



Comune di Rovereto

Provincia di Trento

PERIZIA DI STIMA

Relativa alla p.m. 1 in p.ed. 205/1 C.C. Rovereto situata in via Calcinari 7 Rovereto (TN).

1. Premessa.

Il sottoscritto geom. Claudio Iachelini libero professionista in Rovereto con studio in C.so Bettini 64, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Trento al n° 1339, a seguito dell'incarico ricevuto dall'Amministrazione del Comune di Rovereto di redigere perizia di stima della proprietà sopra menzionata ha elaborato le seguenti considerazioni

RELAZIONE

2. Scopo della Stima.

L'Amministrazione comunale è proprietaria dell'immobile individuato dalla p.m. 1 in p.ed. 205/1 C.C. Rovereto sede fino all'anno 2014 dell'ufficio elettorale Comunale ed in seguito dato in concessione d'uso ad un'associazione di promozione sociale. Ora la stessa Amministrazione Comunale ha intenzione di porre in vendita tale immobile ed a tal fine procedo a determinare il più probabile valore di mercato alla data del 04/05/2023 delle realtà in questione.

3. Analisi dei luoghi.

Si è proceduto a reperire tutti gli elementi utili allo svolgimento della relazione di stima effettuando un sopralluogo in data 27/04/2023 presso l'immobile in questione e per accertare i relativi dati identificativi presso l'ufficio Tavolare, Catastale del Comune di Rovereto.

Sulla scorta di tali visure ed accertamenti il sottoscritto ha verificato la consistenza, le caratteristiche tecniche e le misure del bene da stimare.

Altresì si é proceduto ad un'attenta analisi del mercato immobiliare, ciò per esprimere un attendibile prezzo di stima da assegnare alla proprietà con comparazione con altre compravendite e riparametrazione estimativa specifica per l'immobile considerato.

4. Estratto mappa:

p.ed. 205/1 C.C. Rovereto



5. Visura catastale

SUB 1 p.m. 1 in p.ed. 205/1 C.C. Rovereto

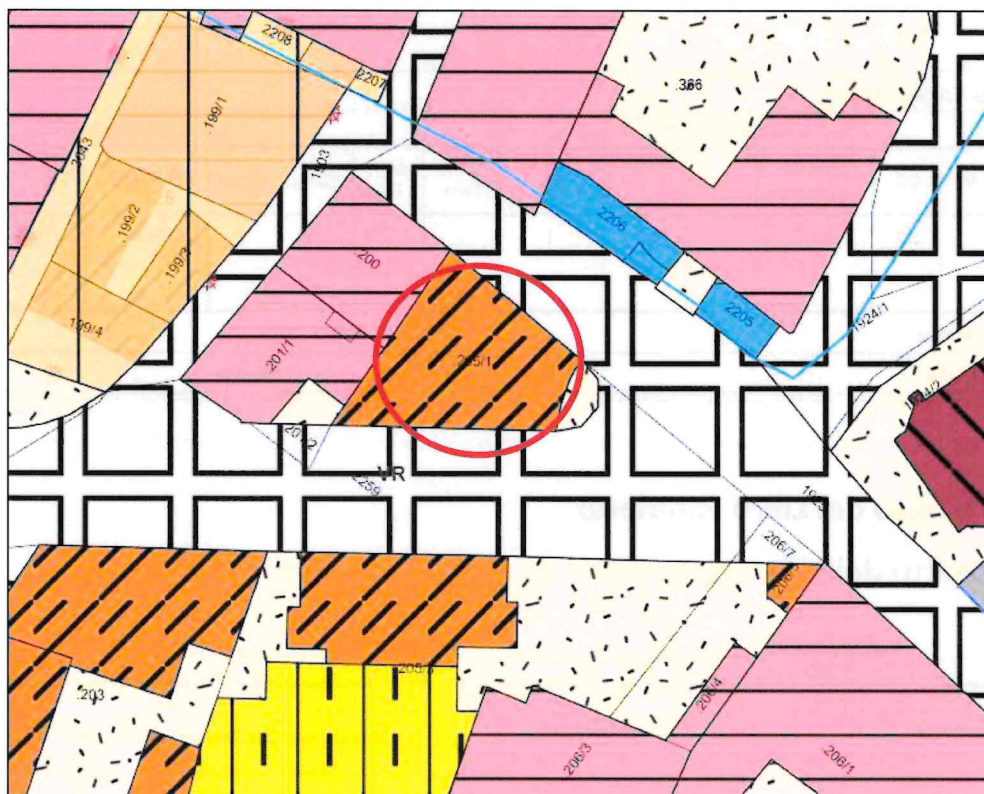
UNITÀ IMMOBILIARE												
DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO						
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita Valore M.I.S. (*)
1	322	205/1	1	19	1	-	-	B/4	1	434 mc.	135 mq	Euro 672,43 Euro 98.847,21
Indirizzo						VIA SETAIOLI n. 7; Piani: S1-T						
Notifica						632/2014			Partita			

