



INTERSTUDIO
INGEGNERI ASSOCIATI

Antonio Armani Manuele Rolleri Daniele Ropelato Tommaso Visintainer

Via Padova, 10 – 38122 Trento

tel. 0461-921.922

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

**IMMOBILE SITO IN VIA
UNTERVEGER, 52 - TRENTO
(TN) P.Ed. 5747 - P.M. 2 - C.C.
TRENTO**



**COMMITTENTE:
SEA Spa**

TECNICO: ing. Antonio Armani

Trento, settembre 2017

ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROV. DI TRENTO
dott.ing. ANTONIO ARMANI
ISCRIZIONE ALBO N° 1251



SOMMARIO

1 Premessa.....	5
2 Inquadramento tavolare, catastale, urbanistico	6
2.1 Inquadramento tavolare	6
2.2 Inquadramento catastale	7
2.3 Inquadramento urbanistico.....	7
2.4 Conformità tavolare, catastale e urbanistica, esistenza e regolarità di CPI, APE e certificati di conformità degli impianti	8
3 Sopralluoghi.....	10
4 Consistenza delle superfici e dei volumi.....	10
4.1 Superfici lorde, altezze e volumi	10
4.2 Superfici commerciali di proprietà della P.M. 2	13
5 Descrizione dei beni.....	16
5.1 Caratteristiche architettoniche e funzionali	16
5.2 Caratteristiche strutturali, energetiche ed impiantistiche	17
5.3 Descrizione dettagliata dei piani	18
6 Criterio di stima adottato	18
7 Stima del valore di mercato dell'immobile mediante il procedimento della capitalizzazione diretta del reddito	20
7.1 Calcolo del reddito netto R_n	20
7.2 Calcolo del saggio di capitalizzazione r	21
7.3 Calcolo del valore di mercato V_m	22
8 Suddivisione dell'immobile ai fini della stima con metodo sintetico-comparativo	22
9 Stima degli uffici con metodo sintetico-comparativo	23
9.1 Valore medio unitario dell'immobile medio	23
9.2 Caratteristiche di zona, dell'edificio ed intrinseche dell'ufficio.....	24
9.2.1 Caratteristiche estrinseche di zona	24
9.2.2 Caratteristiche relative all'edificio	25
9.2.3 Caratteristiche intrinseche dell'ufficio	26
9.3 Calcolo del rapporto strumentale globale	26
9.4 Valore della porzione in oggetto	26
10 Stima degli uffici ad uso laboratorio con metodo sintetico-comparativo	28
10.1 Valore medio unitario dell'immobile medio	28
10.2 Caratteristiche di zona, dell'edificio ed intrinseche dell'ufficio	29

10.3	Calcolo del rapporto strumentale globale	29
10.4	Valore della porzione in oggetto	29
11	Stima dei depositi con metodo sintetico-comparativo.....	30
11.1	Valore medio unitario dell'immobile medio	30
11.2	Caratteristiche di zona e dell'edificio	30
11.2.1	Caratteristiche estrinseche di zona	30
11.2.2	Caratteristiche relative all'edificio	31
11.3	Calcolo del rapporto strumentale globale	32
11.4	Valore della porzione in oggetto	32
12	Stima di piazzale, copertura e vani tecnici in copertura.....	33
13	Valore complessivo con metodo sintetico-comparativo	34
14	Valore complessivo finale	34



1 Premessa

Il sottoscritto, **Ing. Antonio Armani**, nato a Trento il 26.04.1961, con Studio in Trento, via Padova, 10, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Trento al n. 1251, ha ricevuto dalla società **SEA Spa**, sede in Via Unterveger, 52 - Trento, l'incarico (*Allegato 1 – Incarico*) di redigere la presente stima asseverata volta alla ricerca del più probabile valore di mercato dell'**immobile di proprietà della stessa società SEA Spa**, nell'ambito della **procedura di concordato con riserva** numero 2/2017 aperta il 02/03/2017.

