

**Comune di Rovereto****Provincia di Trento****PERIZIA DI STIMA**

Relativa alla determinazione del canone di locazione riferito ai locali da adibire a residenza individuati dal SUB 23 in p.ed. 1/4 C.C. Sacco situati in via delle Zigherane 3 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 del canone di locazione dell'unità immobiliare sopra menzionata ha elaborato le seguenti considerazioni

**RELAZIONE****2. Scopo della Stima.**

L'amministrazione comunale proprietaria dell'immobile individuato dal SUB 23 in p.ed. 1/4 C.C. Sacco con destinazione residenziale attualmente non occupato, intende procedere con l'indizione di una procedura di asta pubblica per la concessione in locazione di detti spazi ed a tal fine procedo a determinare il più probabile valore di locazione da porre a base d'asta per le realtà in questione.

**3. Analisi dei luoghi.**

Si è proceduto a reperire tutti gli elementi utili allo svolgimento della relazione di stima effettuando più sopralluoghi in data 12/03/2026 e 14/04/2026 presso l'immobile in questione e verificando la documentazione tavolare e catastale con relative planimetrie presente in atti.

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 è proceduto ad un'attenta analisi del mercato immobiliare, ciò per esprimere un attendibile prezzo di locazione da assegnare alla proprietà con comparazione

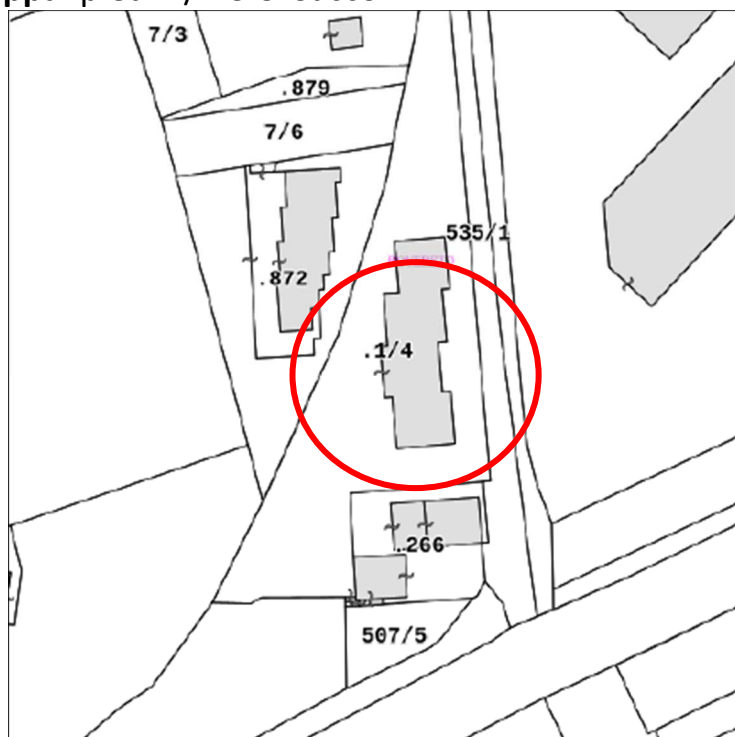
con altre realtà simili poste sul territorio comunale e con le esigenze manifestate dall'Amministrazione Comunale.

#### 4. Localizzazione immobile:

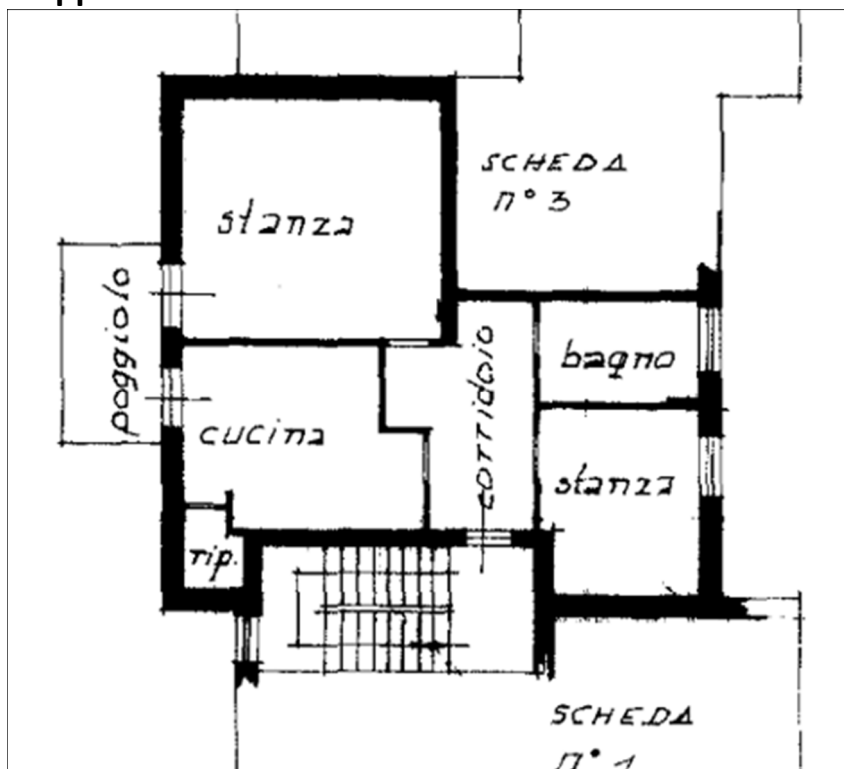
via delle Zigherane 3 Rovereto (TN)



