

**PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO**  
**COMUNE TRENTO**

**OGGETTO:** - P.ed. 3257/3 in C.C. Trento - Alloggio p.m. 7 sub. 7  
- Comune Amministrativo di Trento, Via Cardinal Morone 11  
- Codice Fabbricato 57  
- Codice Alloggio 43100756 alloggio sfitto

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



Redatto da  
ITEA S.p.A.  
Arch. Marcello Martignoni

ITEA S.p.A.  
Il Direttore dell'Ufficio Sviluppo Patrimonio e  
Manutenzione Area 3  
Arch. Ivo Zanella

Trento, giugno 2015

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

**INDICE**

<b>1. PREMESSA.....</b>	<b>3</b>
<b>2. ANALISI .....</b>	<b>4</b>
<b>2.1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE.....</b>	<b>4</b>
<b>2.2. ANALISI DOCUMENTALE .....</b>	<b>7</b>
2.2.1. Descrizione dell'immobile.....	7
2.2.2. Planimetria catastale.....	12
2.2.3. Descrizione del lotto immobiliare di cessione.....	13
2.2.4. Fotografie dell'unita' immobiliare.....	15
2.2.5. Schede di sopralluogo .....	21
<b>2.3. SITUAZIONE CATASTALE E TAVOLARE .....</b>	<b>24</b>
2.3.1. Visura catastale .....	24
2.3.2. Planimetrie catastali – DETTAGLIO ALLOGGIO, cantina.....	25
2.3.3. Estratti tavolari (vedi allegati).....	25
2.3.4. Estratto mappa catastale – scala a vista .....	26
<b>2.4. ANALISI DELLO STRUMENTO URBANISTICO.....</b>	<b>27</b>
2.4.1. estratto P.R.G. – scala a vista .....	27
2.4.2. Corrispondenza titoli edilizi .....	28
2.4.3. Verifica dell'interesse culturale .....	28
<b>2.5. IL LOTTO IMMOBILIARE .....</b>	<b>30</b>
2.5.1. Calcolo della superficie calpestabile netta.....	30
2.5.2. Calcolo della superficie commerciale .....	30
<b>3. ASSUNZIONI, LIMITI E DICHIARAZIONI DEL PERITO .....</b>	<b>32</b>
<b>4. CRITERIO DI STIMA .....</b>	<b>33</b>
4.1. Metodo di stima.....	33
4.2. Valori unitari.....	34
4.3. Analisi estimativa con il metodo del confronto del mercato (Mass appraisal) .....	35
<b>5. CONCLUSIONI .....</b>	<b>38</b>

**ALLEGATI TECNICI**

## 1. PREMESSA

### Considerazioni preliminari

L'Istituto per l'Edilizia Abitativa S.p.A. sta attuando un programma straordinario d'interventi all'interno del quale è previsto un programma di alienazione di beni immobili denominato "Piano strategico di razionalizzazione del patrimonio abitativo" di ITEA S.p.A., approvato dalla Giunta provinciale con delibera n° 828 di data 3 aprile 2008 e successivamente con delibera del Consiglio di amministrazione della Società di data 1 ottobre 2008 e successive integrazioni.

Le modalità di valutazione e alienazione di tali beni di proprietà della Società, sono da ricondursi a quanto normato dalla L.P. 19 luglio 1990, n. 23 "Disciplina dell'attività contrattuale e dell'amministrazione dei beni della Provincia Autonoma di Trento".

Rilevato che gli artt. 33, 35 e 36 della suddetta legge non contemplano alcun riferimento specifico alla metodologia estimativa cui riferirsi per definire il valore dei beni oggetto di alienazione, si è globalmente analizzata la tipologia e consistenza dei beni stessi e si è oculatamente definita la metodologia di stima a cui riferirsi per elaborarne i singoli valori di cessione.

Il criterio di stima adottato è il metodo di "**Stima su Larga Scala (Mass Appraisal)**", che riguarda il processo di valutazione di un determinato insieme d'immobili. Questo insieme d'immobili può comprendere le unità abitative di un patrimonio immobiliare, seppur le unità immobiliari siano stimate singolarmente. La base delle valutazioni su larga scala è il valore di mercato, provvedendo alla rilevazione dei prezzi dai principali borsini immobiliari zionali (*vedi International Valuation Standard – Mass Appraisal*).

Considerato che:

- il patrimonio immobiliare di ITEA S.p.A. è il più corposo e rappresentativo di tutta la provincia;
- le unità immobiliari costituenti tale patrimonio sono state direttamente edificate e solo in minima parte acquistate sul libero mercato dalla stessa società, con riferimento a uno standard comune sia in termini tipologici che di dotazioni, qualità e finiture;
- conseguentemente ne sono noti i singoli costi di realizzazione o i prezzi d'acquisto;
- tali dati economici sono oggetto di registrazione, monitoraggio e costante rivalutazione;
- nel corso degli anni si è già provveduto ad alienare svariati immobili;
- che le banche dati della società, consentono di acquisire dati immobiliari attendibili e oculatamente comparabili con il mercato immobiliare cosiddetto "ordinario";

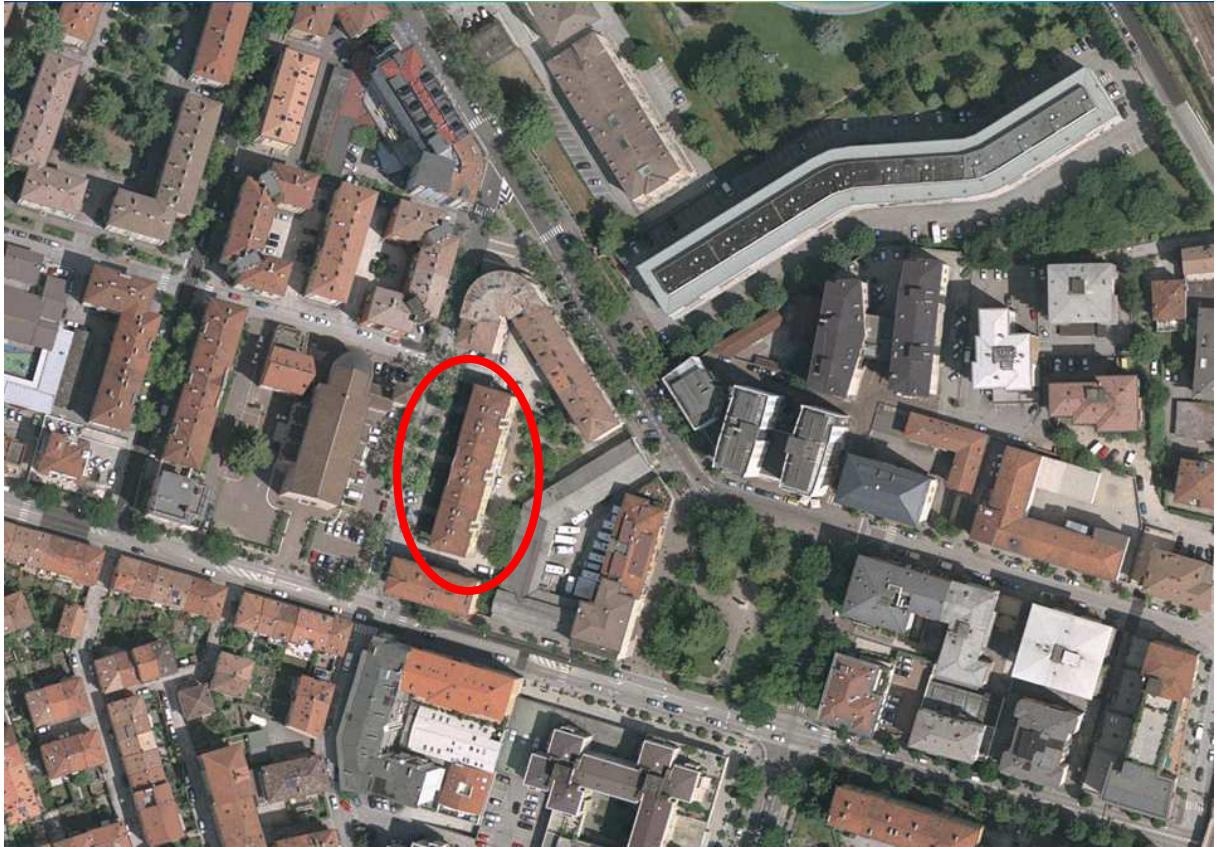
è pertanto possibile definire sulla scorta dei suddetti dati dei qualificati "prezzi medi a metro quadrato" a cui riferirsi per l'elaborazione delle singole stime di cessione.

