

oggetto

Relazione di stima di immobile in Comune di Volano
Estremi catastali: particella edificiale 186 porzione materiale 2 sub 3 –
Comune Catastale Volano
Richiedente: Comune di Volano
Protocollo RdP cliente richiedente n. 1695 data 02/03/2021
Protocollo RdP ufficio ricevente n. 21029 data 02/03/2021
Negoziio giuridico: Accordo di Collaborazione prot. n. 55547 stipulato in
data 20/05/2021



Relazione di stima di immobile in Comune di Volano

Estremi catastali: particella edificiale 186 porzione materiale 2 sub 3 in Comune Catastale Volano

Richiedente: Comune di Volano

Protocollo RdP cliente richiedente n. 1695 data 02/03/2021

Protocollo RdP ufficio ricevente n. 21029 data 02/03/2021

Negoziio giuridico: Accordo di Collaborazione prot. n. 55547 stipulato in data 20/05/2021

INDICE

Premessa.....	3
Parte I – Descrizione generale del bene.....	3
1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE.....	3
1.1 Descrizione dell'immobile	3
1.2 Dati catastali	4
1.3 Dati tavolari	4
1.4 Consistenza.....	5
2 DESCRIZIONE TECNICO LEGALE	5
2.1 Quadro normativo vigente.....	5
2.2 Descrizione urbanistica.....	5
2.3 Potenzialità edificatoria	7
Parte II – Processo di valutazione.....	7
3 PROCESSO DI VALUTAZIONE	7
3.1 Scopo della stima.....	7
3.2 Analisi del mercato immobiliare	7
4 METODOLOGIA ESTIMATIVA.....	8
4.1 Metodologia estimativa adottata.....	8
4.2 Valore di mercato	9
4.2.1 Applicazione del MCA.....	9
4.2.2 Il procedimento del MCA	10
CONCLUSIONI	23

PREMESSA

La presente relazione di stima viene redatta a seguito di richiesta del Comune di Volano (TN) del 2 marzo 2021, con nota protocollo n. 1695, e successiva stipula di Accordo di collaborazione del 20 maggio 2021 di prot. n. 55547.

Scopo della stima è la valutazione di un appartamento di proprietà comunale individuato dalla particella edificiale 186 porzione materiale 2 sub 3 in Comune Catastale di Volano, con riferimento alla data della richiesta, ovvero il 2 marzo 2021.

La seguente relazione di stima è effettuata sulla base della documentazione pervenuta in allegato alla richiesta del Comune, di quella acquisita al Catasto e al Libro Fondiario della Provincia Autonoma di Trento e dalle informazioni assunte a seguito del sopralluogo effettuato in data 1 luglio 2021.

L'immobile oggetto di valutazione è stato considerato non gravato da alcun vincolo, peso, vizio e servitù (attive e passive) e/o quant'altro potesse pregiudicare o influenzare la valutazione, eccezion fatta per i vincoli urbanistici e edilizi, ed il valore è da ritenersi al netto di eventuali spese che si rendessero necessarie per operazioni di bonifica e/o attività di regolarizzazione di tipo amministrativo.

PARTE I – DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

Volano è un Comune della Provincia Autonoma di Trento situato nell'alta Vallagarina, distante circa 5 km da Rovereto e circa 21 km da Trento.

Il paese è attraversato dalla SS12 dell'Abetone e del Brennero e dista circa 5 km dal casello autostradale Rovereto Nord dell'A22 autostrada del Brennero.

L'economia si basa principalmente sulla produzione di vino locale e sul turismo data la posizione centrale tra Trento, Riva del Garda e Folgaria.

Il Comune è dotato di tutti i servizi indispensabili, quali piccoli esercizi commerciali, istituti scolastici, banca, ufficio postale, ambulatorio medico, farmacia, ecc.

1.1 Descrizione dell'immobile

Il Comune di Volano ha richiesto un *“servizio tecnico estimativo relativo alla*

valutazione della p.m. 2 della p.ed. 186 c.c. Volano acquisita mediante certificato di eredità G.N. 603 di data 05/02/2020. Il Comune di Volano intende alienare la porzione di fabbricato”.

L’edificio, di antica costruzione (prima metà dell’ottocento), è costituito da tre piani fuori terra e da un piano sottotetto. È ubicato nel centro storico di Volano al civico 12 di via Roma dal quale si accede, attraverso un portico, ad un cortile interno. I piani superiori sono accessibili tramite scale esterne che insistono sul cortile.

L’unità immobiliare in valutazione (p.m. 2 sub 3) è costituita da un appartamento ubicato al secondo piano composto da atrio, cucina, bagno, tre stanze, ripostiglio e terrazzo oltre ad una soffitta nel piano sottotetto e ad un avvolto al piano terra.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in muratura di pietra e copertura con orditura in legno e manto di copertura in tegole.

L’appartamento oggetto di stima presenta pareti intonacate e tinteggiate; gli infissi sono in legno e vetro con persiane esterne. Sono presenti gli impianti elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento autonomo con caldaia presente nell’atrio.

La soffitta nel piano sottotetto e l’avvolto al piano terra sono allo stato grezzo.

Nel complesso l’immobile si presenta in normali condizioni di manutenzione.

1.2 Dati catastali

Catasto Fabbricati:

C.C.	Foglio	Particella	PM	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. m ²	Piano	Rendita € Valore IMIS
Volano	12	186	2	3	A/3	3	6 vani	109	T-2-3	294,38 € 49.455,84

1.3 Dati tavolari

Dalla lettura del foglio B – p.m. 2 della p.ed. 186 della P.T. 1771/II C.C. Volano del libro maestro del Libro Fondiario di Rovereto, si rileva che il diritto di proprietà all’epoca di riferimento della presente stima era intestato per l’intero a:

Comune di Volano, CF/P.Iva: 00369340229.

1.4 Consistenza

Ai fini della presente valutazione si assume la consistenza catastale riportata al punto 1.2 e pari a 109 m².

2 DESCRIZIONE TECNICO LEGALE

2.1 Quadro normativo vigente

Alla data di riferimento della stima risulta vigente il Piano Regolatore Generale del Comune di Volano - Variante N. 10 approvata con Deliberazione della Giunta Provinciale n. 127 del 07/02/2020 in vigore dal 28/02/2020.

2.2 Descrizione urbanistica

La p.ed. 186 del C.C. di Volano ricade in “Zone A – Insediamenti ed elementi Storici” – “Categoria operativa R3” regolate dall’art. 22 delle Norme di Attuazione e del quale si riporta uno stralcio:

Art. 22

CATEGORIE OPERATIVE "R1" - "R2" - "R3" - "R6" - "Edifici pertinenziali"

1. Le planimetrie di progetto provvedono ad individuare la categoria operativa attribuita ad ogni singola unità edilizia.

