

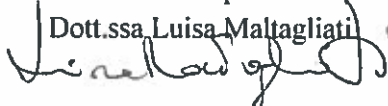
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO
COMUNE TRENTO

OGGETTO: - P.ed. 2001 in C.C. Trento - Alloggio p.m. 18 sub. 32
- Comune Amministrativo di Trento, Via Giovanni a Prato, 22
- Codice Fabbricato 793
- Codice Alloggio 43105409 - alloggio sfitto

**PIANO DI RAZIONALIZZAZIONE
DEL PATRIMONIO ITEA S.p.A.**
Stima immobiliare su larga scala (Mass Appraisal) – I.V.S.



Redatto da
ITEA S.p.A.

Dott.ssa Luisa Maltagliati


Trento, agosto 2018

ITEA S.p.A.

Il Direttore dell'Ufficio Patrimonio
Ing. Claudio Zini


ITEA S.p.A.

Il Dirigente del Settore
Gestione Casa e Immobiliare
Dott.ssa Daniela Laghi


INDICE

1. PREMESSA.....	3
2. ANALISI	5
2.1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE.....	5
2.2. ANALISI DOCUMENTALE	9
2.2.1. Descrizione dell'immobile	9
2.2.2. Foto edificio	11
2.2.3. Descrizione del lotto immobiliare di cessione.....	14
2.2.4. Fotografie dell'unita' immobiliare.....	16
2.2.5. Schede di sopralluogo	19
2.3. SITUAZIONE CATASTALE E TAVOLARE	22
2.3.1. Estratto mappa.....	22
2.3.2. Visura catastale.....	23
2.3.3. Planimetria catastale.....	24
2.3.4. Estratto tavolare	25
2.3.5. Pianta dettagliata dell'alloggio	27
2.4. ANALISI DELLO STRUMENTO URBANISTICO.....	30
2.4.1. estratto P.R.G. – scala a vista	30
2.4.2. Corrispondenza titoli edilizi.....	32
2.4.3. Verifica dell'interesse culturale	32
IL LOTTO IMMOBILIARE	33
2.4.4. Calcolo della superficie calpestabile netta	33
2.4.5. Calcolo della superficie commerciale	33
3. ASSUNZIONI, LIMITI E DICHIARAZIONI DEL PERITO	35
4. CRITERIO DI STIMA	36
4.1. Metodo di stima.....	36
4.2. Valori unitari.....	37
4.3. Analisi estimativa con il metodo del confronto del mercato (Mass apPraisal)	38
5. CONCLUSIONI	41

ALLEGATI TECNICI

1. PREMESSA

Considerazioni preliminari

L'Istituto per l'Edilizia Abitativa S.p.A. sta attuando un programma straordinario d'interventi all'interno del quale è previsto un programma di alienazione di beni immobili denominato "Piano strategico di razionalizzazione del patrimonio abitativo" di ITEA S.p.A., approvato dalla Giunta provinciale con delibera n° 828 di data 3 aprile 2008 e successivamente con delibera del Consiglio di amministrazione della Società di data 1 ottobre 2008 e successive integrazioni.

Le modalità di valutazione e alienazione di tali beni di proprietà della Società, sono da ricondursi a quanto normato dalla L.P. 19 luglio 1990, n. 23 "Disciplina dell'attività contrattuale e dell'amministrazione dei beni della Provincia Autonoma di Trento".

Rilevato che gli artt. 33, 35 e 36 della suddetta legge non contemplano alcun riferimento specifico alla metodologia estimativa cui riferirsi per definire il valore dei beni oggetto di alienazione, si è globalmente analizzata la tipologia e consistenza dei beni stessi e si è oculatamente definita la metodologia di stima a cui riferirsi per elaborarne i singoli valori di cessione.

Il criterio di stima adottato è il metodo di "**Stima su Larga Scala (Mass Appraisal)**", che riguarda il processo di valutazione di un determinato insieme d'immobili. Questo insieme d'immobili può comprendere le unità abitative di un patrimonio immobiliare, seppur le unità immobiliari siano stimate singolarmente. La base delle valutazioni su larga scala è il valore di mercato, provvedendo alla rilevazione dei prezzi dai principali borsini immobiliari zionali (*vedi International Valuation Standard – Mass Appraisal*).

Considerato che:

- il patrimonio immobiliare di ITEA S.p.A. è il più corposo e rappresentativo di tutta la provincia;
- le unità immobiliari costituenti tale patrimonio sono state direttamente edificate e solo in minima parte acquistate sul libero mercato dalla stessa società, con riferimento a uno standard comune sia in termini tipologici che di dotazioni, qualità e finiture;
- conseguentemente ne sono noti i singoli costi di realizzazione o i prezzi d'acquisto;
- tali dati economici sono oggetto di registrazione, monitoraggio e costante rivalutazione;
- nel corso degli anni si è già provveduto ad alienare svariati immobili;

- le banche dati della società, consentono di acquisire dati immobiliari attendibili e oculatamente comparabili con il mercato immobiliare cosiddetto “ordinario”;
- I.T.E.A. S.p.A. ha sempre eseguito interventi di manutenzione straordinaria agli immobili di sua proprietà e pertanto conosce i costi riferibili ai singoli interventi manutentivi;

è pertanto possibile definire sulla scorta dei suddetti dati dei qualificati “prezzi medi a metro quadrato” a cui riferirsi per l’elaborazione delle singole stime di cessione.

Il criterio e la metodologia di stima dei beni oggetto di alienazione, sono esaustivamente esplicitati nel capitolo 4. **CRITERIO DI STIMA** della presente relazione di stima.

I metodi applicati nelle stime su larga scala mirano a fornire valutazioni immobiliari affidabili, immediatamente disponibili, consentendo una stima rapida ed economica.

2. ANALISI

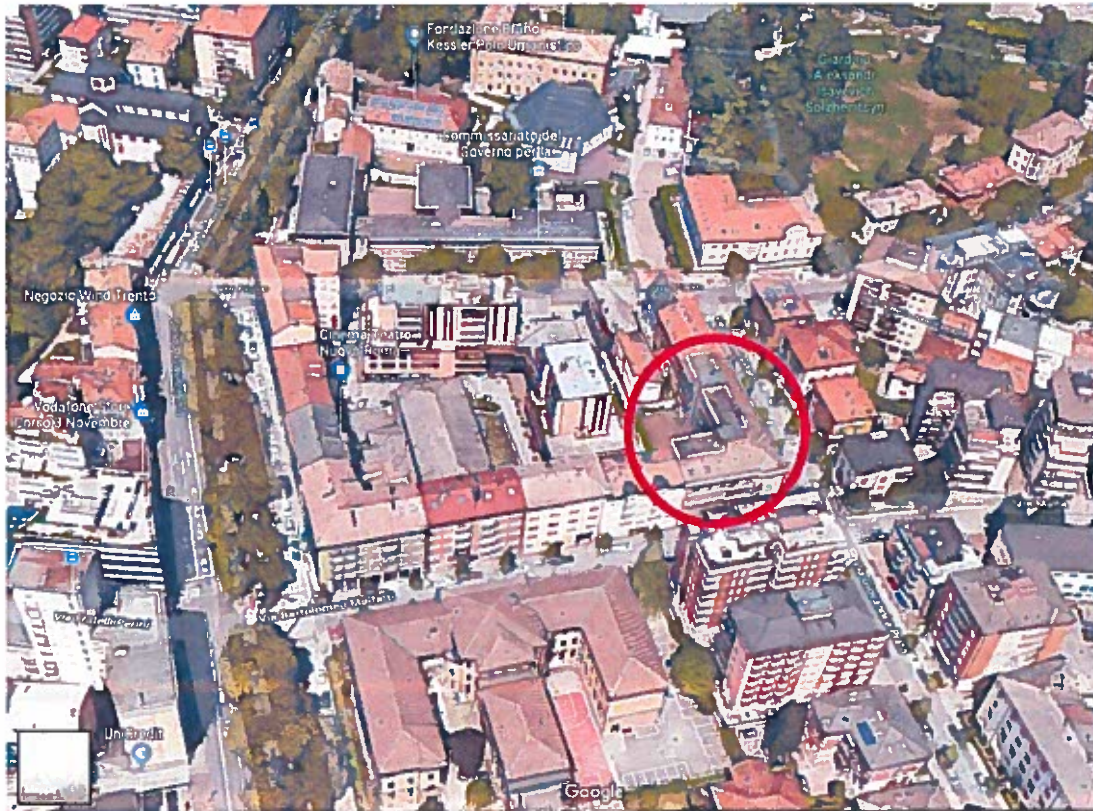
2.1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE



Vista aerea dell'immobile p.ed. 2001 tratta dalla cartografia generale del Comune di Trento (sopra) e con indicazione delle particelle edificiali (sotto).

L'immobile è posizionato sull'incrocio tra via G. a Prato e via Malfatti



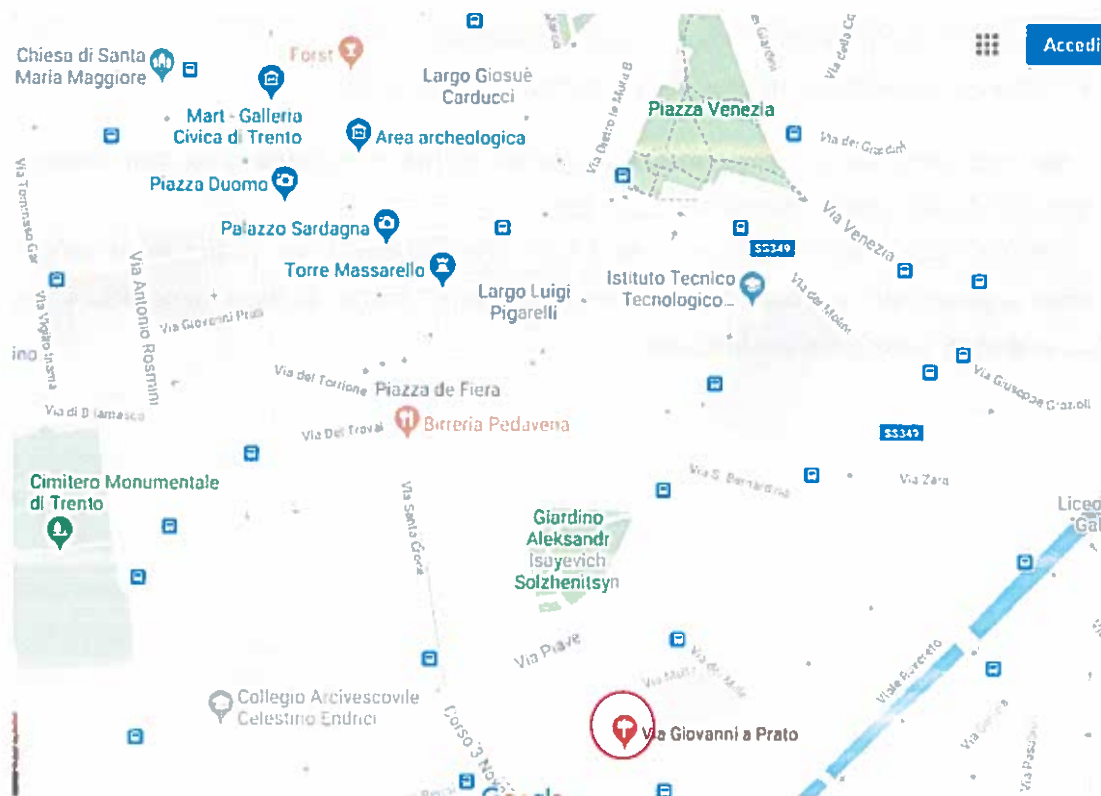


Veduta aerea verso nord dell'immobile inserito nel contesto urbano. Al centro in basso si vede il liceo Antonio Rosmini. Sulla sinistra è visibile corso 3 Novembre. Foto estratta google maps.