6. Ufficio del Libro Fondiario

Estratto della Partita Tavolare 2570 II C.C. Rovereto:

A1						
Particella	Corpo tavolare	Dati derivanti dal Catasto Fondiario al 01/05/2023				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.ed. 205/1		Edificio	0	258		
Le superfici delle particelle derivano direttamente dalla loro rappresentazione nella cartografia catastale e come tali sono autonomamente modificabili dall'Ufficio del Catasto in presenza di errori grafici o di calcolo ai sensi dell'art. 5, commi 4 e 5 della L.R. 13 novembre 1985, n. 6 e dell'art. 7 del D.P.G.R. 5 novembre 1987, n. 50/L						
A2						
P.M.1 a primo piano interrato: una cantina; a pianoterra: quattro uffici, corridoio, ripostiglio, w.c.; PARTI COMUNI: a) fra le porzioni 1, 2, 3, 4, 5, 6: a secondo piano interrato: cantina; a primo piano interrato: corridoio di accesso alle cantine, terrapieno; a pianoterra: cortile, portico, marciapiede e ingresso; scale e pianerottoli da secondo piano a piano terra; tetto; b) fra le porzioni 2, 3, 4, 5, 6: corridoio di accesso alle soffitte, scale e pianerottoli da piano terra a sottotetto						
B - P.M. 1						
Comune di Rovereto - quota 1/1 09/03/1956 - G.N. 338/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1 Contratto d.d. 10/10/1955						
C - P.M. 1						
*** Nessuna iscrizione ***						

7. Estratto del PRG del Comune di Rovereto



RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA f) (ART. 9.6)- scheda centri storici n. 3295

Le norme di attuazione del PRG del Comune di Rovereto prevedono per la destinazione sopra descritta:

1. Sono interventi di ristrutturazione edilizia quelli definiti all'art. 77 comma 1 lettera e) della legge provinciale per il governo del territorio 15/2015 e ss.mm..
2. Per i profili demandati alla strumentazione pianificatoria comunale, costituiscono intervento di ristrutturazione i seguenti interventi:
 - 1) omissis;
 - 2) la sopraelevazione degli edifici esistenti per ricavare o migliorare unità abitative nei sottotetti esistenti di cui agli artt. 48, 55 comma 3 e 105 comma 4 delle presenti norme di attuazione;
 - 3) l'ampliamento laterale o in sopraelevazione degli edifici esistenti nel limite del 20% del volume edilizio esistente e comunque nel limite del 20 % della superficie utile netta o anche con ampliamenti superiori

della superficie utile netta, se è rispettato il volume urbanistico esistente;