Le categorie determinano analiticamente gli interventi ammessi sugli elementi costitutivi dell'edificio così come definiti dall'art. 77 della L.P. 4 agosto 2015, n. 15.

Per tali categorie, individuate con le lettere "R1" - "R2" - "R3" - "R7" - "R6" - "Edifici pertinenziali" sono ammessi esclusivamente gli interventi così come di seguito riportati e normati nei rispettivi articoli.

Sono assoggettati a restauro gli edifici e i manufatti:

a) Dichiarati di interesse culturale ai sensi del D. Lgs. 22.01.2004 n. 42, o sottoposti alle disposizioni dell'art. 12 del medesimo D. Lgs..

b) Gli edifici di carattere collettivo (religioso e civile) padronale edificati prima del 1860 e non sottoposti successivamente ad alterazioni sostanziali dell'organismo

edilizio; edificati anche dopo il 1860 ma che presentano caratteri architettonici e/o tipologici particolarmente significativi.

OMISSIS

4. Per la categoria operativa "R3", oltre a quanto stabilito per la categoria operativa R2, si ammettono gli interventi previsti dal comma 1, lett. e) dell'art. 77 della L.P. 15/2015 e le seguenti opere:

□ interventi di adeguamento dell'edificio a nuove e diverse esigenze, anche con cambio di destinazione d'uso. È possibile variare l'impianto strutturale interno e distributivo dell'edificio, modificandone l'aspetto architettonico e i materiali.

□ ampliamenti laterali o in sopraelevazione nel limite massimo del 20% della SUN per edifici con superficie utile netta esistente inferiore o uguale a 240 mq;

per gli edifici aventi una SUN esistente inferiore o uguale a 360 mq sono ammessi ampliamenti nel limite massimo del 7%. Sono inoltre ammessi ampliamenti superiori al 20% della SUN nel rispetto del volume urbanistico esistente.

Gli interventi ammessi sono subordinati alla preventiva presentazione di un dettagliato elaborato di rilievo corredato di tutti gli elementi atti ad individuare eventuali caratteristiche architettoniche e materiali di pregio nonché la presenza di elementi di particolare valore storico-testimoniale soggetti a tutela ai sensi dell'art. 11 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, Codice dei beni culturali e del paesaggio.

In caso di edifici di proprietà pubblica la demolizione e ricostruzione è ammessa solo a seguito di accertamento negativo della verifica dell'interesse culturale, ai sensi dell'art. 12 del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

Gli interventi di ricostruzione dovranno riproporre assetti planivolumetrici nonché caratteri tipologici ed elementi costruttivi compatibili con il contesto storico in cui ricadono (forma semplice e compatta, eliminazione di tutti gli elementi incongrui, ecc.) e riferirsi alle indicazioni contenute nel Manuale di intervento per gli insediamenti storici.

Nella ricostruzione vanno progettati anche i fronti degli edifici liberati da eventuali demolizioni per dare loro compiutezza formale e dignità architettonica.

La ricostruzione può recuperare i volumi e le superfici utili delle superfetazioni inglobandoli nei nuovi involucri e corpi di fabbrica. La ricostruzione di volumi cadenti o perduti deve basarsi o su documentazione attendibile o sul contesto circostante e sui caratteri delle tipologie simili.

E' ammessa edificazione continua lungo il fronte stradale, in ciglio o in arretrato, in aderenza o in appoggio, fatte salve le norme vigenti e quanto previsto all'art. 12.

2.3 Potenzialità edificatoria

Alla luce delle predette norme di attuazione l'immobile non presenta potenzialità edificatoria.

Parte II – Processo di valutazione

3 Processo di valutazione

3.1 Scopo della stima

Finalità della presente stima è la valutazione della porzione materiale 2 della particella edificiale 186 nel Comune Catastale di Volano di proprietà comunale al fine di una eventuale alienazione.

Come già riportato, nella determinazione del valore si è supposta l'inesistenza, all'epoca di riferimento della stima, di vincoli, pesi, vizi e servitù e quant'altro potesse pregiudicare o influenzare la valutazione stessa dell'immobile, eccezion fatta per i vincoli urbanistici ed il valore è da ritenersi non comprensivo di eventuali spese che si rendessero necessarie per attività di bonifica e/o regolarizzazione di tipo amministrativo.

3.2 Analisi del mercato immobiliare

Volano (Trento) - Zona OMI B1/ Centro abitato

Per individuare la metodologia estimativa più appropriata per determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è stata condotta preliminarmente una approfondita analisi sull'andamento del mercato all'epoca della stima stessa, con

riferimento alla zona B1 del Comune di Volano, ottenendo dati esaustivi di riferimento per immobili residenziali.

Segmento del mercato immobiliare di tipo residenziale

Ambito territoriale di riferimento: Comune di Volano.

Per determinare il più probabile valore di mercato è stata condotta una approfondita analisi sull'andamento del mercato all'epoca della stima stessa, con riferimento alla zona B1 del Comune di Volano. Si è rilevato che nell'ambito territoriale di riferimento, il mercato immobiliare residenziale registrava in generale una sostanziale stazionarietà del numero di compravendite. Dalle informazioni di mercato disponibili, si evince anche una sostanziale stazionarietà dei prezzi. Complessivamente il mercato del segmento immobiliare di riferimento si presenta abbastanza dinamico per le compravendite, con discreta disponibilità di dati di scambio di immobili residenziali.

Indicatori di mercato

L'immobile in valutazione ricade nella zona OMI B1 – Centro abitato del Comune di Volano. Le relative quotazioni di mercato rilevate da quest'Agenzia riportano per il 2° semestre 2020 (ultimo dato pubblicato), per la destinazione d'uso "Residenziale" e per la tipologia "Abitazioni civili" in stato manutentivo ottimo, un minimo di 2.100,00 €/m² e un massimo di 2.300,00 €/m², e in stato manutentivo normale un minimo di 1.500,00 €/m² e un massimo di 1.700,00 €/m². L'epoca di riferimento della presente stima è il 1° semestre 2021 le cui relative quotazioni di mercato non sono state ancora pubblicate ma si ritiene non vi siano variazioni significative rispetto a quelle del 2° semestre 2020.

4 METODOLOGIA ESTIMATIVA

4.1 Metodologia estimativa adottata

Per la determinazione del più probabile valore della p.m. 2 della p.ed. 186 CC Volano è stato preso in esame l'aspetto economico del valore di mercato. È stato preso a riferimento il più probabile valore unitario di mercato dell'unità immobiliare residenziale considerata nello stato manutentivo attuale (*normale*), ottenuto tramite

il procedimento comparativo denominato “*Market Comparison Approach*” (MCA). Il MCA (Market Comparison Approach) tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili presi a comparazione con quelli dell’immobile “tipo” e si basa sull’analisi della domanda e dell’offerta nel mercato di beni simili.

