ITEA SpA
ISTITUTO TRENTINO EDILIZIA ABITATIVA

Istituto Trentino per l'Edilizia Abitativa SpA con socio unico
Sede legale Via R. Guardini, 22 - 38121 TRENTO
Tel. 0461/803111 - fax 0461/827989
Cap. Soc. Euro 3.412.077,00 i.v.
Reg. Impr. / C.F. / P. IVA 00123080228– REA n. 142512
e-mail: itea@itea.tn.it - Internet: http://www.itea.tn.it

Società soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte della Provincia Autonoma di Trento C. Fisc. 00337460224

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

COMUNE TRENTO

OGGETTO:
- **P.ed. 2566/5 in C.C. Trento - Alloggio p.m. 11 sub.11**
- **Comune Amministrativo di Trento Via F.lli Bronzetti, 4;**
- **P.ed. 2566/13 in C.C. Trento – Garage**
- **e proprietà congiunta con la p.ed. 2566/7 C.C. Trento**
- **C.F. 0008 - Codice unità 43100097 – Sfitto**
- **C.F. 0116 – Codice unità 43101645 - Sfitto**

PIANO DI RAZIONALIZZAZIONE DEL PATRIMONIO ITEA S.p.A.

Stima immobiliare su larga scala (Mass Appraisal) – I.V.S.

Trento, marzo 2021

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.
Il Dirigente del Settore Gestione Immobiliare
Dott. Silvano Librera

INDICE

1. PREMESSA 3

2. ANALISI 4

2.1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE 4

2.2. ANALISI DOCUMENTALE 6
2.2.1. Descrizione dell'immobile 6
2.2.2. Documentazione fotografica dell'immobile 7
2.2.3. Descrizione del lotto immobiliare di cessione 9
2.2.4. Documentazione fotografica dell'unita' immobiliare 11
2.2.5. Schede di sopralluogo 14

2.3. SITUAZIONE CATASTALE E TAVOLARE 16
2.3.1. Estratto mappa 16
2.3.2. Visure catastali 17
2.3.3. Planimetrie catastalE ALLOGGIO 18
2.3.4. PlanimetriA catastalA BOX AUTO 19
2.3.5. Visura tavolare alloggio 20
2.3.6. Visura tavolare box auto 21
2.3.7. Estratti dal piano di casa materialmente divisa di data 17.02.2021 22

2.4. ANALISI DELLO STRUMENTO URBANISTICO 23
2.4.1. Estratto P.R.G. – scala a vista 23
2.4.2. Corrispondenza titoli edilizi p.ed. 2566/5 c.c trento 24
2.4.3. Verifica dell'interesse culturale 24

2.5. IL LOTTO IMMOBILIARE 25
2.5.1. Calcolo della superficie calpestabile netta 25
2.5.2. Calcolo della superficie commerciale 25
2.5.3. Piante dettagliate 27

3. ASSUNZIONI, LIMITI E DICHIARAZIONI DEL PERITO 30

4. CRITERIO DI STIMA 31

4.1. Metodo di stima 31

4.2. Valori unitari 32

4.3. Analisi estimativa con il metodo del confronto del mercato (Mass apPraisal) 33

5. CONCLUSIONI 36

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 zonali *(vedi International Valuation Standard – Mass Apraisal)*.

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 esaustivamente esplicati 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

Localizzazione p.ed. 2566/5 rispetto all'abitato del quartiere S. Giuseppe.

Foto aerea estratto da ortofoto cartografia di base Comune di Trento

Foto aerea estratto da ortofoto cartografia di base Comune di Trento. (vista da est)

L'alloggio oggetto di stima è ubicato in via F.lli Bronzetti n° 4, zona facente parte del. rione S. Giuseppe. Si tratta di una porzione di tessuto urbano ormai storicamente consolidata sia dal punto di vista urbanistico che sotto il profilo sociale.
Tale zona si è andata costituendo a partire dal primo dopoguerra ed è caratterizzata dalla presenza di grandi interventi pubblici di edilizia economico popolare per lo più risalenti agli anni 20 del '900 (si veda ad esempio il vicino quartiere denominato "Casoni" e "Vaticano").
L'alloggio fa parte di un complesso residenziale composto da due palazzine destinate all'edilizia economico popolare e poste parallelamente tra loro in modo tale da formare un cortile interno di proprietà comune.

L'edificio si trova in una zona dove sono presenti tutti i principali **servizi di base**.
Le distanze, in linea d'aria, rispetto ai più vicini servizi principali sono:

- supermercato "Orvea", via S. Pio X, a circa 700 metri
- ufficio postale, via Muredei, a circa 400 metri;
- sede circoscrizione comunale S. Giuseppe/S. Pio X, via Perini, a circa 100 metri (ospita anche ambulatorio pediatrico e medico di base);
- parco pubblico, loc. Maso Ginocchio, a circa 300 metri;
- farmacia comunale, Via Veneto, a circa 200 metri
- asilo nido San Giuseppe, loc. Maso Ginocchio, a circa 300 metri;
- scuola materna provinciale San Giuseppe loc. Maso Ginocchio a circa 300 metri;
- scuola elementare comunale "Crispi", via Veneto, a circa 200 metri;
- scuola media comunale "Bronzetti", via Veneto, a circa 350 metri;
- centro storico della città, Piazza del Duomo, a circa 900 metri
- stazione ferroviaria di Trento, Piazza Dante, a circa 1500 metri.

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.

2.2. ANALISI DOCUMENTALE

2.2.1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'alloggio in oggetto è inserito in un immobile costruito nel 1925, disposto linearmente e costituito da tre corpi/vani scala contigui per complessivi 36 alloggi. L'ingresso al vano scala avviene dal civico n°4 di Via Bronzetti (centrale). Ogni vano scala serve tre alloggi per piano per un totale di 12 alloggi. ITEA è proprietaria di quest'ultimo alloggio per una percentuale pari a 8.33 % sul totale.

L'edificio è costituto da quattro piani fuori terra ad uso residenziale e da un piano seminterrato ad uso cantine, vani tecnici e locali ad uso comune.
La struttura portante è costituita da muratura in pietrame perimetrale dello spessore di circa 50 cm e di spina dello spessore di circa 60 cm. La copertura è a due falde e presenta orditura portante lignea e manto di copertura in tegole in cotto tipo marsigliese. Il sottotetto non è abitabile e la copertura è priva di isolamento termico.
Lo stato di conservazione della copertura è mediocre.
Le facciate esterne sono in buono stato di manutenzione e sono rifinite ad intonaco civile e da raffinata tinteggiatura, realizzata nel 1999, che valorizza l'aspetto architettonico dell'intera facciata conferendo ritmo ed equilibrio alle partizioni verticali ed orizzontali.
La porta d'ingresso al vano scala è in legno decorato a specchiature ed è incorniciata da un portale in calcestruzzo lavorato in modo tale da imitare un portale in pietra. L'effetto ornamentale che ne deriva è gradevole e testimonia il gusto decorativo in uso nei primi decenni del '900.
L'edificio è dotato di pulsantiera esterna con collegamento al citofono dei vari alloggi.
Il vano scala è dotato di ascensore di tipo oleodinamico installato nel 2003 che consente un accesso sbarrierato agli alloggi.
Le pavimentazioni dell'atrio d'ingresso e i gradini delle scale sono in pietra rossa trentina e conferiscono un gradevole effetto decorativo. I pianerottoli ai piani sono invece pavimentati con piastrelle effetto graniglia. Sul pianerottolo d'ingresso sono presenti le bussole della posta.
Il vano scala si presenta in buono stato di manutenzione e la tinteggiatura, di recente realizzazione, è costituita da una fascia in basso eseguita con idropittura lavabile ed una fascia in alto da idropittura di colore bianco. Il parapetto delle scale è di semplice fattura con ritti metallici e corrimano in legno.
I serramenti del vano scala sono di tipo metallico con vetro singolo e si presentano in stato di mediocre conservazione.
In generale i serramenti esterni del fabbricato sono in legno colorato di bianco e dotati di tapparelle di oscuramento in PVC colore rosso mattone.

