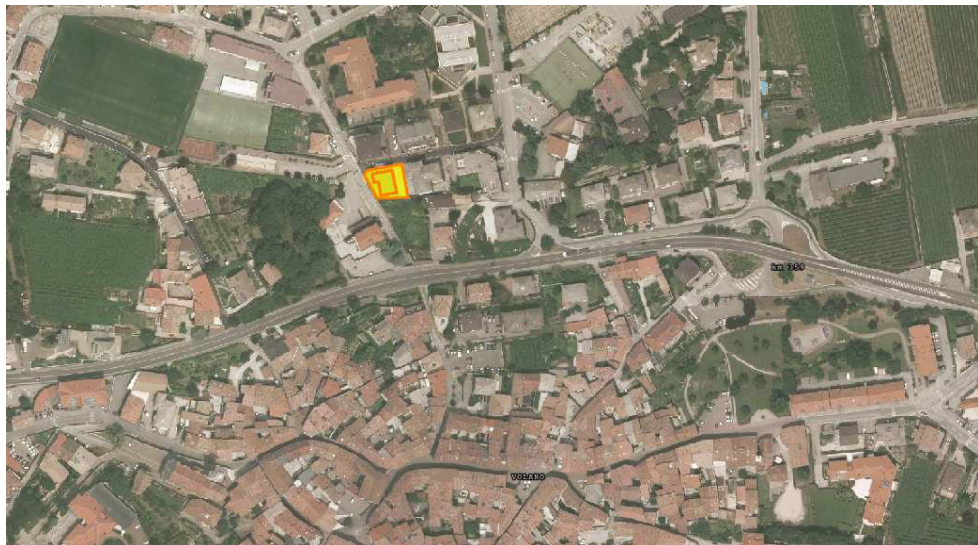


oggetto

Relazione di stima di immobile in Comune di Volano
Estremi catastali: particella edificiale 524 porzione materiale 4
subb 7 e 13 – Comune Catastale Volano
Richiedente: Comune di Volano
Protocollo RdP cliente richiedente n. 1694 data 02/03/2021
Protocollo RdP ufficio ricevente n. 21027 data 02/03/2021
Negozio giuridico: Accordo di Collaborazione prot. n. 109305
stipulato in data 12/10/2021



Relazione di stima di immobile in Comune di Volano

Estremi catastali: particella edificiale 524 porzione materiale 4 subb 7 e 13 in Comune Catastale Volano

Richiedente: Comune di Volano

Protocollo RdP cliente richiedente n. 1694 data 02/03/2021

Protocollo RdP ufficio ricevente n. 21027 data 02/03/2021

Negoziio giuridico: Accordo di Collaborazione prot. n. 109305 stipulato in data 12/10/2021

INDICE

Premessa.....	3
Parte I – Descrizione generale del bene.....	3
1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE.....	3
1.1 Descrizione dell’immobile	4
1.2 Dati catastali	5
1.3 Dati tavolari.....	5
1.4 Consistenza.....	6
2 DESCRIZIONE TECNICO LEGALE	6
2.1 Quadro normativo vigente.....	6
2.2 Descrizione urbanistica.....	6
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	8
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	24

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. 1694, e successiva stipula di Accordo di collaborazione del 12 ottobre 2021 di prot. n. 109305.

Scopo della stima è la valutazione di un appartamento con garage di proprietà comunale individuato dalla particella edificiale 524 porzione materiale 4 subb 7 e 13 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 30 novembre 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 di parte della p.m. 4 della p.ed. 524 – sub 7 e 13 - c.c. Volano acquisita con G.N. 71/7 di data 23/01/1986. Il Comune di Volano intende alienare parte della porzione di fabbricato”.

L'edificio, realizzato in virtù della Licenza di Costruzione n. 15/1967 rilasciata in data 15 marzo 1967, è costituito da quattro piani fuori terra, da un piano sottotetto adibito a soffitte e da un piano seminterrato adibito a garage. È ubicato nel centro urbano di Volano al civico 26 di via Stazione. Il piano terra ha destinazione commerciale, mentre i piani in elevazione hanno destinazione residenziale con due appartamenti a piano. I piani superiori sono accessibili solo tramite scala; il fabbricato infatti è privo di ascensore. Risulta realizzato con struttura portante in muratura e solai in latero-cemento; il tetto è con struttura in legno e manto in tegole. Le pareti esterne risultano intonacate e tinteggiate. Il vano scala presenta pavimenti in marmo. Nel complesso il fabbricato si presenta in normali condizioni di manutenzione.

Il compendio immobiliare in valutazione (p.m. 4 sub 7 e 13) è costituito da un appartamento (sub 7) ubicato al terzo e ultimo piano con una soffitta al piano sottotetto e da un garage (sub 13) nel piano seminterrato. Alla data di richiesta di valutazione e al momento del sopralluogo risultava non abitato.