4.2 Valore di mercato

4.2.1 Applicazione del MCA

Il presupposto per l’applicabilità del metodo estimale comparativo denominato MCA (Market Comparison Approach) è che il bene in stima sia apprezzato dal mercato e che esista un mercato di beni simili e/o comunque comparabili.

L’MCA è un procedimento comparativo pluriparametrico, fondato sull’assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato a una specifica caratteristica apprezzata dal mercato. Le caratteristiche possono essere:

quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, ecc.);

qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad esempio: scadente – normale – ottimo);

qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente – non presente).

L’entità con cui una caratteristica è presente nell’immobile (nel caso di caratteristica quantitativa) ovvero il grado con il quale essa è posseduta (nel caso di caratteristica qualitativa) determina l’entità del prezzo componente corrispondente, essendo questo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto “*prezzo marginale*”. Tale prezzo esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa. I prezzi marginali adottati fanno riferimento a rapporti mercantili, costi unitari e coefficienti dedotti dall’analisi del mercato locale, dalla prassi estimativa e dalla letteratura tecnica.

4.2.2 Il procedimento del MCA

Ai fini della comparazione, da un lato si dispone dell'immobile da valutare (*subject*) del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo, e dall'altro un campione omogeneo costituito dagli immobili di confronto (*comparables*) dei quali devono essere noti il prezzo/valore e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il *subject*.

Fissato il campione il più possibile omogeneo, le fasi in cui si articola la metodologia di comparazione sono le seguenti:

- compilazione della TABELLA DEI DATI (*sales summary grid*): è una tabella in cui sono riportate per tutte le caratteristiche ($j=1, \dots, n$) - relative ai *comparables* C_i ($i=a, \dots, h$) e al *subject* (S) - la quantità o la qualità corrispondente secondo la rispettiva unità di misura o il punteggio relativo al nomenclatore che rappresenta la qualità con cui la caratteristica è posseduta;

- compilazione della TABELLA DEI PREZZI MARGINALI (*adjustments*): è una tabella composta dalla colonna delle caratteristiche (n), da tante colonne (m) dei corrispondenti prezzi marginali per quanti sono i *comparables* esaminati e dalla colonna delle unità di misura a essi relative;

- compilazione della TABELLA DI VALUTAZIONE (*sales adjustment grid*): è la tabella dei calcoli. In corrispondenza di ogni caratteristica, per ogni *comparable*, sono individuate tre colonne che contengono i seguenti valori:

$\Delta q_j (C_i)$ =differenza tra la quantità/punteggio della caratteristica j -esima posseduta dall'immobile in stima (qS_j) e la quantità/punteggio dell'analoga caratteristica posseduta dall'immobile di confronto (qC_{ij});

$pm_j (C_i)$ =prezzo marginale relativo alla caratteristica j -esima considerata per l'immobile di confronto (C_i);

$\Delta P_j (C_i)$ = prodotto delle due precedenti quantità.

Tale prodotto ΔP_j rappresenta la correzione di prezzo che si deve apportare all'immobile di confronto (C_i) per renderlo simile, rispetto alla caratteristica j -esima considerata, all'immobile in stima (S). Nelle ultime tre righe della tabella, per ciascun immobile di confronto (C_i), si calcola la sommatoria algebrica delle

correzioni di prezzo ($\Sigma\Delta P_j$), si riporta il relativo prezzo iniziale complessivo (PC_i) e, in ultimo, si effettua la somma algebrica tra detti due valori, ottenendo il cosiddetto prezzo corretto di ciascun comparabile ($PC_i + \Sigma\Delta P_j$).

I prezzi corretti, in teoria asintoticamente coincidenti tra loro, ma praticamente differenti all'interno di un *range* riconosciuto accettabile, rappresentano altrettanti valori probabili dell'immobile in stima.

Di tali prezzi si effettua una sintesi valutativa (*reconciliation*), attraverso la media aritmetica, ottenendo il valore dell'immobile in stima.

Scelta delle caratteristiche

Vengono di seguito elencate le caratteristiche, considerate maggiormente influenti sul prezzo di un immobile.

Il grado con cui ciascuna caratteristica è posseduta dal *subject* e dai *comparables* è riportato nella TABELLA DESCRITTIVA DEGLI IMMOBILI.

Tutte le caratteristiche dei *comparables*, il grado delle quali non sia desumibile dalle informazioni disponibili, vengono assunte per default pari alle omologhe del *subject*, al fine di evitare indebite correzioni dei prezzi.

Caratteristiche "Abitazione"		
Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie ragguagliata	m ²
Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Degradata	0
	Normale	1
	Ricercata	2
Tipologia architettonica dell'edificio	Economica	0
	Civile	1
	Signorile	2
Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparable)	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2
Livello di piano dell'uiu	Seminterrato	0
	Terra	3
	Rialzato	5

	Primo	6
	Secondo con ascensore	7
	Secondo senza ascensore	5
	Intermedio con ascensore	8
	Intermedio senza ascensore (n = numero piano)	7 - n
	Ultimo con ascensore	9
	Ultimo senza ascensore (n = numero piano)	8 - n
	Attico con ascensore	13
	Attico senza ascensore (n = numero piano)	12 - n
Orientamento prevalente dell'uiu	N	0
	NE-NO	1
	E-O	2
	SE-SO	3
	S	4
Stato manutentivo dell'uiu	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2
Numero di affacci	Uno	0
	Due	1
	Tre	2
	Quattro	3
	>Quattro	4
Numero WC	Uno	0
	Due	1
	>Due	2

Individuazione del set dei comparables

Indagini di mercato

La metodologia utilizzata (MCA) presuppone la disponibilità di un'adeguata casistica di riferimenti, ossia di un campione di dati omogeneo e quanto più possibile completo e attendibile.

Al fine di reperire una serie di dati di mercato nella stessa zona e/o limitrofe di quello in esame, relativi a unità immobiliari libere con la medesima destinazione di quella ricercata nella stima, compravendute in un lasso temporale, come specificato nel paragrafo 3.2, con quotazioni stabili e quindi comparabili, si sono condotte le indagini al fine di reperire atti di compravendita registrati presso l'Agenzia delle Entrate.

Poiché il Comune di Volano è un piccolo centro di circa 3.000 abitanti, ne consegue che nel piccolo borgo si trovi un numero limitato di immobili residenziali, con le logiche ricadute sul numero di transazioni immobiliari.

La ricerca di *comparables* non ha consentito di reperire immobili realizzati in epoca remota (ottocento) compravenduti nel triennio precedente la data di riferimento della stima. Pertanto, la suddetta ricerca è stata estesa ad immobili residenziali realizzati anche in epoche più recenti e ricadenti nel Comune di Volano nella stessa zona OMI del *subject* (B1-centro abitato).