Il box auto è nell'edificio a fianco a quello nel quale si trova l'alloggio. E' costituito da un corpo di fabbrica in muratura ad un piano con copertura a falda nel quale sono collocati una serie di box ognuno dei quali identificato da una particella edificiale.

Il box si trova all'interno di un cortile comune identificato dalla p.ed. 2566/7 c.c. Trento e comune alle pp.edd. 2566/1/2/3/4/5/6/8/9/10/11/12/13/14/15/16/17/18/19/20/21/22/23/24/25.

2.2.2. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'IMMOBILE

Foto prospetto su via F.lli Bronzetti.

Prospetto dal cortile interno - P.ED. 2566/7 C.C. Trento - e vista del portone d'accesso su via Bronzetti

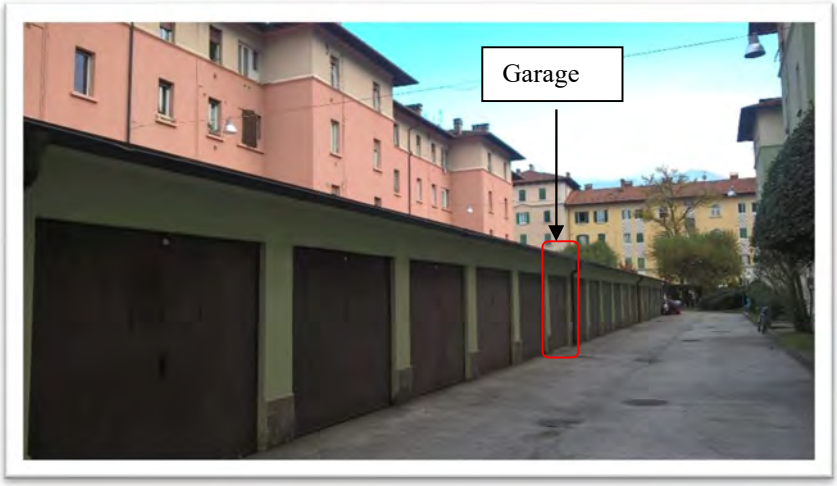
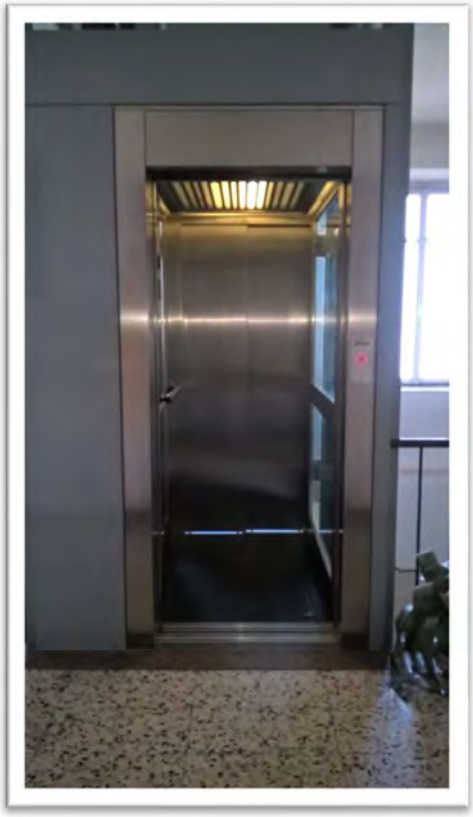


Foto cortile p.ed. 2566/7 c.c Trento sul quale è edificato l'edificio adibito a garage p.ed.2566/13 c.c. Trento in cessione.



Vista dell'ascensore del vano scala e vista del quadro contatori a piano seminterrato

2.2.3. DESCRIZIONE DEL LOTTO IMMOBILIARE DI CESSIONE

Dal punto di vista distributivo l'alloggio è costituito da corridoio di ingresso avente funzione di disimpegno e dal quale si accede a due stanze, una cucina, un bagno ed un ripostiglio.

La superficie utile netta totale dell'alloggio è pari a **44,61 mq**.

L'alloggio si presenta in cattive condizioni in particolare per il quadro fessurativo che si è venuto a creare sulle pareti. Si è ipotizzato che sia stato eseguito un intervento di ristrutturazione all'alloggio del piano inferiore durante il periodo nel quale l'alloggio in esame è rimasto sfitto. Questo intervento deve aver comportato un abbassamento del solaio con la conseguente fessurazione delle pareti.

L'affaccio di una stanza e della cucina sono verso ovest, il bagno si apre con una finestra su una piccola loggetta di altrui proprietà mentre la seconda stanza ha una finestra che si apre sul vano scala ed una seconda finestra che si apre sulla loggetta di altrui proprietà simmetrica rispetto a quella del bagno.

Nel tempo (presumibilmente anni '80 vista la variazione catastale del 1987) sono stati eseguiti alcuni interventi di manutenzione durante i quali è stato ampliato e rifatto il bagno, sono stati rifatte le pavimentazioni ed i rivestimenti murali di bagno e cucina e l'alloggio è stato dotato di riscaldamento autonomo alimentato da caldaia murale a gas metano.

Con altro successivo intervento [2007] si è sostituita nuovamente la caldaia murale a gas con quella attualmente in uso. I serramenti esterni ed il portoncino d'ingresso sono stati sostituiti nel 2009.

L'altezza interna dei locali è pari a 298/299 cm circa.

I pavimenti delle camere da letto, non in buon stato di conservazione, sono realizzati in linoleum con disegno ad effetto legno; il battiscopa h 60 mm è in PVC effetto legno scuro.

I pavimenti del corridoio, soggiorno, cucina, bagno e ripostiglio sono realizzate in piastrelle ceramiche uguali per rifinitura e colore [colore marrone] in tutti gli ambienti. Lo stato di conservazione è discreto.

Le pareti della zona cottura sono rivestite fino ad h 166 cm con piastrelle ceramiche smaltate bianche della dimensione 15 x 15 cm. In bagno abbiamo un rivestimento chiaro 20 x 20 cm. I rivestimenti ceramici si presentano in buono stato di conservazione.

Il bagno, in discreto stato di manutenzione, è dotato di lavabo, WC e bidet a colonna, e vasca da bagno dotati di miscelatore monocomando. Il WC ha cassetta di risciacquo esterna.

Il bagno è dotato di colonna di sfiato fino a copertura e di finestra, dimensione 85x108 cm, con apertura a ribalta ed affaccio su locale ripostiglio/loggia dell'unità immobiliare a fianco, che danno luce al locale senza però garantire un'aereazione direttamente verso l'esterno.

Le porte interne hanno dimensioni per tutti gli ambienti 80 x 200 e 70 x 200 cm per il bagno ed il ripostiglio, sono in legno tamburato e rivestimento in impiallacciatura di noce tanganica tonalità media. Le maniglie sono in ottone. I serramenti interni sono in scarso stato di manutenzione.

I serramenti esterni sono stati sostituiti con un intervento del 2009, sono in legno massiccio verniciato color bianco. I serramenti che si affacciano a ovest hanno luce architettonica L x H = 85 x170 cm, a due ante e dotati di vetrocamera semplice. Il telaio delle ante mobili ha spessore 70 mm. Le maniglie e la ferramenta sono in acciaio satinato. I serramenti del locale della stanza minore, del bagno e del ripostiglio hanno dimensioni di luce architettonica pari a 85*108 cm.

I dispositivi di oscuramento sono costituti da tapparelle in PVC color rosso mattone con dispositivo di estensione verso l'esterno, dotati di cassonetto interno a filo soffitto e avvolgibile esterno a vista in materiale plastico. Il bancale esterno delle finestre è in pietra rossa trentina. Gli avvolgibili sono attualmente bloccati e necessitano di una revisione.

Il portoncino d'ingresso è di tipo blindato con ante rifinite in laccato lucido bianco, con anta principale di dimensioni 85 x220 cm ed anta minore apribile separatamente di dimensione 25 x220 cm.

Lo stato manutentivo generale dei serramenti esterni è discreto ma quello della cucina ha le guarnizioni da riparare/sostituire.