Veduta aerea verso sud dell'immobile inserito nel contesto urbano. Foto estratta dal google maps.

L'edificio si trova inserito in prossimità del centro storico in un'area con prevalente destinazione residenziale e collegata ai principali servizi di base.



Planimetria con indicazione dell'alloggio e localizzazione di alcuni servizi di quartiere.

La zona è ben collegata alla centro città e alle zone a nord e a sud della stessa mediante il servizio di trasporto pubblico di Trentino Trasporti, linee urbane n° 2 e 8:

- la linea urbana n° 2 *Piedicastello/Stazione/Ospedale S.Chiana/Regione/Piedicastello* con fermata in via Milano/A.Prato
- la linea urbana n° 8 *Centochiavi/ Piazza Dante/ Mattarello/Piazza Dante/Centochiavi* con fermata in via III Novembre/Centro "Santa Chiara"

Corso III Novembre è percorsa da pista ciclopedonale con proseguimento della stessa verso nord verso via Piave, via Barbacovi e via Grazioli e verso sud verso via Verona.

Le distanze, in linea d'aria, rispetto ai più vicini servizi principali sono a titolo d'esempio:

- supermercato "Rispa" corso III Novembre, 200 metri circa
- ufficio postale, via Verona, 400 metri circa
- diversi istituti bancari ad esempio Unicredit in corso III Novembre, circa 200 metri circa
- giardino pubblico Giardino Aleksandr Isayevich Solzhenitsyn, circa 50/100 metri
- farmacia Igea in via Milano, 60 metri circa
- Asilo nido "Kinder Haus" -via Asilo Pedrotti, 400 metri circa
- Istituto Comprensivo Trento 3 - Scuola Secondaria Bronzetti Segantini, Via Vittorio Veneto, 400 m circa

- Collegio Arcivescovile Celestino Endrici in Corso III Novembre a circa 300 m
- liceo "Antonio Rosmini" in via Malfatti a circa 50 metri
- Stazione ferroviaria di Trento, Piazza Dante, 1.600 metri circa
- centro storico della città, Piazza Duomo, 1.000 metri circa
- Presidio ospedaliero Villa Igea in via Malta a circa 100 metri

Nel circondario sono inoltre presenti numerose attività di pubblica utilità [bar, edicole, cinema, teatro ecc.] e vari negozi di vendita al dettaglio.

Dalle indicazioni sopra riportate si evidenzia come **l'alloggio sia collocato in un'ottima area, vicina al centro storico, coperta e ben servita da tutti i servizi di base necessari e rispondente alle esigenze di un generico inquilino.**

2.2. ANALISI DOCUMENTALE

2.2.1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

I.T.E.A. S.p.A. risulta ad oggi proprietaria di 4 unità immobiliari ad uso abitativo su un totale di 21 alloggi dell'edificio identificato dalla p.ed. 2001 C.C. Trento in via Giovanni a Prato 22. La proprietà ITEA corrispondente quindi a circa il 20% del totale.

L'immobile, inserito in un'area urbana prossima al centro storico, è stato edificato a partire dal 1934 dall'Istituto Nazionale per le case degli Impiegati Statali (INCIS) ed è stato ultimato nel 1936 [vetustà 82 anni] in un quartiere dove si riscontra una certa omogeneità anche dal punto di vista del linguaggio architettonico, caratterizzato dalla presenza di importanti nuclei destinati all'edilizia residenziale e economica.

Si accede all'edificio attraversando prima un cancello posto centralmente rispetto alla facciata che si apre su via Giovanni A. Prato, poi un piccolo cortile con piante e verde ben curato. Si arriva quindi ad un'area coperta piuttosto ampia dove sono collocate le cassette postali e si passa successivamente in un un'area porticata utilizzata anche per il deposito delle biciclette. Da qui si accede ai due vani scala (uno a sud ed uno a nord) ed al cortile interno posto sul retro. Il contesto è estremamente piacevole e signorile.

Il sedime del corpo edilizio ha una forma a "L" dove i due dei lati minori sono posti in aderenza ad altri edifici della stessa altezza. La dimensioni dell'immobile è di circa 36 x 24 metri, su un lotto di terreno di circa 36 x 30 metri. Catastalmente il lotto ha infatti una superficie di 1120 mq.

Il volume edilizio è articolato su un piano seminterrato [con finestre a filo strada che danno aria e luce alle cantine] e cinque piani fuori terra, tipica articolazione spaziale di questi edifici destinati all'edilizia residenziale della seconda metà del'900.

L'**aspetto architettonico** è molto gradevole grazie anche all'area a verde curata alla base della facciata principale nella quale sono state ricavate le aree per i rifiuti. Il lotto è chiuso da muretti con sovrastante parapetto metallico in tubolari orizzontali. L'edificio è stato tinteggiato color ocra nel 1997.

Sulla facciata risaltano i contorni chiari e bombati in calcestruzzo che avvolgono i serramenti bianchi con avvolgibili color verde bottiglia. Spiccano inoltre dei fori circolari sull'estremità della facciata e i poggioni in calcestruzzo caratterizzati da parapetti in tubolari che riprendono quelli della recinzione.

Il cortile interno è pavimentato con cubetti in porfido. Si presenta pulito e ben tenuto.

L'edificio è realizzato in **muratura portante di pietrame** e malta; la tipologia strutturale è costituita da muratura portante perimetrale e di spina centrale dello spessore di circa 50/60 cm.

Il **tetto** è a falde e caratterizzato da tre terrazze praticabili che hanno subito un intervento di riqualificazione nel 1989. A tutt'oggi si presentano in buon stato di manutenzione.

Solo due terrazze sono comuni all'alloggio in esame come meglio descritto negli estratti tavolari.

Il **vano scala**, presenta gradini con rivestimento in marmo, aspetto che conferisce valore storico all'edificio. I pianerottoli sono invece pavimentati in impasto di graniglia bianco/nera, mentre i parapetti

sono in metallo color testa di moro.

L'**ascensore** è stato inserito nel 1990 ed è di proprietà esclusiva delle porzioni che vanno dalla 13 alla 19 in quanto ha sbarrierato esclusivamente gli alloggi dei cinque piani fuori terra che vengono serviti dalla scala sud. E' posizionato esternamente sul cortile interno ed è stato costruito con struttura in acciaio e cabina in vetro. Il collegamento a piano interrato avviene esclusivamente tramite le scale.

Il **portone d'ingresso dell'edificio** è con telaio in alluminio anodizzato e specchiature vetrate opache.

Le **cassette postali** sono esterne nell'atrio coperto che precede il portone d'ingresso.

I **serramenti esterni** sono generalmente di colore bianco con tapparelle di oscuramento color verde bottiglia.

Nel sottoscala sono presenti i **contatori dell'energia elettrica**.

Le condizioni generali di manutenzione dell'edificio sono da considerarsi complessivamente buone.

L' alloggio in oggetto è situato nella parte sud del complesso immobiliare collegato alla scala sud che collega 7 cantine a piano seminterrato, numero 9 alloggi, le soffitte a piano sottotetto ed il piano copertura con le terrazze.

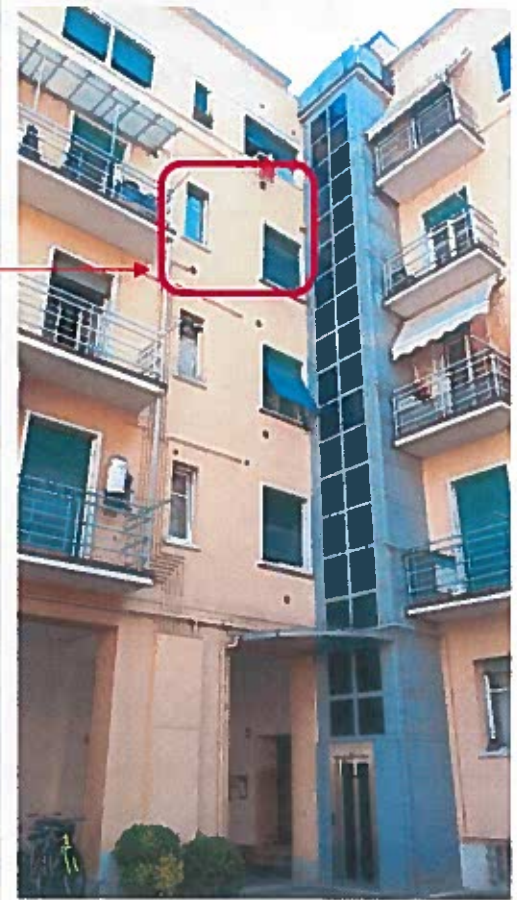
2.2.2. FOTOGRAFIE EDIFICIO



Vista del prospetto principale su via G. a Prato

Vista del prospetto ovest dal cortile interno e vista dell' ascensore esterno.