Ciò ha permesso, per la destinazione "residenziale", di reperire dei *comparables* ubicati in un raggio compreso tra 650 m e 1,5 km dal *subject* elencati sinteticamente nelle tabelle seguenti.

Comparabile C_a

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		reg.to a Trento (UTAPSRI) al n. 22062/2020 serie 1T
Prezzo (€)		233.000,00
Data dell'atto:		02/10/2020
Comune:		Volano
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	via Venturi
	Numero civico	2
Dati catastali	Sezione	
	Foglio	11
	Particella edificiale	924
	Subalterno	4, 15
	Categoria	A/2, C/6

Descrizione ed ulteriori informazioni:	Appartamento distribuito su due piani collegati da scala interna: al primo piano zona giorno (soggiorno, cucina, bagno, tre balconi); al piano secondo zona notte (tre stanze, bagno, tre balconi); oltre a cantina e garage al piano interrato
---	---

Comparabile C_b

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		reg.to a Trento (UTAPSRI) al n. 12634/2020 serie 1T
Prezzo (€)		255.000,00
Data dell’atto:		05/06/2020
Comune:		Volano
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	via Spiazze
	Numero civico	40/28
Dati catastali	Sezione	
	Foglio	2
	Particella edificiale	937
	Subalterno	2, 8
	Categoria	A/2, C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Appartamento ubicato al piano terra con soggiorno-cucina, disimpegno, due bagni, tre stanze e piccolo giardino di pertinenza esclusiva, oltre ad un garage al piano interrato

Comparabile C_c

Fonte:	Compravendita
Estremi dell'atto:	reg.to a Trento (UTAPSRI) al n. 10368/2020 serie 1T
Prezzo (€)	210.000,00
Data dell'atto:	14/05/2020

Comune:		Volano
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	via Venturi
	Numero civico	22
Dati catastali	Sezione	
	Foglio	11
	Particella edificiale	949
	Subalterno	11, 46, 70
	Categoria	A/2, C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Appartamento ubicato al secondo piano con ascensore: soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, due stanze e tre balconi, oltre ad un garage nel piano interrato e un posto auto esterno al piano terra

Comparabile C_d

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		reg.to a Trento (UTAPSRI) al n. 3715/2020 serie 1T
Prezzo (€)		170.000,00
Data dell'atto:		04/02/2020
Comune:		Volano
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	via Ponta
	Numero civico	58/B
Dati catastali	Sezione	
	Foglio	2
	Particella edificiale	960
	Subalterno	2, 28
	Categoria	A/2, C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Appartamento ubicato al piano terra con soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, due stanze, due giardini di pertinenza esclusiva, oltre ad un garage e cantina nel piano interrato



Comparabile C_e

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		reg.to a Trento (UTAPSRI) al n. 5019/2019 serie 1T
Prezzo (€)		214.000,00
Data dell'atto:		17/07/2019
Comune:		Volano
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	via Stazione
	Numero civico	36
Dati catastali	Sezione	
	Foglio	12
	Particella edificiale	670
	Subalterno	2, 7
	Categoria	A/2, C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Appartamento ubicato al primo piano con soggiorno-cucina, corridoio, bagno, due stanze, tre balconi, oltre ad un garage

Per tener conto della diversa tipologia architettonica del subject (risalente alla prima metà dell'ottocento con scale di accesso ai piani superiori tramite scale esterne sul cortile) rispetto ai comparables (risalenti ad epoche più recenti con vani scala interni ai fabbricati), la caratteristica *“Tipologia architettonica dell’edificio”* è stata assunta *“economica”* per il *subject* e *“civile”* per i *comparables*.

L'immobile in valutazione risulta privo di garage/posto auto scoperto a differenza dei comparables; tuttavia si fa presente che il cortile interno (area di pertinenza

delle tre unità immobiliari presenti nel fabbricato e in comproprietà tra i loro titolari), sebbene non espressamente indicato al Libro Fondiario, è utilizzato in parte come parcheggio (in una delle foto allegate si intravede un'auto). La relativa superficie (opportunamente ragguagliata e suddivisa pro quota tra le tre unità immobiliari) risulta nella consistenza catastale a suo tempo calcolata in occasione dell'accatastamento. Pertanto, si ritiene che anche il subject sia dotato di almeno un posto auto scoperto.

Determinazione del valore di mercato

Tabelle di comparazione

Le tabelle che implementano la comparazione nel metodo MCA sono riportate in sequenza nei seguenti allegati:

Nella *Tabella "A" - Immobili in comparazione*, sia per l'immobile oggetto di stima che per ciascun immobile di confronto sono indicati: gli estremi degli atti di compravendita, le informazioni relative alla localizzazione, gli identificativi catastali, una sintetica descrizione, il prezzo di compravendita, i dati di superficie, nonché le caratteristiche significative ai fini della comparazione espresse in livello o quantità possedute.

Nella *Tabella "B" - Test di ammissibilità*, sono indicati per ciascun comparabile disomogeneo i coefficienti K_e e K_l , nonché il prezzo unitario corretto ($p'ci$), determinato dal prodotto del prezzo unitario rilevato (p_{ci}) per i suddetti coefficienti. Va poi verificato che i prezzi riallineati siano compresi nell'intervallo dei valori della zona OMI in cui ricade l'immobile da stimare, ampliato dei costi unitari previsti per lavori di manutenzione, considerato che la quotazione OMI è in genere riferita allo stato manutentivo normale. Nella tabella viene indicato il costo unitario necessario per portare un immobile dallo stato manutentivo scadente a quello normale (C') e il costo unitario necessario per passare dallo stato manutentivo normale a quello ottimo (C''). Di conseguenza, per tener conto dei possibili diversi stati manutentivi dei comparabili, l'intervallo di confronto è così determinato: (valore minimo OMI – C'); (valore massimo OMI + C''). Gli immobili i cui prezzi unitari riallineati non

ricadono nell'intervallo sopra descritto vengono scartati dal campione esaminato e segnalati nella tabella come non ammissibili.

Nella *Tabella "C" - Dati*, sono indicate, per tutte le caratteristiche prese in esame, le quantità/punteggi corrispondenti a ciascun comparabile del campione selezionato e all'immobile da stimare.

Nella *Tabella "D" - Prezzi impliciti*, sono indicati per ciascun comparabile i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in genere in percentuale (Kci) del prezzo complessivo rilevato/riallineato del corrispondente comparabile ovvero, per alcune caratteristiche, mediante la superficie dell'immobile da stimare; per la consistenza si utilizza il prezzo unitario minimo riscontrato sull'intero campione dopo essere stato eventualmente sottoposto al test di ammissibilità.