L'impianto elettrico è in scarse condizioni di manutenzione. Il quadro generale dell'alloggio marca Bi Ticino è posto nel corridoio d'ingresso. Esso è costituito da interruttore a leva per circuito forza e interruttore a leva per circuito luce. Il quadro risultava a norma rispetto all'anno [1990] in cui è stato eseguito. Parte di impianto è con canaline esterne.

I frutti sono in materiale plastico colore bianco e le placche metalliche. L'impianto risulta comunque datato, sporco e manomesso e necessita di rinnovamento/rifacimento per la messa norma rispetto alle norme attuali.

L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con caldaia murale funzionante a gas metano.

L'impianto di adduzione del gas avviene con montante esterna a vista posta sulla facciata ovest del palazzo.

La caldaia murale marca Unical, modello Dual Plus, della potenza nominale al focolare di 24 kW, è stata installata nel 2007. La caldaia è del tipo a camera stagna con espulsione dei fumi forzata mediante immissione in canna fumaria individuale sfociante in copertura.

La superficie di ventilazione avviene mediante foro in basso su parete esterna di superficie 180 cmq ed uno in alto di 100 cmq così come risulta anche dai dati riportati nel "Libretto di impianto".

La caldaia svolge sia funzione di riscaldamento sia funzione di produzione acqua calda sanitaria.

I sistema di riscaldamento avviene mediante terminali scaldanti costituiti da radiatori in acciaio verniciati di bianco che si presentano comunque bisognosi di pulizia e manutenzione. La tipologia di impianto è del tipo "monotubo". Complessivamente il sistema di riscaldamento si trova in scarso stato manutentivo.

La zona cottura è predisposta per funzionamento a gas metano con impianto di adduzione con tubo a vista ed è dotata di aspiratore meccanico.

L'alloggio ha le pareti che si presentano molto annerite e sporche oltre che fessurate.

A servizio dell'alloggio è presente una **cantina** posta a piano interrato. Il pavimento della stessa è in battuto di cemento.

La cantina è dotata di presa e punto luce eseguita con canalette esterne a vista muro.

I muri perimetrali sono in pietrame di forte spessore con intonaco al grezzo su due lati ed in grigliato di legno su quelli laterali. La porta è "provvisoria" ed è eseguita in listelli di legno dì abete con chiusura dotata di lucchetto.

Nel corridoio comune del piano interrato sono posti i contatori elettrici dei vari alloggi, i sottoquadri delle cantine ed il centralino per l'allaccio telefonico.

Nel locale seminterrato è anche presente un locale "lavanderia" ad uso comune.

Tra i due caseggiati posti parallelamente tra loro si trova il cortile p.ed. 2566/7 c.c Trento proprietà pro tempore degli stessi. Il piano seminterrato della p.ed. 2566/5 c.c. Trento, ospitante le cantine, possiede scala di accesso diretto al cortile p.ed. 2566/7 [come visibile nella planimetria catastale].

Nello stesso cortile, ma individuato da particelle edificiali autonome, si trova un corpo di fabbrica lungo e basso posto parallelamente agli edifici, ospitante n° 18 garage, parte di proprietà privata e parte di proprietà ITEA S.p.A.

Il garage abbinato al presente alloggio è una particella edificiale indipendente, la 2566/13 c.c. Trento di circa 14.50 mq. Il garage ha basculante in metallo, pavimento in battuto in cls, è dotato di luce e un piccolo lavandino. Le pareti sono intonacate e tinteggiate ed al centro del locale è presente una piccola griglia per la raccolta delle acque.

2.2.4. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Vista dell'ingresso dal vano scala

Vista della cucina

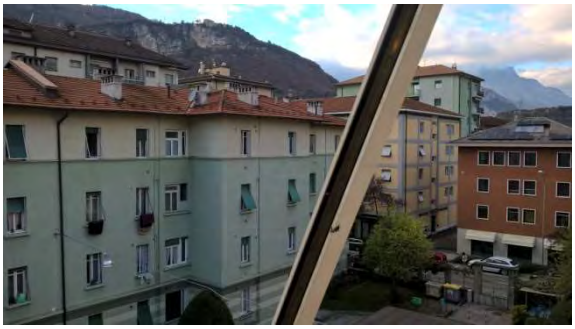
Vista di una stanza con affaccio a ovest

Vista della seconda stanza dall'ingresso con fessurazioni alle pareti

Vista del bagno

Vista del corridoio verso il bagno

Caldaia murale



Panorama dalla cucina verso nord

Pertinenze esclusive

Vista della cantina

Vista del garage

2.2.5. SCHEDE DI SOPRALLUOGO

SCHEDA EDIFICIO

C_{vE}	VETUSTA'	ANNI
	GLOBALE EDIFICIO	95
	COPERTURA E GRONDAIE	35
	VANI SCALE	28
	FACCIATE	29
		0,7221

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 1posto/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 SCALE *(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	
			1,0000	

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
			0,9982	

SCHEDA ALLOGGIO

C_{vA}	VETUSTA'	ANNI
	PAVIMENTI ZONA GIORNO	41
	PAVIMENTI ZONA NOTTE	41
	SERVIZI IGIENICI	41
	TINTEGGIATURE	13
	SERRAMENTI INTERNI	41
	SERRAMENTI ESTERNI	22
	PORTONCINO	22
	IMPIANTO ELETTRICO	41
	IMPIANTO RISCALDAMENTO	24
		0,7647

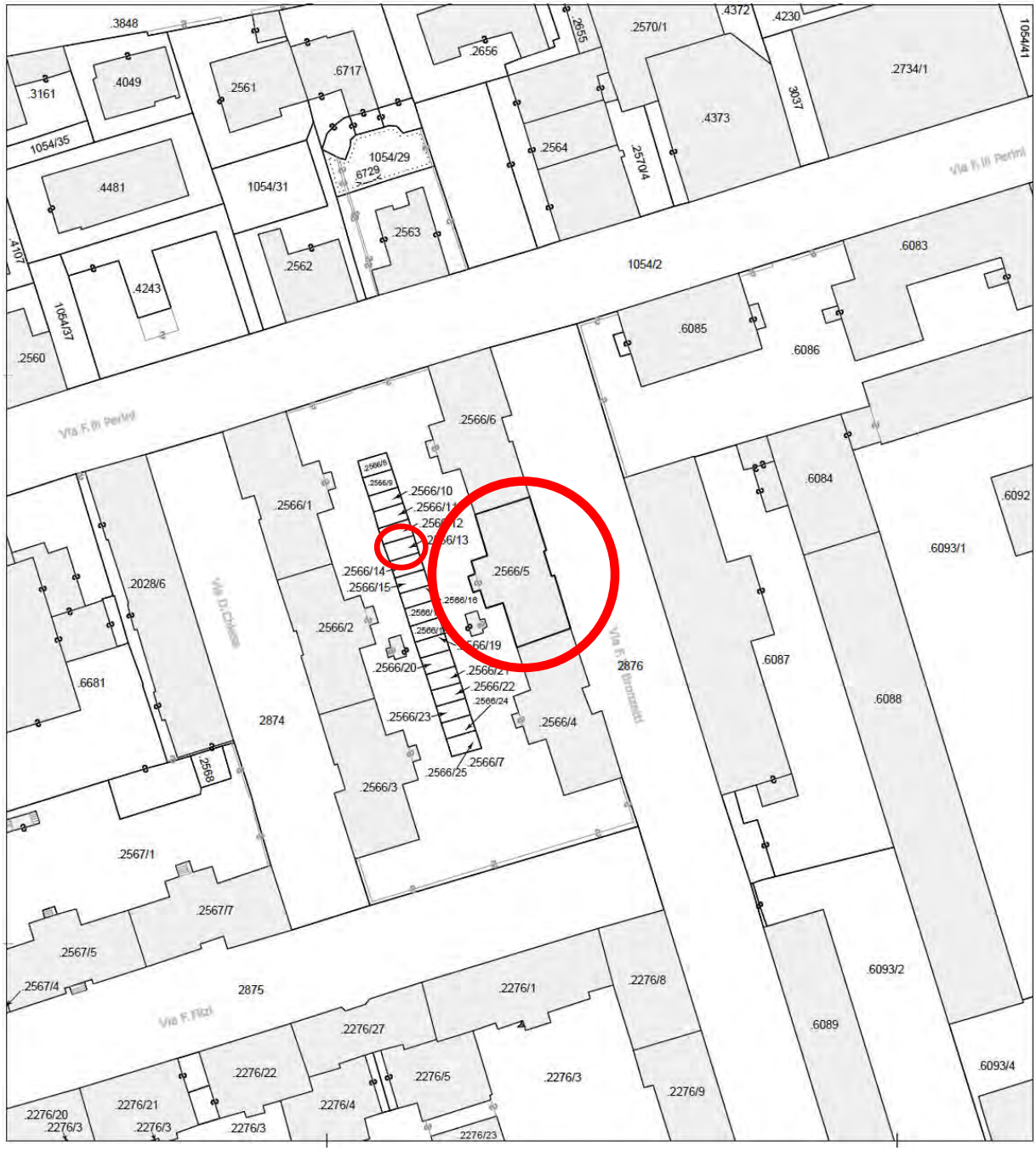
C_{all}	CARATTERISTICHE ALLOGGIO	A	B	C
	FINITURE *(A-scadenti/B-normali/C-buone)*	X		
	SERVIZI IGIENICI *(A-n. insuff/B-n. suff/C-n. + che suff)*		X	
	RIPOSTIGLI (cantine-o soffitte) *(A-non presente/B-presente/C-più di uno o ampio)*		X	
	SERRAMENTI ESTERNI - finestre *(A-altro/B-vetrocamera/C-vetrocamera 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-approssimantiva/B-normale /C-accurata)*		X	
	BALCONI (dimensioni) *(A-ridotti/B-normali /C-ampi)*			
	PRESTAZIONE ENERGETICA (classe) *(A-minore di B/B-classe B /C-maggiore di B)*	X		
		0,9522		