L'appartamento è composto da ingresso-corridoio, cucina, soggiorno, due camere e bagno, oltre a due poggiali. Presenta pareti intonacate e tinteggiate; gli infissi esterni sono in legno e vetro con serrande esterne. Gli infissi interni sono in legno. I pavimenti, in parte in ceramica e in parte in linoleum, si presentano in pessimo stato manutentivo. Presenta tre affacci, uno più lungo a nord e due più corti a est e ovest; in questi ultimi due è presente in ciascuno un poggiolo con ringhiere in ferro in massima parte ossidate e in pessimo stato manutentivo. Sono presenti gli impianti elettrico e idrico-sanitario in condizioni scadenti. In sede di sopralluogo la Sindaca Maria Alessandra Furlini ha fatto presente che al momento della messa in vendita l'immobile sarà privo di impianto di riscaldamento e quindi ha fatto espressa

richiesta di eseguire la valutazione considerando l'unità immobiliare priva del suddetto impianto. È stato evidenziato che l'ultimo inquilino assegnatario dell'immobile da parte del Comune aveva ottenuto, in epoca imprecisata e in via del tutto bonaria senza nessuna documentazione scritta da parte di altri condomini dell'edificio, l'autorizzazione a installare le tubazioni del proprio impianto di riscaldamento in parti del sottotetto-soffitte di proprietà dei suddetti altri inquilini (vedi foto allegate e rilevate durante il sopralluogo). Quest'ultimi hanno richiesto al Comune di smantellare le tubazioni presenti nelle loro soffitte prima della messa in vendita e la Sindaca ha dichiarato che nel giro di poco tempo un operaio comunale provvederà ai relativi lavori. Si fa presente che tale servitù non risulta nemmeno intavolata al Libro Fondiario. Inoltre, la caldaia presente nel vano cucina risulta installata da circa 25 anni e andrà sostituita per adeguarla alla normativa vigente.

Fa parte del complesso in valutazione anche un box auto al piano interrato con accesso autonomo dall'esterno mediante porta metallica basculante e collegato da una porta interna al vano scala. Le pareti interne sono intonacate; il pavimento è in cemento grezzo; è presente l'impianto elettrico con due punti luce, uno a parete e uno a soffitto. Nel complesso il compendio si presenta in scadenti condizioni di manutenzione e richiede interventi 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	524	4	7	A/2	2	5,5 vani	102	3-4	218,72 € 36.744,96
Volano	12	524	4	13	C/6	1	14 mq	16	S1	26,03 € 4.373,04

Catasto fondiario:

C.C.	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie mq.	Reddito	
								Dominicale	Agrario
Volano	E	524	6	1703	Edificio	-	555	-	-

1.3 Dati tavolari

Dalla lettura del foglio B – p.m. 4 della p.ed. 524 della P.T. 1703/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.

Dalla lettura del foglio C – p.m. 4 della p.ed. 524 della P.T. 1703/II C.C. Volano del libro maestro del Libro Fondiario di Rovereto, risulta la seguente Annotazione:

10/01/1989 – G.N. 71/7 – Vincolo di destinazione a favore dei servizi assistenziali e sociali ai sensi dell'art. 2 della L.R. 25/02/1982 n. 2.

La Sindaca del Comune di Volano ha comunicato con e-mail del 19/08/2021 che prima della messa in vendita il Comune provvederà a spostare il suddetto vincolo su un altro immobile di proprietà comunale e pertanto ha chiesto di non tener conto di tale annotazione nella presente valutazione.

1.4 Consistenza

Ai fini della presente valutazione si assume la consistenza catastale riportata al punto 1.2 e pari a 102 m² per l'appartamento e 16 m² per il garage. Quest'ultima sarà ragguagliata al 50% secondo le consuetudini locali. La consistenza finale sarà pertanto pari a: $102 \text{ m}^2 + 0,50 \times 16 \text{ m}^2 = 110 \text{ m}^2$.

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. 524 del C.C. di Volano ricade in “Aree residenziali esistenti di completamento – Zona B7” regolate dall'art. 32 delle Norme di Attuazione e del quale si riporta uno stralcio:

Art. 32 - Aree residenziali esistenti di completamento

1. Nelle aree residenziali di completamento B7, B8, B9, B10 e B11 sono possibili, oltre agli interventi di cui all'articolo precedente, anche nuove costruzioni da armonizzare col contesto circostante.