Al termine delle operazioni si dispone, per ogni immobile di confronto, di un insieme di correzioni del prezzo iniziale, ciascuna delle quali rappresenta l'effetto della comparazione della corrispondente caratteristica.

Sintesi valutativa

La compilazione della tabella di valutazione permette di calcolare il cosiddetto prezzo corretto, vale a dire la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate.

Tali prezzi corretti, in generale diversi tra loro, delimitano un intervallo di valori di mercato per l'immobile in esame. Si assume, come valore di stima, la media aritmetica di tali valori.

La verifica dell'attendibilità del valore così determinato si effettua accertando che, rispetto a esso, nessun prezzo corretto si discosti dall'alea estimale, ritenuta per la fattispecie in esame, accettabile per una percentuale non superiore al 15%. I *comparables* che presentano prezzi corretti che non rispettano tale condizione sono evidenziati mediante campitura colorata in rosso.

Detta "tabella di valutazione" fornisce per la u.i.u. definita "*subject*", un valore unitario di 1.653,47 €/m² ed un valore complessivo di € 180.228,23 pari in cifra tonda ad **€ 180.200,00**.

Direzione provinciale di Trento - Ufficio provinciale - Territorio

Via del Brennero n. 133 – C.A.P. 38121 Trento - Tel. 0461410511 – dp_gtpec@pce.agenziaentrateg.it

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE										
Segmento del mercato Immobiliare		COMPARABILI (C _i = comparables)						IMMOBILE IN STIMA (S= subject)		
		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce				
Dati di riferimento	Immobili Residenziali		Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita			
	Fonte									
	Estremità		regito a Tientro (UTAPSRH) al n. 2206/2020 serie 1T						Compravendita	regito a Tientro (UTAPSRH) al n. 371/19/2020 serie 1T
	Pezzo (€)		233.000,00	255.000,00	210.000,00	170.000,00	214.000,00		1°/2021	
	Epoca dato (Semestre/anno)		2°/2020	1°/2020	1°/2020	1°/2020	2°/2019			
	Comune		Volano	Volano	Volano	Volano	Volano		Volano	
	Indirizzo		via Venturi	Via Spazze	Via Venturi	Via Porta	Via Stazione		via Roma	
			Numero civico	40/28	22	58/B	36		12	
			Sezione	0	0	0	0			
			Foglio	11	2	11	2	12		12
Dati CMI della tipologia d'uso	Calassal		Part.ile	924	937	949	960	670	186	
			Subalbaro	4, 15	2, 8	11, 45, 70	2, 28	2, 7	3	
	Denominazione della zona CMI di abitazione degli immobili		B1	B1	B1	B1	B1		B1	
	Valori all'epoca del comparabile		Minimo €/m²	2.100,00	2.100,00	2.100,00	2.100,00		2.100,00	
			Massimo €/m²	2.300,00	2.300,00	2.300,00	2.300,00		2.300,00	
	Valori all'epoca della stima:		Minimo €/m²	2.100,00	2.100,00	2.100,00	2.100,00		2.100,00	
	1°/2021		Massimo €/m²	2.300,00	2.300,00	2.300,00	2.300,00		2.300,00	
	Consistenza adeguata		Superficie in m²	128,00	130,00	113,00	95,00	Superficie in m²	125,50	
	Localizzazione di dettaglio dell'edificio		Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	
	Tipologia architettonica dell'edificio		Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Economica	
Caratteristiche oggetto di confronto	Stato manufatto dell'edificio (Sup. Comparabile)		Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	
	Livello di piano dell'uso		Primo	3,00	Secondo con ascensore	7,00	Primo	6,00	Secondo senza ascensore	
	Orientamento prevalente dell'uso		E-O	SE SO	NE NO	SE SO	E-O	2,00	NE NO	
	Stato manufatto dell'uso		Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	
	Numero di albecci		Tra	Tra	Tra	Due	Tra	2,00	Tra	
	Numero WC		Due	Due	Uno	Uno	Uno	0,00	Uno	

COMMITTENTE: COMUNE DI VOLANO
VIA S. MARIA N. 36 – VOLANO (TN)

Direzione provinciale di Trento - Ufficio provinciale - Territorio
Via del Brennero n. 133 - C.A.P. 38121 Trento - Tel. 0461410511 - dp_gtpec@pce.agenziaentrate.it

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ										
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMISSIBILI TEST DI AMMISSIBILITÀ (sono esclusi dai test i comparabili che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	IMMOBILE IN STIMA (Subject)				
	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT					
	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT					
Epoca d'uso	Zona OMI					B1				
	Prezzo rilevato (€)	233.000,00	255.000,00	210.000,00	170.000,00	214.000,00				
	Semestre OMI di riferimento	2°/2020	1°/2020	1°/2020	1°/2020	2°/2019				
	Valore unitario OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	2.200,00	2.200,00	2.200,00	2.200,00	2.200,00				
	Coefficiente epoca K_{oe} (nella zona del comparabile) (V_{oe} epoca stima/ V_{oe} epoca comparabile)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00				
Localizzazione	Valore unitario OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	2.200,00	2.200,00	2.200,00	2.200,00	2.200,00				
	Coefficiente localizz. K_l (all'epoca della stima) (V_{oe} zona subject/ V_{oe} zona comparabile)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00				
	Consistenza raggiunta STd (mq)	128	130	113	96	126				
Prezzo	Prezzo unitario pc (€/mq)	1.820,31	1.961,54	1.858,41	1.770,83	1.705,18				
	Prezzo unitario omogeneizzato $p'c = pCi \times k_l$ (€/mq)	1.820,31	1.961,54	1.858,41	1.770,83	1.705,18				
	Prezzo complessivo omogeneizzato $P'c = p'Ci \times ST$ (€)	233.000,00	255.000,00	210.000,00	170.000,00	214.000,00				
Dato ammissibile (SI o NO)		SI	SI	SI	SI	SI				

Direzione provinciale di Trento - Ufficio provinciale - Territorio
Via del Brennero n. 133 - C.A.P. 38121 Trento - Tel. 0461410511 - dp_gtpec@pce.agenziaentrate.it

TABELLA "C" - DATI													
IMMOBILI IN COMPARAZIONE													
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
c1	Consistenza raggiugata	Superficie in m²	128,00	Superficie in m²	130,00	Superficie in m²	113,00	Superficie in m²	96,00	Superficie in m²	125,50	Superficie in m²	109,00
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Economica	0,00
c4	Stato manufattivo dell'edificio (Sup. Comparabile)	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c5	Livello di piano dell'ulu	Primo	6,00	Terra	3,00	Secondo con ascensore	7,00	Terra	3,00	Primo	6,00	Secondo senza ascensore	5,00
c6	Orientamento prevalente dell'ulu	E-O	2,00	SE-SO	3,00	NE-NO	1,00	SE-SO	3,00	E-O	2,00	NE-NO	1,00
c7	Stato manufattivo dell'ulu	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c8	Numero di affacci	Tre	2,00	Tre	2,00	Tre	2,00	Due	1,00	Tre	2,00	Tre	2,00
c9	Numero WC	Due	1,00	Due	1,00	Uno	0,00	Uno	0,00	Uno	0,00	Uno	0,00