Il criterio e la metodologia di stima dei beni oggetto di alienazione, sono esaustivamente esplicitati nel capitolo **4. CRITERIO DI STIMA** della presente relazione di stima.

I metodi applicati nelle stime su larga scala mirano a fornire valutazioni immobiliari affidabili, immediatamente disponibili, consentendo una stima rapida ed economica.

## 2. ANALISI

### 2.1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE



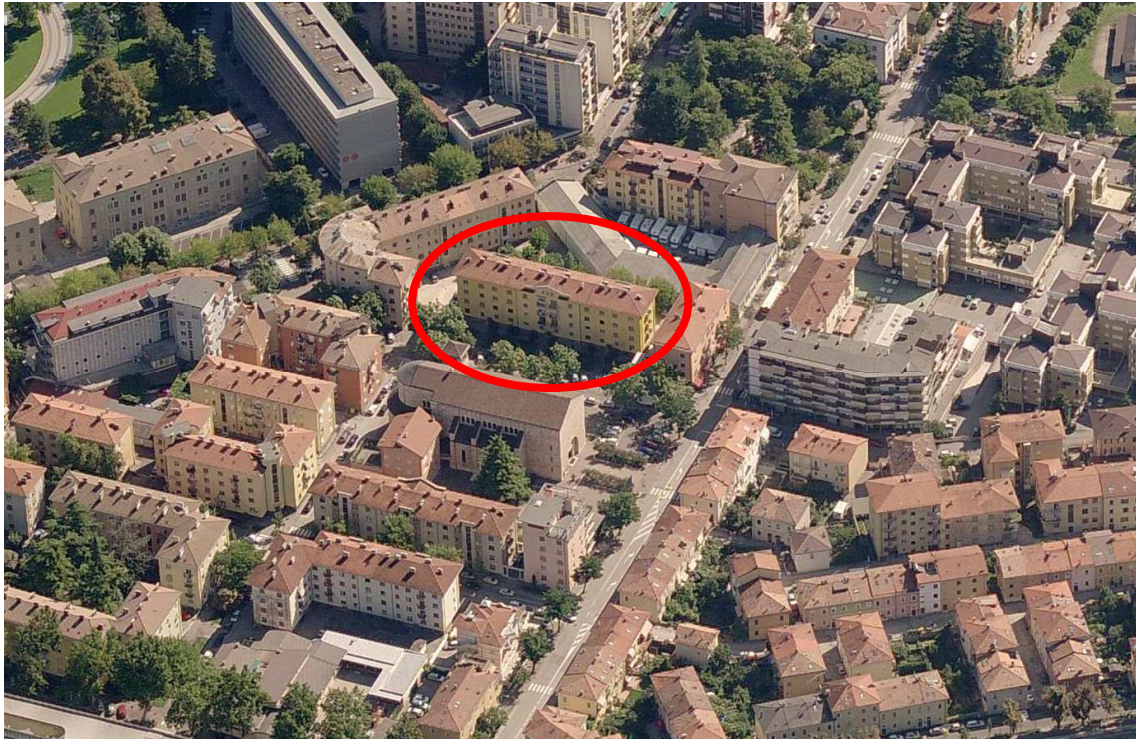
Vista aerea dell'immobile p.ed. 3257/3 tratta dalla cartografia generale del Comune di Trento. L'immobile è posizionato nel cuore del quartiere di Cristo Re a fianco della chiesa rionale.



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



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



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



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

## 2.2. ANALISI DOCUMENTALE

### 2.2.1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

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

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

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

L'edificio dove si trova l'alloggio in oggetto è stato ultimato nel **1947** [vetustà 68 anni] su commissione dell' ex Istituto Autonomo Case Popolari [poi trasformato in I.T.E.A. nel 1972 ed infine in I.T.E.A. S.p.A. nel 2005].

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'alloggio in oggetto è situato nella particella edilizia p.ed. 3257/3 collocata nella parte sud del complesso immobiliare. In tale particella sono presenti due alloggi per piano per complessi 8 alloggi di cui due [pp.mm. 2 e 7] di proprietà di ITEA S.p.A.

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

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

Nel sottoscala sono presenti i **contatori dell'energia elettrica**.

Al piano sottotetto, con accesso diretto dal vano scala, si trovano 8 **soffitte** [una per ogni alloggio] ed un vano comune da cui si accede alla copertura.

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

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

Il cortile è sterrato, in parte utilizzato quale parcheggio comune senza delimitazione dei posti macchina, in parte sistemato a verde comune ed area per la raccolta dei rifiuti solidi urbani.

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

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

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

La zona è ben collegata alla centro città e alle zone a nord e a sud della stessa mediante il servizio di trasporto pubblico di Trentino Trasporti, **linee urbane n° 2 e 4 - 8** :

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

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

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

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

Lungo via Fratelli Fontana, via Maccani e Corso degli Alpini sono inoltre presenti numerose attività di pubblica utilità pubblici [bar, edicole, ecc..] e vari negozi di vendita al dettaglio. Dalle indicazioni sopra riportate si evidenzia come l'alloggio sia collocato all'interno di una zona coperta e ben servita da tutti i servizi di base necessari e rispondente alle esigenze di un generico inquilino così come a quelle di una famiglia standard composta da genitori e figli (si veda anche la planimetria con indicazione dell'alloggio e localizzazione dei servizi di quartiere pubblicata a pagina 11).

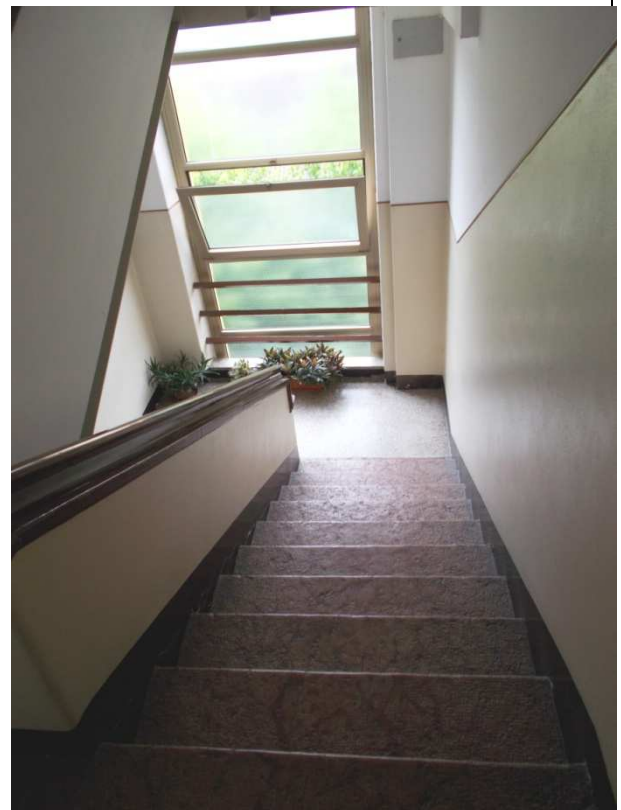




Atrio ingresso vano scala con ingresso da via Morone con portoncino e casellari postali



