Geom. Dott .Marco Frisinghelli
- ROVERETO - via S.G.Bosco,36/a tel.(0464) 434591

Comune : VOLANO Provincia: TRENTO

COMUNE DI VOLANO
(Provincia di Trento)
Prot. N. 7385 26 OTT. 2012 Ora
Cat. 10 Classe 10 Fasc. 1
VISTO: IL SINDACO IL SEGRETARIO

AGGIORNAMENTO STIMA

CASA DI CIVILE ABITAZIONE
Volano (Tn) –Via 25 Aprile n° 32

(C.C.VOLANO - p.ed. 490 (pp.mm. 1-2-3-4)
p.ed. 873 (pp.mm. 1-2-3-4)
Appartamenti al piano rialzato e 1°Piano e garages

Il Committente : Comune di Volano (Tn)

Il Tecnico : Geom.dott. Marco Frisinghelli – Rovereto (Tn)

Rovereto, 26 ottobre 2012.

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO €14,62
QUATTORDICI/62
Agenzia Entrate
00037935 00009BZ0 WDYCFD01
00006422 10/09/2012 07:31:13
0001-00009 473183F85AA851E3
IDENTIFICATIVO 01120403844869
0 1 12 040384 486 9

1 - INTRODUZIONE

Si premette che in data 30 ottobre 2007 sono state redatte delle stime relativamente agli immobili in oggetto, di proprietà del Comune di Volano, eseguite dal sottoscritto su incarico da parte dell'Amministrazione comunale di Volano.

A seguito dell'incarico conferitomi dall'Amministrazione del Comune di Volano, di verificare ed eventualmente aggiornare dette stime, relativamente agli immobili in oggetto, il sottofirmato geom. dott. Marco Frisinghelli iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Trento con il n°1108, effettuati i rilievi ritenuti necessari, espone qui di seguito il risultato della propria indagine e la valutazione richiesta. La finalità della stima è quella di stabilire il valore di mercato per una vendita.

1 - INTRODUZIONE
2 – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI
3 - FATTORI CONSIDERATI PER L'AGGIORNAMENTO DEI VALORI DI STIMA DELL'OTTOBRE 2007
4 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA AGGIORNATI

Allegati:
- ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
- PIANO DI CASA M.D. p.ed. 490
- PIANO DI CASA M.D. p.ed. 873

Per gli altri elaborati si fa riferimento alle "STIME ANALITICHE" già redatte in data 30.10.2007.

2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Si tratta di una palazzina di tipo popolare, di quattro piani, costruita a metà degli anni '50, ubicata nel centro di Volano, in via 25 Aprile n°32. Non è provvista di ascensore e comprende in totale n°2 appartamenti per piano per un totale di n°8. Al piano seminterrato vi sono le cantine.

Oggetto della stima sono n° 4 appartamenti aventi una superficie di circa 85 mq. cadauno, contrassegnati catastalmente con la p.ed. 490 pp.m.m. 1-2-3-4 in C.C. Volano e precisamente:

P.M. 1 - appartamento al Piano Rialzato – lato Sud
Cantina al Piano Seminterrato
DA RISANARE

P.M. 2 - appartamento al Piano Rialzato – lato Nord
Cantina al Piano Seminterrato
RISANATO DA POCO

P.M. 3 - appartamento al 1° Piano – lato Sud
Cantina al Piano Seminterrato
DA RISANARE

P.M. 4 - appartamento al Piano Rialzato – lato Nord
Cantina al Piano Seminterrato
DA RISANARE

In prossimità dell'edificio in un corpo staccato vi sono i garages, contrassegnati catastalmente con le pp.mm. 1-2-3-4 in C.C. di Volano.
Hanno accesso diretto dal cortile interno, comunicante direttamente con la strada pubblica.
La situazione degli immobili dall'ottobre 2007 ad oggi è rimasta pressoché immutata.
Infatti non è intercorsa nessuna variazione catastale o tavolare o urbanistica.
Gli appartamenti sono tutti sfitti e pertanto anche lo stato di manutenzione non è variato. Comunque tre di questi sono da risanare e pertanto anche piccole modifiche dello stato di manutenzione non sono significative ai fini dell'aggiornamento del valore.
Nella stima del 2007 si era tenuto conto che l'appartamento contrassegnato con la P.M. 4 era occupato da un inquilino, ora è sfitto.