L'immobile è situato tra via Unterveger e via Ernesto Sestan - Trento ed è attualmente occupato, per una limitata parte, dagli uffici di SEA Spa, mentre la maggior parte dell'immobile è affittata alla società SEA CONSULENZE E SERVIZI Srl, che ha affittato, con separato contratto, il ramo d'azienda di SEA Spa avente ad oggetto l'attività di consulenze e servizi nei seguenti settori: a) ambiente, sicurezza sul lavoro e sistemi gestionali; b) medicina del lavoro; c) analisi di laboratorio e d) gestione di impianti.



La stima riguarda l'immobile nudo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, costituito da **terreni e fabbricati**, questi ultimi comprensivi delle finiture esistenti, dei serramenti e degli impianti intrinsecamente connessi alla funzionalità dell'edificio (impianti di riscaldamento, condizionamento, ricambio d'aria, impianto

elettrico, acqua, fognature, ...), esclusi i macchinari e più in generale gli arredi attualmente presenti che potrebbero essere dismessi con l'occupazione di un'eventuale nuova attività.

La definizione di valore di mercato assume che il prezzo sia espresso in contanti alla data della stima, non siano computate nel valore le spese di transazione e le spese di intermediazione, prevede inoltre che l'immobile sia esposto per un tempo sufficientemente lungo sul mercato, ossia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti per il vaglio da parte del venditore delle richieste con durata che dipende dal tipo di immobile e dalla dinamica di mercato, il compratore ed il venditore siano motivati nel proprio interesse, il compratore ed il venditore siano ben informati ed agiscono con prudenza ed in modo indipendente.

2 Inquadramento tavolare, catastale, urbanistico

2.1 Inquadramento tavolare

Al Libro Maestro dell'Ufficio del Libro fondiario di Trento, Servizio Libro fondiario della Provincia Autonoma di Trento, C.C. Trento è allibrata, in **P.T. 8274 II**, la P.Ed. 5747 (*Edificio; Classe 0; Superficie mq. 2300; R.Dominicale -; R.Agrario -*) comprendente due porzioni materiali:

- P.M.1

A piano interrato: terrapieno, fossa vano scala, fossa montacarichi; a pianoterra: scala da piano terra a primo piano, tre uffici, archivio, parcheggio, anti wc, wc, due ripostigli, vano montacarichi da piano terra fino a primo piano, due disimpegni; a piano soppalchi: ripostiglio; a primo piano: due depositi, ufficio, anti wc, wc, disimpegno; a piano copertura 1°: copertura, botola e relativo cupolino, cupolino, botola, sala macchine montacarichi; a piano copertura 2°: copertura sala macchine.

La proprietà è di Brennercom S.P.A. sede di Bolzano - quota 1/1, in forza dell'intavolazione del diritto di proprietà con G.N. 4615/1 atto d.d. 30/06/2005.

- P.M.2

A piano interrato: terrapieno, tre fosse vano scale e tre fosse montacarichi; a pianoterra: due ingressi, nove depositi, archivio, cinque ripostigli, tre anti wc, tre wc, tre vani montacarichi da pianoterra a primo piano, due atri, quattro uffici, sei parcheggi, disimpegno, quattro scale da pianoterra a primo piano, tre scale da pianoterra a piano soppalco, due scale a chiocciola da pianoterra a piano soppalco; a piano soppalchi: tre soppalchi, tre ripostigli; a piano primo: venticinque uffici, due ripostigli, cinque depositi, deposito con scala, tre anti wc, tre wc, quattro corridoi, nove archivi, disimpegno, due sale riunioni, centrale termica; a piano copertura 1°: copertura, tre sale macchine montacarichi, tre botole, tre botole e relativo cupolino, undici cupolini; a piano copertura 2°: tre coperture sala macchine.

La proprietà è di **SEA Spa sede di Trento, 01268980222 - quota 1/1**, in forza dell'intavolazione del diritto di proprietà con G.N. 452/1 atto d.d. 24/01/2005.

