

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

OGGETTO: - P.ed.1314/1 in C.C. Rovereto, alloggio p.m.2 sub.4
- Comune amministrativo di Rovereto, via Milite Ignoto n°3
-C.F.118 Alloggio Sfitto
- Codice Alloggio 9130005

PIANO DI RAZIONALIZZAZIONE

DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DI ITEA S.p.A.

ATTUALIZZAZIONE DELLA STIMA DEL VALORE DI MERCATO



Redatto da
ITEA S.p.A.
Dott. Alberto Stenico

ITEA S.p.A.
Il Direttore dell'Ufficio Progetti Trasversali
Ing. Massimo Giovannini

ITEA S.p.A.
Il Dirigente del Settore Tecnico
Ing. Ivano Gobbi

PREMESSA

In attuazione del programma di “dismissione di immobili” prevista dal “piano strategico di razionalizzazione del patrimonio abitativo” di ITEA Spa approvato dalla Giunta Provinciale con delibera n° 828 dd. 4 aprile 2008 e successivamente dal Consiglio di amministrazione dell’Istituto in data 1 ottobre 2008 e successive integrazioni, con decorrenza gennaio 2008 la Società ha predisposto e sta predisponendo i documenti estimativi al fine di alienazione, dando priorità agli immobili sfitti e agli immobili per i quali i conduttori hanno manifestato un interesse all’acquisto.

Nella seduta del 20 maggio 2016, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di dare incarico alla Struttura di redigere la revisione/attualizzazione dei valori a suo tempo attribuiti a 9 garage e 22 alloggi per i quali le varie gare di “asta” o “trattativa privata” sono andate in prima battuta deserte e successivamente, con possibilità di offerte “anche al ribasso”, non hanno fatto registrare proposte, oppure quelle pervenute non sono state ritenute comunque congrue.

ATTUALIZZAZIONE DEL VALORE

Appartamento

Mq commerciali = 71,69

Valore di stima anno 2014 euro 113.000

Valore attribuito €/mq commerciale: 1.580,42

VALORI GUIDACASA 2014

ROVERETO: ZONA CENTRO OVEST

Euro al mq	APPARTAMENTI				BOX	
	NUOVO	USATO	DA RISAN.	DA RISTR.	VENDITA	LOCAZIONE
	€	€	€	€	€	€
MINIMO	2.400,00	1.800,00	1.250,00	550,00	18.000,00	60,00
	€	€	€	€	€	€
MASSIMO	3.000,00	2.400,00	1.900,00	950,00	26.000,00	100,00

VALORI OMI SECONDO SEMESTRE 2013

Fascia/zona: Semicentrale/ via Brennero - via Abetone- via Magazol – via Baratieri –via Verona - Fontanavia Depero

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1800	2100	L	4.5	6.1	L
Abitazioni civili	Ottimo	2200	2700	L	4.6	6.7	L
Box	NORMALE	1250	1450	L	4,2	6.1	L

VALORI GUIDACASA 2016
ROVERETO: ZONA CENTRO OVEST

Euro al mq	APPARTAMENTI				BOX	
	NUOVO	USATO	DA RISAN.	DA RISTR.	VENDITA	LOCAZIONE
MINIMO	€ 2.400,00	€ 1.600,00	€ 1.050,00	€ 450,00	€ 18.000,00	€ 60,00
MASSIMO	€ 2.800,00	€ 2.250,00	€ 1.750,00	€ 700,00	€ 26.000,00	€ 100,00

VALORI OMI SECONDO SEMESTRE 2015

Fascia/zona: Centrale/VIA FERRARI, VIA MASCAGNI, VIA MAGAZOL, VIA BRENNERO, CORSO ROSMINI, CORSO BETTINI, VIA STICCOTTA, VIA MAFFEI

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1800	2300	L			
Abitazioni civili	Ottimo	2500	2900	L			
Box	NORMALE	1300	1600	L			

Con riferimento a **Guida Casa** e considerano inoltre i valori riportati dall'osservatorio del **Mercato Immobiliare (OMI)**, relativamente al mercato dei Rovereto nella zona oggetto di analisi nel periodo 2014-2016 non sembrano esserci state particolari contrazioni.

Guida Casa nel periodo 2014-2016 evidenzia una diminuzione media a mq commerciale dei valori di immobili definiti "da risanare" nell'ordine del 11,11%.

I dati forniti da **OMI**, per il periodo in esame non sono omogenei in quanto la zonizzazione tabellare è stata modificata e quindi le zone non sono comparabili.

Alla luce delle dinamiche di mercato della zona, dell'andamento dei prezzi dei borsini immobiliare e in base ai valori di vendita comparabili direttamente con quelli effettuati in zona dalla Società il nuovo valore di mercato individuato per la p.ed.1314/1 in C.C. Rovereto, alloggio p.m.2 sub.4- Comune amministrativo di Rovereto, via Milite Ignoto n°3 è il seguente:

mq commerciali 71,69 x 1.025,00 €/mq = 73.482,25 €

Trento, giugno 2016.

Redatto da

ITEA S.p.A.

Dott. Alberto Stenico



ITEA S.p.A

Il Direttore dell'Ufficio Progetti Trasversali
Ing. Massimo Giovannini

ITEA S.p.A.

Il Dirigente del Settore Tecnico
Ing. Ivano Gobbi