3. FATTORI CONSIDERATI PER L'AGGIORNAMENTO DEI VALORI DI STIMA DELL'OTTOBRE 2007

Per l'aggiornamento dei valori di mercato esposti nella stima dell'ottobre 2007 si è tenuto conto dei seguenti fattori:

1 – Il mercato immobiliare ha subito dei rallentamenti con notevole contrazione della domanda a seguito della crisi economica iniziata proprio negli ultimi mesi del 2007, protrattasi nei primi mesi del 2008. Successivamente nel secondo trimestre del 2008 e 1° semestre del 2009 la crisi si è accentuata con inizio di

recessione. Nel 3° trimestre del 2009 e nel 2010 si è verificata una parziale ripresa economica che si è esaurita alla fine del 2010 e nel 2011 con l'allargamento della crisi ai debiti sovrani ed alle finanze pubbliche dei paesi dell'Eurozona.
In questo contesto il mercato immobiliare ha subito delle variazioni importanti e spesso poco comprensibili. In particolare si può notare che, a fronte di prezzi di mercato in rialzo, riportati dalla stampa specializzata, vi è una domanda alquanto ridotta.

2 - La rivalutazione monetaria (aggiornamento ISTAT) dall'ottobre 2007 ad oggi è calcolata nel 11,3%.

3 – Lo stato di manutenzione degli immobili in oggetto è rimasto immutato o comunque poco significativo ai fini della stima.

4- L'appartamento contrassegnato con la P.M. 4 ora è liberato.

4. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA AGGIORNATI

A seguito delle considerazioni esposte si ritiene che il prezzo degli immobili sia rimasto invariato ed in pratica abbia subito una diminuzione del valore pari all'inflazione che è calcolata nell'11,3%.
Pertanto il prezzo dei vari cespiti è il seguente:

AGGIORNAMENTO STIMA IMMOBILI COMUNE DI VOLANO

P.ed. 490	P.M.1-2-3-4	appartamenti in Volano via 25 Aprile
P.ed. 873	P.M.1-2-3-4-5-6-7-8	garages

P.ed. 490	**Palazzina di 4 piani senza ascensore**				
P.M. 1	appart. P.rialzato lato Nord				
	n° ingresso + 3 stanze + cucina +w.c. - da risanare				
	CANTINA	mq.	15	€ 600,00	€ 9 000,00
	APPART.	mq.	86	€ 1 300,00	€ 111 800,00
	Prezzo stimato				**€ 120 800,00**
P.M. 2	appart. P.rialzato lato Sud				
	n° ingresso + 3 stanze + cucina +w.c. -risanato da poco				
	CANTINA	mq.	19	€ 700,00	€ 13 300,00

	APPART.	mq.	86	€ 1 900,00	€ 163 400,00
	Prezzo stimato				**€ 176 700,00**
P.M. 3	appart. 1° Piano lato Sud n° ingresso + 3 stanze + cucina +w.c.+ poggiolo da risanare				
	CANTINA	mq.	20,5	€ 600,00	€ 12 300,00
	APPART.	mq.	88	€ 1 600,00	€ 140 800,00
	Prezzo stimato				**€ 153 100,00**
P.M. 4	appart. 1° Piano lato Nord n° ingresso + 3 stanze + cucina +w.c.+ poggiolo Da risanare				
	CANTINA	mq.	20,5	€ 600,00	€ 12 300,00
	APPART.	mq.	88	€ 1 350,00	€ 118 800,00
	Prezzo stimato				**€ 131 100,00**
P.ed. 873	**Garages**				
P.M.1		mq.	13		€ 12 800,00
P.M.2		mq.	12		€ 13 000,00
P.M.3		mq.	12		€ 13 000,00
P.M.4		mq.	12		€ 13 000,00
	Prezzo stimato				**€ 51 800,00**

VALORE TOTALE **€ 633 500,00**
(diconsi euro seicentotrentatremilacinquecento/00).

Il sottoscritto relatore ritiene così di aver coscienziosamente espletato l'incarico ricevuto.

