

# PERIZIA ESTIMATIVA

## IMMOBILI SOCIETARI

p.ed. 1227 pp.mm. 1,2,3,4,5,6,9,35,36,48 C.C. Mattarello

p.ed. 1166 p.m. 38 C.C. Mezzocorona

Trento, Settembre 2020

Committente  
--- Omissis ---

Tecnico  
--- Omissis ---

---

# 1 PREMESSA

Su incarico del sig. --- Omissis --- per conto di --- Omissis ---, il sottoscritto geom. --- Omissis --- accetta di procedere alla valutazione del compendio immobiliare che fa capo alla sopra citata società, attenendosi al Codice delle Valutazioni Immobiliari. Per omogeneità di valutazione, vengono creati due corpi di stima contraddistinti dai seguenti estremi tavolari:

## **CORPO 1**

Laboratori e posti auto

### **in C.C. Mattarello p.ed.1227**

**P.M. 1** – a piano sotto strada: posto auto.

**P.M. 2** – a piano sotto strada: posto auto.

**P.M. 3** – a piano sotto strada: posto auto.

**P.M. 4** – a piano sotto strada: posto auto.

**P.M. 5** – a piano sotto strada: posto auto.

**P.M. 6** – a piano sotto strada: posto auto.

**P.M. 9** – a piano sotto strada: posto auto.

**P.M. 35** - a piano terra: laboratorio artigianale con piazzale.

**P.M. 36** - a piano terra: laboratorio artigianale, ufficio e piazzale.

**P.M.48** - a piano primo: laboratorio con uffici e piazzale.

## **CORPO 2**

Box auto

### **in C.C. Mezzocorona p.ed. 1166 p.m.38**

Sarà adottata una metodologia di stima sintetica atta a determinare il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, mediante la determinazione della superficie commerciale e il reperimento dei prezzi unitari di mercato presso fonti aggiornate e attendibili.

Il perito, con le dovute motivazioni, si riserva di adeguare i valori economici alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'intero immobile.



## 7.2 Caratteristiche costruttive

Il fabbricato in cui si trova il bene oggetto di stima si trova in un complesso principalmente ipogeo, realizzato nel più ampio progetto di riqualificazione di Palazzo Martini e della costruzione di nuovi spazi pubblici per la cittadinanza.

Costruito nella prima metà degli anni 2010, è stato realizzato con una struttura portante di pilastri e solai prefabbricati. Il secondo piano interrato, adibito a garage, è suddiviso in due zone, una con box auto chiusi e l'altra con posti auto aperti.

Il piano garage è facilmente raggiungibile attraverso ampia rampa carrabile dalla SP29 e attraverso vani scala, completi di ascensore dalla piazza sovrastante.

Al piano superiore si trovano spazi pubblici di relazione e locali a servizio delle attività presenti nella piazza.

## 7.3 Coerenze

Il complesso è realizzato con uno stile moderno, ma molto ben inserito nel tessuto storico che lo circonda e lasciando parecchio spazio anche al verde pubblico, essendo tutta la parte edificata interrata.

Nord: volge verso gli edifici storici esistenti

Est: confinante con una zona coltivata a vite

Sud: fronte che si affaccia su di una ampia zona verde, con sbocco sulla SP29

Ovest: affaccio su Palazzo Martini

## 7.4 Stato di conservazione

Lo stato di conservazione è ottimo in funzione della recente costruzione.

# 8 TITOLARITA' – Estratto da Libro Fondiario

## 8.1 Identificazione e consistenza dal foglio A1-A2

**P.T.** 3010

**P.ED.** 1166 C.C. Mezzocorona

**P.M. 38** – a piano sotto strada: posto auto.

## 8.2 Intestati - foglio B

--- Omissis --- - C.F.:--- Omissis ----Trento

### **8.3 Vincoli ed oneri giuridici che gravano l'immobile – foglio C**

Diritti di ipoteca vari come da allegato

## **9 SITUAZIONE CATASTALE**

### **9.1 Classificazione, rendita e valore fiscale dell'immobile**

**P.M.38** - sub.38 – cat. C/6 – Sup. 20 mq;

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato dei luoghi.

