

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

- OGGETTO:**
- P.ed. 412 in C.C. Cogolo - Alloggio p.m. 4 sub. 4 e garage su "andito 1"
 - Comune Amministrativo di Peio, Cogolo, Via Alcide Degasperini n° 34
 - Codice Fabbricato 468
 - Codice Alloggio 61000004 alloggio sfitto

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

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



Trento, maggio 2015

Approvato dal C.d.A. di
ITEA S.p.A. in data
18 GIU. 2015

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

ITEA S.p.A.

Il Direttore dell'Ufficio Progetti Trasversali
Ing. Massimo Giovannini

ITEA S.p.A.

Il Dirigente del Settore Investimenti
Ing. Ivano Gobbi

c:\documents and

settings\stenialb\desktop\c.1468_ui_61000004_cogolo\stm_stima_del_v
alora_di_mercato\stima cf_468_ui61000004_cogolo.docx

Mod.: prototipo di stima-02/14 - rev. 03/02/2014

Pagina 1 di 38

Piano di Razionalizzazione
del Patrimonio ITEA S.p.A.

STM

CODICE ALLOGGIO: 61000004

INDICE

1. PREMESSA.....	3
2. ANALISI	4
2.1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE	4
2.2. ANALISI DOCUMENTALE.....	5
2.2.1. Descrizione dell'immobile.....	5
2.2.2. Planimetria di massima appartamento.....	6
2.2.3. Descrizione del lotto immobiliare di cessione	7
2.2.1. Fotografie dell'unita' immobiliare	8
2.2.2. Schede di sopralluogo	14
2.3. SITUAZIONE CATASTALE E TAVOLARE.....	16
2.3.1. Visura catastale	16
2.3.2. Planimetrie catastali	17
2.3.3. Estratti tavolari	18
2.3.4. Estratto mappa catastale – scala a vista	19
2.4. ANALISI DELLO STRUMENTO URBANISTICO	20
2.4.1. estratto P.R.G. – scala a vista.....	20
2.4.2. Corrispondenza titoli edilizi	21
2.4.3. Verifica dell'interesse culturale.....	21
2.5. IL LOTTO IMMOBILIARE.....	22
2.5.1. Calcolo della superficie calpestabile netta.....	22
2.5.2. Calcolo della superficie commerciale.....	22
3. ASSUNZIONI, LIMITI E DICHIARAZIONI DEL PERITO	24
4. CRITERIO DI STIMA	25
4.1. Metodo di stima	25
4.2. Valori unitari	26
4.3. Analisi estimativa con il metodo del confronto del mercato (Mass apPraisal).....	27
5. CONCLUSIONI	29

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



Foto aerea p.ed. 412 rispetto all'abitato di Cogolo

2.2. ANALISI DOCUMENTALE

2.2.1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

I.T.E.A. S.p.A. risulta ad oggi proprietaria di due unità immobiliari ad uso abitativo su un totale di quattro alloggi che costituiscono l'intero fabbricato, identificato dalla p.ed. 412 C.C. Cogolo, Comune amministrativo Peio, località Cogolo via Degasperì, 34, una zona relativamente centrale rispetto all'abitato di Cogolo

L'edificio è stato realizzato in base a "Concessione di edificare" n°5/67 di data 20 aprile 1967 rilasciata dal Comune di Peio e in data 01 agosto 1973 è stato dichiarato "abitabile", l'immobile presenta quindi una vetustà di 42 anni.

L'immobile p.ed. 4112 è costituito da un unico corpo di fabbrica che si sviluppa su tre livelli fuori terra; a piano terra si trovano i garage, uno per ciascun appartamento con accesso esterno dal piazzale condominiale, quattro cantine in proprietà esclusiva agli appartamenti, il locale comune denominato "locale giochi", e il locale comune "centrale termica"

Ai piani primo e secondo si trovano due appartamenti per ciascun piano collegati da vano scala privo di ascensore.

Esternamente all'edificio si trova un' area dedicata a parcheggio e verde comune, porzione indivisa e come già evidenziato quattro garage realizzati nel periodo 1991/1992.

La struttura portante dell'edificio è mista in c.a. e muratura in laterizio dello spessore di cm 37 con dei setti con finitura "pietra faccia a vista".

La copertura è con tetto a due falde, parzialmente realizzato con tegole in cemento colore scuro e le fasce prossime ai canali di gronda in lamiera, il tetto non è termicamente isolato.

Le facciate esterne sono rifinite ad intonaco civile e da graffiato colore bianco e grigio con le murature di testa parzialmente realizzate in pietra.

I garage hanno portone di accesso al piano terra del prospetto sud- ovest. I portoni dei box sono di tipo basculante e sono rivestiti con assi di legno di abete verticali verniciate.

Le pareti perimetrali non sono isolate termicamente a "cappotto".

