

# 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.

## 2 **CORPO 1** - IDENTIFICAZIONE GENERALE DEL FABBRICATO

### 2.1 Ubicazione

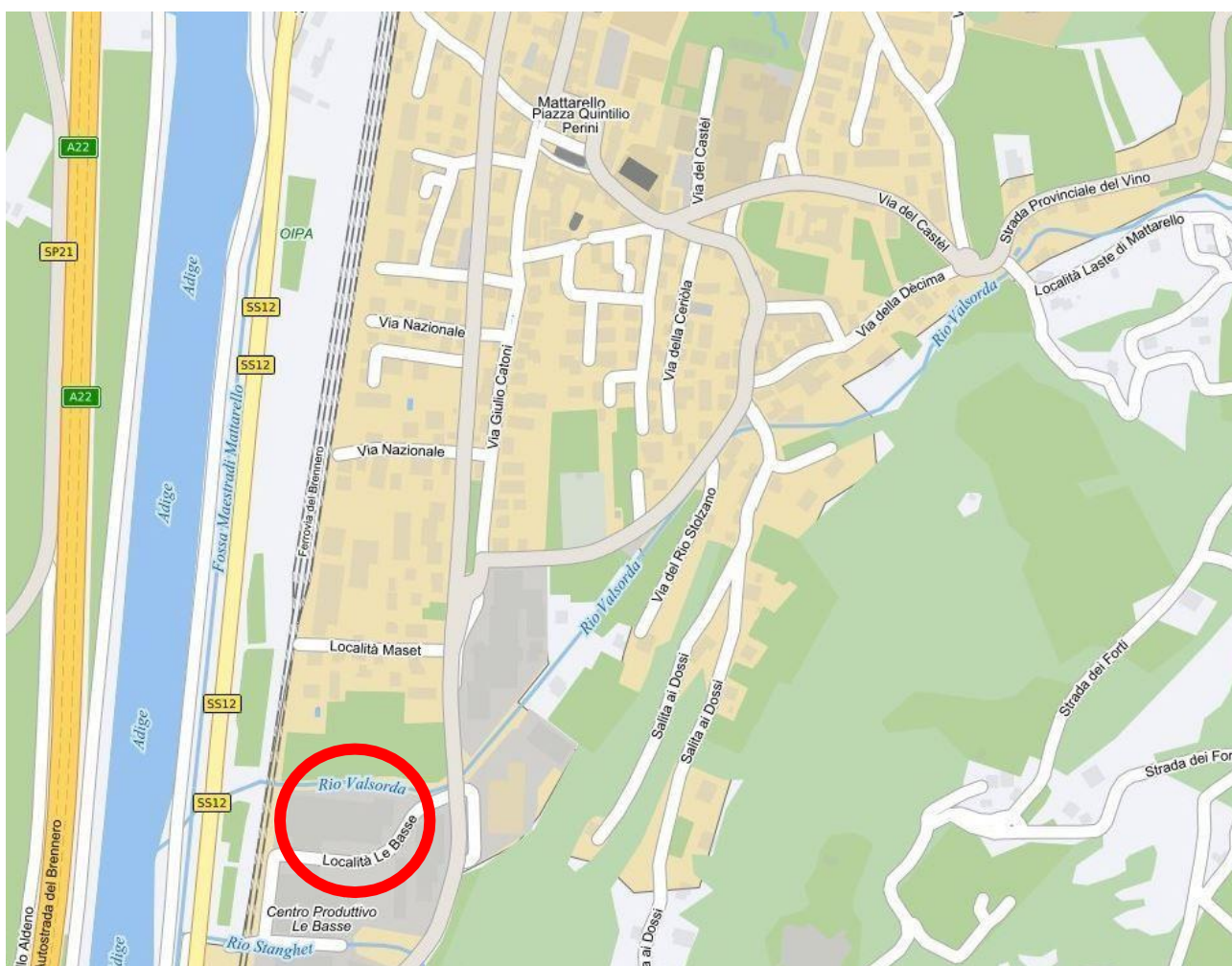
Loc. Le Basse, 6/3-4 – 38123 Trento

Siamo a Mattarello, sobborgo a sud di Trento, nella zona produttiva che si sviluppa a destra della vecchia strada statale n.12.

L'accessibilità è buona, anche per i mezzi pesanti; la tangenziale si raggiunge in meno di 1 km mentre il casello autostradale Trento Sud dista 5 km circa.