4) omissis

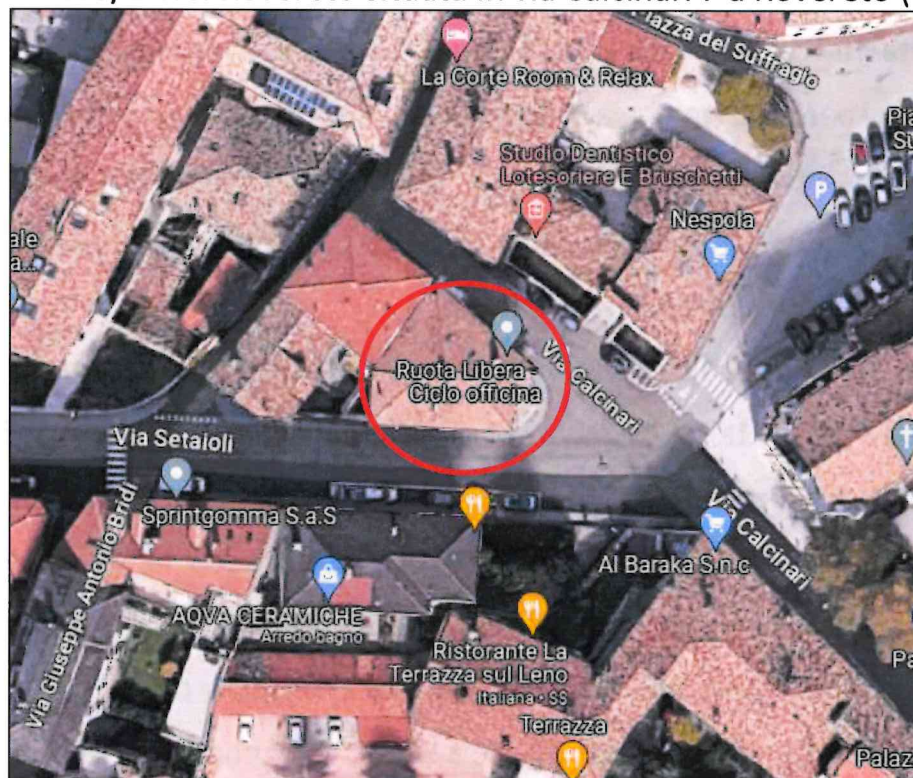
5) omissis

3. Per gli edifici ricadenti nelle zona A – insediamenti storici, si rinvia alle disposizioni di cui all'art. 42 comma 1 bis

Si è proceduto ad un accesso agli atti presso gli uffici Comunali dal quale si è appurato che l'ultima pratica presente riferita all'immobile in questione riguarda delle modifiche interne effettuate con pratica n. 23336/18 del 06/04/2018 alla quale sono seguite certificazioni propedeutiche ed inerenti il certificato di abitabilità n. 32002 del 11/05/2018. L'immobile attuale corrisponde a quanto concessionato.

8. individuazione degli immobili oggetto di stima e descrizione della proprietà

p.ed. 205/1 C.C. Rovereto situata in via Calcinari 7 a Rovereto (TN)



Vista prospettica p.ed. 205/1 C.C. Rovereto



Si tratta di valutare un'unità immobiliare posta al piano terra di un edificio (condominio Setaioli) situato in via Calcinari n. 7 a Rovereto. Tale unità risulta individuata dalla p.m. 1 in p.ed. 205/1 C.C. Rovereto ed è strutturata in uno spazio posto al piano terra, una cantina al primo piano interrato, una cantina comune alle altre pp.mm. posta al secondo piano interrato oltre a degli spazi esterni sempre in comune con le altre pp.mm. dello stabile che hanno destinazione residenziale.

Dalla ricerca condotta sulle pratiche edilizie che hanno interessato il Condominio Setaioli, si rileva che il primo progetto dell'anno 1954 era stato presentato da parte del Ministero del Lavoro e della Previdenza Sociale. Il progetto di casa per uffici del lavoro, prevedeva la realizzazione di un alloggio per il dirigente, nonché quattro appartamenti ad uso abitazione civile. La realizzazione dell'edificio è stata eseguita dai Cantieri Scuola ACLI di Rovereto. Sfruttando gli scantinati, all'epoca esistenti, l'edificio è

costituito da una ingabbiatura in cemento armato e muratura in pietrame nonché muratura in mattoni pieni. Successivamente nel corso degli anni sono state inoltrate altre pratiche edilizie che hanno riguardato interventi minori e ristrutturazione di alloggi privati. Per quanto riguarda gli interventi manutentivi relativi alla porzione di immobile di proprietà comunale, si rileva che nel tempo sono state parzialmente demolite alcune tramezze per creare uno spazio open-space, sono stati sostituiti nel 2004 gli infissi esterni e nel corso del 2018 sono state eseguite delle modifiche interne per adeguare l'immobile alle nuove esigenze degli attuali conduttori.