Particolare vano scala con ingresso da cortile

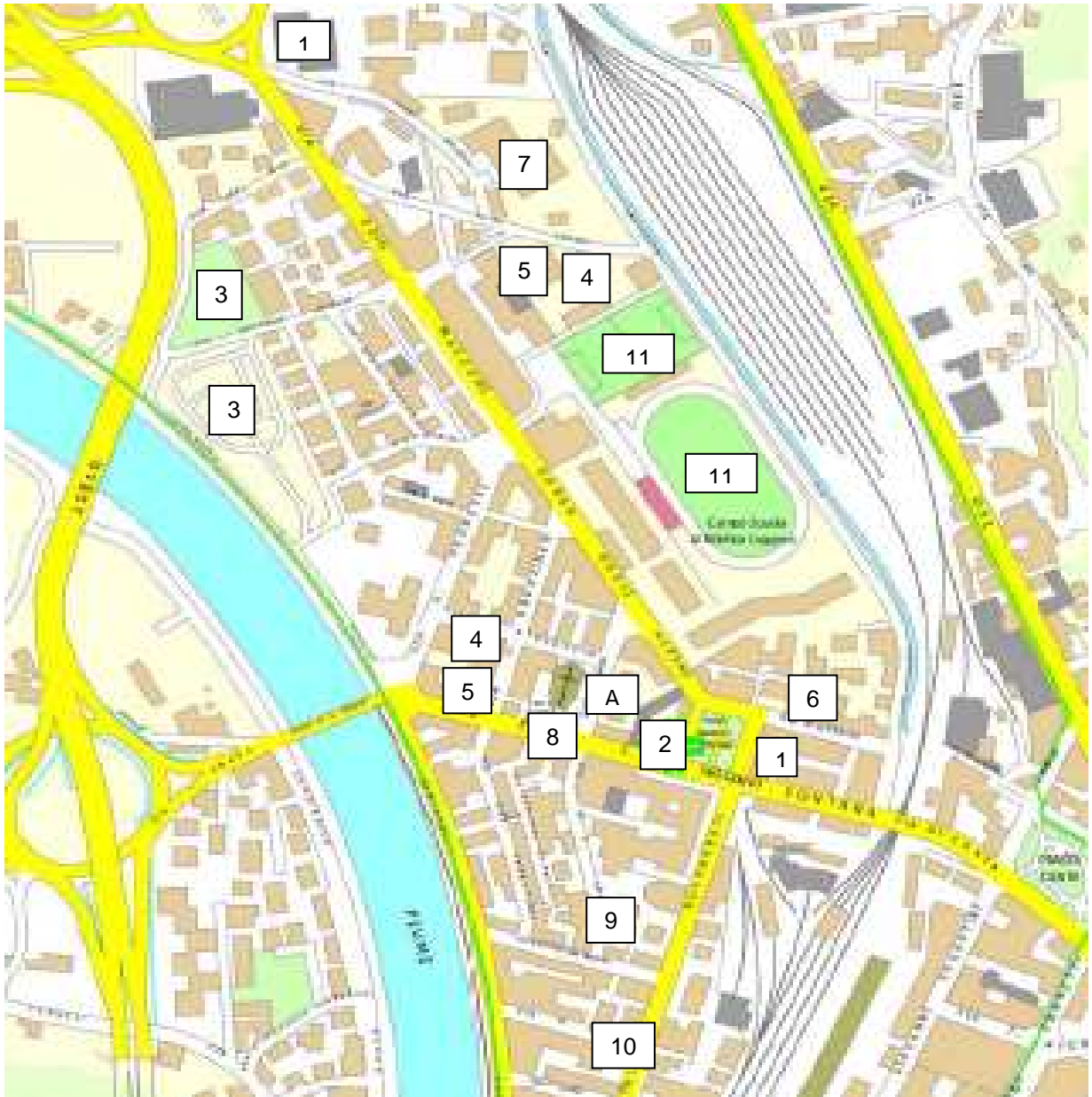


Particolare vano scala



Quadro contatori sottoscala a piano seminterrato.

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



**LEGENDA**

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

**2.2.2.PLANIMETRIA CATASTALE**



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO - SERVIZIO CATASTO  
 (D.Lgs. 18 maggio 2001 n.280)

CATASTO FABBRICATI  
 ( Legge 28 febbraio 1994, n. 133)

Mod. Am (C.E.U.)

N. d'ord. \_\_\_\_\_  
 N. fogli \_\_\_\_\_

Planimetria (\*) dell'immobile situato nel Comune di TRENTO Via MORONE N. 11  
 allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio catasto di TRENTO Ufficio tavolare di TRENTO  
 C.C. TRENTO F.M. 31 P.Ed. 3257/3 Sub. 7 P.T. 5510 P.M. 7

Rilievo (\*) in conformita' allo stato reale

Compilato dal ING. GIULIO GIACOMELLI DIR.SERV.PATR. ITEA

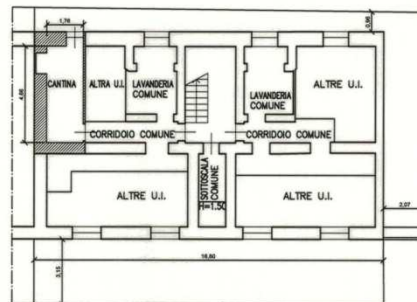
Iscritto all'Albo \_\_\_\_\_ della Prov. di TRENTO

Data Settembre 2006 Timbro e firma \_\_\_\_\_

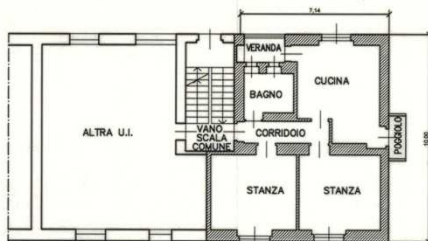


**SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO CATASTO**

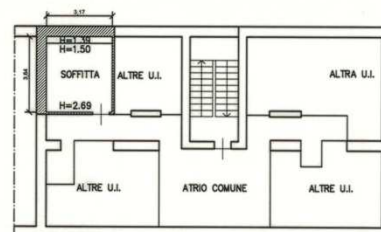
Subaltermi controllati in data \_\_\_\_\_  
 Il Tecnico Catastale \_\_\_\_\_  
 Mod. 97 n. \_\_\_\_\_ Cat. \_\_\_\_\_ Cl. \_\_\_\_\_



PIANO SEMINTERRATO  
 H= 240 cm



PIANO TERZO  
 H= 284 cm



PIANO SOTTOTETTO

(\*) Indicare le principali misure esterne



SCALA 1:200

Planimetria catastale di data settembre 2006

### 2.2.3. DESCRIZIONE DEL LOTTO IMMOBILIARE DI CESSIONE

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

La **superficie utile** totale dell'alloggio, al netto del balcone, cantina e parti comuni, è pari a 58,91 mq.

L'alloggio è stato oggetto di rinnovamento tramite un intervento di ristrutturazione interna eseguito da ITEA nel **1995**.

L'altezza interna dei locali è pari a 280 cm.

I **pavimenti** delle camere da letto, in discreto stato di conservazione, sono in assito di abete verniciato.

I pavimenti del corridoio e della cucina sono realizzate in piastrelle ceramiche smaltate di dimensione 30 x 30 cm con posa ortogonale, colore bianco/crema.

Il pavimento del bagno è in piastrelle ceramiche 33 x 20 cm colore grigio; il **rivestimento** del bagno è con piastrelle bianche di dimensioni 33 x 20 cm.

La zona cottura ed il bagno sono rivestiti con piastrelle.

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

Il **bagno**, in buon stato di manutenzione, è dotato di lavabo, WC e bidet di tipo sospeso, piatto doccia di dimensione 70 x 90 cm in vetro china bianca. Il WC ha cassetta di risciacquo ad incasso. La rubinetteria è del tipo con miscelatore monocomando.

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

Le **porte interne**, sono di dimensione L x H pari a 80 x 200 cm; sono in legno tamburato e rivestimento in impiallacciatura di noce tanganica tonalità media. La porta della cucina presenta anta vetrata. Le maniglie sono in ottone. I serramenti interni sono in buon stato di manutenzione.

I **serramenti esterni** sono in legno verniciato color bianco. Le finestre delle due stanze e della cucina presentano luci architettoniche L x H: 140 x 137 cm circa. Nel locale cucina sono presenti due portafinestra per accesso ai rispettivi balconi; esse hanno dimensione L x H 80 x 220 cm e di 60 x 200 cm. Le finestre, dotate di vetrocamera marca Coop Glass, sono del tipo a due ante, mentre le portafinestra sono ad anta unica. I serramenti esterni si presentano in discreto stato di conservazione e necessitano di manutenzione/regolazione, fatta eccezione per una porta della camera da letto che risulta danneggiata.

I **dispositivi di oscuramento** sono costituiti da tapparelle in PVC colore marrone, dotati di cassonetto per avvolgibili interno. Il bancale esterno delle finestre è in marmo.

Il **portoncino d'ingresso** con ante in laminato effetto legno è di tipo blindato moderno. Le dimensioni L x H sono pari a 90 x 210 cm. Il portoncino necessita di riparazione essendo stata forzata la serratura.

L'**impianto elettrico** presenta quadro generale dell'alloggio marca BTicino posto nel corridoio di ingresso. Esso è costituito da interruttore magnetotermico differenziale, interruttore a leva per circuito forza e interruttori a leva per circuito luce. I frutti sono in materiale plastico colore bianco, le placche metalliche. L'impianto elettrico si trova in cattivo stato di manutenzione con particolare riferimento a quello presente nelle camere da letto e nel locale cucina dove si possono notare fili penzolanti, scatole staccate dal muro e altre anomalie che, prima dell'uso, richiedono un intervento di messa in sicurezza ed a norma.

L'**impianto di riscaldamento** e produzione acqua calda sanitaria è autonomo con caldaia murale del **2006** funzionante a gas metano posizionata in cucina, marca **Buderus, modello Logamax plus GB022**.

