

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO
COMUNE DI ARCO

OGGETTO: P.ed. 1269 in C.C. Arco – Alloggio p.m. 1 - sub 1 – PIANO RIALZATO
– CONDOMINIO MATTEOTTI
E proprietà congiunta della p.f. 2095/21 C.C. Arco
– Comune Amministrativo di Arco, via Matteotti, 4 – scala A - int. 13 -
- Codice Fabbricato 379
- Codice Alloggio 80100107- Sfitto

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



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

VISTO
ITEA S.p.A.
Il Direttore del servizio Patrimonio
Ing. Claudio Zini

Trento, luglio 2023

INDICE

1.	PREMESSA	3
2.	ANALISI.....	5
2.1.	INQUADRAMENTO TERRITORIALE	5
2.2.	ANALISI DOCUMENTALE.....	7
2.2.1.	Descrizione dell'immobile	7
2.2.2.	Documentazione fotografica immobile	8
2.2.3.	Descrizione del lotto immobiliare di cessione.....	10
2.2.4.	Documentazione fotografica dell'unità immobiliare	12
2.2.5.	Schede di sopralluogo	15
2.3.	SITUAZIONE CATASTALE E TAVOLARE.....	17
2.3.1.	Estratto mappa – scala a vista.....	17
2.3.2.	Visura catastale alloggio – sub. 1 – P.M. 1	18
2.3.3.	Visura catastale p.f. 2095/21 c.c. arco	18
2.3.4.	Planimetria catastale alloggio e parti comuni – sub.1	19
2.3.5.	Estratto tavolare P.M. 1	20
2.3.6.	Piano della casa materialmente divisa	20
2.3.7.	Estratto PIANO DI CASA MATERIALMENTE DIVISA	21
2.4.	ANALISI DELLO STRUMENTO URBANISTICO.....	22
2.4.1.	Estratto P.R.G. Comunale – scala a vista.....	22
2.4.2.	Corrispondenza titoli edilizi.....	23
2.4.3.	Verifica dell'interesse culturale	23
2.5.	IL LOTTO IMMOBILIARE	24
2.5.1.	Calcolo della superficie calpestabile netta	24
2.5.2.	Calcolo della superficie commerciale.....	24
2.5.3.	Piante dettagliate	26
2.5.4.	Schematizzazione della superficie commerciale dell'alloggio	27
2.5.5.	Schematizzazione della superficie netta dell'alloggio	28
3.	ASSUNZIONI, LIMITI E DICHIARAZIONI DEL PERITO.....	29
4.	CRITERIO DI STIMA.....	30
4.1.	Metodo di stima	30
4.2.	Valori unitari.....	31
4.3.	Analisi estimativa con il metodo del confronto del mercato (Mass apPraisal)	32
5.	CONCLUSIONI	34

ALLEGATI TECNICI

1. PREMESSA

Considerazioni preliminari

L'Istituto per l'Edilizia Abitativa S.p.A. ha attuato un programma straordinario d'interventi all'interno del quale era previsto un programma di alienazione di beni immobili denominato "Piano strategico di razionalizzazione del patrimonio abitativo di ITEA S.p.A." che comprendeva il periodo decennale 2007-2016, 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.

In continuità con queste ultime la Giunta provinciale, con propria deliberazione n. 2417 di data 21 dicembre 2018, ha consentito a ITEA S.p.A. di proseguire con l'attività di razionalizzazione del patrimonio attraverso la cessione di alloggi, sulla base dei criteri individuati nel piano straordinario decennale 2007-2016 approvato dalla Giunta provinciale con deliberazione n. 828 del 2008.

Con Convenzione n. racc. 46514 di data 1° aprile 2021 la Provincia Autonoma di Trento ha affidato ad ITEA S.p.A. l'erogazione del servizio pubblico di edilizia sociale ai sensi della l.p. 7 novembre 2005 n. 15. Al capo II art. 20 – Piano strategico triennale viene prevista la redazione di un piano strategico triennale quale elemento di programmazione concordata tra PAT e ITEA S.p.A. Tale piano si compone di tre sezioni, la terza riguarda le cessioni o permutate del patrimonio abitativo e contiene la previsione delle cessioni o permutate del patrimonio abitativo che ITEA S.p.A. intende effettuare nel triennio di riferimento. Tali operazioni sono subordinate al nulla osta della PAT rilasciato contestualmente all'approvazione del piano strategico;

In base alla convenzione citata al punto precedente in data 04 novembre 2022 è stata trasmessa alla PAT la proposta di Piano Strategico Triennale 2022 – 2024 approvata dal Consiglio di amministrazione di ITEA S.p.A. in data 03 novembre 2022.

Con delibera della Giunta Provinciale n. 2298 di data 13 Dicembre 2022, al punto 11 del dispositivo, viene rilasciato il nulla osta per le previsioni di vendita per gli anni 2022, 2023 e 2024 indicate all'interno del Piano strategico stesso attraverso la redazione di un Piano strategico triennale quale elemento di programmazione concordata tra PAT e ITEA S.p.A. Tali piano è subordinato al nulla osta della PAT rilasciato contestualmente all'approvazione del piano strategico stesso.

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 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. ANALISI

2.1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il fabbricato contraddistinto dalla p.ed 1269 c.c. Arco è posizionato al limite del centro storico del comune amministrativo di Arco, cittadina a nord della piana dell'Alto Garda attraversata dal fiume Sarca.

La protezione delle montagne e la vicinanza al lago di Garda ha permesso a questo paese di godere di un clima particolarmente mite che lo ha fatto divenire un luogo privilegiato di cura e soggiorno fin dai secoli scorsi. Le temperature favorevoli hanno fatto sviluppare di conseguenza una vegetazione di tipo mediterraneo che caratterizza i suoi numerosi parchi e giardini.

La prima cosa che si vede avvicinandosi alla cittadina è l'alto promontorio su cui spicca il castello dei Conti d'Arco, coltivato in parte da un uliveto, e attorno al quale ruota il nucleo storico dell'abitato.

Oggi, proprio per il clima gradevole, l'architettura e la vicinanza al lago di Garda, il turismo è uno dei fattori economici essenziali del paese. Il turismo si sviluppa particolarmente nella stagione estiva ed è prevalentemente di tipo sportivo, in particolare per free climbers che frequentano le numerose pareti di roccia attrezzate e per bikers che godono dei molti percorsi ciclabili che si diramano dal paese e salgono poi sui monti circostanti.

Altri fattori economici importanti sono l'industria e l'agricoltura dato che gran parte del Comune è caratterizzato da campagne sviluppate nell'entroterra lungo l'asse del fiume Sarca.

L'alloggio in oggetto si trova ad ovest del nucleo originario in una zona ben servita e molto vivibile.





Foto aerea tratta da WebGIs SIA Web – cartografia base – della provincia Autonoma di Trento

Il paese è inoltre ben servito dal trasporto pubblico e sono presenti i principali servizi di base.

Trasporto pubblico

Il paese è collegato a Trento e Rovereto tramite trasporto pubblico [autocorriere di Trentino Trasporti]. Le principali linee di Trentino Trasporti che collegano Arco con il capoluogo e con Rovereto (rispettivamente 35 e 25 km) sono:

- n° 332– Trento/Vezzano/Sarche/Dro/Arco/Riva del Garda
- n° 205 – Rovereto/Mori/Nago-Torbole/Riva del Garda/Arco

Strutture scolastiche

Nell'abitato e nelle frazioni limitrofe troviamo numerosi istituti che coprono le esigenze scolastiche, dagli asili nido fino ad arrivare alle scuole medie [secondarie di primo grado].

