

Prot. Acq. 82903/2025

Oggetto

Relazione di stima per la determinazione del valore di mercato di unità immobiliare ubicata in via Roma, n. 12, cap 38060 Volano (TN) - Comune di Volano.

Estremi catastali: porzione materiale 2, subalterno 3, della particella edificiale 186 in Comune Catastale di Volano.

Richiedente: Comune di Volano.

Negozio giuridico: Accordo di Collaborazione.

Richiesta di prestazione: prot. n. 82903 del 08/08/2025.



Richiedente

COMUNE DI VOLANO - c.f. 00369340229

INDICE

MARS - Moduli Applicativi per la Redazione delle Stime v. 2025/16

1. PREMESSA	4
1.1 Oggetto della relazione di stima	4
1.2 Titolarità degli immobili oggetto di stima	4
1.3 Finalità della valutazione	4
1.4 Sopralluogo	5
1.5 Documentazione esaminata	6
2. DESCRIZIONE GENERALE	6
2.1 Notizie di carattere generale	6
2.2 Bene immobiliare ordinario sito in VOLANO - VIA ROMA, 12	6
2.2.1 Caratteristica dell'unità immobiliare	6
2.2.2 Utilizzo attuale	7
2.2.3 Identificazione catastale	7
2.2.4 Consistenza	8
3. DESCRIZIONE TECNICO - LEGALE	8
3.1 Quadro normativo vigente	8
3.2 Certificazioni di conformità	9
3.3 Situazione locativa	9
3.4 Servitù e altri diritti reali	9
3.5 Risultati analisi tecnico-legale	9
4. PROCESSO DI VALUTAZIONE	10
4.1 Criteri e metodologie estimative	10
4.2 Scopo della stima	10
4.3 Analisi generale del mercato	10

4.4 Analisi del mercato immobiliare della zona OMI B1 / "CENTRO ABITATO", del Comune di VOLANO (TN)	10
4.4.1 Segmento del mercato immobiliare "Residenziale: Abitazione" e metodologia estimativa adottata	11
5. PROCEDIMENTO ESTIMATIVO ADOTTATO	11
5.1 Procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach - oggetto della stima: Abitazione sita in VOLANO - VIA ROMA,	
12	
6. CONCLUSIONI	27
ALLEGATI	29

1. PREMESSA

1.1 Oggetto della relazione di stima

La presente valutazione viene redatta a seguito della richiesta protocollo n. 1611 del 04/03/2025 avanzata dal Comune di Volano e successivo Accordo di Collaborazione n. 82903 di data 08 agosto 2025. Scopo della stima è la valutazione, riferita alla data di apertura del suddetto Accordo, del più probabile valore di mercato di un'abitazione ricadente nel Comune Catastale di Volano ed identificata dalla particella edificiale 186, porzione materiale 2, subalterno 3. Titolare della proprietà risulta essere il Comune di Volano, sede legale in via S. Maria n. 36 - Volano (TN). Per la redazione della perizia, considerata la natura dell'immobile di seguito descritto, si è proceduto a specifico sopralluogo, sia esterno che interno, in data 27 agosto 2025. Nella determinazione del più probabile valore di mercato si è supposta l'inesistenza di vincoli, pesi, vizi e servitù (attive e passive) e quanto altro potesse pregiudicare o influenzare la stima stessa degli immobili, eccezion fatta per i vincoli urbanistici ed edilizi, e la valutazione è da ritenersi al netto di eventuali spese che si rendessero necessarie per operazioni di bonifica e/o attività di regolarizzazione di tipo amministrativo. La stima viene redatta sulla base dei seguenti presupposti:

- qualsiasi valutazione in ordine a servitù, vincoli, ipoteche o altro è effettuata sulla base della documentazione fornita;
- non sono state eseguite verifiche di dettaglio su autorizzazioni, concessioni edilizie, condoni, etc. pertanto, la presente valutazione si basa su quanto indicato e documentato dalla Committenza e si declina qualsiasi responsabilità in ordine alla veridicità delle notizie assunte, considerando le stesse perfettamente regolari;
- il bene viene valutato sulla base delle risultanze del sopralluogo.

1.2 Titolarità degli immobili oggetto di stima

Dalla lettura del foglio B - della p.ed. 186, p.m. 2 del C.C. di Volano del Libro maestro dell'Ufficio del Libro Fondiario di Rovereto, si rileva che il diritto di proprietà all'epoca legale è così intestato: Comune di Volano, C.F. 00369340229 - quota 1/1.

1.3 Finalità della valutazione

Determinazione mediante stima del più probabile valore venale in comune commercio dell'unità immobiliare individuata come P.M. 2, subalterno 3, della particella edificiale 186 in C.C. Volano.

L'epoca della stima è 08/08/2025

1.4 Sopralluogo

Data e tipo sopralluogo		Autorizzazione del Capo Ufficio per l'accesso interno		Eventuali osservazioni
Tipo	Data	Numero	Data	
Interno	27/08/2025	3526	25/08/2025	Al sopralluogo era presente per il Comune di Volano il sig. Renzo Cainelli, addetto al cantiere comunale.

Data e tipo sopralluogo		Autorizzazione del Capo Ufficio per l'accesso interno		Eventuali osservazioni
Type	Data	Numero	Data	
Esterno	27/08/2025	3526	25/08/2025	Al sopralluogo era presente per il Comune di Volano il sig. Renzo Cainelli, addetto al cantiere comunale.

1.5 Documentazione esaminata

Tipo documento	Note
Documentazione ipo-catastale	Visure catastali e tavolari ottenute con l'applicativo Openkat.
Testo dell'atto	Richiesta del Comune di Volano prot. 1611 del 04/03/2025.
Documentazione fotografica	Acquisita in fase di sopralluogo e parzialmente con google maps.

