

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

OGGETTO: P.ed. 5639 in C.C. Trento – Scala F
– Alloggio p.m. 61 sub. 63 e Garage p.m. 61 sub.105
– Comune Amministrativo Trento, Via Ghiaie, n° 16
– Codice Fabbricato 991 - Codice Alloggio 43103974 - Alloggio sfritto
– Codice Fabbricato 991 - Codice garage 43103989 - Garage

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, ottobre 2018

ITEA S.p.A.
Il Direttore Servizio 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.....	8
2.2.1. Descrizione dell'immobile	8
2.2.2. Immagini edificio	9
2.2.3. Descrizione del lotto immobiliare di cessione.....	11
2.2.4. Immagini dell' unita' immobiliare	13
2.2.5. Schede di sopralluogo	17
2.3. SITUAZIONE CATASTALE E TAVOLARE.....	20
2.3.1. Estratto mappa – scala 1:1000	20
2.3.2. Visura catastale alloggio – sub. 63 pm 61	21
2.3.3. Planimetria catastale alloggio e parti comuni – sub. 63 pm 61	22
2.3.4. Visura catastale garage – sub. 105 pm 61	23
2.3.5. Planimetria catastale garage – sub. 105 pm 61	24
2.3.6. Piano della casa materialmente divisa	25
2.3.7. Estratti tavolari	27
2.4. ANALISI DELLO STRUMENTO URBANISTICO.....	29
2.4.1. Estratto P.R.G. Comunale – scala a vista.....	29
2.4.2. Estratto norme tecniche di attuazione prg comunale.....	30
2.4.3. Corrispondenza titoli edilizi.....	31
2.4.4. Verifica dell'interesse culturale	31
2.5. IL LOTTO IMMOBILIARE	32
2.5.1. Calcolo della superficie calpestabile netta	32
2.5.2. Calcolo della superficie commerciale.....	32
2.5.3. Piante dettagliate dell'alloggio E DELLA CANTINA	34
3. ASSUNZIONI, LIMITI E DICHIARAZIONI DEL PERITO.....	37
4. CRITERIO DI STIMA.....	38
4.1. Metodo di stima	38
4.2. Valori unitari.....	39
4.3. Analisi estimativa con il metodo del confronto del mercato (Mass apPraisal)	40
5. CONCLUSIONI	43
ALLEGATI	

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;
- che 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 esaurientemente 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. Foto aeree tratta da Web GIS P.A.T.



Individuazione dell'alloggio all'interno del complesso

La zona è ben servita e sono presenti **tutti i principali servizi di base**.

Trasporto pubblico

La zona è collegata tramite trasporto pubblico urbano. In prossimità dell'edificio passa l'autobus n. 12 – (Piazza Dante/via Ghiaie/Ravina/Romagnano) ogni 20-30 minuti.

Strutture scolastiche

Nelle vicinanze dell'alloggio [poche centinaia di metri], si trovano le scuole primarie (Istituto Comprensivo Scuola 3 - Savio, in via S.Pio X e De Gasperi, in via Riccardo Zandonai) mentre la scuola secondaria di primo grado – Bronzetti Segantini – si trova in via Vittorio Veneto.

Strutture sanitarie

A meno di 2 km di distanza troviamo l'Ospedale Santa Chiara e gli ambulatori dell'APSS.

Ufficio Postale

L'ufficio postale è ubicato in via Muredei (vedi foto 2).

Banche

Nelle vicinanze troviamo alcune sedi delle principali banche. A titolo di esempio: Cassa Rurale di Trento in via Don Narciso Sordo e Banca Popolare del Trentino in via Vittorio Veneto

Esercizi commerciali di base.

Nella zona sono presenti negozi di generi alimentari e supermercati. A titolo di esempio uno vicino all'abitazione in oggetto è:

- Supermercato Orvea – via dei Muredei –

Troviamo inoltre servizi secondari importanti quali alcuni impianti sportivi: campi da calcio, un campo da baseball, uno skate park e parchi gioco per bambini raggiungibili tranquillamente a piedi.

2.2. ANALISI DOCUMENTALE

2.2.1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il condominio "Girasoli", fu iniziato nel 1980 dall'impresa di Costruzioni Fratelli Enderle e successivamente concluso dall'impresa di costruzioni Dalle Nogare nel 1984 e presenta quindi una vetustà di 34 anni.

Il complesso edilizio è costituito da tre corpi disposti a seguire la forma del lotto piuttosto irregolare di mq 3477 catastali. I due corpi a sud sono in aderenza, mentre quello a nord è collegato agli altri attraverso un corpo minore a due piani. Ogni corpo è servito da un vano scala ed un ascensore che collega tutti i piani dell'edificio: sette fuori terra compreso il piano mansardato ed uno interrato. A quest'ultimo si accede direttamente da via delle Ghiaie e vi sono ubicati i box auto e le cantine. A piano terra troviamo attività commerciali tra i quali una pizzeria, una tabaccheria ed un bar. I piani superiori sono destinati ad alloggi.

Il lotto è recintato verso nord, sud e ovest, mentre verso est si apre su via Ghiaie. La parte verso nord ed ovest è destinata a giardino, viabilità, spazi di manovra e parcheggi condominiali mentre a sud il complesso aderisce ad un secondo edificio della Residenza Girasoli contraddistinto dalla p.ed. 5638 c.c Trento.

I.T.E.A. S.p.A. risulta ad oggi proprietaria di n. 11 garage a piano interrato di n 12 unità immobiliari ad uso abitativo su un totale di 86 per una quota corrispondente al 13,95 %.

La struttura portante dell'edificio è in pilastri di cls armato, la copertura è a falde inclinate con manto in lamiera. Sempre in c.a. sono eseguite le scale, la soletta dei balconi e altre strutture in aggetto.

L'ingresso principale avviene da via Ghiaie per tutti i civici attraversando una porta a vetri.

Le condizioni dello stabile sono complessivamente discrete, nel 2011 è stato realizzato un cappotto termico isolante e sono state ritinteggiate le facciate di colore arancione, rifatte le lattonerie e risanati i balconi. Il vano scala, l'atrio di ingresso e l'ascensore si presentano in buon stato di manutenzione, puliti e ben tenuti.

2.2.2. IMMAGINI EDIFICIO



Lato sud dal cortile



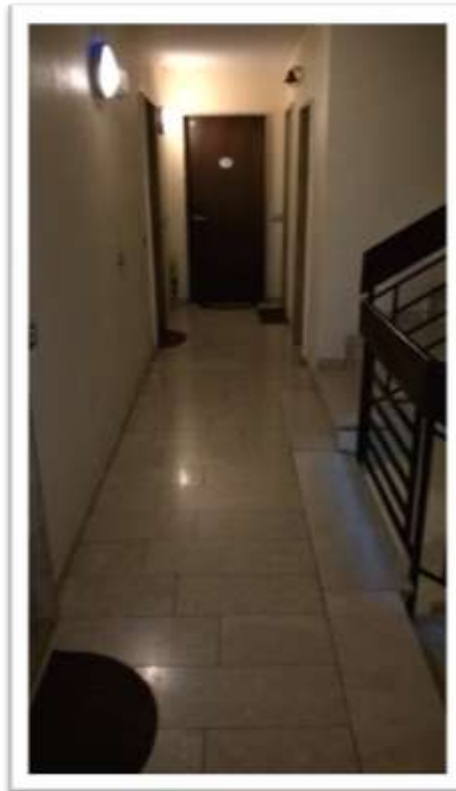
-Vista dell'ingresso su via Ghiaie



-Vista dell'accesso alla scala F all'interno del complesso
-Vista del portico in corrispondenza dell'ingresso alla scala F



Vista delle zone a verde condominiali



Vista dell'atrio a piano terra con le cassette postali e vista del vano scala

2.2.3. DESCRIZIONE DEL LOTTO IMMOBILIARE DI CESSIONE

L'appartamento oggetto di valutazione si trova al piano secondo del corpo più a nord del complesso, ha due lati di esposizione, sud ed ovest, ed è così composto: ingresso con piccolo ripostiglio, cucina, soggiorno, corridoio, tre stanze da letto, due bagni e quattro balconi. A piano scantinato troviamo un garage e una cantina.