In data 30 maggio 2014 è stato rilasciato il certificato di conformità per edifici esistenti aggiornato con pratica n. 32002 del 11/05/2018. Attualmente al piano terra sono presenti due locali adibiti ad ufficio, un locale wc ed un ampio spazio adibito ad officina per biciclette. La cantina posta al primo piano interrato non risulta suddivisa da pareti ma è individuata da uno spazio libero; la cantina comune con le altre pp.mm. posta al secondo piano interrato risulta strutturata in un avvolto risalente all'epoca del primo edificio esistente (primi del 1900) ed è interessata dal passaggio dei pilasti strutturali dell'intero edificio. L'impianto termoidraulico risulta autonomo con caldaietta a gas posta in centro al locale al piano terra con termosifoni in acciaio; l'impianto elettrico per quanto si è potuto verificare risulta a norma, le pavimentazioni degli uffici sono in legno mentre il pavimento del locale officina è stato rifatto con piastrelle di ceramica; è presente controsoffitto in cartongesso con supporti ed intelaiatura a quadrotti. Tutta l'unità sconta un'importante vetustà (anno di costruzione 1954 con successivi limitati interventi di manutenzione) e necessità di una sostanziale opera di rammodernamento sia per quanto riguarda gli impianti che le opere di finitura.

9. Documentazione fotografica

Vista locale officina



Vista locale officina



Caldaietta a gas autonoma



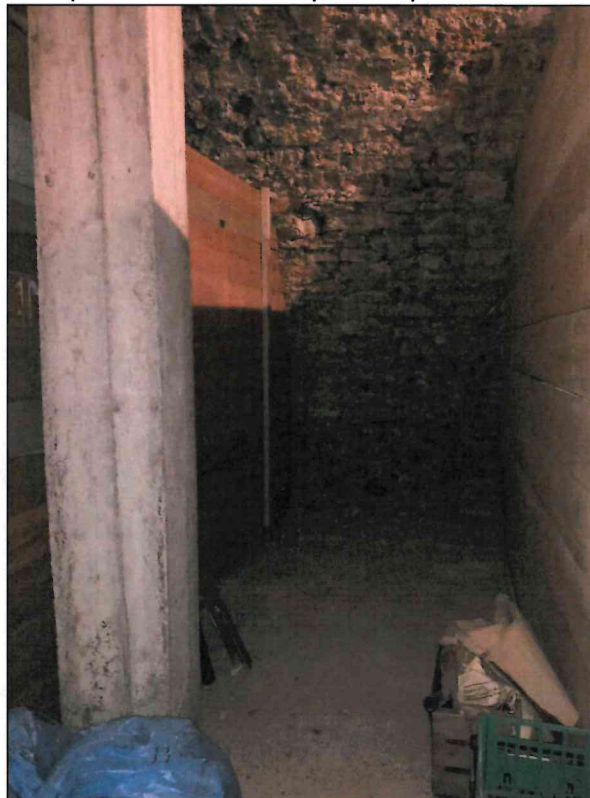
Vista locale ufficio



Vista locale wc



Vista spazio cantina al primo piano interrato



Vista cantina in comune con le altre pp.mm. al secondo piano interrato



10. VALORE DI STIMA

Sulla scorta di tali visure il sottoscritto ha verificato la consistenza, le caratteristiche tecniche e le misure del bene da stimare.

Altresì ho proceduto ad un'attenta analisi del mercato immobiliare con verifica di transazioni di mercato attuali e secondo conoscenze ed esperienza del sottoscritto estimatore.