2. DESCRIZIONE GENERALE

2.1 Notizie di carattere generale

L'abitato di Volano ricade nella parte della Valle dell'Adige che attraversa la Provincia di Trento, nel tratto compreso tra il capoluogo Trento e la città di Rovereto, secondo centro per importanza della provincia e da cui dista meno di 5 chilometri. Il borgo è sede dell'omonimo comune amministrativo di Volano (circa 3.000 residenti ed un'estensione di 10,53 km²) e conserva tracce storiche con edifici in pietra, chiese antiche e scorci che raccontano secoli di vita rurale e comunitaria; la sua posizione strategica lungo l'Adige lo ha reso un punto di passaggio importante fin dall'epoca romana. Circondato da coltivazioni di frutta, la zona è particolarmente rinomata per la produzione di vini grazie al clima favorevole e alla qualità del terreno; nei limitrofi anche boschi e sentieri che invitano ad escursioni di prossimità. Significativa, sotto il profilo economico - sociale, la vicinanza con l'area della città di Rovereto, cui è agevolmente collegata dalla S.S. n. 12 dell'Abetone e del Brennero.

2.2 Bene immobiliare ordinario sito in VOLANO - VIA ROMA, 12

2.2.1 Caratteristica dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare in valutazione ricade all'interno del centro storico dell'abitato, al civico n. 12 della Via Roma, una delle principali arterie del borgo interamente perimettrata da edifici; a poche decine di metri si trovano un parcheggio e un parco pubblico, nonché poco più distanti i principali servizi ed esercizi pubblici.

Il fabbricato p.ed. 186, la cui prima edificazione risulta di epoca anteriore al secolo scorso, ad oggi ha una destinazione residenziale, con tre unità abitative di cui alle PP.MM. 1, 2, 3, che si sviluppano per quattro piani fuori terra con ingresso dal lato est di via Roma. L'appartamento della P.M. 2, categoria catastale A/3, è posto al secondo piano servito da scale condominiali aperte, con accesso da via Roma attraverso un portico che conduce ad un cortile interno. Nel

complesso quest'articolata modalità di accesso all'appartamento rispetto all'ingresso (e al contiguo avvolto di proprietà) non incidono positivamente sulla qualità distributiva, che è stata considerata tra "scadente e normale".

L'unità si compone in totale di 6 vani che si estendono per una superficie di m² 109,00 e presentano la seguente distribuzione interna:

- a piano terra: avvolto, ovvero lo spazio tipico con soffitto "a volta", spesso utilizzato come cantina;
- a secondo piano: terrazza posta sul cortile interno, ripostiglio, bagno, cucina e tre stanze;
- nel sottotetto: tratto di solaio.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in muratura di pietra, copertura con orditura in legno e manto in tegole che presenta segni d'usura, come il lato sud est della facciata. Lo stato manutentivo generale è quindi qualificabile tra lo "scadente e normale", in ragione della parziale assenza di interventi sui prospetti. L'appartamento P.M.2 ha pareti interne intonacate con una tinteggiatura che, causa scarsa aereazione per prolungato disuso, presenta alcune muffe. Gli infissi sono in legno e vetro con persiane esterne; gli affacci della cucina e di una stanza guardano ad ovest sulla via Roma, mentre quello delle altre stanze, rispettivamente, ad est e sud est su cortili interni. Sono presenti, anche se vetusti, gli impianti elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento autonomo con caldaia (installata nel 1990). Il pavimento della stanza in affaccio su via Roma riporta lievi segni di curvatura che, anche a seguito di confronto con gli uffici comunali e per quanto appurabile in sede di sopralluogo, sarebbero dovuti ad un riassetto della caldana causa il passaggio delle tubazioni di riscaldamento. La soffitta nel piano sottotetto e l'avvolto/cantina al piano terra, aventi una superficie ragguagliata come da DPR 138/98 pari a complessivi 17,00 m², sono ambienti non direttamente comunicanti con i vani principali, si trovano allo stato grezzo ma idonei alle relative destinazioni d'uso.

2.2.2 Utilizzo attuale

La categoria catastale del bene è A/3, abitazione di tipo economica. L'unità immobiliare è attualmente disabitata da circa un decennio.

2.2.3 Identificazione catastale

Tabella Identificazione catastale

Comune	Catasto	Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria/Classe	Rendita (€)
Volano	urbano	-	12	186	3	A/3	294,38

-

2.2.4 Consistenza

La consistenza commerciale del bene viene assunta in misura pari a quella catastale, ovvero a complessivi m^2 109,00; in ragione di ciò non vengono operati ragguagli rispetto al valore riportato in visura.

Determinazione della consistenza ragguagliata

Bene immobiliare o sua porzione	Consistenza linda		Ragguaglio		Consistenza ragguagliata
	Fonte	m^2	Riferimento	Coeff.	
P.M. 2, sub 3, P.ED. 186	Planimetria catastale	109,00	Vedi precisazioni	1,00	109,00
TOTALE (m^2)					109,00

Visura catastale reperita da applicativo OPENKAT - Servizio Catasto, Provincia Autonoma di Trento.

3. DESCRIZIONE TECNICO - LEGALE

3.1 Quadro normativo vigente

Il contesto normativo vigente all'epoca della stima può influire direttamente sulle valutazioni immobiliari. Le normative in vigore determinano le condizioni legali e regolamentari a cui sono soggetti gli immobili, influenzando così il loro valore di mercato. Di seguito, vengono elencati i principali aspetti normativi rilevanti ai fini dell'espressione del giudizio di stima.