Finestre della cucina



Vista dell'ingresso con cassette postali

PARTI COMUNI



Particolare accesso al vano scala dal piano terra



Particolare ingresso verso corridoio comune alle pp.mm. 18-25 (primo ingresso)



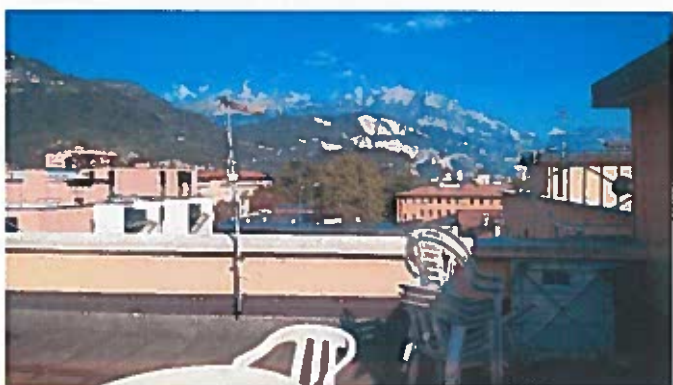
Lavanderia a piano seminterrato.



Contatori elettrici nel sottoscala



Vista delle terrazze sul tetto



Vista del giardino sul fronte



Vista di una delle due aree rifiuti
con uscita sulla via



Vista del cortile interno

2.2.3. DESCRIZIONE DEL LOTTO IMMOBILIARE DI CESSIONE

Nel 1988 la porzione materiale 18 è stata frazionata per la costituzione di due nuove unità distinte: la pp.mm. 18 e 25 che sono state rinnovate internamente. Per riuscire ad accedere ai due nuovi alloggi si è reso necessario creare un corridoio comune che dall'entrata dell'unico alloggio originario conduce oggi ai due ingressi.

Dal punto di vista distributivo è stato costituito un alloggio composto da un atrio di ingresso da cui si accede ad una grande cucina ed ad un secondo disbrigo da cui si entra poi ad una stanza ed al bagno. Da questi ultimi due locali, entrambi piuttosto ampi, si esce poi ad un balcone rivolto a est.

Si evidenzia che la disposizione dei locali non è ottimale in quanto si dovrebbe portare la zona giorno ad est in corrispondenza della grandi aperture e del poggiolo e la zona notte verso l'interno.

La **superficie utile** totale dell'alloggio, al netto del balcone, cantina e parti comuni, è pari a 61,80 mq. L'altezza interna dei locali è pari a 309 cm.

Il **pavimento della camera da letto**, che necessita di manutenzione, è in quadrotti di listellini di rovere. I pavimenti del corridoio e della cucina sono realizzate in piastrelle ceramiche smaltate di dimensione 30 x 30 cm con posa a scacchiera di colore grigio chiaro.

Il pavimento del bagno è in piastrelle ceramiche colore azzurro e presenta alcune fessurazioni; il **rivestimento del bagno** è con piastrelle di un azzurro più pallido dimensioni 20 x 20 cm per un'altezza di 2.00 m.

Il rivestimento della zona cottura è con piastrelle bianche 20 x 20 cm che devono essere sostituite in quanto presentano distacchi in più punti.

Il **bagno**, in buon stato di manutenzione, è dotato di lavabo, WC e bidet appoggiati a terra e vasca da bagno. Il WC ha cassetta di risciacquo esterno. La rubinetteria è del tipo con miscelatore monocomando. Il bagno è finestrato con un grande serramento di dimensioni L x H pari a 180 x 240 cm con un'anta fissa ed un'anta apribile.

Le **porte interne**, sono di dimensione L x H pari a 80 x 200 cm in legno tamburato e rivestimento in impiallacciatura di noce tanganica tonalità media. La porta della cucina presenta anta vetrata. Le maniglie sono in ottone. I serramenti interni sono in discreto stato di manutenzione.

I **serramenti esterni** sono in legno verniciato color bianco e sono stati sostituiti nel 2004. Le finestre della cucina presentano luci architettoniche L x H: 120 x 150 cm e 60 x 150 circa. Nella stanza da letto è presente una portafinestra di dimensione 120 x 200 cm per accesso al balcone. I serramenti esterni sono dotati di vetrocamera e si presentano in scarso stato di conservazione e necessitano di manutenzione.

I **dispositivi di oscuramento** sono costituiti da tapparelle in PVC colore verde bottiglia, dotati di cassetto per avvolgibili interno Roverplastik. Il bancale esterno delle finestre è in marmo.

Il **portoncino d'ingresso** con ante in laminato effetto legno è di tipo blindato moderno. Le

dimensioni L x H sono pari a 90 x 200 cm.

L'impianto elettrico presenta quadro generale dell'alloggio posto nel corridoio di ingresso. Esso è costituito da interruttore magnetotermico differenziale, interruttore a leva per circuito forza e interruttori a leva per circuito luce. I frutti sono in materiale plastico colore nero come le placche. L'impianto elettrico si trova in scarso stato di manutenzione e deve essere revisionato ed eventualmente messo a norma.

L'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria è autonomo con caldaia murale del 2005 funzionante a gas metano posizionata in cucina, marca **Beretta**.

Il sistema di riscaldamento avviene mediante terminali scaldanti costituiti da radiatori in acciaio lamellari verniciati di bianco. L'impianto è dotato di sistema di regolazione costituito da n° 1 termostato, posizionato nel corridoio di disimpegno. Complessivamente il sistema di riscaldamento si trova in discreto stato manutentivo.

La zona cottura è predisposta per funzionamento a gas. Sono presenti attacco acqua calda e fredda per lavello.

Nel bagno è presente attacco e scarico per lavatrice.

L'alloggio è dotato di un balcone rivolto verso est con accesso dalla stanza e dal bagno e gode di una bella vista sulla città. Il terrazzino è coperto e pavimentato con mattonelle di gres rosso mattone di formato rettangolare ed il parapetto è in tubolari verniciati grigio che devono essere puliti ed eventualmente riverniciati.

A servizio dell'alloggio è presente una cantina della superficie utile di 10,00 mq circa, posta a piano seminterrato. Il pavimento della stessa è in battuto di cemento. E' dotata di finestra su prospetto est. L'altezza del locale è pari a 299 cm. I muri perimetrali della cantina sono in muratura di pietrame intonacata. La porta è in legno originaria ed ora chiusa con lucchetto.

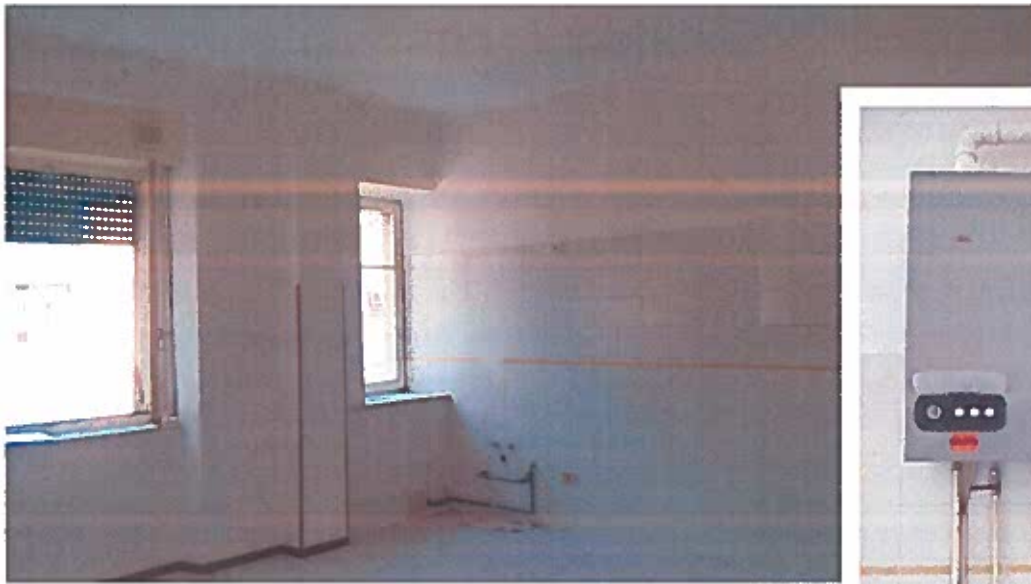
Di pertinenza dell'alloggio abbiamo inoltre una serie di locali comuni come meglio descritti nella visura tavolare allegata al punto 2.3.4. In particolare, oltre agli spazi di distribuzione e collegamento verticale, si evidenziano le seguenti parti comuni :

- ✓ n° 1 locale "lavanderia" a piano interrato comune alle pp.mm. da 11 a 25;
- ✓ i cortili, l'ingresso e l'andito a piano terra comuni alla pp.mm. da 1 a 25;
- ✓ la terrazza a piano copertura comune alla pp.mm. da 1 a 25;
- ✓ la terrazza a piano copertura comune alla pp.mm. da 11 a 25;
- ✓ l'ascensore comune alla pp.mm. da 13 a 19;

L'alloggio risulta complessivamente gradevole, la luminosità è buona grazie al piano elevato e l'affaccio ad est è molto piacevole. Escludendo l'ottica di una ristrutturazione globale con nuova redistribuzione degli spazi interni, per renderlo adeguato alle nuove esigenze abitative si renderebbero necessari alcuni interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

La certificazione energetica è stata eseguita in data 25.08.2015 e l'alloggio è in classe D.

2.2.4. FOTOGRAFIE DELL'UNITA' IMMOBILIARE



- Vista della cucina con finestre verso ovest e della caldaia murale



- Vista dell'atrio di ingresso verso il portoncino d'entrata
- Vista del disbrigo tra camera e bagno e sul fondo la porta finestra del bagno che si apre sul poggiatesta ad est

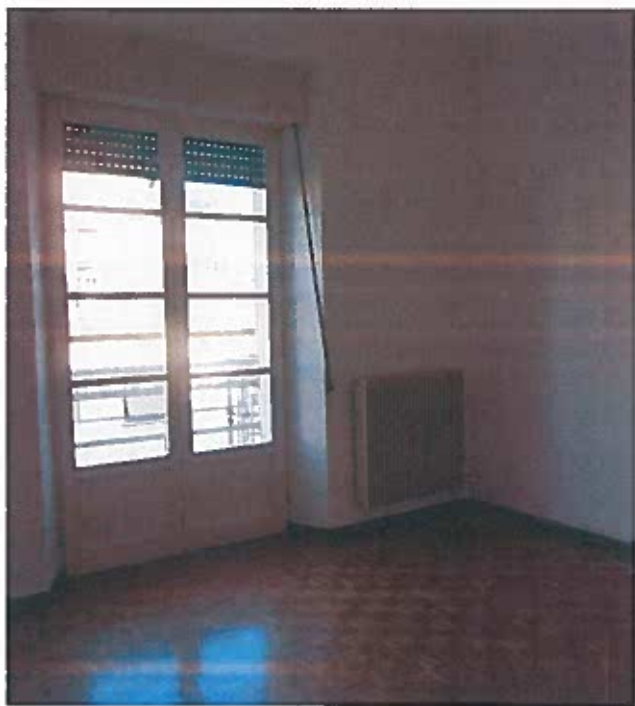


Foto della camera da letto con porta finestra con affaccio verso est.