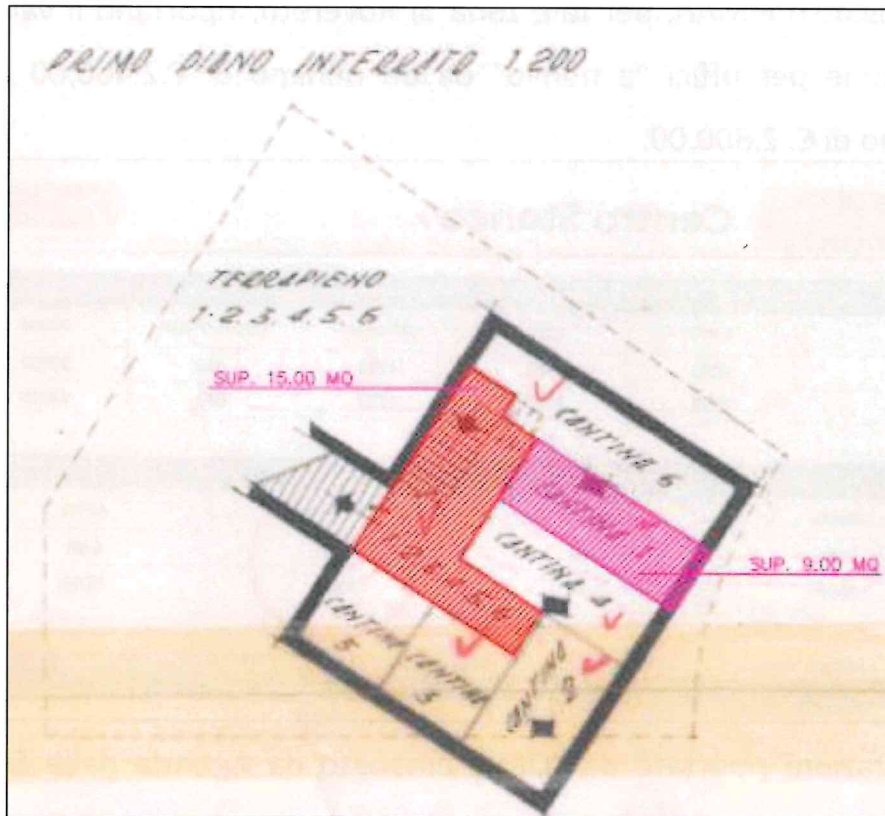
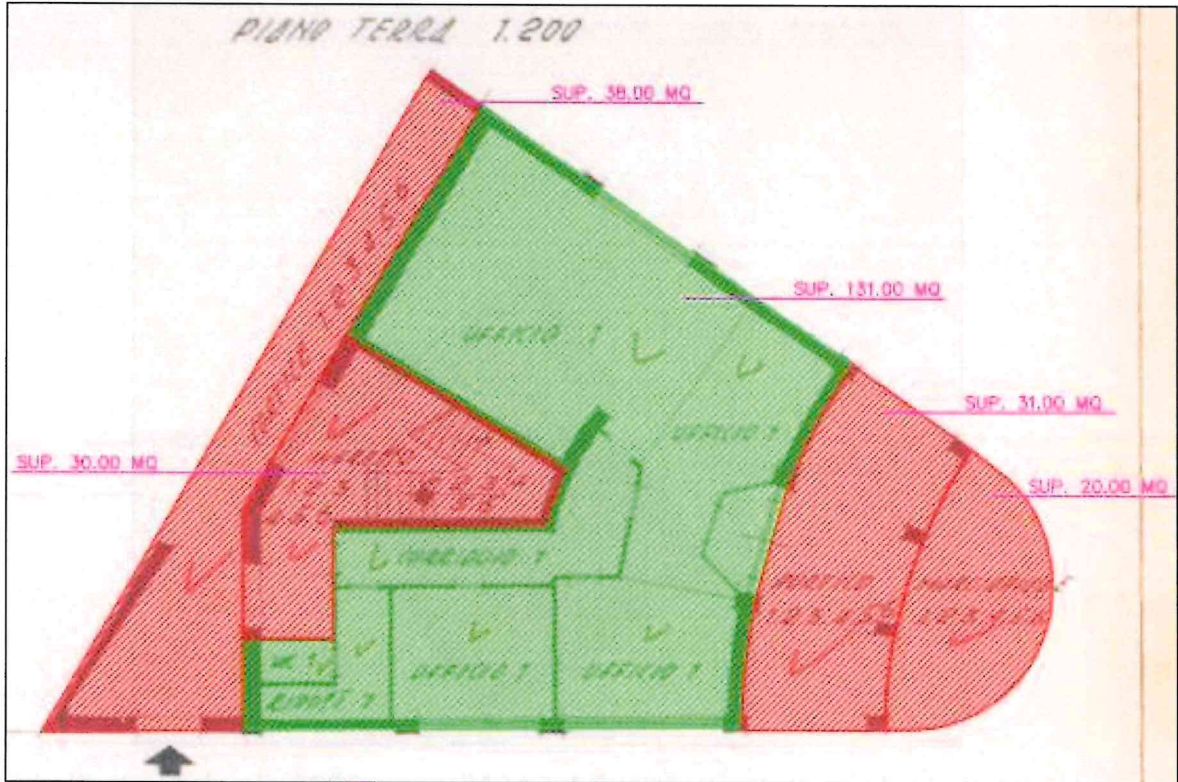
Si procede con una valutazione per confronto del mercato di zona sviluppando la superficie commerciale dell'immobile ricavata dagli elaborati grafici (ricavati dal PCMD presente all'Ufficio Tavolare di Rovereto) che si prende a riferimento e funzionale per poi definire l'importo di stima a corpo, con i valori riscontrati di zona e desunti mediando e confrontando le quotazioni di "Guida Casa" listino prezzi elaborato dalla F.I.M.A.A. del Trentino per l'anno 2023 e le quotazioni