## **10 SITUAZIONE URBANISTICA**

### **10.1 Regolarità edilizia**

La recente costruzione del complesso e la sua corretta intavolazione e accatastamento fanno presupporre una costruzione a seguito di regolare rilascio dei permessi da parte del comune.

## **11 DESCRIZIONE ANALITICA**

### **11.1 Box auto – p.m. 38**

Si tratta di un box auto coperto posto al secondo piano interrato.

#### **11.1.1 Finiture**

Il box si presenta molto ben rifinito e completo di tutti gli impianti necessari al suo corretto utilizzo.



## 12 VALUTAZIONE

### 12.1 Ricerca valori di mercato

Osservatorio del Mercato Immobiliare, Agenzia delle Entrate – semestre 2/2019

Mattarello

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: TRENTO

Comune: TRENTO

Fascia/zona: Suburbana/MATTARELLO

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	OTTIMO	900	1100	L	3,5	5	L
Laboratori	OTTIMO	1000	1400	L	4	6	L

Provincia: TRENTO

Comune: TRENTO

Fascia/zona: Suburbana/MATTARELLO

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	OTTIMO	1800	2100	L	5	7	L

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: TRENTO

Comune: TRENTO

Fascia/zona: Suburbana/MATTARELLO

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

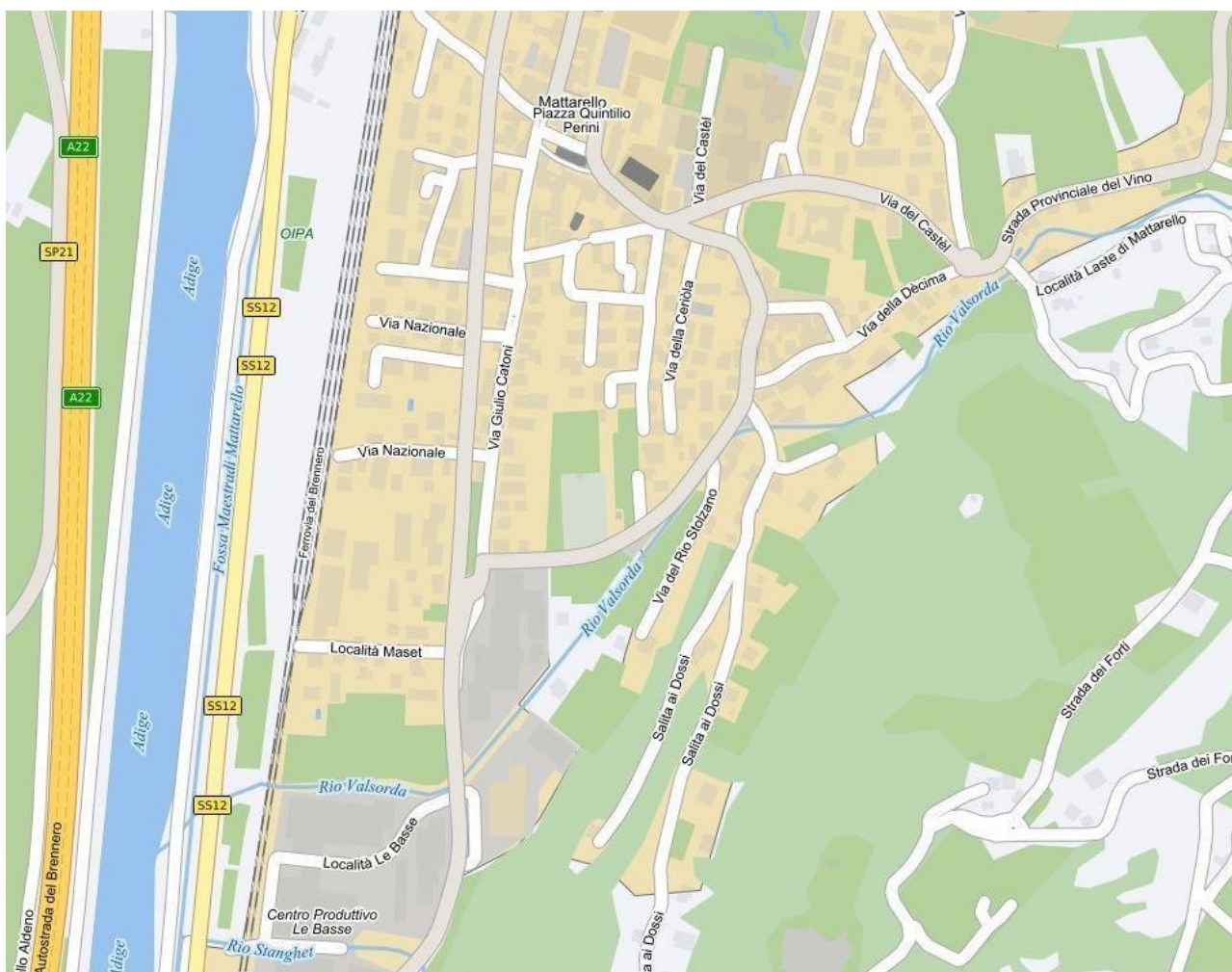
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1900	2200	L	6	7	L
Abitazioni civili	Ottimo	2600	3000	L	7	8	L
Box	NORMALE	1300	1500	L	2,8	4	L



