


PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO
COMUNE TRENTO

OGGETTO:

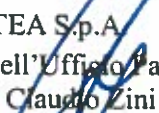
- P.ed. 3257/3 in C.C. Trento - Alloggio p.m. 2 sub. 1
- Comune Amministrativo di Trento, Via Cardinal Morone 11
- Codice Fabbricato 57
- Codice Alloggio 43100751 alloggio sfitto

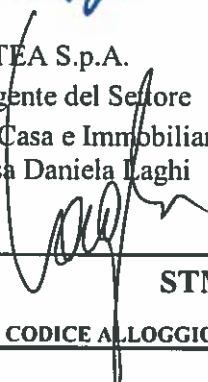
**PIANO DI RAZIONALIZZAZIONE
DEL PATRIMONIO ITEA S.p.A.**
Stima immobiliare su larga scala (Mass Appraisal) – I.V.S.



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


Trento, luglio 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	4
2.1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE	4
2.2. ANALISI DOCUMENTALE	7
2.2.1. Descrizione dell'immobile	7
2.2.2. Foto edificio	9
2.2.3. Descrizione del lotto immobiliare di cessione.....	13
2.2.4. Fotografie dell'unita' immobiliare.....	15
2.2.5. Schede di sopralluogo	18
2.3. SITUAZIONE CATASTALE E TAVOLARE	21
2.3.1. Estratto mappa.....	21
2.3.2. Visura catastale.....	22
2.3.3. Planimetria catastale.....	23
2.3.4. Estratto tavolare	24
2.3.5. Pianta dettagliata dell'alloggio	25
2.4. ANALISI DELLO STRUMENTO URBANISTICO.....	28
2.4.1. estratto P.R.G. – scala a vista	28
2.4.2. Corrispondenza titoli edilizi.....	30
2.4.3. Verifica dell'interesse culturale	30
IL LOTTO IMMOBILIARE	31
2.4.4. Calcolo della superficie calpestabile netta.....	31
2.4.5. Calcolo della superficie commerciale	31
3. ASSUNZIONI, LIMITI E DICHIARAZIONI DEL PERITO	33
4. CRITERIO DI STIMA	34
4.1. Metodo di stima.....	34
4.2. Valori unitari.....	35
4.3. Analisi estimativa con il metodo del confronto del mercato (Mass apPraisal)	36
5. CONCLUSIONI	39

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. 3257/3 tratta dalla cartografia generale del Comune di Trento. L'immobile è posizionato nel cuore del quartiere di Cristo Re a fianco della chiesa rionale.



Veduta aerea verso nord dell'immobile inserito nel contesto del quartiere di Cristo Re. Sulla sinistra è visibile la piazza e la chiesa rionale.
Foto estratta dal sito cartografia generale del Comune di Trento.



Veduta aerea verso sud dell'immobile inserito nel contesto del quartiere di Cristo Re.
Foto estratta dal sito cartografia generale del Comune di Trento. Nell'angolo a sinistra si nota il giardino urbano di Piazza General Cantore da cui si diparte il viale alberato di Corso degli Alpini.



Veduta aerea verso est dell'immobile inserito nel contesto del quartiere di Cristo Re e compreso tra le importanti arterie stradali di Corso degli Alpini [in alto a sinistra] e Via Fratelli Fontana [in basso a destra].



Veduta aerea verso ovest dell'immobile inserito nel contesto del quartiere di Cristo Re.
Foto estratta dal sito cartografia generale del Comune di Trento.

2.2. ANALISI DOCUMENTALE

2.2.1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il quartiere di Cristo Re è stato edificato a partire dalla seconda metà degli anni 40 del '900 e terminato verso il 1950 circa, cioè grossomodo nel medesimo periodo in cui è stata ultimata la palazzina in oggetto.

Il quartiere nel suo complesso è quindi il risultato di una pianificazione urbanistica su larga scala [proseguita anche negli anni '60 del'900] dove si riscontra una certa omogeneità anche dal punto di vista del linguaggio architettonico caratterizzato dalla presenza di importanti nuclei destinati all'edilizia economico-popolare.

Corso degli Alpini, asse principale del nuovo quartiere, risulta quindi una via ben strutturata, storicamente consolidata, ampia ed ariosa e dotata di alberatura su ambo i lati.

L'edificio dove si trova l'alloggio in oggetto è stato ultimato nel 1947 [vetustà 71 anni] su commissione dell'ex Istituto Autonomo Case Popolari [poi trasformato in I.T.E.A. nel 1972 ed infine in I.T.E.A. S.p.A. nel 2008].

Il complesso immobiliare è costituito da tre particelle edificiali [pp.ed. 3257/1, 3257/2, 3257/3] costruite in aderenza le une alle altre in modo da formare un blocco edilizio unitario articolato su tre distinti ingressi/vani scala.

L'accesso ai vari vani scala ed al cortile interno comune p.ed. 5051 [regolamentato da cancello e sbarra Sali/scendi] avviene da Via Cardinal Morone, viale alberato di bell'aspetto che collega via Fratelli Fontana con Corso degli Alpini.

Il sedime del blocco edilizio è di forma rettangolare, di dimensioni di circa 45 x 10 metri.

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

Gradevole l'aspetto architettonico generale ed in particolare quello del corpo centrale, che sul prospetto ovest, presenta in sommità un timpano di forma triangolare che funge da asse centrale di simmetria per l'intera facciata. Sull'altro lato della piazza, dove si trova la chiesa, sorge l'edificio gemello di quello in oggetto, identificato dalle p.ed. 3259/1, 3259/2 e 3259/3, andando così a definire una composizione architettonica/urbana unitaria avente come asse di simmetria la chiesa di Cristo Re.

L'attacco a terra è caratterizzato da una fascia rivestita con pietra porfirica fino ad altezza del intradosso del piano seminterrato. Le facciate sono state ritinteggiate di recente.

L'edificio è realizzato in muratura portante di pietrame [pietra rossa di Trento] e malta; la tipologia strutturale è costituita da muratura portante perimetrale e di spina centrale dello spessore di circa 60/70 cm.

La struttura portante del tetto è in legno con tipologia a due falde. Il tetto, non isolato, presenta manto di copertura in tegole di laterizio.

Il vano scala, sprovvisto di ascensore, presenta gradini monolitici in pietra rossa di Trento, aspetto che conferisce valore storico all'edificio. I pianerottoli sono invece pavimentati in piastrelle di graniglia bianco/rossa, mentre i parapetti sono in muratura con corrimano in legno.

Il vano scala ha subito nel passato un intervento di "adeguamento strutturale" con posa, nell'intradosso delle rampe scale, di putrelle metalliche continue, per garantire un più sicuro ed efficiente appoggio e sostegno ai gradini monolitici in pietra.

Il portoncino d'ingresso è con telaio in alluminio anodizzato e specchiature vetrate.

Le cassette postali sono sul pianerottolo a piano rialzato interno al vano scala.

I serramenti esterni sono generalmente di colore bianco con tapparelle di oscuramento color marrone chiaro. I serramenti del vano scala sono in alluminio anodizzato.

L'alloggio in oggetto è situato nella particella edilizia p.ed. 3257/3 collocata nella parte sud del complesso immobiliare. In tale particella sono presenti due alloggi per piano per complessi 8 alloggi di cui solo quello in oggetto rimane di proprietà di ITEA S.p.A.

A piano seminterrato si trovano 8 cantine di pertinenza degli alloggi oltre ai seguenti locali comuni:

- ✓ n° 1 locale "immondizie";
- ✓ n° 1 locale "lavanderia" comune alla pp.mm. 2-3-4-5
- ✓ n° 1 locale "lavanderia" comune alla pp.mm. 1-6-7-8

Nel sottoscala sono presenti i contatori dell'energia elettrica.

Al piano sottotetto, con accesso diretto dal vano scala, si trovano 8 soffitte [una per ogni alloggio]

ed un vano comune da cui si accede alla copertura.

Alla base del prospetto ovest stanno gli armadi metallici contenenti i **contatori del gas**. Le montati di adduzione del gas ad uso cucina e/o alimentazione caldaie autonome murali si trovano a vista sul medesimo prospetto.

Sul retro della facciata principale si trova un ampio **cortile** [accesso ed uscita da via Morone regolamentati da cancello e sbarra sali/scendi] identificato dalla p.ed. **5051**, della superficie catastale di 1705 mq. Tale cortile è in proprietà comune, nella forma "pro tempore", tra la p.ed. 3257/3 in oggetto e le circostanti palazzine identificate dalle pp.ed. 3257/1, 3257/2, 3475/1, 3475/2, 3475/3 e 3476.