2. Per le aree B7 sono stabiliti i seguenti parametri edificatori:

- Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) m² /m² 0,81*
- Altezza della facciata m 11,50*
- Altezza dell'edificio (H) m 12,50*
- Numero dei piani n. 5*
- Lotto minimo (LM) m² 500*
- Rapporto di copertura (Rc) massimo 60 %*
- Rapporto di utilizzo dell'interrato (Rui) massimo 80 %*
- Indice di permeabilità (Ip) minimo 10 %*

2.3 Potenzialità edificatoria

Alla luce delle predette norme di attuazione, poiché il lotto risulta già edificato e occupato dal fabbricato (p.ed. 524) non risulta presente ulteriore 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 4 della particella edificiale 524 subb 7 e 13 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 1° semestre 2021, 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.

4 METODOLOGIA ESTIMATIVA

4.1 Metodologia estimativa adottata

Per la determinazione del più probabile valore della p.m. 4 della p.ed. 524 sub 7 e 13 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 (*scadente*), 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 procedimento 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
Dotazione impianto di riscaldamento	Assente	0
	Normale	1
	Ottima	2

Ascensore	Assente	0
	Presente	1

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.

La ricerca di *comparables* è stata eseguita con riferimento ad immobili residenziali 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:	<p>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</p> 	

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:	<p>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</p> 	

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:		<p>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</p> 

Comparabile C_a

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:	<p>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</p> 
---	---

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:	<p>Appartamento ubicato al primo piano con soggiorno-cucina, corridoio, bagno, due stanze, tre balconi, oltre ad un garage nel piano interrato</p> 	

Determinazione del valore di mercato

Tabelle di comparazione

Le tabelle che implementano la comparazione nel procedimento 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 (pci) 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 (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.

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.

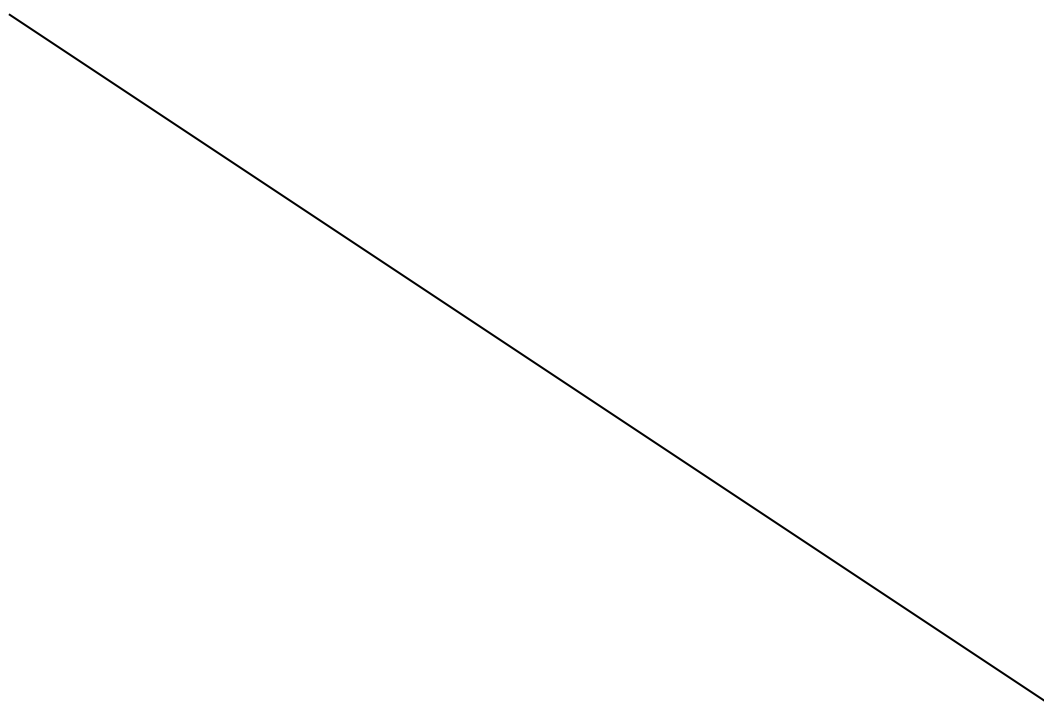
Sintesi valutativa

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 1.206,00 €/m² ed un valore complessivo di € **132.660,00**.