Foto del balcone lungo il lato est



Vista dal balcone verso nord (sopra) e verso sud (sotto)





Vista dei sanitari e della vasca da bagno



Vista della cantina

2.2.5. SCHEDE DI SOPRALLUOGO
SCHEDA EDIFICIO

C _{VE}	VETUSTA'	ANNI
	Globale Edificio	82
	Copertura e Grondaie	29
	Vani Scale	82
	Facciate	21
		0.723

C _{PI}	CARATTERISTICHE EDIFICIO (Intrinseche)	A	B	C
	FINITURE (A- scadenti/B - normali/C- buone)			X
	TIPOLOGIA (A - plurif. più di 10 alloggi/B - plurif. 3-10 alloggi/C - singola -bifam.)	X		
	ASCENSORE (se necessario rispetto all'alloggio stimato) (A - assente e oltre 3p/B - assente fino a 3p/C - presente)			X
	PRESENZA SPAZI COMUNI (parcheggi/cortili) (A - assenti/B - presenti/C - presenti 1 posto/alloggio)		X	
		1,000		

C _{MANE}	STATO MANUTENTIVO/STATO CONSERVATIVO EDIFICIO	A	B	C
	PARETI ESTERNE TINTEGGIATURA (A- scadente/B - normale/C- buona)			X
	TINTEGGIATURE VANI SCALA (A- scadente/B - normale/C- buona)		X	
	PAVIMENTAZIONI VANI SCALE (A- scadente/B - normale/C- buona)		X	
	SERRAMENTI VANI SCALE (A- scadente/B - normale/C- buona)		X	
	PAVIMENTAZIONI VIALETTI ED ESTERNE (A- scadente/B - normale/C- buona)			X
	TENUTA DEL VERDE (A- scadente/B - normale/C- buona)			X
	COPERTURE E GRONDAIE (A- scadente/B - normale/C- buona)		X	
		1,005		

C _{ES}	CARTTERISTICHE EDIFICIO (estrinseche)	A	B	C
	UBICAZIONE (A- periferico/B - semicentrale/C - centrale)		X	
	CONTESTO SOCIALE (A- economico - popolare/B - normale/C- buono- ricercato)		X	
	ACCESSIBILITA' SERVIZI PUBBLICI (municipio/poste/scuole) (A- oltre o non presenti/B - entro 3000 m/C- entro 300 m)		X	
	ACCESSIBILITA' TRASPORTO PUBBLICO (treni/pullman/autobus) (A- oltre o non presenti/B - entro 3000 m/C- entro 300 m)			X
	SERVIZI COMMERCIALI DI BASE (supermercato) (A- oltre o non presenti/B - entro 3000 m/C- entro 300 m)		X	
	VERDE PUBBLICO (parchi/giardini) (A- oltre o non presenti/B - entro 3000 m/C- entro 300 m)			X
		0,997		

SCHEDA ALLOGGIO

C _{Va}	VETUSTA'	ANNI
	PAVIMENTI ZONA GIORNO	30
	PAVIMENTI ZONA NOTTE	30
	SERVIZI IGIENICI	30
	TINTEGGIATURE	3
	SERRAMENTI INTERNI	30
	SERRAMENTI ESTERNI	14
	PORTONCINO	14
	IMPIANTO ELETTRICO	30
	IMPIANTO RISCALDAMENTO	30
		0,816

C _{all}	CARATTERISTICHE ALLOGGIO	A	B	C
	FINITURE (A- scadenti/B - normali/C- buone)		X	
	SERVIZI IGIENICI (A - insuff./B - suff./C + che suff.)		X	
	RIPOSTIGLI (cantine - o soffitte) (A - non presente/B - presente/C - più di uno o ampio)	X		
	SERRAMENTI ESTERNI - finestre (A - altro/B - vetrocamera/C - vetrocamera basso emissivo)		X	
	ESPOSIZIONE (della ZG/ZN) (A - ZG E o N-E/B - ZG S o S-O/C- ZG S o S-O e ZN E o NE)			X
	LUMINOSITA' (rispetto a 1/8 di sup. alloggio) (A - meno di/B - circa - /C- più di)		X	
	SPAZI INTERNI (dimensioni) (A - ridotti/B - normali/C - ampi)			X
	DISTRIBUZIONE INTERNA (A - approssimativa/B - normale/C - accurata)	X		
	BALCONI (dimensioni) (A - ridotti/B - normali/C-ampi)		X	
	PRESTAZIONI ENERGETICA (classe) (A - minore di B/B - classe B/C - maggiore di B)	X		
				0,999

C _{mana}	STATO MANUTENTIVO/STATO CONSERVATIVO ALLOGGIO	A	B	C
	PARETI TINTEGGIATURA (A- scadente/B - normale/C- buona)		X	
	PAVIMENTI IN CERAMICA (A- scadente/B - normale/C- buona)		X	
	PAVIMENTAZIONI IN LEGNO (A- scadente/B - normale/C- buona)	X		
	RIVESTIMENTI (A- scadente/B - normale/C- buona)	X		
	INFISSI ESTERNI (A- scadente/B - normale/C- buona)		X	
	INFISSI INTERNI (A- scadente/B - normale/C- buona)	X		
	PORTONCINO (A- scadente/B - normale/C- buona)		X	
	IMPIANTO ELETTRICO (A- scadente/B - normale/C- buona)	X		
	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO (A- scadente/B - normale/C- buona)		X	
	BAGNO (A- scadente/B - normale/C- buona)		X	
				0,995



CdotA	DOTAZIONI ALLOGGIO	A	B	C
	IMPIANTO RISCALDAMENTO (A- radiatori singola zona/B – radiatori più zone/C – pavimento)	X		
	IMPIANTO ELETTRICO (n. punti comando – prese corrente) (A- non a norma o dot. Scarsa/B – a norma/C – a norma dot. ampia)	X		
	GENERATORE (A- caldaia centralizzata/B – presenza di sist. di regolazione o contabilizzazione/C – cald. aut. o centr. con regolazione e contab.)			X
	IMPIANTO IDRICO SANITARIO (apparecchi sanitari/erogatori) (A- economico/B – normale/C - lusso)		X	
	CITOFONO (A- non presente/B – citofono/C- videocitofono)		X	
			0,998	

2.3.2. VISURA CATASTALE



Provincia Autonoma di Trento
 Servizio Catasto
 Ufficio del Catasto di TRENTO

Data: 01-08-2018
 Ora: 10:27:11

Visura per immobile

Visura n. 255121
 Pag. 1 di 2

Situazione degli atti informatizzati al 01-08-2018

Dati della richiesta	Comune di TRENTO (codice: L378) - Comune catastale di TRENTO (codice: 408) - Particella edificiale: 2001 - Subalterno: 32 - PM: 18	Ufficio Catasto competente TRENTO
-----------------------------	--	--------------------------------------

UNITA' IMMOBILIARE

N	CC	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita Valore M/S (*)	DATI DERIVANTI DA
		Particella edificiale	Sub	Foglio	PU	Zona Cata	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie		
1	408	2001	32	50	18	-1	-	A/2	5	3,5 van	83 mq	Euro 469,98 Euro 78.920,94	VARIAZIONE n. 5139/001/2015 del 17-07-2015 in data del 06-08-2015. FRAZIONAMENTO, RISTRUTTURAZIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
Indirizzo					VIA G. A PRATO n. 22, Piano 01/3								
Notifica					214/2015			Partita					
Legenda comune catastale					408 - TRENTO								

INTESTATO

N.	C.C. / PART. / P.M.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI	DATI DERIVANTI DA
1	C.C. 408 / part. 2001 / P.M. 18	ISTITUTO TRENINO PER L'EDILIZIA ABITATIVA S.P.A., con sede in TRENTO	PROPRIETARIO	Intestazione diritto di proprietà G.N. n. 2785/1981 del 02-05-1981 in data del 03-01-2008 (Ab. d.d. 18/02/1975)

Ultima situazione degli intestati al Catasto Fabbricati al 30-09-2016

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
----	-----------------	----------------	-----------------------

*) L'ordine nella classifica che - per le parti Trento, il codice fiscale è stato calcolato sulla base dei dati anagrafici - in quanto alla prassi catastale sono del Catasto Fabbricati - per le parti più recenti - il codice fiscale è stato calcolato sulla base dei dati anagrafici della prassi catastale del Catasto Fabbricati

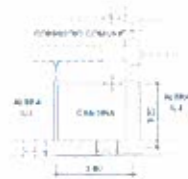
Rendita catastale al 01/08//2018 = € 469,98

2.3.3. PLANIMETRIA CATASTALE

 <p>PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO</p>	Ufficio del catasto di TRENTO Identificativi dell'Unità Immobiliare C.C. 406, P.ed 2001, Sub 32, P.M. 18	Comune amministrativo di L378 - TRENTO
	 <p>SERVIZIO CATASTO</p>	



PIANO INTERRATO
n. 240



Compilato da Geom. SLOMP MAURO iscritto all'albo Geometri data Prov. di TN - Trento Mod. Am (Fabbicati)	Rilievo in conformità allo stato reale N. 1791	Orientamento  Scala 1:200 Trovare le principali misure e oriente
--	---	--

Planimetria catastale di data 2015

2.3.4. **ESTRATTO TAVOLARE**



Provincia Autonoma di Trento
Servizio Libro fondiario
Ufficio del Libro fondiario di Trento

COPIA PARTICOLARE DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE

Copia senza valore certificativo ai sensi dell'articolo 19 comma 4 del regolamento di attuazione della L.R. 4/99
Visura gratuita da usare ai soli fini istituzionali - MLTLSU73M58E951W

PARTITA TAVOLARE

COMUNE CATASTALE 406 Trento

6143 II

Apertura il 16/05/2008

DISTRETTO Trento

Piombi *** Nessun piombo ***

Ultimo piombo evaso G.N. 8961/2015

P.M.18 Piombi *** Nessun piombo ***

Ultimo piombo evaso G.N. 8961/2015

A1

Particella	Corpo tavolare	Dati catastali al 01/08/2018				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R. Dominicale Euro	R. Agrario Euro
p.ed. 2001		Edificio	0	1120	-	-