Il cortile è sterrato, e vi si accede da una seconda uscita che lo collega direttamente al vano scala.

Risulta in parte utilizzato a parcheggio comune senza delimitazione dei posti macchina, in parte sistemato a verde comune ed area per la raccolta dei rifiuti solidi urbani.

Le condizioni generali di manutenzione dell'edificio sono da considerarsi complessivamente discrete. A breve/medio termine sono previsti lavori di manutenzione straordinaria consistenti nella separazione della rete di raccolta delle acque bianche da quelle nere con creazione di pozzi disperdenti.

L'edificio si trova inserito nel quartiere di Cristo Re, in una zona della città di Trento con prevalente destinazione residenziale e caratterizzata dalla presenza dei principali servizi di base.

Le immediate vicinanze sono caratterizzate da palazzine residenziali di analoghe dimensioni e risalenti all'incirca allo stesso periodo dell'immobile in oggetto.

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 4 - 8:

- la linea urbana n° 2 *Piedicastello/Stazione/Ospedale S.Chiara/Regione/Piedicastello* con fermata in via Fratelli Fontana/Piazza General Cantore
- la linea urbana n° 4 *Gardolo/Roncafort/Stazione/Via Degasperi/Madonna Bianca/Via Degasperi/Regione/Roncafort/Gardolo* con fermata in via Fratelli Fontana/Piazza General Cantore
- la linea urbana n° 8 *Centochiavi/ Piazza Dante/ Mattarello/Piazza Dante/Centochiavi* con fermata in via Fratelli Fontana/Piazza General Cantore

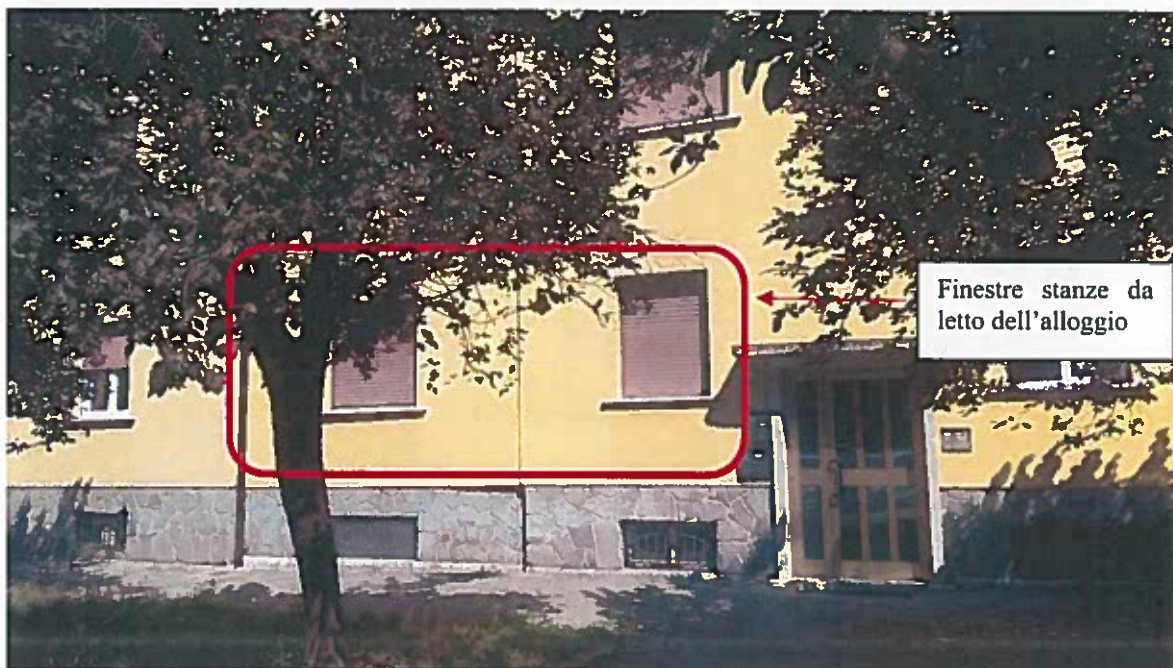
Corso degli Alpini e via Maccani sono percorse da pista ciclopedonale con proseguimento della stessa verso nord [cavalcavia via Nassiriya, rotatoria presso centro Tridente, via Brennero, via Pranzelores] e a sud [Corso Buonarroti] del quartiere di Cristo Re.

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

- supermercato "Poli" nei pressi della 2° rotatoria di via Maccani, 700 metri circa
- altro supermercato "Supermercati Trentini", piazza General Cantore, a 150 metri circa
- ufficio postale, via Scopoli, 200 metri circa
- diversi istituti bancari nei pressi di Piazza General Cantore, 100-150 metri circa
- sede circoscrizione "Centro storico/Piediscatello", Corso Buonarroti 45, 400 metri circa
- giardino pubblico di Cristo Re, 350 metri circa
- farmacia angolo Piazza General Cantore/Via Fratelli Fontana, 60 metri circa
- asilo nido "Orsetto Pandi" –via Lavisotto, 450 metri circa
- scuola materna "Il piccolo principe" – via Lavisotto, 450 metri circa
- scuola materna e asilo nido Cristo Re – Via G. Bresadola angolo via Pedrotti, 160 m circa
- scuola Primaria "A- Schmid", via A. Schmid, 550 metri circa
- scuola Primaria "S. Bellesini", via A. Stoppani, 180 metri circa
- Stazione ferroviaria di Trento, Piazza Dante, 600 metri circa
- centro storico della città, Piazza Duomo, 1200 metri circa

Lungo via Fratelli Fontana, via Maccani e Corso degli Alpini sono inoltre presenti numerose attività di pubblica utilità [bar, edicole, ecc.] e vari negozi di vendita al dettaglio. Dalle indicazioni sopra riportate si evidenzia come l'alloggio sia collocato all'interno di una zona coperta e ben servita da tutti i servizi di base necessari e rispondente alle esigenze di un generico inquilino così come a quelle di una famiglia standard composta da genitori e figli (si veda anche la planimetria con indicazione dell'alloggio e localizzazione dei servizi di quartiere pubblicata a pagina 12).

2.2.2. FOTO EDIFICIO



Vista dell'edificio da via Cardinal Morone



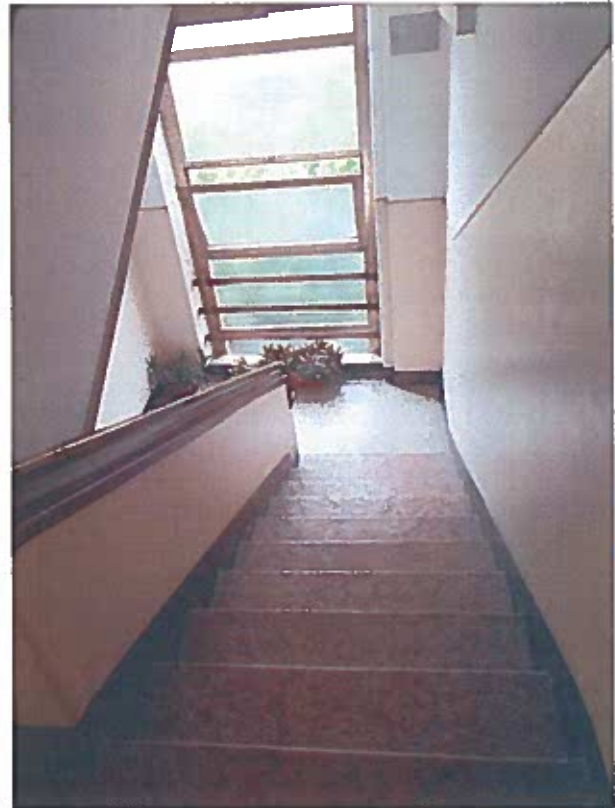
Vista del prospetto su via Morone e vista del prospetto su cortile interno ad est



Atrio ingresso vano scala con ingresso da via Morone con portoncino e casellari postali