- **PARTI COMUNI**

fra le porzioni 1-2, a pianoterra: cortile; a piano copertura 1°: passaggio, centrale termica; a piano copertura 2°: copertura centrale termica.

Per la **Copia Completa del Libro Maestro – Stato Attuale** e la **Copia del Piano di Casa Materialmente Divisa** si rimanda all'*Allegato 2 – Estratti del Libro fondiario*.

La presente stima, come da incarico di cui al punto 1 della presente relazione, si riferisce unicamente alla porzione materiale (PM2) di proprietà della **SEA Spa sede di Trento, 01268980222**.

2.2 Inquadramento catastale

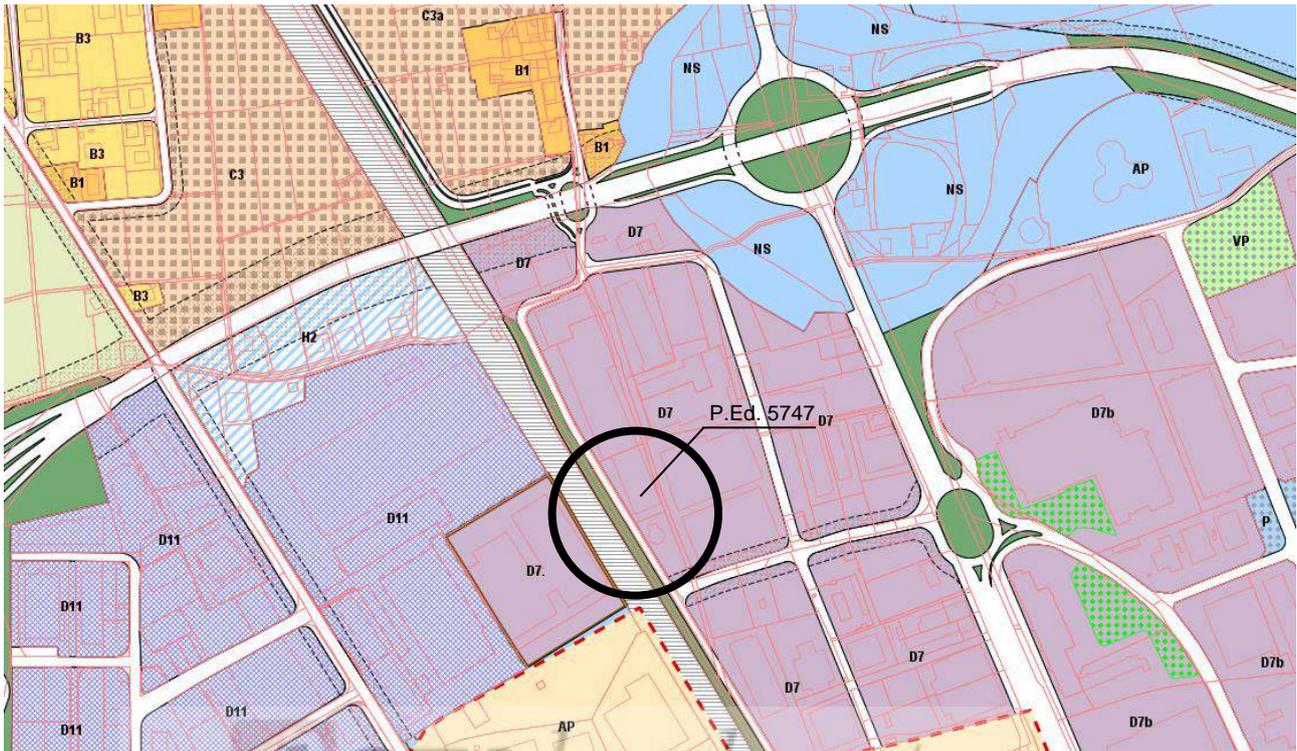
L'immobile **P.Ed. 5747 P.M. 2 C.C. Trento** risulta regolarmente accatastato (Ufficio Catastale di competenza: Tione) suddiviso nelle seguenti:

- Sub 9 D/8; Rendita Euro 134.541,23 - VIA G. UNTERVEGER, 50; Piano: T
- Sub 10 D/8; Rendita Euro 253.009,58 - VIA E. SESTAN, 17; Piani: T-1
- Sub 11 D/8; Rendita Euro 63.643,13 - VIA G. UNTERVEGER, 58; Piano: T
- Sub 12 D/8; Rendita Euro 808.196,03 - VIA G. UNTERVEGER, 52; Piani: T-1
- Sub 13 D/8; Rendita Euro 112.476,00 - VIA E. SESTAN, 11; Piani: T
- Sub 14 D/8; Rendita Euro 54.224,63 - VIA E. SESTAN, 13; Piani: T

Per l'**Estratto mappa**, le **Planimetrie catastali** in scala 1:200 e le **Visure catastali** si rimanda all'*Allegato 3 – Estratti catastali*.

2.3 Inquadramento urbanistico

L'immobile in oggetto risulta inserito nel Piano regolatore generale del Comune di Trento vigente in data odierna (nel caso in oggetto PRG aggiornato alla data del 17 maggio 2017), nelle Zone D7 - Zone terziarie e direzionali di cui all'Art.53 delle Norme tecniche d'attuazione del PRG stesso.



AREE DESTINATE PREVALENTEMENTE AD ATTIVITÀ ECONOMICHE			
Dn	D1a	Zone produttive del settore secondario esistenti e di completamento di livello provinciale	art.45
	D1b	Zone produttive del settore secondario esistenti e di completamento di livello locale	art.45
	D1c	Zone produttive del settore secondario esistenti a Trento sud	art.45
	D2a	Zone produttive del settore secondario di nuovo impianto di livello provinciale	art.46
	D2b	Zone produttive del settore secondario di nuovo impianto di livello locale	art.46
	D2c	Zone produttive del settore secondario di nuovo impianto di livello locale destinate ad attività artigianali	art.46
	D3	Zone produttive del settore secondario di riserva	art.47
Dn	D3a	Zone produttive di riserva per attività a servizio dell'agricoltura	art.47 bis
	D5	Zone commerciali esistenti e di completamento	art.50
Dn	D6a1	Zone commerciali di nuovo impianto speciali	art.51 bis
	D7	Zone terziarie e direzionali	art.53
	D7a	Zone terziarie e direzionali speciali	art.53 bis
	D7b	Zone terziarie e direzionali sature	art.53 ter

2.4 Conformità tavolare, catastale e urbanistica, esistenza e regolarità di CPI, APE e certificati di conformità degli impianti

Il fabbricato è stato realizzato a metà degli anni '80 (concessione edilizia del Comune di Trento n. 14363/83 dd 28.08.1984 e successiva variante n. 26342 dd 5.11.1984) ed è stato oggetto di svariati lavori susseguiti nel tempo. L'ufficio urbanistico di competenza (Archivio del Comune di Trento) riporta in archivio le pratiche

edilizie depositate relative all'immobile in oggetto, riguardo alle quali si rimanda all'*Allegato 4 – Elenco pratiche edilizie P.Ed. 5747 C.C. Trento.*

Gli ultimi interventi di rilievo sono i seguenti:

- DIA prot. 2008 0108918 dd 01.10.08 “Ristrutturazione e riqualificazione energetica edificio direzionale sede società SEA Srl e Brennercom Spa”;
- DIA prot. 2010 0121739 dd 05.10.10 “Ristrutturazione e riqualificazione energetica edificio direzionale sede società SEA Srl e Brennercom Spa - VARIANTE 1”;
- DIA prot. 2012 0002787 dd 08.03.12 “Ristrutturazione e riqualificazione energetica edificio direzionale sede società SEA Srl e Brennercom Spa - VARIANTE 2”;
- manutenzione straordinaria prot. 0099437 dd 11.06.2014 Realizzazione bagno per disabili.