Il quadro normativo di riferimento è definito principalmente dalla normativa della Provincia Autonoma di Trento, che regola la pianificazione urbanistica e il governo del territorio. La legge attualmente in vigore è la Legge Provinciale (L.P.) 4 agosto 2015, n. 15, che ha sostituito la precedente L.P. 4 marzo 2008, n. 12. La legge è stata recentemente modificata dalla L.P. 30 marzo 2021, n. 5, che ha introdotto misure urgenti di semplificazione in materia di edilizia, urbanistica ed enti locali, disciplina anche il procedimento di conformità urbanistica delle opere pubbliche e i documenti di indirizzo per i piani regolatori generali.

In applicazione di dette normative, rispetto all'epoca legale per il territorio del comune di Volano è in vigore il P.R.G. 10a Variante, approvata dalla Giunta Provinciale di Trento con deliberazione n.127 di data 07.02.2022 ed entrata in vigore in data 20.02.2022. In particolare, per l'edificio in esame, risultano applicabili le disposizioni di cui all'articolo 22 delle NTA, punto 4 , Categoria operativa R3 (che consente opere ulteriori rispetto alle categorie R1 e R2, tra cui variazioni distributive degli edifici).

3.2 Certificazioni di conformità

Verificare che l'immobile sia conforme a tutte le normative applicabili è essenziale, in quanto eventuali difformità possono influenzare il valore di mercato. In coerenza con il quadro normativo vigente, dalle indagini condotte in merito alle certificazioni di conformità rilevanti ai fini della valutazione è emerso quanto segue:

Come da certificato esibito dalla proprietà comunale, l'impianto termoidraulico (matricola n. 234915) è stato collaudato nel corso del 1990. Gli ulteriori impianti tecnologici, in mancanza di puntuale documentazione, si suppongono conformi alle normative vigenti all'epoca della loro installazione.

3.3 Situazione locativa

Il bene immobile non risulta essere locato.

3.4 Servitù e altri diritti reali

Dalla lettura del foglio C - P.M. 2 della p.ed. 186 C.C. Volano - del libro maestro dell'Ufficio del Libro fondiario di Rovereto risultano i seguenti gravami:

- servitù di passo a carico del portico e cortile anche con carri a carico della p.ed. 186 e a favore delle p.ed. 178/1, p.ed. 178/2, p.ed. 180/1, p.ed. 180/2, p.f. 50;
- servitù di passo a carico del portico e cortile comune limitata al trasporto solo di botti e derrate a carico della p.ed. 186 e a favore della p.ed. 178/2.

3.5 Risultati analisi tecnico-legale

L'analisi tecnico-legale effettuata sull'immobile oggetto di stima ha consentito di raccogliere e verificare una serie di dati essenziali, che vengono di seguito riassunti e contestualizzati per il successivo processo di valutazione.

A seguito dell'analisi della documentazione e delle informazioni fornite dal comune di Volano si evince che lo stato manutentivo della P.M. 2, tenuto conto della tipologia, è definibile e riassumibile in "normale" in riferimento al contesto urbano e tenuto conto dell'ordinario deterioramento per disuso pluriennale. Causa vetustà e recente lieve curvatura di un'area del pavimento sono prospettabili interventi di miglioria su parti anche in comproprietà dell'edificio.

4. PROCESSO DI VALUTAZIONE

4.1 Criteri e metodologie estimative

Principio fondamentale dell'estimo è che il giudizio di stima si basa sulla comparazione.

La metodologia utilizzata per determinare il valore di mercato di un bene immobile può essere di due tipi:

- diretta, attuata attraverso il procedimento comparativo diretto (monoparametrico, pluriparametrico, deterministico, probabilistico);
- indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici e utilizzata se non sussistono le condizioni necessarie per adottare la metodologia diretta. Si tratta in particolare dell'approccio reddituale/finanziario e dell'approccio del costo (costo di riproduzione deprezzato o costo di produzione) o del procedimento a valore di trasformazione.

4.2 Scopo della stima

Sulla base dell'Accordo di Collaborazione protocollo n. 82903 del 08/08/2025 è richiesta la valutazione del più probabile valore di mercato, all'epoca legale del 08/08/2025, del bene immobile identificato dalla particella edificiale 186, subalterno 3 - p.m. 2 nel Comune Catastale di Volano.

4.3 Analisi generale del mercato

Le pubblicazioni presentate annualmente dall'Agenzia delle Entrate, in particolare il Focus Provinciale anno 2025, descrivono - per la Provincia di Trento - un mercato immobiliare in flessione, specie nei principali centri urbani del territorio ed in alcune valli secondarie che risentono maggiormente della crisi economica generale. Nel territorio della Vallagarina, ovvero nella zona d'interesse della presente stima, si registrano n° 1311 unità immobiliari residenziali e relative pertinenze (non normalizzate rispetto alla quota di proprietà) compravendute nel 2024, con un trend negativo del 12% rispetto all'anno precedente. La quotazione media risulta di 1.983,00 €/m², con un + 0,5% rispetto al 2023.

4.4 Analisi del mercato immobiliare della zona OMI B1 / "CENTRO ABITATO", del Comune di VOLANO (TN)

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

Provincia	Comune	Zona OMI	Denominazione
TN	VOLANO	B1	CENTRO ABITATO

4.4.1 Segmento del mercato immobiliare "Residenziale: Abitazione" e metodologia estimativa adottata

Ambito territoriale di riferimento:

Zona OMI

In particolare, si è rilevato che nell'ambito territoriale di riferimento del bene oggetto di stima, il mercato immobiliare registrava, in generale, una sostanziale stazionarietà del numero di compravendite.

Dalle informazioni di mercato disponibili, si evince una sostanziale stazionarietà dei prezzi.

Infine, il segmento del mercato immobiliare di riferimento si presenta, complessivamente, poco dinamico per le compravendite, ma con sufficiente disponibilità di dati di scambio di beni analoghi a quelli in stima.

