per rimettere in esercizio la destinazione d'uso attuale e cioè negozio.

6. Quantificazione delle superfici convenzionali dei beni oggetto di stima.

Per la quantificazione delle superfici in gioco, sia al lordo dei muri in che convenzionali si rimanda alla tabella che segue che porta ad una superficie complessiva lordo muri pari a mq. 134 ed una superficie convenzionale pari a mq. 118,75

p.m.20 della p.ed. 1489 c.c. Rovereto

Determinazione delle destinazioni e delle superfici lordo muri e convenzionali.

piano	destinazione	superficie lordo muri	coeff di omogeneizzazione	superficie convenzionale
TERRA	NEGOZIO	103,5	1	103,5
	locali di servizio annessi al negozio	30,5	0,5	15,25
superficie lordo muri		134		
superficie convenzionale totale				**118,75**

7. Determinazione dei valori unitari dei beni oggetto di stima.

La determinazione del valore unitario del bene si ottiene per confronto con altri beni, aventi caratteristiche simili e recentemente compravenduti in regime di libero mercato nella zona di Rovereto, tenendo in considerazione sia lo stato di consistenza che le potenzialità intrinseche ed estrinseche dell'area.

- Oltre a quanto sopra è stata consultata la GUIDA IMMOBILIARE edita dalla Associazione Nazionale Agenti e Mediatori d'Affari – edizione 2026 che nella sezione dedicata al Comune di Rovereto e specificatamente alla pagina relativa alla sub area Centro Ovest, per i negozi nuovi stabilisce un range di valori che varia tra i 1900 ed i 2300 €/mq convenzionale.

Centro Ovest ROVERETO

Euro al mq	Compravendita appartamenti				Box o garages	
	Nuovo	Usato	Da risanare	Da ristrutturare	Vendita	Locazione
MINIMO	**2.600**	**1.900**	**1.000**	**600**	**20.000**	**60,00**
MASSIMO	**3.200**	**2.300**	**1.700**	**800**	**25.000**	**100,00**

Negozi		Uffici		Laboratori		Capannoni	
Vendita	Locazione	Vendita	Locazione	Vendita	Locazione	Vendita	Locazione
1.900	**6,00**	**2.000**	**6,00**	**n.r.**	**n.r.**	**n.r.**	**n.r.**
2.300	**12,00**	**2.500**	**8,00**	**n.r.**	**n.r.**	**n.r.**	**n.r.**

8. Determinazione del valore di mercato dei beni oggetto di stima.

I valori esposti al punto 7 sono relativi ad immobili nuovi; nel nostro caso l'immobile oggetto di stima è usato, libero e da subito disponibile, ma abbisogna di una manutenzione ordinaria.

Dopo attenta valutazione, considerando quanto sopra ritengo congruo determinare il valore unitario in ragione di **1.530,00 €/mq conv.le**

Per il lotto B non sono state riscontrate differenze tra stato dei luoghi e provvedimenti autorizzativi.

9. QUANTIFICAZIONE DEL VALORE COMPLESSIVO DEL BENE CORRISPONDENTE AL SECONDO LOTTO.

Tenuto conto di tutto quanto sopra esposto, il valore del secondo lotto corrispondente alla P.m. 20 della p.ed. 1489 c.c. Rovereto diviene pari ad euro **181687,00** (diconsi euro centoottantunmilaseicentoottantasette) dati dal prodotto della superficie convenzionale (mq) x il valore unitario e cioè mq. 118,75 x 1530 €/mq. convenzionale

CONCLUSIONI.

Secondo il sottoscritto perito estimatore, il valore complessivo dei beni oggetto di stima suddiviso nei lotti è pari ad:

LOTTO 1 euro **1700656,75**

euro unmilionesettecentomilaseicentocinquantasei/75)

LOTTO 2 euro **181687 ,00**

euro centoottantunmilaseicentoottantasette

VALORE COMPLESSIVO……euro **1882343,75**

diconsi euro unmilioneottocentoottantadiemilatrecentoquarantatre/75

Rovereto, li 26 ottobre 2026. Il perito estimatore:



Alla presente perizia si allegano:

1. Documentazione fotografica
2. Planimetrie catastali.
3. Estratti Catastali e Tavolari
4. Lista provvedimenti edilizi