Vi sono inoltre alcuni istituti superiori:

- istituto professionale ENAIP;
- istituto tecnico turistico;
- liceo delle scienze applicate.

Per frequentare altre tipologie di istituti superiori ci si deve recare a Riva del Garda a circa 10 km di distanza o a Trento e Rovereto.

Strutture sanitarie e farmacia

A titolo di esempio troviamo la farmacia Bettinazzi in via Bruno Galas, mentre in via Capitelli troviamo l'ospedale di valle dove si trovano anche tutti i principali ambulatori medici.

Ufficio Postale

L'ufficio postale più vicino è in via di San Lorenzo, 6.

Banche

A titolo di esempio, la più vicina sede bancaria è Allianz Bank Financial Advisors S.p.A. con sede in

piazza 3 novembre.

Esercizi commerciali di base.

Nella zona sono presenti molti negozi di generi alimentari e supermercati. A titolo di esempio citiamo il Supermercato Famiglia Coop Consumatori Alto Garda Societa' in via Galas.

2.2. ANALISI DOCUMENTALE

2.2.1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

I.T.E.A. S.p.A. risulta ad oggi proprietaria esclusivamente dell'alloggio in oggetto per una quota pari al 16.66 % del totale, corrispondente a numero 6 unità abitative che costituiscono l'intero fabbricato identificato dalla p.ed. 1269 in C.C. Arco, in via Matteotti, 4.

L'immobile è libero su tutti i lati e si sviluppa su quattro livelli fuori terra. Il prospetto nord-est guarda su via Matteotti, quello a sud-est su via Gramsci mentre gli altri due lati guardano su una parte di cortile esclusiva dell'immobile e successivamente su un'area contraddistinta dalla p.ed 2095/21 c.c. Arco, della superficie di 1260 mq, e comune alle pp.edd. 1268, 1269, 1270 e 1271 c.c. Arco adibita a viabilità, verde e parcheggio.

La pianta dell'immobile è rettangolare e l'accesso all'edificio avviene dal lato nord-est attraversando una parte di cortile e varcando il portoncino in legno con inserti in vetro. L'ingresso è coperto da una piccola pensilina. Da qui si accede al vano scale, privo di ascensore, dal quale si scende al piano seminterrato dove troviamo i locali di servizio e le cantine di pertinenza, oppure si sale ai tre piani fuori terra sui quali sono presenti 6 alloggi: due per piano.

L'edificio è stato costruito nel 1964-1965 dall'impresa Angelini Remo di Arco unitamente agli altri tre edifici che troviamo circondati dalla p.f. 2095/21 c.c. Arco. I lavori si sono conclusi il 12 luglio 1965 ed è stata rilasciato certificato di agibilità in data 14 ottobre 1965 (vetustà di 58 anni).

L'edificio presenta muratura in conglomerato cementizio nel seminterrato e in laterizio fuori terra a partire dal solaio sopra le cantine, solai misti in laterocemento, tramezzi in laterizio e copertura con struttura in legno. Le facciate esterne sono rifinite ad intonaco civile di colore giallo chiaro con una fascia di rivestimento in porfido alla base che delimita il piano seminterrato da quello rialzato. Sui prospetti a nord-est e sud-ovest, a piano secondo e terzo, i balconi escono dal filo della facciata, mentre quelli del piano rialzato sono incassati nel volume edilizio. I serramenti sono bianchi come gli avvolgibili.

I bancali delle finestre sono in marmo bianco dello spessore di cm 3.

Il cortile pertinenziale presenta vialetti pavimentati in porfido e zone a verde piuttosto curate con all'interno alcune palme e piccoli arbusti.

Con assemblea d.d. 16.05.2023 il condominio ha deciso di intervenire ricostruendo il tetto ed eliminando l'amianto. Le spese relative a questo intervento rimarranno in carico alla parte venditrice.

2.2.2. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA IMMOBILE



Prospetto nord-est



Prospetto sud-ovest



Prospetto nord -est e vialetto di accesso



Prospetto nord-est – portoncino d'ingresso



Prospetto nord-est – portoncino d'ingresso al deposito comune del piano seminterrato

2.2.3. DESCRIZIONE DEL LOTTO IMMOBILIARE DI CESSIONE

L'appartamento oggetto di valutazione si trova al piano rialzato dell'edificio.

Con concessione di edificare ottenute d.d. 15 gennaio 1962 sono stati autorizzati i lavori di costruzione dell'edificio in oggetto. E' stato poi rilasciato certificato di abitabilità in data 14 ottobre 1965 a Gestione INA Casa oggi ITEA SpA (vetustà edificio di 58 anni).

L'alloggio in esame occupa la parte est del piano rialzato del corpo di fabbrica e presenta tre lati di esposizione. E' composto da un ingresso piuttosto ampio da cui si entra nel soggiorno, nella cucina e nel corridoio della zona notte dal quale si passa poi in tre stanze, un ripostiglio ed un bagno. Dal soggiorno e da una delle stanze si esce su un poggiolo a sud incassato nel volume edilizio. La superficie calpestabile netta dell'appartamento è di 88.19 mq e quella del balcone di 3.60 mq. L'altezza interna dei locali è pari a 2.79 ml.

Presumibilmente alla fine degli anni '80 (i vetri dei serramenti sono marchiati 1989) è stato eseguito un intervento di ristrutturazione durante il quale è stato rifatto il bagno e sostituiti i pavimenti e i serramenti.

Pavimenti e rivestimenti

I pavimenti della zona giorno sono in ceramica chiara (beige) di dimensione 33*33 cm posati in diagonale, quelli dei locali della zona notte sono in listelli di rovere in buone condizioni ma da levigare. Nel bagno troviamo ceramica monocottura di colore azzurro e i rivestimenti si presentano fino ad un'altezza pari a m 2.00. Il tutto è databile al periodo in cui è avvenuto l'intervento di ristrutturazione interna. Il pavimento del balcone è originario in piastrelle di graniglia quadrate.

Serramenti

I serramenti esterni sono in pvc da 8 cm, marchiati Moncher di Arco. Sono di colore bianco con vetrocamera. Il cassonetto delle tapparelle, anch'esse in pvc bianco, è interno.

Solo alcuni serramenti sono stati sostituiti e più precisamente quelli del soggiorno, della cucina, del bagno e delle due camere principali. Gli altri sono originari, in discreto stato manutentivo, ma se ne consiglia la sostituzione.

Le porte interne delle dimensioni 70x200 cm e 80x200 cm sono in legno verniciate di colore bianco. Alcune presentano inserto in vetro. Il portoncino di ingresso all'appartamento, di dimensioni L x H pari a 90 x 200 cm non è un blindato.

Servizi igienici

Il bagno è finestrato e presenta una vasca, WC e bidet appoggiati a terra Ideal Standard. Il lavabo è staccato dal muro. Devono essere ripristinate anche le piastrelle nella zona di ancoraggio dello stesso. Tutti i sanitari sono dotati di miscelatori monocomando e sono presenti gli attacchi e gli scarichi per la lavatrice.