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

Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C _i = comparables)							IMMOBILE IN STIMA (S = subject)
Immobili Residenziali		C _a	C _b	C _c	C _d	C _e			
Fonte		Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita		
Estremi		reg.to a Trento (UTAPSR) al n. 22062/2020 serie 1T	reg.to a Trento (UTAPSR) al n. 12634/2020 serie 1T	reg.to a Trento (UTAPSR) al n. 10368/2020 serie 1T	reg.to a Trento (UTAPSR) al n. 3715/2020 serie 1T	reg.to a Trento (UTAPSR) al n. 5019/2019 serie 1T			
Prezzo (€)		233.000,00	255.000,00	210.000,00	170.000,00	214.000,00			
Epoca dato (Semestre/anno)		2 ^o /2020	1 ^o /2020	1 ^o /2020	1 ^o /2020	2 ^o /2019		1 ^o /2021	
Comune		Volano	Volano	Volano	Volano	Volano		Volano	
Indirizzo		via Venturi	via Spiazze	via Venturi	via Pontia	via Stazione		via Stazione	
Toponimo		2	40/28	22	58B	36		26	
Numero civico		0	0	0	0	0		-	
Sezione		11	2	11	2	12		12	
Foglio		924	937	949	960	670		524	
Part.lla		4,15	2,8	11,46,70	2,28	2,7		7,13	
Subalterno		B1	B1	B1	B1	B1		B1	
Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili		2.100,00	2.100,00	2.100,00	2.100,00	2.100,00			
Minimo €/m ²		2.300,00	2.300,00	2.300,00	2.300,00	2.300,00			
Massimo €/m ²		2.100,00	2.100,00	2.100,00	2.100,00	2.100,00		2.100,00	
Minimo €/m ²		2.300,00	2.300,00	2.300,00	2.300,00	2.300,00		2.300,00	
Massimo €/m ²		128,00	130,00	113,00	96,00	125,50			
Consistenza ragguagliata		Superficie in m ²	Superficie in m ²	Superficie in m ²	Superficie in m ²	Superficie in m ²		Superficie in m ²	
Localizzazione di dettaglio dell'edificio		Normale	Normale	Normale	Normale	Normale		Normale	
Tipologia architettonica dell'edificio		Civile	Civile	Civile	Civile	Civile		Civile	
Stato manufatto dell'edificio (Sup. Comparabile)		Normale	Normale	Normale	Normale	Normale		Normale	
Livello di piano dell'ulu		Primo	Terra	Secondo con ascensore	Terra	Primo		Ultimo senza ascensore	
Orientamento prevalente dell'ulu		E-O	SE-SO	NE-NO	SE-SO	E-O		NE-NO	
Stato manufatto dell'ulu		Normale	Normale	Normale	Normale	Normale		Scadente	
Numero di affacci		Tre	Tre	Tre	Due	Tre		Tre	
Numero WC		Due	Due	Uno	Uno	Uno		Uno	
Ascensore		Assente	Assente	Presente	Presente	Assente		Assente	
Dotazione imp. riscaldamento		Normale	Normale	Normale	Normale	Normale		Assente	

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							IMMOBILE IN STIMA (Subject)
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ (sono esclusi dal test i comparabili che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	DIVERSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT
	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT		
Zona OMI	B1	B1	B1	B1	B1		B1
Prezzo rilevato (€)	233.000,00	255.000,00	210.000,00	170.000,00	214.000,00		$V_{OMI} \text{ min.} = \text{€}/m^2$ 2.100,00
Semestre OMI di riferimento	2 ^o /2020	1 ^o /2020	1 ^o /2020	1 ^o /2020	2 ^o /2019		$V_{OMI} \text{ max.} = \text{€}/m^2$ 2.300,00
Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	2.200,00	2.200,00	2.200,00	2.200,00	2.200,00		$C' \text{ (€}/m^2)$ (da scadenza a normale) 400,00
Coefficiente epoca K_{ep} (nella zona del comparabile) ($V_{OMI} \text{ epoca stima} / V_{OMI} \text{ epoca comparabile}$)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		$C'' \text{ (€}/m^2)$ (da normale a attimo) 400,00
Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	2.200,00	2.200,00	2.200,00	2.200,00	2.200,00		Epoca stima: 1 ^o /2021
Coefficiente localizz. K_l (all'epoca della stima) ($V_{OMI} \text{ zona subject} / V_{OMI} \text{ zona comparabile}$)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		Valore centrale OMI = €/ m^2 (zona ed epoca subject) 2.200,00
Consistenza ragguagliata STci (mq)	128	130	113	96	126		110
Prezzo unitario pc (€/mq)	1.820,31	1.961,54	1.858,41	1.770,83	1.705,18		Prezzo/Canone min. ammissibile = €/ m^2 ($V_{OMI} \text{ min.} - C'$) 1.700,00
Prezzo unitario omogeneizzato $p'c = pCi \times ke \times kl$ (€/mq)	1.820,31	1.961,54	1.858,41	1.770,83	1.705,18		Prezzo/Canone max ammissibile = €/ m^2 ($V_{OMI} \text{ max.} + C'$) 2.700,00
Prezzo complessivo omogeneizzato $Pc = p'Ci \times ST$ (€)	233.000,00	255.000,00	210.000,00	170.000,00	214.000,00		$p'c \text{ min.} = \text{€}$ 1.705,18
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