Il sistema di aspirazione/espulsione dell'aria relativo alla caldaia murale risulta manomesso; in particolare il tubo collegato con l'esterno attraverso la parte che conduce al balcone risulta scollegato.

Il libretto di impianto non è presente per cui non è possibile sapere se la manutenzione ordinaria e straordinaria è stata correttamente effettuata. Per tali motivi, prima dell'uso, la caldaia, il sistema di aspirazione aria ed espulsione fumi ed il sistema di regolazione vanno fatti controllare da personale tecnico qualificato che provvederà all'eventuale riparazione/ripristino delle normali condizioni d'utilizzo del sistema di riscaldamento e produzione acqua calda.

Si ricorda che è obbligo del conduttore fare eseguire da ditte e/o tecnici autorizzati le operazioni di controllo, verifica e manutenzione della caldaia rispettando la periodicità dei controlli previsti dalla legislazione vigente in materia e dal produttore.

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

L'impianto è dotato di sistema di regolazione costituito da n° 1 termostato, marca Perry,

posizionato nel corridoio di disimpegno

Complessivamente il sistema di riscaldamento si trova in pessimo stato manutentivo.

La **zona cottura** è predisposta per funzionamento a gas metano con impianto di adduzione in rame con tubo a vista.

E' presente rilevatore fughe gas che però risulta obsoleto e sicuramente da sostituire.

Sono presenti attacco acqua calda e fredda per lavello.

Nel bagno è presente attacco e scarico per lavatrice.

L'alloggio è dotato di un balcone rivolto verso est con accesso da locale cucina e di un balcone verso sud sempre con accesso dal medesimo locale. Il pavimenti dei balconi sono in piastrelle di graniglia ed i parapetti sono in metallo a dritti verticali.

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

A piano sottotetto è presente una **soffitta** di pertinenza dell'alloggio, avente superficie pari a 11 mq circa. Il soffitto della stessa è rappresentato dal tetto inclinato dell'edificio con altezza max di 268 cm e minima di 137 cm. Per tali motivi la possibilità di utilizzo reale di tale locale è ridotta.

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

L'alloggio risulta molto luminoso, inoltre la posizione e il piano alto in cui l'alloggio è collocato consente, in alcuni locali, di avere una bella vista sul circondario, in particolare dalle camera da letto doppia dove si può godere della bella visuale sulla collina ovest e sulla piazza dove si trova la chiesa di Cristo Re.



Vista dalla camera da letto verso la collina ovest e la piazza della chiesa di Cristo Re

#### 2.2.4.FOTOGRAFIE DELL'UNITA' IMMOBILIARE



Foto prima camera da letto con finestra con affaccio verso ovest.



Foto seconda camera da letto con finestra con affaccio verso ovest.



Vista locale cucina con portafinestra di accesso su balcone facciata sud.



Vista locale cucina con finestra verso est.





Vista zona cottura con caldaia murale.



Vista bagno con finestre verso est.



Vista bagno con box doccia.



Vista bagno con lavabo e wc



Vista corridoio verso portoncino d'ingresso.



Vista verso collina est da balconcino facciata sud.



Foto cantina a piano seminterrato



Foto soffitta a piano sottotetto

**2.2.5.SCHEDE DI SOPRALLUOGO**
**SCHEDA EDIFICIO**

<b>C<sub>VE</sub></b>	<b>VETUSTA'</b>	<b>ANNI</b>
	GALE EDIFICIO	68
	COPERTURA E GRONDAIE	68
	VANI SCALE	68
	FACCIAE	68
		<b>0,700</b>

<b>C<sub>pi</sub></b>	<b>CARATTERISTICHE EDIFICIO (intrinseche)</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
	FINITURE (A - scadenti/B - normali/C - buone)		X	
	TIPOLOGIA (A - plurif. più di 10 alloggi/B - plurif. 3-10 alloggi/C - singola - bifam.)		X	
	ASCENSORE (se necessario rispetto all'alloggio stimato) (A - assente e oltre 3p/B - assente fino a 3p/C - presente)	X		
	PRESENZA SPAZI COMUNI (parcheggi/cortili) (A - assenti/B - presenti/C - presenti 1 posto/alloggio)		X	
				<b>0,998</b>

<b>C<sub>manE</sub></b>	<b>STATO MANUTENTIVO/STATO CONSERVATIVO EDIFICIO</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
	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	
				<b>1,000</b>

<b>C<sub>es</sub></b>	<b>CARTTERISTICHE EDIFICIO (estrinseche)</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
	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	
				<b>0,995</b>

**SCHEDA ALLOGGIO**

<b>C<sub>Va</sub></b>	<b>VETUSTA*</b>	<b>ANNI</b>
	PAVIMENTI ZONA GIORNO	20
	PAVIMENTI ZONA NOTTE	20
	SERVIZI IGIENICI	20
	TINTEGGIATURE	10
	SERRAMENTI INTERNI	20
	SERRAMENTI ESTERNI	20
	PORTONCINO	20
	IMPIANTO ELETTRICO	20
	IMPIANTO RISCALDAMENTO	20
		<b>0,833</b>

<b>C<sub>all</sub></b>	<b>CARATTERISTICHE ALLOGGIO</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
	FINITURE (A - scadenti/B - normali/C - buone)		X	
	SERVIZI IGIENICI (A - insuff./B - suff./C + che suff.)		X	
	RIPOSTIGLI (cantine - o soffitte) (A - non presente/B - presente/C - più di uno o ampio)			X
	SERRAMENTI ESTERNI - finestre (A - altro/B - vetrocamera/C - vetrocamera basso emissivo)		X	
	ESPOSIZIONE (della ZG/ZN) (A -ZG E o N-E/B - ZG S o S-O/C- ZG S o S-O e ZN E o NE)		X	
	LUMINOSITA' (rispetto a 1/8 di sup. alloggio) (A - meno di/B - circa -/C- più di)			X
	SPAZI INTERNI (dimensioni) (A -ridotti/B - normali/C - ampi)		X	
	DISTRIBUZIONE INTERNA (A -approssimativa/B - normale/C - accurata)		X	
	BALCONI (dimensioni) (A -ridotti/B - normali/C-ampi)	X		
	PRESTAZIONI ENERGETICA (classe) (A - minore di B/B - classe B/C - maggiore di B)	X		
		<b>1,00</b>		

<b>C<sub>manA</sub></b>	<b>STATO MANUTENTIVO/STATO CONSERVATIVO ALLOGGIO</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
	PARETI TINTEGGIATURA (A- scadente/B - normale/C- buona)	X		
	PAVIMENTI IN CERAMICA (A- scadente/B - normale/C- buona)		X	
	PAVIMENTAZIONI IN LEGNO (A- scadente/B - normale/C- buona)	X		
	RIVESTIMENTI (A- scadente/B - normale/C- buona)		X	
	INFISSI ESTERNI (A- scadente/B - normale/C- buona)	X		
	INFISSI INTERNI (A- scadente/B - normale/C- buona)	X		
	PORTONCINO (A- scadente/B - normale/C- buona)	X		
	IMPIANTO ELETTRICO (A- scadente/B - normale/C- buona)	X		
	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO (A- scadente/B - normale/C- buona)	X		
	BAGNO (A- scadente/B - normale/C- buona)		X	
		<b>0,991</b>		



<b>C dotA</b>	<b>DOTAZIONI ALLOGGIO</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
	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	
			<b>0,995</b>	

## 2.3. SITUAZIONE CATASTALE E TAVOLARE

### 2.3.1. VISURA CATASTALE



**Provincia Autonoma di Trento**  
 Servizio Catasto  
 Ufficio del Catasto di TRENTO

Data: 19-05-2015

Ora: 15:20:39

### Visura per immobile

Operatore: 0

Pag. 1 di 1

### Situazione degli atti informatizzati al 19-05-2015

Dati della richiesta	Comune di TRENTO (codice: L378) - Comune catastale di TRENTO (codice: 406) - Particella edificiale: 3257 - Subalterno: 7 - PM: 7	Ufficio Catasto competente TRENTO
----------------------	--	--------------------------------------

#### 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.I.S. (*)		
7	406	3257/3	7	31	7	1	-	A/3	2	4,5 vani	86 mq	Euro 464,81 Euro 78.088,08	VARIAZIONE n. 6833.001.2006 del 28-09-2006 in atti dal 11-10-2006; DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE	
<b>Indirizzo</b>						VIA C. MORONE n. 11; Piani: S1-3-4								
<b>Notifica</b>						2081/2006		<b>Partita</b>		-				
<b>Legenda comuni catastali</b>						406 - TRENTO								