La superficie calpestabile netta dell'appartamento esclusi balconi e cantina è di 88.90 mq. La superficie complessiva dei quattro balconi è di 16.00 mq. La distribuzione dell'alloggio è di ampie dimensioni ed è buona. E' positiva la separazione tra zona giorno e zona notte e la cucina è abitabile. Il bagno principale è finestrato. Il soggiorno e due stanze si aprono verso sud, mentre la cucina, il bagno e la stanza matrimoniale si aprono verso ovest sul cortile condominiale. L'altezza interna dei locali è pari a circa 260 cm.

Pavimenti

I pavimenti dell'ingresso, del corridoio, del soggiorno e della cucina sono in ceramica monocottura di formato 30x30 sui toni del marrone.

Sia nel soggiorno che nella cucina la pavimentazione è fessurata nella zona centrale della stanza. Nelle stanze singole è stato posato, presumibilmente sul pavimento originario, un laminato chiaro, e nella stanza principale un linoleum con disegno ad imitazione di quadrotti in legno. La pavimentazione dei balconi è in clinker di formato rettangolare di colore grigio, ed i parapetti sono in calcestruzzo dello spessore di cm 6.

Rivestimenti

Nel bagno principale troviamo rivestimenti in ceramica di colore beige con inserti marroni fino ad un'altezza di m 2,40, mentre nel bagnetto di servizio i rivestimenti sono esclusivamente di colore beige di formato 20x20 fino a 1.60 m di altezza. I rivestimenti della cucina sono anch'essi nelle tonalità del beige con geometrie marroni ed arancioni e rivestono due pareti fino all'altezza di m 1.60.

Tutti i rivestimenti sono databile al periodo di edificazione e comunque di modesta qualità.

Serramenti

I serramenti esterni sono in legno scuro con vetrocamera di impianto originario. Il sistema di oscuramento è costituito da avvolgibili marroni in pvc Roverplastik e necessitano di manutenzione. In particolare l'avvolgibile di una stanza è attualmente bloccato e quindi da ripristinare.

Le porte interne delle dimensioni 60x200, 70x200 o 80x200 sono tamburate di colore scuro. Le porte che separano l'ingresso dal soggiorno, la cucina e l'ingresso al corridoio presentano un inserto in vetro per agevolare passaggio della luce. Il tutto è

datato e di scarsa qualità. Il portoncino di ingresso di dimensioni L x H pari a 90 x 200 cm è blindato anch'esso risalente al periodo di edificazione.

Servizi igienici

Il bagno principale finestrato è dotato di WC con vaschetta di risciacquo esterno, lavabo e bidet a basamento Ceramiche Senesi dotate di miscelatore. E' presente vasca da bagno di dimensioni 70x170 cm con miscelatore monocomando e piatto doccia. Il secondo bagno è completo di wc, lavabo e attacchi e scarichi per lavatrice.

Impianti

L'impianto elettrico è datato e non a norma. Troviamo un interruttore a leva per circuito forza. Le placche sono metalliche marca VIMAR, ed i frutti di colore bianco sono in materiale plastico. Il citofono posto all'ingresso dell'alloggio è in materiale plastico bianco marca Urmet

L'impianto idraulico è in efficienza e l'impianto di riscaldamento è autonomo e funzionante con caldaia a gas metano UNICALI modello DUA Plus CTN 24 E .

Il sistema di distribuzione del calore è rimasto quello originario e cioè con elementi radianti lamellari. E' presente in un termostato a regolazione manuale posizionato in cucina.

L'appartamento, sfitto da agosto 2015, si presenta in discrete condizioni, ma comunque assimilabile ad un alloggio da risanare; tra i vari aspetti è da considerare per un ammodernamento dell'alloggio la revisione ed eventualmente la messa a norma dell'impianto elettrico e l'eventuale sostituzione delle pavimentazioni.

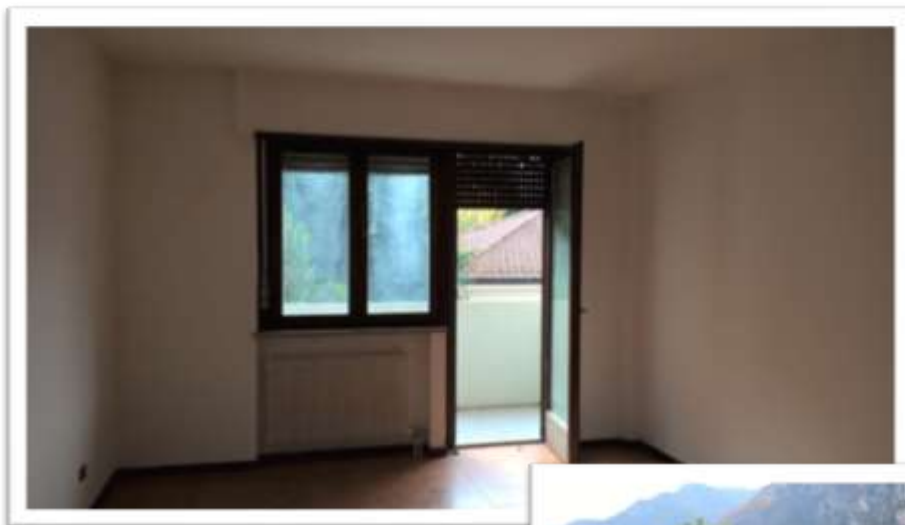
Pertinenze

A piano scantinato, a servizio dell'alloggio, si trova una cantina 2,10 x 1,58 per una superficie pari a 3.32 mq netti. Le murature sono al grezzo, il pavimento in battuto di cemento e la porta è metallica. Attualmente a terra è appoggiata una piattaforma in legno.

Garage

Il garage, anch'esso posto a piano scantinato, collegato all'alloggio, è contraddistinto dal sub 105 p.m. 61. Ha una superficie di circa 16.90 mq, anch'esso lasciato al grezzo e vi si accede attraverso un'apertura dotata di basculante metallico.

