

prot. n. ....  
del .....

oggetto

**Relazione di stima di immobili in comune amministrativo di Borgo Valsugana**

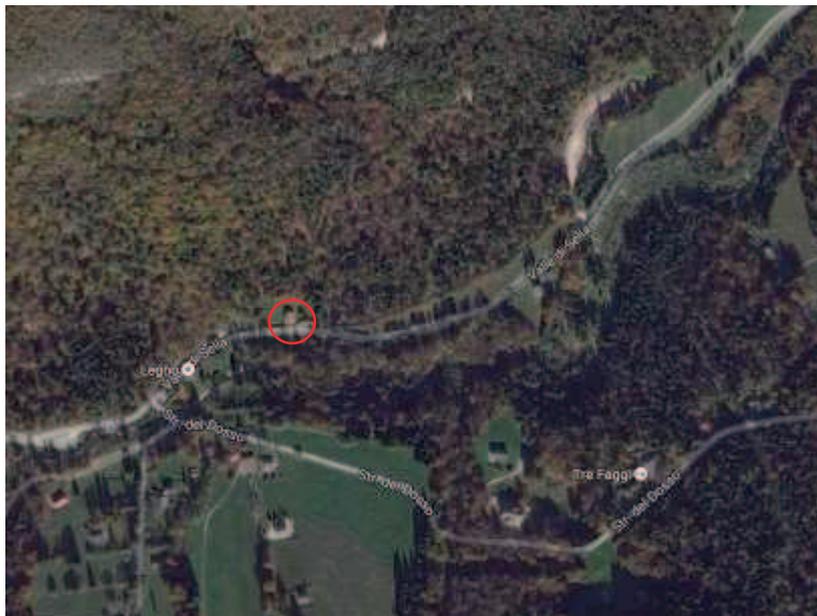
**Estremi catastali:** particella edificiale 1127 sub 1, 2, 3, 4 in Comune Catastale Borgo

**Richiedente:** Comune di Castelnuovo

**Protocollo Rdp cliente richiedente:** n. 1974/2016

**Protocollo Rdp ufficio ricevente:** n. 39279 del 13/05/2016

**Negoziio giuridico:** Accordo di Collaborazione per attività di valutazione immobiliare stipulato in data 13/05/2016



Direzione provinciale di Trento - Ufficio provinciale - Territorio

Via Brennero n. 133 - C.A.P. 38121 provincia Trento Tel. 0461/410511 - up\_trento@agenziaentrate.it

Protocollo n° ..... del .....

**Relazione di stima di immobili in Comune Amministrativo di Borgo Valsugana**

**Estremi catastali:** Particella edificiale 1127 sub 1, 2, 3, 4

**Richiedente:** Comune di Castelnuovo

**Protocollo RdP cliente richiedente:** n. 1974/2016

**Protocollo RdP ufficio ricevente:** n. 39279 del 13/05/2016

**Negozio giuridico:** Accordo di Collaborazione per attività di valutazione immobiliare stipulato in data 13/05/2016

## INDICE

<b>PREMESSA</b> .....	3
<b>1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE</b> .....	3
<b>1.2 Dati catastali</b> .....	5
<b>1.3 Dati tavolari</b> .....	6
<b>1.4 Consistenza</b> .....	6
<b>2 DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL BENE</b> .....	6
<b>2.1 Quadro normativo vigente</b> .....	6
<b>2.2 Descrizione urbanistica</b> .....	6
<b>2.3 Le potenzialità edificatorie residue</b> .....	7
<b>3 PROCESSO DI VALUTAZIONE</b> .....	8
<b>3.1 SCOPO DELLA STIMA</b> .....	8
<b>3.2 Analisi del mercato immobiliare</b> .....	8
<b>4 METODOLOGIA ESTIMATIVA</b> .....	9
<b>4.1 Metodologia estimativa adottata</b> .....	9
<b>4.1.2 Il procedimento del MCA</b> .....	10
<b>Sintesi valutativa</b> .....	13
<b>Conclusioni</b> .....	14

## **PREMESSA**

La seguente relazione viene redatta a seguito dell'accordo di collaborazione per attività di valutazione immobiliare, stipulato tra l'Agenzia delle Entrate e il Comune di Castelnuovo con nota prot. n° 39279 del 13/05/2016. Il comune di Castelnuovo con nota prot. n. 1974/2016 (prot. interno n. 30713 del 18/04/2016) ha chiesto la valutazione dei beni immobili ubicati in Comune Amministrativo di Borgo Valsugana (C.C. Borgo) , identificati catastalmente dalla particella edificiale 1127 sub 1,2,3,4, al fine di definire il prezzo a base d'asta per la vendita dei su citati immobili.

Scopo della stima è determinare il più probabile valore di mercato dei beni di cui sopra alla data di stipula dell'accordo di collaborazione, ovvero al 13/05/2016.

A tal fine è stato eseguito sopralluogo in data 03/08/2016, è stata acquisita la documentazione tecnica necessaria e sono state effettuate le opportune indagini di mercato.

Si precisa che, ai fini della presente valutazione, l'immobile sarà considerato, libero da ogni gravame e/o impedimento, servitù, vincoli, ipoteche e da eventuali spese che si rendessero necessarie per eventuali regolarizzazioni urbanistiche/edilizie, catastali e attività di bonifica.

## **PARTE I – DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE**

### **1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE**

L'immobile in valutazione è ubicato nel Comune Amministrativo di Borgo Valsugana. Borgo Valsugana è il più importante centro della bassa Valsugana, sviluppato lungo le sponde del fiume Brenta e stretto tra il monte Ciolino a Nord e il monte Rocchetta a Sud, il paese si trova a poco più di una trentina di chilometri da Trento, ed è comodamente raggiungibile dalla Strada provinciale n. 109 di Borgo, che ricalca il vecchio percorso della Strada Statale n. 47 della Valsugana, ora allargata e spostata a sud dell'abitato. Il paese è inoltre servito da un efficiente rete di autobus extraurbani che lo collegano con Trento e con gli altri centri della Valsugana

e del Tesino, ed è raggiunto dai treni della linea Trento-Venezia, che nella tratta in provincia di Trento è gestita da Trentino Trasporti.

Borgo è da sempre centro agricolo, commerciale, artigianale e industriale. Le sue attività economiche dirigenziali poggiano su di una consolidata tradizione: prima dell'annessione del Trentino all'Italia vi erano concentrati gli uffici del capitanato distrettuale, che comprendeva giurisdizionalmente i distretti di Levico e Strigno. La borgata è luogo di smistamento dei centri valsuganotti e, sin dai tempi antichi, emporio commerciale della bassa e media Valsugana.

Fa parte del comune di Borgo Valsugana la Val di Sella, che grazie anche al percorso arte natura (Arte Sella) è una località di attrazione turistica.

Borgo è dotato di tutti i servizi indispensabili, quali esercizi commerciali, istituti scolastici (oltre ad una scuola primaria ed una secondaria di primo grado, sono presenti due scuole secondarie di secondo grado), banche, ambulatorio medico, farmacia, ecc.

### **1.1 Descrizione immobili**

La particella edificiale 1127 del C.C. di Borgo Valsugana identifica un edificio di civile abitazione denominato “Casina Val di Sella” composto da quattro unità abitative poste due al piano terra e due al piano primo e mansarda. Il fabbricato è situato in Località Val di Sella, nei pressi del noto percorso Arte Sella, distante dal centro abitato di Borgo circa 7 Km e ad un'altezza s.l.m. di circa 900 m. L'edificio, nato come casa forestale, è stato completamente ristrutturato negli anni 2000/2001 e sono stati realizzati quattro nuovi appartamenti ( certificato di abitabilità rilasciato dal comune di Borgo Valsugana in data 24/10/2002 prot.13630), inoltre nel 2015 ha subito dei lavori di manutenzione straordinaria per la sostituzione del manto di copertura e la sistemazione esterna dei marciapiedi e dei poggiali.

