

“--- Omissis ---”

Giudizio di stima immobiliare

Immobile situato nel comune di Trento (TN)

A) INCARICO

Lo scrivente dott. ing. Luigi Cipriani iscritto all'ordine degli Ingegneri di Verona al n. A, al Ruolo Nazionale dei Periti Assicurativi al n° 4.179 ed all'Albo Consulenti Tecnici e dei Periti del Tribunale di Verona, con studio professionale in Verona, Via Ugo Zannoni n. 8, è stato incaricato di redigere la stima dell'immobile situato nel comune di Trento di proprietà della società --- Omissis --- sulla base della documentazione fornita allo scrivente.

B) DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE

Oggetto della presente valutazione è un capannone situato nel comune di Trento in via Ernesto Sestan n. 24 e identificato catastalmente con i seguenti estremi:

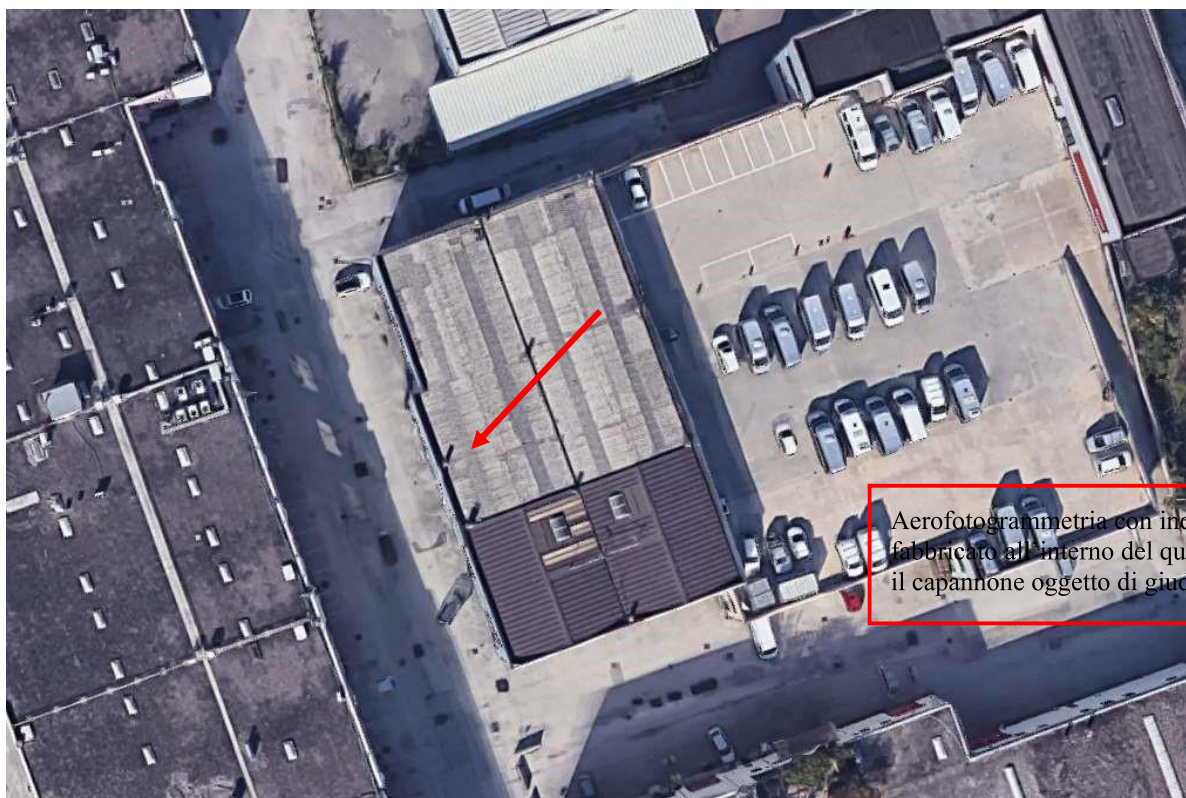
UNITÀ IMMOBILIARE													
DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita ----- Valore M.I.S. (*)	
1	406	6156	22	15	1	1	-	D/8	-	-	-	Euro 2.090,00 ----- Euro 142.642,50	VARIAZIONE n. 2348.001.2002 del 09-04-2002 in atti dal 20-05-2002; RISTRUTTURAZIONE
Indirizzo						VIA DEL BRENNERO; Piano: T							
Notifica						1874/2002		Partita		-			
Legenda comuni catastali						406 - TRENTO							

Si riporta di seguito l'estratto di mappa catastale con l'indicazione della particella 6156 del foglio 15 del comune di Trento sulla quale insiste il fabbricato nel quale sono presenti le unità oggetto di stima