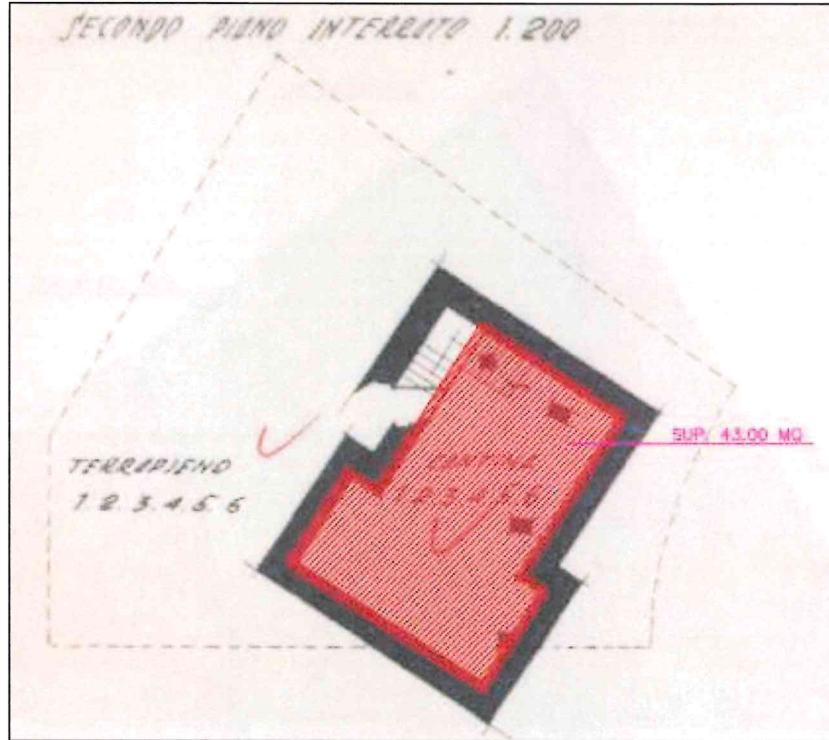
OMI emanate dall'Agenzia delle Entrate che sono state analizzate con transazioni di mercato attuali secondo conoscenze ed esperienza del sottoscritto estimatore.

La superficie commerciale ricavata dalle planimetrie allegate è stata riparametrata con indici codificati per tali valutazioni (Codice delle Valutazioni Immobiliari) risulta pari a:

- in C.C. Rovereto p.m. 1 p.ed. 205/1
 - locali al piano terra mq 131,00 x 1,00 = mq 131,00
 - portico piano terra mq 31,00/6 (in comune con le altre pp.mm.) = mq 5,17 x 0,15 = mq 0,78
 - marciapiede piano terra mq 20,00/6 (in comune con le altre pp.mm.) = mq 3,33 x 0,10 = mq 0,33
 - cortile mq 38,00/6 (in comune con le altre pp.mm.) = mq 6,33 x 0,40 = mq 2,53
 - vano scale piano terra mq 30,00/6 (in comune con le altre pp.mm.) = mq 5,00 x 0,50 = mq 2,50
 - vano scale 1° piano interrato mq 15,00/6 (in comune con le altre pp.mm.) = mq 2,50 x 0,50 = mq 1,25
 - cantina al primo piano interrato mq 9,00 x 0,25 = mq 2,25
 - cantina al secondo piano interrato mq 43,00/6 (in comune con le altre pp.mm.) = mq 7,17 x 0,15 = mq 1,08

Per un totale di mq commerciali 141,72.