Oggetto di stima sono i subalteni 1, 2, 3, 4 della p.ed. 1127 di seguito descritti:

- sub. 1 : appartamento situato al piano terra composto da cucina, disbrigo, bagno, due stanze e tettoia in comune con gli altri sub.;
- sub. 2 : appartamento situato al piano terra composto da cucina, disbrigo, bagno, due stanze e tettoia in comune con gli altri sub. ;

- sub. 3 : appartamento sito al piano primo composto da cucina, disbrigo, bagno, due stanze, scala e mansarda di due stanze, disimpegno e soffitta, poggiolo in comune con gli altri sub. ;
- sub. 4 : appartamento sito al piano primo composto da cucina, disbrigo, bagno, una stanza, scala e mansarda di una stanza, disimpegno e soffitta, poggiolo in comune con gli altri sub. ;

Lo stabile presenta una struttura latero-cementizia, tetto con orditura in legno a vista e manto di copertura in lamiera di acciaio zincato preverniciato. Attualmente il bene immobile si presenta in buone condizioni, con pavimenti in laminato di legno nelle stanze e in ceramica nelle cucine, nei disimpegni e nei bagni; infissi esterni e scuri in legno e porte interne in legno massello con specchiatura cieca. Le pareti ed i soffitti interni sono con intonaco al civile tinteggiato e le scale interne (degli appartamenti al primo piano) sono in legno. L'impianto di riscaldamento è autonomo.

## 1.2 Dati catastali

Catasto Fabbricati

Dati Catastali validi alla data della valutazione

Catasto terreni

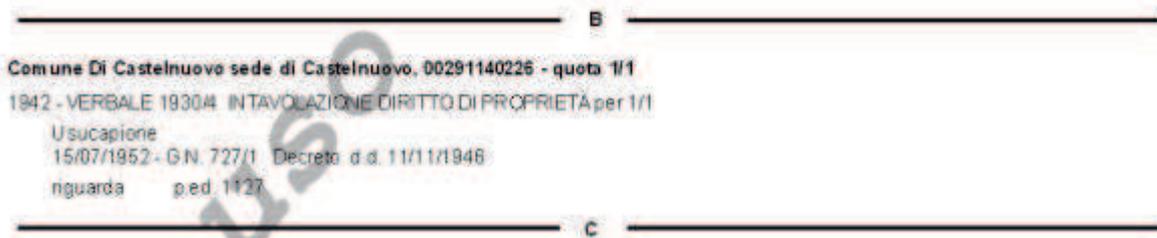
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			
Tipo	Particella	Foglio	P.T.	Coltura	Sup. mq	Reddito	
E	1127	17	475	Edificio	784	-----	-----

Catasto Fabbricati

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				
Comune Catastale	Particella Edificiale	Sub.	Foglio	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita IM.I.S.
037	1127	1	17	A/2	2	3.5 vani	60 mq	<u>€225,95</u> €37.959,60
037	1127	2	17	A/2	2	3.5 vani	59 mq	<u>€225,95</u> €37.959,60
037	1127	3	17	A/2	2	6 vani	95 mq	<u>€387,34</u> €65.073,12
037	1127	4	17	A/2	2	4 vani	77 mq	<u>€258,23</u> €43.382,64

### 1.3 Dati tavolari

Dalla lettura del foglio B , la p.ed 1127 della P.T. 475 II C.C. Borgo del Libro Fondiario di Borgo Valsugana, si rileva che il diritto di proprietà era così intestato:



### 1.4 Consistenza

La consistenza dell'immobile oggetto di valutazione, è stata rilevata dalla documentazione catastale valida alla data di richiesta della stima e riportate al punto 1.2.

## 2 DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL BENE

### 2.1 Quadro normativo vigente

Il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Borgo Valsugana è stato approvato con Delibera della Giunta Provinciale n. 1676 di data 01/08/2007 in vigore dal 15/08/2007 e aggiornato con la prima variante 2014 approvata con delibera della Giunta Provinciale n.520 del 08/04/2016 in vigore dal 20/04/2016.

Le norme e le tavole a cui si fa riferimento per la stesura della seguente relazione sono quelle aggiornate alla data del 20/04/2016, a seguito dell'entrata in vigore della I variante 2014.

### 2.2 Descrizione urbanistica

La particella edificiale 1127 ricade in E5 Zone a bosco – art 84 delle norme tecniche di attuazione al PRG del comune di Borgo Valsugana, che di seguito si riporta integralmente.

#### Art. 84

##### **E5: zone a bosco**

**84.1.** Sono aree a bosco quelle occupate da boschi di qualsiasi tipo, secondo la definizione contenuta nelle disposizioni provinciali in materia, e destinate alla

protezione del territorio, al mantenimento della qualità ambientale e alla funzione produttiva rivolta allo sviluppo della filiera foresta - legno e degli altri prodotti e servizi assicurati dal bosco ai sensi dell'art.40 delle norme di attuazione del PUP.

**84.2.** Tenuto conto di quanto anticipato nell'art.79 comma 5, in merito agli edifici esistenti, in tali zone è vietata ogni edificazione, fatta salva la possibilità di ampliare malghe e rifugi classificati alpini ed in attività, nella misura del 20% della Su esistente e comunque per non più di mq.100, al fine di garantirne la funzionalità, previo uno studio accurato che ne dimostri la necessità in merito ai riscontri di carattere turistico e ne verifichi l'impatto ambientale.

**84.3.** Sono altresì ammesse le opere necessarie per l'attuazione degli interventi previsti dal Piano generale forestale della Provincia e dai piani di assestamento forestale, nonché dei lavori di sistemazione idraulicoforestale:

- strade per il trasporto del legname di sezione non superiore a m.3,00;
- ricoveri per il personale addetto alla forestazione, per i materiali e gli strumenti di lavoro;
- risanamento e riattamento degli edifici esistenti a scopi produttivi o ad uso di residenza temporanea per gli addetti ai lavori;
- opere necessarie all'imbrigliamento ed alla sistemazione dei corsi d'acqua e allo sfruttamento delle sorgenti;
- strade tagliafuoco e strutture antincendio.

### ***2.3 Le potenzialità edificatorie residue***

La p.ed. 1127 è un edificio di civile abitazione, composto da quattro appartamenti, con area esterna di pertinenza, ricadente in zona a Bosco e quindi con nessuna potenzialità edificatoria, fatta salva la possibilità di ampliare malghe e rifugi classificati alpini ed in attività, nella misura del 20% della Su, previo uno studio accurato che ne dimostri la necessità in merito ai riscontri di carattere turistico e ne verifichi l'impatto ambientale.

## PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

### 3 PROCESSO DI VALUTAZIONE

#### 3.1 SCOPO DELLA STIMA

Scopo della stima è determinare il più probabile valore del bene in oggetto alla data del 13/05/2016, data di stipula dell'accordo di collaborazione tra l'Agenzia dell'Entrate – Direzione Provinciale di Trento e il Comune di Castelnuovo. 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 e 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*

In Trentino il mercato immobiliare residenziale sembra dare gli stessi segnali di ripresa che si registrano in altre regioni d'Italia, prendendo in considerazione solo il primo quadrimestre dello scorso anno, e confrontandolo con quello appena conclusosi, notiamo come si sia passati dalle 1.984 transazioni del 2015 alle 2.143 del 2016, con un aumento percentuale del 10,81%. Uno dei fattori che traina il mercato è sicuramente la maggior accessibilità ai mutui per finanziare gli acquisti, con tassi di interesse ai minimi. Secondo le informazioni raccolte presso alcuni istituti bancari operanti sul territorio provinciale, oggi la quota di valore finanziato è circa il 70%-80% del valore dell'immobile. Questo panorama emerge e viene confermato periodicamente durante le riunioni istituite presso quest'Agenzia dove partecipano i rappresentanti immobiliari operanti sul territorio e aderenti all'Associazione degli Agenti d'Affari in Mediazione della Provincia di Trento (F.I.M.A.A.).

Nei suddetti incontri semestrali, in un consolidato e produttivo contraddittorio, viene ormai costantemente riscontrata da alcuni anni anche una sostanziale staticità e

tenuta dei valori degli immobili nuovi, con quotazioni stabili nel breve/medio periodo, mentre registra un discreto calo dei valori l'usato.

## 4 METODOLOGIA ESTIMATIVA

### 4.1 Metodologia estimativa adottata

L'aspetto economico preso in considerazione per la valutazione degli immobili è quello del valore di mercato relativo alla destinazione.

La metodologia estimativa adottata per determinare il valore dell'unità immobiliare è quella diretta pluriparametrica, attuata attraverso il procedimento sintetico comparativo, per il quale sono stati reperiti, nel mercato locale, i dati tecnico-economici di riferimento.

Il valore unitario di mercato sarà determinato tramite il procedimento comparativo denominato "*Market Comparison Approach*" (MCA).