N. ordine	Caratteristiche degli immobili	IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Quantità o num.	Quantità o num.	Quantità o num.	Quantità o num.	Quantità o num.	Quantità o num.	Quantità o num.
c1	Consistenza ragguagliata	128,00 Superficie in m ² Normale	130,00 Superficie in m ² Normale	113,00 Superficie in m ² Normale	96,00 Superficie in m ² Normale	125,50 Superficie in m ² Normale	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	110,00
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	1,00 Normale	1,00 Normale	1,00 Normale	1,00 Normale	1,00 Normale	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	1,00 Civile	1,00 Civile	1,00 Civile	1,00 Civile	1,00 Civile	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparabile)	1,00 Normale	1,00 Normale	1,00 Normale	1,00 Normale	1,00 Normale	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
c5	Livello di piano dell'ulu	6,00 Primo	3,00 Terra	7,00 Secondo con ascensore	3,00 Terra	6,00 Primo	3,00	3,00	3,00	3,00	6,00	3,00	5,00
c6	Orientamento prevalente dell'ulu	2,00 E-O	3,00 SE-SO	1,00 NE-NO	3,00 SE-SO	2,00 E-O	2,00	3,00	3,00	2,00	2,00	2,00	1,00
c7	Stato manutentivo dell'ulu	1,00 Normale	1,00 Normale	1,00 Normale	1,00 Normale	1,00 Normale	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00
c8	Numero di affacci	2,00 Tre	2,00 Tre	2,00 Tre	1,00 Due	2,00 Tre	1,00	1,00	1,00	1,00	2,00	2,00	2,00
c9	Numero WC	1,00 Due	1,00 Due	0,00 Uno	1,00 Uno	0,00 Uno	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c10	Ascensore	0,00 Assente	0,00 Assente	1,00 Presente	1,00 Presente	0,00 Assente	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	0,00	0,00
c11	Dotazione imp. riscaldamento	1,00 Normale	1,00 Normale	1,00 Normale	1,00 Normale	1,00 Normale	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00

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 "D" - PREZZI IMPLICITI

CARATTERISTICHE		Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kci	PREZZI IMPLICITI					
N.ordine	Nome				Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p/cmin	€/m ²	1,00	1.705,18	1.705,18	1.705,18	1.705,18	1.705,18	
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc2XPci	€	12,0%	30.600,00	25.200,00	20.400,00	25.680,00	25.680,00	
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Kc3XPci	€	5,1%	11.883,00	13.005,00	8.670,00	10.914,00	10.914,00	
c4	Stato manufattivo dell'edificio (Sup. Comparabile)	Kc4XStc	€	100,00	12.800,00	11.300,00	9.600,00	12.550,00	12.550,00	
c5	Livello di piano dell'uiu	Kc5XPci	€	3,9%	7.689,00	8.415,00	5.610,00	7.062,00	7.062,00	
c6	Orientamento prevalente dell'uiu	Kc6XPci	€	2,0%	4.660,00	5.100,00	3.400,00	4.280,00	4.280,00	
c7	Stato manufattivo dell'uiu	Kc7XSts	€	400,00	44.000,00	44.000,00	44.000,00	44.000,00	44.000,00	
c8	Numero di ziffacci	Kc8XPci	€	2,8%	6.524,00	7.140,00	4.760,00	5.982,00	5.982,00	
c9	Numero WC	Kc9XPci	€	4,7%	10.951,00	11.985,00	7.990,00	10.058,00	10.058,00	
c10	Ascensore	Kc10XPci	€	4,7%	10.951,00	11.985,00	7.990,00	10.058,00	10.058,00	
c11	Dotazione imp. riscaldamento	Kc11XPci	€	3,0%	6.990,00	7.650,00	5.100,00	6.420,00	6.420,00	