Impianti

L'impianto elettrico è in efficienza ma si possono notare le modifiche eseguite negli anni. Il quadro generale dell'alloggio è costituito da interruttori magnetotermico differenziale ed interruttori a leva ed è posizionato nel ripostiglio. Le placche sono di diverso materiale, dal metallo al materiale plastico e troviamo alcuni cavi esterni o volanti. E' presente un videocitofono nuovo

Evox e inoltre sono installate due lampade di emergenza.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato. La caldaia a condensazione è stata installata nel 2017. Il sistema di distribuzione del calore è rimasto quello originario e cioè ad elementi radianti in ghisa che andrebbero puliti e sui quali sono state installate le termovalvole. L'acqua calda è prodotta da un boiler elettrico Immergas installato nel bagno.

L'attestato di prestazione energetica d.d. 04.12.2020 ha certificato l'alloggio in classe energetica "F".

L'appartamento è rimasto locato fino al 31 luglio 2020 e, pur essendo in discrete condizioni, lo possiamo assimilabile ad un alloggio da risanare. In particolare deve essere effettuata una verifica dell'impianto elettrico ed eventualmente sarebbero da sostituire le porte interne e il portoncino di ingresso oltre ai serramenti che non sono stati precedentemente sostituiti (ripostiglio o e stanza).

Abbisognano di manutenzione i pavimenti in legno, i radiatori ed in particolare il bagno per il ripristino del lavabo.

A piano terra è presente una **cantina**, di circa 11.10 mq, con pavimento in battuto in cls, porta in legno, una finestra e con le pareti intonacate.

Nello spazio tra gli edifici pp.edd. 1268, 1269, 1270 e 1271 c.c Arco contraddistinto dalla p.ed. 2095/21, e di proprietà comune, troviamo vari **posti auto** ed in particolare lungo via Nas è ricavato un parcheggio asfaltato e delimitato ad uso esclusivo degli edifici di cui sopra.

A riepilogo di quanto sopra esposto l'alloggio si presenta ampio, luminoso, con una buona esposizione, vicino al centro storico e in una zona ottimamente servita.

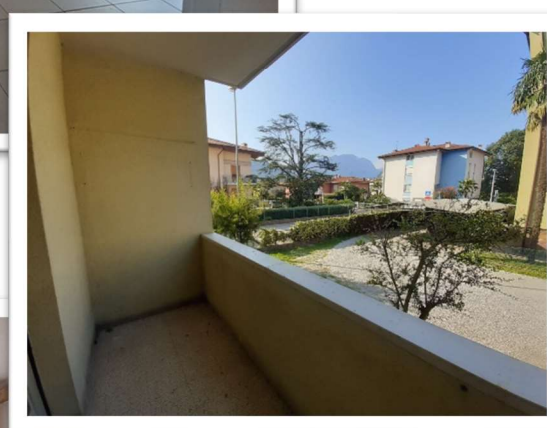
La distribuzione è razionale e funzionale con stanze ampie. Visto lo spazio e la struttura interna si potrà adattare a diverse nuove ridistribuzioni interne. All'alloggio sono collegate inoltre pertinenze comode e ampie.

Per tutti questi aspetti sarebbe una soluzione ottimale in particolare per una famiglia numerosa.

2.2.4. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE



Vista del soggiorno e del corridoio dall'ingresso



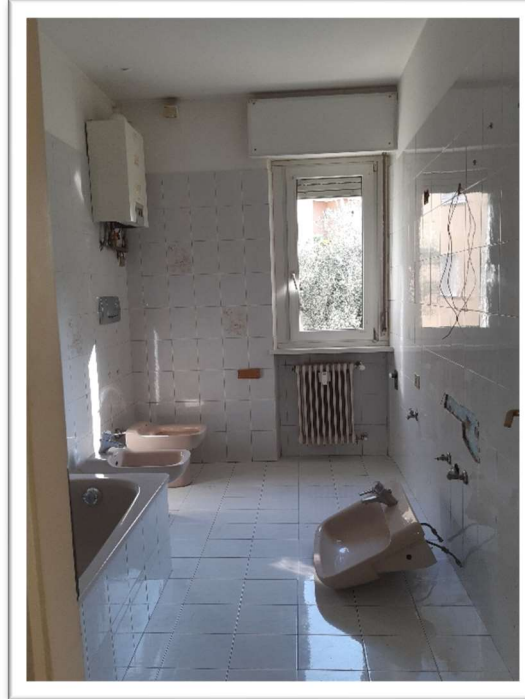
Vista del poggiolo a sud



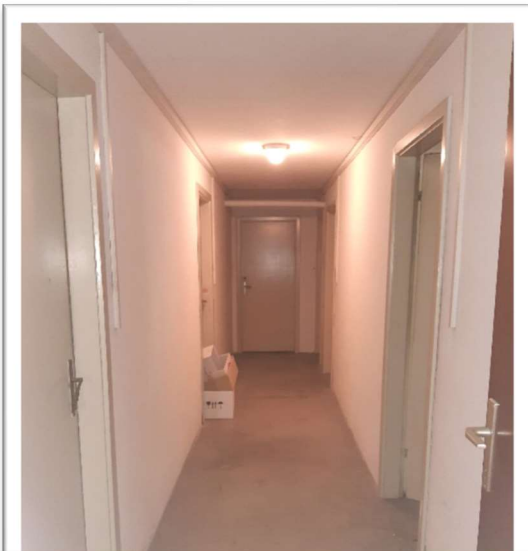
Vista della cucina



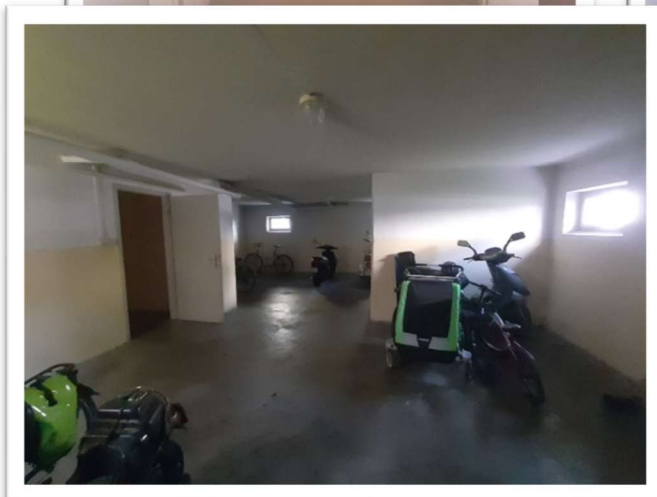
Vista dell'ingresso dal pianerottolo



Vista di una delle stanze e del bagno



Vista del corridoio di accesso alle
cantine e vista della cantina di
proprietà esclusiva



Vista del deposito comune



Vista dello spazio lungo via Nas adibito a parcheggio

2.2.5. SCHEDE DI SOPRALLUOGO

SCHEDA EDIFICIO

C _{vE}	VETUSTA'	ANNI
	Globale Edificio	58
	Copertura e Grondaie	1
	Vani Scale	58
	Facciate	58
		0,7483

