

**RELAZIONE DI STIMA PER LA  
DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE  
VALORE DI MERCATO DEL BENE IMMOBILE  
SITO NEL COMUNE DI TRAMBILENO ED  
IDENTIFICATI DALLA PORZIONE DI p.f. 4530/1  
C.C. TRAMBILENO**

Tecnico



Rovereto, novembre 2024

		<b>RELAZIONE DI STIMA:</b> Relazione di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile sito nel Comune di Trambileno ed identificati dalla p.f. 4530/1 c.c. Trambileno	Pag. 1
--	--	---	--------

## Sommario

1. PREMESSA .....	3
2. AFFIDO DELL'INCARICO.....	3
3. STIMA DEL IMMOBILE . .....	4
3.1. Ubicazione e consistenza .....	6
3.2. Descrizione del bene e Caratteristiche della zona di ubicazione.....	8
3.3. Valutazione.....	10
3.3.1. Procedimento di stima del valore della porzione a destinazione urbana "AREE INFRASTRUTTURE STRADALI".....	10
4. CONCLUSIONI.....	14

		<b>RELAZIONE DI STIMA:</b> Relazione di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile sito nel Comune di Trambileno ed identificati dalla p.f. 4530/1 c.c. Trambileno	Pag. 2
--	--	---	--------

## **1. PREMESSA**

La presente relazione riguarda la descrizione dei beni immobili identificati dalle particelle p.f. 97/108 nel C.C. di Trambileno.

Lo scopo di tale relazione è quello di definire il più probabile valore di mercato al fine stabilire una possibile compravendita necessaria all'ampliamento delle p.f. 78/1 in C.C. Trambileno.

## **2. AFFIDO DELL'INCARICO**

L'incarico a svolgere la relazione tecnica è stato affidato dal Comune di Trambileno in data 02/11/2023, allo scrivente Dottore Agronomo Tiziano Bertagnin, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Trento al nr 425, con studio in mori, via Verona n ° 46.

---

		<b>RELAZIONE DI STIMA:</b> Relazione di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile sito nel Comune di Trambileno ed identificati dalla p.f. 4530/1 c.c. Trambileno	Pag. 3
--	--	---	--------

### **3. STIMA DEL IMMOBILE .**

Il bene identificato dalla porzione di p.f. 4530/1 in C.C. Trambileno è rappresentato da un'area urbana situata all'interno del tessuto urbano della frazione "Porte di Trambileno" occupata prevalentemente da una rampa inerbata a margine della strada comunale.

Vista la natura del bene e la sua destinazione urbanistica esso si presenta come una pertinenza ad uso dell'area edilizia, pertanto la valutazione del bene viene eseguita per complementarità del complesso immobiliare costituito dalle due realtà catastali, parte della p.f. 4530/1 e p.f. 78/1. In questa maniera il valore del terreno circostante all'edificio viene calcolato dalla differenza tra il valore dell'immobile con cortile e senza cortile. Per questa ragione il processo di valutazione presenta l'impianto estimativo del metodo MCA (considerando un campione statistico sufficientemente significativo) . Ciò al fine di arrivare ad una più realistica definizione del valore medio unitario (Euro/mq) degli immobili stimati.

In premessa, ancora, si osserva che per la definizione del valore ad oggi dell'immobile oggetto di stima analizzando anche le pubblicazioni di agenzie immobiliari si è considerato un coefficiente di riduzione in fase di contrattazione pari al 6,80%. Tale valore è quello risultante dal sondaggio congiunturale Banca d'Italia-Tecnoborsa-Agenzia delle Entrate (OMI) sul mercato delle abitazioni in Italia per le zone non urbane del Nord-Est Italia.



		<b>RELAZIONE DI STIMA:</b> Relazione di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile sito nel Comune di Trambileno ed identificati dalla p.f. 4530/1 c.c. Trambileno	Pag. 4
--	--	---	--------



		<b>RELAZIONE DI STIMA:</b> Relazione di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile sito nel Comune di Trambileno ed identificati dalla p.f. 4530/1 c.c. Trambileno	Pag. 5
--	--	---	--------

### 3.1. Ubicazione e consistenza

Di seguito si riporta la posizione della particella mettendo in evidenza il contesto in cui sono inserite.

La realtà immobiliari oggetto di stima, come poco sopra accennato, è situate centro storico della frazione di Lesi. La consistenza della porzione ceduta viene definita dalle dimensioni geometriche rilevate in sito che sono pari a 90 mq identificata nel PRG all'art. 22 "SPAZI PRIVATI DEGLI EDIFICI".