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI												
PREZZI IMPLICITI												
N.ordine	Caratteristiche	Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kci	Ca		Cb		Cc		Cd	
					Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
c1	Consistenza raggiuglia	Kc1 x p/cmin	€/m ²	1,00	1.705,18	1.705,18	1.705,18	1.705,18	1.705,18	1.705,18	1.705,18	1.705,18
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc2XPcl	€	12,0%	27.960,00	30.600,00	25.200,00	20.400,00	25.200,00	20.400,00	25.200,00	20.400,00
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Kc3XPcl	€	5,1%	11.883,00	13.005,00	10.710,00	8.670,00	10.710,00	8.670,00	10.710,00	8.670,00
c4	Stato manufattivo dell'edificio (Sup. Comparabile)	Kc4XSlc	€	100,00	12.800,00	13.000,00	11.300,00	9.600,00	11.300,00	9.600,00	12.550,00	12.550,00
c5	Livello di piano dell'ulu	Kc5XPcl	€	3,3%	7.689,00	8.415,00	6.930,00	5.610,00	6.930,00	5.610,00	7.062,00	7.062,00
c6	Orientamento prevalente dell'ulu	Kc6XPcl	€	2,0%	4.650,00	5.100,00	4.200,00	3.400,00	4.200,00	3.400,00	4.280,00	4.280,00
c7	Stato manufattivo dell'ulu	Kc7XSlc	€	400,00	43.600,00	43.600,00	43.600,00	43.600,00	43.600,00	43.600,00	43.600,00	43.600,00
c8	Numero di affacci	Kc8XPcl	€	2,8%	6.524,00	7.140,00	5.880,00	4.760,00	5.880,00	4.760,00	5.992,00	5.992,00
c9	Numero WC	Kc9XPcl	€	4,7%	10.951,00	11.985,00	9.870,00	7.990,00	9.870,00	7.990,00	10.058,00	10.058,00

COMMITTENTE: COMUNE DI VOLANO
VIA S. MARIA N. 36 – VOLANO (TN)

22

CONCLUSIONI

La presente relazione di stima è stata redatta a seguito di richiesta del Comune di Volano (TN) del 2 marzo 2021 e successiva stipula di Accordo di collaborazione del 20 maggio 2021 di prot. n. 55547.

Scopo della stima è stata la valutazione di un appartamenti di proprietà comunale individuato dalla porzione materiale 2 della particella edificiale 186 sub 3 in Comune Catastale di Volano, con riferimento alla data della richiesta, ovvero il 2 marzo 2021, ai fini di una eventuale alienazione.

La relazione è stata effettuata sulla base della documentazione pervenuta in allegato alla richiesta del Comune, di quella acquisita al Catasto e al Libro Fondiario della Provincia Autonoma di Trento e dalle informazioni assunte a seguito del sopralluogo eseguito in data 1 luglio 2021.

Pertanto, sulla base delle valutazioni eseguite e dalle considerazioni esposte, si ritiene che il più probabile valore di mercato, sia in cifra tonda pari a:

€ 180.200,00 (centottantamila duecento/00 euro).

Riguardo al valore così determinato, si deve tenere in debito conto che la pandemia del COVID 19 sta avendo un impatto negativo sulle attività economiche-produttive, sui redditi delle famiglie e conseguentemente anche sui mercati immobiliari in generale.

In conseguenza di questo evento eccezionale, si sono realizzate quelle circostanze straordinarie che possono dar luogo a concrete incertezze nella valutazione di un bene. Questa possibile situazione è espressamente contemplata dai più aggiornati standard internazionali di valutazione (vedi ad es., RICS – Standard globali di valutazione 2017, VGPA 10, pag.154).

In particolare, poiché la pandemia ha provocato una prolungata stasi del mercato immobiliare, nel presente elaborato si è operato in assenza di riferimenti a transazioni commerciali che possano ritenersi sicuramente originate in epoca successiva al periodo di più acuta emergenza sanitaria e, comunque, in condizioni di contesto di estrema instabilità dei prezzi.

Ciò non significa che la stima eseguita sia affetta da scarsa affidabilità, ma che, a motivo delle condizioni straordinarie di mercato, non sia possibile attribuire ad essa la stessa certezza ricorrente in una situazione ordinaria.

Chiaramente, essendo al momento della stesura di questo elaborato non noto l'impatto economico che la pandemia potrà avere sul mercato immobiliare, nell'intento di svolgere il compito assegnato con spirito di piena e fattiva collaborazione fra Amministrazioni pubbliche, si ritiene opportuno raccomandare una certa cautela nell'uso dei risultati della stima, soprattutto laddove quest'ultimo avvenga tra qualche mese. In tal caso, questo Ufficio è disponibile, senza ulteriori rimborsi costi, a valutare, su vostra richiesta, la necessità di un eventuale aggiornamento della stima in relazione al ristabilirsi di una ordinaria dinamica di mercato.

Questa precisazione è resa per assicurare all'Amministrazione committente quella dovuta chiarezza sul contesto in cui il giudizio di stima è stato formulato, che viene esplicitamente richiesta dagli standard internazionali di valutazione a cui questa Agenzia si conforma.

Nella determinazione del valore si è supposta l'inesistenza, all'epoca dell'atto e da quanto risultante dal medesimo, di vincoli, pesi, vizi e servitù (attive e passive) e quant'altro potesse pregiudicare o influenzare la valutazione stessa dell'immobile, eccezion fatta per i vincoli urbanistici.

Con quanto sopra, in considerazione degli elementi rilevati e messi a disposizione, si ritiene di aver compiutamente assolto all'incarico conferito.

Si specifica che l'utilizzo del presente giudizio di stima non potrà essere diverso da quello per cui il medesimo è stato richiesto.

Trento, 9 agosto 2021

il Direttore dell'Uff. Prov.le -Territorio

Paolo Borzaga

(firmato digitalmente)

il Direttore Provinciale a.i.

Egon Sanin

(firmato digitalmente)

Alla presente si allegano n. 7 documenti elencati ed esplicitati nelle pagine successive.