Note:

Dalle informazioni di mercato disponibili, nell'ambito territoriale dell'abitato di Volano, zona OMI B1, per la destinazione residenziale, tipologia abitazioni economiche, è stato riscontrato un numero di compravendite adeguato e sufficiente per eseguire le successive elaborazioni. Pertanto, la p.ed. 186 - P.M. 2 - subalterno 3, sarà valutata con metodologia diretta, tramite procedimento comparativo.

Metodologia estimativa adottata: Market Comparison Approach

Dall'analisi del mercato del segmento immobiliare di riferimento è emersa una sufficiente disponibilità di dati di scambio relativi a beni analoghi a quelli in stima. Pertanto il valore di mercato viene ricercato utilizzando la metodologia diretta applicata attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach.

5. PROCEDIMENTO ESTIMATIVO ADOTTATO

5.1 Procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach - oggetto della stima: Abitazione sita in VOLANO - VIA ROMA, 12

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach, si basa sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una precisa caratteristica dell'immobile stesso apprezzata dal mercato. Il livello e la quantità di ciascuna caratteristica dell'immobile determina l'entità del corrispondente prezzo componente. Ciò consente di misurare sotto l'aspetto economico le differenze di caratteristiche possedute da due immobili posti a confronto. Definite

le caratteristiche dell'immobile da stimare, il suddetto procedimento prevede l'espletamento delle seguenti fasi:

1. selezione tramite indagine di mercato di un campione di beni di confronto simili al bene da stimare, di cui siano noti il prezzo di vendita e le caratteristiche che più influenzano la costituzione del prezzo, e che siano oggetto di atti di trasferimento di diritti reali stipulati nel triennio antecedente all'epoca della stima;
2. eventuale riallineamento dei prezzi dei beni in comparazione non perfettamente omogenei rispetto al subject per epoca e localizzazione, con riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia, e successivo test di ammissibilità di tali beni;
3. redazione della tabella dei dati nella quale indicare in punteggi e quantità il livello delle caratteristiche possedute da ciascun immobile;
4. redazione della tabella dei prezzi impliciti delle caratteristiche, che rappresentano la quantità di moneta che l'acquirente ordinario è disposto a riconoscere al venditore per ciascun livello o unità della singola caratteristica;
5. redazione della tabella di valutazione, nella quale si effettuano tutte le correzioni per rendere le caratteristiche dei beni in comparazione uguali a quelle dell'immobile da stimare; si calcolano quindi i prezzi corretti dei suddetti beni e si determina il valore di mercato dell'immobile in stima come media aritmetica dei prezzi corretti;
6. verifica che ciascun prezzo corretto non si discosti eccessivamente dal valore medio determinato (entro l'alea estimale ordinariamente ritenuta accettabile per il tipo di stima effettuata).

• Beni di confronto (comparables) selezionati
Tabella Comparabile C_a

Fonte:	Compravendita	
Estremi dell'atto	Registrato UTAPSRI DP Trento al n. 7344/1T anno 2023	
Prezzo (€)	113.000,00	
Data dell'atto	15/03/2023	
Comune:	VOLANO	
Zona OMI:	B1	
Indirizzo	Toponimo	via 3 Novembre
	Numero civico	12
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	12
	Particella	263/1
	Subalterno	27, 25, 40
	Categoria	A/3 - C/6 - C/2
Descrizione ed ulteriori informazioni:	Oggetto della compravendita è un appartamento posto al primo piano di un fabbricato di quattro piani fuori terra ubicato nel centro storico del borgo. Composto da tre vani ripartiti in ripostiglio, WC, cucina e stanza; l'affaccio prevalente è sulla via 3 Novembre con esposizione sud-ovest. La compravendita ha incluso anche l'acquisto della pertinenza garage di cui alla P.M. 8 di 18,00 m ² (la cui superficie è stata ragguagliata a quella dei locali principali con un coefficiente pari a 0,50 come da apprezzamento del mercato locale), e della cantina di cui alla P.M. 15, di 11,00 m ² (la cui superficie è stata ragguagliata a quella dei locali principali con un coefficiente pari a 0,25 come da D.P.R. 138/98). Da ciò una superficie commerciale complessiva pari a 99,00 m ² . Dall'analisi dell'atto e della storia catastale si assumono il fabbricato e l'unità immobiliare in normali condizioni di manutenzione.	

Tabella Comparabile C_b

Fonte:	Compravendita	
Estremi dell'atto	Registrato UTAPSRI DP Trento al n. 23921/1T anno 2023	
Prezzo (€)	160.000,00	
Data dell'atto	22/09/2023	
Comune:	VOLANO	
Zona OMI:	B1	
Indirizzo	Toponimo	via Roma
	Numero civico	32/A
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	12
	Particella	161/2 e 162
	Subalterno	2 e 5
	Categoria	A/3
Descrizione ed ulteriori informazioni:	Oggetto della compravendita è un appartamento al primo piano di un fabbricato di quattro piani fuori terra. Composto da 5,5 vani di cui una stanza individuata catastalmente dalla p.m. 1 della p.ed. 161/2 mentre un'altra stanza, cucina, soggiorno, disbrigo e WC sono individuati dalla p.m. 1 della p.ed. 162. Una stanza gode di affaccio con esposizione verso la via Roma e l'antistante parcheggio pubblico gli altri verso il cortile interno. La superficie commerciale è di 132,00 m ² . Dall'analisi dell'atto e della storia catastale si assumono il fabbricato e l'unità immobiliare in normali condizioni di manutenzione	