2.2.4. IMMAGINI DELL' UNITA' IMMOBILIARE



Vista del soggiorno e del balcone a sud



Vista dai balconi del soggiorno e di una stanza rivolti a sud



Vista della cucina e del balcone ad ovest



Vista della caldaia murale



Vista del portoncino di ingresso e dell'atrio di distribuzione



Vista della camera da letto principale e
vista dal balcone della stanza guardando
verso nord



Vista del corridoio verso il bagno e vista di una stanza singola



Vista del bagno principale



Vista del bagno di servizio



Vista del box auto



Vista della cantina

2.2.5. SCHEDE DI SOPRALLUOGO
SCHEDA EDIFICIO

C _{VE}	VETUSTA'	ANNI
	Globale edificio	34
	Copertura e grondaie	8
	Vani scale	34
	Facciate	8
		0.7990

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	
		0.9978		

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	
		1.0018		

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	
		0,9964		

SCHEDA ALLOGGIO

C _{Va}	VETUSTA'	ANNI
	PAVIMENTI ZONA GIORNO	34
	PAVIMENTI ZONA NOTTE	20
	SERVIZI IGIENICI	34
	TINTEGGIATURE	3
	SERRAMENTI INTERNI	34
	SERRAMENTI ESTERNI	34
	PORTONCINO	34
	IMPIANTO ELETTRICO	34
	IMPIANTO RISCALDAMENTO	11
		0.7992

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		
		0,9400		

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 MOQUETTE (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	
		0,9500		

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	
		0.9975		

2.3. SITUAZIONE CATASTALE E TAVOLARE

2.3.1. ESTRATTO MAPPA – SCALA 1:1000



Comune amministrativo di Trento
Comune Catastale di Trento

2.3.2. VISURA CATASTALE ALLOGGIO – SUB. 63 PM 61

Rendita alloggio 621,04 €

UNITÀ IMMOBILIARE

DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
N.	C.C.	Particella edificata	Sub.	Foglio	PM	Zona Cons.	Micro Zona	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita Valore (M.I.S. (*)	
1	406	5639	63	54	61	1	-	A2	3	6,5 vani	115 mq.	Euro 621,04 Euro 124.334,72	Impianto meccanografico del 01-01-1962
Indirizzo							VIA DELLE GHIAIE n. 16, Piano 2, Scala A3						
Notifica							-		Partita		2015		
Legenda comuni catastali							406 - TRENTO						

INTESTATO

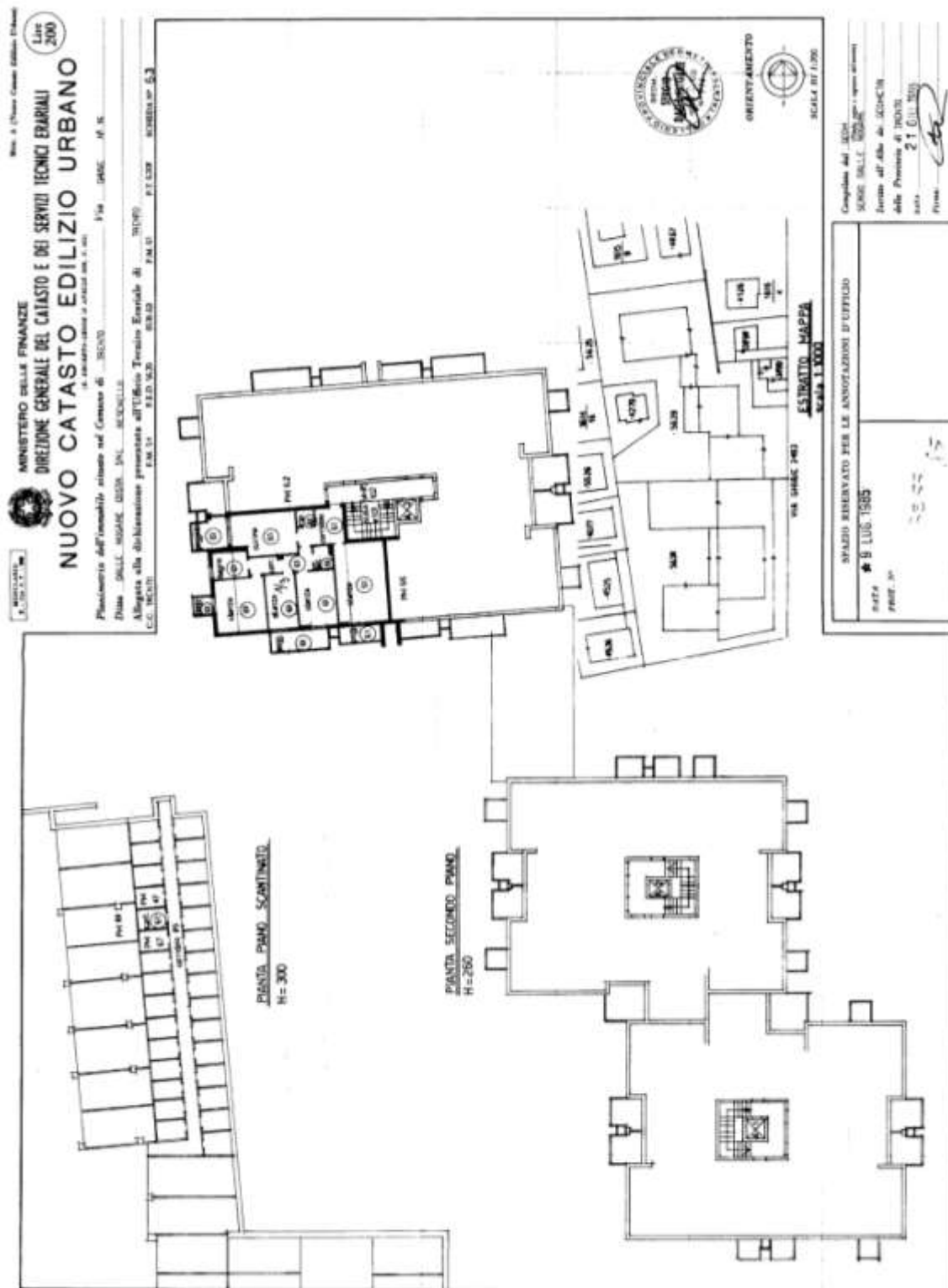
N.	C.C. / PART. / P.M.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI	DATI DERIVANTI DA
1	C.C. 406 / part. 5639 / P.M. 61	I.T.E.A. ISTITUTO TRENINO PER L'EDILIZIA ABITATIVA, C.F.: 00123080228 * con sede in TRENTO	PROPRIETARIO	Intestazione diritto di proprietà G.N. n. 3634/1984 del 19-06-1984 in atti del 11-03-2008 (Contratto d.t. 28/05/1984)

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	00123080228	PROPRIETARIO fino al 30-09-2016
Impianto meccanografico del 01-01-1962			

 (*) L'aliquota applicata alle persone fisiche è stata calcolata sulla base dei dati anagrafici e recuperato dalla precedente base dati del Catasto Fabbricati
 per le persone giuridiche, il codice fiscale partiva da 0 e stato recuperato dalla precedente base dati del Catasto Fabbricati

2.3.3. PLANIMETRIA CATASTALE ALLOGGIO E PARTI COMUNI – SUB. 63 PM 61



Scala a vista

2.3.4. VISURA CATASTALE GARAGE – SUB. 105 PM 61

La rendita del garage è pari a € 96,58

UNITÀ IMMOBILIARE

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
N.	CC	Particella edificata	Sub.	Foglio	PM	Zona Cons.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie		Rendita Valore M.I.S. (*)
1	406	5830	105	54	51			C.6	3	17 mq	99 mq	Euro 96,58 Euro 16.225,41	Impianto meccanografico del 01-01-1982
Infeffizio						VIA DELLE GHIAIE Piano: S1							
Notifica						-						Partita	2016
Legenda comuni catastali						406 - TRENTO							