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
				1,0011

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		
				0,9800

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
				0,9977

SCHEDA ALLOGGIO

C _{VA}	VETUSTA'	ANNI
	PAVIMENTI ZONA GIORNO	34
	PAVIMENTI ZONA NOTTE	34
	SERVIZI IGIENICI	34
	TINTEGGIATURE	5
	SERRAMENTI INTERNI	34
	SERRAMENTI ESTERNI	34
	PORTONCINO	20
	IMPIANTO ELETTRICO	58
	IMPIANTO RISCALDAMENTO	6
		0,7966

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-altra/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	
	PRESTAZIONE ENERGETICA (classe) (A-minore di B/B-classe B /C-maggiore di B)	x		
				1,0017

C _{manA}	STATO MANUTENTIVO/STATO CONSERVATIVO ALLOGGIO	A	B	C
	PARETI-TINTEGGIATURA (A-scadente/B-normale /C-buona)	x		
	PAVIMENTI (A-scadente/B-normale /C-buona)		x	
	PAVIMENTI 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		
				0,9884

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-caldia centralizzata/B-presenza di sist. di regolazione o contabilizzazione, /C-cald. aut. o centr. con regolazione e contabilizzazione)		x	
	IMPIANTO IDRICO SANITARIO (apparecchi sanitari/erogatori) (A-economico/B-normale/C-lusso)		x	
	CITOFONO (A-non presente/B-citofono/C-videocitofono)			x
				0,9963

2.3.2. VISURA CATASTALE ALLOGGIO – SUB. 1 – P.M. 1

Rendita catastale pari a € 386,05

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 IM.S. (*)	
1	009	1269	1	28	1	-	-	A/2	4	6,5 vani	112 mq	Euro 386,05	
												Euro 64.856,40	
Indirizzo							VIA NAS; Piani: T-1						Impianto meccanografico del 01-01-1992
Notifica							-		Partita		1080		
Legenda comuni catastali							009 - ARCO						

INTESTATO

N.	C.C. / PART. / P.M.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI	DATI DERIVANTI DA
1	C.C.009 / p.ed. 1269 / P.M. 1	GESTIONE CASE PER LAVORATORI, C.F.: 80091770588 * con sede in ROMA	PROPRIETARIO	Intavolazione diritto di proprietà G.N. n. 140.1967 del 26-01-1967 in atti dal 31-01-2005

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

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GESCAL GESTIONE CASE PER LAVORATORI con sede in ROMA	80091770588	PROPRIETARIO 1000/1000 fino al 30-09-2016
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 01-01-1992	

2.3.3. VISURA CATASTALE P.F. 2095/21 C.C. ARCO

Dati della richiesta	CATASTO FONDIARIO Comune amministrativo di ARCO Comune catastale di ARCO Particella Fondiaria Numero Particella: 2095/21	codice: A372 codice: 9	Ufficio Catasto competente RIVA DEL GARDA
----------------------	--	---------------------------	--

Particelle

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					Dati Derivanti
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie mq	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	F	2095/21	28	2946	Improduttivo	-	1260	-	-	

Intestati

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ED ONERI REALI	DATI DERIVANTI
1	PROPRIETARIO PRO-TEMPORE P.ED. 1268		PROPRIETARIO PER 1/4	G.N. 1034 del 28.09.1970
2	PROPRIETARIO PRO-TEMPORE P.ED. 1269		PROPRIETARIO PER 1/4	G.N. 1034 del 28.09.1970
3	PROPRIETARIO PRO-TEMPORE P.ED. 1270		PROPRIETARIO PER 1/4	G.N. 1034 del 28.09.1970
4	PROPRIETARIO PRO-TEMPORE P.ED. 1271		PROPRIETARIO PER 1/4	G.N. 1034 del 28.09.1970

2.3.4. PLANIMETRIA CATASTALE ALLOGGIO E PARTI COMUNI – SUB.1

MODELLO
 F. 481



MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
 20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

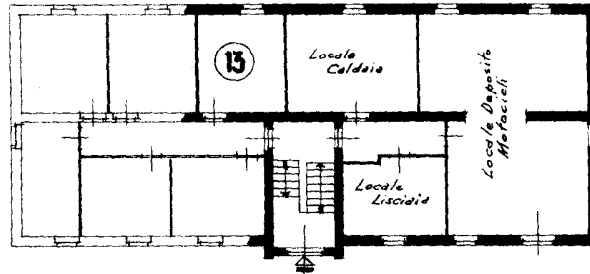
IL DECRETO LEGGE 11 APRILE 1998 N. 52

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **A R C O** Via **Nass**

Ditta **GESTIONE CASE PER LAVORATORI - ROMA**

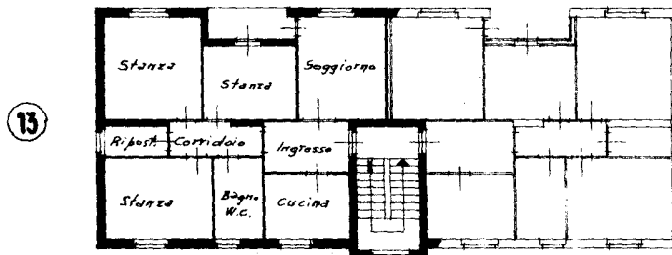
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **T R E N T O**
 C.C.ARCO F.M. 24. 28 P.E.D. 1269 SUB 1

PIANO SEMINTERRATO



± = 2.30

PIANO RIALZATO I



± = 2.80

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
 PROT. N°

Compilata dal Geom. **Giovanni Bionezza**
 (Titolo, nome e cognome del tecnico)

dell'Istituto Autonomo **Casa Popolari**

Iscritto all'Albo de

della Provincia di

DATA 30 DIC 1955

Firma: *Giovanni Bionezza*



2.3.5. ESTRATTO TAVOLARE P.M. 1

Particella	Corpo tavolare	Dati catastali al 06/07/2021				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.ed. 1269		Edificio	0	413	-	-

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.1 Nel piano seminterrato la cantina sul lato sud-ovest tra il locale caldaia e la cantina della porzione 2. A piano rialzato l'appartamento occupante la parte sud-est dell'edificio composto di: ingresso, corridoio, ripostiglio, bagno, cucina, quattro stanze e poggiatesta.

PARTI COMUNI: Tra le porzioni 1-2-3-4-5-6: il cortile circostante l'edificio; nel piano seminterrato: i locali caldaia, deposito cicli e motocicli e lavanderia, con l'andito di accesso agli stessi ed il corridoio di accesso alle cantine; le scale e il giroscale dal piano seminterrato al sottotetto; il sottotetto ed il tetto.