Le superfici delle particelle derivano direttamente dalla loro rappresentazione nella cartografia catastale e come tali sono autonomamente modificabili dall'Ufficio del Catasto in presenza di errori grafici o di calcolo ai sensi dell'art. 5, commi 4 e 5 della L.R. 13 novembre 1985, n. 6 e dell'art. 7 del D.P.G.R. 5 novembre 1987, n. 50/L

A2

P.M.18 A terzo piano: ingresso, disbrigo, bagno, stanza, cucina, pogggiolo, a piano interrato: cantina;

PARTI COMUNI:

- a) Fra le porzioni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10:
a piano interrato: due corridoi, ripostiglio, scale e giroscale fino al piano tetto-terrazze;
a quarto piano-sottotetto: corridoio;
a piano tetto-terrazze: una terrazza;
a piano tetto: tetto
- b) Fra le porzioni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 19:
a piano interrato: deposito con scalini, corridoio
- c) Fra le porzioni 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 25:
a piano interrato: due ripostigli; (G.N. 5045/2009)
- d) Fra le porzioni 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25:
a piano interrato: corridoio, lavanderia, scale e giroscale fino a piano tetto-terrazze;
a quarto piano-sottotetto: corridoio;
a piano tetto-terrazze: terrazza;
a piano tetto: tetto.
- e) Fra le porzioni 16, 20:
a secondo piano: atrio.
- f) Fra le porzioni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 25:
a piano rialzato: tettoia cicli, due marciapiedi, due giardini, area cassonetti nettezza urbana;
a piano tetto-terrazze: terrazza; tetto.
- g) Fra le porzioni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25:
a piano interrato: due terrapieni;
a piano rialzato: cortile, andito, ingresso, atrio
- h) Fra le porzioni 24 (anche per la quota delle expp. mm. 11 incl. 19, 21 incl. 23) e 20:
a quarto piano-sottotetto: corridoio.

Altre P.M. non richieste



Provincia Autonoma di Trento
Servizio Libro fondiario
Ufficio del Libro fondiario di Trento

COPIA PARTICOLARE DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE

02/06/1981 - G.N. 2795/9 ANNOTAZIONE

Il muro divisorio fra i fondi è di proprietà comune fra i proprietari pro tempore delle case p ed 2001 e 1346/2 per gli effetti di cui agli art. 556 e 546 del Codice Civile

riguarda p ed 2001

02/06/1981 - G.N. 2795/10 ANNOTAZIONE

Comunione del muro fra il fondo e le p e d 1736/1 e 1736/2 a sensi del punto primo dell'atto 5/06/1939 G.N. 1279/1939

riguarda p ed 2001

29/10/2015 - G.N. 8961/10 EVIDENZA DIVISIONE MATERIALE

riguarda p ed 2001

C COMUNE

*** Nessuna iscrizione ***

B - P.M. 18

Istituto Trentino Per L'Edilizia Abitativa S.P.A. sede di Trento - quota 1/1

02/06/1981 - G.N. 2795/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Atto d.d. 19/02/1975