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

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE											IMMOBILE IN STIMA (Subject)			
		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Cc	Cd	Ce	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	prezzo unitario medio 1 ^a sintesi (€/mq)	% di scostamento accettato	Valore 1 ^a sintesi (€)
N.	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo			
c1	Consistenza ragguagliata	-18,00	-30.693,23	-20,00	-34.103,59	-3,00	-5.115,54	14,00	23.872,51	-15,50	-26.430,28					
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					
c4	Stato manufattivo dell'edificio (Sup. Comparabile)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					
c5	Livello di piano dell'uiu	-1,00	-7.689,00	2,00	16.830,00	-2,00	-13.860,00	2,00	11.220,00	-1,00	-7.062,00					
c6	Orientamento prevalente dell'uiu	-1,00	-4.660,00	-2,00	-10.200,00	0,00	0,00	-2,00	-6.800,00	-1,00	-4.280,00					
c7	Stato manufattivo dell'uiu	-1,00	-44.000,00	-1,00	-44.000,00	-1,00	-44.000,00	-1,00	-44.000,00	-1,00	-44.000,00					
c8	Numero di affacci	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	4.760,00	0,00	0,00					
c9	Numero WC	-1,00	-10.951,00	-1,00	-11.985,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					
c10	Ascensore	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-9.870,00	-1,00	-7.990,00	0,00	0,00					
c11	Dotazione imp. riscaldamento	-1,00	-6.990,00	-1,00	-7.650,00	-1,00	-6.300,00	-1,00	-5.100,00	-1,00	-6.420,00					
CORREZIONE DEL PREZZO																
	$\Sigma \Delta P_i$		-104.983,23		-91.108,59		-79.145,54		-24.037,49		-88.192,28					
	P_c		233.000,00		255.000,00		210.000,00		170.000,00		214.000,00					
	$P_c + \Sigma \Delta P_i$		128.016,77		163.891,41		130.854,46		145.962,51		125.807,72					
1 ^a SINTESI																
	P_c corretto	1.163,79	1.489,92	1.189,59	1.189,59	1.326,93	1.143,71									1.262,78
	$\Delta_{medio}\%$	-7,84%	17,99%	-5,80%	-5,80%	5,08%	-9,43%									15%
	Esito 1 ^a sintesi valutativa	Accettato	Scartato	Accettato	Accettato	Accettato	Accettato									138.905,80
2 ^a SINTESI																
	P_c corretto	1.163,79		1.189,59	1.189,59	1.326,93	1.143,71									1.206,00
	$\Delta_{medio}\%$	-3,50%		-1,36%	-1,36%	10,03%	-5,17%									15%
	Esito 2 ^a sintesi valutativa	Accettato		Accettato	Accettato	Accettato	Accettato									132.660,00

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 12 ottobre 2021 di prot. n. 109305.

Scopo della stima è stata la valutazione di un appartamento con garage di pertinenza di proprietà comunale individuato dalla porzione materiale 4 della particella edificiale 524 subb 7 e 13 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 30 novembre 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:

€ 132.660,00 (centotrentaduemilaseicentossanta/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, 13 gennaio 2022

Il Responsabile Tecnico

Marco Scapellato

(Firmato digitalmente)

**Il Direttore dell'Ufficio
Provinciale-Territorio**

Paolo Borzaga

(Firmato digitalmente)

Il Direttore Provinciale a.i.

Egon Sanin

(Firmato digitalmente)

Alla presente si allegano n. 8 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**
- 5-6-7-8 Documentazione fotografica**



ESTRATTO DEL FOGLIO DI MAPPA

ALLEGATO
N° 1



LEGENDA

TITOLO IV - AREE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO (ZONE B)

Art. 31 Aree residenziali esistenti sature

B101 

Art. 32 Aree residenziali esistenti di completamento

B103  

TITOLO V - AREE PER INSEDIAMENTI DI RIQUALIFICAZIONE E DI NUOVA ESPANSIONE (ZONE C)