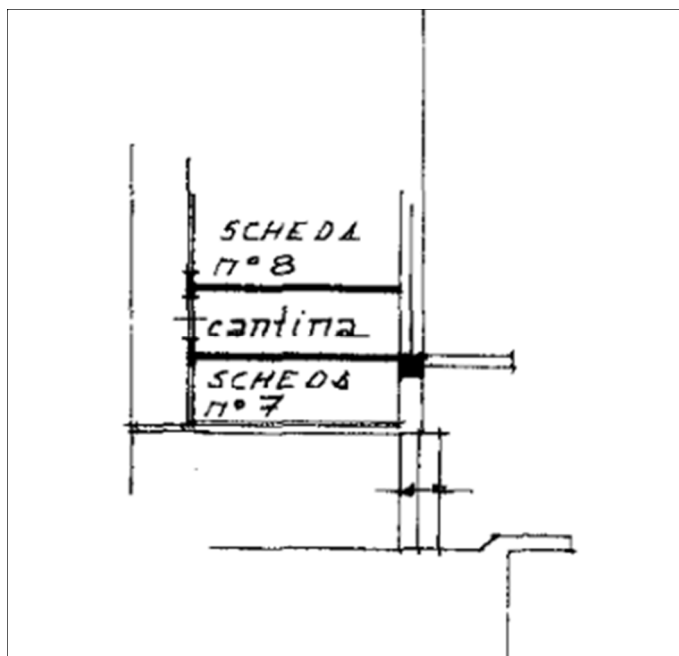
#### 5. Estratto mappa: p.ed. 1/4 C.C. Sacco



**6. Pianta distributiva unità abitativa SUB 23 p.ed. 1/4 C.C. Sacco:  
Piano primo appartamento**



**Piano terra cantina**



Si tratta di valutare un appartamento situato nella frazione di Borgo Sacco ad ovest nel Comune di Rovereto (TN) posto al piano primo di un edificio residenziale di proprietà del Comune di Rovereto con annessa cantina posta al piano

terra. La valutazione dell'appartamento viene eseguita con l'unità immobiliare in buone condizioni di manutenzione pronto per essere locato.

## 7. VALORE DI STIMA

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

Altresì ho proceduto ad un'attenta analisi del mercato immobiliare con verifica di locazioni simili presenti in città di Rovereto, con il confronto con le agenzie immobiliari di settore e secondo conoscenze ed esperienza del sottoscritto estimatore.

Detto ciò si prende a riferimento in prima analisi i valori riscontrati di zona e desunti mediando le quotazioni OMI emanate dall'Agenzia delle Entrate che sono state confrontate con i criteri sopra descritti.

La superficie catastale presente in atti e presa a riferimento dell'appartamento e cantina SUB 23 risulta pari mq 84,00.

Le quotazioni riportate da "OMI" emanato da Agenzia delle Entrate secondo semestre 2025 (ultimo disponibile) per tale zona di Borgo Sacco, riportano il valore di locazione da un minimo di €. 4,50/mq ad un massimo di €. 6,10/mq.

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1950	2400	L	4,5	6,1
Abitazioni civili	Ottimo	2550	2950	L	4,6	6,7
Box	NORMALE	1100	1400	L	4,2	6,1

In considerazione del fatto che l'immobile:

- Risulta in buone condizioni di manutenzione

- Risulta inserito in un quartiere ben asservito da tutti i servizi essenziali quali supermercati, farmacie, banche, scuole, ecc. e posto fronte all'importante centro di innovazione industriale situato presso l'ex Manifattura Tabacchi

Ciò detto, si ritiene corretto applicare il massimo del valore OMI (osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) come sopra riportato che risulta pari ad €. 6,10/mq.

<b>VALORE DI STIMA canone di locazione SUB 23 p.ed. 1/4 C.C. Sacco</b>			
<b>DESCRIZIONE</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>€/mq</b>	<b>TOTALE</b>
Appartamento con cantina individuato dal SUB 23 in p.ed. 1/4 C.C. Sacco, posto al piano primo e terra di un edificio situato in via delle Zigherane 3 a Rovereto (TN)	mq 84,00	€. 6,10	€. 512,40
<b>VALORE canone di locazione arrotondato mese</b>			<b>€. 510,00</b>
<b>VALORE canone di locazione anno</b>			<b>€. 6.120,00</b>

Tanto ho ritenuto dover esporre in base al mandato affidatomi.

Il tecnico  
geom. Claudio Iachelini



*Claudio Iachelini*

Rovereto, lì 06/05/2026

**Allegati:**

1. Planimetria catastale SUB 23 p.ed. 1/4 C.C. Sacco