



ITEA SpA
ISTITUTO TRENINO
EDILIZIA ABITATIVA

PALAZZO OTTAGONO - Via R. Guardini, 22
TEL. 0161/80331 TELEFAX 0161/827989
C.F. - Partita I.V.A. e Registro Imprese: 00123080228

ISTITUTO TRENINO PER L'EDILIZIA ABITATIVA S.p.A.

SETTORE GESTIONE PATRIMONIO

Ufficio Gestione e Manutenzione Patrimonio

**STIMA DEL
VALORE DI MERCATO**

- Alloggio - P.M. 9-25 Sub.9
- Garage - P.M. 29 Sub.18
- P.ed. 2451 in C.C. Rovereto
- Via Stivo, 4 - Comune amministrativo Rovereto

C.F. 1679 COD. ALLOGGIO 91302375 (appartamento)

C.F. 1679 COD. ALLOGGIO 91302376 (Garage)

PREMESSA

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità abitativa P.M.9-25, sub 9 e del Garage P.M.29 sub.18 alla p.ed. 2451 sita in C.C. Rovereto, in via Stivo 4, al fine di alienazione da parte dell'ITEA S.p.A. proprietaria dell'immobile stesso. Tale alienazione rientra nella "*dismissione di alloggi*" prevista dal "piano strategico di razionalizzazione del patrimonio abitativo" di ITEA Spa approvato dalla Giunta Provinciale con delibera n° 828 dd. 3 aprile 2008 e successivamente dal Consiglio di amministrazione dell'Istituto in data 1 ottobre 2008 con ulteriori successive integrazioni.



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'edificio p.ed. 2451 è stato realizzato all'interno della lottizzazione denominata "Jacob" nel periodo 1984-1987 dall'Impresa setti Mauro di Rovereto (Loc.Gaz), si trova in posizione leggermente decentrata, a nord ovest, relativamente all'abitato di Rovereto in via Stivo 4 (Zona Stadio).

Lo stabile, per un totale di tredici unità abitative è costituito da due corpi di fabbrica, liberi su quattro lati, ciascun dei quali costituito da quattro livelli fuori terra e uno interrato; il piano interrato è un unico livello a servizio delle due palazzine ed ospita 12 garage e 9 cantine, ciascun edificio che costituisce la p.ed.2451 è servito da un vano scala privo di ascensore.

Il corpo di fabbrica del quale fanno parte la p.m.9-25-29 è quello più a sud, al civico 4 di via Stivo; è composto da un totale di sette appartamenti, due per piano ai piani dal terra al secondo e un unico alloggio al piano terzo.

Esternamente all'edificio si trovano alcuni spazi auto condominiali, camminamenti e la rampa di accesso ai garage, il tutto come meglio descritto nell'allegata copia del Libro Maestro e nel Piano di Casa Materialmente Divisa.

Le condizioni generali del fabbricato sono discrete e per il momento non sono previsti interventi di significativa rilevanza.

Dei tredici alloggi che costituiscono la p.ed.2451 solo uno è proprietà di I.T.E.A. S.p.A e rappresenta pertanto all'interno dello stabile una quota relativa di proprietà rispetto al numero totale di unità abitative pari al 7,69%, se si considerano invece solo le sette unità abitative che costituiscono il corpo di fabbrica in trattazione, la percentuale di proprietà relativa passa al 14,28%.

L'appartamento identificato dalla P.M.9-25 si trova a piano primo ha tre lati di esposizione sud-est-nord e allo stato attuale è da considerarsi in mediocri condizioni generali.

La disposizione interna dei locali coincide con quella di progetto, catastale e tavolare ed è la seguente;

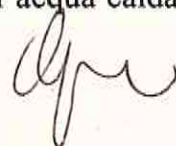
a piano primo: ingresso, cucina, soggiorno (tavolarmente stanza), due stanze da letto, bagno, ripostiglio e due balconi

a piano interrato: cantina (p.m.25) e garage (p.m.29).

La superficie calpestabile dell'alloggio è di circa 64,50 mq, il garage è di 15,50 mq netti, i balconi una superficie complessiva di 12 mq netti e la cantina è di 4,00 mq netti.