Tabella Comparabile C_c

Fonte:	Compravendita	
Estremi dell'atto	Registrato UTAPSRI DP Trento al n. 30466/1T anno 2023	
Prezzo (€)	90.000,00	
Data dell'atto	27/11/2023	
Comune:	VOLANO	
Zona OMI:	B1	
Indirizzo	Toponimo	via 3 Novembre
	Numero civico	28
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	12
	Particella	271
	Subalterno	1
	Categoria	A/3
Descrizione ed ulteriori informazioni:	Oggetto del compravendita è un appartamento al piano terra di un fabbricato di 3 piani fuori terra. Ripartito in disbrigo, soggiorno-cucina, ripostiglio, due stanze e WC. Gli affacci, con orientamento ovest ed est, sono rivolti verso cortili interni di altri edifici e presentano quindi una ridotta luminosità che ne condiziona - in negativo - la qualità, valutata tra "scadente e normale". La superficie commerciale è di 70,00 m ² . Dall'analisi dell'atto e della storia catastale si assumono il fabbricato in condizioni di manutenzione tra il normale e l'ottimo mentre l'unità immobiliare in normali condizioni di manutenzione.	

Tabella Comparabile C_d

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		Atto registrato UTAPSRI DP Trento al n. 1551/1T anno 2024
Prezzo (€)		165.000,00
Data dell'atto		20/12/2024
Comune:		VOLANO
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	via Venezia
	Numero civico	8
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	12
	Particella	219
	Subalterno	16
	Categoria	A/3
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Oggetto della compravendita è un appartamento posto al primo e secondo piano di un fabbricato di quattro piani fuori terra. Composto da 5,5 vani, al primo piano ingresso, cucina, soggiorno, stanza, WC, poggiolo e scala; al secondo piano, corridoio, bagno e due stanze. La qualità prevalente dell'affaccio è stata valutata tra "scadente e normale" in quanto gli affacci sono rivolti verso un cortile interno accessibile da via Venezia. La superficie commerciale è di 125,00 m ² . Dall'analisi dell'atto e della storia catastale si assumono il fabbricato e l'unità immobiliare, in normali condizioni di manutenzione.

• Tabella delle caratteristiche

Nella sottostante tabella sono indicate le caratteristiche che, sul mercato locale di riferimento, risultano come maggiormente influenti sul prezzo degli immobili appartenenti al segmento immobiliare in esame. Per ciascuna caratteristica sono inoltre riportati i rispettivi nomenclatori (cioè le definizioni che descrivono un determinato livello di quelle caratteristiche) e le unità di misura/punteggi associati.

Tabella caratteristiche

Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza ragguagliata	Superficie in m ²	mq
Tipologia architettonica dell'edificio	Economica	0
	Tra economica e civile	1
	Civile	2
	Tra civile e signorile	3
	Signorile	4
Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparable)	Scadente	0
	Tra scadente e normale	1
	Normale	2
	Tra normale e ottimo	3
	Ottimo	4
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	7-n*
	Ultimo con ascensore	9
	Ultimo senza ascensore	8-n*
Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Attico con ascensore	13
	Attico senza ascensore	12-n*
	Scadente	0
	Tra scadente e normale	1
Normale	Normale	2
	Tra normale e di pregio	3

Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Di pregio	4
Stato manutentivo dell'uiu	Scadente	0
	Tra scadente e normale	1
	Normale	2
	Tra normale e ottimo	3
	Ottimo	4
Qualità distributiva	Scadente	0
	Tra scadente e normale	1
	Normale	2
	Tra normale e ottima	3
	Ottima	4
Numero WC	Uno	0
	Due	1
	>Due	2

Per lo stato manutentivo dell'edificio viene applicato prudenzialmente un valore di costo superiore alla prassi di zona, pari a 85,00 €/m², in quanto come emerso in fase di sopralluogo potrebbero rendersi necessari interventi aggiuntivi.

• **Tabella degli immobili in comparazione**

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.

• **Tabella Test di ammissibilità**

Nel campione selezionato sono presenti immobili disomogenei rispetto all'immobile oggetto di stima per epoca di riferimento del prezzo di scambio e/o per localizzazione. Per omogeneizzare il campione rispetto alle due caratteristiche "epoca del dato" e "localizzazione dell'immobile" si effettuano le seguenti operazioni:

- riallineamento cronologico del prezzo unitario dei comparabili risultati disomogenei per data di riferimento tramite il coefficiente Ke, che tiene conto dell'andamento del mercato locale secondo le quotazioni immobiliari registrate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il coefficiente Ke, infatti, rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI riferito all'epoca della stima e il valore centrale OMI riferito all'epoca del dato del comparabile;
- riallineamento del prezzo unitario dei comparabili situati in zone OMI diverse da quelle dell'immobile da stimare, mediante il coefficiente Kl, che rappresenta il rapporto tra il valore

centrale OMI della zona dell'immobile in stima ed il valore centrale OMI della zona in cui ricade il comparabile, entrambi riferiti all'epoca della stima.

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.

Per i fabbricati abitativi di categoria catastale (A/3), ai soli fini del test di ammissibilità, si utilizzano i corrispondenti valori OMI riferiti al segmento residenziale delle abitazioni civili, con stato di manutenzione normale. Il valore di C' e C'' è stato assunto pari a 500,00 €/m², come risulta da indagini di mercato.

• **Tabella dei dati**

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.

• **Tabella dei prezzi impliciti**

Nella Tabella "D" - Prezzi impliciti, sono indicati per ciascun comparabile i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in genere in percentuale (K_{ci}) 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.