Particolare vano scala con ingresso da cortile

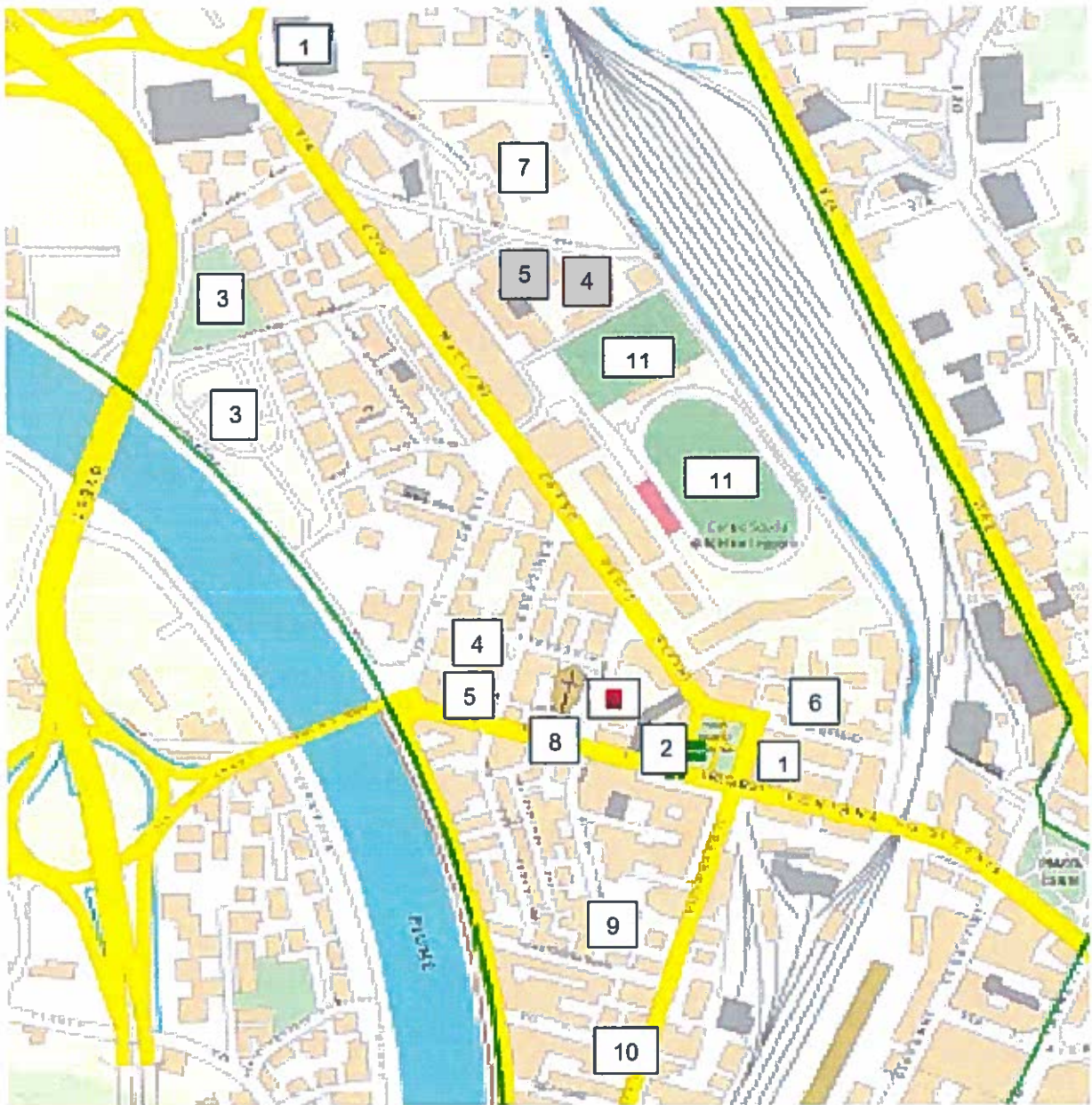


Particolare vano scala che collega tutti i piani



Quadro contatori sottoscala a piano seminterrato.

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



LEGENDA

- alloggio	1 - supermercato	2- farmacia	3- giardino pubblico
4- asilo nido	5- scuola materna	6 -scuola primaria "S. Bellesini"	7 -scuola primaria "A. Schmid"
8 - fermata autobus	9 - ufficio postale	10 - sede circoscrizione	11 - strutture sportive

2.2.3. DESCRIZIONE DEL LOTTO IMMOBILIARE DI CESSIONE

Dal punto di vista distributivo l'alloggio è costituito da un atrio di ingresso da cui si accede direttamente a tutti i locali: due stanze da letto, bagno e cucina/soggiorno.

La superficie utile totale dell'alloggio, al netto del balcone, cantina e parti comuni, è pari a 51,52 mq.

L'alloggio è stato oggetto di rinnovamento tramite un intervento di ristrutturazione interna eseguito da ITEA nel 2004 che ha riguardato sostanzialmente il rifacimento del bagno, delle pavimentazioni, dei serramenti, la messa a norma dell'impianto elettrico e la sostituzione del portoncino d'ingresso e della caldaia.

L'altezza interna dei locali è pari a 276 cm.

I pavimenti delle camere da letto, in buono stato di conservazione, sono in listelli di rovere a correre. I pavimenti del corridoio e della cucina sono realizzate in piastrelle ceramiche smaltate di dimensione 30 x 30 cm con posa diagonale, colore mattone.

Il pavimento del bagno è in piastrelle ceramiche colore crema; il rivestimento del bagno è con piastrelle bianco/grigio ad effetto marmorizzato di dimensioni 20 x 30 cm.

Il rivestimento della zona cottura è con piastrelle bianche/crema 20 x 20 cm effetto tozzetto.

Il bagno, in buon stato di manutenzione, è dotato di lavabo, WC e bidet Senesi appoggiati a terra, piatto doccia dotato di box in metacrilato con porte a scorrere. Il WC ha cassetta di risciacquo esterno. La rubinetteria è del tipo con miscelatore monocomando.

Il bagno è finestrato con due serramenti di dimensioni L x H pari a 50 x 140 cm.

Le porte interne, sono di dimensione L x H pari a 80 x 200 cm e 70 x 200 cm quella per accesso al bagno 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. Le finestre delle due stanze e della cucina presentano luci architettoniche L x H: 140 x 137 cm circa. Nel locale cucina è presente una portafinestra per accesso al terrazzino di dimensione 60 x 200 cm. Le finestre, dotate di vetrocamera, sono del tipo a due/tre ante, mentre la portafinestra è ad anta unica. I serramenti esterni si presentano in buono stato di conservazione e necessitano solamente di pulizia.

I dispositivi di oscuramento sono costituiti da tapparelle in PVC colore marrone, dotati di cassonetto per avvolgibili interno. 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 83 x 200 cm. Il portoncino necessita di riparazione della maniglia.

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 buono stato di manutenzione in quanto è stato rifatto con l'intervento di manutenzione del 2004.

L'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria è autonomo con caldaia murale del 2004 funzionante a gas metano posizionata in cucina, marca Immergas, modello Eolo Maior.

Il sistema di aspirazione/espulsione dell'aria relativo alla caldaia murale avviene attraverso un tubo collegato con l'esterno a vista nel locale.

Il sistema di riscaldamento avviene mediante terminali scaldanti costituiti da radiatori in acciaio tubolari verniciati di bianco.

L'impianto è dotato di sistema di regolazione costituito da n° 1 termostato, marca Lafayette, posizionato nel corridoio di disimpegno

Complessivamente il sistema di riscaldamento si trova in buono 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 da locale cucina. Il terrazzino è coperto e pavimentato con mattonelle di gres chiaro di formato rettangolare ed il parapetto è in muratura. E' presente una nicchia nella muratura perimetrale che è stata chiusa da un'armadiatura in legno.

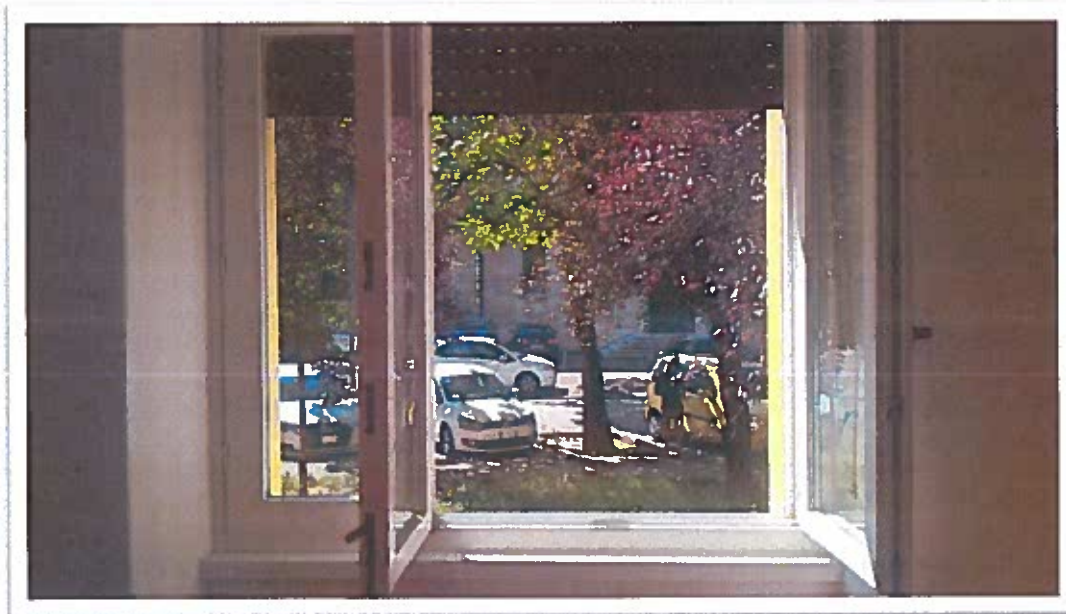
A servizio dell'alloggio è presente una cantina della superficie utile di 8,80 mq circa, posta a piano seminterrato. Il pavimento della stessa è in battuto di cemento. E' dotata di finestra su prospetto est. L'altezza del locale è pari a 240 cm. I muri perimetrali della cantina sono in muratura di pietrame

intonacata al grezzo. La porta è semplice in listelli di legno con serratura a lucchetto.