FOTO AEREA - (Scala 1:1.000)



LEGENDA

 AREA-RILIEVO

0 20 40 60 m



*Vista aerea della zona urbana in cui giace l'immobile p.f. 4530/1.*

**RELAZIONE DI STIMA:** Relazione di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile sito nel Comune di Trambileno ed identificati dalla p.f. 4530/1 c.c. Trambileno

Pag. 6

ESTRATTO CATASTO - (Scala 1:1.000)



LEGENDA

 AREA-RILIEVO



*Estratto catastale della zona urbana in cui giace l'immobile p.f. 4530/1.*

	<p><b>RELAZIONE DI STIMA:</b> Relazione di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile sito nel Comune di Trambileno ed identificati dalla p.f. 4530/1 c.c. Trambileno</p>	<p>Pag. 7</p>
--	--	---------------

### **3.2. Descrizione del bene e Caratteristiche della zona di ubicazione**

Come precedentemente accennato la superficie oggetto di stima si trova su due realtà urbanistiche differenti e così determinate:

- art. 48 “INFRASTRUTTURE STRADALI” .

Di seguito si riportano le previsioni urbanistiche per le due destinazioni d’uso del territorio.

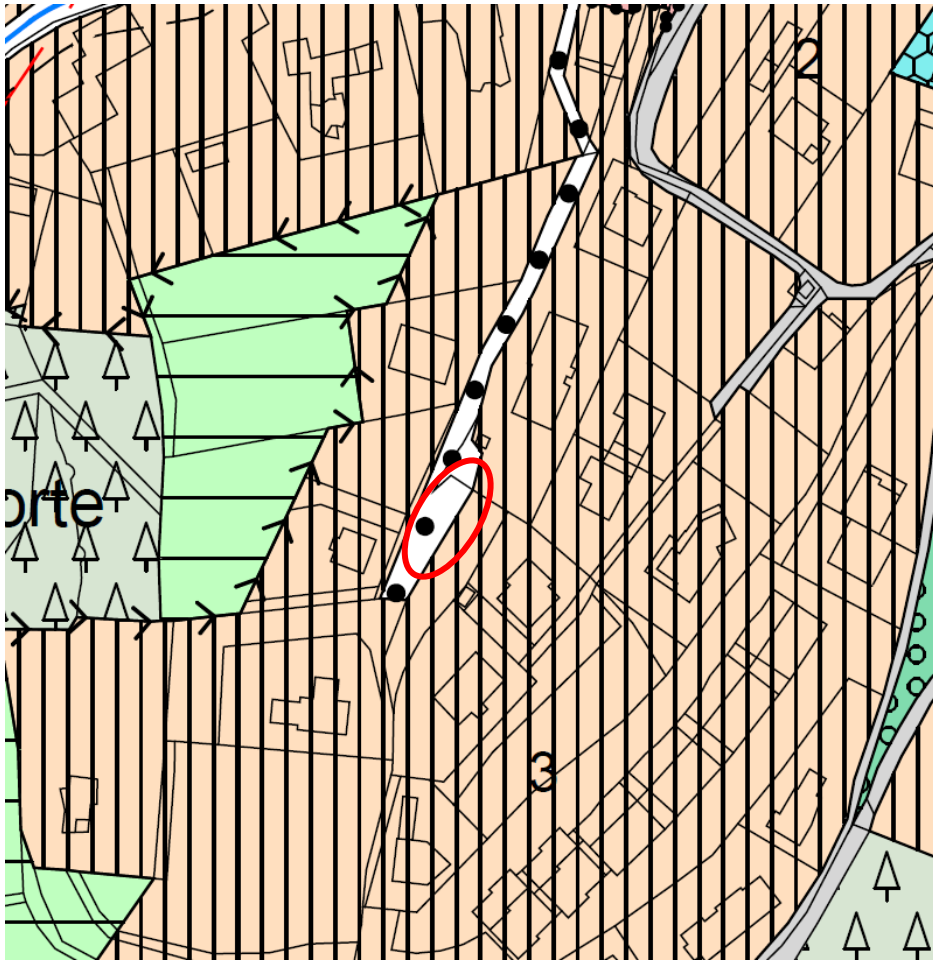
#### **ART. 48 INFRASTRUTTURE STRADALI**

1. Il P.R.G. individua, oltre all'autostrada esistente, le seguenti categorie funzionali di strade, a seconda della loro rilevanza urbanistica:  
III - categoria  
IV - categoria  
V - categoria e altre strade

La cartografia indica, per ciascuna categoria di strade, se si tratta di strade esistenti sufficienti e confermate, di strade esistenti da migliorare e potenziare, o di strade nuove di progetto.








Oltre a quanto previsto dal presente articolo, per le disposizioni relative alle dimensioni delle strade e alle distanze di rispetto stradale, si rimanda alle deliberazioni della Giunta provinciale in materia (n. 909/1995, 890/2006, 1427/2011, 2088/2013).