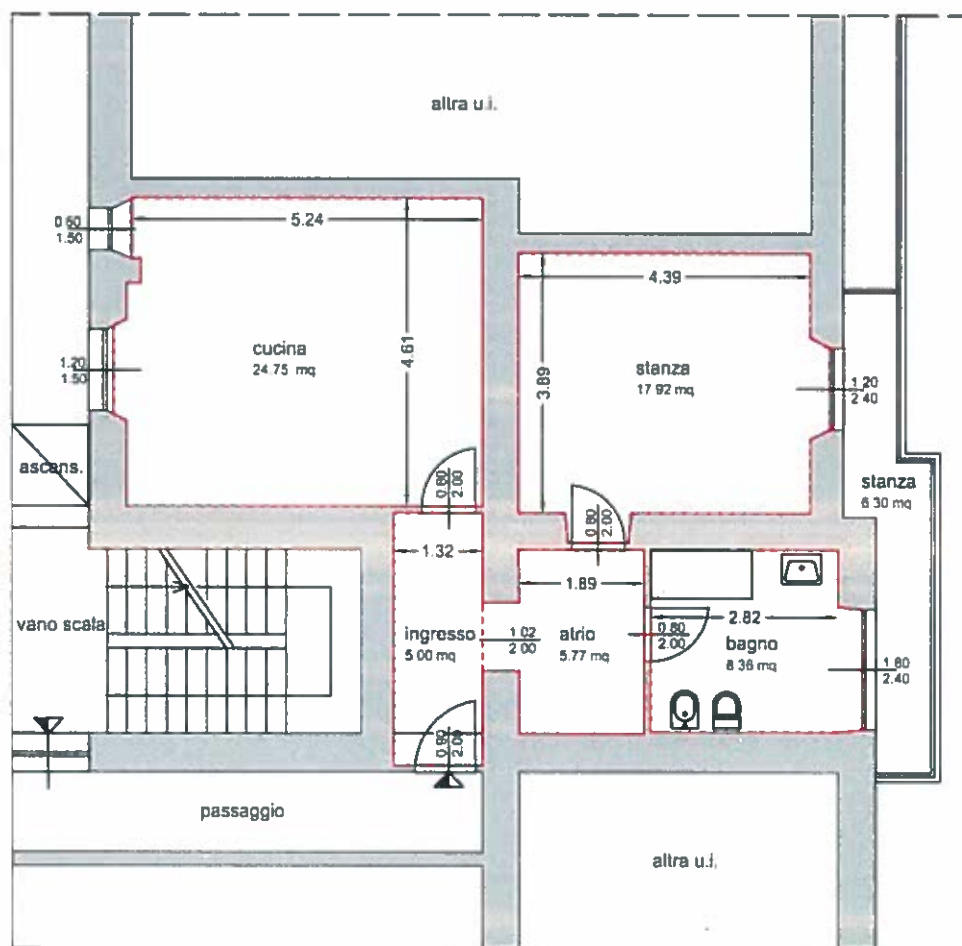
C - P.M. 18

*** Nessuna iscrizione ***

Copia realizzata mediante sistema informativo automatizzato

Blocchi utili ai fini della liquidazione n. 1

2.3.5. PIANTA DETTAGLIATA DELL'ALLOGGIO



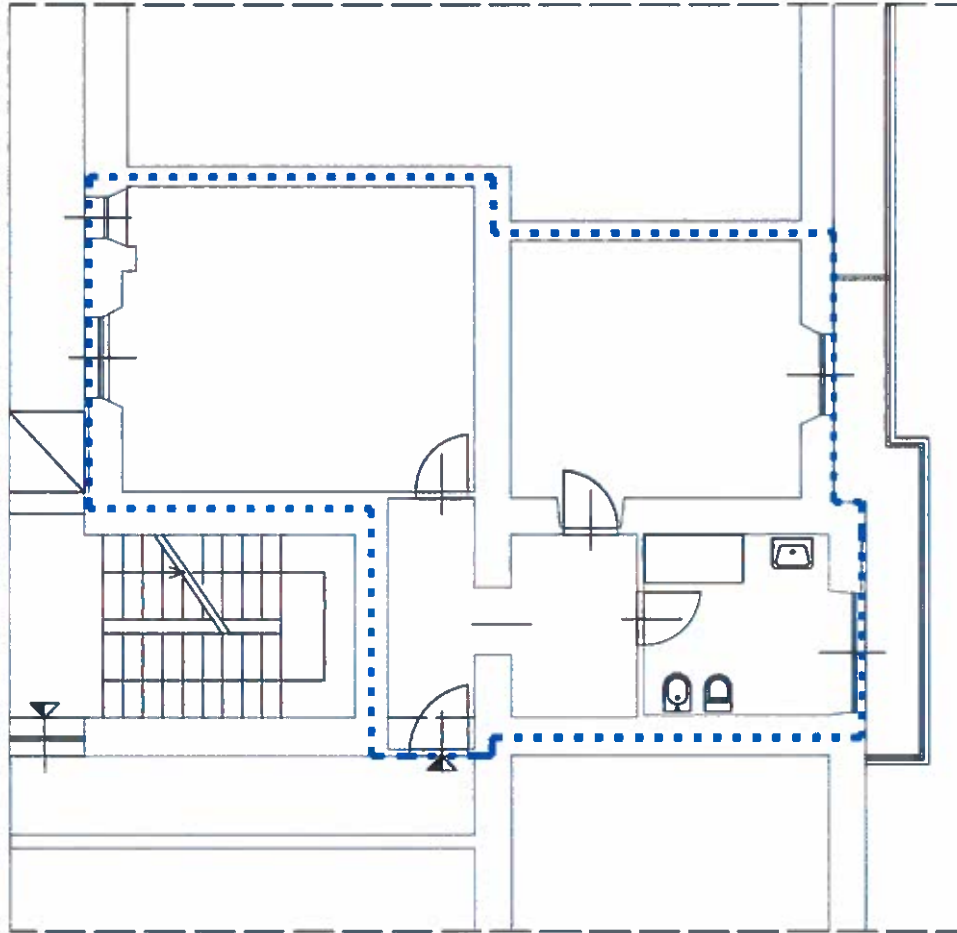
nord



PIANTA ALLOGGIO P.ED. 2001 C.C. TRENTO - P.M. 18 SUB 32 - PIANO TERZO - VIA A. PRATO, 22 TRENTO

H alloggio = 3.09 m

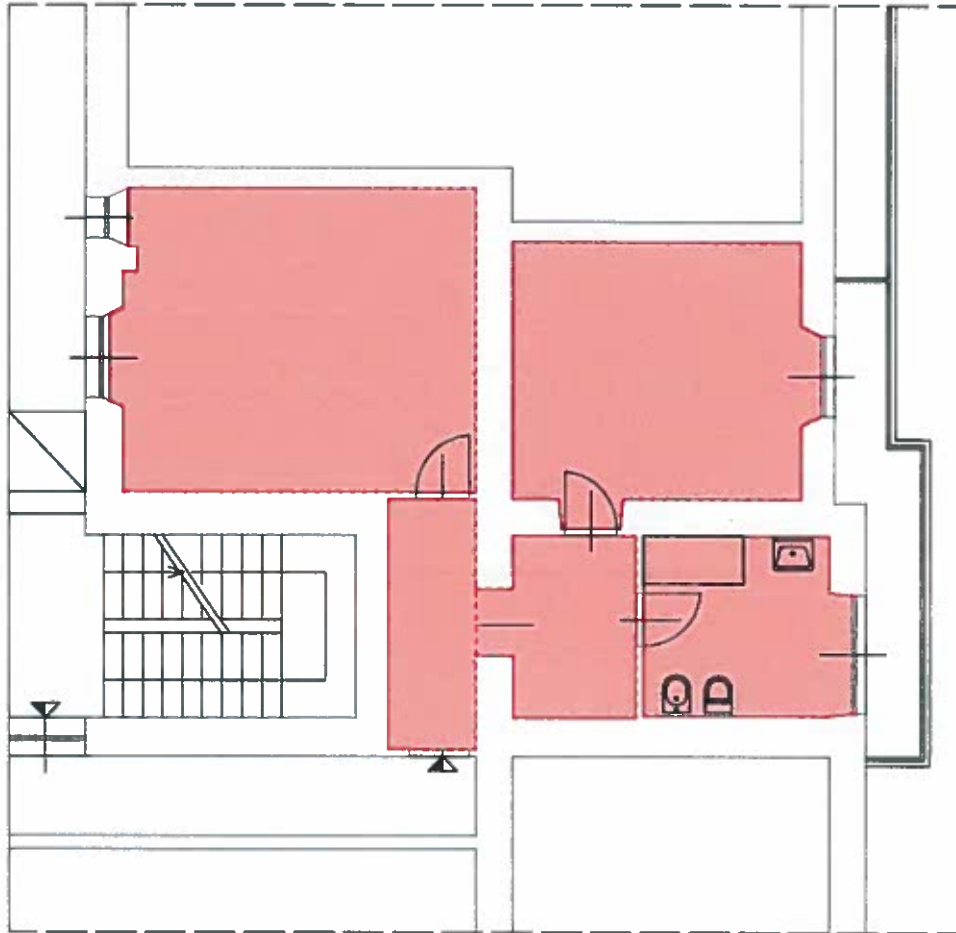
SCALA 1: 100



nord



PERIMETRO SUPERFICIE COMMERCIALE ALLOGGIO
AREA SUP. COMM. ESCLUSO BALCONI, CANTINA E PARTI COMUNI = 78.55 mq



nord



SUPERFICIE UTILE CALPESTABILE ALLOGGIO = 61.80 mq






2.4. ANALISI DELLO STRUMENTO URBANISTICO

2.4.1. ESTRATTO P.R.G. – SCALA A VISTA



Estratto legenda PRG

• Città consolidata

-  Acc2a - Città consolidata soggetta a ristrutturazione edilizia con risanamento conservativo delle fronti
-  Acc2b - Città consolidata soggetta a demolizione con ricostruzione
-  Acc1b - Città consolidata soggetta a risanamento conservativo
-  Acc-ai - Area ineditata nella città consolidata
-  Perimetri città consolidata

• Catasto adattato

-  Catasto adattato

L'edificio ricade in area "città consolidata" regolamentata dall'art. 33 Acc2a delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Trento
Gli interventi ammessi di ristrutturazione devono considerare il risanamento conservativo delle fronti.

Il cortile di pertinenza è considerato area ineditata nella città consolidata art. 33 ai

Estratto delle N.T.A.

Art. 33 - Acc: Città consolidata

1. Nell'ambito delle zone di città consolidata sono individuate con apposito simbolo sette diverse sottozone in funzione delle diverse caratteristiche di pregio e interesse storico architettonico degli edifici.

2. In tali sottozone sono rispettivamente ammessi i seguenti interventi:

Acc1a - manutenzione ordinaria, restauro. Tali edifici sono soggetti alla medesima disciplina di intervento degli edifici classificati sottozona A1 nell'ambito degli insediamenti storici;

Acc1b - manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo;

Acc2a - manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e, ad eccezione delle fronti, ristrutturazione edilizia. Nel caso di interventi di sopraelevazione di cui al successivo art. 87, va comunque garantita la lettura dell'articolazione volumetrica caratterizzante l'edificio oggetto dell'intervento;

Acc2b - manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione e con spostamento del sedime nel rispetto degli allineamenti, con obbligo di non eccedere il volume massimo preesistente fuori terra, la superficie coperta e l'altezza massima. In tutti gli interventi deve comunque essere mantenuta la coerenza delle fronti e della copertura con gli eventuali edifici posti in aderenza ed aventi la medesima classificazione, al fine di

tutelare i caratteri architettonici dell'insieme. Negli interventi di demolizione e ricostruzione è ammesso il recupero dei volumi Acc3 soggetti a demolizione senza ricostruzione presenti nelle pertinenze;

Acc3 - demolizione senza ricostruzione. Sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;

Acc4 - ristrutturazione urbanistica per opere pubbliche. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica per opere pubbliche dovranno avvenire nel rispetto degli indici di cui ai successivi articoli 65 e 69 e sono subordinati alla predisposizione di un progetto esteso all'intera area individuata negli elaborati di PRG relativi alla disciplina del suolo. Fino a quando non si procede alla ristrutturazione urbanistica come sopra disciplinata, sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo.

Acc5 - ristrutturazione urbanistica con obbligo di piano attuativo da redigere nel rispetto degli allineamenti esistenti o prescritti dalla cartografia di PRG, dell'altezza massima di metri 16,50, dell'indice di fabbricabilità territoriale di 5 m³/m². Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, ai fini del rispetto degli standard urbanistici devono prevedere, mediante apposita convenzione, la cessione a titolo gratuito di aree per servizi in misura pari a m² 0,09 per ogni metro cubo da edificare, reperibili anche nelle immediate vicinanze e comunque non al di fuori dal comune catastale entro cui ricade l'intervento ed in ogni caso su aree già destinate a servizi ed attrezzature dal vigente PRG. All'interno delle sottozone Acc5 è ammessa la destinazione d'uso prevalentemente residenziale.

3. Salvo diversa, specifica, indicazione di zona, è sempre consentito il permanere della destinazione d'uso in atto ovvero l'utilizzazione per gli usi previsti all'art. 36 delle presenti norme.

4. Nelle zone Acc, compatibilmente con le caratteristiche del fabbricato, ove non si proceda a lavori di ristrutturazione, sono consentiti gli ampliamenti volumetrici strettamente necessari ad accogliere gli impianti tecnici mancanti o da adeguare. Limitatamente alle sottozone Acc2a e Acc2b, sono inoltre consentiti gli interventi di cui al successivo art. 87.

5. I limiti di intervento di cui ai commi precedenti valgono anche per le aree destinate a servizi pubblici ricadenti nelle zone Acc.

6. Le aree inedificate ricadenti entro la città consolidata non sono edificabili, fatta salva la realizzazione di parcheggi interrati di pertinenza nonché di interrati funzionali a edifici pubblici o destinati a servizi pubblici.

2.4.2. CORRISPONDENZA TITOLI EDILIZI

Atti che interessano la p.ed. 2001 in C.C. Trento secondo l'elenco rilasciato dal Comune di Trento :

- autorizzazione n°7227 del 1934 per la costruzione di casa p.ed. 2001 rilasciata a I.N.C.I.S.;
- Autorizzazione edilizia n° 32472 dd. 09/11/1988 per sistemazione appartamento al terzo piano rilasciato ad I.T.E.A.;
- Autorizzazione edilizia n° 34461 dd. 31/10/1989 per sistemazione terrazze rilasciato a condominio I.N.C.I.S.;
- Autorizzazione edilizia n° 3096 dd. 07/05/1990 per costruzione ascensore a condominio I.N.C.I.S.;
- autorizzazione n°21045 (presa d'atto secondo art. 85 L.P.22/1991) dd. 21/06/1994 rilasciato a condominio I.N.C.I.S.;
- autorizzazione edilizia per manutenzione straordinaria n°47387 dd. 29/12/1997 per tinteggiatura rilasciato a condominio I.N.C.I.S.;
- autorizzazione edilizia n°38562 dd. 02/10/2003 per realizzazione pergolato rilasciato a condominio I.N.C.I.S.;
- Comunicazione in attività enti pubblici per manutenzione straordinaria n°4957 (art. 31 L.P.22/1991) dd. 26/01/2004 per sostituzione serramenti esterni rilasciato al Settore investimenti di I.T.E.A. S.p.A.;
- DIA 15 gg per manutenzione straordinaria n°117984 (art. 31 L.P.22/1991) dd. 28/09/2010 per opere esterne rilasciato a condominio I.N.C.I.S.;

2.4.3. VERIFICA DELL'INTERESSE CULTURALE

La Commissione Beni Culturali della Provincia Autonoma di Trento comunicava in data 15 maggio 1996 che l'immobile non riveste interesse storico-artistico e pertanto i progetti delle opere che lo riguardano non necessitano della preventiva approvazione di cui all'allora art. 18 della Legge n. 1089/1939.

IL LOTTO IMMOBILIARE

2.4.4. CALCOLO DELLA SUPERFICIE CALPESTABILE NETTA

Di seguito si riporta la tabella relativa al calcolo delle superfici calpestabili nette:

Destinazione	Piano	Superficie netta (mq)
Appartamento	terzo	61,80
Balcone	terzo	6,30
Cantina	seminterrato	10,00

Oltre alle superfici degli immobili componenti il lotto, vi sono delle parti comuni in comproprietà con gli altri alloggi dello stabile. Le parti comuni sono desumibili dal Piano di Casa Materialmente diviso e dalla descrizione del Libro Fondiario (vedi Estratto Tavolare al capitolo 2.3. **SITUAZIONE CATASTALE E TAVOLARE** della presente relazione di stima).

2.4.5. CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Le misurazioni necessarie per definire puntualmente il lotto immobiliare vengono eseguite riferendosi ai dettami del Sistema Italiano Misurazione (S.I.M.): in particolare necessita quantificare la Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) dei singoli beni oggetto di stima.

La Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) viene determinata come segue:

- Dall'area edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di 50 cm per quelle esterne e metà di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25. Nel caso di proprietà indivisa, ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: a) il vano scale (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), b) l'eventuale vano ascensore; c) eventuali cavedi.
- Dal dettaglio delle superficie accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione.

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

Le superfici commerciali sono state calcolate secondo gli standard disciplinati dalla delibera

della Giunta Provinciale n. 12975 del 11/10/1996 che rimane comunque come riferimento e dalle delibere del C.d.A. di ITEA S.p.A. dd. 27-05-2009 e 18-09-2013. Alle superfici misurate viene applicato un coefficiente di ponderazione in funzione della tipologia degli spazi e della superficie specifica presa in considerazione.