Per quanto riguarda il livello delle dotazioni e delle finiture interne dell'appartamento la situazione ad oggi è la seguente:

- I serramenti esterni (finestre) sono in legno massiccio mordentato (scuro) con vetrocamera e gli avvolgibili sono in pvc color grigio, il tutto in discreto stato manutentivo.
- I serramenti interni, le porte, sono in legno tamburato tinta legno scuro, il tutto in discreto stato manutentivo.
- Il portoncino di ingresso è blindato e di buona qualità.
- L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia murale autonoma alimentata a gas metano di rete e posta in cucina; la distribuzione del calore avviene attraverso elementi radianti di tipo lamellare datati, solo in cucina e soggiorno gli elementi radianti sono tubolari e più recenti, la medesima caldaia fornisce anche l'acqua calda sanitaria.
- Il gruppo fuochi del piano cottura è alimentato con il gas metano di rete.



St

- L'impianto elettrico ed idraulico sono in piena efficienza.
- La pavimentazione dell'alloggio è in "ceramica monocottura" in tutti gli ambienti ad esclusione delle stanze da letto dove la pavimentazione è in "parquet" essenza rovere in modesto stato di conservazione.

Con la proprietà dell'alloggio vi è la comproprietà sulle parti comuni condominiali dello stabile come evidenziato nell'allegato estratto del libro maestro.

CONSISTENZA P.M. 9-25 sub 9 e p.m.29 sub.18

<i>Destinazione</i>	<i>Piano</i>	<i>Superficie netta (mq)</i>
Appartamento	1°	64,50
Balconi	1°	12,00
Garage	interrato	15,50
Cantina	interrato	4,00

Rimangono in comproprietà: con gli altri alloggi dello stabile le parti comuni e come descritte nella Partita Tavolare.

Per determinare la superficie commerciale è necessario omogeneizzare le superfici che costituiscono l'unità in oggetto, si adottano pertanto dei coefficienti correttivi in funzione della differente destinazione d'uso del locale che costituisce l'intero immobile, in modo tale d'attribuire l'adeguata incidenza del singolo locale in rapporto alla totalità del bene oggetto di stima.

giri

SUPERFICIE COMMERCIALE P.M.9-25 sub 9 e P.M.29 sub.18

ai sensi della Delibera della G.P. n°1297 di data 3-10-1996 e dei criteri di cui alla delibera del C.D.A. di ITEA s.p.a. 27-05-2009

Appartamento	1°	lorda	72,00	1,00	72,00
Balcone	1°	lorda	13,00	0,50	6,50
Cantina	interrato	lorda	5,00	0,25	4,50
<i>Sup. comme. parti comuni imputabile alla p.m .9-25</i>					7,00
<i>Totale superficie commerciale</i>					90,00

- La superficie commerciale della p.m.9-25 sub.9 si determina in mq commerciali 90,00.

- Il Garage p.m.29 sub.18 si valuta a "corpo" e non a "misura"

Giù

DATI TAVOLARI

PARTITA TAVOLARE 3113 II

COMUNE CATASTALE 322 Rovereto

DISTRETTO Rovereto

- FOGLIO A1 -

Edificio diviso in 37 pp.mm.

Edificio p.ed. 2451 superficie mq 2857

- FOGLIO A2 -

P.M.9

a primo piano: ingresso, cucina, tre stanze, bagno, ripostiglio, due poggiali

P.M.25

a piano interrato: cantina

P.M.29

a piano interrato: garage con bocca di lupo;

Parti Comuni: a a) fra le porzioni 1 inclusivo 34: a piano interrato: corridoio;
a piano terra: due tratti di giardino, aiuola, tratto di parcheggio, passaggio pedonale, parcheggio;
a primo piano: due coperture;
due vani scale e pianerottoli da piano interrato a piano terra;
b) fra le porzioni 1, 2, 3, 4, 5 e 6: a terzo piano: lucernario;
a copertura: lucernario, copertura; scale, vanoscala e pianerottolo da piano terra a terzo piano;
c) fra le porzioni 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13: a terzo piano: lucernario;
a copertura: lucernario, copertura;
scale, vanoscala e pianerottoli da piano terra a terzo piano;
d) fra le porzioni 14 inclusivo 34: a piano interrato: quattro bocche di lupo, corsia di manovra;
a piano terra: quattro bocche di lupo;
due scale;
e) fra le porzioni 26, 27 e 28: a piano interrato: corridoio;
f) fra le porzioni 15 e 17: a piano interrato: bocca di lupo;
a piano terra: bocca di lupo;
g) fra le porzioni 22 e 34: a piano interrato: bocca di lupo;
a piano terra: bocca di lupo;
h) fra le porzioni 23 e 24: a piano interrato: bocca di lupo;
a piano terra: bocca di lupo
i) fra le porzioni 1 incl. 35: a piano terra: rampa.