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	
	PAVIMENTI IN LEGNO *(A-scadente/B-normale /C-buona)*	X		
	RIVESTIMENTI *(A-scadente/B-normale /C-buona)*		X	
	INFISSI ESTERNI *(A-scadente/B-normale /C-buona)*		X	
	INFISSI INTERNI *(A-scadente/B-normale /C-buona)*	X		
	PORTONCINO *(A-scadente/B-normale /C-buona)*		X	
	IMPIANTO ELETTRICO *(A-scadente/B-normale /C-buona)*	X		
	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO *(A-scadente/B-normale /C-buona)*	X		
	BAGNO *(A-scadente/B-normale /C-buona)*		X	
		0,8520		

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	
		0,9738		

2.3. SITUAZIONE CATASTALE E TAVOLARE

2.3.1. ESTRATTO MAPPA



Comune Amministrativo di TRENTO
Comune Catastale di TRENTO
Ufficio Catasto competente: TRENTO

2.3.2. VISURE CATASTALI

Alloggio - Rendita pari a 395,09€

UNITÀ IMMOBILIARE

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita / Valore M.I.S. (*)	
1	406	2566/5	11	49	11	1	-	A/3	1	4,5 vani	59 mq	Euro 395,09 / Euro 66.375,12	VARIAZIONE n. 7282.001.2006 del 26-10-2006 in atti dal 26-10-2006; ALTRE VARIAZIONI
Indirizzo						VIA F.LLI BRONZETTI n. 4; Piani: S1-3							
Notifica						2309/2006			Partita	-			
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 / p.ed. 2566/5 / P.M. 11	ISTITUTO TRENTINO PER L'EDILIZIA ABITATIVA, con sede in TRENTO	PROPRIETARIO	*Intavolazione diritto di proprietà G.N. n. 196.1926 del 24-03-1926 in atti dal 21-02-2007 (Contratto d.d. 13/02/1926)*

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

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ISTITUTO TRENTINO PER L'EDILIZIA ABITATIVA - SOCIETA PER AZIONI con sede in TRENTO	00123080228	PROPRIETARIO fino al 30-09-2016
DATI DERIVANTI DA	VOLTURA n. 7702.001.2006 in atti dal 09-11-2006; VOLTURA D'UFFICIO del 30-12-1972		

Garage - Rendita pari a 72,82 €

UNITÀ IMMOBILIARE

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita / Valore M.I.S. (*)	
1	406	2566/13		49		1	-	C/6	2	15 mq	17 mq	Euro 72,82 / Euro 12.233,76	Impianto meccanografico del 01-01-1992
Indirizzo						VIA F. FILZI; Piano: T							
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 / p.ed. 2566/13	ISTITUTO TRENTINO PER L' EDILIZIA ABITATIVA I.T.E.A., con sede in TRENTO	PROPRIETARIO	*Intavolazione diritto di proprietà G.N. n. 196.1926 del 24-03-1926 in atti dal 21-02-2007 (Contratto d.d. 13/02/1926)*

Cortile comune

UNITÀ IMMOBILIARE

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	406	2566/7				-	-	F/1	-	-	-	-	ACCATASTAMENTO n. 3424.001.2012 del 13-03-2012 in atti dal 13-03-2012
Indirizzo													
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 / p.ed. 2566/7	Proprietario pro-tempore p.ed. 2566/1, p.ed. 2566/2, p.ed. 2566/3, p.ed. 2566/4, p.ed. 2566/5, p.ed. 2566/6, p.ed. 2566/8, p.ed. 2566/9, p.ed. 2566/10, p.ed. 2566/11, p.ed. 2566/12, p.ed. 2566/13, p.ed. 2566/14, p.ed. 2566/15, p.ed. 2566/16, p.ed. 2566/17, p.ed. 2566/18, p.ed. 2566/19, p.ed. 2566/20, p.ed. 2566/21, p.ed. 2566/22, p.ed. 2566/23, p.ed. 2566/24, p.ed. 2566/25	PROPRIETARIO	*Intavolazione diritto di proprietà G.N. n. 1440.1966 del 30-05-1966 in atti dal 01-06-2007*

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PROPRIETARIO PRO -TEMPORE: VEDI PT	00000000000	PROPRIETARIO fino al 30-09-2016
DATI DERIVANTI DA	ACCATASTAMENTO n. 3424.001.2012 del 13-03-2012 in atti dal 13-03-2012		

2.3.3. PLANIMETRIE CATASTALE ALLOGGIO

REGIONE AUTONOMA TRENTINO-ALTO ADIGE
(D.P.R. 31 luglio 1978, n. 569)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. Decreto Legge 13 aprile 1939, n. 652)

L. 1.000

Mod. Am (C.E.U.)
N. (ind.)
N. (agl.)

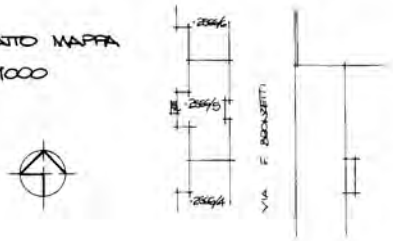
Planimetria (*) dell'immobile situato nel Comune di TRENTO Via BRONZETTI N. 4 int. 96
allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio catasto di TRENTO Ufficio tavolare di TRENTO
C.C. TRENTO F.M. 49 P.Ed. 2566/5 Sub. 11 P.T. 5094 P.M. 11

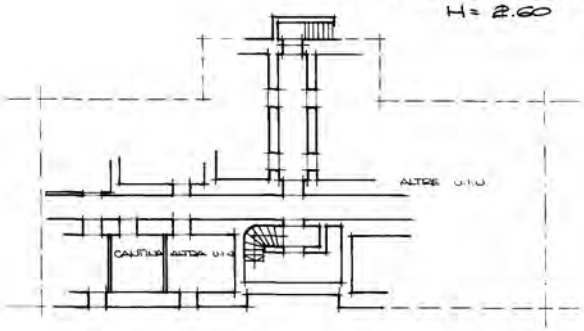
Rilievo (*) in conformità allo stato reale
Compilato dal Perito Edile ANDREA SEBASTIANI
(Titolo, Nome e Cognome del Tecnico)
Iscritto all'Albo dei P. Industriali della Prov. di TRENTO
Data SETTEMBRE '87 Timbro e firma Sebastiani Andrea

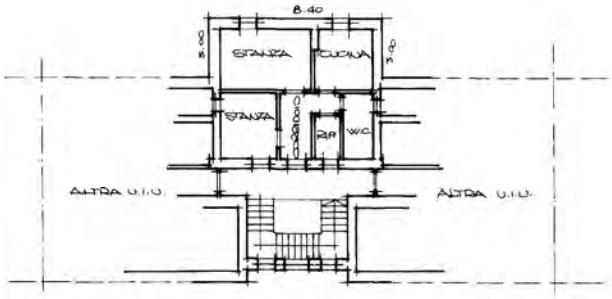
SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO CATASTO
Subalterni controllati in data
Il Tecnico Catastale
Mod. 97 n. 6640/87 P.C. imp. Cat. Cl.