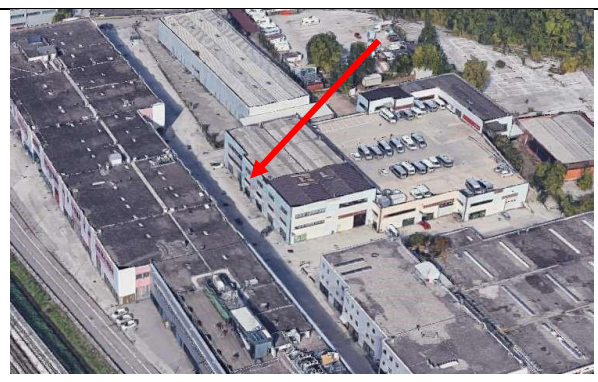


Estratto di mappa catastale con indicazione della particella 6156 del foglio 15 del comune di Trento

Si riporta di seguito l'aerofotogrammetria dei luoghi con indicazione del fabbricato all'interno del quale è presente l'unità oggetto di valutazione:



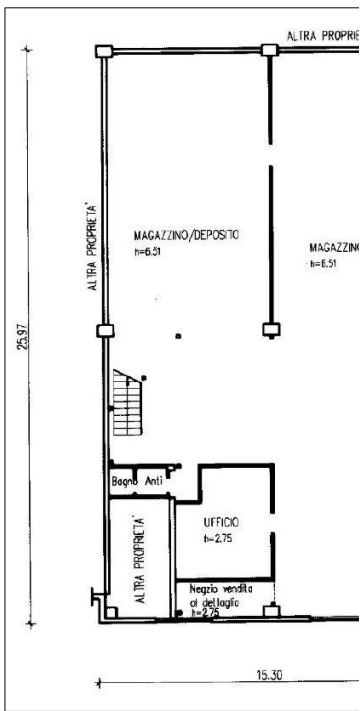
Aerofotogrammetria con indicazione del fabbricato all'interno del quale è presente il capannone oggetto di giudizio di stima



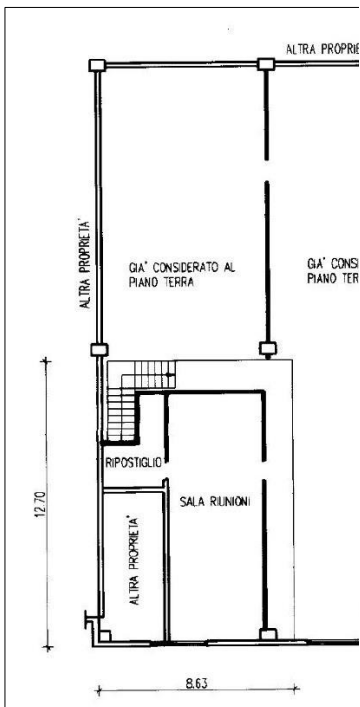
L'unità immobiliare si sviluppa ad un unico piano fuori terra e all'interno vi sono spazi adibiti ad uffici di fatto realizzati su un soppalco.

Al piano terra si sviluppa lo spazio principale destinato a magazzino con un piccolo locale adibito a ripostiglio e gli uffici al piano primo sono raggiungibili per mezzo di una scala metallica.

Si riporta di seguito la planimetria catastale dell'immobile oggetto di valutazione:



Planimetria catastale del piano terra della particella 6156 sub 22 del foglio 15 del comune di Trento



Planimetria catastale del piano primo della particella 6156 sub 22 del foglio 15 del comune di Trento

Si riportano di seguito e due riprese fotografiche dell'immobile:



Ripresa fotografica all'interno del capannone oggetto di valutazione

La struttura del fabbricato è di tipo tradizionale con travi e pilastri in c.a.p., la pavimentazione è in battuto di cemento nell'area destinata a magazzino.

Durante il sopralluogo sono state rilevate, rispetto alla planimetria catastale alcune difformità interne:

- nella distribuzione dei locali degli uffici;
- l'ufficio indicato al piano terra sulla planimetria catastale non è presente
- una porzione di divisorio interno nella zona nord del magazzino non è presente sui luoghi;

elementi che comunque non modificano la volumetria e la sagoma esterna dell'unità immobiliare.

Si evidenzia che non sono disponibili i documenti autorizzativi che dovranno essere acquisiti ed esaminati.

La valutazione è riferita ad una situazione che non preveda opere abusive rilevanti, ma eventualmente piccole variazioni che potranno essere oggetto di sanatoria.

Come detto la circostanza dovrà essere valutata con accusazione dei documenti presso la P.A..
 È stato trasmesso allo scrivente l'atto di compravendita del capannone nel quale è dichiarato che l'unità è stata realizzata in conformità al progetto di cui alla Concessione edilizia n. 8992 rilasciata in data 31 gennaio 1989 e successive varianti n. 12364 del 28 maggio 1990, 21760 del 26 settembre 1990 e 36811 del 21 aprile 1992 oltre alla concessione edilizia n. 48199 rilasciata il 22 gennaio 2001.

Nell'atto è indicato che è stato rilasciato il certificato di agibilità n. 38502/91 in data 28 ottobre 1992.

Le pratiche edilizie sopraindicate non sono state esaminate dallo scrivente.