A piano sottotetto è presente una soffitta di pertinenza dell'alloggio, avente superficie pari a 13,80 mq circa. Il soffitto della stessa è rappresentato dal tetto inclinato dell'edificio con altezza max di 268 cm e minima di 137 cm. Per tali motivi la possibilità di utilizzo reale di tale locale è ridotta.

Nell'edificio p.ed. 3257/3 non sono presenti box auto ma vi è un ampio **cortile** [p.ed 5051] destinato in parte a verde ed in parte a parcheggio indiviso ed in comune con gli altri caseggiati.

L'alloggio risulta piacevole, la luminosità è discreta malgrado il livello basso del piano. L'affaccio, delle stanze da letto è gradevole in quanto si apre verso il verde del viale e verso la chiesa di fronte mentre l'affaccio della cucina è sul cortile.



Vista dalla camera da letto verso via Morone



Vista dalla finestra della cucina verso il cortile ad est

2.2.4. FOTOGRAFIE DELL'UNITA' IMMOBILIARE



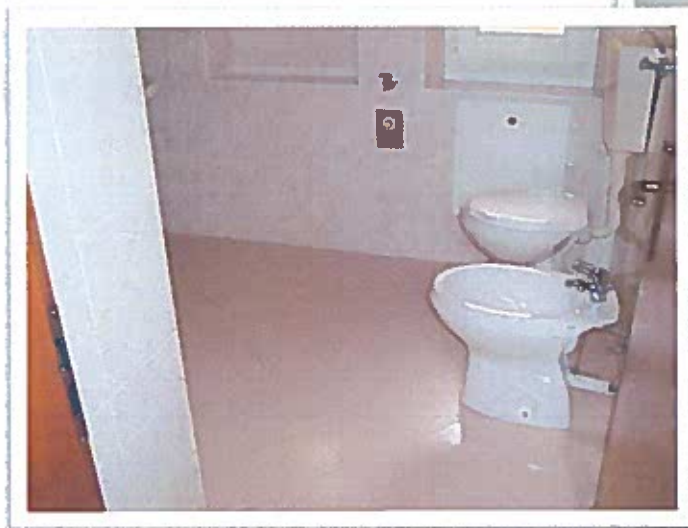
Vista dell'angolo cottura e particolare caldaia.



Foto dell'ingresso e del terrazzino coperto con uscita dalla cucina.



Foto delle camere da letto con finestra con affaccio verso ovest.



Vista dei sanitari e della doccia del bagno

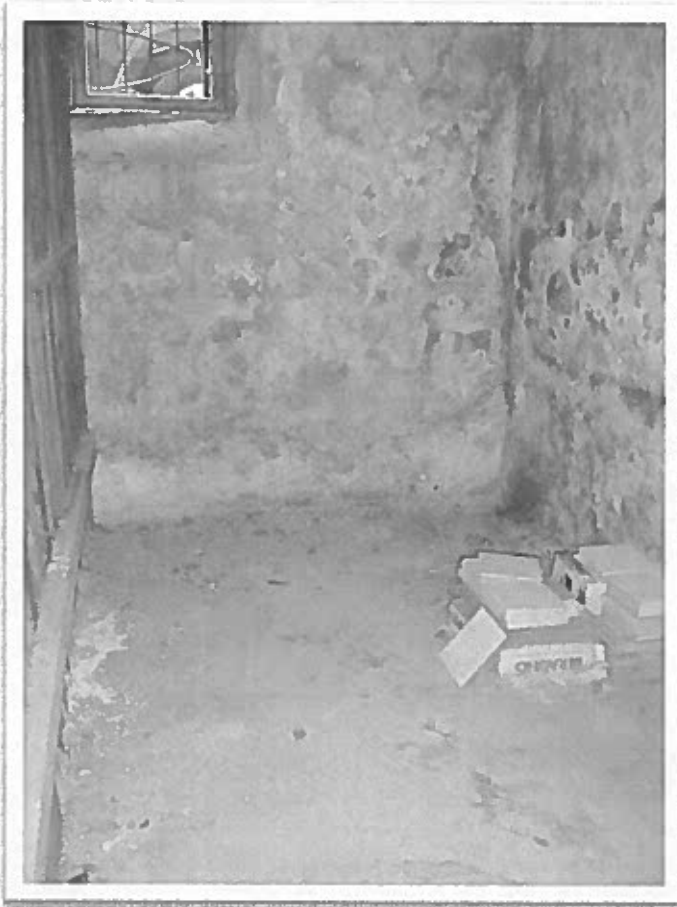


Foto della cantina a piano seminterrato

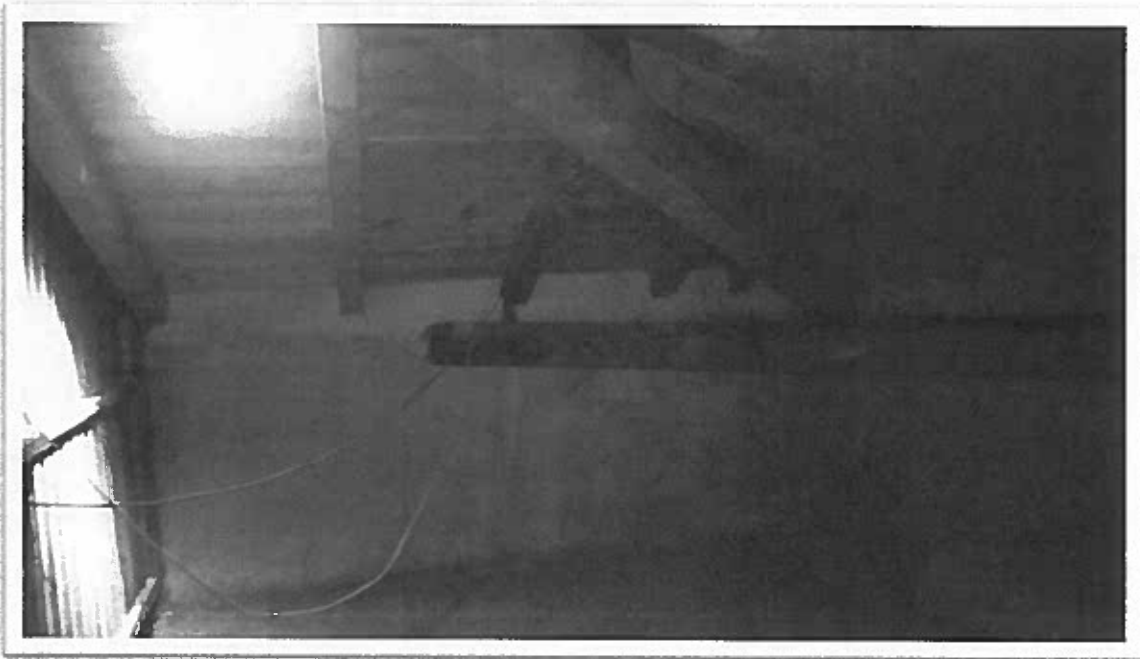


Foto della soffitta a piano sottotetto

2.2.5. SCHEDE DI SOPRALLUOGO
SCHEDA EDIFICIO

C _{ve}	VETUSTA'	ANNI
	GALE EDIFICIO	71
	COPERTURA E GRONDAIE	71
	VANI SCALE	71
	FACCIAE	71
		0,700

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	
				0,998

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	
				1,001

C _{es}	CARATTERISTICHE 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	
				0,995

SCHEDA ALLOGGIO

C _{VA}	VETUSTA'	ANNI
	PAVIMENTI ZONA GIORNO	14
	PAVIMENTI ZONA NOTTE	14
	SERVIZI IGIENICI	14
	TINTEGGIATURE	3
	SERRAMENTI INTERNI	14
	SERRAMENTI ESTERNI	14
	PORTONCINO	14
	IMPIANTO ELETTRICO	14
	IMPIANTO RISCALDAMENTO	14
		0,872

C _{eff}	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		
			1,001	

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	
			1,005	



C_{dota}	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	
			0,999	

2.3. SITUAZIONE CATASTALE E TAVOLARE

2.3.1. ESTRATTO MAPPA

SCALA A VISTA



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO – SERVIZIO CATASTO

VISURA PARTICELLE VALIDATE

COMUNE CATASTALE DI TRENTO

UFFICIO CATASTO COMPETENTE : TRENTO

Visura gratuita da usare ai soli fini istituzionali.