Il Tecnico
geom. dott. Marco Frisinghelli

Marco Frisinghelli

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€14,62
Agenzia Entrate QUATTORD1C1/62
00009874 00005607 WDKWR001
00031533 26/10/2012 10:05:13
0001-00009 937BA62E6A638CC8
IDENTIFICATIVO 01110553824017
0 1 11 055382 401 7

Gonol. 480/12

6

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

TRIBUNALE DI ROVERETO

L'anno *duemiladodici,* oggi giorno 26 del mese di ottobre, avanti al firmato Cancelliere è comparso il geom. Marco Frisinghelli, carta d'identità n° AO2808050 rilasciata dal comune di Rovereto in data 30.11.2007, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Trento, che chiede di asseverare il *giorno 26 ottobre 2012* con giuramento *la relazione relativa alla"Aggiornamento stima – n° 4 appartamenti e garages in Volano(Tn) via 25 Aprile n° 32 – C.C. Volano p.ed. 490 pp.mm.1-2-3-4 e P.ed. 873 pp.mm.1-2-3-4.*

La relazione è scritta a macchina ed occupa n° 5 facciate firma compresa più gli allegati.

Il Cancelliere, fatta al perito seria ammonizione sull'importanza delle funzioni che è stato chiamato ad adempiere, ne riceve il giuramento nella seguente formula: "Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto le funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità".

Letto, confermato e sottoscritto.

Geom. Marco Frisinghelli

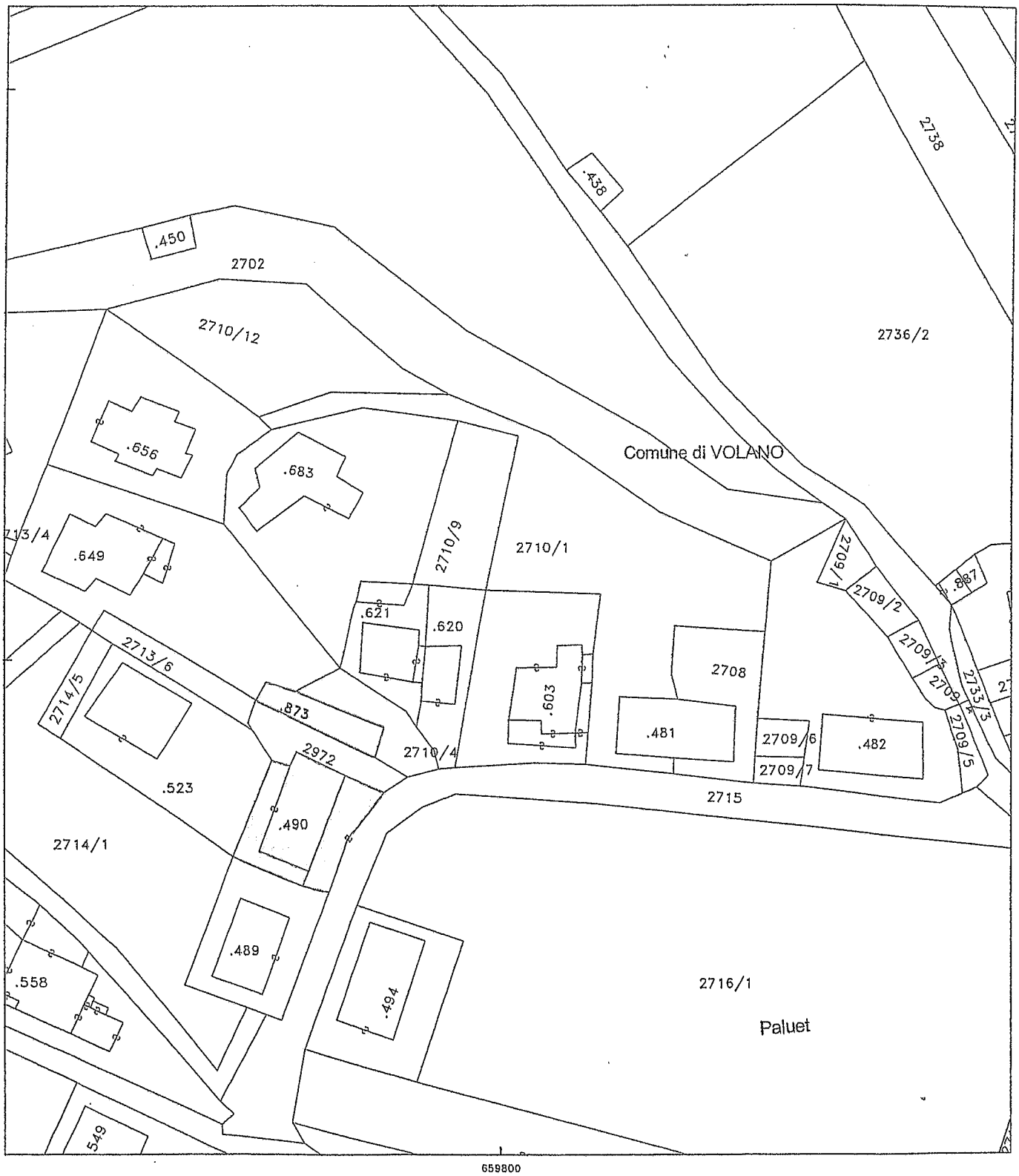
Il Cancelliere C. 1
(Roberto Recupero)