Il presupposto per l'applicabilità del metodo estimale comparativo denominato MCA (*Market Comparison Approach*) è che il bene in stima sia apprezzabile dal mercato e che esista un offerta di beni simili.

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.

#### **4.1.2 Il procedimento del MCA**

Ai fini della comparazione, da un lato si dispone dell'immobile di tipo a destinazione residenziale (*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*.

Nel caso in esame le indagini di mercato sono state orientate al reperimento di dati riferiti a immobili di tipo residenziali.

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'analogia 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  $\Delta P_j$  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.

Con riferimento all'unità immobiliare di tipo residenziale da valutare si ha:

caratteristiche dell'edificio

C1 - localizzazione di dettaglio;

C2 – tipologia edilizia;

C3 - stato manutentivo edificio;

caratteristiche dell'unità immobiliare

C4 – consistenza;

C5 - livello di piano;

C6 - stato manutentivo.

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.

### ***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, nella stessa zona d'interesse, una serie di dati di mercato relativi ad abitazioni libere con la medesima destinazione di quella richiesta nella stima, si sono ricercati atti di compravendita regolarmente registrati presso l'Agenzia delle Entrate. Ciò ha permesso di reperire, per la destinazione "residenziale", l'insieme di *comparables*, che seppur aventi superfici non omogenee con le superfici dei *subject*, considerata la scarsa dinamicità del mercato, si ritiene di poter utilizzare come comparables nell'MCA. I dati dei comparables sono elencati sinteticamente nella tabella che segue.

comparable	località	Atto/offerte di mercato	epoca
Ca	Borgo – B1 centro abitato	Atto N.449/16 serie 1T T2D	1° sem. 2016
Cb	Borgo – B1 centro abitato	Atto N. 666/16 serie 1T T2D	1° sem. 2016
Cc	Borgo – B1 centro abitato	Atto N. 2502/16 serie 1T T2K	1° sem. 2016

Nella tabella dell'allegato "dati di mercato" per ciascun *comparable* sono riportate, unitamente al relativo prezzo e una sintetica descrizione, le caratteristiche significative ai fini della comparazione espresse in qualità e/o punteggio.

#### ***Indicatori di mercato***

Si riportano le quotazioni di mercato dell'OMI redatto da quest'Agenzia relative al Comune di Borgo Valsugana "zona OMI B1 – Centro abitato", che riporta per il 2° semestre 2015 (ultimo semestre valorizzato alla data della stima), per la tipologia "Abitazioni civili", un minimo di €/m<sup>2</sup> 1.700,00 e un massimo di €/m<sup>2</sup> 1.900,00. Per

quanto riguarda la ‘zona OMI R1’ in cui ricade il bene immobile da stimare, si fa presente che per la tipologia ‘Abitazioni civili’ non vi è alcuna valorizzazione OMI.

### ***Determinazione del valore di mercato***

#### ***Tabelle di comparazione***

Le tabelle che implementano la comparazione nel metodo MCA sono riportate in sequenza nei seguenti allegati:

Allegati 6- 11- 16-21: dati di mercato;

Allegati 7-12-17-22: test ammissibilità;

Allegati 8-13-18-23: tabella dei dati;

Allegati 9-14-19-24: tabella prezzi marginali;

Allegati 10-15-20-25: tabella di valutazione.

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. 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 10%. I *comparables* che presentano prezzi corretti che non rispettano tale condizione sono evidenziati mediante campitura colorata in rosso.

Detta “tabella di valutazione” fornisce per il “subject” un valore di :

€ 66.849,56 per il sub 1 in c.t. **€ 67.000,00**;

€ 65.513,27 per il sub 2 in c.t. **€ 65.000,00**;

€ 118.221,47 per il sub 3 in c.t. **€ 118.000,00**;

€ 94.168,37 per il sub 4 in c.t. **€ 94.000,00**.

Per quanto sopra specificato il valore complessivo stimato della P.ed. 1127 è di  
**€ 344.000,00.**

### ***Conclusioni***

La seguente relazione viene redatta a seguito dell'accordo di collaborazione per attività di valutazione immobiliare, stipulato tra l'Agenzia delle Entrate e il Comune di Castelnuovo con nota prot. n° 39279 del 13/05/2016. Il comune di Castelnuovo con nota prot. n. 1974/2016 (prot. interno n. 30713 del 18/04/2016) ha chiesto la valutazione dei beni immobili ubicati in Comune Amministrativo di Borgo Valsugana (C.C. Borgo) , identificati catastalmente dalla particella edificiale 1127 sub 1,2,3,4, al fine di definire il prezzo a base d'asta per la vendita dei su citati immobili.

Scopo della stima è determinare il più probabile valore di mercato dei beni di cui sopra alla data di stipula dell'accordo di collaborazione, ovvero al 13/05/2016.

La metodologia estimativa adottata per determinare il valore dell'unità immobiliare è quella diretta pluriparametrica, attuata attraverso il procedimento sintetico comparativo, per il quale sono stati reperiti, nel mercato locale, i dati tecnico-economici di riferimento.

Il valore di mercato è stato determinato tramite il procedimento comparativo denominato "*Market Comparison Approach*" (MCA).

Sulla base delle valutazioni eseguite, delle considerazioni svolte e di quanto accertato in sede di sopralluogo effettuato il 03/08/2016, si ritiene che il più probabile valore di mercato del bene in oggetto, riferito alla data del 13/05/2016, sia in c.t. **€ 344.000,00 (euro trecentoquarantaquattromila/00).**

Si specifica che, nella determinazione del più probabile valore di mercato del bene si è supposta l'inesistenza di vincoli, pesi, vizi e servitù (attive e passive), e quanto altro potesse pregiudicare o influenzare la valutazione stessa degli immobili, eccezion fatta per i vincoli urbanistici e edilizi, ed il valore ottenuto è da ritenersi non comprensivo di eventuali spese che si rendessero necessarie per operazioni di bonifica e/o attività di regolarizzazione di tipo amministrativo.

Si specifica che l'utilizzo del presente giudizio di stima non potrà essere diverso da quello per cui il medesimo è stato richiesto.

per Il Responsabile Tecnico  
*Paolo Borzaga*  
*Luigi Del Rosso*  
( Firmato digitalmente\*\*)

Il Direttore dell'Ufficio Provinciale - Territorio (\*)  
*Luigi Del Rosso*  
( Firmato digitalmente\*\*)

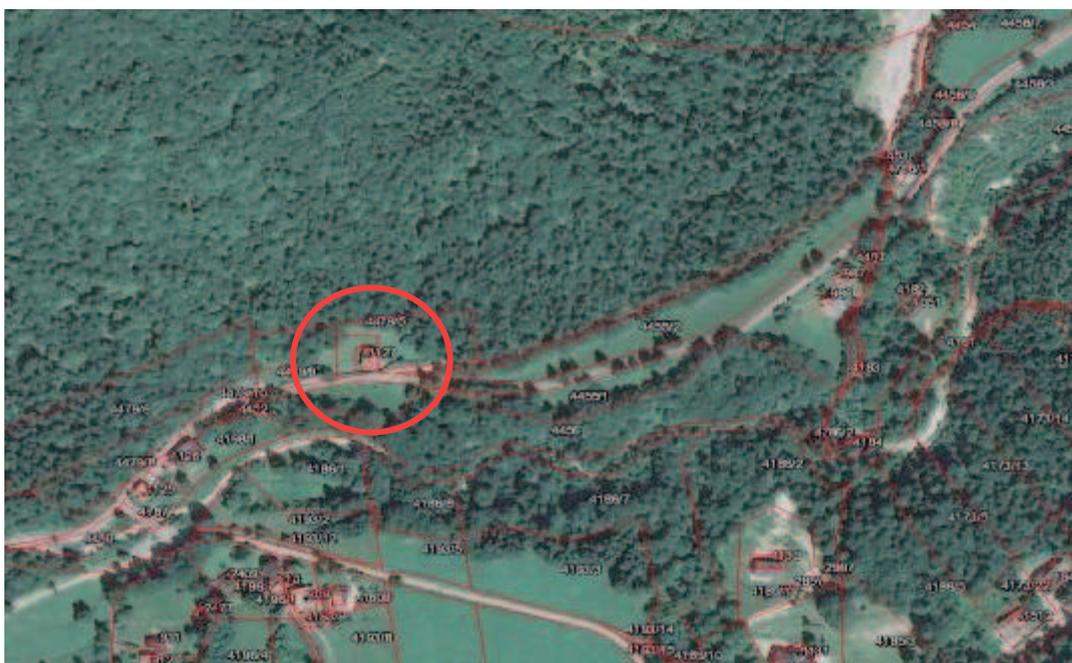
Alla presente si allegano n. 25 documenti elencati nelle pagine successive.

