

Techplan S.r.l.

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

COMUNE DI ALDENO

POSTI MACCHINA ESTERNI SULLA P.ED. 690 IN C.C. DI ALDENO

PERIZIA DI STIMA

PROTOCOLLO	REV.	DESCRIZIONE	REDATTO	CONTROLLATO	APPROVATO	DATA
R.187	00	PRIMA EMISSIONE	DTS	DTS	DTS	26/09/2024

Doc.: --
Prot.: R.187/00
Data: 26/09/2024

Posti macchina esterni sulla p.ed. 690 in C.C Aldeno

Perizia Tecnica di Stima

SOMMARIO

1	PREMESSA	1
2	IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE	2
2.1	UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DEL BENE	2
2.2	INQUADRAMENTO URBANISTICO	4
2.3	DATI CATASTALI	5
3	ANALISI DEL MERCATO	6
4	STIMA PER COMPARAZIONE	7



Doc.: --
Prot.: R187/rev0
Data: 26/09/2024

Posti macchina esterni sulla p.ed. 690 in C.C Aldeno

Perizia Tecnica di Stima

1 PREMESSA

Il sottoscritto ing. Franco Detassis, con studio in Trento via Kufstein 1, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Trento al n.° 663, in data 24 settembre 2024 è stato incaricato dalla famiglia Baffetti di valutare il valore economico dei posti macchina esterni siti sulla p.ed. 690 in C.C. di Aldeno.



2 IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

2.1 UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DEL BENE

Il bene, costituito da n° 6 posti macchina esterni ed oggetto della presente stima, è situato in via del Perer ad Aldeno e precisamente all'interno della p.ed. 690 dove è situata l'azienda di mobili della famiglia Baffetti.



Fig. 1: vista prospettica della proprietà e di alcuni dei parcheggi esterni
L'accesso alla proprietà avviene direttamente da via del Perer