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO – SERVIZIO CATASTO

VISURA PARTICELLE VALIDATE

COMUNE CATASTALE DI VOLANO

UFFICIO CATASTO COMPETENTE : ROVERETO



Scala originale	: 2880
Scala disegno	: 1000
Situazione al	: 05.09.2006
Mod. 8 N.	.....
Riscossi Euro	.....

IN CARTA LIBERA PER GLI USI
CONSENTITI DALLA LEGGE
SU RICHIESTA DI PARTE

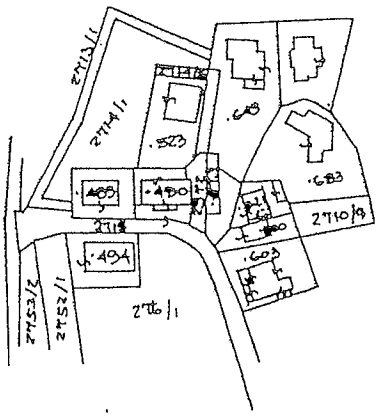
PIANO DELLA CASA

MATERIALMENTE DIVISA

P. EDIF. 490 C. C. VOLANO

G.N. 1105/96

ESTRATTO MAPPA 1:2880



SI ATTESTA CONFORME AL VERO!

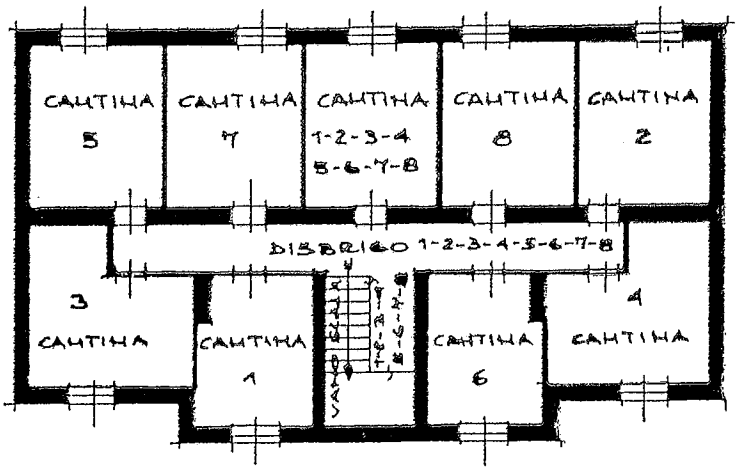
ROVERETO, li 06.12.1995

geom. Mariasofia Morandi

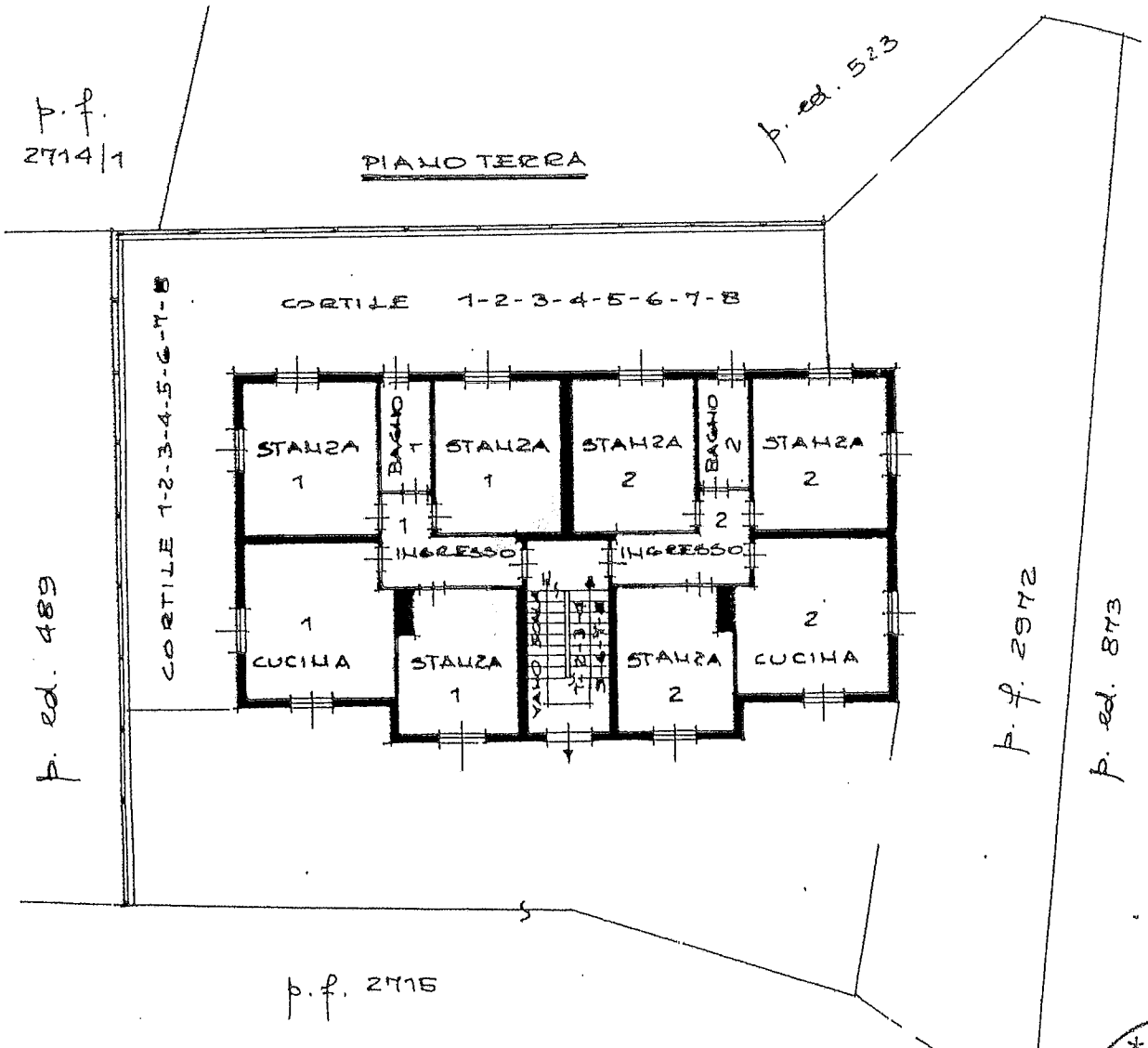
COLLEGIO PROVINCIALE GEOMETRI
GEOM. MARIASOFIA MORANDI
ISCR. ALBO Nº 1049
TRENTO