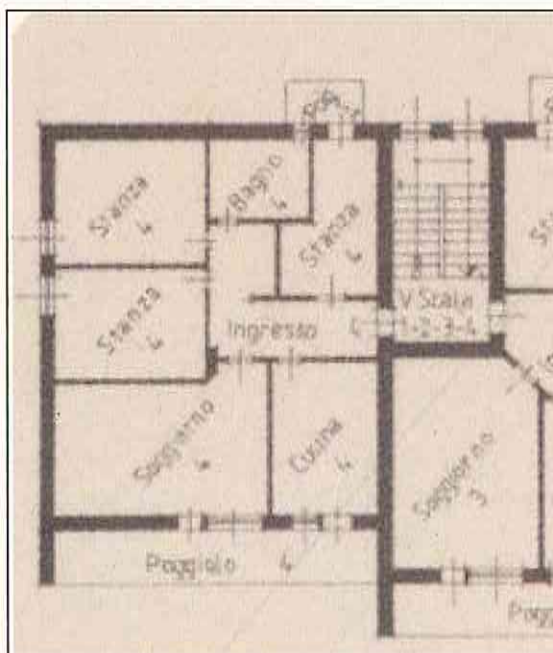
Il portoncino d'ingresso al vano scala non è blindato è in legno, datato ma in efficienza. L'edificio è dotato di pulsantiera esterna con collegamento al citofono dei vari alloggi.

Il vano scala non è dotato di ascensore.

Le condizioni generali di manutenzione dell'edificio sono da considerarsi buone e a breve medio termine non sono previsti lavori di manutenzione straordinaria.

Alla data della redazione del presente documento non sono state deliberate spese condominiali straordinarie ad esclusione della rimozione e sostituzione della cisterna del gasolio, comunque questa spesa è già implicitamente valutata e non è pertanto imputabile a potenziali acquirenti.

2.2.2. PLANIMETRIA DI MASSIMA APPARTAMENTO



Non è possibile fornire la planimetria del garage in quanto ad oggi è in fase di adeguamento.

2.2.3. DESCRIZIONE DEL LOTTO IMMOBILIARE DI CESSIONE

L'alloggio oggetto di valutazione si trova piano secondo (ultimo), ha tre lati di esposizione, nord/est, nord ovest e sud ovest, dal punto di vista distributivo è costituito da un corridoio/ingresso da cui si accede a soggiorno, cucina, tre stanze da letto e un bagno, la zona giorno si trova sul lato sud/ovest ed è servita da un ampio balcone, a servizio di una delle stanze da letto sul lato nord est si trova un altro piccolo balcone.

La superficie utile totale dell'alloggio, al netto dei balconi e della cantina, è pari a circa 81,00 mq.

L'alloggio si presenta con le rifiniture interne e le dotazioni impiantistiche originali, cioè risalenti alla realizzazione dell'edificio [1973], sono stati eseguiti anche alcuni interventi di ammodernamento in bagno ma comunque complessivamente l'alloggio si può definire come "completamente da risanare".

L'altezza interna dei locali è pari a 275 cm.

- Il pavimenti di tutti gli ambienti sono in vinilaminato ad eccezione del bagno dove successivamente all'edificazione è stato posato un pavimento e un rivestimento in ceramica monocottura il tutto comunque databile a 25-30 anni. I pavimenti dei balconi sono in piastrelle di piccole dimensioni in ceramica da esterni.

- Le porte interne sono in legno di tamburato, essenza noce di modesta qualità e datate; la porta di ingresso all'alloggio è in legno laminato non blindata e datata.

- Le finestre dell'alloggio sono in legno morbido verniciato trasparente(abete) con doppio vetro semplice, sistema di oscuramento con avvolgibili in pvc marrone e cassonetto interno in legno(non coibentato), il tutto è in buono stato generale ma assolutamente datato e inadeguato.

- L'impianto elettrico è dotato di interruttore magnetotermico differenziale, interruttore a leva per circuito forza e interruttore a leva per circuito luce. L'impianto elettrico ha subito dei parziali interventi di rinnovamento negli anni ma è comunque da considerare come da rifare.

- L'impianto idraulico e la rubinetteria sono efficienti ma assolutamente datati.

- L'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda è di tipo centralizzato con la caldaia posta nel l'apposito locale comune a piano terra. La caldaia è stata sostituita nel 2009 si tratta di una viessmann- vitola 200, alimentata a gasolio con bruciatore Riello RG2 e accumulo di acqua calda sanitaria da 300 Litri, il calore nell'appartamento viene distribuito con elementi radianti lamellari datati, l'alloggio è dotato di cronotermostato.

A servizio dell'alloggio è presente una cantina, della superficie utile di circa 13 mq, posta a piano terra.

L'alloggio è dotato di garage di pertinenza, posto a piano terra, con accesso mediante portone basculante, i garage sono stati eretti con un corpo di fabbrica in aderenza al corpo principale di fabbrica, la rappresentazione tavolare e catastale del garage è in fase di definizione.

Le dimensioni del garage sono 2,56 ml di larghezza; profondità 5,16 ml; altezza 2,27 ml; la porta basculante è larga 2,23 ml e alta 2,06 ml.