C) CONSISTENZA IMMOBILIARE

Le superfici di seguito indicate sono state dedotte sulla base della planimetria catastale reperite dallo scrivente, cioè comprensive delle superfici delle murature e del 50% della superficie delle murature in comunione con altre unità; si precisa altresì che sono state dedotte sulla base della planimetria catastale reperita dallo scrivente.

Si riporta di seguito la tabella riepilogativa con l'indicazione della superficie:

IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE						
n.	tipologia di immobile	superficie		coefficiente di omogeneizzazione		superficie complessiva in mq
immobili situati nel comune di Trento (VR)						
foglio 15 particella 6156 sub 22						
1	magazzino piano terra	360,00	*	1,00	=	360,00
	uffici piano primo	86,00	*	1,00	=	86,00

D) DETERMINAZIONE DEI VALORI DI STIMA

Definite le caratteristiche, per procedere alla valutazione, necessita determinare il metodo stima. Nel caso in esame si è ritenuto realistico determinare il valore venale del compendio basandosi sul procedimento della stima sintetica comparativa, con la quale vengono considerati i valori unitari di consistenza reperiti da indagini del mercato delle compravendite per immobili con analoghe caratteristiche.

Gli elementi tecnico-economici considerati sono:

- le superfici degli spazi di proprietà (uffici, abitazioni, magazzini, uffici ecc ...);

- i valori unitari attuali accertati mediante un'analisi di mercato e parametrati alle circostanze differenziali quali: caratteristiche costruttive, vetustà, grado di finitura e manutenzione, posizione, esposizione, ecc

E) STIMA IN BASE AL VALORE DI MERCATO

Dopo aver analizzato le condizioni intrinseche ed estrinseche degli immobili e dopo aver tenuto conto di tutti quei parametri richiamati nel paragrafo che precede è stato determinato il prezzo unitario.

Sono stati definiti valori di mercato considerando anche le caratteristiche della zona.

I prezzi si intendono medi e valutati sulla base della tipologia delle strutture presenti. Le superfici riportate nella stima sono indicative e di riferimento ed il valore è dunque da intendersi a corpo.

Nella valutazione è stato considerato anche l'attuale stato del mercato immobiliare. La valutazione è stata inoltre sviluppata considerando lo stato attuale visionato nel corso del sopralluogo.

Il valore, considerata la situazione attuale, può essere come di seguito indicato:

IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE						
n.	tipologia di immobile	superficie in mq		valore in € al mq		valore finale
immobili situati nel comune di Trento						
foglio 15 particella 6156 sub 22						
1	magazzino piano terra	360,00	*	€ 950,00	=	€ 342.000,00
	uffici piano primo (uffici su soppalco) - superficie già ricompresa anche al piano terra, quindi si tratta della struttura in quanto accatastata	86,00	*	€ 400,00	=	€ 34.400,00
valore totale						€ 376.400,00

Pertanto, il valore complessivo degli immobili situati nel comune di Trento ed oggetto di perizia può essere indicato pari a € 376.400,00, valore che viene opportunamente arrotondato a € 375.000,00.

F) RIEPILOGO CONCLUSIVO

Quanto esposto in relazione può essere come di seguito riassunto:

- L'immobile oggetto della presente perizia è situato nel comune di Trento e precisamente in via Ernesto Sestan al civico n. 24 ed è identificato catastalmente come segue:
 - o Catasto fabbricati del comune di Trento:
fg. 15, particella 6156, sub 22 – D/8
- relativamente alla descrizione degli immobili oggetto della presente relazione si rimanda alla lettura del paragrafo “B” a pag. 2;
- durante il sopralluogo sono state rilevate, rispetto alla planimetria catastale alcune difformità interne:
 - o nella distribuzione dei locali degli uffici; o l'ufficio indicato al piano terra sulla planimetria catastale non è presente o una porzione di divisorio interno nella zona nord del magazzino non è presente sui luoghi;

elementi che comunque non modificano la volumetria e la sagoma esterna dell'unità immobiliare.

Si evidenzia che non sono disponibili i documenti autorizzativi che dovranno essere acquisiti ed esaminati.

La valutazione è riferita ad una situazione che non preveda opere abusive rilevanti, ma eventualmente piccole variazioni che potranno essere oggetto di sanatoria.

Nell'atto di acquisto è dichiarato che l'unità è stata realizzata in conformità al progetto di cui alla Concessione edilizia n. 8992 rilasciata in data 31 gennaio 1989 e successive varianti n. 12364 del 28 maggio 1990, 21760 del 26 settembre 1990 e 36811 del 21 aprile 1992 oltre alla concessione edilizia n. 48199 rilasciata il 22 gennaio 2001. Nell'atto è indicato che è stato rilasciato il certificato di agibilità n. 38502/91 in data 28 ottobre 1992.

Le pratiche edilizie sopraindicate non sono state esaminate dallo scrivente.

- il valore complessivo degli immobili oggetto di valutazione può essere indicato pari a € 375.000,00.

In fede,

Verona, lì 13.10.2020

dott. ing. Luigi Cipriani

dott. ing. Luigi Cipriani