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
7	ISTITUTO TRENINO PER L'EDILIZIA ABITATIVA DI TRENTO con sede in TRENTO	00123080228	PROPRIETARIO
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
VOLTURA n. 7304.001.2006 in atti dal 27-10-2006; VOLTURA D'UFFICIO del 30-12-1972			

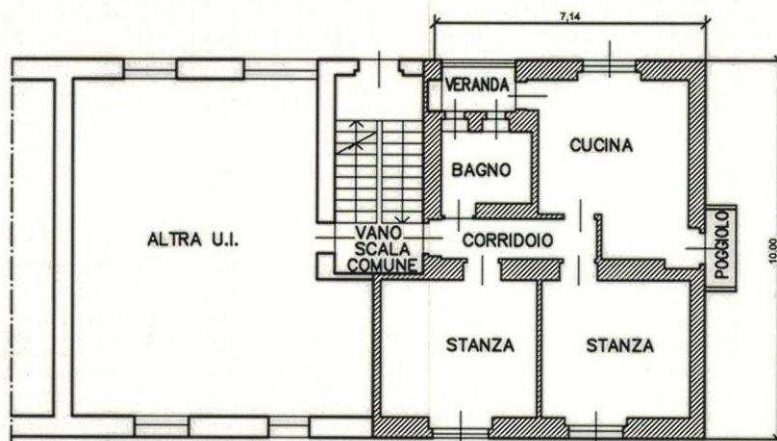
Il documento si compone di 1 blocchi utili ai fini della liquidazione.

(\*) Valore catastale ai fini della L.P. nr. 14 del 30.12.2014 (IM.I.S.)

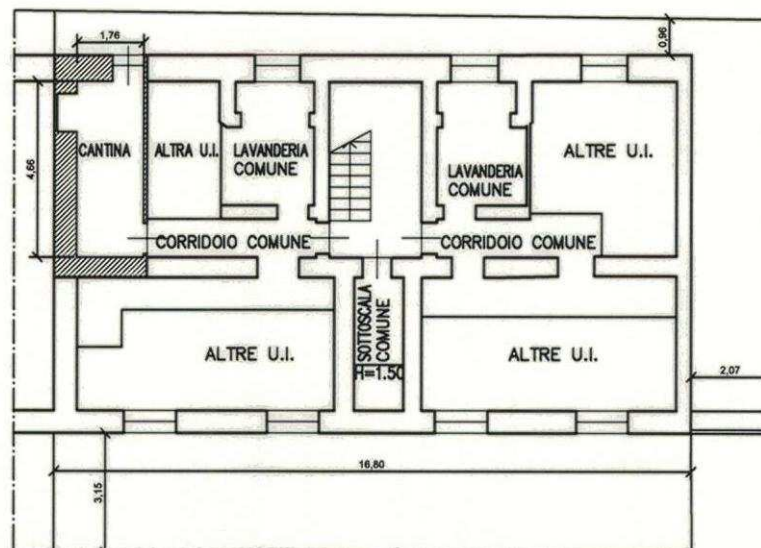
Rendita catastale al 19/05/2015 = € 464,81



**2.3.2.PLANIMETRIE CATASTALI – DETTAGLIO ALLOGGIO, CANTINA**



DETTAGLIO ALLOGGIO



DETTAGLIO CANTINA

SCALA A VISTA

**2.3.3.ESTRATTI TAVOLARI (VEDI ALLEGATI)**

Gli estratti tavolari vengono allegati alla presente stima.

**2.3.4. ESTRATTO MAPPA CATASTALE – SCALA A VISTA**



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO – SERVIZIO CATASTO

**VISURA PARTICELLE VALIDATE**

COMUNE CATASTALE DI TRENTO

UFFICIO CATASTO COMPETENTE : TRENTO

Visura gratuita da usare ai soli fini istituzionali.

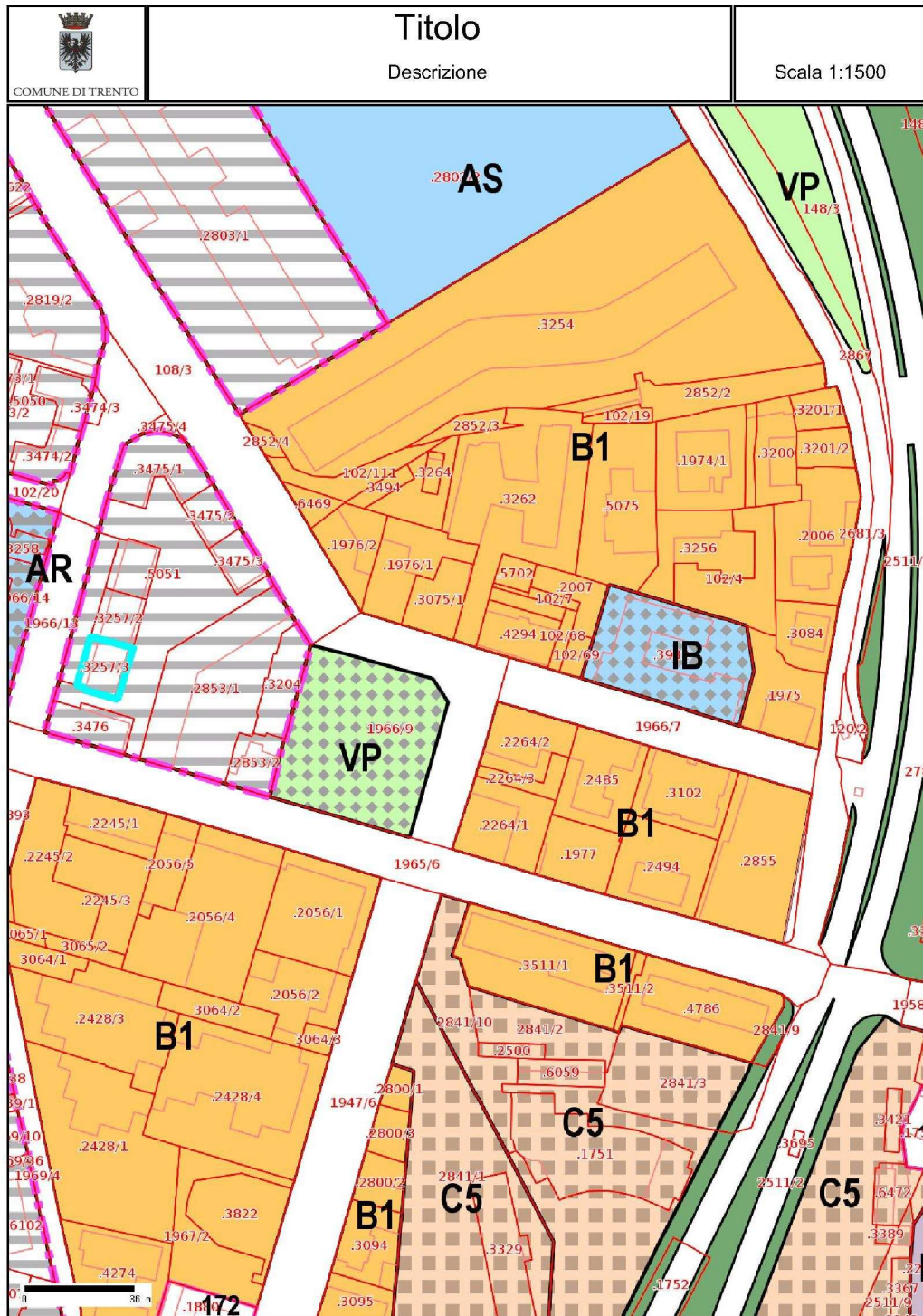


Scala originale : 2880  
 Scala disegno : 1000  
 Situazione al : 18.05.2015  
 Blocchi utili ai fini della liquidazione di questo documento: 1

TRENTO, li 19.05.2015

**2.4. ANALISI DELLO STRUMENTO URBANISTICO**

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



La p.ed. 3257/3 è classificata "Acc - Città Consolidata" – art. 33 N.d.A. - sottozona Acc2a "Città consolidata soggetta a ristrutturazione edilizia con risanamento conservativo delle fronti"

#### 2.4.2. CORRISPONDENZA TITOLI EDILIZI

Atti che interessano la p.ed. 3257/3 in C.C. Trento

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

#### 2.4.3. VERIFICA DELL’INTERESSE CULTURALE

Il bene oggetto di stima, parte di immobile la cui realizzazione si è conclusa nel 1947, ha una età di 68 anni e non è quindi soggetto alla verifica dell’interesse culturale [non avendo una

vetustà minima di 70 anni] ai sensi dell'art.12 del D.L. 22 gennaio 2004, n.42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della Legge 6 luglio 2002, n.137.