		<b>RELAZIONE DI STIMA:</b> Relazione di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile sito nel Comune di Trambileno ed identificati dalla p.f. 4530/1 c.c. Trambileno	Pag. 8
--	--	---	--------



Estratto catastale della zona urbana in cui giace l'immobile (parte della p.f. 4578).

Art. 48 Infrastrutture stradali

	esistente	da potenziare	di progetto
3. Categoria	F409 F501 	F410 F502 	
4. Categoria	F412 F501 		
5. Categoria	F415 F601 	F416 F602 	F417 F603 
viabilità privata			H106 

### **3.3. Valutazione**

Scopo della presente stima è la determinazione del *più probabile valore di mercato* delle area in oggetto, rappresentato dal prezzo in comune commercio della piena proprietà, trattandosi di beni liberi da contratti di locazione.

Per meglio comprendere quello che sia il valore di mercato delle superfici si ritiene più opportuno operare un giudizio di stima distinto per ogni ambito immobiliare, pertanto di seguito si rende conto delle scelte estimative operate per la particella p.f. 4530/1 in C.C. Trambileno.

#### **3.3.1. Procedimento di stima del valore della porzione a destinazione urbana "AREE INFRASTRUTTURE STRADALI"**

##### **A. Stima basata sul valore di Mercato**

Ai fine dell'attribuzione del valore economico al bene in trattazione, in riferimento ai valori di mercato non è possibile percorrere questa via in quanto la natura intrinseca del bene non ammette confronti diretti sul mercato.

La via che si deve quindi seguire per attribuire un corretto valore del bene deve tener conto delle potenzialità che il bene stesso può esprimere.

##### **B. Stima basata sul valore COMPLEMENTARE legato alle POTENZIALITA'.**

Oggetto di stima è costituito da un terreno che a tutti gli effetti sia per la sua collocazione geografica che destinazione urbanistica si può ritenere una pertinenza di aree residenziali, infatti per le caratteristiche legate alla realizzazione di attrezzature pubbliche si ritiene corretto considerare le potenzialità di pertinenza a giardino per le unità abitative già edificate in sito.

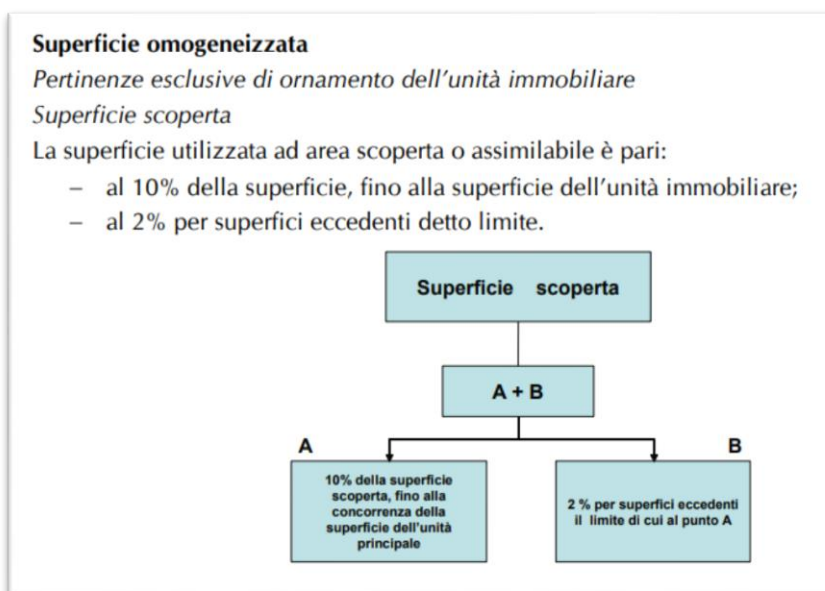
La valutazione del bene viene eseguita per complementarietà del potenziale complesso immobiliare che unito alla p.f. 4530/1 potrà creare un solo bene costituito da un'unica realtà edilizia. In questa maniera il valore della superficie oggi usata come cortile viene calcolato dalla differenza tra il valore dell'immobile con giardino e senza giardino. Per questa ragione il processo di valutazione presenta l'impianto estimativo del metodo

		<b>RELAZIONE DI STIMA:</b> Relazione di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile sito nel Comune di Trambileno ed identificati dalla p.f. 4530/1 c.c. Trambileno	Pag. 10
--	--	---	---------

MCA. Ciò al fine di arrivare ad una più realistica definizione del valore medio unitario (Euro/mq) degli immobili stimati.

Per valutare quanto la ciò che concerne la determinazione delle superfici omogeneizzate, si fa riferimento ai coefficienti di ragguaglio previsti dal D.P.R. 138/98 e dalle Norme UNI 10750. In base a quanto detto si è assunta le seguente ipotesi per il calcolo della superficie omogeneizzata:

Per gli edifici residenziali non classificati come ville e villini si può assumere lo schema di calcolo delle superfici omogeneizzate proposto dall' Agenzia del Territorio e di seguito riportato.



