

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

Relativa alla determinazione del canone di locazione riferito all'appartamento individuato dal SUB 30 in p.ed. 1035 C.C. Rovereto situato in via Flaim 20 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'unità immobiliare individuata dal SUB 30 in p.ed. 1035 C.C. Rovereto con destinazione residenziale ed attualmente non occupata, intende procedere con l'indizione di una procedura di asta pubblica per la concessione in locazione di detti spazi; a tal fine sono a determinare il più probabile valore di mercato da porre a base d'asta per la locazione in questione.

3. Analisi dei luoghi.

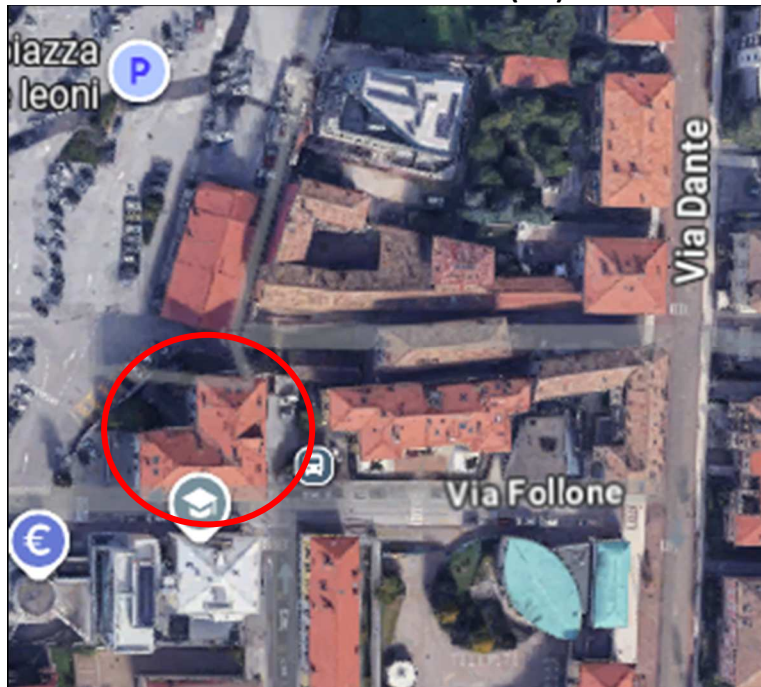
Si è proceduto a reperire tutti gli elementi utili allo svolgimento della relazione di stima effettuando un sopralluogo in data 12/03/2026 e di in data 14/04/2026 presso l'immobile analizzato; inoltre sono state riscontrate le schede tecniche prodotte dall'ing. Marco Rosà di data 06/03/2025 per conto dell'Amministrazione Comunale e riferite all'intero immobile nelle quali sono riassunte le caratteristiche tecniche/impiantistiche, urbanistiche e catastali dei singoli appartamenti.

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 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 Flaim 20 Rovereto (TN)