## 2.5. IL LOTTO IMMOBILIARE

### 2.5.1. CALCOLO DELLA SUPERFICIE CALPESTABILE NETTA

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

Destinazione	Piano	Superficie netta (mq)
Appartamento	terzo	58,91
Balcone	terzo	4,22
Cantina	seminterrato	8,68
ripostiglio/soffitta [di cui 10 mq con h > m 1,50]	(sottotetto)	10,29 mq

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 P.M. e sub.**

*ai sensi della Delibera della G.P. n°12975 di data 11/10/1996*

*e dei criteri di cui alla delibera del C.D.A. di ITEA s.p.a. d.d. 27-05-2009 e d.d. 18-09-2013.*

Destinazione	Piano	Superficie lorda SEL (mq)	Coefficiente	Superficie commerciale (mq)
Appartamento	3°	78,50	1,00	78,50
Balconi	3°	4,30	0,50	2,15
Cantina	semint.	11,72	0,25	2,93
Giardini privati				
Soffitta (piano sottotetto)	quarto	12,00	0,25	3,00
SUPERFICIE COMMERCIALE DELLA PROPRIETA' ESCLUSIVA				86,58
SUPERFICIE COMMERCIALE PARTI COMUNI IMPUTABILI ALLA P.M.				5,1948
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)</b>				<b>91,7748</b>

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

**La superficie commerciale della p.ed. 3257/3, p.m. 7 sub 7, si determina quindi in:**

**91,77 mq commerciali.**

### 3. ASSUNZIONI, LIMITI E DICHIARAZIONI DEL PERITO

La presente perizia estimativa è stata sviluppata:

- sulla base delle misurazioni effettuate in sopralluogo dai tecnici della Società ITEA S.p.A.;
- adottando il criterio di stima “Stima su Larga Scala”, (vedi International Valuation Standard – Mass Appraisal);
- considerando il bene oggetto di stima liberi da qualsiasi gravame, ad esclusione di quelli oggetto di specifica valutazione;
- considerando i beni oggetto di stima liberi da contratti d'affitto e/o qualsiasi analogo titolo di occupazione (qual'ora in sede di sopralluogo risultassero locati/occupati, si precisa che la società proprietaria provvederà a rescindere i contratti e “liberare i beni” in argomento, prima dell'effettiva pubblicazione dell'avviso di alienazione);
- con l'ausilio di Foglio Elettronico (Excel) per le operazioni di calcolo;
- nel corso del mese di giugno 2015.

Il sopralluogo di presa visione del bene ed il rilievo dell'alloggio è stato effettuato dall' arch. Marcello Martignoni quale tecnico incaricato dalla Società, in data **21/05/2015**.

Si attesta di non aver provveduto alla “Verifica dell'interesse culturale” del bene oggetto di stima, in quanto parte di immobile la cui realizzazione non risale ad oltre 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, dichiarandone la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie del fabbricato. La descrizione della consistenza tavolare differisce invece leggermente dalla situazione reale e catastale. A livello tavolare soggiorno e cucinino sono individuati come due locali distinti, mentre nelle realtà e nelle planimetrie catastali vi è un unico locale denominato “cucina”. Anche la rappresentazione planimetrica dell'alloggio presente nel Piano di Casa Materialmente Divisa [G.N. 185/71] non corrisponde esattamente a quella attuale, con riferimento particolare alla nuova configurazione del locale bagno.

(vedi D.L. 31 maggio 2010, nr.78 – art.19, comma 14 – convertito, con modificazioni, dalla Legge 30 luglio 2010, nr.122)

Si autorizza la pubblicazione della presente perizia estimativa, sia in forma completa che parziale.



## 4. CRITERIO DI STIMA

### 4.1. METODO DI STIMA

Come indicato in premessa il criterio di stima adottato è il metodo di “Stima su Larga Scala” (Mass Appraisal).

Tale metodo si 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 in oggetto, con riferimento temporale al II° semestre 2014 per quanto riguarda le Abitazioni Civili a destinazione residenziale riporta i seguenti valori.

Provincia: Trento

Comune: Trento

Fascia/zona: Centrale/**Cristo Re**, Lung'Adige Leopardi, Corso Buonarroti

Codice di zona: B3

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenziale

anno e semestre	Abitazioni civili		Box	
	Stato conservativo NORMALE		Stato conservativo NORMALE	
	Prezzo min (€/mq lordo)	Prezzo max (€/mq lordo)	Prezzo min (€/mq lordo)	Prezzo max (€/mq lordo)
2014 II° semestre	2.000	2.500	1.300	1.500

anno e semestre	Abitazioni civili		Box	
	Stato conservativo OTTIMO		Stato conservativo NORMALE	
	Prezzo min (€/mq lordo)	Prezzo max (€/mq lordo)	Prezzo min (€/mq lordo)	Prezzo max (€/mq lordo)
2014 II° semestre	2.900	3.200	1.300	1.500

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare.

Da informazioni assunte in loco, si può desumere che i valori correnti "al nuovo" sono leggermente inferiori a quelli riportati dal borsino immobiliare citato. Si osserva inoltre come vi sia in zone limitrofe una discreta quantità di alloggi invenduti. Si riscontra inoltre un trend

decescente dei prezzi dei borsini immobiliari del 2014/15 rispetto a quelli del 2012 e 2013 con tendenza di non immediata ripresa o stabilizzazione.

Si deve inoltre considerare che la superficie utilizzata da O.M.I. non contempla la quota parte di superficie dell'immobile imputabile alle pertinenze in proprietà non esclusiva; per il caso in oggetto la differenza ammonta al 6%, pertanto il valore O.M.I. omogeneizzato è calcolato in:  
 $2.000,00 - (6\%) = 1.880 \text{ €/mq}$

Pertanto, si ritengono congrui i seguenti valori unitari:

- **1.880 €/mq lordo = valore immobiliare minimo appartamenti nuovi;**

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

Viste le caratteristiche di zona, posizione, lo stato di conservazione dell'edificio e la sua vetustà; considerato inoltre lo stato dell'appartamento e il contesto in cui è inserito, si provvede a definire i vari coefficienti di merito:

<b>COEFFICIENTI EDIFICIO</b>					
Vetustà (C. VE)	Manutentivo (C. ManE)	Caratteristiche Intrinseche (C. Pi)	Caratteristiche Estrinseche (C. Es)	<b>Coefficienti Merito Tot. Edificio (C Mqc)</b>	<b>Coeff. Peso Quota Comune (C Qc)</b>
0,7000	1,0000	0,9978	0,9945	<b>0,6946</b>	<b>0,1000</b>

Dove i coefficienti di EDIFICIO sono:

Vetustà (C Ve) tiene conto dell'età dell'edificio in cui l'Unità Immobiliare è inserita;

Manutentivo (C. ManE) considera lo stato manutentivo generale dell'edificio;

Caratteristiche Intrinseche (C Pi) valuta le caratteristiche specifiche dell'edificio (tra cui la tipologia, le finiture, la presenza o meno di determinate dotazioni quali ascensore, parcheggi, ecc ...)

Caratteristiche Estrinseche (C Es) tiene in debito conto le caratteristiche posizionali e le dotazioni della zona in cui è inserito l'edificio in relazione anche alla prossimità e accessibilità delle stesse (tra cui: spazi e servizi pubblici, esercizi commerciali, ecc).

**COEFFICIENTI ALLOGGIO**

Vetustà (C. VA)	Manutentivo (C. ManA)	Caratteristiche Alloggio (C. All)	Dotazioni Impiantistiche (C. Dot)	Coefficienti Merito Tot. Alloggio (C Mpe)	Coeff. Peso Parti Esclusive (C Pe)
0,8329	0,9906	0,9996	0,9950	<b>0,8206</b>	<b>0,9000</b>

Dove i coefficienti di ALLOGGIO sono:

Vetustà (C VA) tiene conto dell'età dell'alloggio;

Manutentivo (C. ManA) considera lo stato manutentivo - conservativo delle dotazioni specifiche dell'alloggio;

Caratteristiche Alloggio (C All) valuta diverse peculiarità dell'alloggio e le loro caratteristiche specifiche (tra cui: distribuzione interna, esposizione, finiture, ecc.)

Dotazioni Impiantistiche (C Dot) considera le caratteristiche e le dotazioni degli impianto specifici dell'alloggio (tra cui: impianto di riscaldamento, impianto elettrico, ecc.)