PIANO INTERRATO
H= 2.60

ESTRATTO MAPPA
1:1000







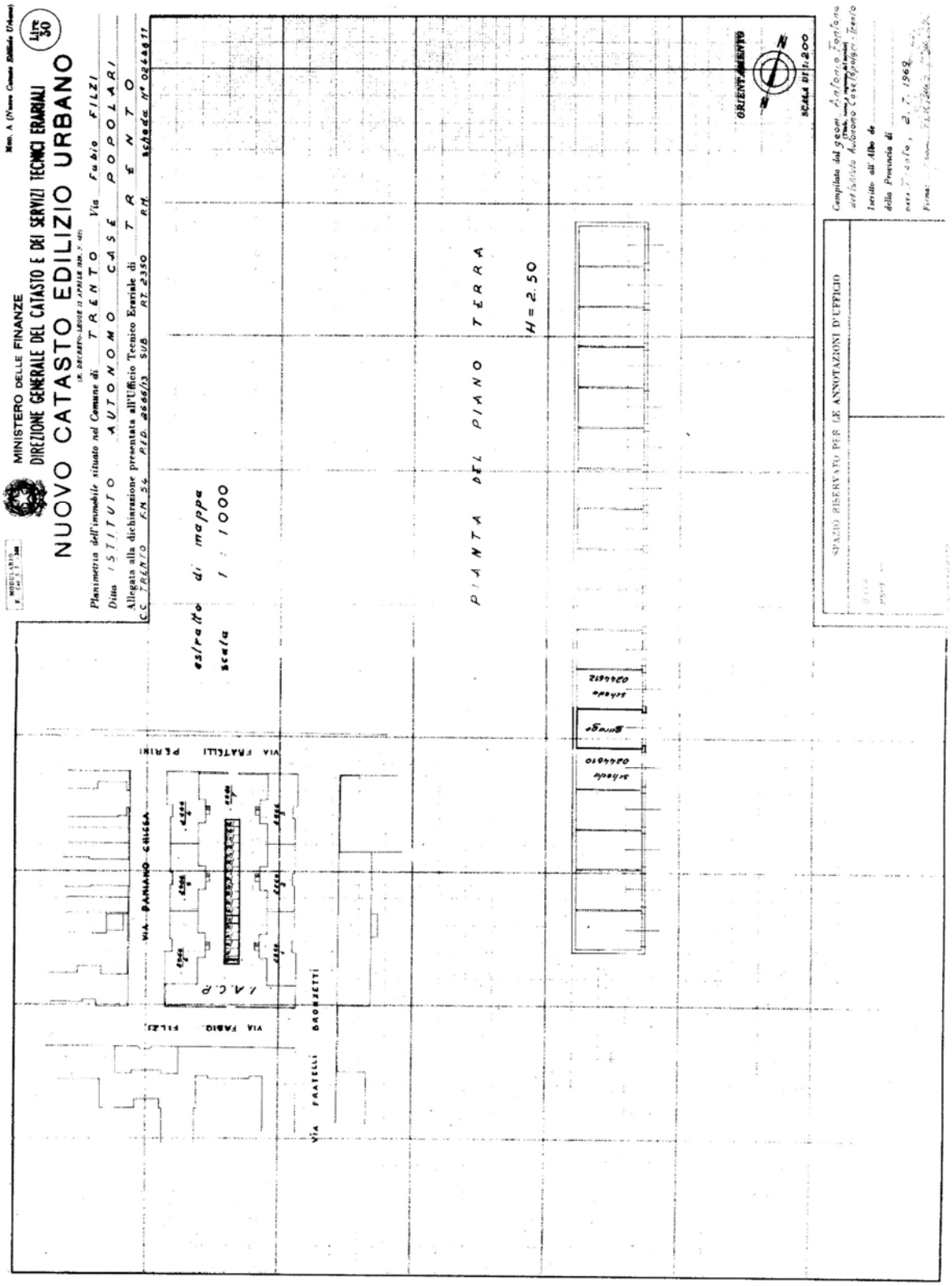
TERZO PIANO H= 2.90

(*) Indicare le principali misure esterne
RIPRODUZIONE VIETATA

SCALA 1:200

SCALA A VISTA

2.3.4. PLANIMETRIA CATASTALA BOX AUTO



2.3.5. VISURA TAVOLARE ALLOGGIO

PARTITA TAVOLARE **COMUNE CATASTALE 406 Trento**

5094 II **Apertura il 16/05/2008**

DISTRETTO Trento

Piombi ***** Nessun piombo *****

Ultimo piombo evaso **G.N. 8468/2013**

A1

Particella	Corpo tavolare	Dati catastali al 21/06/2018			
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.ed. 2566/5		Edificio	0	280	-	-

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

A2

P.M.11 A piano seminterrato: cantina sita sul lato sud-est;
A terzo piano: l'appartamento ad ovest costituito da corridoio, cucina, tre stanze e w.c;

PARTI COMUNI: fra le porzioni:
1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 l'ingresso, nel piano seminterrato il locale lavanderia ad ovest, il locale sito sul lato nord-ovest, i corridoio di accesso alle cantine, il giroscale dal piano seminterrato al terzo piano, il tetto;

Altre P.M. non richieste

30/05/1966 - G.N. 1440/2 EVIDENZA DIRITTO DI PROPRIETÀ CONGIUNTO

per la quota vedi relativo foglio B di proprietà

di p.ed. 2566/5

con p.ed. 2566/7

22/10/2013 - G.N. 8468/4 EVIDENZA DIVISIONE MATERIALE

riguarda p.ed. 2566/5

C COMUNE

*** Nessuna iscrizione ***

B - P.M. 11

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

24/03/1926 - G.N. 196/31 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Contratto d.d. 13/02/1926

C - P.M. 11

*** Nessuna iscrizione ***

uso interno

2.3.6. VISURA TAVOLARE BOX AUTO

PARTITA TAVOLARE **COMUNE CATASTALE 406 Trento**

2350 II **Apertura il 16/05/2008**

DISTRETTO Trento

Piombi *** Nessun piombo ***

Ultimo piombo evaso **G.N. 6075/2014**

A1

Particella	Corpo tavolare	Dati catastali al 15/04/2021				
		Qualitá	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.ed. 2566/13		Edificio	0	17	-	-

Altre particelle non richieste

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

A2

30/05/1966 - G.N. 1440/2 EVIDENZA DIRITTO DI PROPRIETÀ CONGIUNTO

per la quota vedi relativo foglio B di proprietà

di p.ed. 2566/8, p.ed. 2566/10, p.ed. 2566/11, p.ed. 2566/13, p.ed. 2566/18, p.ed. 2566/20, p.ed. 2566/21, p.ed. 2566/22, p.ed. 2566/25

con p.ed. 2566/7

B

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

24/03/1926 - G.N. 196/17 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Contratto d.d. 13/02/1926