Art. 34 Aree di nuova espansione

C101 

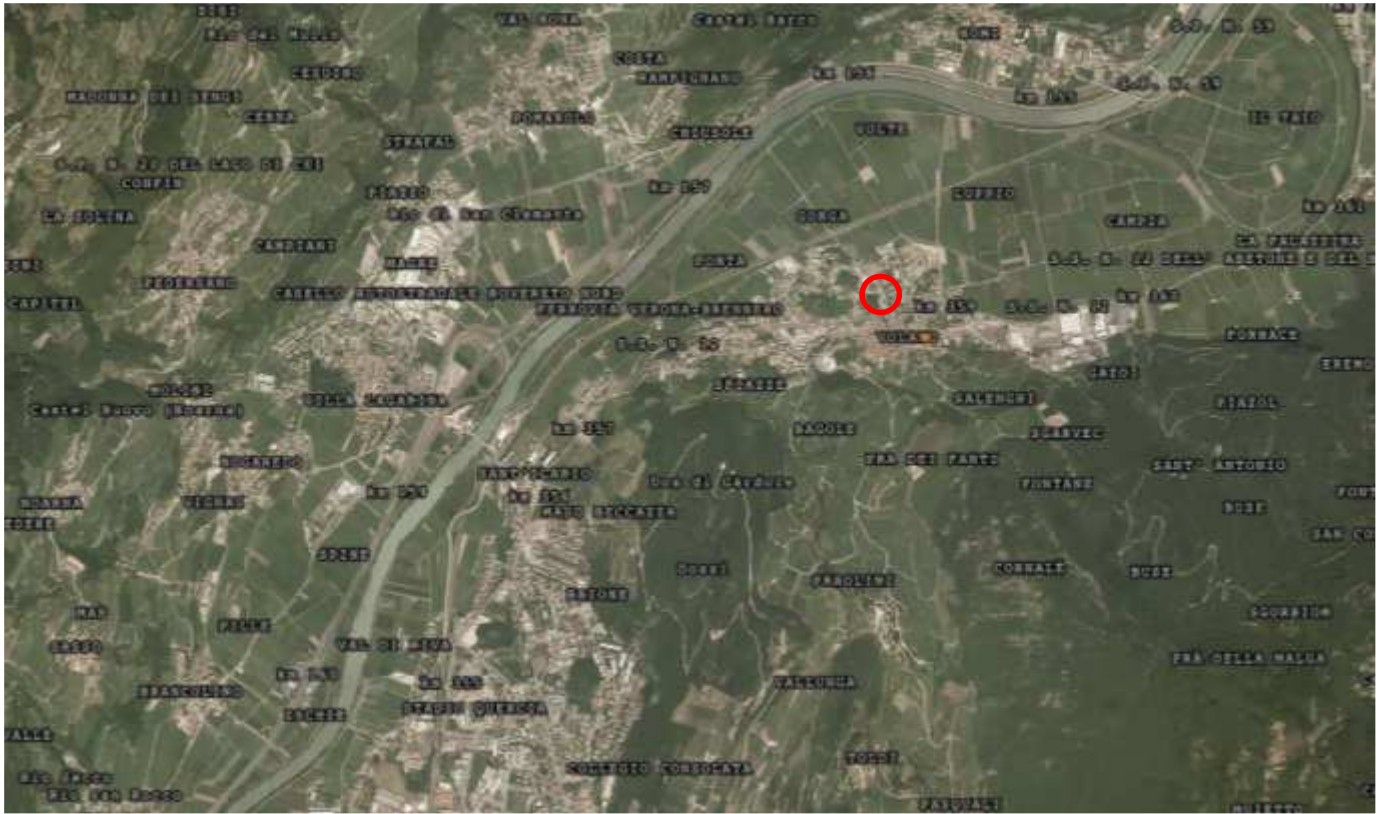
TITOLO VI - AREE PER EDILIZIA ABITATIVA PUBBLICA CONVENZIONATA

Art. 36 Aree per edilizia abitativa pubblica convenzionata

C102 

ESTRATTO PRG E LEGENDA

ALLEGATO
N° 2

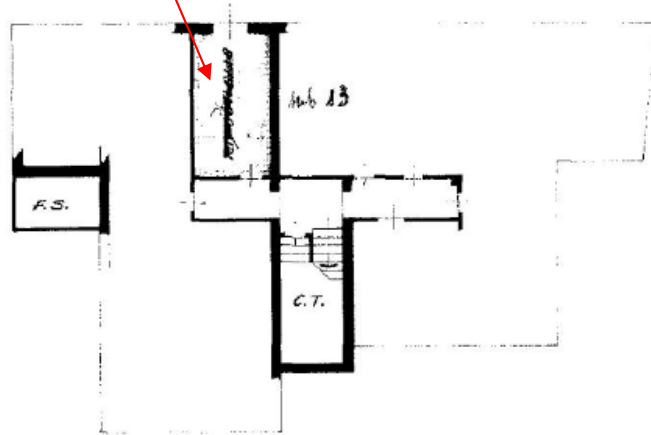


INQUADRAMENTO TERRITORIALE

ALLEGATO
N° 3

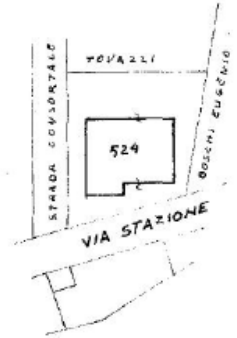
Box - Garage

PIANO SEMINTERRATO

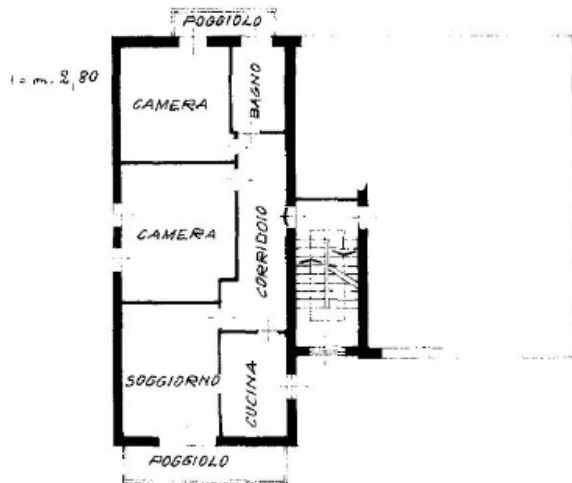


H = m. 2,20

MAPPA = 1:4000

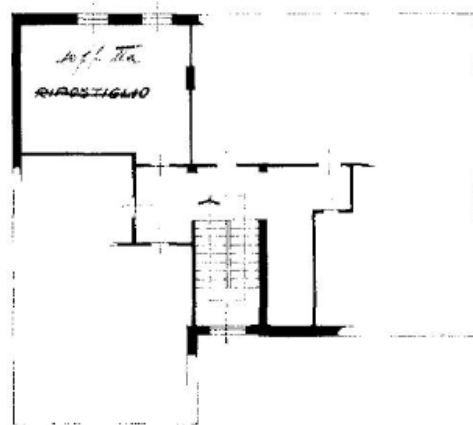


TERZO PIANO



H = m. 2,80

SOTTOTETTO



H = m. 1,50

ORIENTAMENTO



Planimetrie Catastali

ALLEGATO
N° 4

PROSPETTO NORD-OVEST
ANGOLO VIA STAZIONE-VIA TOVAZZI



PROSPETTO EST CON ACCESSO
AI BOX AL PIANO INTERRATO



PROSPETTO OVEST (VIA STAZIONE) CON
SCALA ESTERNA ACCESSO AL VANO SCALA



ACCESSO AL BOX – GARAGE (SUB 13)

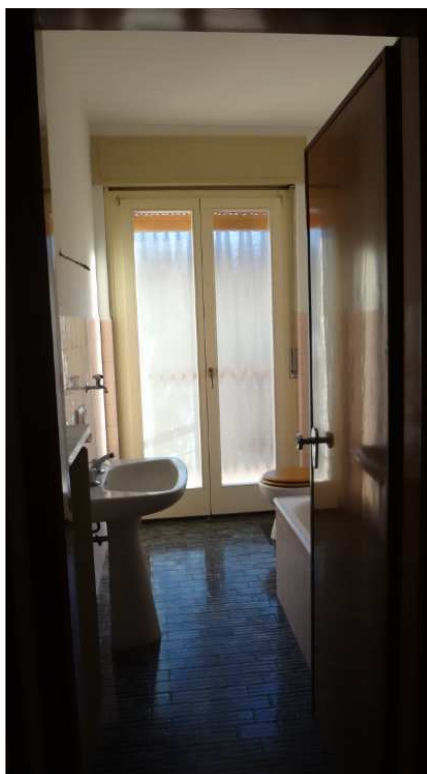