• **Tabella di valutazione e sintesi valutativa**

Nella Tabella "E" - Valutazioni e sintesi valutativa, si procede a calcolare il valore dell'immobile oggetto di stima correggendo, tramite i prezzi impliciti, i prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle dell'immobile in stima. In particolare, tali correzioni risultano dal prodotto tra il prezzo implicito di una data caratteristica (come riportato nella tabella dei prezzi impliciti) e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto all'immobile da stimare (Δq_i). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato (oppure "riallineato" a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate: $P_{corretto} = P_{Ci} + \sum \Delta P_i$.

Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. Eventuali prezzi corretti che si discostino eccessivamente dal valore medio determinato devono essere scartati e il valore di mercato va ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui.

TABELLA A - IMMOBILI IN COMPARAZIONE

Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C _i = comparables)					IMMOBILE IN STIMA (S= subject)		
Residenziale/Uffici e studi professionali		C _a	C _b	C _c	C _d				
Dati di Riferimento	Fonte	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita				
	Estremi	Registrato UTAPSRI DP Trento al n. 7344/1T anno 2023	Registrato UTAPSRI DP Trento al n. 23921/1T anno 2023	Registrato UTAPSRI DP Trento al n. 30466/1T anno 2023	Atto registrato UTAPSRI DP Trento al n. 1551/1T anno 2024				
	Prezzo o valore assunto (€)	113.000,00	160.000,00	90.000,00	165.000,00				
	Epoca dato (Semestre/anno)	1/2023	2/2023	2/2023	2/2024				
	Comune	VOLANO	VOLANO	VOLANO	VOLANO				
	Indirizzo	Toponimo	via 3 Novembre	via Roma	via 3 Novembre	via Venezia			
		Numero civico	12	32/A	28	8			
	Catastali	Sezione	-	-	-	-			
		Foglio	12	12	12	12			
		Particelle	263/1	161/2 e 162	271	219			
		Subalterno	27, 25, 40	2 e 5	1	16			
Dati OMI della tipologia degli immobili	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili		B1	B1	B1	B1	B1		
	Valori all'epoca del comparabile	Minimo €/m ²	1.600,00	1.600,00	1.600,00	1.600,00			
		Massimo €/m ²	1.800,00	1.800,00	1.800,00	1.850,00			
	Valori all'epoca della stima	Minimo €/m ²	1.600,00	1.600,00	1.600,00	1.600,00	1.600,00		
	2/2025	Massimo €/m ²	1.850,00	1.850,00	1.850,00	1.850,00	1.850,00		
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza ragguagliata	Superficie in m ²	99,00	Superficie in m ²	132,00	Superficie in m ²	70,00	Superficie in m ²	125,00
	Stato manutentivo dell'uiu	Normale	2,00	Normale	2,00	Normale	2,00	Normale	2,00
	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparable)	Normale	2,00	Normale	2,00	Tra normale e ottimo	3,00	Normale	2,00
								Tra scadente e normale	1,00

Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C _i = comparables)								IMMOBILE IN STIMA (S= subject)	
Residenziale/Uffici e studi professionali		C _a		C _b		C _c		C _d			
Caratteristiche oggetto di confronto	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Normale	2,00	Normale	2,00	Tra scadente e normale	1,00	Tra scadente e normale	1,00	Normale	2,00
	Tipologia architettonica dell'edificio	Economica	0,00	Economica	0,00	Economica	0,00	Economica	0,00	Economica	0,00
	Qualità distributiva	Normale	2,00	Normale	2,00	Normale	2,00	Normale	2,00	Tra scadente e normale	1,00
	Livello di piano dell'uiu	Primo	6,00	Primo	6,00	Terra	3,00	Primo	6,00	Secondo senza ascensore	5,00
	Numero WC	Uno	0,00	Uno	0,00	Uno	0,00	Due	1,00	Uno	0,00

TABELLA B - TEST DI AMMISSIBILITÀ

IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ (sono esclusi dal test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)		C _a	C _b	C _c	C _d	IMMOBILE IN STIMA (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		
Zona OMI		B1	B1	B1	B1	B1	
Prezzo rilevato		113.000,00	160.000,00	90.000,00	165.000,00	$V_{OMI} \text{ min} = €/m^2 0$	1.600,00
Epoca dato	Semestre OMI di riferimento	1/2023	2/2023	2/2023	2/2024	$V_{OMI} \text{ max} = €/m^2 0$	1.850,00
	Valore centrale OMI (euro/m ²) (zona ed epoca comparable)	1.700,00	1.700,00	1.700,00	1.725,00	$C' (\text{euro}/m^2)$ (da scadente a normale)	500,00
	Coefficiente epoca Kei (nella zona del comparable) (V_{OMI} epoca stima/ V_{OMI} epoca comparable)	1,01	1,01	1,01	1,00	$C'' (\text{euro}/m^2)$ (da normale a ottimo)	500,00
Localizzazione generale	Valore centrale OMI (euro/m ²) (zona comparable all'epoca stima)	1.725,00	1.725,00	1.725,00	1.725,00	Epoca stima:	2/2025
	Coefficiente localizz. Kli (all'epoca della stima) (V_{OMI} zona subject / V_{OMI} zona comparable)	1,00	1,00	1,00	1,00	Valore centrale OMI = euro/m ² (zona ed epoca subject)	1.725,00
Consistenza ragguagliata S_{Tcl} (m ²)		99,00	132,00	70,00	125,00	109,00	
Prezzo unitario pc (euro/m ²) (prezzo rilevato/sup. ragg.)		1.141,41	1.212,12	1.285,71	1.320,00	Prezzo min. ammissibile = euro/m ² ($V_{OMI} \text{ min} - C'$)	1.100,00
Prezzo unitario omogeneizzato $p_c = p_{Ci} \times k_e \times k_l$ (euro/m ²)		1.158,20	1.229,95	1.304,62	1.320,00	Prezzo max ammissibile = euro/m ² ($V_{OMI} \text{ max} + C''$)	2.350,00
Prezzo complessivo omogeneizzato $P_c = p_{Ci} \times S_T$ (euro)		114.661,76	162.352,94	91.323,53	165.000,00	$p'_c \text{ min} = \text{euro}$	1.158,20
Dato ammissibile (SI o NO)		SI	SI	SI	SI		