*Estratto del Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Residenziale appartamenti)*

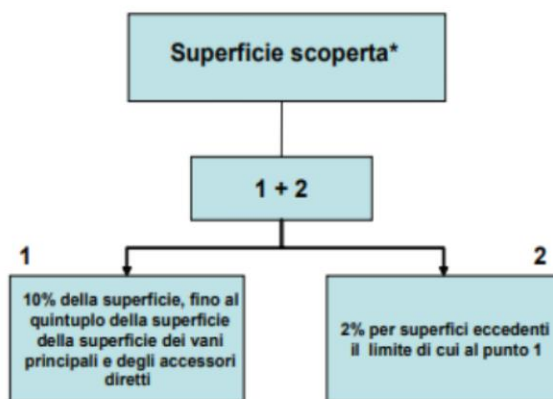
		<b>RELAZIONE DI STIMA:</b> Relazione di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile sito nel Comune di Trambileno ed identificati dalla p.f. 4530/1 c.c. Trambileno	Pag. 11
--	--	---	---------

Per il computo delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio, che solitamente vengono omogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, riportato nell'allegato C del precitato decreto, attribuisce i seguenti coefficienti:

*Parchi, giardini, corti e simili:*

- al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Per la superficie di parchi, giardini, corti e simili la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e dei vani a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli corridoi, ingressi, e simili).



\*per la quota eccedente il quintuplo della superficie vani principali e accessori diretti

*Estratto del Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Residenziale unifamiliari ville e villini)*

In base a quanto detto si è assunta le seguente ipotesi per il calcolo della superficie omogeneizzata:

<b>GIARDINI E AREE DI PERTINENZA</b>	10%	Applicabile fino alla superficie di 45 mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
--------------------------------------	-----	---

Sulla base delle ipotesi sopra espone e cioè di considerare il contributo in superficie omogeneizzata pari al 10% per metà della superficie reale e pari al 2% per l'altra metà della superficie reale (tale scelta nasce dal fatto che il lotto si presta ad essere destinato alla costruzione di ville o villette, con peso delle pertinenze pari al 10%, ma anche di appartamenti con peso delle pertinenze pari al 2%) e assumendo un valore di mercato

		<b>RELAZIONE DI STIMA:</b> Relazione di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile sito nel Comune di Trambileno ed identificati dalla p.f. 4530/1 c.c. Trambileno	Pag. 12
--	--	---	---------

dei beni residenziali (in ottime condizioni) pari a 1.800 €/mq dato verificato anche da alcune osservazioni eseguite sul mercato immobiliare locale.

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: TRENTO

Comune: TRAMBILENO

Fascia/zona: Suburbana/PORTE

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1300	1500	L	4	4,5	L
Abitazioni civili	Ottimo	1700	1900	L	4,5	5	L
Box	NORMALE	700	900	L	2,5	3	L

$$V_0 = 1800,00 \times 45 \times 0.10 = 8.100,00 \text{ €}$$

$$V_0 = 1800,00 \times 45 \times 0.02 = 1620,00 \text{ €}$$

Il valore del bene calcolato attraverso il criterio della complementarietà poco sopra esposto è espressione dell'ordinarietà in cui si trova mediamente un bene di quella natura.

In base alle caratteristiche intrinseche cui versa il bene è possibile operare una correzione del valore ordinario pari al -10%. Tale dato viene calcolato diminuendo il coefficiente correttivo relativi alle aree fabbricabili.

$$V_0 = 9.720,00 \times (1.00 - 0.10) = 8.748,00 \text{ €}$$

Pertanto avendo il bene in oggetto una consistenza di 90 mq si stabilisce il suo valore pari a 8.700,00 euro

---

		<b>RELAZIONE DI STIMA:</b> Relazione di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile sito nel Comune di Trambileno ed identificati dalla p.f. 4530/1 c.c. Trambileno	Pag. 13
--	--	---	---------

#### 4. CONCLUSIONI

A conclusione delle operazioni estimative si riporta una breve sintesi che riassume i risultati raggiunti.

Sulla base delle considerazioni di carattere estimativo fino a qui esposte.

Considerato il fatto che la p.f. 4530/1 situata nel Comune Catastale di Trambileno e costituita da un area urbanisticamente identificata nelle due destinazioni d'uso:

- art. 48 "INFRASTRUTTURE STRADALI" per una superficie di 90 mq.

**Il valore complessivo della parte che viene frazionata e ceduta è pari a 8.700,00 euro**

Trento, 21 novembre 2024

IL TECNICO:

Dott. Tiziano Bertagnin



		<b>RELAZIONE DI STIMA:</b> Relazione di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile sito nel Comune di Trambileno ed identificati dalla p.f. 4530/1 c.c. Trambileno	Pag. 14
--	--	---	---------