La zona è ben servita dal servizio di trasporto pubblico e il centro del sobborgo, con i servizi di prima necessità è raggiungibile a piedi in pochi minuti.

3



## 2.2 Caratteristiche costruttive

Il fabbricato, in cui si trovano i beni oggetto di stima, si sviluppa su tre livelli fuori terra oltre a un piano sotto strada.

Costruito nei primi Anni 2000, è stato realizzato con una struttura portante di pilastri e solai prefabbricati, così come i pannelli di tamponamento, in cemento, tinteggiati colore bianco. Gli infissi



sono in alluminio, anch'essi bianchi. Di forma regolare non presenta particolari elementi di pregio: risulta tuttavia ben articolato con ampi spazi ad uso comune.

Tutti i piani sono raggiungibili con autoveicoli attraverso delle ampie rampe carrabili.

Un vano scala, completo di ascensore, collega i vari livelli.

## 2.3 Coerenze



Il complesso è perimetrato da un muro di confine in cemento completo di recinzione in acciaio zincato. Un cortile comune permette l'accesso alle unità poste a piano terreno.

- Nord: volge verso l'argine erboso del torrente Rio Stolzano
- Est: il prospetto principale è ben visibile dalla viabilità primaria
- Sud: fronte che si affaccia su

cortile di proprietà e quindi su un ampio piazzale comune

- Ovest: la facciata è costruita in aderenza con un altro stabile.

## 2.4 Stato di conservazione

Buona è la qualità complessiva della costruzione e l'aspetto esteriore dell'edificio si presenta in buono stato di conservazione. Non si rilevano difetti strutturali di assestamento.

### 3 TITOLARITA' – Estratto da Libro Fondiario

#### 3.1 Identificazione e consistenza dal foglio A1-A2

**P.T.** 2724

**P.ED.** 1227 C.C. Mattarello

**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: piazzale, griglia, laboratorio artigianale, wc.

**P.M. 36** - a piano terra: piazzale, griglia, laboratorio artigianale, anti wc, wc, ufficio, disbrigo, archivio, disimpegno.

**P.M.48** - a piano primo: piazzale, deposito, anti wc, wc, disimpegno, deposito attrezzi.

Si allega piano di casa materialmente divisa in corso di intavolazione.

Si precisa che la descrizione riportata sull'estratto tavolare è in corso di aggiornamento in seguito alla regolarizzazione urbanistica effettuata recentemente.

#### 3.2 Intestati - foglio B

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

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

Diritti di ipoteca vari come da allegato

### 4 SITUAZIONE CATASTALE

#### 4.1 Classificazione, rendita e valore fiscale dell'immobile

**P.M.1** - sub.1 – cat. C/6 – Sup. 15 mq;

**P.M.2** - sub.2 – cat. C/6 – Sup. 13 mq;

**P.M.3** - sub.3 – cat. C/6 – Sup. 13 mq;

**P.M.4** - sub.4 – cat. C/6 – Sup. 13 mq;

**P.M.5** - sub.5 – cat. C/6 – Sup. 12 mq;

**P.M.6** - sub.6 – cat. C/6 – Sup. 12 mq;

**P.M.9** - sub.9 – cat. C/6 – Sup. 13 mq;

**P.M.35** - sub.35 – cat. C/3 – Sup. 89 mq.;

**P.M.36** - sub.36 – cat. C/3 – Sup. 303 mq.;

**P.M.48** - sub.48 – cat. D/7 – Sup. non precisata

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato dei luoghi.



## 5 SITUAZIONE URBANISTICA

### 5.1 Zona urbanistica

Le aree produttive del settore secondario di livello locale corrispondono alle seguenti zone del PRG: - le zone D1b; Si riporta stralcio delle NTA del PRG di Trento:

**Art. 45 - D1: Zone produttive del settore secondario esistenti e di completamento**

1. Le zone produttive del settore secondario esistenti e di completamento sono zone già parzialmente utilizzate e in esse le reti infrastrutturali possono essere da completare.

2. Le zone D1 si distinguono in tre sottozone:

D1a - zone produttive del settore secondario esistenti e di completamento di livello provinciale

D1b - zone produttive del settore secondario esistenti e di completamento di livello locale

D1c - zone produttive del settore secondario esistenti a Trento sud.