11/04/1986 - G.N. 1303/1 EVIDENZA DIVISIONE MATERIALE

G.N. 1303/1986 P.M. 1, P.M. 2, P.M. 3, P.M. 4, P.M. 5, P.M. 6, P.M. 7, P.M. 8, P.M. 9, P.M. 10, P.M. 11, P.M. 12, P.M. 13, P.M. 14, P.M.15, P.M. 16, P.M. 17, P.M. 18, P.M. 19, P.M. 20, P.M. 21, P.M. 22, P.M. 23, P.M. 24, P.M. 25, P.M. 26, P.M. 27, P.M. 28, P.M. 29, P.M.30, P.M. 31, P.M. 32, P.M. 33, P.M. 34, P.M. 35, P.M. 36 ; G.N. 3184/1986 P.M. 1, P.M. 2, P.M. 3, P.M. 4, P.M. 5, P.M. 6, P.M. 7, P.M. 8, P.M. 9, P.M. 10, P.M. 11, P.M. 12, P.M. 13, P.M. 14, P.M. 15, P.M. 16, P.M. 17, P.M. 18, P.M. 19, P.M. 20, P.M. 21, P.M. 22, P.M. 23, P.M. 24, P.M. 25, P.M. 26, P.M. 27, P.M. 28, P.M. 29, P.M. 30, P.M. 31, P.M. 32, P.M. 33, P.M. 34, P.M. 35, P.M. 36, P.M. 37 ; G.N.4744/2005 P.M. 36 riguarda p.ed. 2451

- FOGLIO C COMUNE -

28/02/1975 - G.N. 430/9 ANNOTAZIONE

convenzione dd.13.1.1975 ai sensi della L.P. 20.8.1971, n. 11

a carico p.ed. 2451

- FOGLIO B - P.M.9 -

Itea- Istituto Trentino Per L'Edilizia Abitativa sede di Trento - quota 1/1

06/02/1996 - G.N. 542/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1
Contratto d.d. 01/02/1996



- FOGLIO C - P.M. 9

** Nessuna iscrizione **

- FOGLIO B - P.M. 25-

Itea- Istituto Trentino Per L'Edilizia Abitativa sede di Trento - quota 1/1

06/02/1996 - G.N. 542/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1
Contratto d.d. 01/02/1996

- FOGLIO C - P.M.25

** Nessuna iscrizione **

- FOGLIO B - P.M. 29 -

Itea- Istituto Trentino Per L'Edilizia Abitativa sede di Trento - quota 1/1

06/02/1996 - G.N. 542/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1
Contratto d.d. 01/02/1996

- FOGLIO C - P.M.29

** Nessuna iscrizione **

gi

81

DATI CATASTALI

Appartamento p.m.9-25 sub.9

Dati della richiesta	Comune di ROVERETO (codice: H612) - Comune catastale di ROVERETO (codice: 322) - Particella edificiale: 2451 - Subalterno: 9 - PM: 9-25	Ufficio Catasto competente ROVERETO											
UNITÀ IMMOBILIARE													
DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
N	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe		Consistenza	Superficie	Rendita
1	322	2451	9	1	9,25	-	-	A2	3	5 vani	-	Euro 322,79	Im.pian.to m.eccanografico del 01-01-1992
Indirizzo						VIA STIMO; Piani: S1-1; Scala: B							
Notifica						Partita		6891					
Legenda comuni catastali						322 - ROVERETO							
INTESTATO													
N.	DATI ANAGRAFICI						CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI			
1	SETTI MAURO nato a ROVERETO (TN) il 19-03-1950						STTMRA50C19H612D			PROPRIETARIO			
DATI DERIVANTI DA						Im.pian.to m.eccanografico del 01-01-1992							

La situazione catastale necessita di voltura per quanto riguarda il proprietario "catastale" della p.m.9-25 in quanto risulta essere ancora il costruttore (Setti Mauro), questa modifica può essere fatta d'ufficio dal competente Catasto (Rovereto)