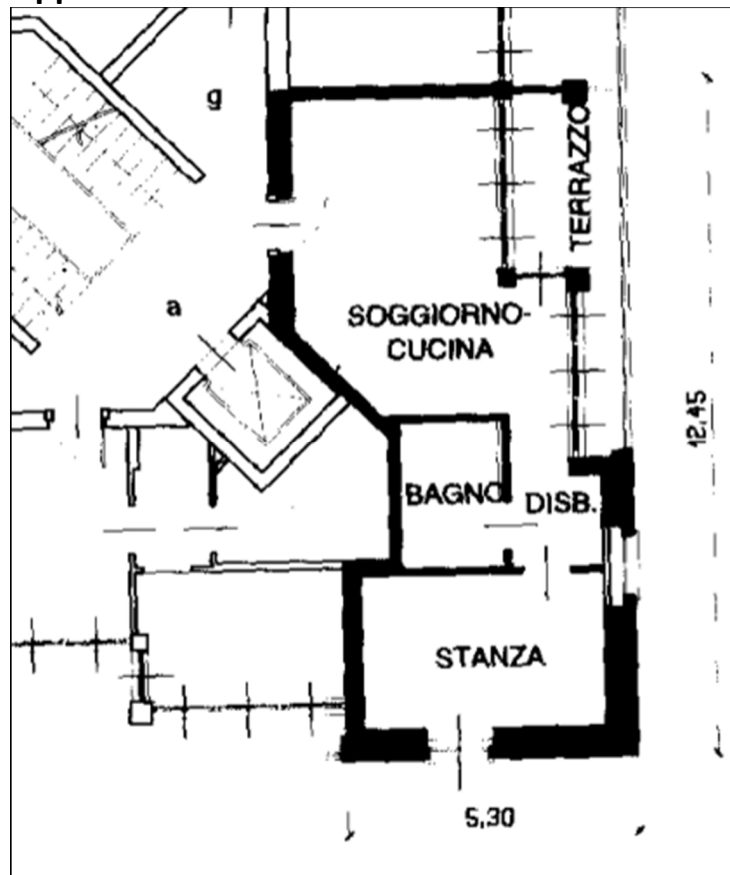


5. Estratto mappa: p.ed. 1035 C.C. Rovereto

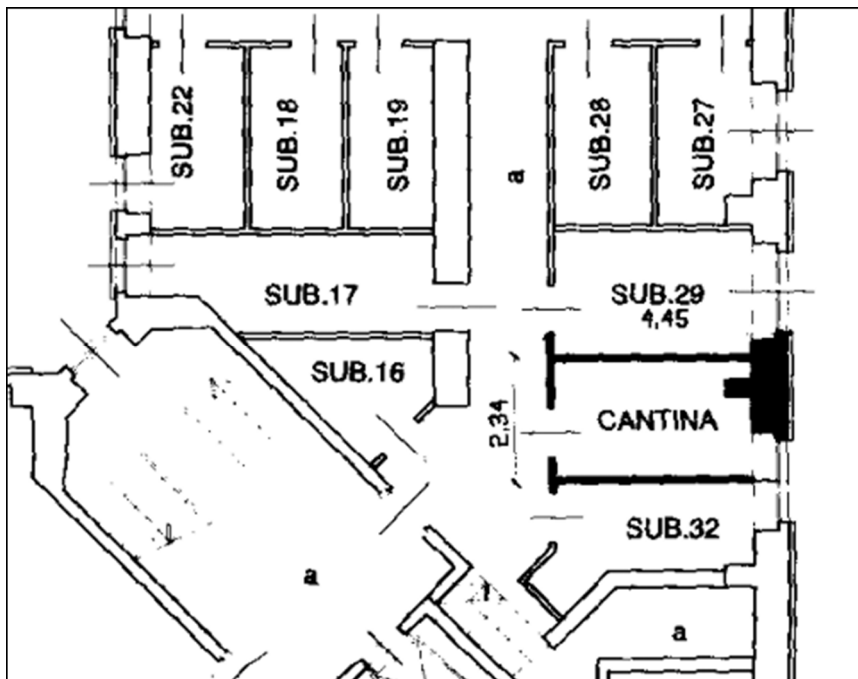


6. Pianta distributiva unità abitativa SUB 30 p.ed. 1035 C.C. Rovereto:

Piano secondo appartamento



Piano interrato cantina



Si tratta di valutare un appartamento situato in centro città a Rovereto (TN) posto al piano secondo di un edificio residenziale di proprietà del Comune di Rovereto con annessa cantina posta al piano interrato. L'appartamento è valutato in buone condizioni di manutenzione pronto per essere locato. Per quanto alle caratteristiche tecniche, impiantistiche, documentazione catastale ed urbanistica si allega la scheda tecnica n. 24 che riassume tali dati.

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 30 risulta pari mq 64,00.

Le quotazioni riportate da "OMI" emanato da Agenzia delle Entrate secondo semestre 2025 (ultimo disponibile) per tale zona di Rovereto centro, riportano il valore di locazione da un minimo di €. 4,90/mq ad un massimo di €. 6,40/mq.

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	2200	2500	L	4,9	6,4
Abitazioni civili	Ottimo	2800	3300	L	5	7,5
Box	NORMALE	1200	1500	L	4,1	6,1

In considerazione del fatto che l'immobile:

- Risulta in buone condizioni di manutenzione
- Presenta le caratteristiche tecnico/impiantistico descritte nella scheda tecnica n.24 allegata alla presente relazione
- Risulta inserito in un'area centrale ben servita da tutti i servizi essenziali quali supermercati, farmacie, banche, scuole, parcheggi pubblici (Follone), ecc.

Ciò detto, si ritiene corretto applicare il massimo del valore OMI (osservatorio immobiliare dell'Agenda delle Entrate) come sopra riportato che risulta pari ad €. 6,40/mq.

VALORE DI STIMA canone di locazione SUB 30 p.ed. 1035 C.C. Rovereto			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE	€/mq	TOTALE
Appartamento con cantina individuato dal SUB 30 in p.ed. 1035 C.C. Rovereto, posto al piano rialzato ed interrato di un edificio situato in via Flaim 20 a Rovereto (TN)	mq 64,00	€. 6,40	€. 409,60
VALORE canone di locazione arrotondato mese			€. 410,00
VALORE canone di locazione anno			€. 4.920,00

Tanto ho ritenuto dover esporre in base al mandato affidatomi.

Il tecnico

geom. Claudio Iachelini



Rovereto, lì 06/05/2026

Allegati:

1. Scheda tecnica n. 24