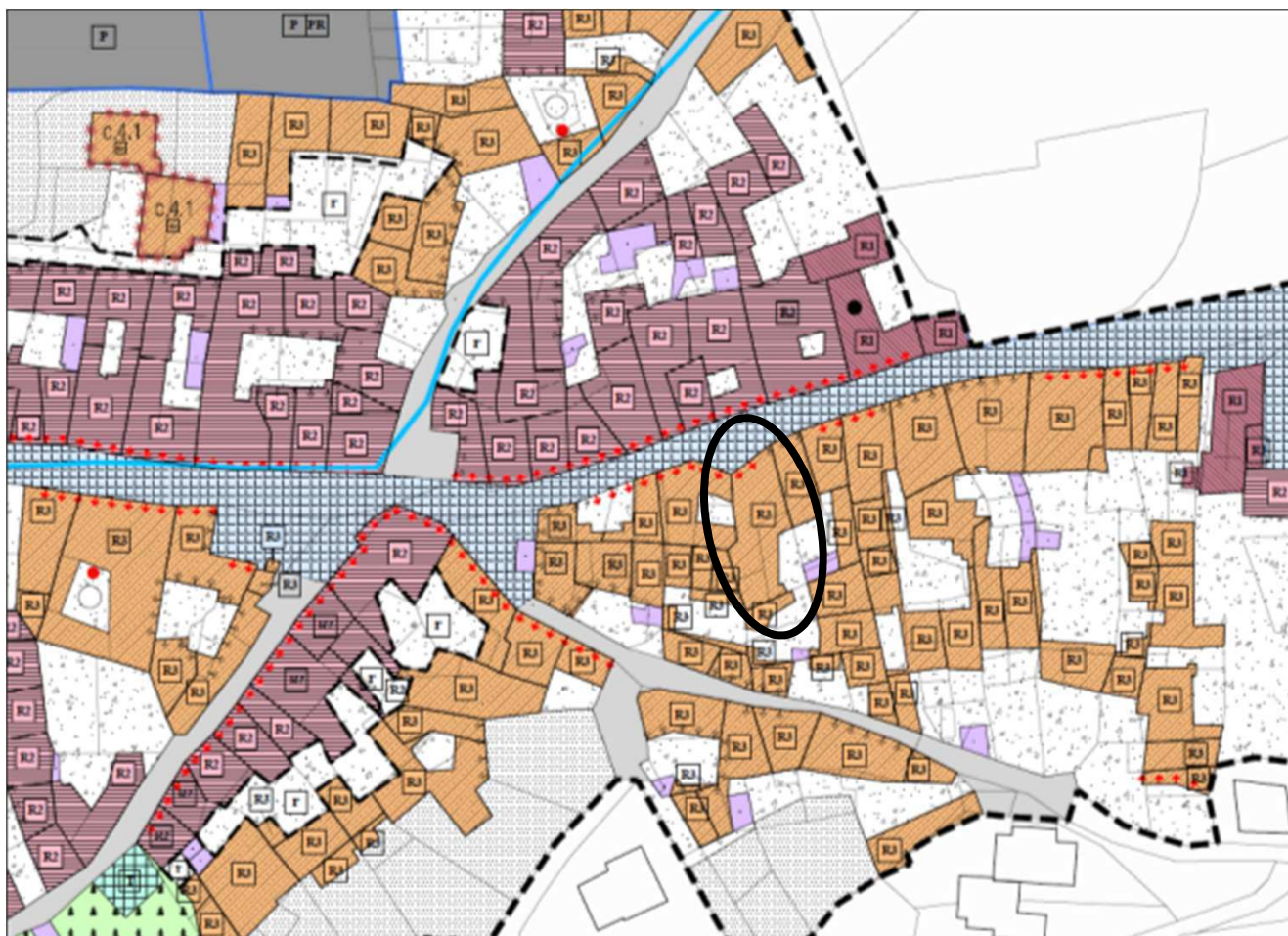
ALLEGATI

- 1 Estratto del foglio di mappa**
- 2 Estratto PRG e Legenda**
- 3 Inquadramento territoriale**
- 4 Planimetrie catastali**
- 5-6-7 Documentazione fotografica**



ESTRATTO DEL FOGLIO DI MAPPA

ALLEGATO
N° 1



LEGENDA

Insedimento storico

A101 - - - - -

TITOLO III - INSEDIAMENTI ED ELEMENTI STORICI (ZONE A)

Art. 22 Categorie operative

Categorie operativa "R1"

Categorie operativa "R2"

Categorie operativa "R3"

Categorie operativa "R6"