2.3.2. VISURA CATASTALE

UNITÀ IMMOBILIARE

DATI IDENTIFICATIVI										DATI DI CLASSAMENTO				Rendita		DATI DERIVANTI DA
N	CC	Particella edificata	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Volare M (S. (*)	Euro	Euro		
1	405	32573	1	31	2	1		A/3	1	4,5 vari	85 mq	Euro 395,09	Euro 95.375,12		VARIAZIONE n. 7157/002/1087 del 30-11-1987 in atti del 05-01-2003. (CASSAMENTO)	
Indirizzo						VA C. MORONE n. 2 Piano S1-T-4										
Notifica						20/3003		Partita								
Legenda comuni e catastali						405 - TRENTO										

INTESTATO

N	C.C. / PART. / P.M.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI	DATI DERIVANTI DA
1	C.C. 405 / p. ed. 32573 / P.M. 2	ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI PER LA PROVINCIA DI TRENTO.	PROPRIETARIO	Infevoluzione diritto di proprietà G.N. n. 67/1942 del 1-4-01/1942 in atti del 25-05-2007 (Contratto c.d. 09/09/1941)

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

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ISTITUTO TRENINO PER L'EDILIZIA ABITATIVA - SOCIETA PER AZIONI con sede in TRENTO	00123083200	PROPRIETARIO fino al 30-09-2016

VOLTURA n. 7304/001/2006 in atti del 27-10-2008, VOLTURA D'UFFICIO del 30-12-1972

*) L'indirizzo significa che per il presente foglio il codice fiscale è stato calcolato sulla base dei dati anagrafici e catastali del presente bene del Catasto Fabbricati per la parte parzialmente in comune l'edificabile ha o stato o essere stato calcolato sulla base dei dati del Catasto Fabbricati

Rendita catastale al 26/07/2018 = € 395,09

2.3.3. PLANIMETRIA CATASTALE



REGIONE AUTONOMA TRENINO-ALTO ADIGE
(D.P.R. 31 luglio 1978, n. 569)
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. Decreto Legge 13 aprile 1939, n. 652)



Mod. An (C.T.D.)

H. dist.
H. high

Planimetria (*) dell'immobile situato nel Comune di **TRENTO** Via **MDRONE** N. **11**
allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio catasto di **TRENTO** Ufficio tavolare di **TRENTO**
C.C. **TRENTO** F.M. **31** P.Ed. **3257/3** Sub. **1** P.T. **5510** P.M. **2**

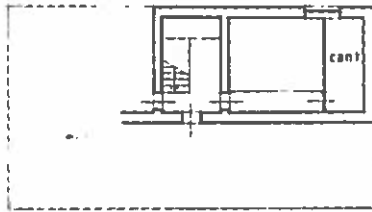
Relievo (*) in conformità allo stato reale

Compilato da **PERITO EDILE PARZIAN MARCO**
(Titolo, Nome e Cognome del Tecnico)
Iscritto all'Albo **PERITI** della Prov. di **TRENTO**
Data **23/11/07** Timbro e firma

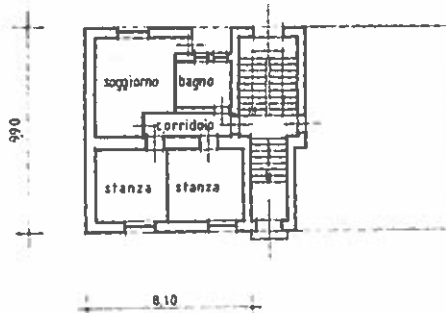
SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO CATASTO
Subalterni controllati in data
Il Tecnico Catastale
Mod. 97 n. **1/157/157-P.C. imp.** Cat. **C1**

ESTRATTO DI MAPPA SCALA 1:1.000

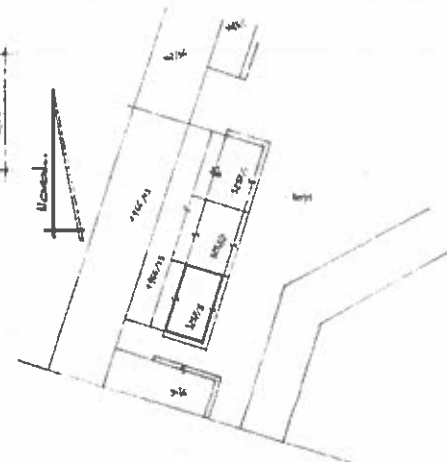
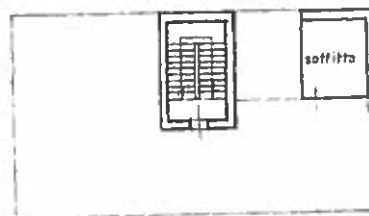
PIANTA PIANO SOTTOSTRADA S1
n. 2,60



PIANTA PIANO TERRA P.T.
n. 2,70



PIANTA QUARTO PIANO P4
n. 2,50 media



(*) Indicare le principali misure cattedre
APPROVAZIONE METATA



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

6510 II

Apertura il 16/05/2008

DISTRETTO Trento

Plombi * Nessun piombo *****

Ultimo piombo a vaso

A1

Particella	Corpo tavolare	Dati catastali al 26/07/2018			
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro
p.ed. 3257/3		Edificio	0	272	R.Agrario Euro

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. 504.

A2

P.M.2 Nello scantinato: cantina; a piano rialzato: corridoio d'ingresso, soggiorno, cucinino, gabinetto, due stanze, bagno; nel sottotetto: soffitta

PARTI COMUNI: Fra le porzioni:
 - 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 i marciapiedi esterni, nello scantinato il locale immondizie, il vano scale dal piano seminterrato al sottotetto, i due ingressi al piano rialzato, il vano nel sottotetto, il tetto, segnati in piano con C1
 - 2, 3, 4, 5: nello scantinato: la lavanderia a est, fra la cantina della porzione 5 ed il vano scale e i corridoi di accesso alle rispettive cantine, nel sottotetto i corridoi di accesso alle rispettive soffitte, segnati in piano con C3
 - 1, 6, 7, 8: nello scantinato la lavanderia a est fra la cantina della porzione 8 ed il vano scale ed i corridoi di accesso alle rispettive cantine; nel sottotetto i corridoi di accesso alle rispettive soffitte, segnati in piano con C2

Altre P.M. non richieste

30/12/1969 - G.N. 3890/1 EVIDENZA DIRITTO DI PROPRIETÀ CONGIUNTO

per la quota vedi relativo foglio B di proprietà

di p.ed. 3257/3

con p.ed. 5051

19/01/1971 - G.N. 185/1 EVIDENZA DIVISIONE MATERIALE

G.N. 185/1971 P.M. 1, P.M. 2, P.M. 3, P.M. 4, P.M. 5, P.M. 6, P.M. 7, P.M. 8

riguarda p.ed. 3257/3

C COMUNE

*** Nessuna iscrizione ***

B - P.M. 2

Istituto Autonomo per le Case Popolari per la Provincia di Trento - quota 1/1

14/01/1942 - G.N. 67/5 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Contratto d.d. 09/09/1941