(\*) *Firma su delega del Direttore Provinciale a.i. – Hildegard Olga Ungerer*

(\*\*) *Documento con firma digitale ai sensi del comma 2-bis, dell'art. 15 della L. n. 241/1990.*

## **ALLEGATI**

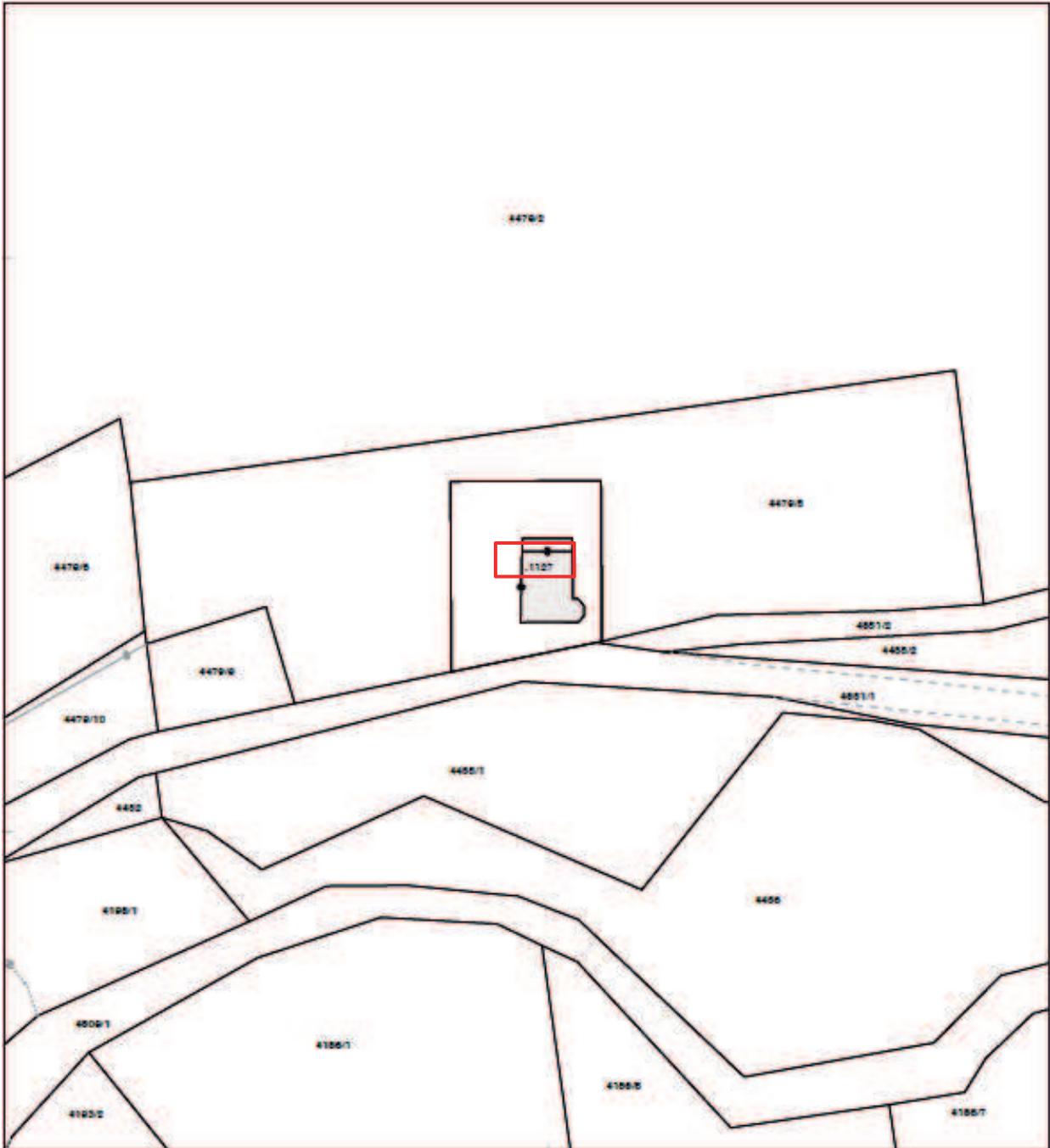
- 1 Planimetria e inquadramento territoriale**
- 2 Estratto del foglio di mappa**
- 3 Inquadramento urbanistico**
- 4-5 Documentazione fotografica**
- 6-25 Tabelle MCA**



PLANIMETRIE INQUADRAMENTO TERRITORIALE  
C.C. Borgo

ALLEGATO  
N° **1**

scala  
data



PLANIMETRIA ESTRATTO MAPPA C.C. Borgo	
ALLEGATO N° <b>2</b>	scala
	data



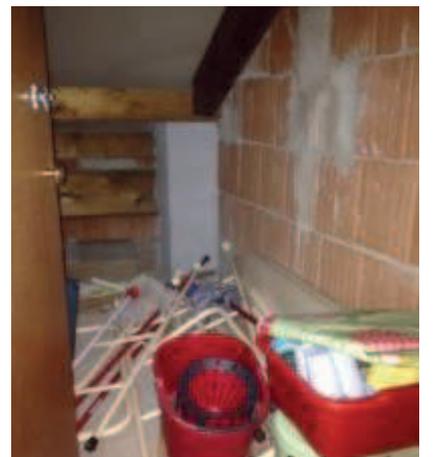
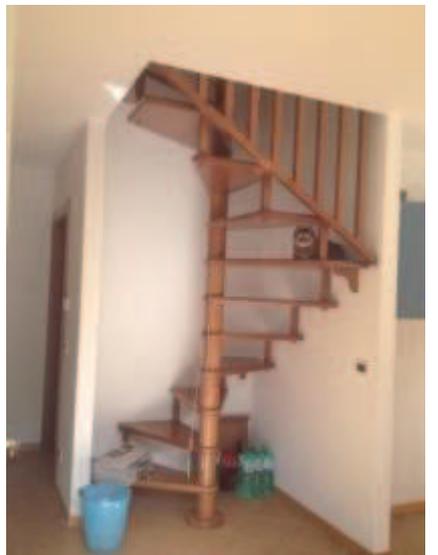
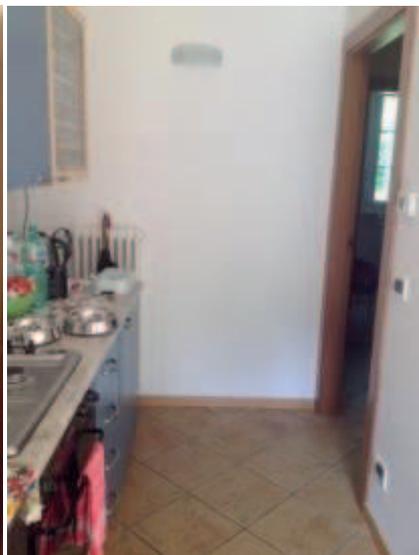
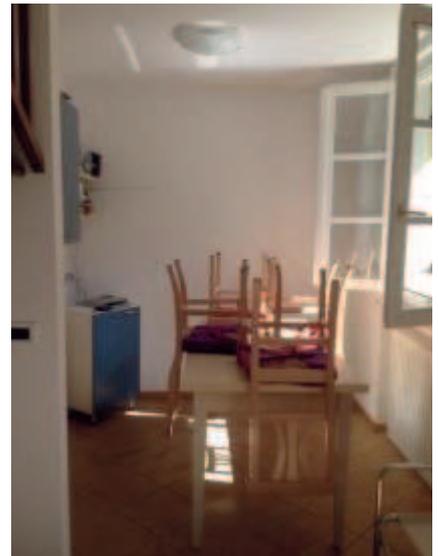
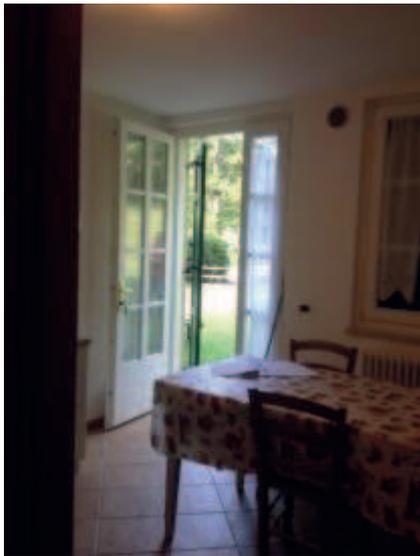


DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - ESTERNO

ALLEGATO  
N° 4

Scala

data



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - INTERNO

ALLEGATO  
N° 5

Scala

data

CARATTERISTICA	IMMOBILI IN COMPARAZIONE			IMMOBILE IN STIMA subject S
	comparable C <sub>a</sub>	comparable C <sub>b</sub>	comparable C <sub>c</sub>	
fonte del dato	atto di compravendita	atto di compravendita	atto di compravendita	
prezzo - offerta - valore	155.000,00	151.000,00	154.200,00	
contrattazione	0,0%	0,0%	0,0%	
prezzo	155.000,00	151.000,00	154.200,00	
epoca prezzo - offerta - valore	1° semestre 2016	1° semestre 2016	1° semestre 2016	1° semestre 2016
zona OMI	B1	B1	B1	R1
indirizzo o zona	Centro abitato Via Ortigara	Centro abitato Via Gozzer	Centro abitato Via Rocchetta	Extraurbana Strada Val di Sella
dati catastali	30 1296 PM 13	5 2700 PM 45	5 2774 PM 4	17 1127
		50,60	4,11	1
	109	102	103	60
superfici coperte				
balconi e terrazzi <= 25 mq				
balconi e terrazzi > 25 mq				
giardini <= superfici coperte				
giardini > superfici coperte				
cantine e soffitte comunicanti				
cantine e soffitte non comunicanti				
garage		22	16	
posto auto scoperto				
totale superfici ragguagliate	109	113	111	60
localizzazione di dettaglio	normale	normale	normale	periferica
tipologia architettonica edificio	civile	civile	civile	civile
stato manufattivo edificio	normale	normale	normale	normale
livello di piano	primo	primo	terra	terra
stato manufattivo unità immobiliare	normale	normale	normale	normale

DATI DI MERCATO P.Ed 1127 Sub 1

ALLEGATO  
N° 6

Scala  
data

DATI DI INPUT	IMMOBILI IN COMPARAZIONE			IMMOBILE IN STIMA subject S Strada Val di Sella
	comparable C <sub>a</sub> Via Ortigara	comparable C <sub>b</sub> Via Gozzer	comparable C <sub>c</sub> Via Rocchetta	
prezzo rilevato	€ 155.000,00	€ 151.000,00	€ 154.200,00	
semestre OMI epoca comparabile	2° semestre 2015	2° semestre 2015	2° semestre 2015	
zona OMI	B1	B1	B1	
valore minimo OMI	1.700,00	1.700,00	1.700,00	
valore massimo OMI	1.900,00	1.900,00	1.900,00	
semestre OMI epoca stima	1° semestre 2016	1° semestre 2016	1° semestre 2016	1° semestre 2016
zona OMI	B1	B1	B1	R1
valore minimo OMI	1.700,00	1.700,00	1.700,00	1.700,00
valore massimo OMI	1.900,00	1.900,00	1.900,00	1.900,00
valore centrale OMI epoca comparabile (V <sub>OMI sc</sub> )	1.800,00	1.800,00	1.800,00	C* (€/mq) 400,00
valore centrale OMI epoca stima (V <sub>OMI st</sub> )	1.800,00	1.800,00	1.800,00	C** (€/mq) 400,00
coefficiente di epoca $K_e = V_{OMI st} / V_{OMI sc}$	1,00	1,00	1,00	
valore centrale OMI zona comparabile (V <sub>OMI zc</sub> )	1.800,00	1.800,00	1.800,00	
valore centrale OMI zona subject (V <sub>OMI zs</sub> )	1.800,00	1.800,00	1.800,00	1.800,00
coefficiente di zona $K_I = V_{OMI zc} / V_{OMI zs}$	1,00	1,00	1,00	
consistenza ragguagliata	109	113	111	60
prezzo unitario p <sub>Ca</sub> (€/mq)	1.422,02	1.336,28	1.389,19	p' s <sub>min</sub> (€/mq) 1.300,00
prezzo unitario omogeneizzato p' <sub>Ca</sub> (€/mq)	1.422,02	1.336,28	1.389,19	p' s <sub>max</sub> (€/mq) 2.300,00
prezzo omogeneizzato P' <sub>Ca</sub> (€)	155.000,00	151.000,00	154.200,00	p' c <sub>l min</sub> (€/mq) 1.336,28

TEST DI AMMISSIBILITA' - P.Ed 1127 Sub 1

ALLEGATO  
N° 7

Scala  
data

CARATTERISTICHE			IMMOBILI IN COMPARAZIONE			IMMOBILE IN STIMA			
ambito	n°	denominazione	dettaglio e nomenclatore	unità di misura o punteggio	comparable C <sub>a</sub> Via Ortopia quantità o numero	comparable C <sub>b</sub> Via Occaso quantità o numero	comparable C <sub>c</sub> Via Riccobetta quantità o numero	subject S Strada Val di Sella quantità o numero	
edificio	C <sub>1</sub>	localizzazione di dettaglio	periferica	0	1	1	1	0	
			normale	1					
			centrale	2					
	C <sub>2</sub>	tipologia architettonica	economica	0	1	1	1	1	
			civile	1					
			signorile	2					
C <sub>3</sub>	stato manutentivo immobile	scadente	0	1	1	1	1		
		normale	1						
		ottimo	2						
unità immobiliare	C <sub>4</sub>	consistenza	superficie ragguagliata	m <sup>2</sup>	109	113	111	60	
			ascensore		SI	NO	SI	NO	
	C <sub>5</sub>	livello di piano	seminterrato		0	6	6	3	3
			terra		0				
			rialzato		3				
			primo		3				
			secondo		5				
			intermedio (n = n° piano)		5				
			ultimo (n = n° piano)		6				
			artifico (n = n° piano)		6				
	C <sub>6</sub>	stato manutentivo unità immobiliare	scadente		0	1	1	1	1
			normale		1				
			ottimo		2				

TABELLA DEI DATI – P.Ed 1127 Sub 1

ALLEGATO  
N° **8**

Scala

data

CARATTERISTICHE			PREZZI MARGINALI					
ambito	n°	denominazione	simbologia	unità di misura	coefficienti $K_{C_i}$	comparable $C_a$ Via Ortigara	comparable $C_b$ Via Gozzer	comparable $C_c$ Via Rocchetta
edificio	C1	localizzazione di dettaglio	$K_{C_1} \times P_{C_1}$	€	0,10	15.500,00	15.100,00	15.420,00
	C2	tipologia architettonica	$K_{C_2} \times P_{C_2}$	€	0,05	7.750,00	7.550,00	7.710,00
	C3	stato manutentivo edificio	$K_{C_3} \times P_{C_3}$	€	0,03	4.650,00	4.530,00	4.626,00
unità immobiliare	C4	consistenza ragguagliata	$K_{C_{4,1}} \times P_{C_4}$	€/mq	1,00	1.336,28	1.336,28	1.336,28
	C5	livello di piano	$K_{C_5} \times P_{C_5}$	€	0,01	1.550,00	1.510,00	1.542,00
	C6	stato manutentivo unità immobiliare	$K_{C_7} \times S_8$	€	400,00	24.000,00	24.000,00	24.000,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI - P.Ed. 1127 Sub 1