comma 4.1 Z602 c.4.1

A203 R1

A204 R2

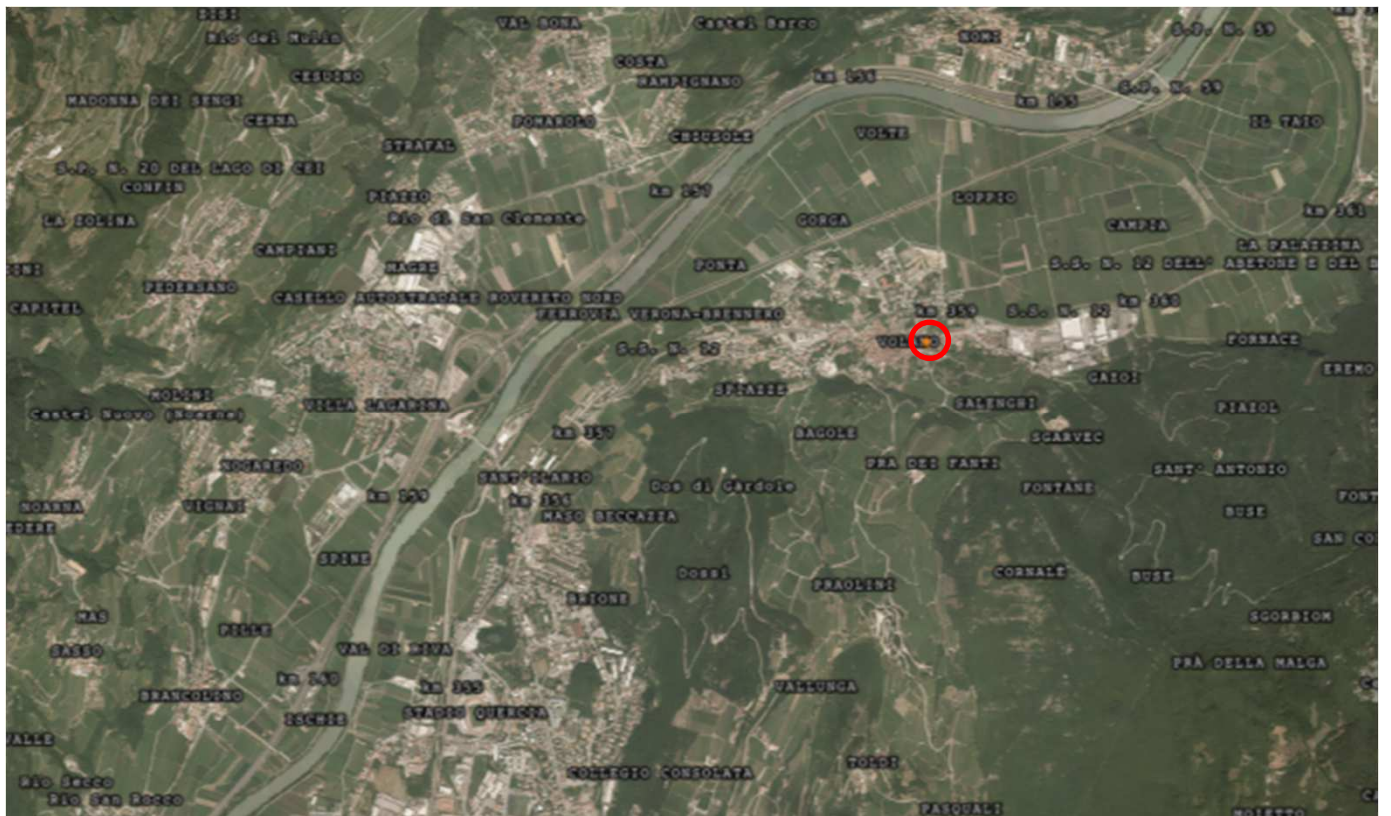
A205 R3

A208 R6



ESTRATTO PRG E LEGENDA

ALLEGATO
N° 2



INQUADRAMENTO TERRITORIALE

ALLEGATO
N° 3

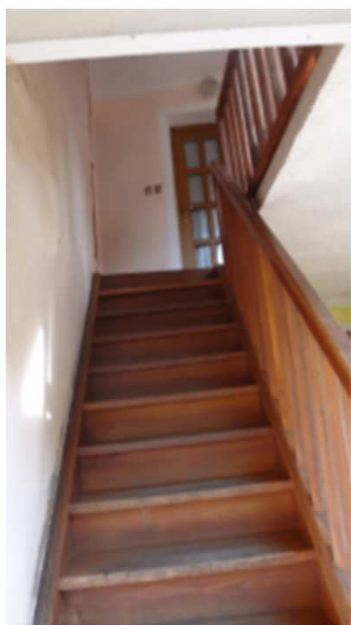
PROSPETTO SU VIA ROMA



PORTICO COMUNE



CORTILE INTERNO COMUNE



SCALA TRA PRIMO E SECONDO PIANO

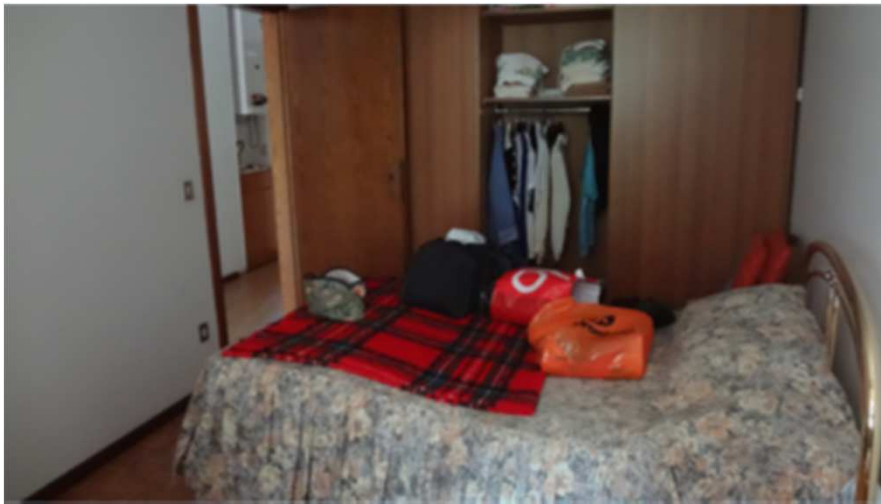
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO
N° 5

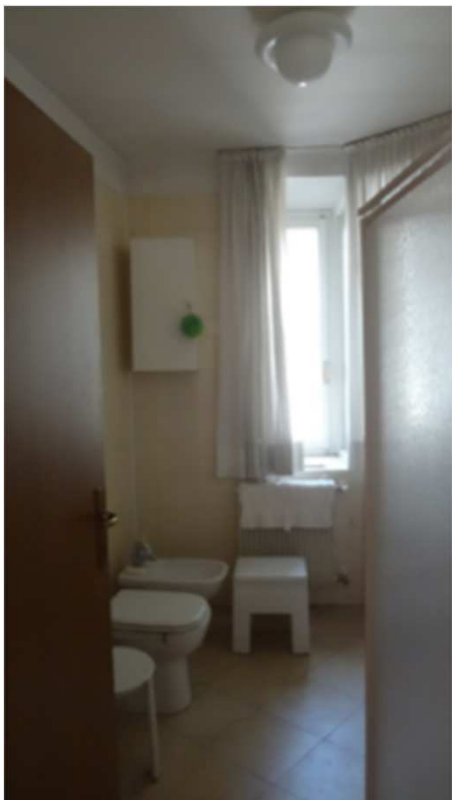
TERRAZZO



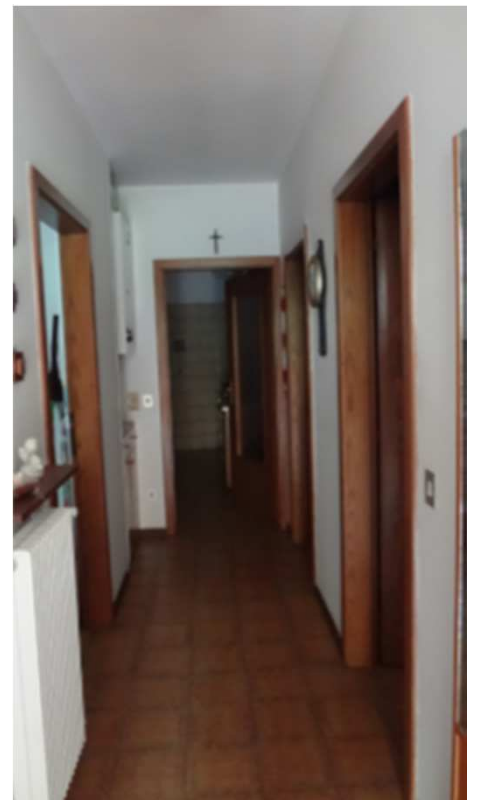
CAMERA DA LETTO



INGRESSO



BAGNO



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO
N° 6

CUCINA



SOGGIORNO



SOTTOTETTO



AVVOLTO AL PIANO TERRA

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO
N° 7