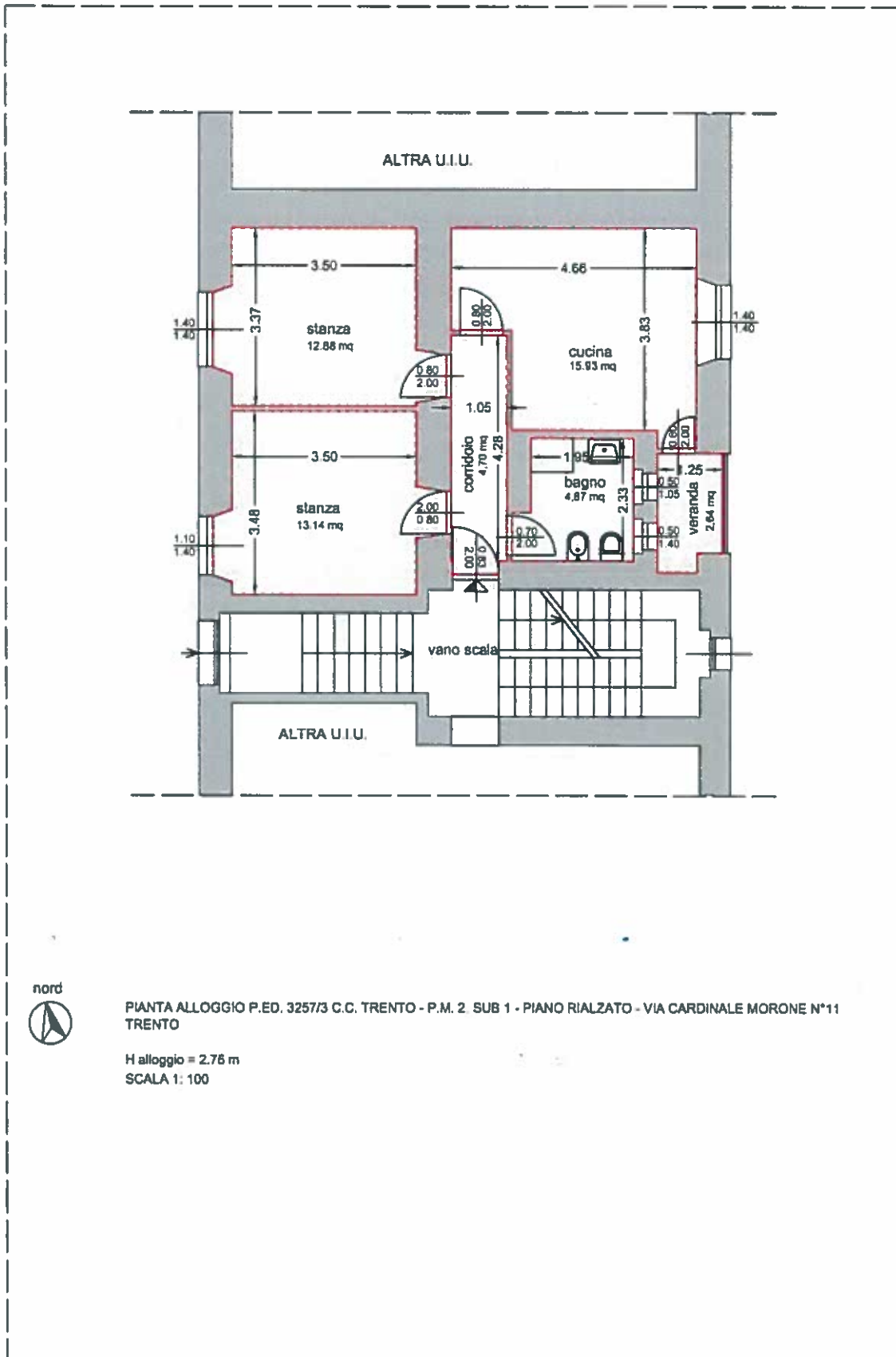
C - P.M. 2

*** Nessuna iscrizione ***

Copia realizzata mediante sistema informativo automatizzato

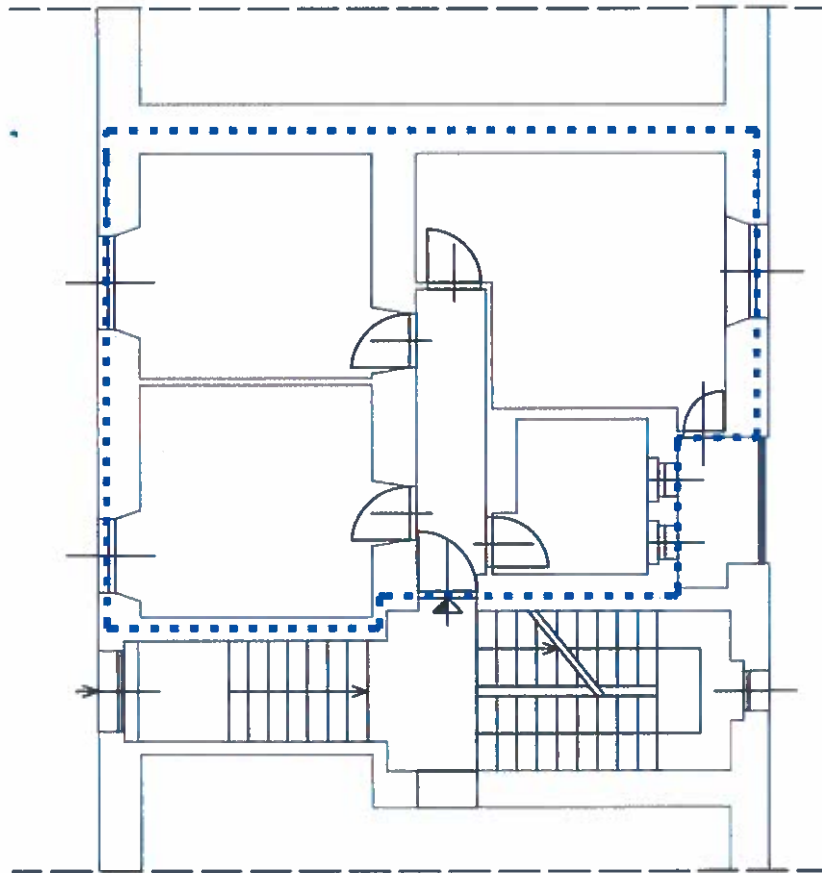
Blocchi utili ai fini della liquidazione n. 1