Qualora si siano rilevate destinazioni d'uso non contemplate nella citate delibere di G.P. o del C.d.A. di ITEA S.p.A., si è provveduto ad utilizzare ulteriori coefficienti di ponderazione, opportunamente rilevati dalla pubblicistica di settore ed in particolare dal "Codice delle Valutazioni immobiliari Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa.

SUPERFICIE COMMERCIALE CONSISTENZA P.M. 18 e sub. 32

ai sensi della Delibera della G.P. n°12975 di data 11/10/1996

e dei criteri di cui alla delibera del C.D.A. di ITEA s.p.a. d.d. 27-05-2009 e d.d. 18-09-2013.

Destinazione	Piano	Superficie lorda SEL (mq)	Coefficiente	Superficie commerciale (mq)
Appartamento	terzo	78,55	1,00	78,55
Balconi	terzo	6,30	0,50	3,15
Cantina	semint.	10,00	0,25	2,50
SUPERFICIE COMMERCIALE DELLA PROPRIETA' ESCLUSIVA				84,20
SUPERFICIE COMMERCIALE PARTI COMUNI IMPUTABILI ALLA P.M.				5,05
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)				89,25

Si chiarisce che le parti comuni sono state indicate come quota parte della proprietà esclusiva (definite percentualmente).

La superficie commerciale della p.ed. 2001, p.m. 18 sub 32, si determina quindi in:

89,25 mq commerciali.

3. ASSUNZIONI, LIMITI E DICHIARAZIONI DEL PERITO

La presente perizia estimativa è stata sviluppata:

- sulla base delle misurazioni effettuate in sopralluogo dai tecnici della Società ITEA S.p.A.;
- adottando il criterio di stima "Stima su Larga Scala", (vedi International Valuation Standard – Mass Appraisal);
- considerando il bene oggetto di stima liberi da qualsiasi gravame, ad esclusione di quelli oggetto di specifica valutazione;
- considerando i beni oggetto di stima liberi da contratti d'affitto e/o qualsiasi analogo titolo di occupazione (qual'ora in sede di sopralluogo risultassero locati/occupati, si precisa che la società proprietaria provvederà a rescindere i contratti e "liberare i beni" in argomento, prima dell'effettiva pubblicazione dell'avviso di alienazione);
- con l'ausilio di Foglio Elettronico (Excel) per le operazioni di calcolo;
- nel corso del mese di agosto 2018.

Il sopralluogo di presa visione del bene ed il rilievo dell'alloggio è stato effettuato dalla dott.ssa Luisa e Maltagliati e per.ind. Sergio Martinelli quali tecnici incaricato dalla Società, in data **01.08.2018**

Si attesta che è stata eseguita la "Verifica dell'interesse culturale" del bene oggetto di stima e che in data 15.05.1996 veniva comunicato dalla Provincia Autonoma di Trento che la Commissione Beni Culturali decideva di riconoscere che l'immobile non rivestiva interesse storico-artistico.

(vedi art.12 del D.L. 22 gennaio 2004, n.42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della Legge 6 luglio 2002, n.137)

Si attesta la regolarità edilizia/catastale del bene oggetto di stima, dichiarandone la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie del fabbricato. A livello tavolare si evidenzia la mancanza della descrizione di alcune parti comuni : dell'atrio a piano terzo comune alle ppm..18 e 25 e dell'ascensore da piano terra a piano quarto comune alle pp.mm. 13-14-15-16-17-18-19. Si ribadisce però la correttezza delle planimetrie del Piano di Casa Materialmente Divisa del 21.07.2015 [G.N. 8961/2015].

(vedi D.L. 31 maggio 2010, nr.78 – art.19, comma 14 – convertito, con modificazioni, dalla Legge 30 luglio 2010, nr.122)

Si autorizza la pubblicazione della presente perizia estimativa, sia in forma completa che parziale.

4. CRITERIO DI STIMA

4.1. METODO DI STIMA

Come indicato in premessa il criterio di stima adottato è il metodo di "Stima su Larga Scala" (Mass Appraisal).

Tale metodo si basa sul metodo del confronto del mercato e prevede:

- l'identificazione e rilevazione del bene oggetto di valutazione definendone consistenza, caratteristiche estrinseche ed intrinseche;
- l'identificazione di immobili che per caratteristiche costruttive, ubicazione e consistenza possano definirsi "comparabili", rilevandone i relativi prezzi di cessione (da altre aste/cessioni del Patrimonio ITEA S.p.A, attraverso indagini di mercato e ricerche puntuali nelle banche dati della società);
- la rilevazione dei "prezzi commerciali" e dei "valori a nuovo" desumibili dai principali borsini immobiliari di zona;
- il confronto/comparazione tra l'immobile oggetto di valutazione e quello/quelli definito/i "comparabile", provvedendo ai necessari "aggiustamenti" delle differenze quantitative/qualitative attribuendo dei coefficienti di ponderazione, di merito, di differenziazione;
- la verifica rispetto ai prezzi commerciali medi dei valori dell'usato.

Elaborando i prezzi rilevati e ritenuti coerenti, è quindi possibile determinare dei valori unitari "medi" - VUNIT (nello specifico valori riferiti ad appartamenti nuovi) che moltiplicati per il coefficiente di merito - CM - e la superficie commerciale - SUPCOMM - del bene oggetto di stima, permette di determinare il più probabile valore di mercato del bene stesso.

Il coefficiente di merito a sua volta, è la somma del coefficiente relativo alla quote comuni e alle quote di proprietà esclusive.

In particolare per quanto riguarda l'**alloggio**, come esplicitato nelle tabelle, il coefficiente di merito è il prodotto del coefficiente che tiene conto dell'età (media pesata della vetustà delle varie componenti), del coefficiente che tiene conto dello stato manutentivo (media pesata dello stato manutentivo e del livello di efficienza dei vari elementi) e dei coefficienti che tengono conto della qualità complessiva (media pesata degli elementi di qualità sia da un punto di vista edilizio che da un punto di vista impiantistico).

Per quanto riguarda l'**edificio** il coefficiente di merito è il prodotto del coefficiente che tiene conto dell'età (media pesata della vetustà delle varie componenti relativi all'edificio), del coefficiente che tiene conto dello stato manutentivo (media pesata dello stato manutentivo e del livello di efficienza dei vari elementi) e dei coefficienti che tengono conto della qualità complessiva (media pesata degli elementi di qualità posizionali estrinseci, degli elementi di qualità della tipologia edilizia, del livello delle finiture, della dotazione di spazi comuni).

4.2. VALORI UNITARI

Si considerano i valori riportati dall'osservatorio del **Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio** che per la zona in oggetto, con riferimento temporale al II° semestre 2017 per quanto riguarda le Abitazioni Civili a destinazione residenziale riporta i seguenti valori.

Provincia: Trento

Comune: Trento

Fascia/zona: **Centrale/VIA S.FRANCESCO D'ASSISI,CORSO 3 NOVEMBRE,VIALE ROVERETO,VIALE TRIESTE,VIA GRAZIOLI (ZONA TRIBUNALE)**

Codice di zona: B7

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenziale

anno e semestre	Abitazioni civili	
	Stato conservativo NORMALE	
	Prezzo min (€/mq lordo)	Prezzo max (€/mq lordo)
2017 II° semestre	2.400	3.200

anno e semestre	Abitazioni civili	
	Stato conservativo OTTIMO	
	Prezzo min (€/mq lordo)	Prezzo max (€/mq lordo)
2017 II° semestre	3.800	4.400

- 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.

Da indagini si riscontra un basso dato di immobili in vendita nella presente zona, ma una costanza negli ultimi anni dei prezzi dei borsini immobiliari. L'alloggio si presenta abitabile e in discreto stato anche se sono necessari alcuni interventi manutentivi. La posizione dell'immobile, lo stato ottimale dell'immobile in generale e i numerosi spazi comuni ne

aumentano notevolmente il valore e per tali motivazioni si è ritenuto opportuno tenere un valore pari a:

- **2.650,00 €/mq superficie commerciale virtuale lorda = valore immobiliare medio basso risetto ai valori minimi e massimo O.M.I. per appartamenti in stato conservativo normale;**

questo valore va a sua volta reso omogeneo al mq commerciale come individuato ai sensi della Delibera della G.P. n°12975 di data 11/10/1996 e dei criteri di cui alla delibera del C.D.A. di ITEA s.p.a. d.d. 27-05-2009 e d.d. 18-09-2013.

La superficie utilizzata da O.M.I. infatti come multiplo del prezzo per determinare il valore di un immobile utilizza la "superficie commerciale virtuale" che sostanzialmente non contempla la quota parte di superficie dell'immobile imputabile alle pertinenze in proprietà non esclusiva, per il caso in oggetto la differenza ammonta al 6%, pertanto il valore O.M.I. omogeneizzato è calcolato in:

$$2.650,00 - (6\%) = 2.491,00 \text{ €/mq}$$

4.3. ANALISI ESTIMATIVA CON IL METODO DEL CONFRONTO DEL MERCATO (MASS APPRAISAL)

Viste le caratteristiche di zona, 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 provvede a definire i vari coefficienti di merito:

COEFFICIENTI EDIFICIO					
Vetustà (C. VE)	Manutentivo (C. ManE)	Caratteristiche Intrinseche (C. Pi)	Caratteristiche Estrinseche (C. Es)	Coefficienti Merito Tot. Edificio (C Mqc)	Coeff. Peso Quota Comune (C Qc)
0,7233	1,0051	1,00	0,9973	0,7250	0,1000

Dove i coefficienti di EDIFICIO sono:

Vetustà (C Ve) tiene conto dell'età dell'edificio in cui l'Unità Immobiliare è inserita;

Manutentivo (C. ManE) considera lo stato manutentivo generale dell'edificio;

Caratteristiche Intrinseche (C Pi) valuta le caratteristiche specifiche dell'edificio (tra cui la tipologia, le finiture, la presenza o meno di determinate dotazioni quali ascensore, parcheggi, ecc ...)

Caratteristiche Estrinseche (C Es) tiene in debito conto le caratteristiche posizionali e le dotazioni della zona in cui è inserito l'edificio in relazione anche alla prossimità e accessibilità delle stesse (tra cui: spazi e servizi pubblici, esercizi commerciali, ecc).