2.2.1.FOTOGRAFIE DELL'UNITA' IMMOBILIARE



Prospetto sud/ovest - nord/ovest



Prospetto sud/est - nord/ovest



Prospetto nord/ovest - nord/est



Garage



Vista soggiorno



Vista cucina



Vista bagno



Vista stanza



Particolare elemento radiante



Particolare differenziale magnetotermico



Particolare vano scala



Particolare vano scala

2.2.2. SCHEDE DI SOPRALLUOGO

SCHEDA EDIFICIO

C _{ve}	VETUSTA'	ANNI
	Globale edificio	42
	Copertura e grondaie	42
	Vani scale	42
	Facciate	42
		0,715

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
				1,000

C _{mant}	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	
				0,999

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	
				0,996

SCHEMA ALLOGGIO				
C_{1A}	VETUSTA'	ANNI		
	PAVIMENTI ZONA GIORNO	45		
	PAVIMENTI ZONA NOTTE	45		
	SERVIZI IGIENICI	25		
	TINTEGGIATURE	10		
	SERRAMENTI INTERNI	42		
	SERRAMENTI ESTERNI	42		
	PORTONCINO	42		
	IMPIANTO ELETTRICO	25		
	IMPIANTO RISCALDAMENTO	6		
		0,681		
C_{2A}	CARATTERISTICHE ALLOGGIO	A	B	C
	FINITURE <i>(A-scadenti/B-normal/C-buone)</i>	x		
	SERVIZI IGIENICI <i>(A-n. insuff/B-n. suff/C-n. + che suff)</i>	x		
	RIPOSTIGLI (cantine o soffitte) <i>(A-non presente/B-presente/C-più di uno o ampio)</i>		x	
	SERRAMENTI ESTERNI - finestre <i>(A-altra/B-vecrocamera/C-vecrocamera bassa emissiva)</i>	x		
	ESPOSIZIONE (della ZG/ZN) <i>(A-ZG E o N-E/B-ZG S o S-O/C-ZG S o S-O e ZN E o NE)</i>	x		
	LUMINOSITA' (rispetto a 1/8 di sup alloggio) <i>(A-meno di/B-circa /C-più di)</i>		x	
	SPAZI INTERNI (dimensioni) <i>(A-ridotti/B-normali/C-ampi)</i>		x	
	DISTRIBUZIONE INTERNA <i>(A-approssimativa/B-normale /C-accurata)</i>	x		
	BALCONI (dimensioni) <i>(A-ridotti/B-normali /C-ampi)</i>		x	
	PRESTAZIONE ENERGETICA (classe) <i>(A-minore di B/B-classe B /C-maggiore di B)</i>	x		
				0,874
C_{3A}	STATO MANUTENTIVO/STATO CONSERVATIVO ALLOGGIO	A	B	C
	PARETI-TINTEGGIATURA <i>(A-scadente/B-normale /C-buona)</i>	x		
	PAVIMENTI IN CERAMICA <i>(A-scadente/B-normale /C-buona)</i>	x		
	PAVIMENTI IN LEGNO <i>(A-scadente/B-normale /C-buona)</i>	x		
	RIVESTIMENTI <i>(A-scadente/B-normale /C-buona)</i>	x		
	INFISSI ESTERNI <i>(A-scadente/B-normale /C-buona)</i>	x		
	INFISSI INTERNI <i>(A-scadente/B-normale /C-buona)</i>	x		
	PORTONCINO <i>(A-scadente/B-normale /C-buona)</i>	x		
	IMPIANTO ELETTRICO <i>(A-scadente/B-normale /C-buona)</i>	x		
	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO <i>(A-scadente/B-normale /C-buona)</i>	x		
	BAGNO <i>(A-scadente/B-normale /C-buona)</i>	x		
				0,942
C_{4A}	DOTAZIONI ALLOGGIO	A	B	C
	IMPIANTO RISCALDAMENTO <i>(A-radiatori singola zona/B-radiatori più zone/C-pavimento)</i>		x	
	IMPIANTO ELETTRICO (n. punti comando - prese corrente) <i>(A-non a norma o dot. scarsa /B-a norma/C-a norma dot. ampia)</i>	x		
	<i>(A-caldala centralizzata/B-presenza di sist. di regolazione o contabilizzazione, /C-cald. aut. o centr. con regolazione e contabilizzazione)</i>		x	
	IMPIANTO IDRICO SANITARIO (apparecchi sanitari/erogatori) <i>(A-economica/B-normale/C-lusso)</i>	x		
	CITOFONO <i>(A-non presente/B-citofono/C-videocitofono)</i>		x	
				0,886