INTESTATO

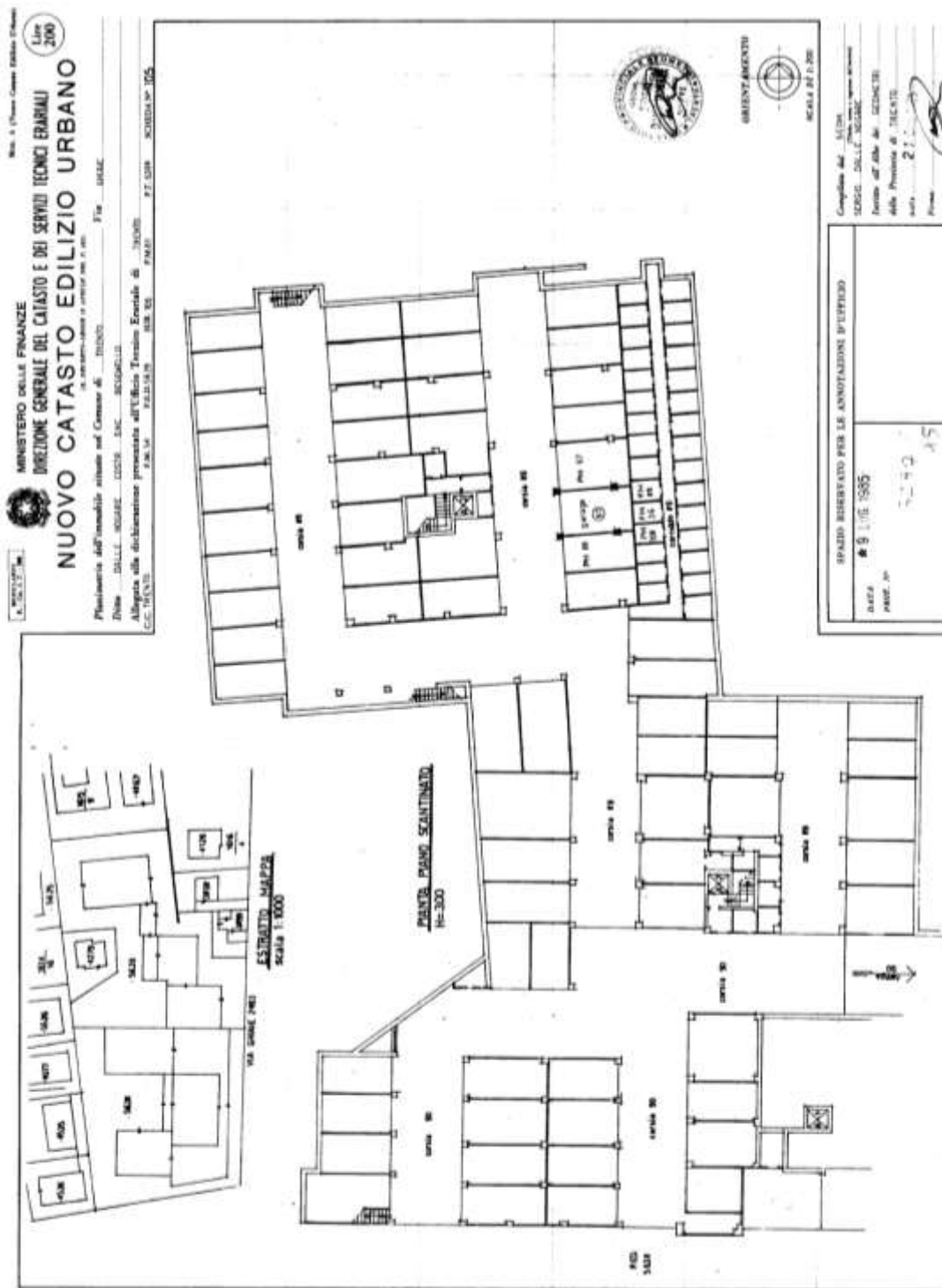
N.	C.C. / PART. / P.M.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI	DATI DERIVANTI DA
1	C.C. 406 / part. 5830 / P.M. 61	I.T.E. ISTITUTO TRENINO PER L'EDILIZIA ABITATIVA, C.F. 0012080228 * con sede in TRENTO	PROPRIETARIO	Intervoluzione diritto di proprietà G.N. n. 3634/1984 del 19-05-1984 in atti del 11-03-2005 (Contratto d.d. 26/05/1984)

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	0012080228	PROPRIETARIO fino al 30-09-2016
Impianto meccanografico del 01-01-1982			

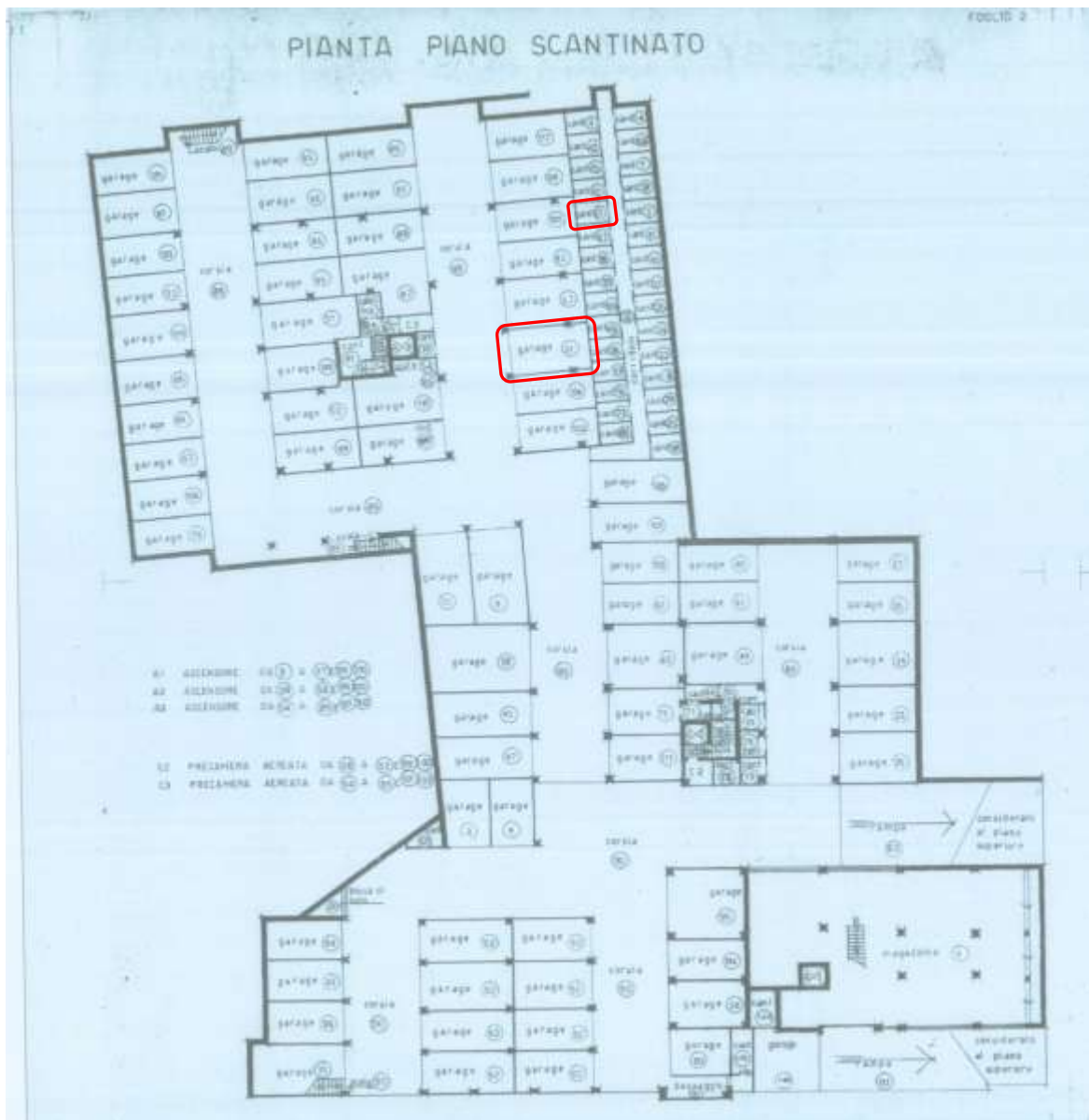
*) L'elenco oggettivo che, per le persone fisiche, il codice fiscale è stato ricavato sulla base dei dati anagrafici e recuperato dalla precedente base dati del Catasto Fabbricati - per le persone giuridiche, il codice fiscale è stato ricavato sulla base dei precedenti base dati del Catasto Fabbricati