3. Nelle zone produttive del settore secondario esistenti e di completamento di livello provinciale D1a sono consentiti gli usi di cui all'art. 44 e il PRG si attua attraverso l'intervento diretto, nel rispetto dei seguenti indici:

- lotto minimo	m <sup>2</sup>	2.500
- rapporto di copertura massimo	Rc	50%
- indice di utilizzazione fondiaria (Uf)	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,96
- altezza dell'edificio o del corpo di fabbrica (Hf)	m	12,50

La dimensione minima del lotto non è prescritta per i seguenti casi: realizzazione dei servizi di cui al comma 3 dell'art. 44, impianti sorti entro aree edificate a seguito di piano attuativo, o per sopravvenuta riduzione del lotto a seguito di nuova previsione urbanistica, ovvero a seguito di procedura espropriativa per opere pubbliche.

4. Nelle sottozone produttive del settore secondario esistenti e di completamento di livello locale D1b, l'edificazione è subordinata alla medesima disciplina delle zone D1a. In esse, oltre alle attività di cui all'art. 44 delle presenti norme, possono insediarsi attività di deposito e magazzinaggio di beni in genere.

### 5.2 Regolarità edilizia

Le ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Trento confermano che la costruzione è avvenuta a seguito del rilascio di regolari Concessioni edilizie e relative varianti.

- Concessione edilizia n.17587/1999 d.d. 26/01/2000
- Variante alla concessione edilizia n. 59872/2001 d.d. 11/03/2002

Il sottoscritto nel corso del 2018 ha regolarizzato alcune difformità dallo stato autorizzato riscontrate nella p.m. 48 e presentato progetto di modifiche degli interni per la p.m.36.

- Comunicazione opere libere in difformità n.8123/2018 d.d. 28/06/2018
- Comunicazione opere libere n. 15769/2018 d.d 20/12/2018

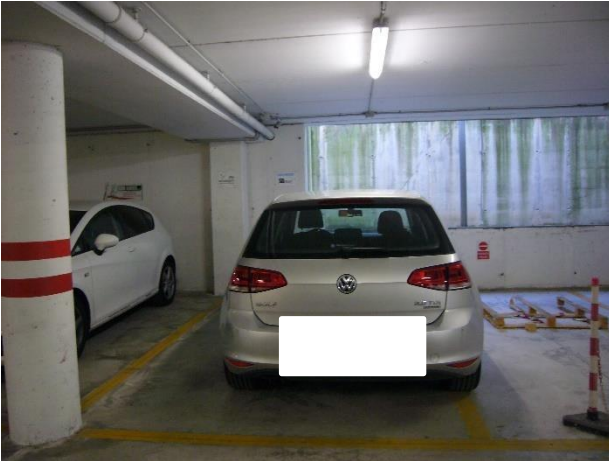
### 5.3 Agibilità

Le porzioni oggetto di stima sono provviste di regolare Certificato di Agibilità rilasciato dal comune di Trento in data 28 Giugno 2002 n.27037.

## 6 DESCRIZIONE ANALITICA

### 6.1 Posti auto coperti - pp.mm. 1-2-3-4-5-6-9

Si tratta posti auto coperti posti al piano primo sotto strada, che costituiscono un valore aggiunto per i locali produttivi.



7

### 6.2 Laboratorio con piazzale - p.m. 35

Laboratorio con piazzale a piano terra. Ampio e comodo l'accesso dal cortile interno a Sud.



Unità destinata a magazzino della attività, in essa è stata allestita una struttura metallica per lo stoccaggio della minuteria che permette di ottimizzare gli spazi. In tal modo sono stati ricavati dei locali adibiti ad archivio e spogliatoio del personale.



### 6.3 Laboratorio con piazzale - p.m. 36

Laboratorio con piazzale a piano terra. Adiacente alla p.m. 35, la p.m. 36 si sviluppa sull'angolo Sud Est. Parte della superficie presenta una buona finitura degli interni ad uso ufficio. Ampio e comodo l'accesso dal cortile interno a Sud.

Internamente risulta diviso in due zone:

- a) Laboratorio per allestimento quadri elettrici: ampio spazio dotato di impianto di riscaldamento a aria. Si rileva l'impianto per la produzione e distribuzione di aria compressa.





b) Uffici: gli spazi sono stati ricavati con pareti modulari vetrate. In tale zona si trovano postazioni di lavoro per PC, un'ampia sala riunioni con schermo da 50", sala server climatizzata. Gli ambienti sono dotati di impianto di condizionamento estivo ed invernale



## 6.4 Laboratorio con piazzale coperto - p.m. 48

Locali ad uso ufficio e laboratorio con piazzale a piano piano primo. L'accesso carrabile avviene dalla ampia rampa sul prospetto principale.