Definiti i coefficienti, si determina il Valore di Cessione dell'Alloggio quale:

il prodotto del prezzo al metro quadro commerciale al nuovo, moltiplicato per la somma dei coefficienti di Edificio ed Alloggio moltiplicati per il peso corrispondente, moltiplicati per la Superficie commerciale e cioè esplicitando la formula:

**(Valore O.M.I. di Riferimento) X ((C Mqc x C Qc) +(C Mpe x C Pe)) X (Sup Commerciale)**  
**= Valore di Cessione Alloggio**

VALORE DI RIFERIMENTO (€/mq)	COEFFICIENTI EDIFICIO		COEFFICIENTI ALLOGGIO		Superficie Commerciale Alloggio in Cessione (mq)	Valore di Cessione Alloggio (V U.I.) (€)
	Coeff. Merito Tot. Edificio (C Mqc)	Coeff. Peso Quota Comune (C Qc)	Coeff. Merito Tot. Alloggio (C Mpe)	Coeff. Peso Parti Esclusive (C Pe)		
1.880,00	0,6946	0,1000	0,8206	0,9000	91,7748	<b>139.402,45</b>

Prendendo in esame il Valore di Cessione dell'Alloggio e dividendolo per i metri quadri

commerciali, si determina un valore di **1.518,96 €/mq**. Tale valore unitario di stima può essere confrontato con i valori di immobili usati (comparabili) rilevabili dai principali borsini immobiliari.

In particolare il borsino immobiliare "Guida Casa" curato dalla FIMAA, aderente all'Unione Commercio e Turismo di Trento, riferito al **Comune di Trento** per l'anno **2015** da come valore:

- per immobili simili "da ristrutturare" [non abitabili] da un minimo di 1.000,00 €/mq a un massimo di 1.200,00 €/mq.
- per immobili simili "da risanare" [15-35 anni] da un minimo di 1.300,00 €/mq a un massimo di 1.600,00 €/mq.
- per immobili rientrati nella categoria "usato" [3-15 anni] un minimo di 1.900,00 €/mq a un massimo di 2.400,00 €/mq.

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

## 5. CONCLUSIONI

In considerazione di tutto quanto sopra esposto, il valore di stima del lotto immobiliare in esame composto da un **alloggio p.m. 7 sub 7 in p.ed. 3257/3 in C.C. Trento** e relative pertinenze e quote parti comuni, sito nel **Comune di Trento, in Via Cardinal Morone n° 11**, determinato secondo il criterio estimativo "**Stima su Larga Scala** (vedi International Valuation Standard – Mass Appraisal), risulta essere pari a:

Descrizione	Mq commerciali	Valore Mass Apraisal
Alloggio, cantina e locali comuni	91,77 mq	139.402,45 €
<b>Totale valore lotto in cessione</b>		<b>139.402,45 €</b>

Il valore sopra determinato si intende nello stato di fatto e manutentivo attuale, non occupato da persone e/o cose che ne possano limitare il libero godimento.

Il presente valore di stima è soggetto ad I.V.A. (aliquota variabile a termine di legge).

Si riportano inoltre, per opportuna conoscenza, le spese condominiali come da calcolo della ripartizione delle spese comuni effettuata dall'Amministratore Toniolatti Paolo, che per **l'esercizio 2014** ammontano ad **€ 619,33**.

Nel conto consuntivo di cui sopra non sono comprese le spese per il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda sanitaria, poiché la stessa è prodotta autonomamente mediante caldaia murale a gas presente nell'alloggio, nel locale cucina. L'importo totale delle spese condominiali sopra riportato è quindi da ritenersi puramente indicativo in quanto lo stesso può variare considerevolmente nel caso vengono eseguite opere di manutenzione straordinaria.

**Si ricorda che sono in previsione lavori di separazione della rete acque bianche dalla rete acque nere.**

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, giugno 2015

Redatto da  
ITEA S.p.A.  
Arch. Marcello Martignoni

---

ITEA S.p.A.  
Il Direttore dell'Ufficio Sviluppo Patrimonio e  
Manutenzione Area 3  
Arch. Ivo Zanella

---

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

---



## ALLEGATI TECNICI



COMUNE DI TRENTO

N. 4155/8

24  
1948  
Trento, 15 Gennaio 1948.

Oggetto: Dichiarazione di abitabilità.

AL SIGNOR PAROLARI RAG. EMILIO

Presidente dell'Istituto Autonomo per le case

Popolari

TRENTO

Via Roma, n. 94

IL SINDACO :

Letta la domanda 8 Luglio 1947;

Visto il parere della Commissione edile-sanitaria,  
che ispezionò il 30 Dicembre 1947 le case di co-  
desto Ente di nuova costruzione in Via Fratelli  
Fontana N. 13-15 p.f. 1916/1 - 1916/12 del C.C.  
di Trento;

DICHIARA :

che le sopre accennate costruzioni ad uso abitazio-  
ne ultimate il 31 Dicembre 1947 sono state co-  
struite in modo conforme al progetto approvato  
col decreto municipale di data 21 agosto 1942  
N. 6364 e sono abitabili dal giorno dell'ultima-  
zione.-

P. IL SINDACO

Rag. Groff

✓ ALL'UFFICIO TECNICO MUNICIPALE.  
ALL'AMMINISTRAZIONE IMPOSTE DI CONSUMO.  
ALL'UFFICIO TASSE.  
ALL'UFFICIO COMUNALE PERMANENTE DI CENSIMENTO.

per conoscenza



p. IL SINDACO



COPIA PARTICOLARE DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE

Copia senza valore certificativo ai sensi dell'articolo 19 comma 4 del regolamento di attuazione della L.R. 4/99  
Visura gratuita da usare ai soli fini istituzionali - MRTMCL65M21L378F

PARTITA TAVOLARE

COMUNE CATASTALE 406 Trento

5510 II

Apertura il 16/05/2008

DISTRETTO Trento

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

Ultimo piombo evaso

A1

Particella

Corpo tavolare

Dati catastali al 01/07/2015

p.ed. 3257/3

Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
Edificio	0	272	-	-

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.7** Nello scantinato: cantina;  
a terzo piano: corridoio d'ingresso, soggiorno, veranda, cucinino, gabinetto, due stanze, poggiolo;  
nel sottotetto: soffitta.

**PARTI COMUNI:**

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

**Altre P.M. non richieste**

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

per la quota vedi relativo foglio B di proprietà

di p.ed. 3257/3

con p.ed. 5051

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

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

riguarda p.ed. 3257/3

C COMUNE

\*\*\* Nessuna iscrizione \*\*\*

B - P.M. 7



---

**COPIA PARTICOLARE DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE**

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

14/01/1942 - G.N. 67/6 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Contratto d.d. 09/09/1941

---

**C - P.M. 7**

\*\*\* Nessuna iscrizione \*\*\*

---

---

**Copia realizzata mediante sistema informativo automatizzato**

**Blocchi utili ai fini della liquidazione n. 1**

USO interno



COPIA COMPLETA DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE

Copia senza valore certificativo ai sensi dell'articolo 19 comma 4 del regolamento di attuazione della L.R. 4/99  
Visura gratuita da usare ai soli fini istituzionali - MRTMCL65M21L378F

PARTITA TAVOLARE

COMUNE CATASTALE 406 Trento

5414 II

Apertura il 16/05/2008

DISTRETTO Trento

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

Ultimo piombo evaso

A1

Particella

Corpo tavolare

Dati catastali al 03/06/2015

p.ed. 5051

Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
Area edificiale	0	1705	-	-

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

\*\*\* Nessuna iscrizione \*\*\*

B

Proprietario pro-tempore p.ed. 3257/1, p.ed. 3257/2, p.ed. 3257/3, p.ed. 3475/1, p.ed. 3475/2, p.ed. 3475/3, p.ed. 3476 - quota 1/1  
30/12/1969 - G.N. 3890/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