2.3.5. PLANIMETRIA CATASTALE GARAGE – SUB. 105 PM 61

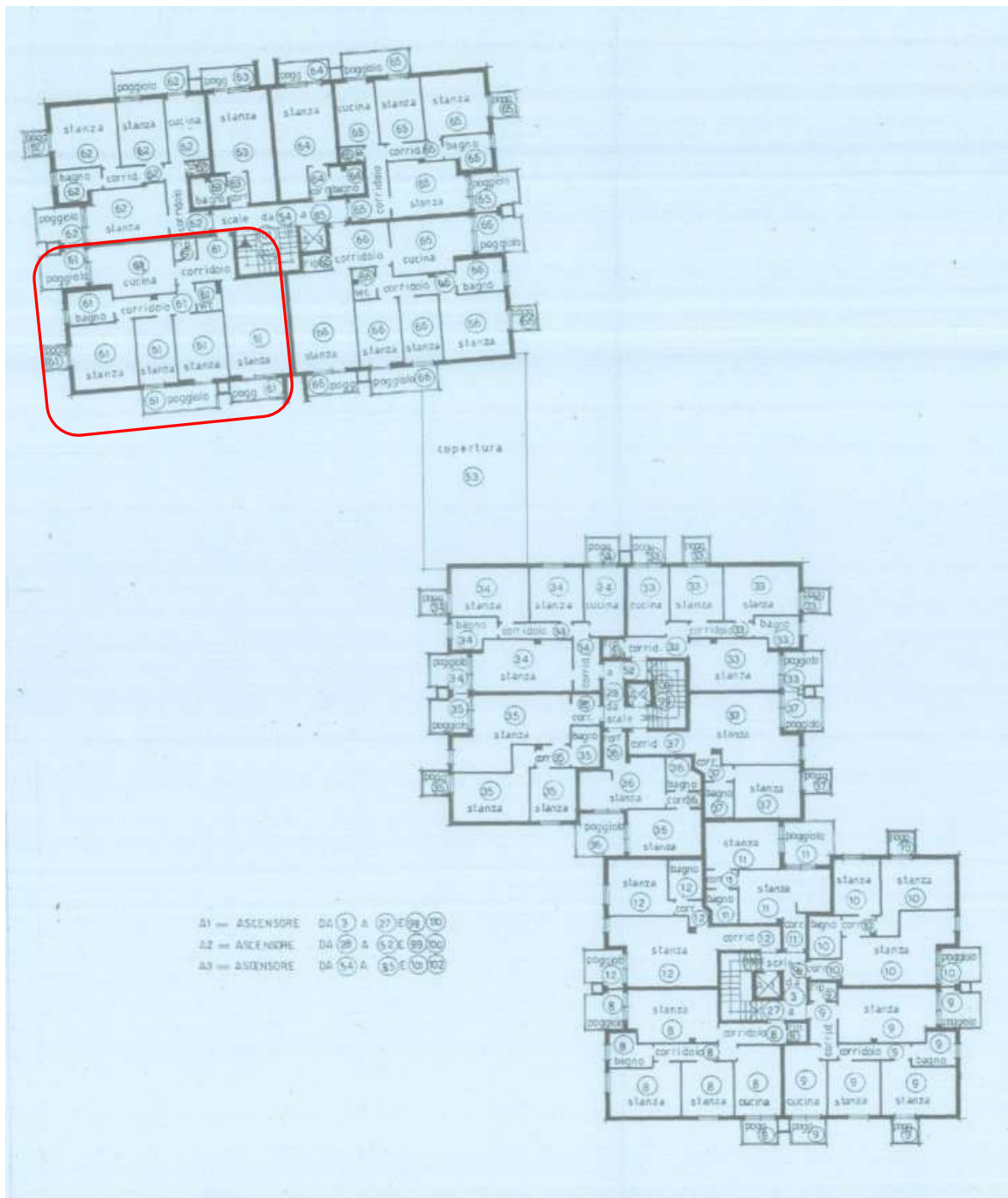


Scala a vista

2.3.6. PIANO DELLA CASA MATERIALMENTE DIVISA



Scala a vista



Scala a vista

2.3.7. ESTRATTI TAVOLARI

PARTITA TAVOLARE

COMUNE CATASTALE 406 Trento

6308 II

Apertura il 16/05/2008

DISTRETTO Trento

Piombi G.N. 8363/2018, G.N. 8441/2018

Ultimo piombo evaso G.N. 6303/2018

P.M.61 Piombi *** Nessun piombo ***

Ultimo piombo evaso G.N. 7248/2014

Particella	Corpo tavolare	Dati catastali al 27/09/2018				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.ed. 5639		Edificio	0	3477	-	-

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.

P.M.61 A piano scantinato: cantina, garage;
 a secondo piano: due corridoi, ripostiglio, wc, bagno, quattro stanze, quattro poggiali e cucina.

PARTI COMUNI:

a) Fra le porzioni 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 98, 110 a piano scantinato: vano ascensore, ascensore e sala macchina fino al piano mansarda; a pianoterra: vano scale e giroscale con pianerottolo fino a piano mansarda.

b) Fra le porzioni 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 99, 100, 147: a piano scantinato: pre camera areata, vano ascensore, ascensore e sala macchine, vanoscale e giroscale e pianerottoli fino a piano terra.

c) Fra le porzioni 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85 e 88 a piano scantinato: corridoio.

d) Fra le porzioni 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 101, 102 a piano scantinato: pre camera areata, vano ascensore, ascensore e sala macchine, vanoscale e giroscale con pianerottoli fino a piano mansarda; a piano copertura: copertura.

e) Fra le porzioni 2, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 99, 100 a piano copertura: copertura.

f) Fra le porzioni 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 98 e 110 a piano copertura: copertura.

g) Fra le porzioni 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 99, 100: a piano terra: vano scale, giroscale e pianerottoli fino a piano mansarda.

Altre P.M. non richieste

1904 - VERBALE 1449/1 EVIDENZA CONSORTALITÀ

di p.ed. 5639

con p.f. 2492

26/01/1931 - G.N. 104/6 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

passo a piedi, con bestie e carri da esercitarsi lungo il confine occidentale del fondo servente per una larghezza di metri tre; per il fondo dominante a favore di parte, in luogo dell'estinta p.fond. 1615/6 (evidenza G.N. 1571/1982)

a favore p.ed. 5639

a carico p.ed. 5314

26/01/1931 - G.N. 104/8 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

passo a piedi, con bestie e carri da esercitarsi lungo il confine occidentale del fondo servente per una larghezza di metri tre, a favore di parte (in luogo dell'estinta p.f. 1615/6 - evidenza G.N. 1571/1982)

a favore p.ed. 5639

a carico p.ed. 1742/2

26/01/1931 - G.N. 104/9 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

passo a piedi, con bestie e carri da esercitarsi lungo il confine occidentale del fondo servente per una larghezza di metri tre; a favore di parte

a favore p.ed. 5639

a carico p.ed. 4867

26/01/1931 - G.N. 104/10 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

passo a piedi, con bestie e carri da esercitarsi lungo il confine occidentale del fondo servente per una larghezza di metri tre, a favore di parte

a favore p.ed. 5639

a carico p.ed. 1742/3

22/03/1982 - G.N. 1571/3 EVIDENZA

relativamente alla consorzialità verbale 1449/1904, limitatamente alla superficie ex p.ed.3900

riguarda p.ed. 5639

04/06/1982 - G.N. 2951/2 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

sopportare la costruzione aderente lungo l'intera comune linea di confine e per l'altezza fino a metri 30

a favore p.ed. 5639

a carico p.ed. 5638

29/05/2018 - G.N. 4791/10 EVIDENZA DIVISIONE MATERIALE

riguarda p.ed. 5639

C COMUNE

26/01/1931 - G.N. 104/13 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

passo a piedi, con bestie e carri da esercitarsi lungo il confine occidentale del fondo servente per una larghezza di metri tre

a carico p.ed. 5639

a favore p.ed. 4077, p.ed. 4279, p.ed. 4535, p.ed. 4536, p.ed. 5525, p.ed. 5526, p.ed. 6217