COEFFICIENTI ALLOGGIO					
Vetustà (C. VA)	Manutentivo (C. ManA)	Caratteristiche Alloggio (C. All)	Dotazioni Impiantistiche (C. Dot)	Coefficienti Merito Tot. Alloggio (C Mpe)	Coeff. Peso Parti Esclusive (C Pe)
0,8155	0,9952	0,9991	0,9975	0,8089	0,9000

Dove i coefficienti di ALLOGGIO sono:

Vetustà (C VA) tiene conto dell'età dell'alloggio;

Manutentivo (C. ManA) considera lo stato manutentivo - conservativo delle dotazioni specifiche dell'alloggio;

Caratteristiche Alloggio (C All) valuta diverse peculiarità dell'alloggio e le loro caratteristiche specifiche (tra cui: distribuzione interna, esposizione, finiture, ecc.)

Dotazioni Impiantistiche (C Dot) considera le caratteristiche e le dotazioni degli impianto specifici dell'alloggio (tra cui: impianto di riscaldamento, impianto elettrico, ecc.)

Definiti i coefficienti, si determina il Valore di Cessione dell'Alloggio quale:

il prodotto del prezzo al metro quadro commerciale al nuovo, moltiplicato per la somma dei coefficienti di Edificio ed Alloggio moltiplicati per il peso corrispondente, moltiplicati per la Superficie commerciale e cioè esplicitando la formula:

$$(\text{Valore O.M.I. di Riferimento}) \times ((C Mqc \times C Qc) + (C Mpe \times C Pe)) \times (\text{Sup Commerciale}) = \text{Valore di Cessione Alloggio}$$

VALORE DI RIFERIMENTO (€/mq)	COEFFICIENTI EDIFICIO		COEFFICIENTI ALLOGGIO		Superficie Commerciale Alloggio in Cessione (mq)	Valore di Cessione Alloggio (V.U.I.) (€)
	Coeff. Merito Tot. Edificio (C Mqc)	Coeff. Peso Quota Comune (C Qc)	Coeff. Merito Tot. Alloggio (C Mpe)	Coeff. Peso Parti Esclusive (C Pe)		
2.491,00	0,7250	0,1000	0,8089	0,9000	89,25	177.971,40

Prendendo in esame il Valore di Cessione dell'Alloggio e dividendolo per i metri quadri commerciali, si determina un valore di **1.994,08 €/mq**. Tale valore unitario di stima può essere confrontato con i valori di immobili usati (comparabili) rilevabili dai principali borsini immobiliari.

In particolare il borsino immobiliare "Guida Casa" curato dalla FIMAA, aderente all'Unione Commercio e Turismo di Trento, riferito al **Comune di Trento** per l'anno **2018** da come valore zona Tribunale:

- per immobili simili "da ristrutturare" [non abitabili] da un minimo di 1.000,00 €/mq a un massimo di 1.400,00 €/mq.
- per immobili simili "da risanare" [15-35 anni] da un minimo di 1.400,00 €/mq a un massimo di 1.800,00 €/mq.
- per immobili rientrati nella categoria "usato" [3-15 anni] un minimo di 1.800,00 €/mq a un massimo di 2.800,00 €/mq.
- per immobili simili "nuovi" da un minimo di 3.500,00 €/mq a un massimo di 4.300,00 €/mq.

Pertanto confrontando i suddetti valori unitari a metro quadrato, si rileva che la presente valutazione è leggermente superiore ai valori indicati per gli immobili "da risanare" e si colloca al minimo dei valori degli alloggi "usati".

Visto che l'alloggio ha subito poi una serie di interventi manutentivi quali il cambio dei serramenti e la sostituzione della caldaia negli ultimi 15 anni possiamo dichiarare di essere in linea con i valori sopra elencati.

5. CONCLUSIONI

In considerazione di tutto quanto sopra esposto, il valore di stima del lotto immobiliare in esame composto da un **alloggio p.m. 18 sub 32 in p.ed. 2001 in C.C. Trento** e relative pertinenze e quote parti comuni, sito nel **Comune di Trento, in Giovanni A. Prato n° 22**, determinato secondo il criterio estimativo "Stima su Larga Scala (vedi International Valuation Standard – Mass Appraisal), risulta essere pari a:

Descrizione	Mq commerciali	Valore Mass Appraisal
Alloggio, cantina e locali comuni	89,25 mq	177.971,40 €
Totale valore lotto in cessione (arrotondato)		178.000,00 €

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

Il presente valore di stima è soggetto ad I.V.A. (aliquota variabile a termine di legge).

Si riportano inoltre, per opportuna conoscenza, le spese condominiali come da calcolo della ripartizione delle spese comuni effettuata dall'Amministratore di Condominio Giulio Villotti. **Per l'anno 2015/2016 ammontavano a circa € 1.050,68** comprensive di assicurazione, amministratore di condominio, acqua fredda sanitaria (variabile in base al numero odi inquilini) pulizia e cura del verde, manutenzione ascensore, e **comprensive di interventi di manutenzione straordinaria (che nel periodo in oggetto ammontavano a € 117,54 per ritinteggiatura del vano scala).**

L'importo totale delle spese condominiali sopra riportato è quindi da ritenersi puramente indicativo in quanto lo stesso può variare considerevolmente appunto nel caso vengono eseguite opere di manutenzione straordinaria.

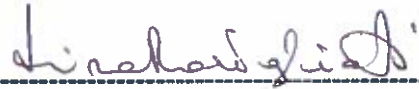
Nel conto consuntivo di cui sopra non sono comprese le spese per il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda sanitaria, poiché la stessa è prodotta autonomamente mediante caldaia murale a gas presente nell'alloggio, nel locale cucina.

La presente relazione di stima è stata sviluppata considerando tutti gli elementi rilevabili nel capitolo **3.ASSUNZIONI, LIMITI E DICHIARAZIONI DEL PERITO**. Pertanto, i valori esposti dovranno essere rielaborati qualora l'edificio dovesse essere compravenduto con modalità diverse da quelle ivi riportate.

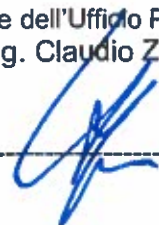
In fede.

Trento, settembre 2018

Redatto da
ITEA S.p.A.
Dott.ssa Luisa Maltagliati



ITEA S.p.A.
Il Direttore dell'Ufficio Patrimonio
Ing. Claudio Zini

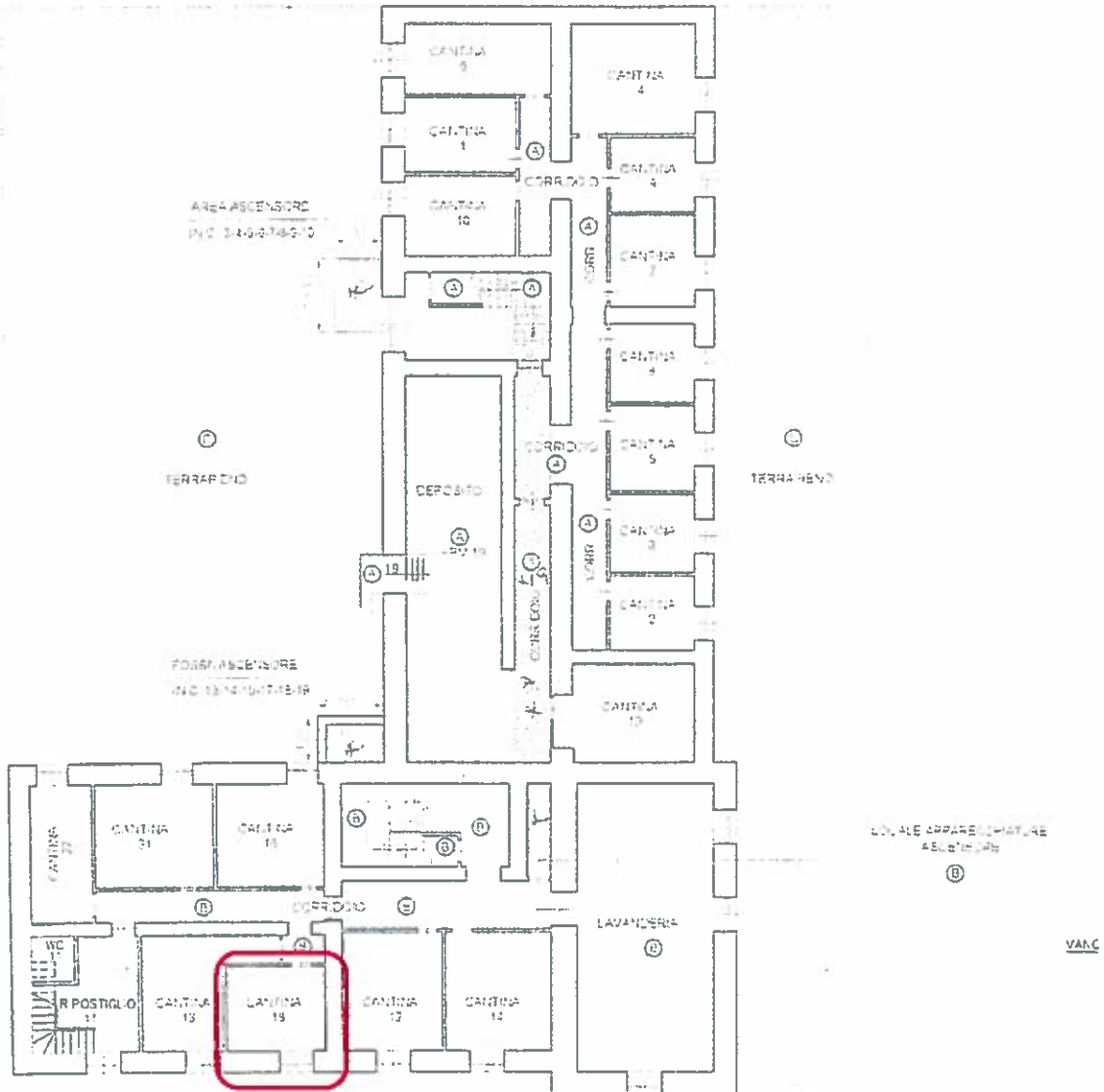


ITEA S.p.A.
La Dirigente del Settore
Gestione Casa e Immobiliare
Dott.ssa Daniela Laghi



ALLEGATI TECNICI

Estratto Piano di Casa Materialmente Divisa d.d. 21.07.2015



PIANO INTERRATO

operazione non accordata

LEGENDA

- (A) comune da porz. 1 a porz. 10
- (B) comune da porz. 11 a porz. 25
- (C) comune da porz. 1 a porz. 25

S servitù di passo a favore della P.M. 19
F operazione non accordata



TERZO PIANO

... ..