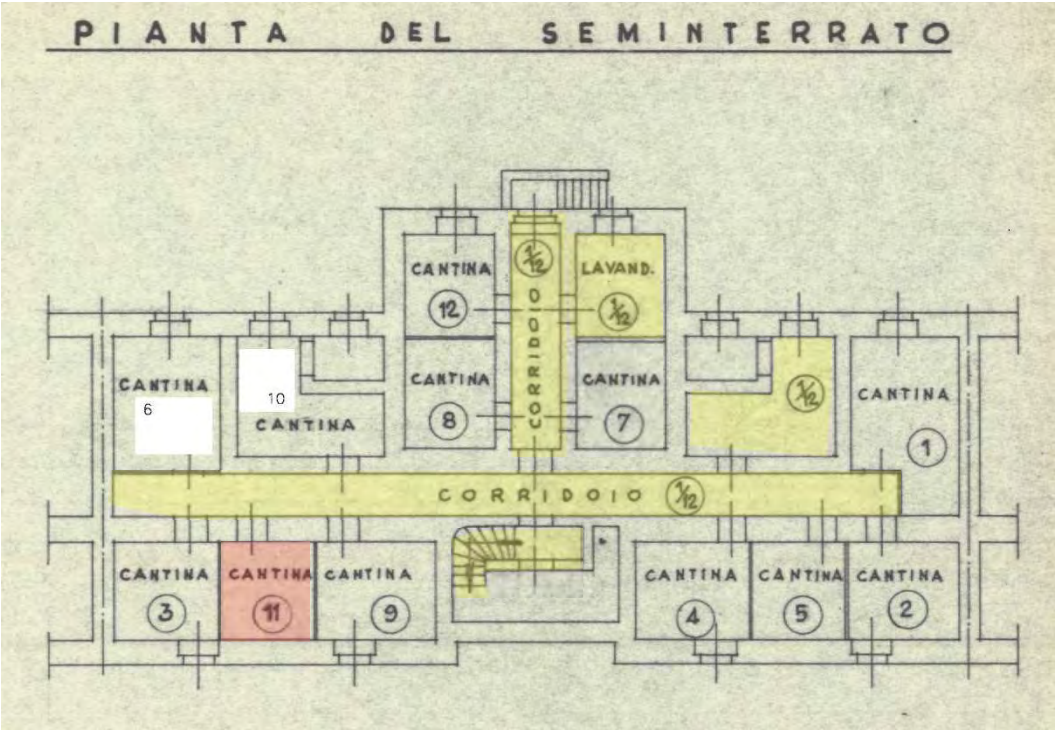
riguarda p.ed. 2566/13

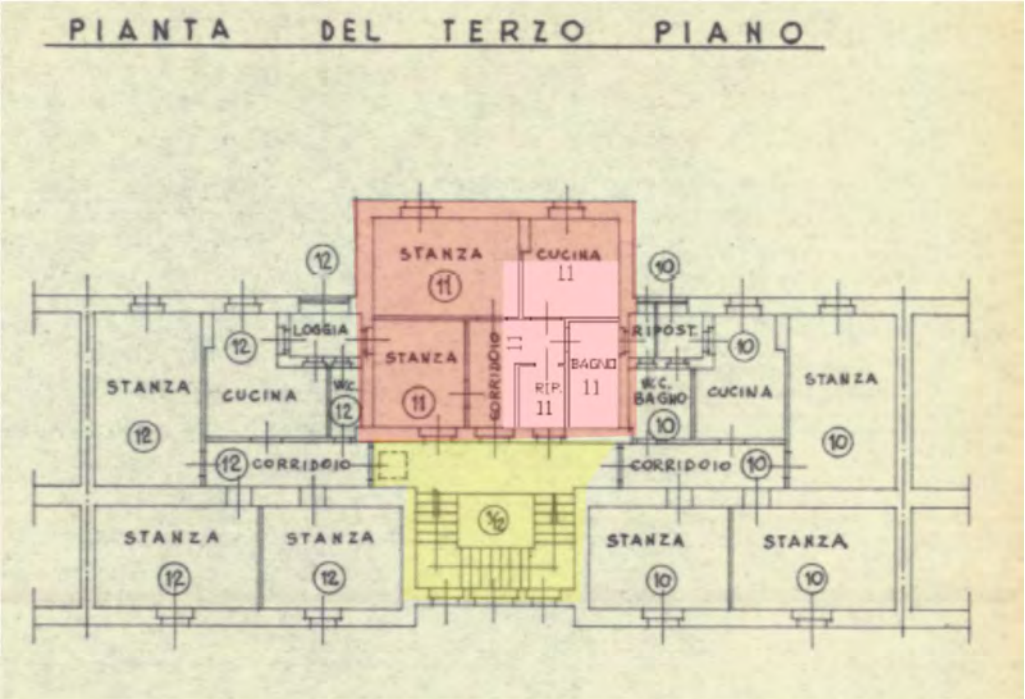
C

*** Nessuna iscrizione ***

Uso interno

2.3.7. ESTRATTI DAL PIANO DI CASA MATERIALMENTE DIVISA DI DATA 17.02.2021

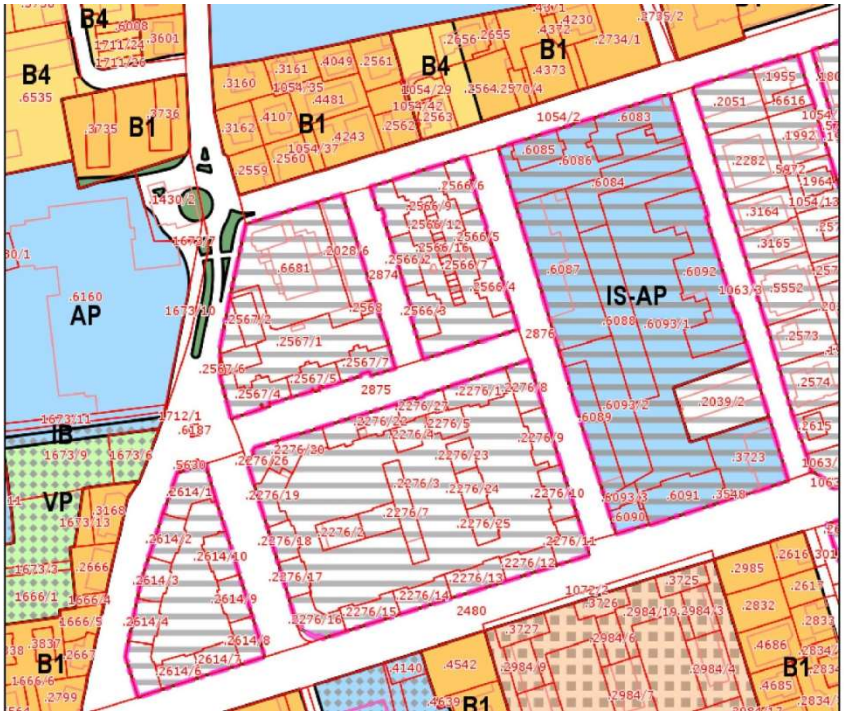




Sono evidenziate in giallo le parti comuni alle p.m. da 1 a 12, ed in rosso le parti di proprietà esclusiva p.m. 11.

2.4. ANALISI DELLO STRUMENTO URBANISTICO

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



La p.ed. 2566/5 è classificata “Acc: Città consolidata” – art. 33 N.d.A.

Estratto PRG “città consolidata” zona Acc2A : città consolidata soggetta a ristrutturazione edilizia con risanamento conservativo delle fronti – art. 33 N.d.A.

2.4.2. **CORRISPONDENZA TITOLI EDILIZI P.ED. 2566/5 C.C TRENTO**

L'edificio è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Trento:

- ✓ Progetto per la Costruzione di Case Popolari n. 4419 del 1925 a nome I.A.C.P.;
- ✓ Autorizzazione per "Sostituzione manto di copertura" n. 36717 di data 14.01.1986 a nome Condominio Bronzetti ;
- ✓ Autorizzazione edilizia per manutenzione straordinaria n. 27050 di data 26.09.1990 a nome ITEA SpA ;
- ✓ Autorizzazione edilizia per manutenzione straordinaria n. 31513 di data 08.10.1992 per impianti e servizi a nome Condominio Bronzetti ;
- ✓ Autorizzazione edilizia per manutenzione straordinaria (art. 31 lett. b) per "rifacimento intonaci e ritinteggiature facciate" n. 1649 d.d. 17.02.1992 a nome Condominio Bronzetti;
- ✓ Denuncia di inizio attività per manutenzione straordinaria (art. 31 lett. b) per "installazione ascensore con modifica di scala interna" n. 48419 d.d. 02.10.2003 a nome Condominio Bronzetti;
- ✓ Comunicazione ai sensi dell'art. 94 comma 4 della L.P. 15/2015 per la rettifica delle difformità relativa alle partizioni interne dell'alloggio d.d. 02.03.2021.