sc. 1:200

PIANO SEMINTERRATO

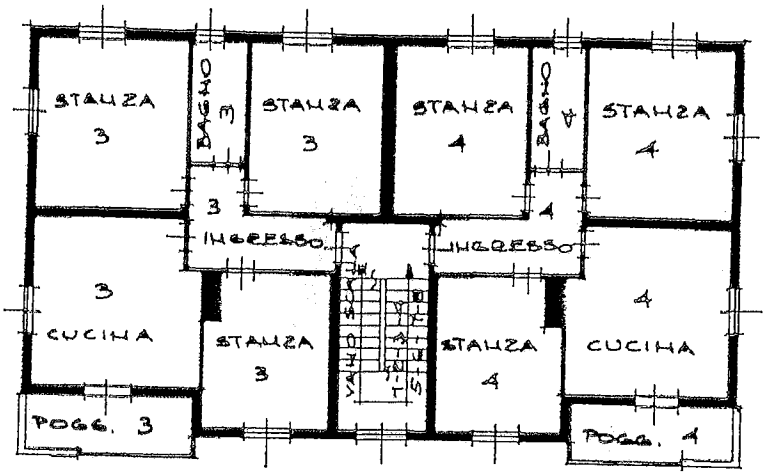


PIANO TERRA

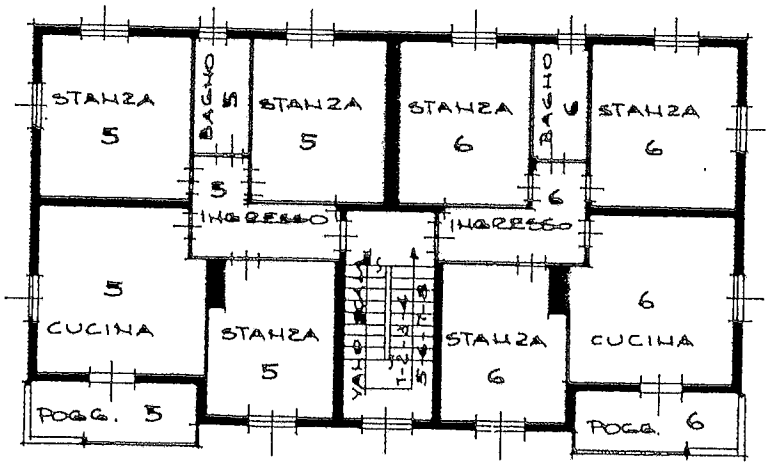


PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO * SERVIZIO LEGNO FONDIARIO

1° PIANO



2° PIANO



DI TRENTO
NOTAIO

PIANO DELLA CASA

MATERIALMENTE DIVISA

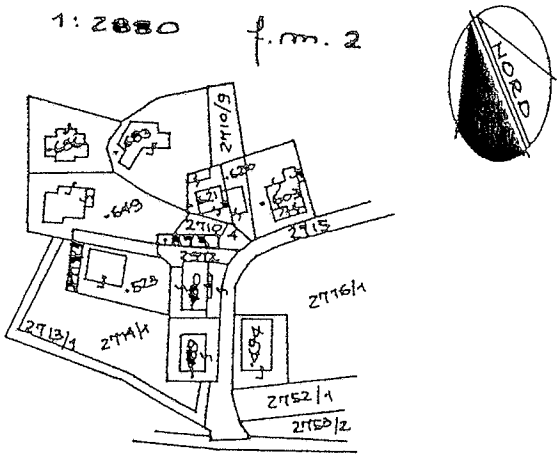
P. EDIF. 873

C. C. VOLANO

C.P.I. 1105/96

ESTRATTO MAPPA

1:2880 f.m. 2



SI ATTESTA CONFORME AL VERO!

ROVERETO, li 06.12.1995

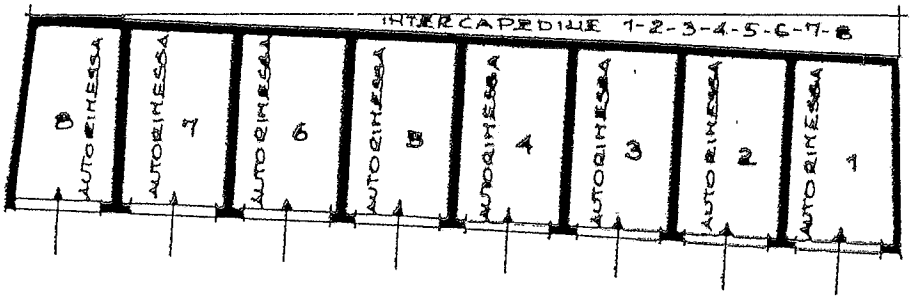
geom. Mariasofia Miorandi

COLLEGIO PROVINCIALE GEOMETRI
GEOM.
MARIASOFIA
MIORANDI
ISCR. ALBO
Nº 1049
TRENTO

ARTA LIBERA PER GLI USI
SENTITI DALLA LEGGE
RICHIESTA DI PARTE

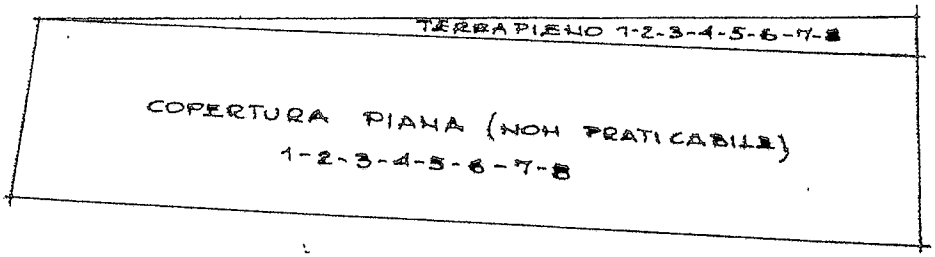
LE MODIFICHE IN ROSSO ... FOTOCOPIA IN NERO

PIANOTERRA



SC 1:200

1° PIANO (TETTO)



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO
SERVIZIO LIBRI FONDIARI