

PERIZIA ESTIMATIVA

IMMOBILI SOCIETARI

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

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

Trento, Settembre 2020

Committente
--- Omissis ---

Tecnico
--- Omissis ---

1 PREMESSA

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

CORPO 1

Laboratori e posti auto

in C.C. Mattarello p.ed.1227

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CORPO 2

Box auto

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

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

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

7.2 Caratteristiche costruttive

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

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

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

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

7.3 Coerenze

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

Nord: volge verso gli edifici storici esistenti

Est: confinante con una zona coltivata a vite

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

Ovest: affaccio su Palazzo Martini

7.4 Stato di conservazione

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

8 TITOLARITA' – Estratto da Libro Fondiario

8.1 Identificazione e consistenza dal foglio A1-A2

P.T. 3010

P.ED. 1166 C.C. Mezzocorona

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

8.2 Intestati - foglio B

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

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

Diritti di ipoteca vari come da allegato

9 SITUAZIONE CATASTALE

9.1 Classificazione, rendita e valore fiscale dell'immobile

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

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato dei luoghi.

10 SITUAZIONE URBANISTICA

10.1 Regolarità edilizia

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

11 DESCRIZIONE ANALITICA

11.1 Box auto – p.m. 38

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

11.1.1 Finiture

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



12 VALUTAZIONE

12.1 Ricerca valori di mercato

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

Mattarello

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: TRENTO

Comune: TRENTO

Fascia/zona: Suburbana/MATTARELLO

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

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

Provincia: TRENTO

Comune: TRENTO

Fascia/zona: Suburbana/MATTARELLO

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

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

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: TRENTO

Comune: TRENTO

Fascia/zona: Suburbana/MATTARELLO

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

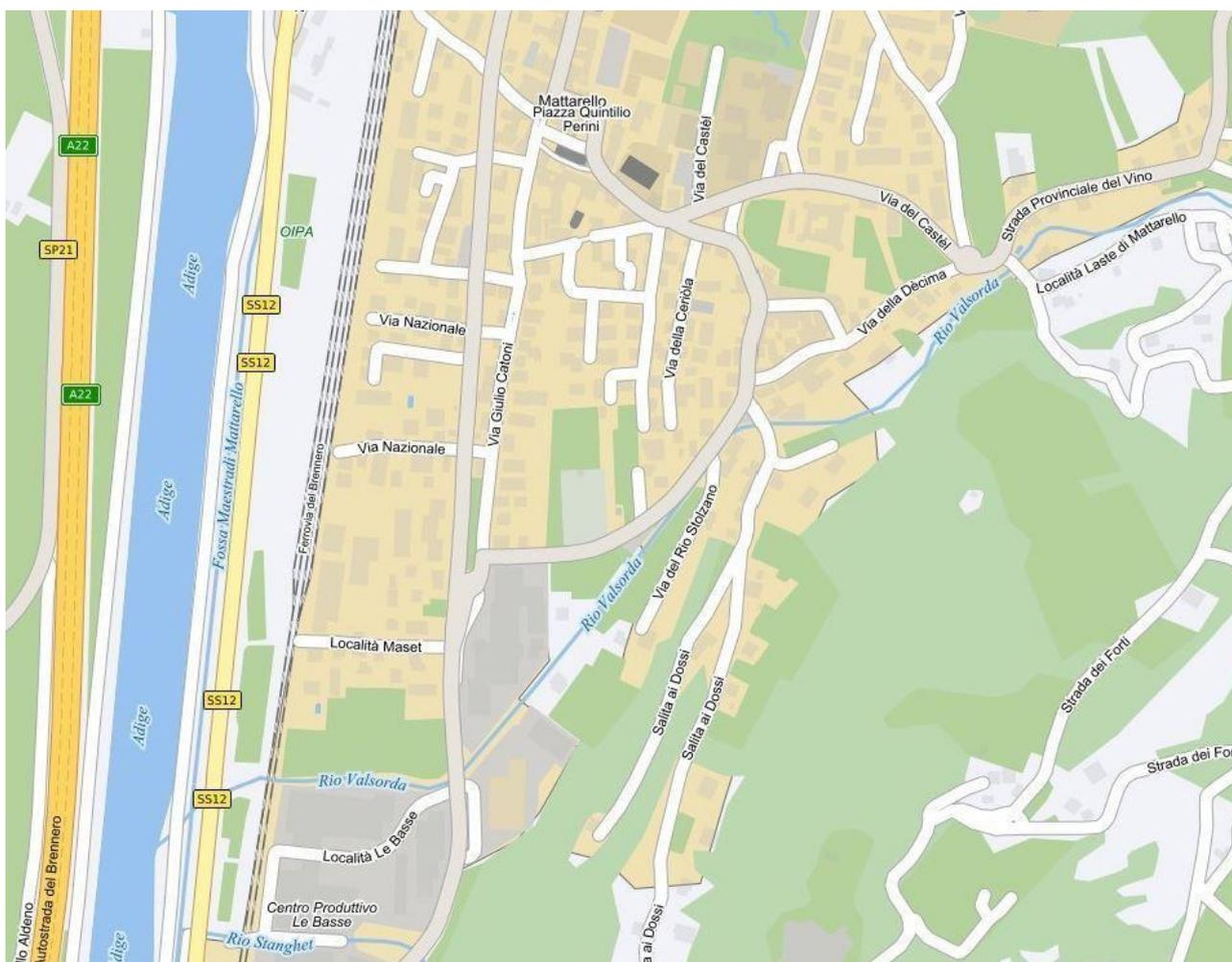
Destinazione: Residenziale

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

Mattarello

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

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



12.2 Attribuzione valori unitari

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

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

Valori medi per laboratori rilevati:

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

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

12.3 Consistenza e valutazione

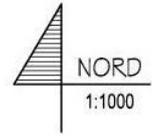
Descrizione	S		S comm	V unitario	Stima
	m ²	coeff.	m ²	€/m ²	
CORPO 1					
pm 1 posto auto coperto			13,00	1.000,00	13.000,00 €
pm 2 posto auto coperto			13,00	1.000,00	13.000,00 €
pm 3 posto auto coperto			13,00	1.000,00	13.000,00 €
pm 4 posto auto coperto			13,00	1.000,00	13.000,00 €
pm 5 posto auto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

14 ALLEGATI

14.1 CORPO 2

COROGRAFIA:

P.ed.1166 C.C. MEZZOCORONA



PLANIMETRIE:

BOX AUTO – SECONDO PIANO INTERRATO