2.4.3. **VERIFICA DELL'INTERESSE CULTURALE**

Il bene oggetto di stima, parte di immobile la cui realizzazione risale ad oltre settant'anni ed è soggetto alla verifica dell'interesse culturale, 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. La commissione Beni Culturali della P.A.T. ha deliberato che l'edificio in questione non riveste interesse storico-artistico. La comunicazione è pervenuta ad ITEA mediante lettera dd. 15 maggio 1996 prot. 47/96 SO23. La pratica viene allegata alla presente stima.

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	terzo	44,61
Balconi		0,00
Cantina	seminterrato	8,65

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 rilievo 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 P.M. 11 e sub. 11

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	3	59,3	1,00	59,30
Cantina	int.	11	0,25	2,75
SUP.COMMERCIALE DELLA PROPRIETA' ESCLUSIVA				62,05
SUP. COMM. PARTI COMUNI IMPUTABILI ALLA P.M.				3,10
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				65,15

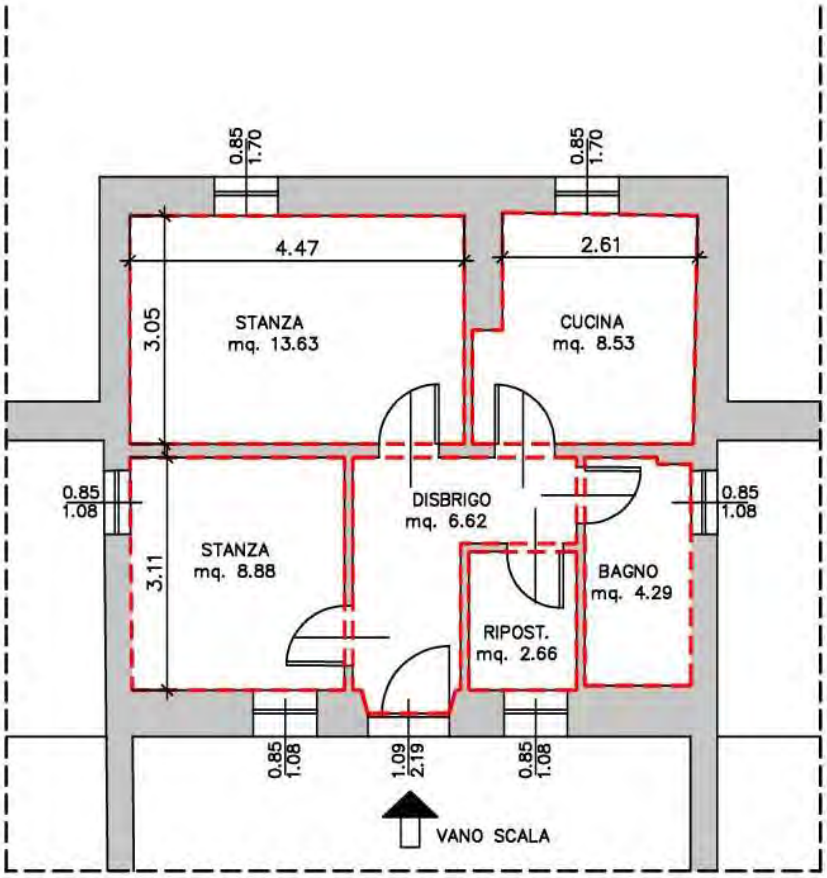
Si chiarisce che le parti comuni sono state indicate come quota parte della proprietà esclusiva (definite percentualmente).

La superficie commerciale della p.m. 11 sub 11 si determina quindi in:

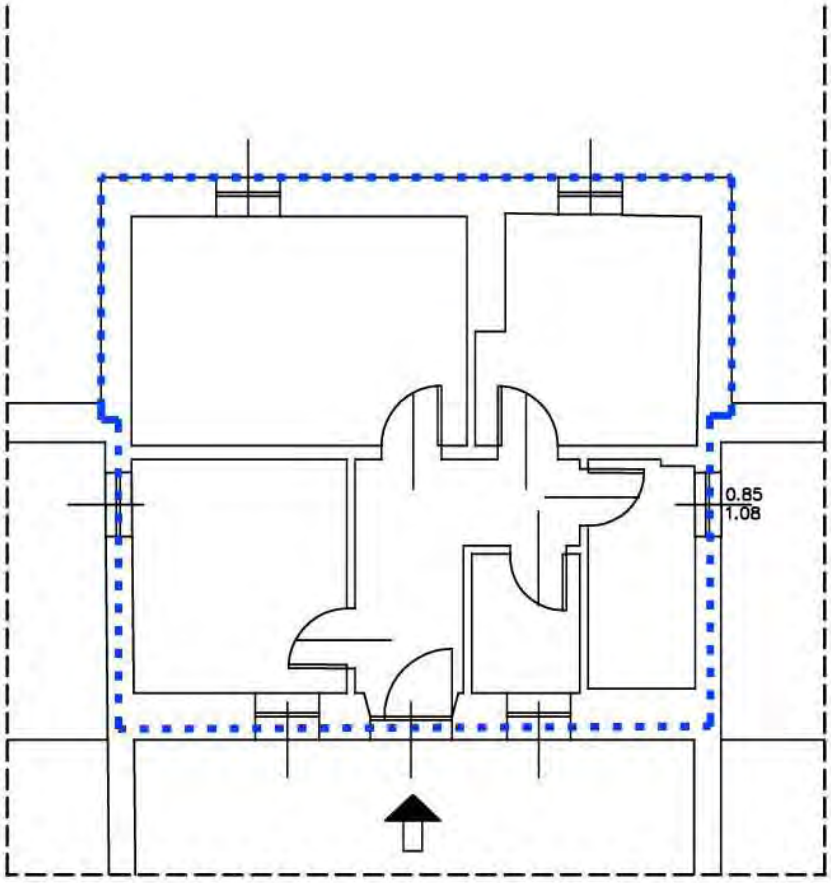
65,15 mq commerciali.

Il box auto viene venduto a corpo.