Altre P.M. non richieste
01/08/1940 - G.N. 700/9 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

Accesso e recesso nei termini, modi e per gli scopi descritti in documento.

a favore p.ed. 1269

a carico p.ed. 2332 parte

01/08/1940 - G.N. 700/11 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

Accesso e recesso nei termini, modi e per gli scopi descritti in documento.

a favore p.ed. 1269

a carico p.ed. 2331 parte

01/08/1940 - G.N. 700/26 EVIDENZA ONERE REALE

Mantenere costantemente a sua cura e spese in piena efficienza il canale di deviazione e relativi tombini, esistenti sul fondo servente come è precisato in documento, a carico limitatamente della superficie staccata dall'estinta 2095/1.

riguarda p.ed. 1269

riguarda p.ed. 2331, p.ed. 2332

28/09/1970 - G.N. 1034/3 EVIDENZA DIRITTO DI PROPRIETÀ CONGIUNTO

di p.ed. 1269 per 1/4

con p.f. 2095/21

28/09/1970 - G.N. 1035/4 EVIDENZA DIVISIONE MATERIALE

G.N. 1035/1970 P.M. 1, P.M. 2, P.M. 3, P.M. 4, P.M. 5, P.M. 6

riguarda p.ed. 1269

C COMUNE

*** Nessuna iscrizione ***

B - P.M. 1
Gestione Case Per Lavoratori sede di Roma - quota 1/1

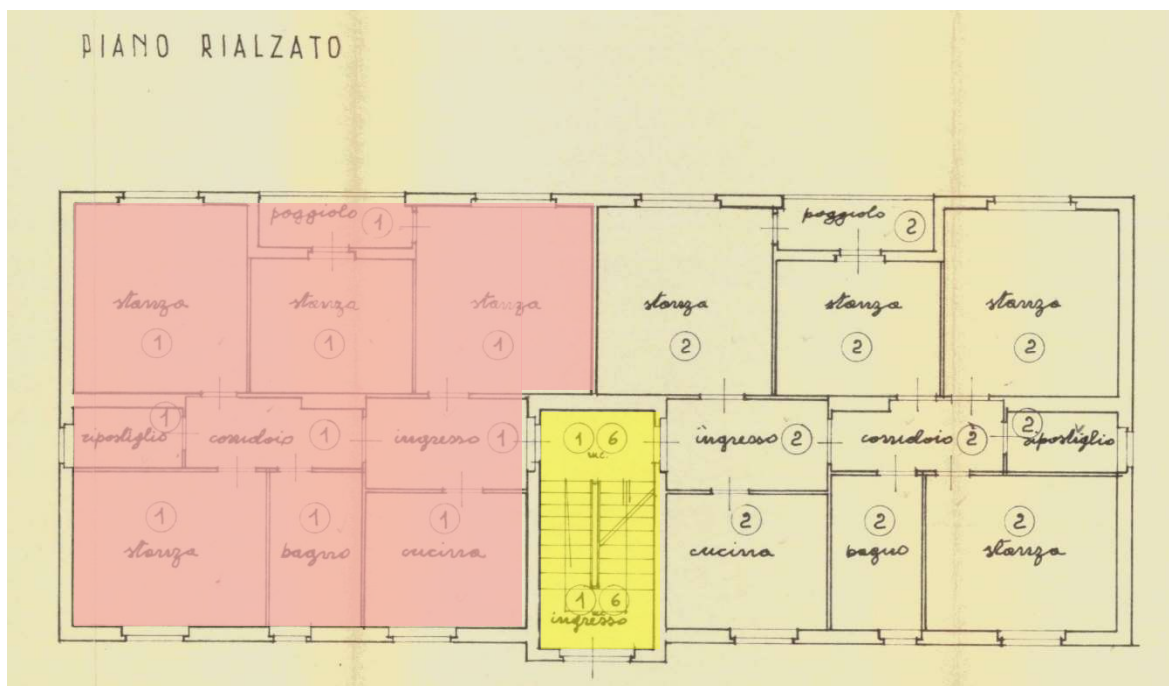
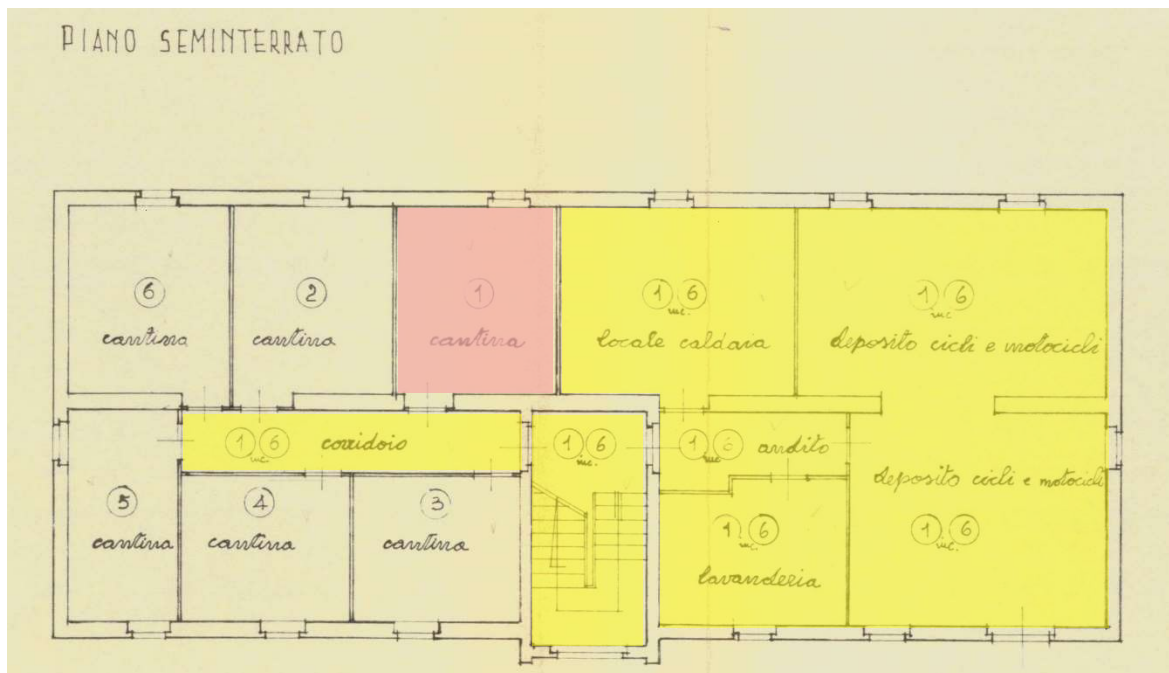
26/01/1967 - G.N. 140/8 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Legge 14 febbraio 1963 n. 60 art. 19 e 35

C - P.M. 1

*** Nessuna iscrizione ***

2.3.7. ESTRATTO PIANO DI CASA MATERIALMENTE DIVISA



Le parti evidenziate in rosso risultano di proprietà esclusiva della p.m. 1, mentre le parti in giallo sono comuni alle pp.mm. da 1 a 6. Per maggiori dettagli vedasi la visura tavolare al punto 2.3.4

2.4. ANALISI DELLO STRUMENTO URBANISTICO

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

Estratto P.R.G. Sistema insediativo produttivo e infrastrutturale
 – Tav_BC7 (novembre 2018)



Cap. 3 AREE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

Art.12 **B1** Aree residenziali consolidate (B101_P)

Art.13 **B2** Consolidate speciali (B101_P)

Art.14 **B3** Aree residenziali di completamento estensive (B103_P)

Art.15 **B4** Aree residenziali di completamento semiestensive (B103_P)

Art.16 **B5** Aree residenziali di completamento intensive (B103_P)

EA Edilizia abitativa popolare (C102_P)

L'edificio ricade in area residenziale di completamento regolamentata dall'art. 14 delle N.T.A. del Comune di Arco

2.4.2. CORRISPONDENZA TITOLI EDILIZI

Si riportano gli atti che interessano la p.ed. 1269 in C.C. Arco:

- Permesso di fabbrica n. 338 d.d. 13 gennaio 1962 intestata a Gestione INA CASA tram. Istituto Autonomo Case Popolari ;
- Certificato di abitabilità d.d. 14 ottobre 1965;
- Autorizzazione prot. N. 138241 d.d. 28 maggio 1998 per installazione tenda parasole;
- Comunicazione prot. N. 14355 d.d. 12 maggio 2017 per manutenzione straordinaria per allacciamenti dei servizi alle utenza diretta, sottoservizi e impianti a rete in genere (installazione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore e sostituzione del generatore di calore e installazione contatore energia elettrica).
- SCIA d.d. 06.07.2023 per "rifacimento manto di copertura contenente fibre di amianto, posa nuova copertura, posa linea vita e finestra in falda, sostituzione lattoneria, posa isolamento termica piano sottotetto.