Fig. 2

Doc.: --
Prot.: R187/rev0
Data: 26/09/2024

Posti macchina esterni sulla p.ed. 690 in C.C Aldeno

Perizia Tecnica di Stima

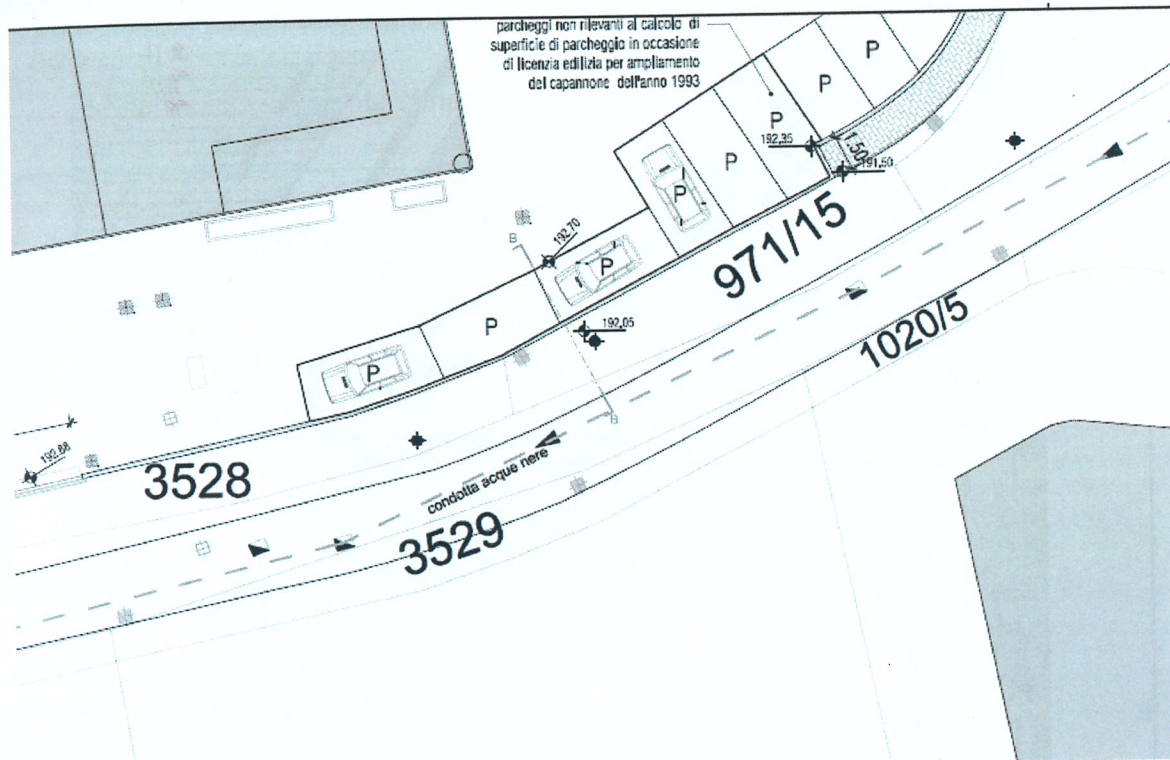
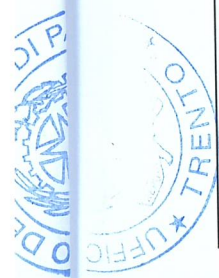
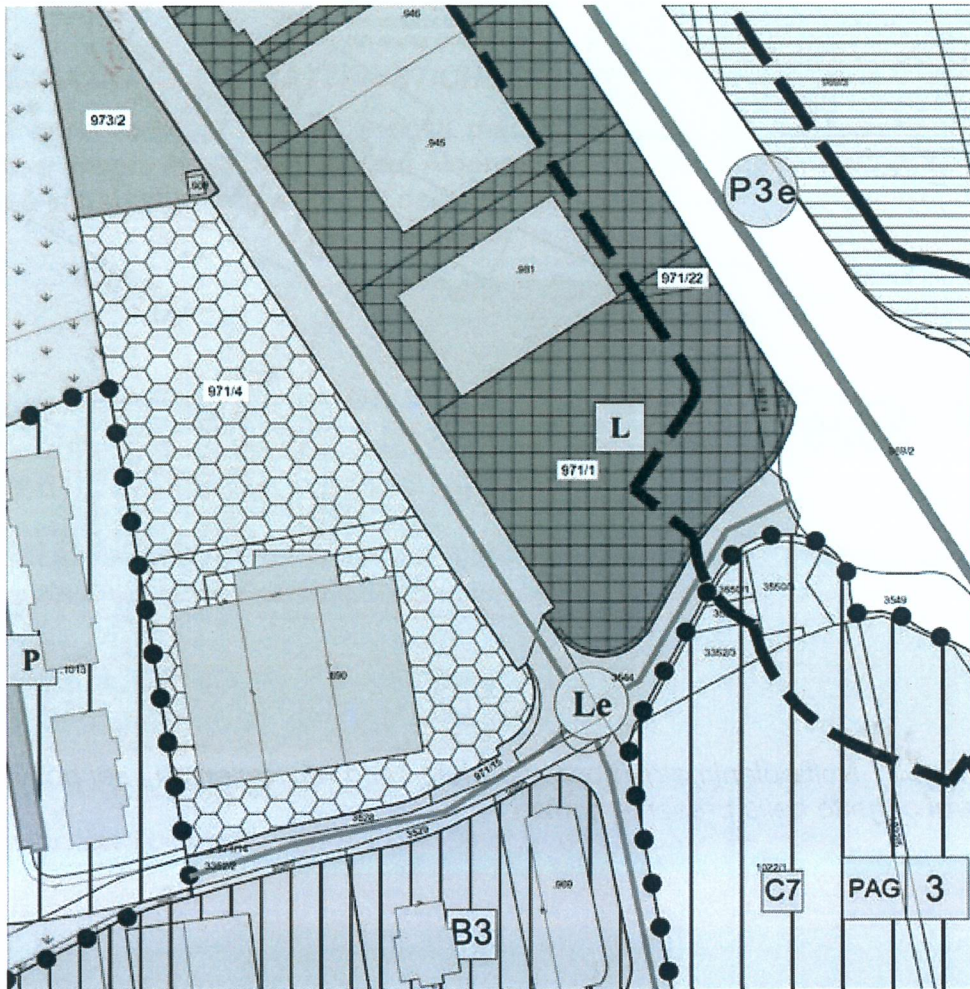


Fig. 3 : Nella planimetria sopra riportata sono rappresentati i sei posti macchina esterni oggetto della presente perizia.



2.2 INQUADRAMENTO URBANISTICO

Sotto il profilo urbanistico l'immobile è all'interno di una zona definita come area commerciale specializzata.



LEGENDA

Aree per servizi e attrezzature di livello locale

	P	Area a parcheggio esistente	F305_P Art. 67
	P PR	Area a parcheggio di progetto	F306_P Art. 67

Aree per attività produttive ed economiche

	L	Area produttiva del settore secondario di livello locale	D104_P Art. 44
	A	Area produttiva attività agricola a carattere industriale	D122_P Art. 52
	S	Area commerciale specializzata	D106_P Art. 45



0 1 23 089854 276 4



Doc.: --
Prot.: R187/rev0
Data: 26/09/2024

Posti macchina esterni sulla p.ed. 690 in C.C Aldeno

Perizia Tecnica di Stima

2.3 DATI CATASTALI

La proprietà è individuata presso l'Ufficio Tavolare di Trento in partita tavolare 1762 del Comune Catastale di Aldeno della Regione Autonoma del Trentino Alto Adige.