## Mattarello

Euro al mq	Compravendita appartamenti				Box o garages	
	Nuovo	Usato	Da risanare	Da ristrutturare	Vendita	Locazione
MINIMO	2.500	1.400	1.000	700	20.000	50,00
MASSIMO	2.700	1.900	1.200	900	25.000	70,00

Negozi		Uffici		Laboratori		Capannoni	
Vendita	Locazione	Vendita	Locazione	Vendita	Locazione	Vendita	Locazione
1.700	7,00	1.700	5,00	1.200	4,00	800	3,50
2.000	9,00	1.900	7,00	1.500	6,00	1.000	5,00







## 12.2 Attribuzione valori unitari

La determinazione del valore unitario prenderà come riferimento i valori medi tra quelli indicati nella forbice delle compravendite di appartamenti usati nella zona.

La valutazione del posto auto deriva dal valore di riferimento proposto dalle fonti OMI e FINMA che tuttavia trattano box e garage. Le dimensioni limitate e il fatto che si tratta di un posto auto coperto si ritiene di attribuire un valore unitario pari a 1.000 euro/mq.

Valori medi per laboratori rilevati:

OMI	1.200 €/mq
Guida Casa	1.350 €/mq
Valore di stima	1.275 €/mq

Il perito ritiene di applicare un coefficiente migliorativo per le superfici adibite ad ufficio.

### 12.3 Consistenza e valutazione

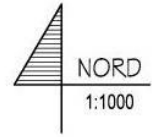
Descrizione	S		S comm	V unitario	Stima
	mq	coeff.	mq	€/mq	
<b>CORPO 1</b>					
<b>pm 1</b> posto auto coperto			13,00	1.000,00	13.000,00 €
<b>pm 2</b> posto auto coperto			13,00	1.000,00	13.000,00 €
<b>pm 3</b> posto auto coperto			13,00	1.000,00	13.000,00 €
<b>pm 4</b> posto auto coperto			13,00	1.000,00	13.000,00 €
<b>pm 5</b> posto auto coperto			13,00	1.000,00	13.000,00 €
<b>pm 6</b> posto auto coperto			13,00	1.000,00	13.000,00 €
<b>pm 9</b> posto auto coperto			13,00	1.000,00	13.000,00 €
<b>pm 35</b>					
laboratorio	80	1,00	80,00	1.275,00	102.000,00 €
piazzale	35	0,25	8,75	1.275,00	11.156,25 €
				1.275,00	
<b>pm 36</b>				1.275,00	
ufficio	90	1,15	103,50	1.275,00	131.962,50 €
laboratorio	205	1,00	205,00	1.275,00	261.375,00 €
piazzale	79	0,25	19,75	1.275,00	25.181,25 €
				1.275,00	
<b>pm 48</b>				1.275,00	
ufficio	132	1,15	151,80	1.275,00	193.545,00 €
laboratorio	290	1,00	290,00	1.275,00	369.750,00 €
piazzale	16	0,50	8,00	1.275,00	10.200,00 €
parziale Corpo 1					1.196.170,00 €
<b>CORPO 2</b>					
<b>pm 38</b> box auto	20		20,00	1.200,00	24.000,00 €
parziale Corpo 2					24.000,00 €
<b>TOTALE COMPENDIO IMMOBILIARE</b>					<b>1.220.170,00 €</b>
<b>IMPORTO DI PRONTO REALIZZO -25%</b>					<b>915.127,50 €</b>