ALLEGATO  
N° 9

Scala

data

CARATTERISTICHE		IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE IN STIMA subject S  Strada Val di Sella
		comparable C <sub>a</sub> Via Ortigara		comparable C <sub>b</sub> Via Gozzer		comparable C <sub>c</sub> Via Rocchetta		
		quantità o punteggi (S-C <sub>a</sub> )	correzioni prezzo ΔP <sub>i</sub>	quantità o punteggi (S-C <sub>b</sub> )	correzioni prezzo ΔP <sub>i</sub>	quantità o punteggi (S-C <sub>c</sub> )	correzioni prezzo ΔP <sub>i</sub>	
ambito edificio	n°	denominazione						
	C <sub>1</sub>	-1	-15.500,00	-1	-15.100,00	-1	-15.420,00	
	C <sub>2</sub>	0	0,00	0	0,00	0	0,00	
	C <sub>3</sub>	0	0,00	0	0,00	0	0,00	
	C <sub>4</sub>	-49,0	-65.477,88	-53,0	-70.823,01	-51,0	-68.150,44	
	C <sub>5</sub>	-3	-4.650,00	-3	-4.530,00	0	0,00	
unità immobiliare	C <sub>6</sub>	0	0,00	0	0,00	0	0,00	
SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI		Σ ΔP <sub>i</sub>	-85.627,88	Σ ΔP <sub>i</sub>	-90.453,01	Σ ΔP <sub>i</sub>	-83.570,44	
		P' <sub>Ca</sub>	155.000,00	P' <sub>Cb</sub>	151.000,00	P' <sub>Cc</sub>	154.200,00	
		P' <sub>Ca</sub> + Σ ΔP <sub>i</sub>	69.372,12	P' <sub>Cb</sub> + Σ ΔP <sub>i</sub>	60.546,99	P' <sub>Cc</sub> + Σ ΔP <sub>i</sub>	70.629,56	
		p' <sub>Ca</sub>	1.156,20	p' <sub>Cb</sub>	1.009,12	p' <sub>Cc</sub>	1.177,16	
		Δ %	3,8%	Δ %	-9,4%	Δ %	5,7%	
							P <sub>s</sub>	66.849,56
							p <sub>s</sub>	1.114,16

TABELLA DI VALUTAZIONE - P.Ed. 1127 Sub 1

ALLEGATO  
N° 10

Scala

data

CARATTERISTICA	IMMOBILI IN COMPARAZIONE			IMMOBILE IN STIMA subject S
	comparable C <sub>a</sub>	comparable C <sub>b</sub>	comparable C <sub>c</sub>	
fonte del dato	atto di compravendita	atto di compravendita	atto di compravendita	
prezzo - offerta - valore	155.000,00	151.000,00	154.200,00	
contrattazione	0,0%	0,0%	0,0%	
prezzo	155.000,00	151.000,00	154.200,00	
epoca prezzo - offerta - valore	1° semestre 2016	1° semestre 2016	1° semestre 2016	1° semestre 2016
zona OMI	B1	B1	B1	R1
indirizzo o zona	Centro abitato Via Ortigara	Centro abitato Via Gozzer	Centro abitato Via Roccochetta	Extraurbana Strada Val di Sella
dati catastali	foglio 1296 PM 13	foglio 2700 PM 45	foglio 2774 PM 4	17 1127
	subalterno	50, 60	4, 11	2
	superfici coperte	109	102	103
	balconi e terrazzi <= 25 mq			
	balconi e terrazzi > 25 mq			
	giardini <= superfici coperte			
	giardini > superfici coperte			
	cantine e soffitte comunicanti			
	cantine e soffitte non comunicanti			
	garage	22	16	
	posto auto scoperto			
	totale superfici ragguagliate	109	113	111
localizzazione di dettaglio	normale	normale	normale	periferica
tipologia architettonica edificio	civile	civile	civile	civile
stato manutentivo edificio	normale	normale	normale	normale
livello di piano	primo	primo	terra	terra
stato manutentivo unità immobiliare	normale	normale	normale	normale

DATI DI MERCATO P.Ed 1127 Sub 2

ALLEGATO  
N° 11

Scala  
data

DATI DI INPUT	IMMOBILI IN COMPARAZIONE			IMMOBILE IN STIMA subject S Strada Val di Sella
	comparable C <sub>a</sub> Via Ortigara	comparable C <sub>b</sub> Via Gozzer	comparable C <sub>c</sub> Via Rocchetta	
prezzo rilevato	€ 155.000,00	€ 151.000,00	€ 154.200,00	
semestre OMI epoca comparabile	2° semestre 2015	2° semestre 2015	2° semestre 2015	
zona OMI	B1	B1	B1	
valore minimo OMI	1.700,00	1.700,00	1.700,00	
valore massimo OMI	1.900,00	1.900,00	1.900,00	
semestre OMI epoca stima	1° semestre 2016	1° semestre 2016	1° semestre 2016	1° semestre 2016
zona OMI	B1	B1	B1	R1
valore minimo OMI	1.700,00	1.700,00	1.700,00	1.700,00
valore massimo OMI	1.900,00	1.900,00	1.900,00	1.900,00
valore centrale OMI epoca comparabile (V <sub>OMI,cc</sub> )	1.800,00	1.800,00	1.800,00	C' (€/mq)
valore centrale OMI epoca stima (V <sub>OMI,es</sub> )	1.800,00	1.800,00	1.800,00	400,00
coefficiente di epoca K <sub>e</sub> = V <sub>OMI,es</sub> / V <sub>OMI,cc</sub>	1,00	1,00	1,00	C'' (€/mq)
valore centrale OMI zona comparabile (V <sub>OMI,zc</sub> )	1.800,00	1.800,00	1.800,00	400,00
valore centrale OMI zona subject (V <sub>OMI,zs</sub> )	1.800,00	1.800,00	1.800,00	1.800,00
coefficiente di zona K <sub>z</sub> = V <sub>OMI,zs</sub> / V <sub>OMI,zc</sub>	1,00	1,00	1,00	
consistenza ragguagliata	109	113	111	59
prezzo unitario P <sub>Ca</sub> (€/mq)	1.422,02	1.336,28	1.389,19	p' <sub>5 min</sub> (€/mq)
prezzo unitario omogeneizzato p' <sub>Ca</sub> (€/mq)	1.422,02	1.336,28	1.389,19	p' <sub>5 max</sub> (€/mq)
prezzo omogeneizzato P' <sub>Ca</sub> (€)	155.000,00	151.000,00	154.200,00	p' <sub>q min</sub> (€/mq)

TEST DI AMMISSIBILITA' - P.Ed 1127 Sub 2

ALLEGATO  
N° 12

Scala

data

CARATTERISTICHE			IMMOBILI IN COMPARAZIONE			IMMOBILE IN STIMA		
ambito	n°	denominazione	dettaglio o nonienziatore	unità di misura o punteggio	comparable C <sub>a</sub>	comparable C <sub>b</sub>	comparable C <sub>c</sub>	subject S
					Via Orsara quantità o numero	Via Gozzar quantità o numero	Via Rocchetta quantità o numero	Strada Val di Sella quantità o numero
edificio	C <sub>1</sub>	localizzazione di dettaglio	periferica	0	1	1	1	0
			normale	1				
			centrale	2				
	C <sub>2</sub>	tipologia architettonica	economica	0	1	1	1	1
			civile	1				
			signorile	2				
C <sub>3</sub>	stato manutentivo immobile	scadente	0	1	1	1	1	
		normale	1					
C <sub>4</sub>	consistenza	ottimo	2					
		superficie ragguagliata	m <sup>2</sup>	109	113	111	59	
unità immobiliare	C <sub>5</sub>	livello di piano	ascensore	SI NO	NO	SI	SI	NO
			seminterrato	0 0	0			
			terra	3 3	3			
			raizzato	5 5	5			
			primo	6 6	6	6	3	
			secondo	7 5	7			
	C <sub>6</sub>	stato manutentivo unità immobiliare	intermedio (n = n° piano)	0 7 - n				
			ultimo (n = n° piano)	9 8 - n				
			attico (n = n° piano)	13 12 - n				
			scadente	0	1	1	1	
			normale	1				
			ottimo	2				

TABELLA DEI DATI - P.Ed 1127 Sub 2

ALLEGATO  
N° **13**

Scala

data

CARATTERISTICHE			PREZZI MARGINALI						
ambito	n°	denominazione	simbologia	unità di misura	coefficienti $K_{C_i}$	comparable $C_a$ Via Ordigara	comparable $C_b$ Via Gozzer	comparable $C_c$ Via Rocchetto	
edificio	C1	localizzazione di dettaglio	$K_{C_1} \times P_{C_1}$	€	0,10	15.500,00	15.100,00	15.420,00	
	C2	tipologia architettonica	$K_{C_2} \times P_{C_1}$	€	0,05	7.750,00	7.550,00	7.710,00	
	C3	stato manutentivo edificio	$K_{C_3} \times P_{C_1}$	€	0,03	4.650,00	4.530,00	4.626,00	
unità immobiliare	C4	consistenza ragguagliata	$K_{C_{4.1}} \times P_{min}$	€/mq	1,00	1.336,28	1.336,28	1.336,28	
	C5	livello di piano	$K_{C_5} \times P_{C_1}$	€	0,01	1.550,00	1.510,00	1.542,00	
	C6	stato manutentivo unità immobiliare	$K_{C_7} \times S_6$	€	400,00	23.600,00	23.600,00	23.600,00	