TABELLA C - DATI

IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Cd			
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.								
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m ²	99,00	Superficie in m ²	132,00	Superficie in m ²	70,00	Superficie in m ²	125,00	Superficie in m ²	109,00
c2	Stato manutentivo dell'uiu	Normale	2,00								
c3	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparable)	Normale	2,00	Normale	2,00	Tra normale e ottimo	3,00	Normale	2,00	Tra scadente e normale	1,00
c4	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Normale	2,00	Normale	2,00	Tra scadente e normale	1,00	Tra scadente e normale	1,00	Normale	2,00
c5	Tipologia architettonica dell'edificio	Economica	0,00								
c6	Qualità distributiva	Normale	2,00	Normale	2,00	Normale	2,00	Normale	2,00	Tra scadente e normale	1,00
c7	Livello di piano dell'uiu	Primo	6,00	Primo	6,00	Terra	3,00	Primo	6,00	Secondo senza ascensore	5,00
c8	Numero WC	Uno	0,00	Uno	0,00	Uno	0,00	Due	1,00	Uno	0,00

TABELLA D - PREZZI IMPLICITI

CARATTERISTICHE		Simbologia	Unita di misura	Coeff. Kci	PREZZI IMPLICITI			
N. ordine	Nome				Ca	Cb	Cc	Cd
c1	Consistenza raggagliata	Kc1 x P _c min	euro/m ²	1,000	1.158,20	1.158,20	1.158,20	1.158,20
c2	Stato manutentivo dell'uiu	Kc2 x Sts	€	250,000	27.250,00	27.250,00	27.250,00	27.250,00
c3	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparable)	Kc3 x Stc	€	85,000	8.415,00	11.220,00	5.950,00	10.625,00
c4	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Kc4 x P'ci	€	0,015	1.719,93	2.435,29	1.369,85	2.475,00
c5	Tipologia architettonica dell'edificio	Kc5 x P'ci	€	0,026	2.923,87	4.140,00	2.328,75	4.207,50
c6	Qualità distributiva	Kc6 x P'ci	€	0,040	4.586,47	6.494,12	3.652,94	6.600,00
c7	Livello di piano dell'uiu	Kc7 x P'ci	€	0,033	3.783,84	5.357,65	3.013,68	5.445,00
c8	Numero WC	Kc8 x P'ci	€	0,010	1.146,62	1.623,53	913,24	1.650,00

TABELLA E - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd			
N	Identificativo	Quantità-Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità-Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità-Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità-Punteggi	Correzione del prezzo		
c1	Consistenza ragguagliata	10,00	11.582,00	-23,00	-26.638,59	39,00	45.169,79	-16,00	-18.531,19		
c2	Stato manutentivo dell'uiu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c3	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparable)	-1,00	-8.415,00	-1,00	-11.220,00	-2,00	-11.900,00	-1,00	-10.625,00		
c4	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	1.369,85	1,00	2.475,00		
c5	Tipologia architettonica dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c6	Qualità distributiva	-1,00	-4.586,47	-1,00	-6.494,12	-1,00	-3.652,94	-1,00	-6.600,00		
c7	Livello di piano dell'uiu	-1,00	-3.783,84	-1,00	-5.357,65	2,00	6.027,35	-1,00	-5.445,00		
c8	Numero WC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-1.650,00		
CORREZIONE DEL PREZZO	$\sum \Delta P_i$	-5.203,31		-49.710,36		37.014,05		-40.376,19			
	P'C	114.661,76		162.352,94		91.323,53		165.000,00			
	P'C $\sum \Delta P$	109.458,45		112.642,58		128.337,58		124.623,81			
1^ SINTESI	p _c corretto	1.004,21		1.033,42		1.177,41		1.143,34		prezzo unitario medio 1^ sintesi (€/m ²)	1.089,59
	Δ medio%	-7,84%		-5,16%		8,06%		4,93%		% di scostamento accettato	10,00%
	Esito 1^ sintesi valutativa	Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Valore 1^ sintesi (€)	118.765,31

• Assunzioni

La stima è stata effettuata nell'ipotesi che i beni, all'epoca della stima, fossero liberi da vincoli locativi.

• Determinazione del Valore di mercato

Tabella determinazione del valore di mercato

Valore della Piena Proprietà (€)	118.765,31
Natura del diritto reale	Piena proprietà
Quota del diritto reale (%)	100,00%

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima per la quota parte del diritto reale, espresso in cifra tonda ed arrotondato per difetto, risulta essere pari a euro

118.000,00

6. CONCLUSIONI

La relazione di stima riguarda la valutazione di un'unità immobiliare nel Comune Catastale di Volano, identificato dalla particella edificiale 186, subalterno 3, P.M. 2 di proprietà del Comune di Volano. La presente valutazione, sulla base dell'Accordo di Collaborazione protocollo n. 82903 del 08/08/2025, avanzata dal Comune di Volano, è finalizzata a determinare il più probabile valore di mercato del suddetto bene, destinato ad abitazione, per finalità connesse all'eventuale cessione.

Per l'espletamento dell'incarico è stato effettuato un apposito sopralluogo esterno ed interno in data 27/08/2025. Considerate la tipologia dell' immobile e l'esistenza di una sufficiente dinamica di mercato per simili destinazioni, si è proceduto a redigere il presente giudizio di stima applicando il procedimento comparativo diretto pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach (MCA). Pertanto, sulla base delle valutazioni eseguite e dalle considerazioni esposte, si ritiene che il più probabile valore del bene immobile identificato nella p.ed. 186, p.m. 2, subalterno 3, in C.C. Volano sia, alla data del 08/08/2025 e in cifra tonda, di € 118.000,00 (centodiciottomila/00 euro).