# 14 ALLEGATI

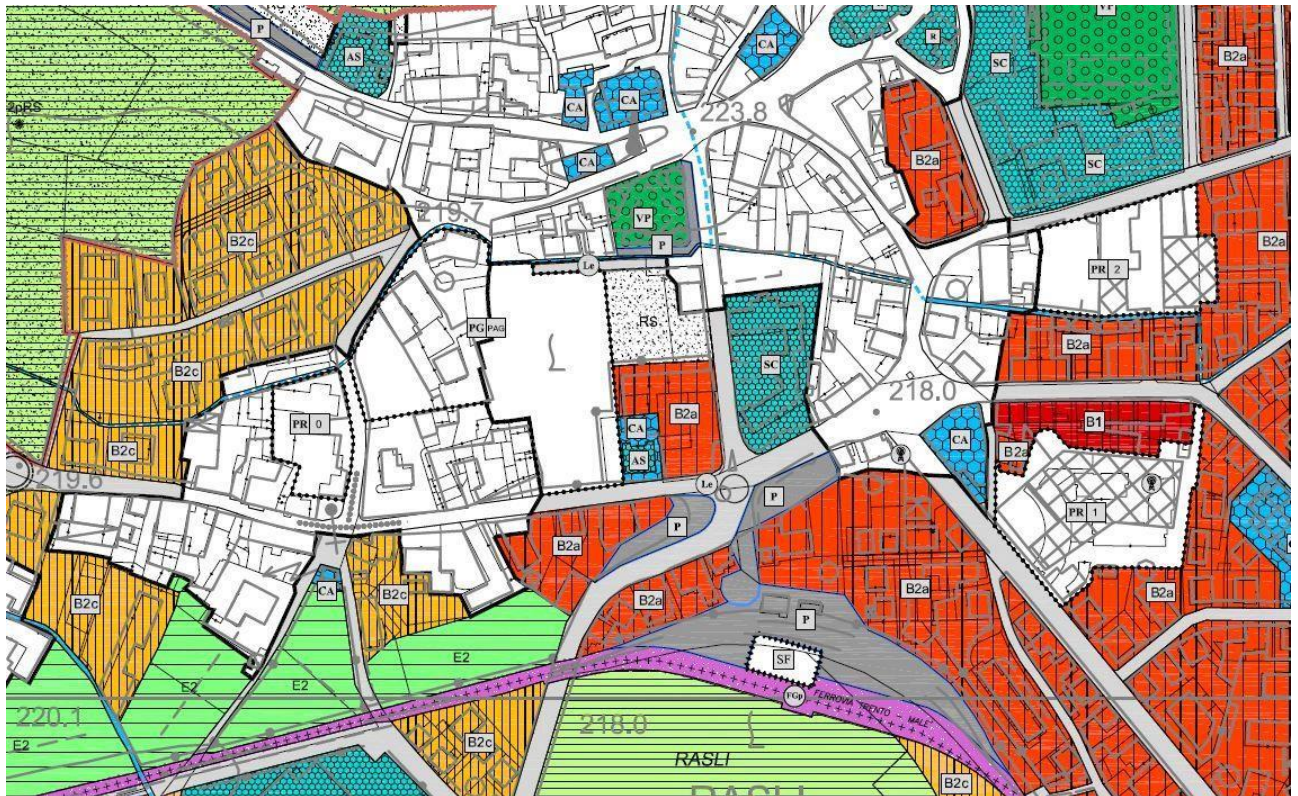
## 14.1 CORPO 2

### COROGRAFIA:

P.ed.1166 C.C. MEZZOCORONA







**LEGENDA**

2900					
2100					
2101					
<b>Ambito del PRG-15</b>					
4000					
4001					
<b>Sistema Infrastrutturale</b>					
					<b>vedi NTA</b>
PR0					articolo 27
PR1					articolo 27
PR2					articolo 28
PR3					articolo 28
PR4					articolo 28
PR5					articolo 28
PR6					articolo 28
PR7					articolo 28
PR8					articolo 28
PR9					articolo 28
PR10					articolo 28
PR11					articolo 28
PR12					articolo 28
PR13					articolo 28
PR14					articolo 28
PR15					articolo 28
PR16					articolo 28
PR17					articolo 28
PR18					articolo 28
PR19					articolo 28
PR20					articolo 28
PR21					articolo 28
PR22					articolo 28
PR23					articolo 28
PR24					articolo 28
PR25					articolo 28
PR26					articolo 28
PR27					articolo 28
PR28					articolo 28
PR29					articolo 28
PR30					articolo 28
PR31					articolo 28
PR32					articolo 28
PR33					articolo 28
PR34					articolo 28
PR35					articolo 28
PR36					articolo 28
PR37					articolo 28
PR38					articolo 28
PR39					articolo 28
PR40					articolo 28
PR41					articolo 28
PR42					articolo 28
PR43					articolo 28
PR44					articolo 28
PR45					articolo 28
PR46					articolo 28
PR47					articolo 28
PR48					articolo 28
PR49					articolo 28
PR50					articolo 28
PR51					articolo 28
PR52					articolo 28
PR53					articolo 28
PR54					articolo 28
PR55					articolo 28
PR56					articolo 28
PR57					articolo 28
PR58					articolo 28
PR59					articolo 28
PR60					articolo 28
PR61					articolo 28
PR62					articolo 28
PR63					articolo 28
PR64					articolo 28