Atto di divisione d.d. 29/05/1930

01/09/1938 - G.N. 1586/2274 INTAVOLAZIONE ONERE REALE

del contributo di bonifica

a carico p.ed. 5639

R.D. 13.02.1933 n. 215

23/05/1952 - G.N. 700/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

non poter sopraelevare l'attuale muro divisorio oltre a metri 2 e cm. 25, a carico di parte ex p.ed. 3900

a carico p.ed. 5639

a favore p.ed. 3898

Contratto d.d. 24/04/1952

11/12/1956 - G.N. 2032/9 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

passo a piedi, con bestie, carri e veicoli da esercitarsi su di una striscia di terreno della larghezza di metri tre corrente lungo il lato a ponente del fondo servente

a carico p.ed. 5639

a favore p.ed. 4077, p.ed. 4535, p.ed. 4536

Atto di divisione d.d. 29/10/1956

B - P.M. 61

I.T.E.A.Istituto Trentino Per L' Edilizia Abitativa sede di Trento - quota 1/1

19/06/1984 - G.N. 3634/14 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Contratto d.d. 28/05/1984

C - P.M. 61

*** Nessuna iscrizione ***

2.4.2. ESTRATTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PRG COMUNALE**CAPITOLO III
AREE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE****Art. 36 - Definizione**

1. Le aree ad uso prevalentemente residenziale sono le parti di territorio destinate principalmente alla residenza ed ai relativi servizi con esclusione di stalle o di altri ricoveri per animali.

2. In tali aree al fine dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane ad essa collegate, sono ammesse costruzioni destinate in tutto o in parte a servizi sociali e ricreativi, istituzioni pubbliche e rappresentative, associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose, attività commerciali come disciplinate dagli articoli contenuti all'interno del Titolo V delle presenti norme, pubblici esercizi, uffici pubblici e privati, studi professionali, attrezzature ricettive, laboratori artigianali, purché non rumorosi o comunque inquinanti, e in genere a tutte le attività che non comportino disturbo o molestia e che non contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona.

3. Le aree ad uso prevalentemente residenziale si distinguono in:

B1 – zone edificate sature

B2, B3, B4 – zone edificate di integrazione e completamento

B5, B6 – zone residenziali estensive

Art. 37 - B1: Zone edificate sature

1. Comprendono le zone a prevalente destinazione residenziale in cui è vietato qualsiasi aumento del volume esistente fuori terra, salvo quanto previsto al comma 2 del presente articolo. Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti tutti gli interventi, compresa la demolizione con ricostruzione. In quest'ultimo caso devono essere rispettati i criteri per la progettazione contenuti nell'Allegato 5 di cui all'art. 79 bis delle presenti norme di attuazione ed i seguenti parametri:

- non possono essere superati il volume esistente fuori terra calcolato ai sensi delle presenti norme e la superficie coperta dell'edificio esistente;

- l'altezza massima ammessa è pari a metri 16,50 nelle aree ricadenti entro il territorio compreso nei comuni catastali di Trento, Gardolo e Mattarello. Nel restante territorio comunale l'altezza massima ammessa è quella media delle zone B di integrazione e completamento immediatamente circostanti. In ogni caso è fatto salvo il rispetto di minori altezze come indicate dall'Allegato 5 di cui all'art. 79 bis delle presenti norme di attuazione.

2. Ove non si proceda a lavori di integrale ristrutturazione, sono consentiti per una sola volta, al fine dell'adeguamento tecnologico dell'edificio ovvero per una sua migliore utilizzazione, i seguenti lavori:

- a) gli ampliamenti volumetrici strettamente necessari ad accogliere gli impianti tecnici mancanti o da adeguare;
- b) la sopraelevazione delle murature perimetrali per un'altezza massima di metri 0,50, al fine di rendere abitabili i sottotetti esistenti;
- c) la chiusura delle logge, qualora ciò avvenga nel rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio e comunque con esclusione dei casi in cui la loggia rappresenta elemento caratteristico e ripetuto nella composizione della facciata.

2.4.3. CORRISPONDENZA TITOLI EDILIZI

Il Comune di Trento ha rilasciato i seguenti titoli edilizi:

concessione edilizia n. 16531 di data 5 novembre 1980 e successive variante progettuali: n. 1425/T di data 1 giugno 1981; n. 4250/T di data 28 luglio 1981; n. 7027/T di data 2 ottobre 1981; n. 1406/T di data 26 marzo 1982; n. 8583/T di data 25 gennaio 1983, n. 9758 di data 12 luglio 1983, n. 19141 di data 23 Agosto 1984, n. 3165 di data 18 marzo 1985; n. 32408 di data 21 settembre 1993, n. 32841 di data 9 dicembre 1993 e n. 19286 di data 9 giugno 1994. Le opere di manutenzione straordinaria per opere esterne sono state autorizzate con DIA 15 giorni n. 7399 di data 21/01/2010.

La dichiarazione di abitabilità e usufruibilità n. 28038/83 è stata rilasciata dal Sindaco di Trento in data 9 febbraio 1984.

2.4.4. VERIFICA DELL'INTERESSE CULTURALE

Il bene oggetto di stima, parte di immobile la cui realizzazione si è conclusa nel 1976, ha una età di 34 anni e non è quindi soggetto alla verifica dell'interesse culturale [non avendo una vetustà minima di 50 anni] ai sensi dell'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.

2.5. IL LOTTO IMMOBILIARE

2.5.1. CALCOLO DELLA SUPERFICIE CALPESTABILE NETTA

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

Destinazione	Piano	Superficie netta (mq)
Appartamento	secondo	88.90
Balconi	secondo	16.00
Cantina	scantinato	3.32
Garage	scantinato	16.90

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).

2.5.2. 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

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)	Coeff.	Superficie Commerciale (mq)
Appartamento	secondo	104.80	1,00	104.80
Balconi	scondo	16.00	0,50	8.00
Cantina	scantinato	3.32	0,25	0.83
SUP.COMMERCIALE DELLA PROPRIETA' ESCLUSIVA				113.68
SUP. COMM. PARTI COMUNI IMPUTABILI ALLA P.M.				6.82
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				120.45