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO
N° 5

CORRIDOIO E ACCESSO CUCINA



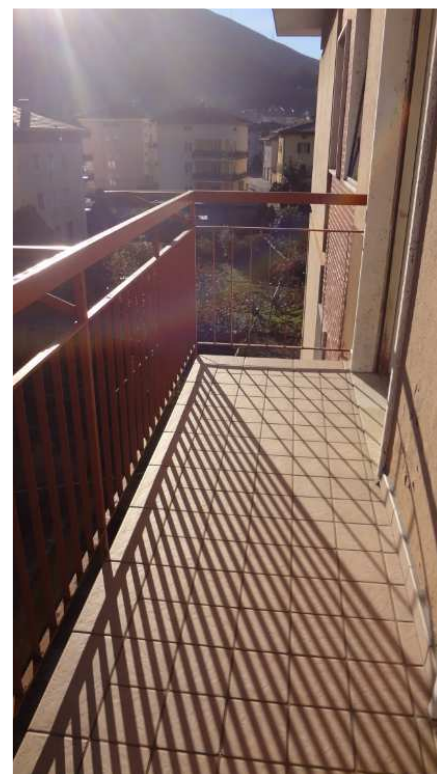
CAMERA ESPOSTA A EST



BAGNO



CUCINA E CALDAIA



POGGIOLO LATO EST

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO
N° 6

PARTICOLARE RINGHIERA POGGIOLO



TUBAZIONI IMP.
RISCALDAMENTO NELLE
PORZIONI DI SOTTOTETTO DI
PROPRIETA' DI TERZI E DA
DISMETTERE PRIMA DELLA
MESSA IN VENDITA

TUBAZIONI E COLLETORE IMP.
RISCALDAMENTO NELLE
PORZIONI DI SOTTOTETTO DI
PROPRIETA' DI TERZI E DA
DISMETTERE PRIMA DELLA
MESSA IN VENDITA



BOX AL P. INTERRATO

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO
N° 7

PARTICOLARE PAVIMENTO
CAMERA DA LETTO



PARTICOLARE PAVIMENTO
CAMERA DA LETTO

PARTICOLARE COPERTURA VISTA
DAL SOTTOTETTO



PARTICOLARE PAVIMENTO
BOX - GARAGE

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO
N° 8