La presente perizia di stima viene fornita al solo scopo per il quale è stata richiesta. Non sono consentiti usi diversi.

Per l'unità immobiliare in esame, precedentemente descritta, con riferimento ai dati tecnico economici acquisiti per cespiti assimilabili e al procedimento di stima adottato, si riepiloga quanto segue:

Tabella di riepilogo

Descrizione sintetica dei beni	Dati catastali				Valore Stimato (€)
	Comune Sezione	Foglio	Particella	Sub.	
Stima valore venale appartamento economico categoria A/3	VOLANO / -	12	186	3	118.000,00
TOTALE in c.t. (euro centodiciottomila/00)					118.000,00

Trento, 27/10/2025.

IL DIRETTORE PROVINCIALE
Grazia Maria Previtera
Firmato digitalmente

IL RESPONSABILE TECNICO**Walter Fonte***Firmato digitalmente***IL DIRETTORE**

UP - T
Roberto Calza

*Firmato digitalmente**Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente*

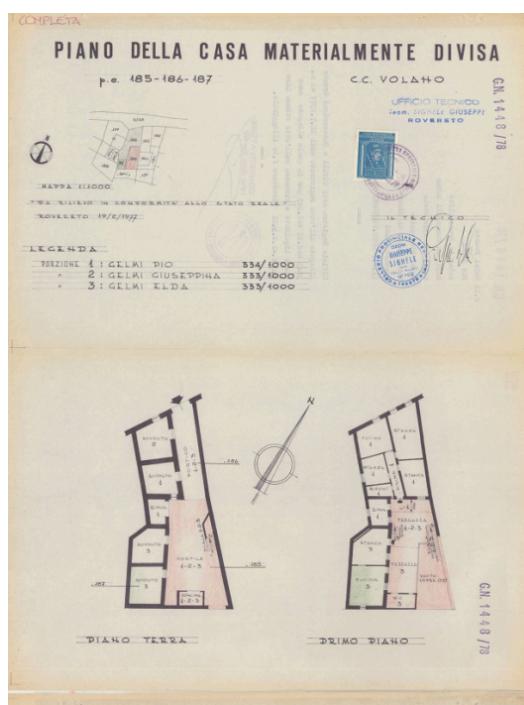
ALLEGATI

- A1 Estratti di mappa catastale e planimetrie**
- A2 Inquadramento territoriale**
- A3 Inquadramento della zona OMI**
- A4 Documentazione fotografica**

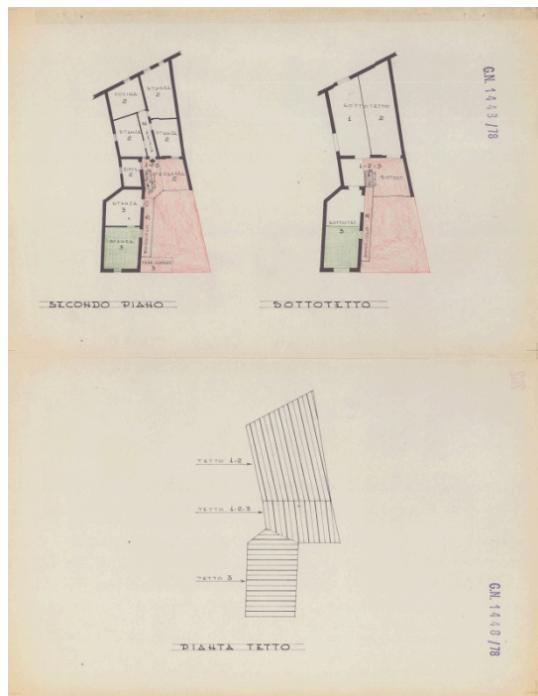
A1 - Estratti di mappa catastale e planimetrie



estratto mappa catastale



planimetria p.ed. 186 CC Volano



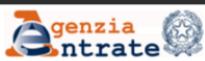
planimetria p.ed. 186 CC Volano

A2 - Inquadramento territoriale



mappa aerea p.ed. 186 da applicativo GIS PAT

A3 - Inquadramento della zona OMI



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: **TRENTO**

Comune: **VOLANO**

Fascia/zona: **Centrale/CENTRO%20ABITATO**

Codice zona: **B1**

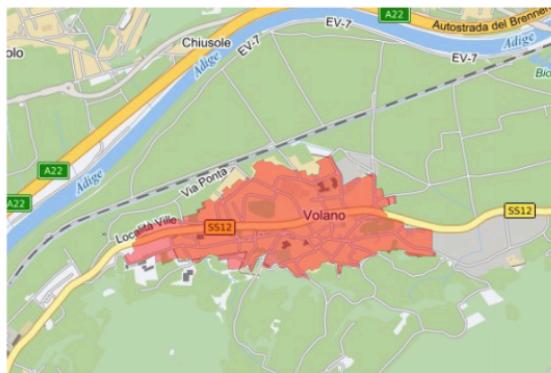
Microzona: **1**

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	1600	1850	L			
Abitazioni civili	Ottimo	2150	2400	L			
Box	Normale	1000	1200	L			
Ville e Villini	Normale	1700	1900	L			
Ville e Villini	Ottimo	2200	2400	L			

Spazio disponibile per annotazioni



A4 - Documentazione fotografica



comparable A



comparable B



comparable C



comparable D



scale accesso PM 2 PED 186



corridoio PM 2 PED 186



bagno PM 2 PED 186



stanza ovest PM 2 PED 186