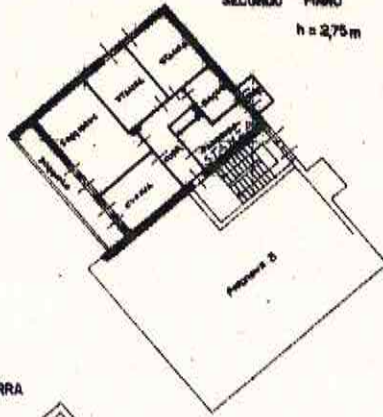
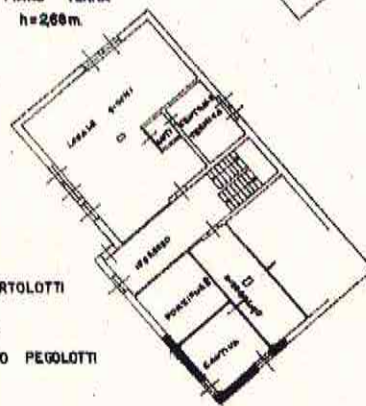

2.3. SITUAZIONE CATASTALE E TAVOLARE

2.3.1. VISURA CATASTALE

Dati della richiesta		Comune di PEJO (codice: G419) - Comune catastale di COGOLO (codice: 109) - Particella edificiale: 412 - Subalterno: 4 - PM: 4										Ufficio Catasto competente MALE'	
UNITÀ IMMOBILIARE													
DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
N	CC	Particella edificiale	Sub	Foglio	PM	Zona Cons.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	109	412	4	27	4	-	-	A2	1	6,5 vani	108 mq	Euro 161,13	In piano in escavazione del 01-01-1992
Indirizzo							VA ALCADE DE GASPERI, Piani: T-2						
Legenda comuni catastali							109 - COGOLO						
INTESTATO													
N.	DATI ANAGRAFICI								CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI		
1	ISTITUTO TRENINO PER L'EDILIZIA ABITATIVA DI TRENINO con sede in TRENINO								00123080228		PROPRIETARIO		
DATI DERIVANTI DA							VOL. TURAn. 1785/001/2008 in atti dal 13-11-2008; VOL. TURAn. D'UFFICIO del 07-10-1968						

N.B. Accatastamento garage in fase di realizzazione

2.3.2.PLANIMETRIE CATASTALI

<p>MODULARIO L. 1. Oct. 1. 7. - III</p>		<p>MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI</p>		<p>Mon. 8 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)</p>	
		<p>NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO</p>		<p>Lire 15</p>	
<p>Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PEID</p>		<p>Via ALCIDE DEGASPERI</p>			
<p>Ditta GESTIONE CASE PER LAVORATORI ROMA</p>		<p>Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TRENTO</p>			
<p>C.C.COGOLO FM. 27 PED 412 SUB. -1</p>		<p>PT 543 PM 4</p>		<p>SCHEDA N°</p>	
<p>ESTRATTO DI MAPPA scala 1:440</p> 		<p>SECONDO PIANO h = 2,75m</p> 			
		<p>PIANO TERRA h = 2,68m</p> 			
<p>pr.1085 MARIA FRAMBA in BORTOLOTTI pr.1031/ STRADA COMUNALE pr.1782/ PROPRIETA' p.ed.108-111 pr.1057/4 DIULIA, MONICA e MARINO PEGOLOTTI pr.1088 SILVIO VENERI pr.1088/4 BORTOLO VENERI</p>		<p>ORIENTAMENTO</p> 		<p>SCALA DI 1:200</p>	
<p>SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO</p>			<p>Compilato dal DOTT. ING. (Tecnico, nota e segretario del servizio) G. FRANCO BERTAMINI Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di TRENTO DATA 15 DIC 1978 Firma: Dr. Ing. G. Franco Bertamini</p>		
<p>DATA PROT. N°</p>					

2.3.3. ESTRATTI TAVOLARI

Provincia Autonoma di Trento
 Servizio Libero Fondario
 Ufficio del Libro fondiario di Malè

COPIA COMPLETA DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE

Copia senza valore cautelativo ai sensi dell'articolo 18 comma 4 del regolamento di attuazione della L.N. 4/99. Viene garantita la validità ai sensi del regolamento STIMART/2013/39P.

PARTETA TAVOLARI **COMUNE CATASTALE: 108 Cogolo**
722H **ESTRETTI Malè**
 Piano:

Ultimo piano essere: G.N. 07/013

P.M.1 **Piano**
 Ultimo piano essere: G.M. 07/013
P.M.2 **Piano**
 Ultimo piano essere: G.M. 07/013

Particella	Corpo involucro	Data scadenza al 03/03/2015			
		Quarta	Quinta	Riduzione	R. Agrario
pa.0.412	SA/NO	0	1191		

La superficie delle particelle e dei valori destinati ad esse sono rappresentati nella cartografia catastale e sono stati autoritariamente modificati dall'Ufficio del Catasto in seguito al provvedimento di espropriazione di cui all'articolo 18 comma 4 della L.N. 4/99 e successivamente con il D.P.C.M. n. 5/2000 del 1/05/00.