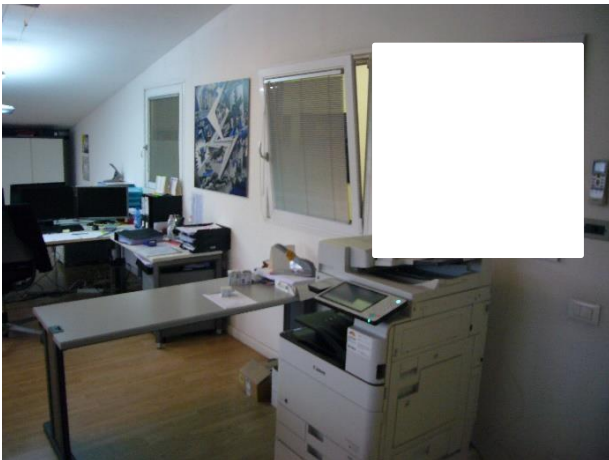
Gli uffici sono riservati al personale amministrativo oltre che a sale riunioni/formazione.

Unità ben rifinite e dotate dei principali elementi impiantistici.

### Zona uffici

Gli uffici sono completamente arredati e dotati di impianto che garantisce la climatizzazione invernale e il raffrescamento estivo.

L'impianto elettrico è stato realizzato con sistema domotico.



Zona deposito

Il laboratorio risulta di agevole accesso e ben organizzato



11

## 6.5 Impianto fotovoltaico

La proprietà dispone di un impianto di pannelli fotovoltaici, installato nell'anno 2010, con le seguenti caratteristiche:

- Potenza di picco 18KWp
- Potenza massima impegnabile 20kW



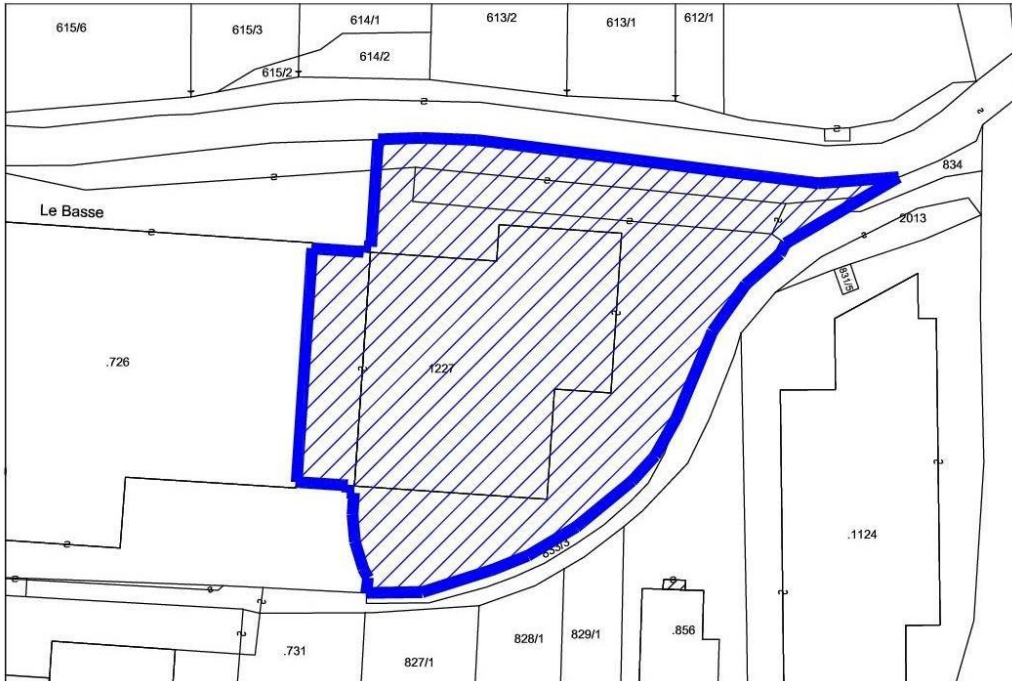


# 13 ALLEGATI

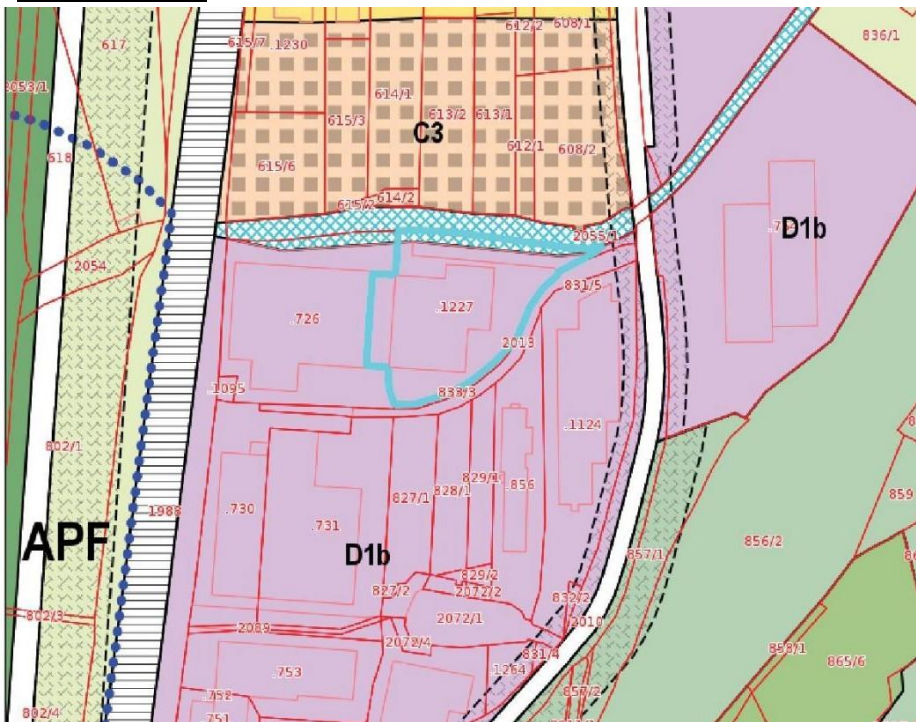
## 13.1 CORPO 1

### COROGRAFIA:

P.ed.1227 C.C. MATTARELLO



### Estratto PRG:



#### Zonizzazione

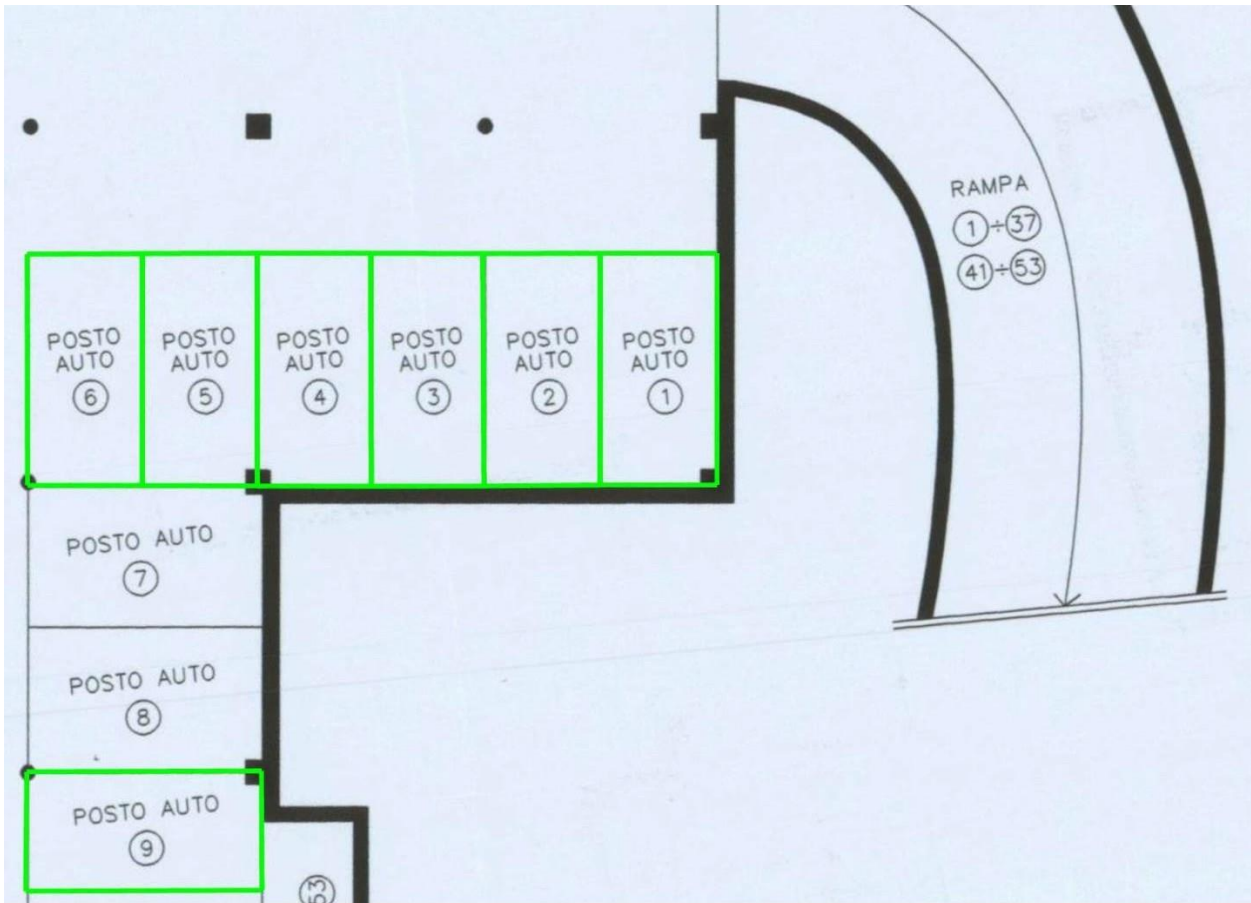
- D1a,D1b,D1c, D2a,D2b,D2c, D3, D3a - Zone produttive
- Laghi, fiumi e corsi d'acqua
- APF - Aree di protezione fluviale
- Fasce di rispetto
- E2 - Zone agricole di interesse secondario
- B2,B3,B4 - Zone edificate di integrazione e completamento. B5,B6 - Zone residenziali estensive
- E4 - Zone a bosco