La conformità urbanistica è stata concordata con il Comune di Arco. A quest'ultimo non risultano in carico le tavole del progetto definitivo autorizzato. Il geom. Berlanda Sandro, che ha curato anche la pratica per il rifacimento della copertura, ha recuperato presso l'Ufficio cementi Armati di Trento il progetto depositato e rappresentante correttamente lo stato di fatto. Questa documentazione è stata quindi consegnata al Comune di Arco e, dato che l'edificio è stato costruito in data ante 1967, rappresenta documento ufficiale depositato.

Sono presenti le planimetrie catastali. E' presente estratto del "Piano di divisione materiale".

Si riscontra perfetta concordanza tra planimetria catastale dell'alloggio pm. 10 e piano di divisione materiale.

Si sono rilevate due lievi difformità rispetto alle tavole di progetto autorizzate: la prima sul prospetto principale inerente l'accesso esterno al locale deposito comune, e la seconda sul prospetto sud in corrispondenza dell'ingresso al locale caldaia eseguito dall'esterno e non internamente dal piano seminterrato. Tali difformità dovranno essere sanate a livello condominiale.

2.4.3. VERIFICA DELL'INTERESSE CULTURALE

Non è stato avviato il procedimento per "l'accertamento di interesse culturale" da parte del Servizio Beni Culturali della Provincia di Trento 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, in quanto l'edificio non presenta una vetustà di 70 anni.

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	Rialzato	88.19
Balcone	Rialzato	3.60
Cantina	seminterrato	11.10

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.

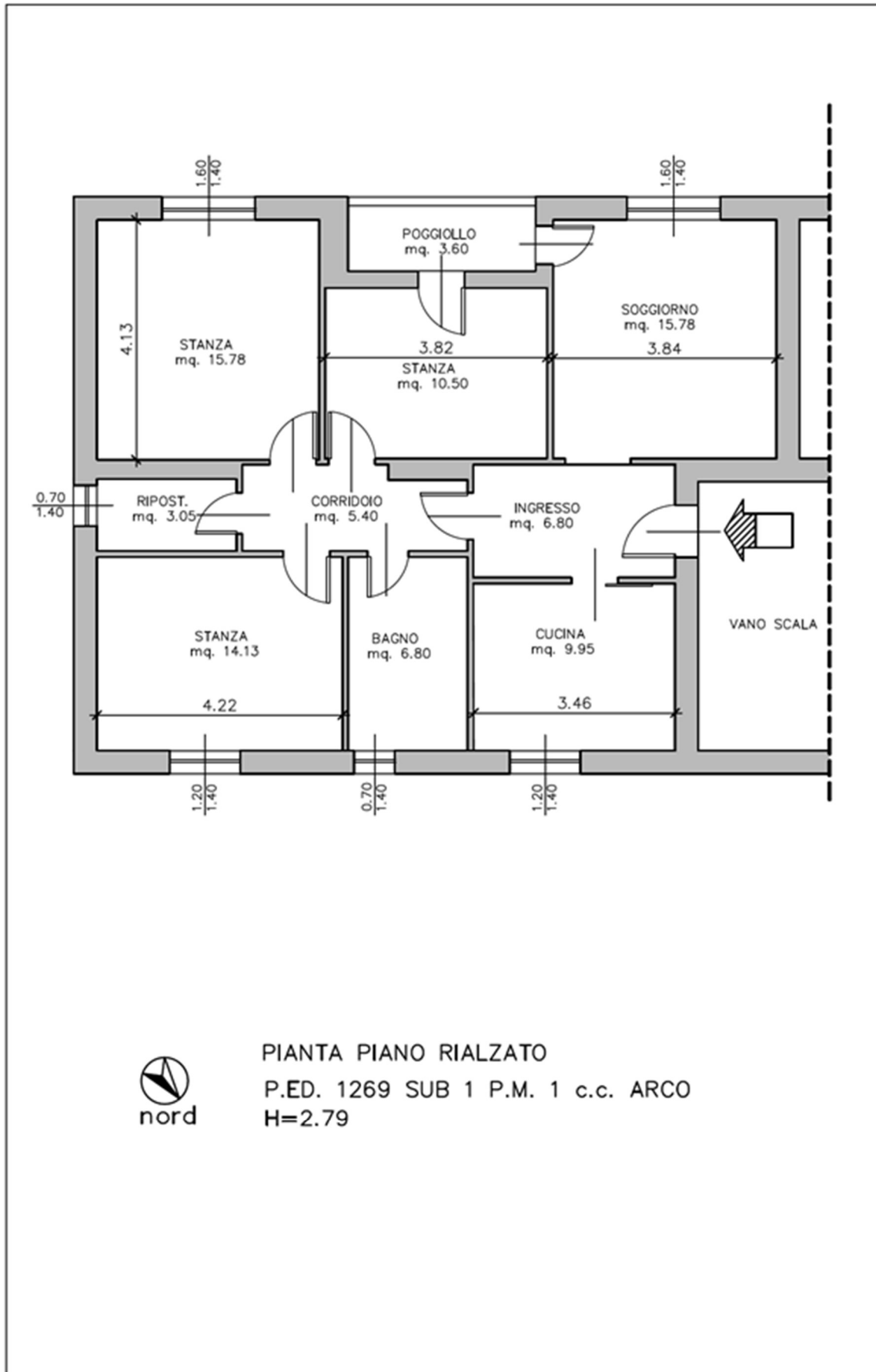
Destinazione	Piano	Superficie lorda SEL (mq)	Coeff.	Superficie Commerciale (mq)
Appartamento	rialzato	109,00	1,00	109,00
Balcone	rialzato	3,60	0,50	1,80
Cantina	seminterrato	11,10	0,25	2,78
SUP.COMMERCIALE DELLA PROPRIETA' ESCLUSIVA				113,58
SUP. COMM. PARTI COMUNI IMPUTABILI ALLA P.M.				6,81
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				120,39