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI - P.Ed. 1127 Sub 2

ALLEGATO  
N° **14**

Scala

data

CARATTERISTICHE		IMMOBILI IN COMPARAZIONE									IMMOBILE IN STIMA subject S  Strada Val di Sella
		comparable C <sub>a</sub> Via Ortigara			comparable C <sub>b</sub> Via Gozzer			comparable C <sub>c</sub> Via Rocchetta			
ambito	n°	denominazione	quantità o punteggi (S-C <sub>a</sub> )	correzioni prezzo ΔP <sub>i</sub>	quantità o punteggi (S-C <sub>b</sub> )	correzioni prezzo ΔP <sub>i</sub>	quantità o punteggi (S-C <sub>c</sub> )	correzioni prezzo ΔP <sub>i</sub>	correzioni prezzo ΔP <sub>i</sub>		
edificio	C <sub>1</sub>	localizzazione di dettaglio	-1	-15.500,00	-1	-15.100,00	-1	-15.420,00			
	C <sub>2</sub>	tipologia architettonica	0	0,00	0	0,00	0	0,00			
	C <sub>3</sub>	stato manutentivo edificio	0	0,00	0	0,00	0	0,00			
unità immobiliare	C <sub>4</sub>	consistenza ragguagliata	-50,0	-66.814,16	-54,0	-72.159,29	-52,0	-69.486,73			
	C <sub>5</sub>	livello di piano	-3	-4.650,00	-3	-4.530,00	0	0,00			
	C <sub>6</sub>	stato manutentivo unità immobiliare	0	0,00	0	0,00	0	0,00			
<b>SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI</b>		sommatoria delle correzioni di prezzo	Σ ΔP <sub>i</sub>	-86.964,16	Σ ΔP <sub>i</sub>	-91.789,29	Σ ΔP <sub>i</sub>	-84.906,73			
		prezzo corretto iniziale	P' C <sub>a</sub>	155.000,00	P' C <sub>b</sub>	151.000,00	P' C <sub>c</sub>	154.200,00			
		prezzo corretto finale	P' C <sub>a</sub> + Σ ΔP <sub>i</sub>	68.035,84	P' C <sub>b</sub> + Σ ΔP <sub>i</sub>	59.210,71	P' C <sub>c</sub> + Σ ΔP <sub>i</sub>	69.293,27		<b>65.513,27</b>	
		prezzo unitario corretto finale	p' C <sub>a</sub>	1.153,15	p' C <sub>b</sub>	1.003,57	p' C <sub>c</sub>	1.174,46		<b>1.110,39</b>	
	scostamento percentuale	Δ %	3,9%	Δ %	-9,6%	Δ %	5,8%				

TABELLA DI VALUTAZIONE - P.Ed. 1127 Sub 2

ALLEGATO  
N° **15**

Scala

data

CARATTERISTICA	IMMOBILI IN COMPARAZIONE			IMMOBILE IN STIMA subject S
	comparable C <sub>a</sub>	comparable C <sub>b</sub>	comparable C <sub>c</sub>	
fonte del dato	atto di compravendita	atto di compravendita	atto di compravendita	
prezzo - offerta - valore	€	€	€	
contrattazione	%	%	%	
prezzo	€	€	€	
epoca prezzo - offerta - valore	1° semestre 2016	1° semestre 2016	1° semestre 2016	1° semestre 2016
zona OMI	B1	B1	B1	R1
indirizzo o zona	Centro abitato Via Ortigara	Centro abitato Via Gozzer	Centro abitato Via Rocchetta	Extraurbana Strada Val di Sella
dati catastali	foglio particella subalterno	30 1296 PM 13	5 2700 PM 45 50, 60	17 1127 3
consistenza ragguagliata	superfici coperte	109	102	103
	balconi e terrazzi <= 25 mq			
	balconi e terrazzi > 25 mq			
	giardini <= superfici coperte			
	giardini > superfici coperte			
	cantine e soffitte comunicanti			
	cantine e soffitte non comunicanti			
	garage		22	16
	posto auto scoperto			
	totale superfici ragguagliate	109	113	111
localizzazione di dettaglio	normale	normale	normale	periferica
tipologia architettonica edificio	civile	civile	civile	civile
stato manutentivo edificio	normale	normale	normale	normale
livello di piano	primo	primo	terra	primo
stato manutentivo unità immobiliare	normale	normale	normale	normale

DATI DI MERCATO P.Ed 1127 Sub 3

ALLEGATO  
N° 16

Scala

data

DATI DI INPUT	IMMOBILI IN COMPARAZIONE			IMMOBILE IN STIMA subject S Strada Val di Sella
	comparable C <sub>a</sub> Via Ordigara	comparable C <sub>b</sub> Via Gozzer	comparable C <sub>c</sub> Via Rocchetta	
<b>prezzo rilevato</b>	€ 155.000,00	€ 151.000,00	€ 154.200,00	
semestre OMI epoca comparabile	2° semestre 2015	2° semestre 2015	2° semestre 2015	
zona OMI	B1	B1	B1	
valore minimo OMI	1.700,00	1.700,00	1.700,00	
valore massimo OMI	1.900,00	1.900,00	1.900,00	
semestre OMI epoca stima	1° semestre 2016	1° semestre 2016	1° semestre 2016	1° semestre 2016
zona OMI	B1	B1	B1	R1
valore minimo OMI	1.700,00	1.700,00	1.700,00	1.700,00
valore massimo OMI	1.900,00	1.900,00	1.900,00	1.900,00
valore centrale OMI epoca comparabile (V <sub>OMI,cc</sub> )	1.800,00	1.800,00	1.800,00	C' (€/mq)
valore centrale OMI epoca stima (V <sub>OMI,es</sub> )	1.800,00	1.800,00	1.800,00	400,00
coefficiente di epoca $k_e = V_{OMI,es} / V_{OMI,cc}$	1,00	1,00	1,00	C'' (€/mq)
valore centrale OMI zona comparabile (V <sub>OMI,zc</sub> )	1.800,00	1.800,00	1.800,00	400,00
valore centrale OMI zona subject (V <sub>OMI,zs</sub> )	1.800,00	1.800,00	1.800,00	1.800,00
coefficiente di zona $k_j = V_{OMI,zs} / V_{OMI,zc}$	1,00	1,00	1,00	
consistenza ragguagliata	109	113	111	95
prezzo unitario P <sub>Ca</sub> (€/mq)	1.422,02	1.336,28	1.389,19	p' <sub>s min</sub> (€/mq)
prezzo unitario omogeneizzato P' <sub>Ca</sub> (€/mq)	1.422,02	1.336,28	1.389,19	p' <sub>s max</sub> (€/mq)
prezzo omogeneizzato P' <sub>Ca</sub> (€)	155.000,00	151.000,00	154.200,00	p' <sub>cj min</sub> (€/mq)
				1.336,28

TEST DI AMMISSIBILITA' - P.Ed 1127 Sub 3

ALLEGATO  
N° 17

Scala

data

CARATTERISTICHE				IMMOBILI IN COMPARAZIONE			IMMOBILE IN STIMA	
ambito	n°	denominazione	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o privilegio	comparable C <sub>a</sub> Via Orzaria	comparable C <sub>b</sub> Via Gozzer	comparable C <sub>c</sub> Via Rocchetta	subject S Strada Val di Sella
edificio	C <sub>1</sub>	localizzazione di dettaglio	periferica	0	1	1	1	0
			normale	1				
			centrale	2				
	C <sub>2</sub>	tipologia architettonica	economica	0				
civile			1		1	1	1	
signorile			2					
C <sub>3</sub>	stato manutentivo immobile	scadente	0					
		normale	1		1	1	1	
C <sub>4</sub>	consistenza	ottimo	2					
		superficie ragguagliata	m <sup>2</sup>	109	113	111	95	
unità immobiliare	C <sub>5</sub>	livello di piano	ascensore	SI / NO	NO	SI	SI	NO
			seminterrato	0 / 0				
	terra		3 / 3					
	raizzato		5 / 5					
	primo		6 / 6					
	secondo		7 / 5					
	intermedio (n = n° piano)		6 / 7-n					
	ultimo (n = n° piano)		9 / 8-n					
	attico (n = n° piano)		13 / 12-n					
	C <sub>6</sub>		stato manutentivo unità immobiliare	scadente	0			
normale		1			1	1	1	
ottimo		2						