- F - Zone per attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse urbano
- C3,C3a - Zone di espansione di nuovo impianto. C4 - Zone miste per la formazione di luoghi centrali. C5 - Zone soggette ad interventi di riqualificazione urbana. C6 - Zona soggetta alla riqualificazione urbana di Trento nord
- F3 - Zone destinate al sistema ferroviario
- E1 - Zone agricole di interesse primario
- F2 - Zone destinate alla viabilitààgrave;
- F4 - Zone destinate al verde di protezione e di arredo

#### Catasto adattato

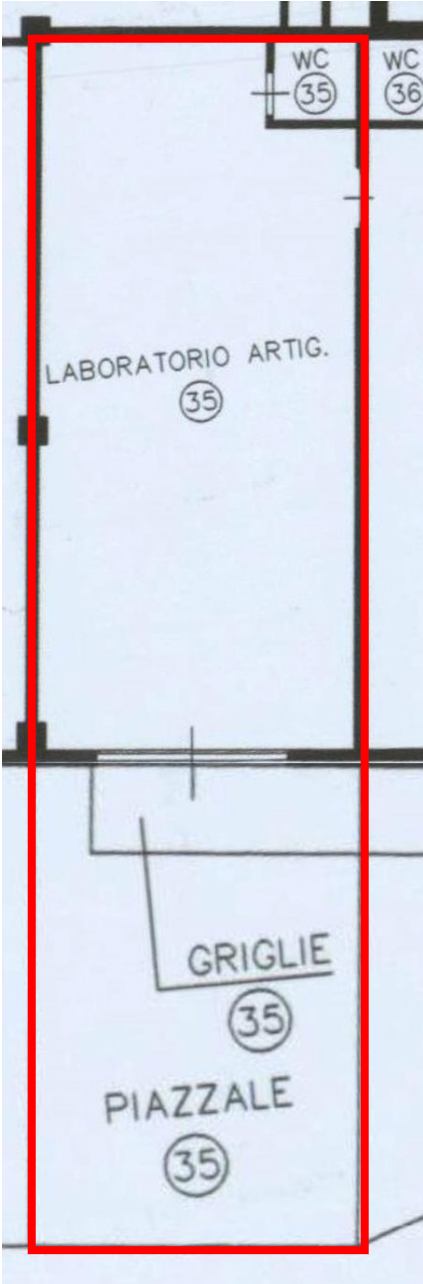
- catasto 05ed lontano

PLANIMETRIE:

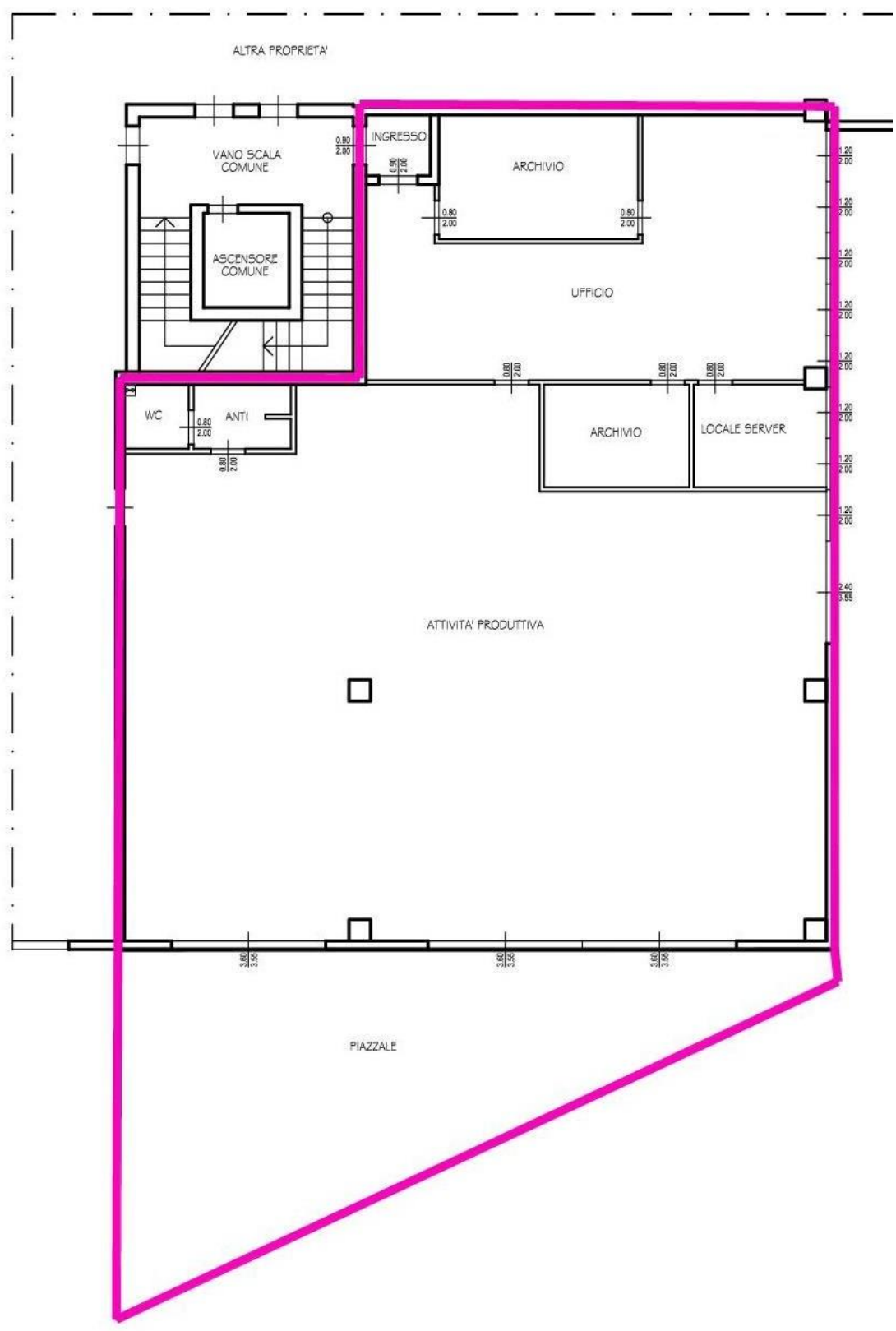
Pianta P.M. 1 Sub.1, P.M. 2 Sub.2, P.M. 3 Sub.3, P.M. 4 Sub.4, P.M. 5 Sub.5, P.M. 6 Sub.6,  
P.M. 9 Sub.9



Pianta P.M. 35 Sub. 35



PIANO TERRA





PIANO PRIMO