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

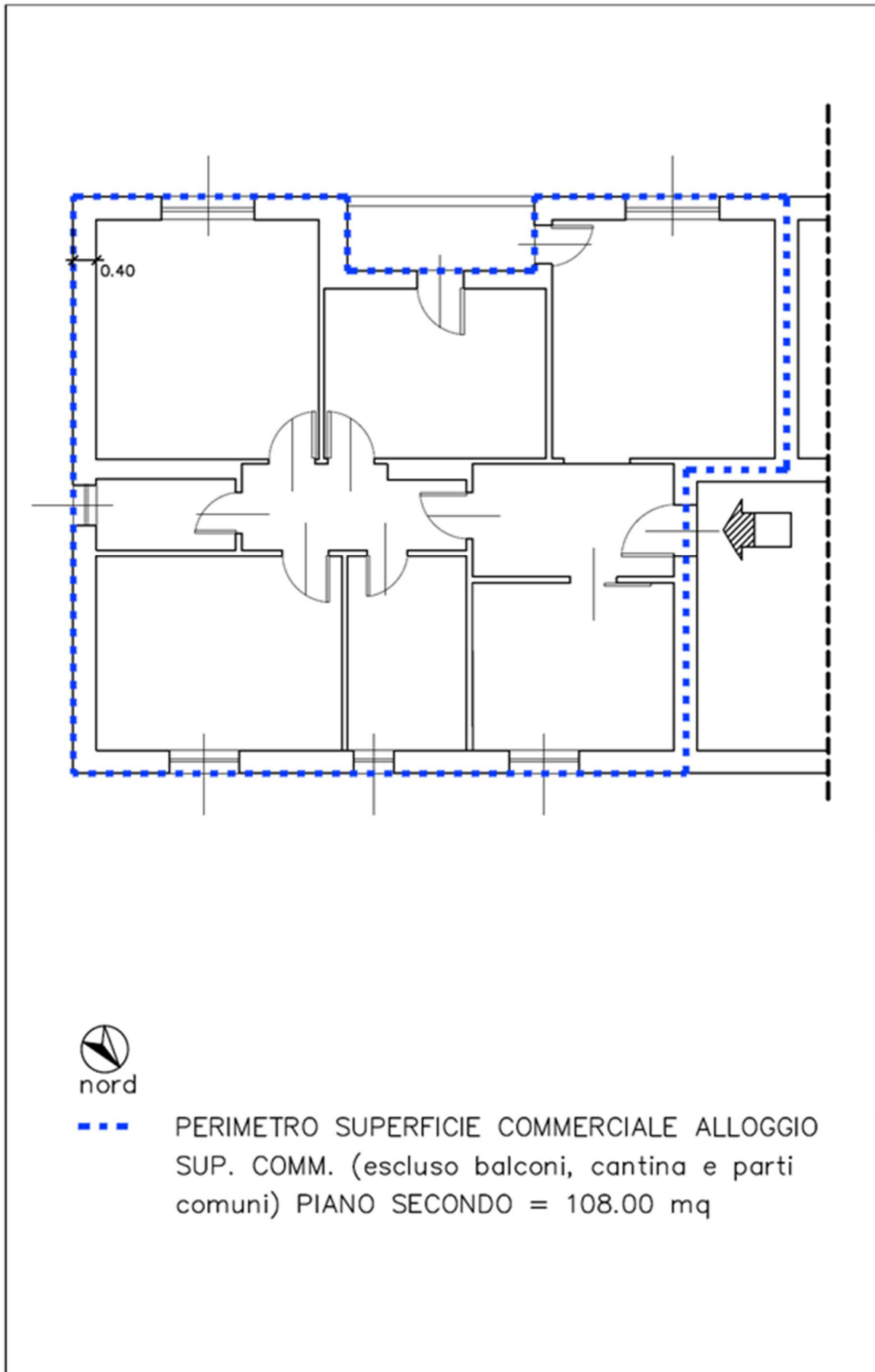
La superficie commerciale della p.ed. 1269, p.m. 1, si determina quindi in:

120,39 mq commerciali.

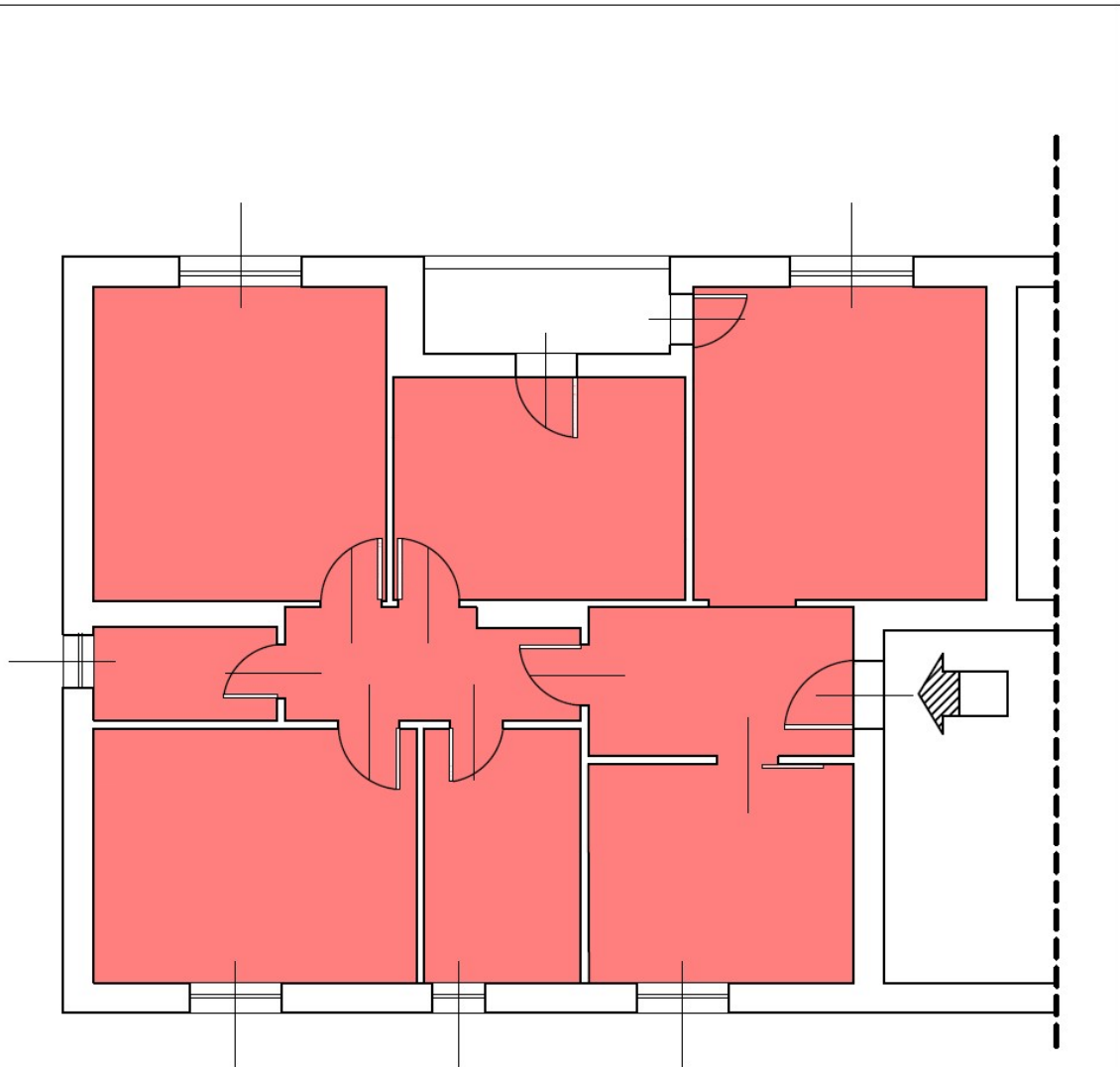
2.5.3. PIANTE DETTAGLIATE



2.5.4. SCHEMATIZZAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'ALLOGGIO



2.5.5. SCHEMATIZZAZIONE DELLA SUPERFICIE NETTA DELL'ALLOGGIO



SUP. UTILE ABITABILE ALLOGGIO
piano rialzato = 88.19 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 **luglio 2023**
- Il sopralluogo di presa visione del bene ed il rilievo dell’alloggio è stato effettuato dalla dott.ssa. Luisa Maltagliati e dal per.edile Segio Martinelli quali tecnici incaricati dalla Società, in data **08.06.2023**

Non si è avviato il procedimento della “Verifica dell’interesse culturale” del bene oggetto di stima da parte dell’Ufficio beni Culturali della Provincia di Trento in quanto l’immobile non 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)

L’alloggio risulta regolare dal punto di vista tavolare e catastale e si dichiara 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)

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 **Arco**, con riferimento temporale al II° semestre 2022 per quanto riguarda le Abitazioni Civili a destinazione residenziale riporta i seguenti valori.