Nella tabella seguente si riportano i dati desunti dalla Visura Catastale

Particella	PT	C.C.
p.ed. 690	1762	Aldeno



- p.ed. 690 – “Area commerciale specializzata” (art. 45 PRG): 3741 mq

Doc.: --
Prot.: R187/rev0
Data: 26/09/2024

Posti macchina esterni sulla p.ed. 690 in C.C Aldeno

Perizia Tecnica di Stima

3 ANALISI DEL MERCATO

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare del Ministero delle Finanze fornisce per la zona in esame le seguenti valutazioni medie:

Dettagli Via Del Perer, 38060 Alde...

Valori OMI 2023/2

Comune ALDENO

Zona OMI B1/Centrale/CENTRO ABITATO

Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1.700	2.000
Abitazioni civili	Ottimo	2.200	2.500
Box	Normale	1.200	1.300
Magazzini	Normale	500	600
Negozi	Normale	2.000	2.100
Negozi	Ottimo	2.300	2.600
Uffici	Normale	1.800	1.900
Uffici	Ottimo	2.100	2.300
Ville e villini	Normale	1.800	2.100
Ville e villini	Ottimo	2.400	2.700

Dai dati del Ministero delle Finanze si ricava che un box auto viene venduto in zona a circa 1200 €/mq. Considerando che un posto auto esterno (dimensioni di 5 m x 2,50 m = 12,5 mq di ingombro) si aggira in media ad un valore pari al 20% (indice mercantile) del costo di un box auto coperto, avremo che il **costo medio** di un posto auto esterno è pari a:

$$C_m = 1200 \text{ €/mq} \times 20\% = 240 \text{ €/mq}$$

Doc.: --
Prot.: R187/rev0
Data: 26/09/2024

Posti macchina esterni sulla p.ed. 690 in C.C Aldeno

Perizia Tecnica di Stima

4 STIMA PER COMPARAZIONE

Verificato che nel mercato esistono compravendite di immobili o porzioni di immobile simili, che l'utilizzo attuale è il migliore possibile, la metodologia di stima da adottarsi è senz'altro quella cosiddetta a **valutazione con il metodo sintetico comparativo**.

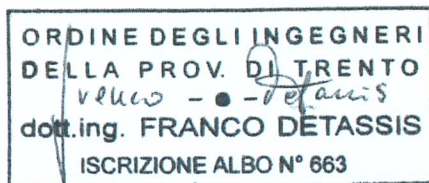
In buona sostanza si tratta di applicare i valori medi di mercato alle superfici reali delle diverse unità immobiliari.

Nel caso in esame, considerando che un posto macchina occupa una superficie di ingombro di 5 m x 2,50 m = 12,50 mq, **avremo un valore di stima del singolo posto auto pari a :**

$$V = 12,50 \text{ mq} \times 240 \text{ €/mq} = 3000 \text{ €/cad}$$

Conseguentemente il valore dei sei posti macchina considerati assomma a:

$$V = 3000 \text{ €/cad} \times 6 \text{ posti} = 18.000 \text{ €} \quad (\text{diconsi diciottomila euro})$$



Doc.: --
Prot.: R187/rev0
Data: 26/09/2024

Posti macchina esterni sulla p.ed. 690 in C.C Aldeno

Perizia Tecnica di Stima

DICHIARAZIONE

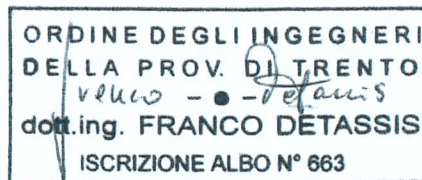
In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi per lo svolgimento della professione
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà.

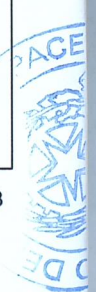
Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dal cliente (salvo diversamente specificato); il valutatore non si assume la responsabilità alcuna su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

Il Cliente è consapevole che il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile; alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dal Cliente sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

E' vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute, ai nomi del valutatore e alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del valutatore.



Trento, 24 settembre 2024





UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE
TRENTO

VERBALE DI ASSEVERAZIONE
DI PERIZIA n. h257 / 2024



Il giorno 3 ottobre 2024 avanti al sottoscritto Cancelliere dell'Ufficio del Giudice di Pace di Trento è personalmente comparso il signor ing. FRANCO DETASSIS nato a TRENTO il 20/01/1949, residente a Trento in via Tambosi 3, identificato mediante:

conoscenza personale

esibizione di :

Carta di Identità N° CA56645AA Comune di Trento

Passaporto n. _____

Patente di guida n. _____

rilasciata il 12/10/2016 e valida fino al 20/01/2027

il quale mi chiede di asseverare mediante giuramento la perizia.

Ammonito/a ai sensi dell'art. 483 c.p., il/la comparente presta il giuramento ripetendo le parole:

“giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità”.

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL CANCELLIERE

L'ASSISTENTE GIUDIZIARIO
Maria Luisa Così

Maria Luisa Così



IL PERITO

franco detassis