Garage p.m.29sub.18

Dati della richiesta	Comune di ROVERETO (codice: H612) - Comune catastale di ROVERETO (codice: 322) - Particella edificiale: 2451 - Subalterno: 18 - PM: 29	Ufficio Catasto competente ROVERETO											
UNITÀ IMMOBILIARE													
DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
N	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe		Consistenza	Superficie	Rendita
1	322	2451	18	2	29	-	-	C/G	4	15 mq	-	Euro 52,68	Im.pian.to m.eccanografico del 01-01-1992
Indirizzo						VIA STIMO; Piano: S1							
Legenda comuni catastali						322 - ROVERETO							
Annotazione													
INTESTATO													
N.	DATI ANAGRAFICI						CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI			
1	ITEA - ISTITUTO TRENINO PER L'EDILIZIA ABITATIVA						00123093228			PROPRIETARIO			
DATI DERIVANTI DA						VOLTURA n. 4509/001/2012 in art. 18-06-2012; VOLTURA D'UFFICIO del 01-02-1996							

[Handwritten signature]
SF

STRUMENTO URBANISTICO

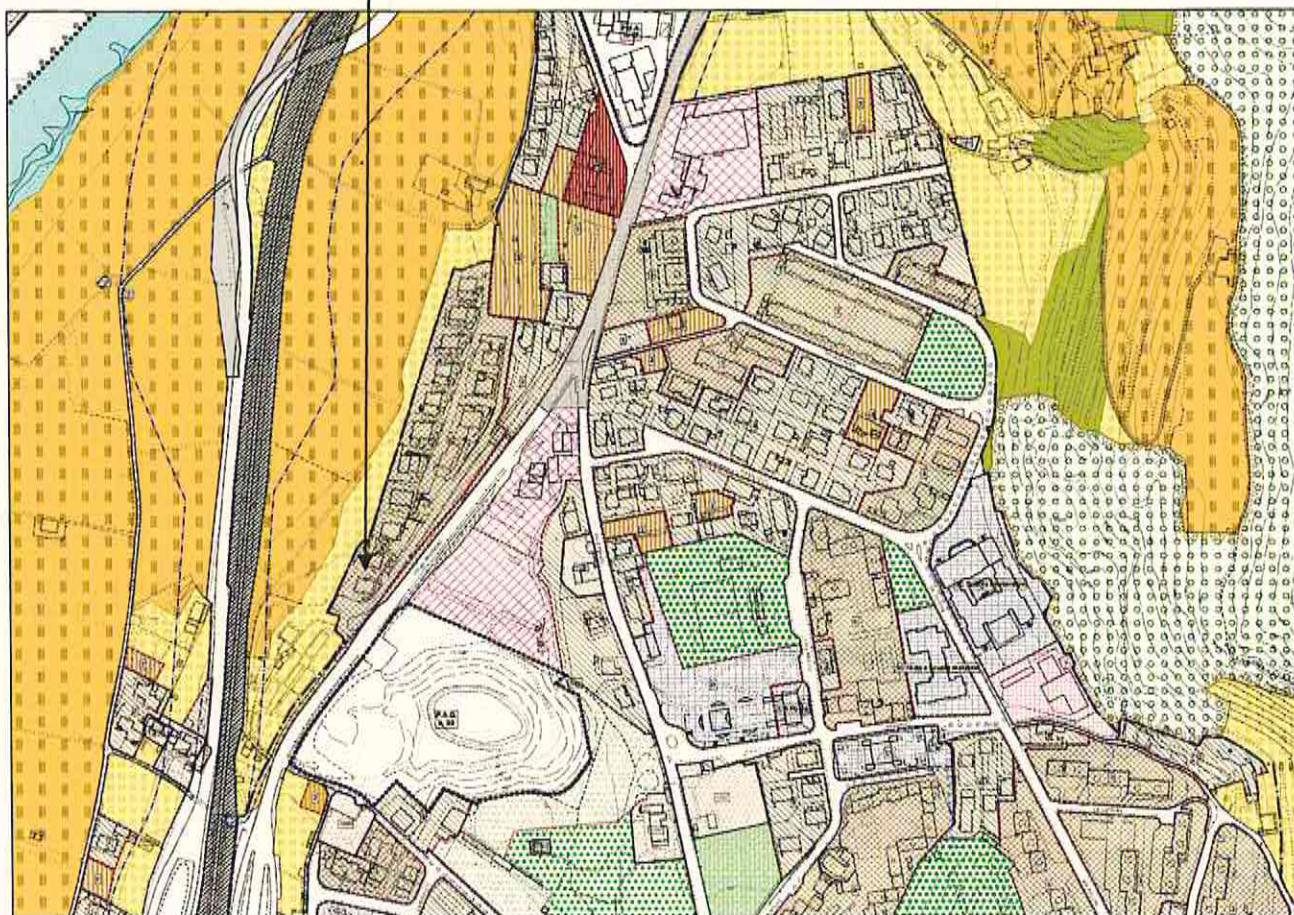
L'edificio è stato realizzato con i seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Rovereto:

- ✘ licenza di costruzione n° 2875/1-84 data 09.01.1985
- ✘ certificato di abitabilità, rilasciato dal Comune di Rovereto, n°2875/15-84 di data 06.02.1992

e che per le successive opere eseguite sono stati rilasciati dal Comune di Rovereto i procedimenti amministrativi di seguito elencati:

- ✘ variante concessione, spostamento edifici lotti 11 e 12 n°2875/5-84 d.d. 20.07.1985
- ✘ variante concessione, in corso d'opera n°2875/8-84 d. d.23.09.1985
- ✘ variante concessione, in corso d'opera n°2875/12-84 d. d.03.07.1986

ZONIZZAZIONE P.R.G. Comune Rovereto
Tessuto saturo di recente formazione B2 (art. 57)



giu

ST

CRITERIO DI STIMA

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, si utilizza il metodo di stima diretto per comparazione, basato principalmente sui prezzi del libero mercato immobiliare applicati nella zona per beni analoghi a quello in trattazione.

Per verificare i dati raccolti gli stessi vengono confrontati con i valori unitari di mercato riferiti ai prezzi commerciali del listino **Guida Casa 2012** realizzato dagli Agenti Immobiliari iscritti alla F.I.M.A.A. Trentino, riferiti a Rovereto zona Stadio

Prezzi compravendita appartamenti: Rovereto zona Stadio

COMPRAVENDITA APPARTAMENTI

EURO/MQ	NUOVO	USATO	DA RISANARE	DA RISTRUTTU.	BOX A CORPO
MINIMO	€ 2.200,00	€ 1.700,00	€ 1.350,00	€ 750,00	€ 16.000,00
MASSIMO	€ 2.400,00	€ 2.000,00	€ 1.700,00	€ 1.000,00	€ 18.000,00

e si considerano inoltre i valori riportati dall'osservatorio del **Mercato Immobiliare (OMI)** che per le "zona di : - Rovereto Stadio -" con riferimento temporale al secondo semestre 2011 riporta i seguenti valori.

Provincia: TRENTO

Comune: ROVERETO

Fascia/zona: Periferica/STADIO-SAN GIORGIO-BORGO SACCO

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1600	1900	L	3,3	4,7	L
Abitazioni civili	Ottimò	2000	2400	L	4,1	6	L

[Handwritten signature] ST

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Viste le caratteristiche della zona, la posizione, lo stato di conservazione dell'edificio e la sua vetustà; considerato inoltre lo stato dell'appartamento e il contesto in cui è inserito; si individua il valore unitario al mq. di superficie commerciale in **€ 1.750,00**

giu

CS

VALORE DI MERCATO

Il più probabile valore di mercato dell' unità abitativa P.M. 9-25 sub 9 della p.ed. 2451 sita in C.C. Rovereto, via Stivo 4, nonché la relative quota condominiale sulle parti comuni è espresso come segue:

<i>Totale superficie commerciale alloggio</i>	<i>Valore unitario €/mq</i>	<i>Valore di mercato</i>
90	€ 1.750,00	€ 157.500,00

<i>Garage P.M.129 sub.18A Corpo</i>		€ 16.000,00
-------------------------------------	--	-------------

<i>Valore di stima Totale</i>		€ 173.500,00
-------------------------------	--	--------------

Il valore sopra determinato si intende nello stato di fatto attuale non occupato da persone e cose che ne possano diminuire il libero godimento.

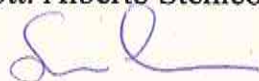
<i>valore di stima appartamento</i>	€	157.500,00
<i>valore a bilancio 31.12.2011</i>	€	76.687,03
<i>fondo di ammortamento</i>	€	2.569,00
<i>plusvalenza riferita al prezzo di stima</i>	€	83.381,97

<i>valore di stima garage</i>	€	16.000,00
<i>valore a bilancio 31.12.2011</i>	€	6.736,80
<i>fondo di ammortamento</i>	€	225,70
<i>plusvalenza riferita al prezzo di stima</i>	€	9.488,90

Trento, li 16 luglio 2012

IL TECNICO INCARICATO

- dott. Alberto Stenico-



IL DIRIGENTE DEL SETTORE

GESTIONE PATRIMONIO

- dr.ing. Giulio Giacomelli -