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: TRENTO

Comune: ARCO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO E S. SISTO

Codice di zona: B1

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	2600	L
Abitazioni civili	Ottimo	2600	3000	L
Box	NORMALE	1300	1500	L
Ville e Villini	NORMALE	2100	2500	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.

L'unità immobiliare in oggetto è stata realizzata con materiali e tecniche costruttive tipiche del periodo di edificazione per un'edilizia residenziale non di pregio. L'alloggio si

presenta piuttosto essenziale, con finiture minime, ma estremamente luminoso, ben esposto, circondato da spazi pertinenziali comuni e collocato in una zona ottimamente servita. Per tali motivi si è ritenuto congruo un valore unitario massimo indicato da O.M.I., pari a 2.600,00 €/mq.

- **2.600,00 €/superficie commerciale virtuale lorda = valore immobiliare alto 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.**

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

Viste le caratteristiche di zona, la posizione, lo stato di conservazione dell'edificio e la sua vetustà; considerato inoltre lo stato dell'appartamento e il contesto in cui è inserito, si 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)
0,7483	0,9800	1,0011	0,9977	0,7325	0,2000

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)
0,7966	0,9884	1,0017	0,9963	0,7858	0,8000

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		Sup. Commerciale Alloggio in Cessione	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)		
€ 2 600,00	0,7325	0,2000	0,7858	0,8000	120,39	€ 242 617,02

Prendendo in esame il Valore di Cessione dell'Alloggio e dividendolo per i metri quadri commerciali, si determina un valore di **2.015,26 €/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 Arco per l'anno 2023, per "centro e zone pregiate" da come valore:

- per immobili simili "nuovi" [0-5 anni] da un minimo di **3.450,00 €/mq** a un massimo di **3.600,00 €/mq**.
- per immobili simili "usati" [5-20 anni] da un minimo di **2.050,00 €/mq** a un massimo di **2.400,00 €/mq**.
- per immobili rientrati nella categoria "da risanare" (20-35 anni] da un mimino di **1.550,00 €/mq** a un massimo di **1.850,00 €/mq**.
- per immobili rientrati nella categoria "da ristrutturare" (non abitabile] da un mimino di **750,00 €/mq** a un massimo di **1.050,00 €/mq**.

L'alloggio è stato ristrutturato a fine anni 80 e quindi sarebbe possibile farlo rientrare nella categoria degli alloggi "da risanare". Confrontando la presente valutazione ai suddetti valori unitari a metro quadrato si rileva che il valore unitario determinato è leggermente superiore a quelli di riferimento ma, da una ricerca degli immobili in vendita nella zona si è potuto riscontrare che i valori ottenuti sono in linea con quelli di mercato.

5. CONCLUSIONI

In considerazione di tutto quanto sopra esposto, il valore di stima del lotto immobiliare in esame composto da un **alloggio p.ed. 1269 - p.m. 1 C.C. Arco** e relative pertinenze e quote parti comuni, sito nel Comune di Arco in via Matteotti, 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 e cantina	mq 120.39	€ 242.617,02
Totale valore lotto in cessione		€ 242.600,00

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).

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.

Per opportuna conoscenza, le spese condominiali relativamente all'ultimo anno occupato ammontavano a circa € 1.200,00 comprensive di assicurazione, amministratore di condominio, manutenzione del verde, energia elettrica parti comuni, e riscaldamento.

L'importo totale delle spese condominiali sopra riportato è comunque da ritenersi puramente indicativo in quanto lo stesso può variare considerevolmente in base alle esigenze personali, al numero di occupanti e ad eventuali opere di manutenzione straordinaria.

In fede.

Trento, luglio 2023

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

VISTO
Il Direttore dell'Ufficio Patrimonio
Ing. Claudio Zini

Allegati Tecnici



Comune di ARCO
 Provincia di Trento

CERTIFICATO DI ABITABILITA'

IL SINDACO

Vista la domanda prodotta da l'Istituto Autonomo Case Popolari di Trento
 in data 22 settembre 1965

Visti i verbali d'ispezione in data 14 ottobre 1965 dell'Ufficiale Sanitario
 Sig. Dott. Alessandro Marcheselli
 e in data 14 ottobre 1965 dell'Ufficio Tecnico Comunale dai quali risulta
 che le ¹⁾ costruzioni dell'edificio dei n° 4 edifici urbani
 adibito ad uso abitazione di proprietà del
 Sig. l'Istituto Autonomo Case Popolari di Trento ora G.E.S.C.A.I.
 siti in Arco Via Nas - Cantiere N.° 18582/E
 composti di N. 164 vani utili e N. 24 vani accessori, confinante con ²⁾

è stata eseguita in conformità del progetto approvato in data 12 gennaio 1962
 ai sensi dell'art. 220 del T.U. Leggi sanitarie 27 Luglio 1934, n. 1265, con l'osservanza delle norme dettate dal Regolamento edilizio del Comune, che i muri sono convenientemente prosciugati e che non sussistono altre cause di insalubrità;

Vista la licenza di costruzione n. 338 di data 13 gennaio 1962;
 Visti gli articoli 221 e 226 del sopracitato T. U. delle Leggi Sanitarie;
 Visto il verbale di collaudo delle opere in cemento armato rilasciato in data 6 agosto 1965
 dal dott.ing. Vittorio Negri

Visti gli art. del Regolamento Comunale d'Igiene;
 Preso atto che l'interessato ha effettuato il pagamento della prescritta tassa di concessione governativa;

A U T O R I Z Z A

a tutti gli effetti di legge, e dal giorno 14 ottobre 1965 l'abitabilità
 dell'edificio sopra descritto che consta dei seguenti locali e servizi ripartiti per piano.

PIANO	L O C A L I							
	Uso al quale sono destinati	In totale N.	Vani abit. N.	dep	cald. lisc. N.	atrie N.	Bagni N.	Acqui
Sottosuolo	4 dep.moto-4 caldaia-4 lisc.-32 dep.4			36	8			
Piano terr.	8 cucina-8 soggiorno-24 stanza	40	40				8	
Primo p.	8 cucina- 8 soggiorno- 24 stanza	48	40				8	
Secondo p.	8 cucina - 8soggiorno -24 stanza	48	40				8	
Terzo p.								
Quarto p.								
Sottoletto								
Lavori iniziati il <u>ottobre 1964</u> ultimati il <u>agosto 1965</u>		188	120	36	8		24	

Dalla Residenza Municipale, li 14 ottobre 1965

IL SINDACO

(1) Costruzione, ricostruzione, sopraelevazione.
 (2) Habitat a parete. (3) Habitat via confinari