P.M.1 Appartamento, garage, cantina e piano piano annesso, ingresso, soggiorno, cucina, 2 stanze, bagno, wc, deposito, 2 poggioli

P.M.2 Appartamento, garage, cantina e piano piano annesso, ingresso, soggiorno, cucina, 2 stanze, bagno, wc, deposito, 2 poggioli

P.M.3 Appartamento, garage, cantina e piano piano annesso, ingresso, soggiorno, cucina, 2 stanze, bagno, wc, deposito, 2 poggioli

P.M.4 Appartamento, garage, cantina e piano piano annesso, ingresso, soggiorno, cucina, 2 stanze, bagno, 2 poggioli

PARTI COMUNI: Tutte le parti 1, 2, 3 e 4, ad esclusione delle parti di annesso, loggia, anticamera tecnica, cantina, deposito, ingresso, auto garage, ascensore fino al secondo piano con i relativi paramenti, altro sito.

14/01/2013 - G.M. 07/013 - EVIDENZA DIVISIONE NATURALE
 sigillata: p. 04/412

C COMUNE
 *** Nessuna iscrizione ***

B - P.M. 1

Quintare Livio - DELL'INTERCOMUNE nella nota n. 30/02/1974 a Piano - quota 1/3
 25/12/1968 - G.N. 168/71 - INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETA per 1/3
 Contratto: 02/07/19/1968
 25/02/1968 - G.N. 26/82 - Atto di divisione n. 25/01/1968
 art. 14 D.P.R. 30/12/1972 n. 1634
 art. 9 L.P. 30/12/1972 n. 31

25/02/2015 17:02 108 P.T. 722 H Pagina 1 di 2

Provincia Autonoma di Trento
 Servizio Libero Fondario
 Ufficio del Libro fondiario di Malè

COPIA COMPLETA DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE

C - P.M. 1
 *** Nessuna iscrizione ***

B - P.M. 2

Piani Giuseppe - PRIOFFERISCHINI nella nota n. 02/05/1930 a Piano - comunione legale - quota 1/2
 Tribunale Trento - PRIOFFERISCHINI nella nota n. 14/12/1932 a Piano
 20/12/1934 - G.N. 168/71 - INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETA per 1/2
 Contratto: 02/02/19/1934
 25/02/1934 - G.N. 26/82 - Atto di divisione n. 25/01/1934

Tapparelle (Bianca) - PRIOFFERISCHINI nella nota n. 11/12/1933 a Piano - comunione legale - quota 1/2
 Piani Giuseppe - PRIOFFERISCHINI nella nota n. 02/05/1930 a Piano
 20/12/1934 - G.N. 168/71 - INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETA per 1/2
 Contratto: 02/02/19/1934
 25/02/1934 - G.N. 26/82 - Atto di divisione n. 25/01/1934

C - P.M. 2
 *** Nessuna iscrizione ***

B - P.M. 3

Milinda Trentino Per L. 8/8/1914 Aldebrino sede di Trento - quota 1/1
 25/11/1948 - G.N. 553/2 - INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETA per 1/1
 Contratto: 02/07/19/1948
 25/02/1948 - G.N. 26/82 - Atto di divisione n. 25/01/1948
 art. 14 D.P.R. 30/12/1972 n. 1634
 art. 9 L.P. 30/12/1972 n. 31

C - P.M. 3
 *** Nessuna iscrizione ***

B - P.M. 4

Milinda Trentino Per L. 8/8/1914 Aldebrino sede di Trento - quota 1/1
 25/11/1948 - G.N. 553/2 - INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETA per 1/1
 Contratto: 02/07/19/1948
 25/02/1948 - G.N. 26/82 - Atto di divisione n. 25/01/1948
 art. 14 D.P.R. 30/12/1972 n. 1634
 art. 9 L.P. 30/12/1972 n. 31