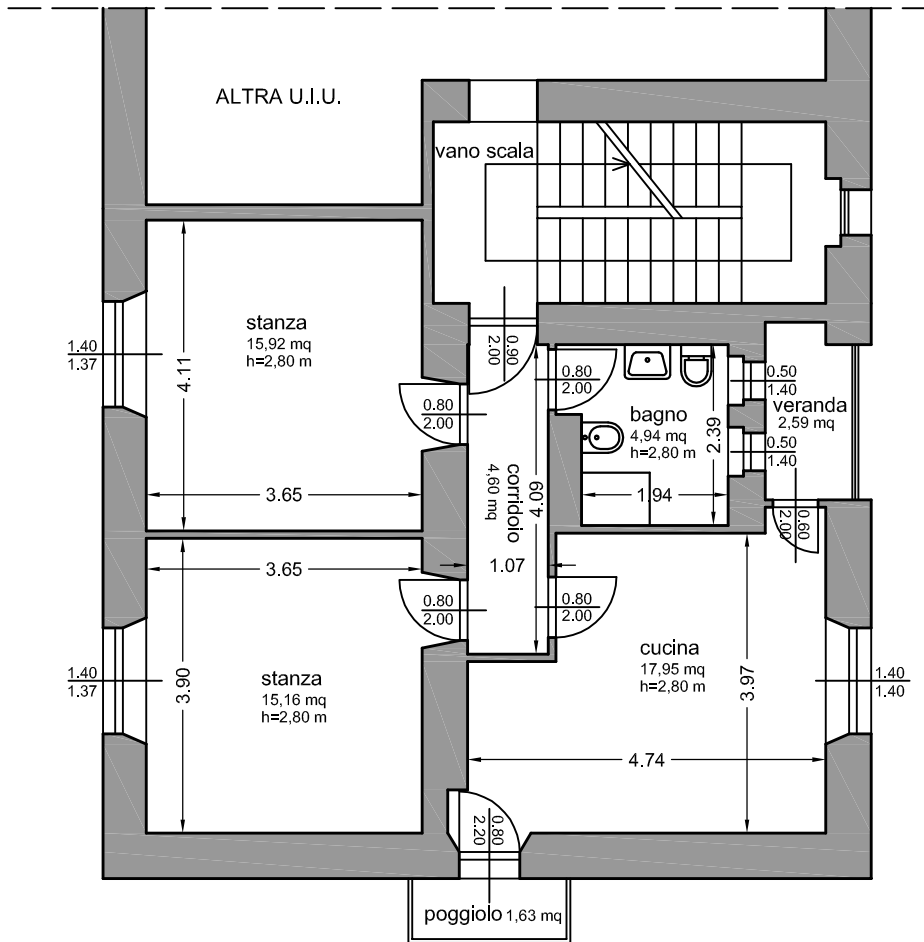
Richiamati o fatti salvi i titoli apparenti nel foglio di proprietà delle partite o dei beni sopraelencati  
riguarda p.ed. 5051

C

Rispetto agli obblighi per cui risponde questa proprietà si fa richiamo al foglio degli aggravi dell'immobile indicato nel foglio di proprietà.

Copia realizzata mediante sistema informativo automatizzato

Blocchi utili ai fini della liquidazione n. 1

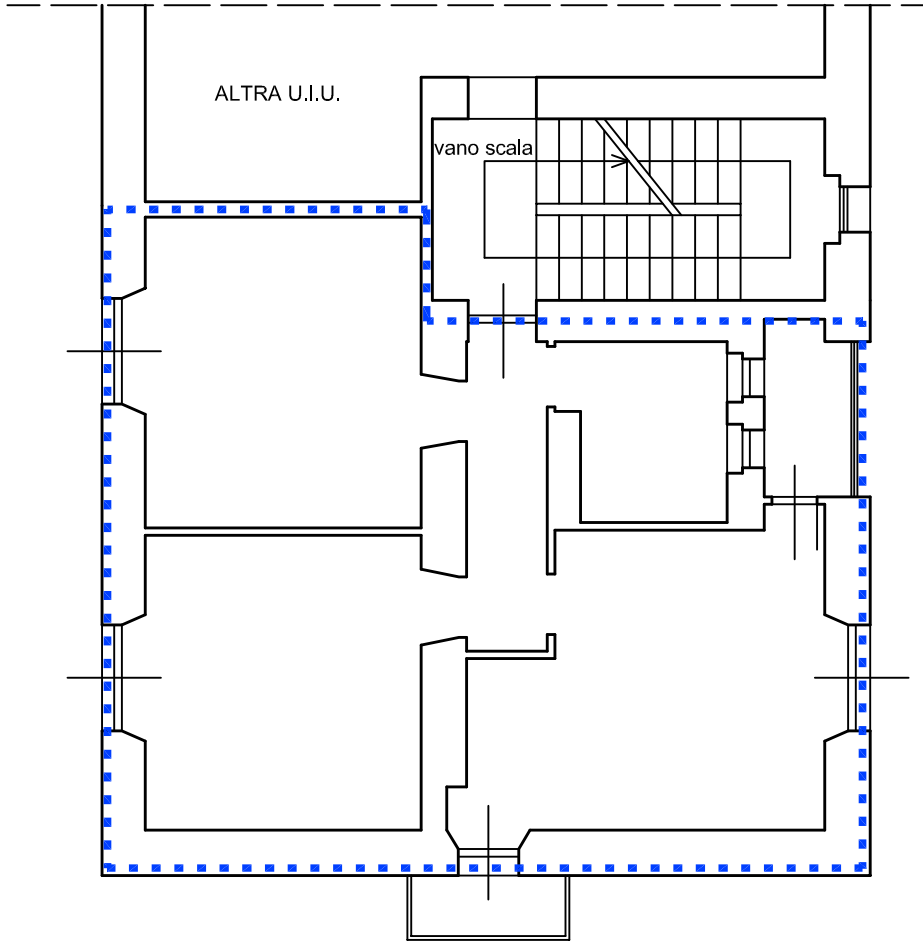


nord



PIANTA ALLOGGIO P.ED. 3257/3 C.C. TRENTO - P.M. 7. SUB 7 - TERZO PIANO - VIA CARDINALE MORONE N°11  
TRENTO

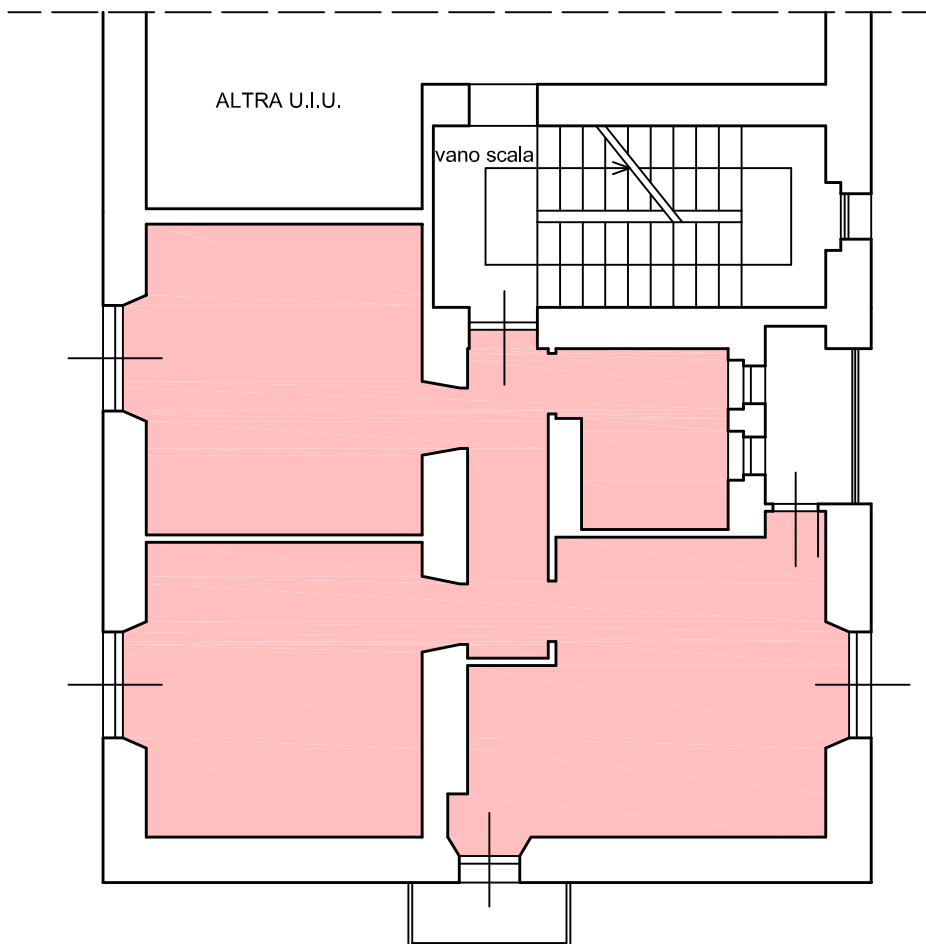
SCALA 1: 100



nord



PERIMETRO SUPERFICIE COMMERCIALE ALLOGGIO  
AREA SUP. COMM. ESCLUSO BALCONI, CANTINA E PARTI COMUNI = 78,50 mq



 SUPERFICIE UTILE CALPESTABILE ALLOGGIO = 58,91 mq