2.3.5. PIANTA DETTAGLIATA DELL'ALLOGGIO

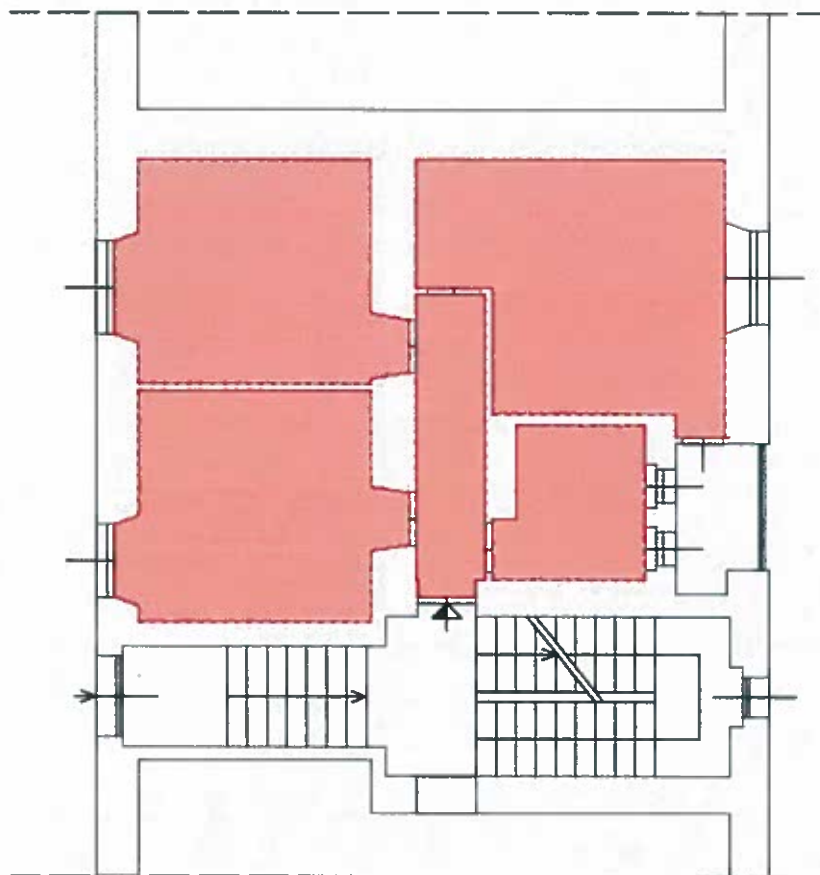


PIANTA ALLOGGIO P.ED. 3257/3 C.C. TRENTO - P.M. 2 SUB 1 - PIANO RIALZATO - VIA CARDINALE MORONE N°11 TRENTO

H alloggio = 2.76 m
SCALA 1: 100



PERIMETRO SUPERFICIE COMMERCIALE ALLOGGIO
AREA SUP. COMM. ESCLUSO BALCONI, CANTINA E PARTI COMUNI = 67.74 mq



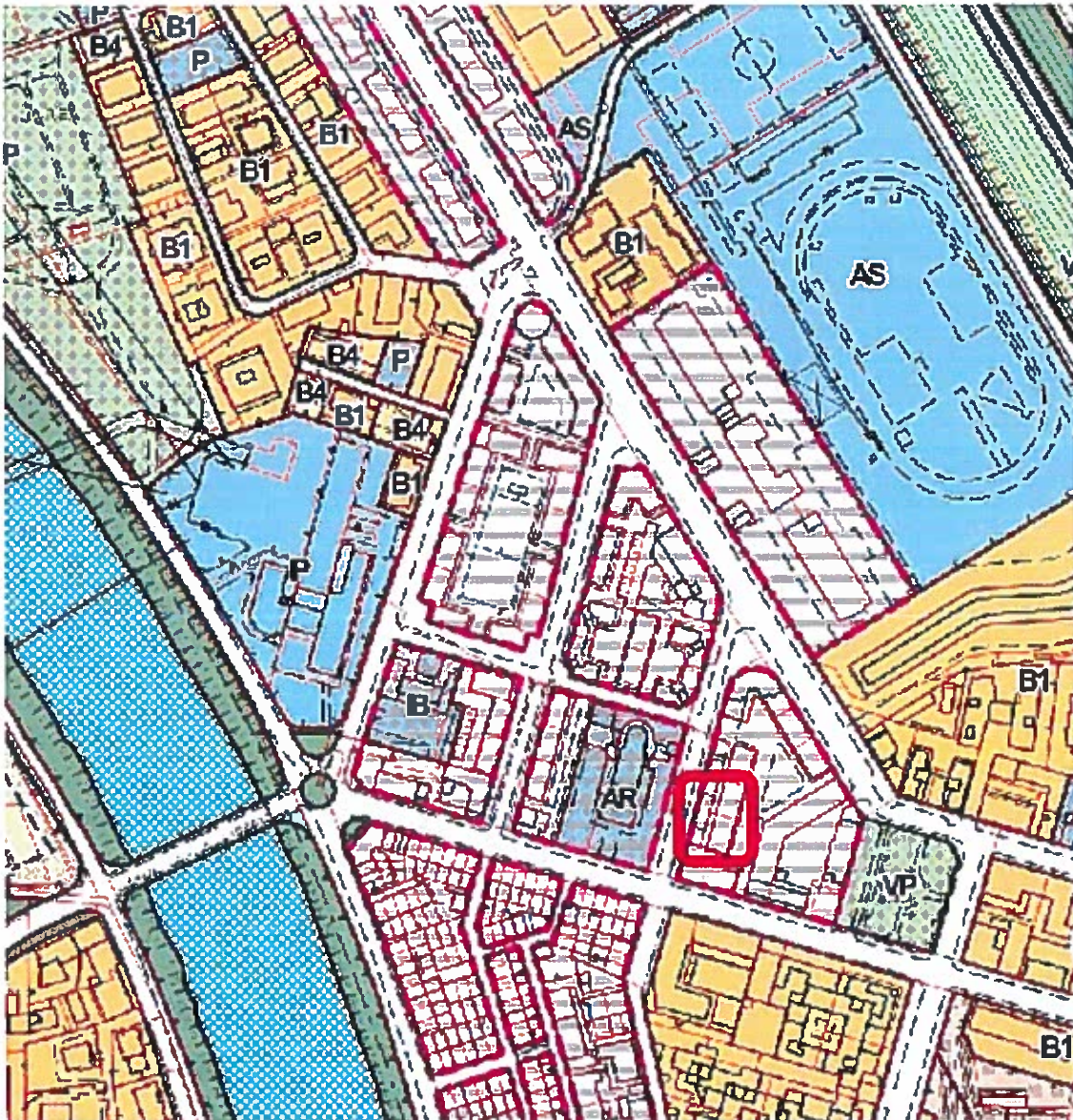
nord



SUPERFICIE UTILE CALPESTABILE ALLOGGIO = 51,52 mq

2.4. ANALISI DELLO STRUMENTO URBANISTICO

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



Estratto PRG - tavola08_var_inedificabilita_2016

L'edificio ricade in area "città consolidata" regolamentata dall'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Trento

	Acc	Città consolidata	art.33
---	-----	-------------------	--------

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 $5 \text{ m}^3/\text{m}^2$. 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 $\text{m}^2 0,09$ 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. 3257/3 in C.C. Trento:

- **“Licenza di Costruzione” n° 6364 dd. 21/08/1942** rilasciato dal Comune di Trento all’Istituto Autonomo Case Popolari e relativo alla realizzazione di due blocchi edilizi “gemelli” oggi identificati dalle pp.ed. 3257/1 - 3257/2 - **3257/3** e dalle pp.ed. 3259/1 - 3259/2 – 3259/3 + la p.ed. 3260 in C.C. Trento
- L’edificio in oggetto [p.ed. 3257/3] è stato ultimato nel **1947**
- **“Dichiarazione di abitabilità” n. 4155/8 dd. 15 gennaio 1948** rilasciato dal Comune di Trento ad Istituto Autonomo Case Popolari
- Autorizzazione edilizia n. **11421 dd. 21/09/1984** per sistemazione esterna rilasciato a “Condominio Morone”
- Autorizzazione edilizia n° 38933 dd. 25/02/1993 per manutenzione straordinaria su p.m. 2 rilasciato ad I.T.E.A.
- Autorizzazione edilizia n° **8058 dd. 02/04/1998** per manutenzione straordinaria – serramenti – rilasciato a “Condominio Morone”
- Autorizzazione edilizia n° **4833 dd. 10/03/1999** per manutenzione straordinaria - serramenti – rilasciato a “Condominio Morone”
- Comunicazione Inizio Attività Enti Pubblici per manutenzione straordinaria (art. 31 lett. b – serramenti) n° 7417 dd. 03/02/2004 rilasciato ad I.T.E.A. [SUB 1 P.M. 2]
- D.I.A. 15 gg. per manutenzione straordinaria (art. 31 lett. b – sistemazione) n° **42532 dd. 14/04/2008** rilasciato a “Condominio Morone”
- D.I.A. n° **130833 dd. 01/03/2010**, idoneità alloggio/idoneità sanatoria, p.m. 7
- D.I.A. L.P. 1/2008 n° **30808 dd. 07/03/2011**, manutenzione straordinaria, art. 31 lett. b opere esterne, rilasciato a “Condominio Quartiere Cristo Re 3°”
- D.I.A. L.P. 1/2008 n° **4793 dd. 16/01/2012**, manutenzione straordinaria, art. 31 lett. b cancello, rilasciato a “Condominio Quartiere Cristo Re 3°”.

2.4.3. VERIFICA DELL'INTERESSE CULTURALE

La Commissione Beni Culturali della Provincia Autonoma di Trento comunicava in data 20 agosto 1997 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	rialzato	51,52
Balcone	rialzato	2,64
Cantina	seminterrato	8,80
ripostiglio/soffitta [di cui circa 8 mq con h > m 1,50]	(sottotetto)	13,80

Oltre alle superfici degli immobili componenti il lotto, vi sono delle parti comuni in proprietà 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. 2 e sub. 1

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	rialzato	67.74	1,00	67.74
Balconi	rialzato	2.64	0,50	1.32
Cantina	semint.	8.80	0,25	2.20
Soffitta (piano sottotetto)	quarto	13.80	0,25	3.450
SUPERFICIE COMMERCIALE DELLA PROPRIETA' ESCLUSIVA				74.71
SUPERFICIE COMMERCIALE PARTI COMUNI IMPUTABILI ALLA P.M.				4.48
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)				79.19

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

La superficie commerciale della p.ed. 3257/3, p.m. 2 sub 1, si determina quindi in:

79,19 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 luglio 2018.

Il sopralluogo di presa visione del bene ed il rilievo dell'alloggio è stato effettuato dalla dott.ssa Luisa e Maltagliati e geom. Sergio Martinelli quali tecnici incaricato dalla Società, in data **25.07.2018**

Si attesta che è stata eseguita la "Verifica dell'interesse culturale" del bene oggetto di stima e che in data 20.08.1997 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 catastali del fabbricato. La descrizione della consistenza tavolare differisce invece leggermente dalla situazione reale e catastale. A livello tavolare l'attuale cucina/soggiorno è denominata "soggiorno", mentre cucinino e wc sono individuati come due locali distinti. Nella realtà e nelle planimetrie catastali cucinino e wc sono stati accorpati in un unico locale: bagno. Anche la rappresentazione planimetrica dell'alloggio presente nel Piano di Casa Materialmente Divisa [G.N. 185/71] non corrisponde esattamente a quella attuale, con riferimento particolare alla nuova configurazione del locale veranda che nella rappresentazione tavolare viene indicata come bagno.