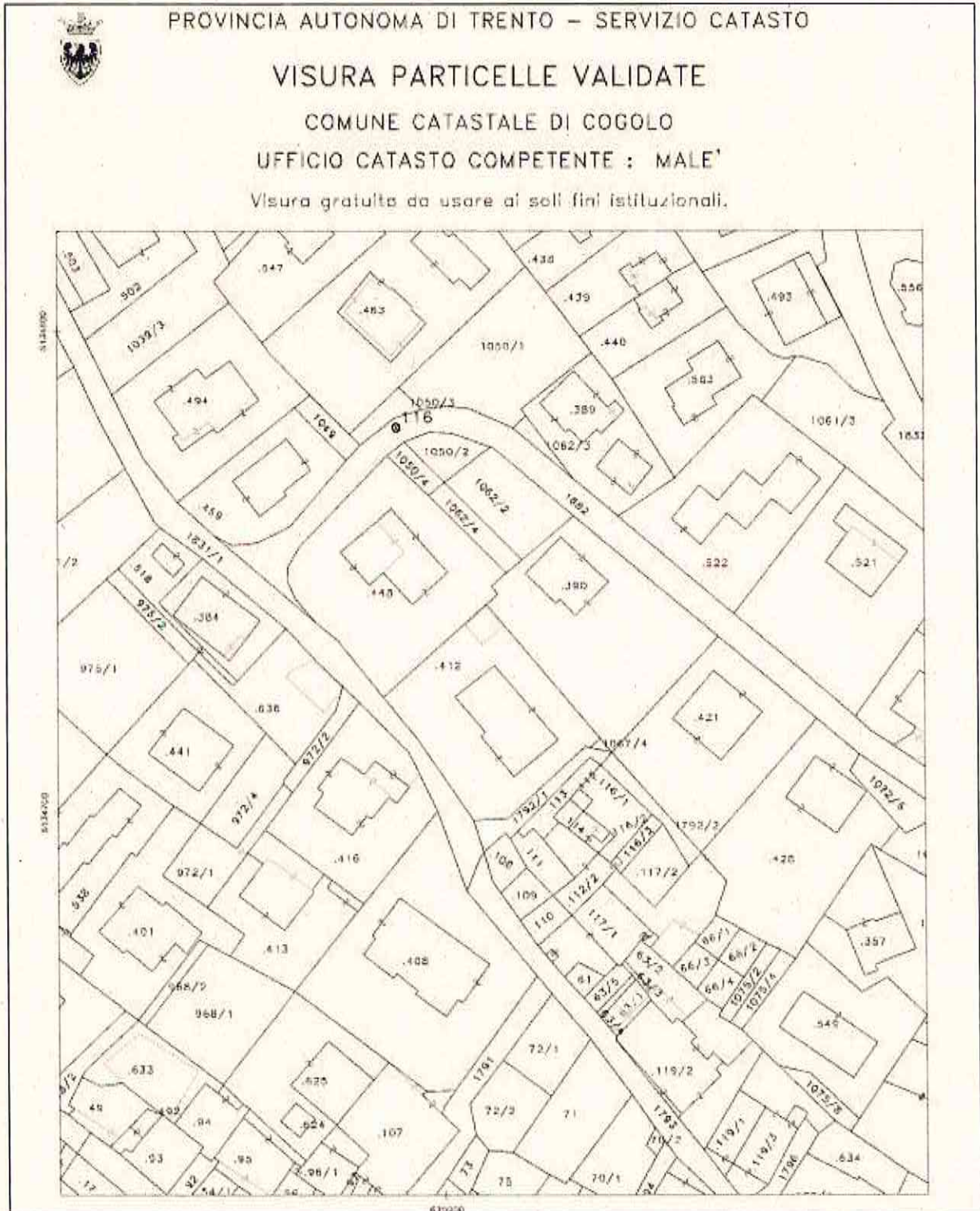
C - P.M. 4
 *** Nessuna iscrizione ***

Copia realizzata mediante sistema informatico automatizzato.
 Successo ai sensi della legge n. 4

25/02/2015 17:02 108 P.T. 722 H Pagina 2 di 2

N.B. Intavolazione garage in fase di realizzazione

2.3.4. ESTRATTO MAPPA CATASTALE – SCALA A VISTA



2.4. ANALISI DELLO STRUMENTO URBANISTICO

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

ART. 11 INSEDIAMENTI ABITATIVI - ZONE RESIDENZIALI ESISTENTI SATURE



2.4.2. CORRISPONDENZA TITOLI EDILIZI

I principali titoli edilizi rilasciati sull'edificvio sono i seguenti:

- ✓ Concessione edilizia n° 5/67 dd. 20 aprile 1967 (realizzazione edificio);
- ✓ Concessione di edificare n° 19 dd. 03 dicembre 1991 (realizzazione garage);
- ✓ Certificato di abitabilità dd. 01 agosto 1973.

Come già indicato il garage è in fase di adeguamento catastale e tavolare.

2.4.3. VERIFICA DELL'INTERESSE CULTURALE

Il bene oggetto di stima è parte di immobile la cui realizzazione si è conclusa nel 1973 e quindi non è soggetto alla verifica dell'interesse culturale, ai sensi dell'art.12 del D.L. 22 gennaio 2004, n.42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della Legge 6 luglio 2002, n.137.

2.5. IL LOTTO IMMOBILIARE

2.5.1. CALCOLO DELLA SUPERFICIE CALPESTABILE NETTA

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

Destinazione	Piano	Superficie netta (mq)
Appartamento	secondo	81,00
Balconi	secondo	15,00
Cantina	terra	15,00

Oltre alle superfici degli immobili componenti il lotto, vi sono delle parti comuni in comproprietà con gli altri alloggi dello stabile. Le parti comuni sono desumibili dal rilievo del Libro Fondiario (vedi Estratto Tavolare al capitolo **2.3. SITUAZIONE CATASTALE E TAVOLARE** della presente relazione di stima).

2.5.2. CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Le misurazioni necessarie per definire puntualmente il lotto immobiliare vengono eseguite riferendosi ai dettami del Sistema Italiano Misurazione (S.I.M.): in particolare necessita quantificare la Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) dei singoli beni oggetto di stima.

La Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) viene determinata come segue:

- Dall'area edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di 50 cm per quelle esterne e metà di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25. Nel caso di proprietà indivisa, ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: a) il vano scale (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), b) l'eventuale vano ascensore; c) eventuali cavedi.
- Dal dettaglio delle superficie accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione.

Per determinare la superficie commerciale è necessario omogeneizzare le superfici che costituiscono l'unità in oggetto: si adottano pertanto dei coefficienti di ponderazione in funzione della differente destinazione d'uso dei locali costituenti l'intero immobile, in modo tale d'attribuire l'adeguata incidenza del singolo locale in rapporto alla totalità del bene oggetto di stima.

Le superfici commerciali sono state calcolate secondo gli standard disciplinati dalla delibera della Giunta Provinciale n. 12975 del 11/10/1996 che rimane comunque come riferimento e dalle delibere del C.d.A. di ITEA S.p.A. dd. 27-05-2009 e 18-09-2013. Alle superfici misurate viene applicato un coefficiente di ponderazione in funzione della tipologia degli spazi e della

superficie specifica presa in considerazione.

Qualora si siano rilevate destinazioni d'uso non contemplate nella citate delibere di G.P. o del C.d.A. di ITEA S.p.A., si è provveduto ad utilizzare ulteriori coefficienti di ponderazione, opportunamente rilevati dalla pubblicistica di settore ed in particolare dal "Codice delle Valutazioni immobiliari Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa.

SUPERFICIE COMMERCIALE CONSISTENZA.

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	2	97	1,00	97
Balconi	2	15	0,50	7,5
Cantina	terra	15	0,25	3,75
Giardini privati	0	0	0,05	0
Soffitta	0	0	0,25	0
SUP.COMMERCIALE DELLA PROPRIETA' ESCLUSIVA				108,25
SUP. COMM. PARTI COMUNI IMPUTABILI ALLA P.M.				6,50
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				114,75

Il garage viene ceduto a corpo e non a misura, la superficie netta è di mq 13,5.

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

La superficie commerciale della p.ed. 412, p.m. 4 , si determina quindi in:

114,75 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 **febbraio 2015**.

Il sopralluogo di presa visione del bene ed il rilievo dell'alloggio è stato effettuato dal dott. Alberto Stenico quale tecnico incaricato dalla Società, in data **25/02/2015**.

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)

Per la data del rogito notarile si assicura la regolarità catastale/edilizia del bene oggetto di stima, dichiarandone la conformità dello stato di fatto ai dati catastali e delle planimetrie del fabbricato; ad oggi è in fase di definizione la situazione Tavolare e Catastale del Garage

(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 base sul metodo del confronto del mercato e prevede:

- l'identificazione e rilevazione del bene oggetto di valutazione definendone consistenza, caratteristiche estrinseche ed intrinseche;
- l'identificazione di immobili che per caratteristiche costruttive, ubicazione e consistenza possano definirsi "comparabili", rilevandone i relativi prezzi di cessione (da altre aste/cessioni del Patrimonio ITEA S.p.A, attraverso indagini di mercato e ricerche puntuali nelle banche dati della società);
- la rilevazione dei "prezzi commerciali" e dei "valori a nuovo" desumibili dai principali borsini immobiliari di zona;
- il confronto/comparazione tra l'immobile oggetto di valutazione e quello/quelli definito/i "comparabile", provvedendo ai necessari "aggiustamenti" delle differenze quantitative/qualitative attribuendo dei coefficienti di ponderazione, di merito, di differenziazione;
- la verifica rispetto ai prezzi commerciali medi dei valori dell'usato.

Elaborando i prezzi rilevati e ritenuti coerenti, è quindi possibile determinare dei valori unitari "medi" - VUNIT (nello specifico valori riferiti ad appartamenti nuovi) che moltiplicati per il coefficiente di merito - CM - e la superficie commerciale - SUPCOMM - del bene oggetto di stima, permette di determinare il più probabile valore di mercato del bene stesso.

Il coefficiente di merito a sua volta, è la somma del coefficiente relativo alla quote comuni e alle quote di proprietà esclusive.

In particolare per quanto riguarda l'**alloggio**, come esplicitato nelle tabelle, il coefficiente di merito è il prodotto del coefficiente che tiene conto dell'età (media pesata della vetustà delle varie componenti), del coefficiente che tiene conto dello stato manutentivo (media pesata dello stato manutentivo e del livello di efficienza dei vari elementi) e dei coefficienti che tengono conto della qualità complessiva (media pesata degli elementi di qualità sia da un punto di vista edilizio che da un punto di vista impiantistico).