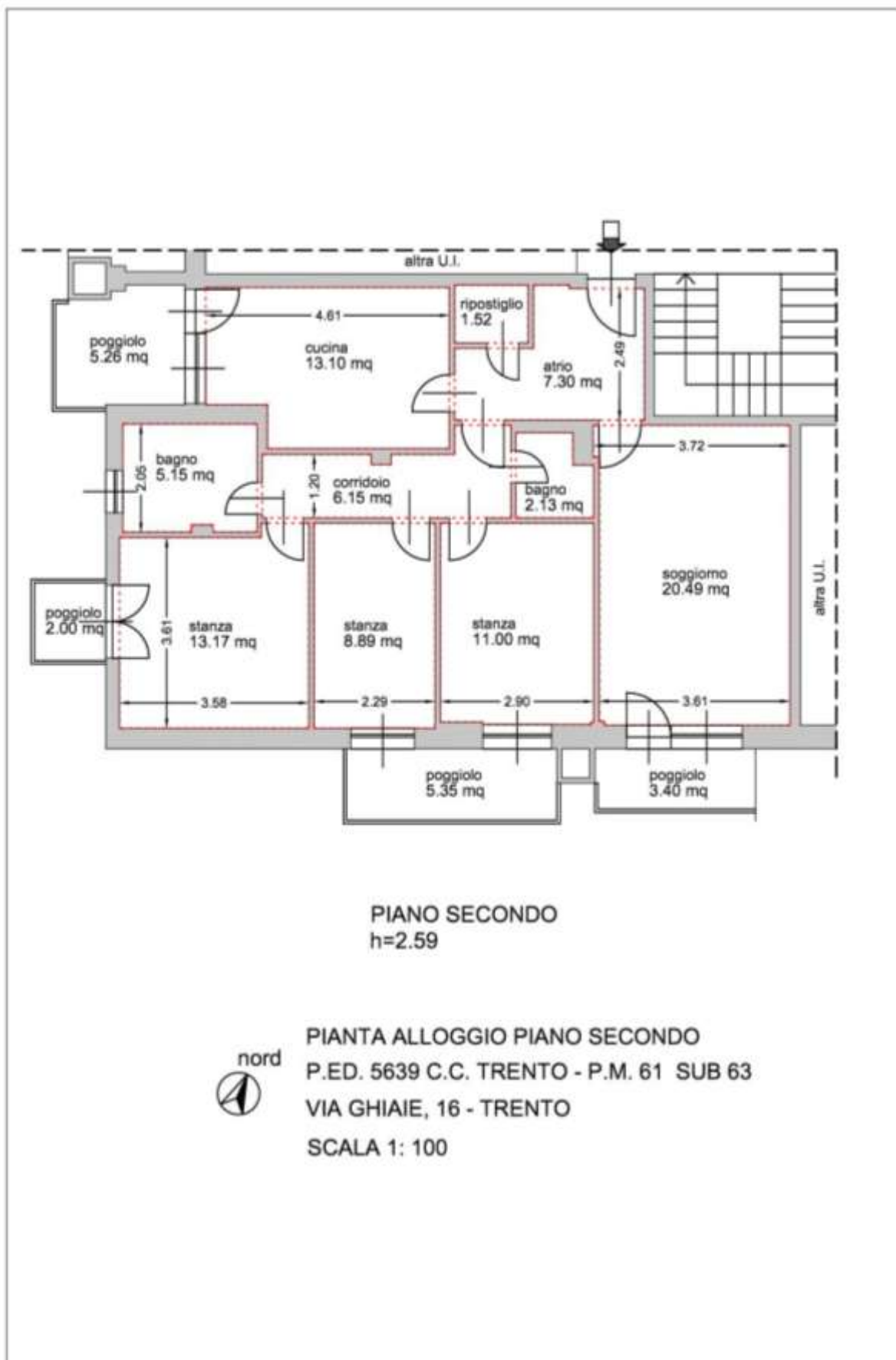
Si chiarisce che le parti comuni sono state indicate come quota parte della proprietà esclusiva (definite percentualmente).

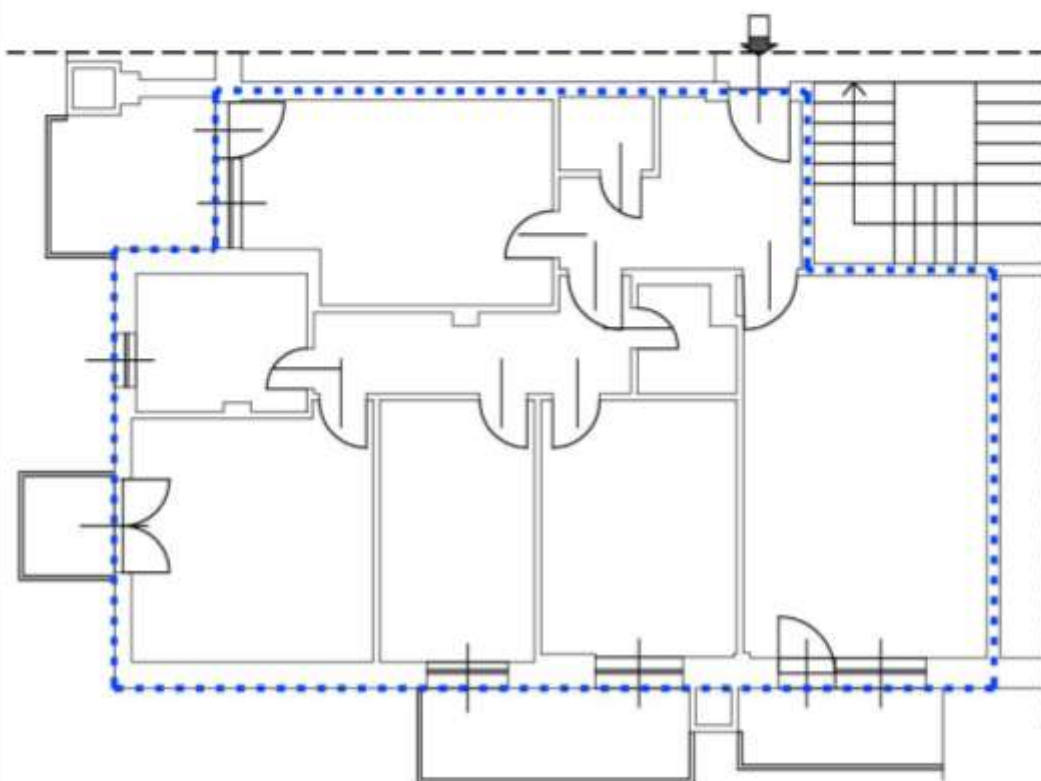
La superficie commerciale della p.ed. 5639 p.m. 61 sub 63 si determina quindi in:

120,45 mq commerciali.

A piano interrato il garage di mq netti 16.90 e H interna netta 3.00 ml viene valutato a corpo e non a misura