TABELLA DEI DATI - P.Ed 1127 Sub 3

ALLEGATO  
N° 18

Scala

data

CARATTERISTICHE		PREZZI MARGINALI						
ambito	n°	denominazione	simbologia	unità di misura	coefficienti $Kc_i$	comparable $C_a$ Via Orfigara	comparable $C_b$ Via Gozzer	comparable $C_c$ Via Rocchetta
edificio	C1	localizzazione di dettaglio	$Kc_1 \times P_{C1}$	€	0,10	15.500,00	15.100,00	15.420,00
	C2	tipologia architettonica	$Kc_2 \times P_{C1}$	€	0,05	7.750,00	7.550,00	7.710,00
	C3	stato manutentivo edificio	$Kc_3 \times P_{C1}$	€	0,03	4.650,00	4.530,00	4.626,00
unità immobiliare	C4	consistenza ragguagliata	$Kc_{4.1} \times P_{min}$	€/mq	1,00	1.336,28	1.336,28	1.336,28
	C5	livello di piano	$Kc_5 \times P_{C1}$	€	0,01	1.560,00	1.510,00	1.542,00
	C6	stato manutentivo unità immobiliare	$Kc_7 \times S_s$	€	400,00	38.000,00	38.000,00	38.000,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI - P.Ed. 1127 Sub 3

ALLEGATO  
N° **19**

Scala

data



CARATTERISTICA	IMMOBILI IN COMPARAZIONE			IMMOBILE IN STIMA subject S
	comparable C <sub>a</sub>	comparable C <sub>b</sub>	comparable C <sub>c</sub>	
fonte del dato	atto di compravendita	atto di compravendita	atto di compravendita	
prezzo - offerta - valore	155.000,00	151.000,00	154.200,00	
contrattazione	0,0%	0,0%	0,0%	
prezzo	155.000,00	151.000,00	154.200,00	
epoca prezzo - offerta - valore	1° semestre 2016	1° semestre 2016	1° semestre 2016	1° semestre 2016
zona OMI	B1	B1	B1	R1
indirizzo o zona	Centro abitato Via Origara	Centro abitato Via Gozzar	Centro abitato Via Roccolotta	Extraurbana Strada Val di Sella
dati catastali	30 1296 PM 13	5 2700 PM 45	5 2774 PM 4	17 1127
		50, 60	4, 11	4
	superfici coperte	109	102	103
	balconi e terrazzi <= 25 mq			
	balconi e terrazzi > 25 mq			
	giardini <= superfici coperte			
	giardini > superfici coperte			
	cantine e soffitte comunicanti			
	cantine e soffitte non comunicanti			
	garage		22	16
	posto auto scoperto			
	totale superfici ragguagliate	109	113	111
localizzazione di dettaglio	normale	normale	normale	periferica
tipologia architettonica edificio	civile	civile	civile	civile
stato manutentivo edificio	normale	normale	normale	normale
livello di piano	primo	primo	terra	primo
stato manutentivo unità immobiliare	normale	normale	normale	normale

DATI DI MERCATO P.Ed 1127 Sub 4

ALLEGATO  
N° 21

Scala

data

DATI DI INPUT	IMMOBILI IN COMPARAZIONE			IMMOBILE IN STIMA subject S Strada Val di Sella
	comparable C <sub>a</sub> Via Ortigara	comparable C <sub>b</sub> Via Gozzer	comparable C <sub>c</sub> Via Rocchetta	
<b>prezzo rilevato</b>	€ 155.000,00	€ 151.000,00	€ 154.200,00	
semestre OMI epoca comparabile	2° semestre 2015	2° semestre 2015	2° semestre 2015	
zona OMI	B1	B1	B1	
valore minimo OMI	1.700,00	1.700,00	1.700,00	
valore massimo OMI	1.900,00	1.900,00	1.900,00	
semestre OMI epoca stima	1° semestre 2016	1° semestre 2016	1° semestre 2016	1° semestre 2016
zona OMI	B1	B1	B1	R1
valore minimo OMI	1.700,00	1.700,00	1.700,00	1.700,00
valore massimo OMI	1.900,00	1.900,00	1.900,00	1.900,00
valore centrale OMI epoca comparabile ( $V_{OMI,es}$ )	1.800,00	1.800,00	1.800,00	C* (€/mq)
valore centrale OMI epoca stima ( $V_{OMI,es}$ )	1.800,00	1.800,00	1.800,00	
coefficiente di epoca $k_e = V_{OMI,es} / V_{OMI,ec}$	1,00	1,00	1,00	C'' (€/mq)
valore centrale OMI zona comparabile ( $V_{OMI,zc}$ )	1.800,00	1.800,00	1.800,00	
valore centrale OMI zona subject ( $V_{OMI,zs}$ )	1.800,00	1.800,00	1.800,00	1.800,00
coefficiente di zona $k_f = V_{OMI,zs} / V_{OMI,zc}$	1,00	1,00	1,00	
consistenza ragguagliata	109	113	111	77
prezzo unitario $p_{Ca}$ (€/mq)	1.422,02	1.336,28	1.389,19	$p'_{s,min}$ (€/mq)
prezzo unitario omogeneizzato $p'_{Ca}$ (€/mq)	1.422,02	1.336,28	1.389,19	$p'_{s,max}$ (€/mq)
prezzo omogeneizzato $P'_{Ca}$ (€)	155.000,00	151.000,00	154.200,00	$p'_{cj,min}$ (€/mq)
				1.336,28

TEST DI AMMISSIBILITA' - P.Ed 1127 Sub 4

ALLEGATO  
N° 22

Scala  
data

CARATTERISTICHE			IMMOBILI IN COMPARAZIONE			IMMOBILE IN STIMA				
ambito	n°	denominazione	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o parteggio	comparabile C <sub>a</sub>	comparabile C <sub>b</sub>	comparabile C <sub>c</sub>	STIMA subject S		
					Via Origine quantità o numero	Via Sacher quantità o numero	Via Focchietti quantità o numero	Strada Val di Sella quantità o numero		
edificio	C <sub>1</sub>	localizzazione di dettaglio	periferica	0	1	1	1	0		
			normale	1						
			centrale	2						
			economica	0						
edificio	C <sub>2</sub>	tipologia architettonica	civile	1	1	1	1	1		
			signorile	2						
			scadente	0						
			normale	1	1	1	1	1		
edificio	C <sub>3</sub>	stato manutentivo immobile	ottimo	2						
			superficie ragguagliata	m <sup>2</sup>	109	113	111	77		
			ascensore	SI	NO	SI	SI	NO		
			seminterrato	0	0					
unità immobiliare	C <sub>5</sub>	livello di piano	ferro	3	3					
			rialzato	5	5					
			primo	6	6	6	6	6		
			secondo	7	5					
			intermedio (n = n° piano)	6	7-n					
			ultimo (n = n° piano)	9	8-n					
			attico (n = n° piano)	13	12-n					
			scadente	0						
			normale	1	1	1	1	1		
			ottimo	2						

TABELLA DEI DATI – P.Ed 1127 Sub 4

ALLEGATO  
N° **23**

Scala

data

CARATTERISTICHE			PREZZI MARGINALI					
ambito	n°	denominazione	simbologia	unità di misura	coefficienti K <sub>Ci</sub>	comparable C <sub>a</sub> Via Ortigara	comparable C <sub>b</sub> Via Gozzer	comparable C <sub>e</sub> Via Rocchetto
edificio	C1	localizzazione di dettaglio	K <sub>C1</sub> x P <sub>Ci</sub>	€	0,10	15.500,00	15.100,00	15.420,00
	C2	tipologia architettonica	K <sub>C2</sub> x P <sub>Ci</sub>	€	0,05	7.750,00	7.550,00	7.710,00
	C3	stato manutentivo edificio	K <sub>C3</sub> x P <sub>Ci</sub>	€	0,03	4.650,00	4.530,00	4.626,00
unità immobiliare	C4	consistenza ragguagliata	K <sub>C4,1</sub> x P <sub>min</sub>	€/mq	1,00	1.336,28	1.336,28	1.336,28
	C5	livello di piano	K <sub>C5</sub> x P <sub>Ci</sub>	€	0,01	1.550,00	1.510,00	1.542,00
	C6	stato manutentivo unità immobiliare	K <sub>C7</sub> x S <sub>s</sub>	€	400,00	30.800,00	30.800,00	30.800,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI - P.Ed. 1127 Sub 4

ALLEGATO  
N° **24**

Scala

data