Per quanto riguarda l'**edificio** il coefficiente di merito è il prodotto del coefficiente che tiene conto dell'età (media pesata della vetustà delle varie componenti relativi all'edificio), del coefficiente che tiene conto dello stato manutentivo (media pesata dello stato manutentivo e del livello di efficienza dei vari elementi) e dei coefficienti che tengono conto della qualità complessiva (media pesata degli elementi di qualità posizionali estrinseci, degli elementi di

qualità della tipologia edilizia, del livello delle finiture, della dotazione di spazi comuni).+

4.2. VALORI UNITARI

Si considerano i valori riportati dall'osservatorio del **Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio** che per la zona in oggetto, con riferimento temporale al 2° semestre 2014 per quanto riguarda le Abitazioni Civili a destinazione residenziale riporta i seguenti valori.

Provincia: TRENTO **Comune:** PEIO **Fascia/zona:** Centrale/COGOLO (SEDE COMUNALE) E CELLEDIZZO

Codice di zona: B1 **Microzona catastale n.:** 2 **Tipologia prevalente:** Abitazioni civili **Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1300	1600	L	4,7	6,3	L
Abitazioni civili	Ottimo	2000	2200	L	5	6,4	L
Box	NORMALE	900	1100	L	2,9	4	L
Ville e Villini	NORMALE	1500	1800	L	5	5,8	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

Da informazioni assunte in loco, si può desumere che i valori correnti "al nuovo" sono leggermente inferiori a quelli riportati dal borsino immobiliare citato e che il volume di compravendite è notevolmente e costantemente in calo.

Pertanto, si ritengono congrui i seguenti valori unitari:

- **1.600,00 €/mq lordo = valore immobiliare minimo appartamenti in stato conservativo normale;**

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

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

COEFFICIENTI EDIFICIO					
Vetustà (C.VE)	Manutentivo (C. ManE)	Caratteristiche Intrinseche (C. Pi)	Caratteristiche Estrinseche (C. Es)	Coeff. Merito Tot. Edificio (C Mqc)	Coeff Peso Quota Comune (C Qc)
0,7150	0,9985	1,0000	0,9964	0,7113	0,0700

Dove i coefficienti di EDIFICIO sono:

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

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

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

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

COEFFICIENTI ALLOGGIO					
Vetustà (C.VA)	Stato Manutentivo (C. ManA)	Caratteristiche Alloggio (C. All)	Dotazioni Impiantistiche (C. Dot)	Coeff. Merito Tot. Alloggio (C Mpe)	Coeff Peso Parti Esclusive (C Pe)
0,6805	0,9421	0,8739	0,8863	0,4965	0,9300

Dove i coefficienti di ALLOGGIO sono:

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

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

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

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

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

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

$$(Valore O.M.I. di Riferimento) \times (C Mqc \times C Qc) + (C Mpe \times C Pe) \times (Sup Commerciale) = Valore di Cessione Alloggio$$

valore di riferimento nuovo €/mq	COEFFICIENTI EDIFICIO		COEFFICIENTI ALLOGGIO		Sup. Commerciale Alloggio in Cessione	Valore di Cessione Alloggio (V U.I.)
	Coeff. Merito Tot. Edificio (C Mqc)	Coeff Peso Quota Comune (C Qc)	Coeff. Merito Tot. Alloggio (C Mpe)	Coeff Peso Parti Esclusive (C Pe)		
€ 1.600,00	0,7113	0,0700	0,4965	0,9300	114,7450	€ 93.921,72

Prendendo in esame il Valore di Cessione dell'Alloggio e dividendolo per i metri quadri commerciali, si determina un valore di **818,00 €/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 **Peio** per l'anno 2015 da come valore:

	NUOVO	USATO	VECCHIO	BOX
MINIMO	€ 1.600,00	€ 1.100,00	€ 600,00	€ 14.000,00
MASSIMO	€ 2.100,00	€ 1.400,00	€ 800,00	€ 16.000,00
NUOVO	0-3 ANNI			
USATO	3-15 ANNI			
VECCHIO	OLTRE 15 ANNI			

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. 4 sub 4 in p.ed. 412 in C.C. Cogolo** e relative pertinenze e quote parti comuni, e **garage in fase di definizione**, sito nel Comune di **Peio**, **via Alcide Degasperì, 34** determinato secondo il criterio estimativo "**Stima su Larga Scala**" (vedi International Valuation Standard – Mass Appraisal), risulta essere pari a:

Descrizione	Mq commerciali	Valore Mass Appraisal
Alloggio	114,75	€ 93.921,72
Garage a "Corpo"	-	€ 14.000,00
Totale Valore Lotto in Cessione		€ 107.921,72

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, con situazione catastale e tavolare rispondente alla situazione di fatto.

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

L'importo delle spese condominiali imputabili all'appartamento è di circa 2.200,00 euro anno, comprensivo di acqua calda sanitaria e riscaldamento.

Le spese riportate sono puramente indicative, il condominio è amministrato da immobiliare "La Valletta".

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, maggio 2015

Redatto da
 ITEA S.p.A.

Doft Alberto Stenico

ITEA S.p.A.

Il Direttore dell'Ufficio Progetti Trasversali
 Ing. Massimo Giovannini

ITEA S.p.A.

Il Dirigente del Settore Investimenti
 Ing. Ivano Gobbi