(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 base 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/**Cristo Re**, Lung'Adige Leopardi, Corso Buonarroti

Codice di zona: B3

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenziale

anno e semestre	Abitazioni civili		Box	
	Stato conservativo NORMALE		Stato conservativo NORMALE	
	Prezzo min (€/mq lordo)	Prezzo max (€/mq lordo)	Prezzo min (€/mq lordo)	Prezzo max (€/mq lordo)
2017 II° semestre	2.000	2.500	1.300	1.500

anno e semestre	Abitazioni civili		Box	
	Stato conservativo OTTIMO		Stato conservativo NORMALE	
	Prezzo min (€/mq lordo)	Prezzo max (€/mq lordo)	Prezzo min (€/mq lordo)	Prezzo max (€/mq lordo)
2017 II° semestre	2.900	3.200	1.300	1.500

- 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 informazioni assunte in loco, si può desumere che i valori correnti "al nuovo" sono in linea a quelli riportati dal borsino immobiliare citato. Si osserva inoltre come vi sia in zone limitrofe una discreta quantità di alloggi in vendita. Si riscontra inoltre una costanza negli ultimi anni dei prezzi dei borsini immobiliari. Vista l'ottima posizione del fabbricato, la buona

esposizione, l'ottimo contesto, il verde che circonda l'edificio, il buon livello dello stato di fatto e visto che l'alloggio è pronto ad essere immediatamente abitato, si è ritenuto opportuno tenere un valore unitario alto relativo agli alloggi in condizioni "normali".

Si deve inoltre considerare che la superficie utilizzata da O.M.I. 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:
 $2.500,00 - (6\%) = 2.350,00 \text{ €/mq}$

Pertanto, si ritengono congrui i seguenti valori unitari:

- **2.350,00 €/mq lordo = valore immobiliare minimo appartamenti nuovi;**

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)
0,7000	1,0000	0,9978	0,9950	0,6956	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)
0,8716	1,0046	1,0013	0,9975	0,8746	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:

(Valore O.M.I. di Riferimento) X ((C Mqc x C Qc) +(C Mpe x C Pe)) X (Sup Commerciale)
= 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)		
2.350,00	0,6956	0,1000	0,8746	0,9000	79,19	159.429,21

Prendendo in esame il Valore di Cessione dell'Alloggio e dividendolo per i metri quadri commerciali, si determina un valore di **2.013,25 €/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 di San Giuseppe – S. Pio X - Ghiaie:

- per immobili simili "da ristrutturare" [non abitabili] da un minimo di 900,00 €/mq a un massimo di 1.200,00 €/mq.
- per immobili simili "da risanare" [15-35 anni] da un minimo di 1.300,00 €/mq a un massimo di 1.500,00 €/mq.
- per immobili rientrati nella categoria "usato" [3-15 anni] un minimo di 1.800,00 €/mq a un massimo di 2.400,00 €/mq.
- per immobili simili "nuovi" da un minimo di 2.800,00 €/mq a un massimo di 3.300,00 €/mq.

Pertanto confrontando i suddetti valori unitari a metro quadrato, si rileva che la presente valutazione è in linea con l'intervallo di valori preso a riferimento.

5. CONCLUSIONI

In considerazione di tutto quanto sopra esposto, il valore di stima del lotto immobiliare in esame composto da un **alloggio p.m. 2 sub 1 in p.ed. 3257/3 in C.C. Trento** e relative pertinenze e quote parti comuni, sito nel **Comune di Trento, in Via Cardinal Morone n° 11**, 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	79,19 mq	159.429,21 €
Totale valore lotto in cessione (arrotondato)		159.430,00 €

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 ammontano a circa **€ 600,00** annui.

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

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.

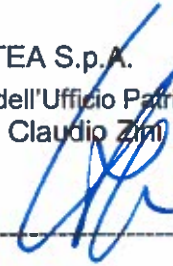
In fede.

Trento, luglio 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

Certificato di abitabilità

COMUNE DI TRENTO

N. 4155/8

Trento, 15 Gennaio 1948.

Oggetto: Dichiarazione di abitabilità.

AL SIGNOR PAROLARI RAG. EMILIO

Presidente dell'Istituto Autonomo per le case

Popolari

TRENTO

Via Roma, n. 94

IL SINDACO :

Letta la domanda 8 luglio 1947;

Visto il parere della Commissione edile-sanitaria,

che intervenne il 30 Dicembre 1947. Io caso di co-

struzione di nuova costruzione in Via Protelli

Fontana N. 13-15 p.f. 1916/1 - 1916/12 del C.C.

di Trento;

DICHIARA :

che le sopra accennate costruzioni ad uso abitazio-

ne attinte il 31 Dicembre 1947 sono state co-

struite in modo conforme al progetto approvato

col decreto municipale di data 21 agosto 1942

n. 6364 e sono abitabili dal giorno dell'ultima-

sione.-

P. IL SINDACO

Mag. Groff

ALL'UFFICIO TECNICO MUNICIPALE.

ALL'AMMINISTRAZIONE IMPOSTE DI CONSUMO.

ALL'UFFICIO TASSE.

ALL'UFFICIO COMUNALE PERMANENTE DI CENSIMENTO.

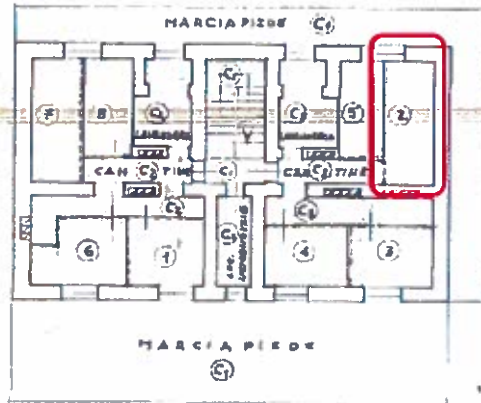
per conoscenza



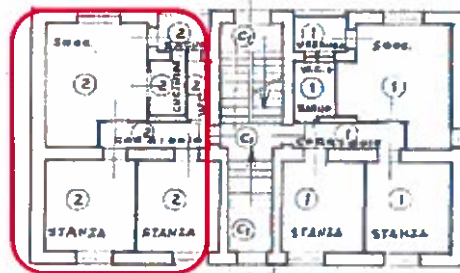
P. IL SINDACO

Estratto Piano di Casa Materialmente Divisa d.d. 10.01.1970

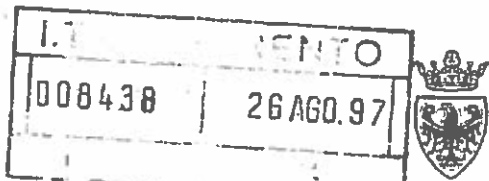
pianta seminterrato 1:200



pianta piano rialzato 1:200



Dichiarazione di non interesse storico-artistico da parte della Provincia Autonoma di Trento



DIREZIONE GENERALE							
assegnato	AFB	I	P	PR	D.	D.	D.
					Car.	Leg.	Seg.
copio	AFB	I	P	PR	D.	D.	D.
					Car.	Leg.	Seg.

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Servizio Beni Culturali
 Via Roma 50 - 38100 Trento
 Tel. 0461/496622 - Fax 946039

Commissione Beni Culturali

RACCOMANDATA A.R.

Gent.ma Sig.a
arch. ELENA ROBECCHI DEFANT
 Presidente I.T.E.A.
 Via R. Guardini
 38100 TRENTO

PERVENUTE AL SERVIZIO PROGETTAZIONE

in data 27/8/97

è per Foto e Serv. Tommasini

curata per

DIR.	SLGR.	N.C.	B.F.	U.S.	TEC.

TRENTO 20 AGO. 1997

TRENTO
 PROT. N. 5168/97 S023

OGGETTO: TRENTO - Edificio in Via Morone - pp.ed. 3257/1, 3257/2 e 3257/3 C.C. Trento - Richiesta accertamento dell'interesse storico-artistico.

A seguito della Sua richiesta pervenuta il giorno 30.06.1997 e relativa all'oggetto, si comunica che la Commissione Beni Culturali, nella seduta di data odierna ha deciso di riconoscere che l'immobile in oggetto non riveste interesse storico-artistico e pertanto, non rientrando fra i beni tutelati dall'art. 4 della Legge 01.06.1939, n. 1089, i progetti delle opere che lo riguardano non necessitano della preventiva approvazione di cui all'art. 18 della testè citata Legge n. 1089/1939.

Distinti saluti.



IL PRESIDENTE
 - avv. Carlo Andreotti -

AM/rb