2.5.3. PIANTE DETTAGLIATE DELL'ALLOGGIO E DELLA CANTINA

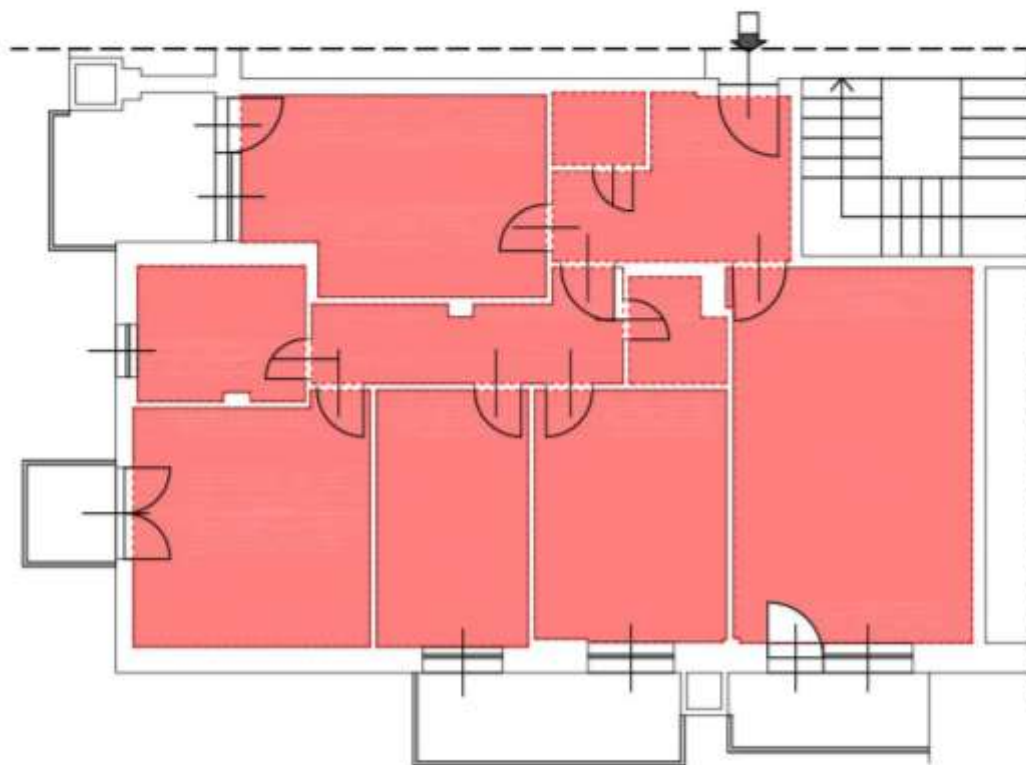




PIANTA ALLOGGIO PIANO SECONDO
P.ED. 5639 C.C. TRENTO - P.M. 61 SUB 63
VIA GHIAIE, 16 - TRENTO
SCALA 1: 100

PERIMETRO SUPERFICIE COMMERCIALE ALLOGGIO

SUP. COMM. ESCLUSO BALCONI, CANTINA E PARTI COMUNI = 104.80 mq



PIANTA ALLOGGIO PIANO SECONDO
P.ED. 5639 C.C. TRENTO - P.M. 61 SUB 63
VIA GHIAIE, 16 - TRENTO
SCALA 1: 100



SUPERFICIE UTILE CALPESTABILE ALLOGGIO = 88.90 mq

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 **ottobre 2018**.

Il sopralluogo di presa visione del bene ed il rilievo dell’alloggio è stato effettuato dalla dott.ssa. Luisa Maltagliati e il per. Ind. Sergio Martinelli quale tecnici incaricati dalla Società, in data **15/10/2018**.

Si attesta di non aver provveduto alla “Verifica dell’interesse culturale” del bene oggetto di stima, in quanto parte di immobile la cui realizzazione non risale ad oltre cinquant’anni.

(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 è verificata la regolarità catastale/edilizia del bene oggetto di stima, dichiarandone la conformità dello stato di fatto ai dati catastali e delle planimetrie del fabbricato.

(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 di **Trento**, con riferimento temporale al **I° semestre 2018** per quanto riguarda le Abitazioni Civili a destinazione residenziale riporta i seguenti valori.

Provincia: TRENTO

Comune: TRENTO

Fascia/zona: Centrale/CIMITERO, SAN GIUSEPPE, S. PIO X, GHIAIE

Codice di zona: B9

Microzona catastale n.: 9

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (C/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (C/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2200	2500	L			
Abitazioni civili	Ottimo	3000	3500	L			
Box	NORMALE	1400	1700	L			

- 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

Le indagini hanno portato a considerare l'immobile rientrante nella categoria delle abitazioni civili NORMALI con caratteristiche costruttive tipiche della data di realizzazione dell'opera e attualmente datate per cui si è deciso di considerare congruo il valore unitario medio pari a:

2.400,00 €/mq superficie commerciale virtuale lorda = valore immobiliare 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:

- 2.256,00 €/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)
0,7990	1.0018	0,9978	0,9964	0,7958	0,3000

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)
0,7992	0,9500	0,9400	0,9975	0,7119	0,7000

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 Oc) +(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 Oc)	Coeff. Merito Tot. Alloggio (C Mpe)	Coeff. Peso Parti Esclusive (C Pe)		
2.256,00	0,7958	0,3000	0,7119	0,7000	120.45	200.282,60

Prendendo in esame il Valore di Cessione dell'Alloggio e dividendolo per i metri quadri commerciali, si determina un valore di **1.662,79 €/mq**. Tale valore unitario di stima può essere confrontato con i valori di immobili "da risanare" (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:

- per immobili similari "nuovi" [0-3 anni] da un minimo di 2.800,00 €/mq a un massimo di 3.300,00 €/mq.
- per immobili similari "usato" [3-15 anni] da un minimo di 1.800,00 €/mq a un massimo di 2.400,00 €/mq.
- per immobili rientrati nella categoria "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 "da ristrutturare" [non abitabile] da un minimo di 900,00 €/mq a un massimo di 1.200,00 €/mq.

Pertanto confrontando i suddetti valori unitari a metro quadrato, si rileva che la presente valutazione è tra i valori degli immobili "da risanare" ed i valori degli immobili "usati".

5. CONCLUSIONI

In considerazione di tutto quanto sopra esposto, il valore di stima del lotto immobiliare in esame composto da un **alloggio p.m. 61 sub. 63 e garage p.m 61 sub. 105 in p.ed. 5639 in C.C. Trento** e relative pertinenze e quote parti comuni, sito nel Comune di Trento , in via delle Ghiaie n. 16, determinato secondo il criterio estimativo "Stima su Larga Scala (vedi International Valuation Standard – Mass Appraisal), risulta essere pari a:

Descrizione	Mq commerciali	Valore Mass Apraisal
Alloggio, cantina , e pertinenze comuni	mq 120,45	€ 200.282,60
Garage a "corpo"	-	€ 20.000,00
Totale valore lotto in cessione (arrotondato)		€ 220.280,00

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 che le spese di esercizio sostenute nel 2014 (ultimo anno di utilizzo dell'alloggio) comprendenti: amministrazione, assicurazione, ascensore, luci parti comuni, pulizie, manutenzioni ordinarie parti comuni e consumo di acqua fredda (che dipendente dal numero di occupanti), ammontano a circa € 1040,00. L'importo totale delle spese condominiali sopra riportato è da ritenersi puramente indicativo in quanto lo stesso può variare considerevolmente in base al numero di occupanti e di eventuali interventi 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.

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, ottobre 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

Dichiarazione di abitabilità o usufruibilità

C.P. 62 via Ghiaie 15 alloggi

COMUNE DI TRENTO

Servizio Igiene e Sanità

N. 26038/83 Trento, 9 FEB 1984

Dichiarazione di abitabilità e usufruibilità

Il S i n d a c o

letta la domanda presentata in data 9.12.1983
 dalla Società "Dalle Nogare Costruzioni";
 visto il parere dell'Ufficiale Sanitario che
 ispezionò in data 29.12.1983 il corpo di fabbrica
 D del complesso edilizio in Trento, Via Ghiaie sul
 le pp. ff. 1615/6, 1618/2, pp. ed. 3900 e 4692 deno-
 minato "I Girasoli";
 visto il certificato di collaudo delle opere
 in conglomerato cementizio armato, normale e pre-
 compresso ed a struttura metallica, munito della
 attestazione di avvenuto deposito presso gli Uffi-
 ci della Provincia di Trento n. 3339/18587 di da-
 ta 22.12.1983;
 visti i progetti approvati con concessione al-
 la costruzione 5.11.80 n° 16531, 1.6.81 n° 1425/T,
 28.7.81 n° 4250/T, 2.10.81 n° 7027/T, 26.3.82 n°
 1406/T, 25.1.83 n° 8583/T82, 12.7.83 n° 9756;

d i c h i a r a

che la sopra accennata costruzione è da rite-
 nersi abitabile ed usufruibile dal lato igienico

*989
990
991*

*Comune di Trento
Firma Ser. L. 1.000*