2.5.3. PIANTE DETTAGLIATE

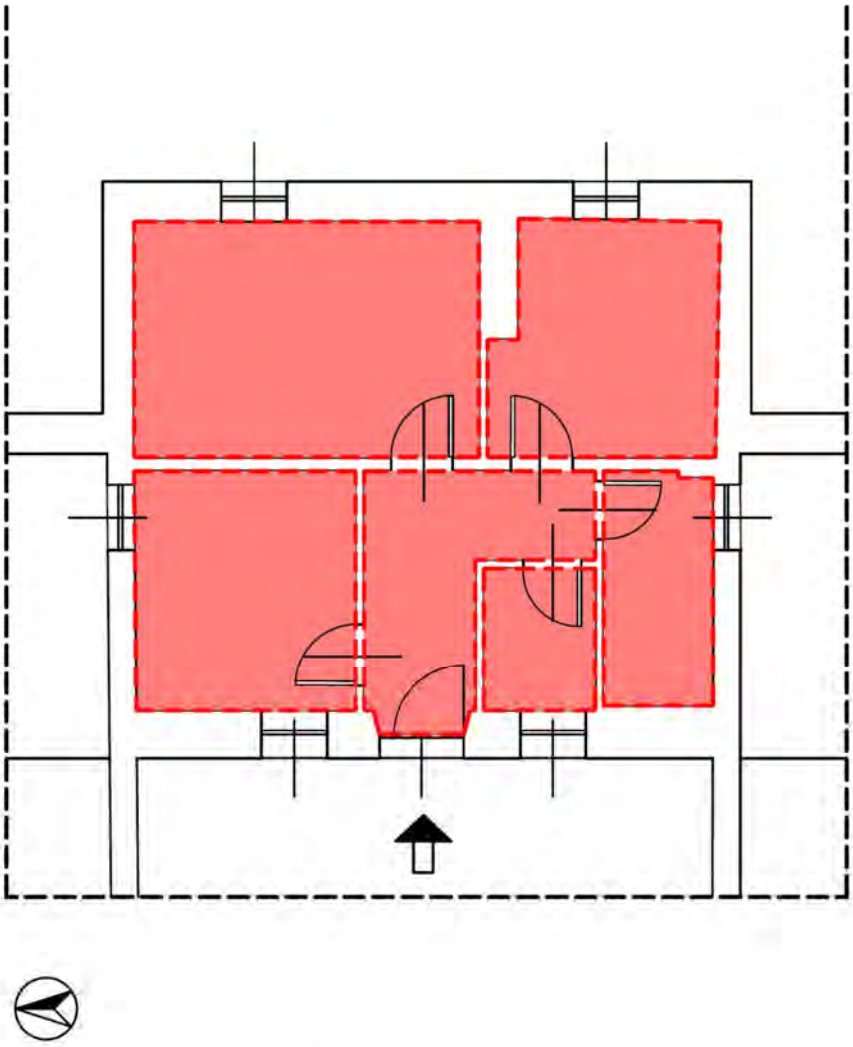


PIANTA PIANO TERZO
P.ED. 2566/5 SUB 11 P.M. 11 c.c. TRENTO



PIANTA PIANO TERZO
P.ED. 2566/5 SUB 11 P.M. 11 c.c. TRENTO

PERIMETRO SUPERFICIE COMMERCIALE ALLOGGIO
SUP. COMM. (escluso, cantina e parti comuni)
PIANO TERZO = 59.30 mq



PIANTA PIANO TERZO
P.ED. 2566/5 SUB 11 P.M. 11 c.c. TRENTO

SUP. UTILE ABITABILE ALLOGGIO TOTALE
piano terzo = 44,61 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 beni 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 febbraio 2021.

Il sopralluogo di presa visione del bene è stato effettuato da Luisa Maltagliati e Sergio Martinelli quali tecnici incaricato dalla Società, in data 10.03.2021.

Si attesta di aver provveduto alla "Verifica dell'interesse culturale" del bene oggetto di stima, in quanto parte di immobile la cui realizzazione risale ad oltre settant'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 attesta la regolarità edilizia/catastale del bene oggetto di stima. **Si evidenzia che l'ascensore non è ancora stato inserito nel piano di casa materialmente divisa e che tale regolarizzazione è onere del condominio.**
(vedi D.L. 31 maggio 2010, nr.78 – art.19, comma 14 – convertito, con modificazioni, dalla Legge 30 luglio 2010, nr.122)

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 di Trento, Cimitero, San Giuseppe, San Pio XI, Ghiaie, con riferimento temporale al **I° semestre 2021** per quanto riguarda le Abitazioni Civili a destinazione residenziale riporta i seguenti valori.

Provincia: Trento
Comune: Trento
Fascia/zona:Cimitero/San Giuseppe/ San Pio X/ Ghiaie
Codice di zona: B9
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: abitazioni civili
Destinazione: residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2100	2500	L
Abitazioni civili	Ottimo	2900	3400	L
Box	NORMALE	1300	1600	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.

Pertanto, vista la buona condizione e posizione dell'edificio si ritiene congruo il seguente valore unitario:

2.400,00 €/superficie commerciale virtuale lorda = valore immobiliare medio 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 5%, pertanto il valore O.M.I. omogeneizzato è calcolato in:

2.400,00 - (5%) = 2.280,00

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)	**Coeff. Merito Tot. Edificio (C Mqc)**	**Coeff Peso Quota Comune (C Qc)**
0,7221	0,9950	0,9978	0,9964	**0,7143**	**0,0700**

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)	Stato Manutentivo (C. ManA)	Caratteristiche Alloggio (C. All)	Dotazioni Impiantistiche (C. Dot)	**Coeff. Merito Tot. Alloggio (C Mpe)**	**Coeff Peso Parti Esclusive (C Pe)**
0,7792	0,8680	0,9522	0,9738	**0,6271**	**0,9300**

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.

prezzo MINIMO al nuovo €/mq	COEFFICIENTI EDIFICIO		COEFFICIENTI ALLOGGIO		Sup. Commerciale Alloggio in Cessione	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)		
€ 2 280,00	0,7192	0,0700	0,6041	0,9300	65,15	€ 90 935,44

Prendendo in esame il Valore di Cessione dell'Alloggio e dividendolo per i metri quadri commerciali, si determina un valore di **1.395,79 €/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, per l'area S. Giuseppe – S. Pio X – Ghiaie (zona 4) riferito al comune di Trento per l'anno 2021 da come valore:

- Per immobili "da ristrutturare" da un minimo di 900,00 €/mq a un massimo di 1.000,00 €/mq.

- per immobili similari “da risanare” [20-35 anni] da un minimo di 1.100,00 €/mq a un massimo di 1.200,00 €/mq.
- per immobili rientrati nella categoria “usato” [5-20 anni] un mimino di 1.400,00 €/mq a un massimo di 2.200,00 €/mq.
- per immobili rientrati nella categoria “nuovo” [0-5 anni] un mimino di 2.800,00 €/mq a un massimo di 3.200,00 €/mq.

L’alloggio si presenta in cattivo stato. In particolare le pareti devono essere sottoposte ad un intervento di ripristino, così come l’impianto elettrico e la pavimentazione. I serramenti, i rivestimenti, il bagno e l’impianto termico possono essere soggetti ad un generico intervento di manutenzione ordinaria/straordinaria. Visto però che, successivamente alla costruzione, sono stati eseguiti vari interventi e valutando il mercato immobiliare nella zona si ritiene che il valore sia allineato a quello di mercato.

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).

5. CONCLUSIONI

In considerazione di tutto quanto sopra esposto, il valore di stima del lotto immobiliare in esame composto da un alloggio p.m. 11 sub 11 in p.ed. 2566/5 in C.C. Trento e un box auto p.ed. 2566/13 C.C. Trento più la proprietà congiunta della p.ed. 2566/7 C.C. Trento e relative pertinenze e quote parti comuni, site nel Comune di Trento, in via F.lli Bronzetti 4, 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	65,15 mq	€ 90.935,44
Box auto		€ 35.000,00
Totale valore lotto in cessione		€ 125.935,44
Totale (arrotondato)		**€ 126.000,00**

Il valore sopra determinato si intende nello stato di fatto e manutentivo attuale, non occupato da persone e/o cose che ne possano limitare il libero godimento.
Il presente valore di stima è soggetto ad I.V.A. (aliquota variabile a termine di legge).

Si riportano inoltre per opportuna conoscenza indicativamente che le spese dell'ultimo esercizio sono state pari a circa 600,00 € (dove gli importi maggiori sono dovuti principalmente per ascensore e pulizia cortile). 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.
Non sono in programma interventi straordinari.

L'importo totale delle spese condominiali sopra riportato è 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, marzo 2021

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.
Il Dirigente del
Settore Gestione Immobiliare
Dott. Silvano Librera

ALLEGATI TECNICI

PERVENUTA AL SERV. INQUILINATO
in data 21 MAG. 1996
è per .....
GEST. INQUIL. | GEST. COND. | SEGRET.

Provincia Autonoma di Trento

RACCOMANDATA A.R.

COMMISSIONE BENI CULTURALI

Gent.ma Sig.a
arch. ELENA ROBECCHI DEFANT
Presidente I.T.E.A.
Loc.tà Centochiavi, 51

38100 TRENTO

TRENTO, 15 MAG. 1996

PROT. N. 38/96 SO23

OGGETTO: TRENTO - Edificio in via Filzi - pp.ed. 2567/4, 2567/5 e 2567/7 C.C. Trento - Richiesta accertamento dell'esistenza di interesse storico-artistico.

I.T.E.A. - TRENTO
004869 20 MAG 96
N. PROT. DATA

A seguito della Sua richiesta pervenuta il giorno 04.01.1996 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.

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO - Commissione Beni Culturali

IL PRESIDENTE
- dott.ssa Paola Conci Vicini -

AM/rb