PR65					articolo 28
PR66					articolo 28
PR67					articolo 28
PR68					articolo 28
PR69					articolo 28
PR70					articolo 28
PR71					articolo 28
PR72					articolo 28
PR73					articolo 28
PR74					articolo 28
PR75					articolo 28
PR76					articolo 28
PR77					articolo 28
PR78					articolo 28
PR79					articolo 28
PR80					articolo 28
PR81					articolo 28
PR82					articolo 28
PR83					articolo 28
PR84					articolo 28
PR85					articolo 28
PR86					articolo 28
PR87					articolo 28
PR88					articolo 28
PR89					articolo 28
PR90					articolo 28
PR91					articolo 28
PR92					articolo 28
PR93					articolo 28
PR94					articolo 28
PR95					articolo 28
PR96					articolo 28
PR97					articolo 28
PR98					articolo 28
PR99					articolo 28
PR100					articolo 28

**Sistema Insedativo**

Area per servizi e attrezzature pubbliche o di interesse generale (Elenco A in Relazione)

F101			
F208			
F203			
F213			
F207			
F301			
F201			
F305			
F306			
H100			
F430			
L104			
F808			articolo 32
B101			articolo 14 e Allegato B
B102			articolo 15
B103			articolo 15
C101			articolo 15
B102			articolo 16

**vedi NTA**

articolo 13

Z504			
Z505			
Z508			
Z501			
D101			
D104			
D105			
L108			

art. 5 e 15 e Allegato A

articolo 5

articolo 18

articolo 5

articolo 17

articolo 18

articolo 19

L109			
E104			articolo 20
E104			articolo 20bis
Z505			articolo 20ter
E109			articolo 21
E107			articolo 22
F801			articolo 23
F802			articolo 24
E102			articolo 25
E108			articolo 26
Z504			articolo 26bis
F303			articolo 40bis
Z30			articolo 39ter
G101			articolo 7
F801			articolo 7bis
G109			articolo 7

PLANIMETRIE:

BOX AUTO – SECONDO PIANO INTERRATO