Le quotazioni riportate da “GUIDA CASA” anno 2023 che è espressione delle compravendite trattate ed analizzate dell’associazione immobiliare FIMAA, per tale zona di Rovereto, riportano il valore di quotazione per uffici “a nuovo” da un minimo di €.2.400,00 ad un massimo di €. 2.800,00.

ROVERETO		Centro Storico			ZONA 5	
		COMPRAVENDITA APPARTAMENTI				BOX O GARAGES
Euro al mq		NUOVO	USATO	DA RISANARE	DA RISTRUTTURARE	VENDETA
MINIMO		2900	1900	1200	450	25000
MASSIMO		3650	2750	1750	850	28000
		NEGOZI		UFFICI		
		VENDETA	AFFITTO	VENDETA	AFFITTO	
		2100	6,00	2400	6,00	
		3800	20,00	2800	10,00	
NEI		NUOVO O 5 ANNI	USATO O 20 ANNI	DA RISANARE O 35 ANNI	DA RISTRUTTURARE NON ADATTABILE	
<small>NEI: Per negozi, uffici, laboratori e capannoni il prezzo di vendita è riferito al nuovo.</small>						

Le quotazioni riportate da “OMI” emanato da Agenzia delle Entrate secondo semestre 2022 (ultimo disponibile) per tale zona di Rovereto,

riportano il valore "ottimo" da un minimo di €.2.300,00 ad un massimo di €. 2. 500,00.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Uffici	OTTIMO	2300	2500	L

In considerazione del fatto che l'immobile in questione è già stato oggetto di asta immobiliare esperita nell'anno 2022 ed andata deserta si decide di considerare e mediare i due valori minimi sopra esposti:

$$\text{€/mq } (2.400,00+2.300,00)/2 = \text{€/mq } 2.350,00.$$

Ora considerato che l'immobile in questione risulta da "risanare" si prende a riferimento la svalutazione percentuale che risulta nella tipologia residenziale (non è presente per uffici) di tale zona tra "nuovo" e "da risanare" per poi applicarla al valore medio sopra considerato.

Residenziale "nuovo" €/mq 2.900,00 "da risanare" €/mq 1.200,00 con una percentuale di svalutazione pari a del 58,6 % che applicata al valore medio sopra considerato risulta:

$$\text{€/mq } 2.350,00 \times (-58,6\%) = \text{€/mq } 972,90.$$

VALORE DI STIMA p.m. 1 in p.ed. 215/1 C.C. Rovereto			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE	€/mq	TOTALE
Unità immobiliare posta al piano terra con pertinenze ed individuata dalla p.m. 1 in p.ed. 205/1 C.C. Rovereto sita in via Calcinari 7 a Rovereto (TN)	mq 141,72	€. 972,90	€. 137.879,39
VALORE ARROTONDATO A CORPO			€. 138.000,00 (euro centotrentottomila/00)

Con riferimento a tutto quanto sopra esposto ritengo di poter valutare la proprietà individuata dalla p.m. 1 in p.ed. 205/1 C.C. Rovereto situata in via Calcinari 7 a Rovereto in complessivi €. **138.000,00** (euro centotrentottomila/00).

Tanto ho ritenuto dover esporre in base al mandato affidatomi.

Il tecnico
geom. Claudio Iachelini



Rovereto, lì 04/05/2023

Allegati:

1. Estratto mappa p.ed. 205/1 C.C. Rovereto
2. Estratto tavolare p.m.1 p.ed. 205/1 C.C. Rovereto
3. Visura catastale SUB 1 p.m. 1 in p.ed. 205/1 C.C. Rovereto
4. PCMD con superfici p.m.1 p.ed. 205/1 C.C. Rovereto
5. Planimetria catastale SUB 1 p.ed. 205/1 C.c. Rovereto