Da ciò si deduce che, tolta la realizzazione del bagno per disabili, l'ultimo progetto concessionato è la VARIANTE 2, sul quale il tecnico estimatore ha eseguito apposito controllo di corrispondenza con lo stato reale.

Le **valutazioni in merito alla conformità dello stato di fatto con quanto autorizzato e depositato** hanno portato all'individuazione delle seguenti **lievi difformità**:

- **a piano terra**, rispetto all'ultimo progetto concessionato, presenza di porte interne non indicate nei disegni progettuali, posizione diversa di alcune tramezze interne rispetto ai disegni progettuali. Stesse difformità riscontrate sulle planimetrie catastali;
- **a piano primo**, rispetto all'ultimo progetto concessionato, presenza di porte interne ed un divisorio interno non indicati nei disegni progettuali. Stesse difformità riscontrate sulle planimetrie catastali;
- **a piano copertura**, locale centrale termica concessionato ma non presente sulle planimetrie catastali;

Per queste lievi difformità sarà necessario attivare le pratiche amministrative atte a regolarizzare lo stato di fatto, individuate in semplici comunicazioni edilizie in sanatoria. Per tale iter l'importo stimato a carico del proprietario è pari a circa € 5.000,00 oltre oneri fiscali e bolli, che comprende le spese tecniche per l'ottenimento dei vari pareri presso gli uffici pubblici di riferimento e l'elaborazione delle pratiche edilizie e catastali.

Si segnala inoltre che il locale provvisorio ricavato in copertura come spazio comune di ritrovo andrà smantellato per ripristinarne l'originaria destinazione d'uso.

Si evidenzia infine che il piano della casa materialmente divisa risulta datato 2004 e dovrà essere aggiornato. Per tale prestazione professionale l'importo stimato ammonta ad indicativi € 1.500,00.

L'Attestato di prestazione energetica (APE) è stato redatto in occasione degli ultimi lavori di riqualificazione energetica a firma del tecnico dott. ing. Massimiliano Stoffella in data 24/04/2012 ed è valido, vista l'assenza di

interventi noti successivi sull'involucro e sull'impianto. Si rimanda al riguardo all'*Allegato 5 – Attestato di prestazione energetica*.

L'attività presente nell'edificio non è soggetta a CPI.

Per quanto riguarda infine i certificati di conformità degli impianti, si allega copia del deposito di tali documenti, eseguito da Gianni Bosin, in data 19 aprile 2012 presso lo Sportello Imprese e Cittadini del Comune di Trento (*Allegato 6 – Deposito dichiarazioni di conformità degli impianti*).

3 Sopralluoghi

In data **21 luglio 2017** è stato effettuato un primo sopralluogo presso l'immobile, seguito da successivi sopralluoghi effettuati in data **25 luglio 2017** e **1 agosto 2017**, al fine di verificare lo stato di conservazione del fabbricato e raccogliere tutti i dati necessari all'espletamento dell'incarico assegnato.

4 Consistenza delle superfici e dei volumi

4.1 Superfici lorde, altezze e volumi

L'immobile si sviluppa su 3 livelli principali: Piano terra, Piano terra soppalcato e Piano primo, con un ulteriore livello Copertura ove si trovano ulteriori locali, prevalentemente tecnici, che occupano una ristretta zona centrale. La rimanenza del piano è adibita a terrazza piana praticabile con pavimentazione finita o in ghiaia.

Per una rappresentazione completa si rimanda all'*Allegato 7 – Piante e sezioni edificio*, mentre per la descrizione dell'immobile si rimanda al punto 5 della presente relazione.

Nel dettaglio, le superfici e le altezze interpiano sono le seguenti:

PIANO TERRA	superficie	h		
	m2	m		
Zona uffici sud-ovest - non soppalcata	166,52	3,00		
Zona uffici sud-ovest - soppalcata	33,30	2,48		
Zona uffici sud-ovest - soppalco	33,30	2,12	*	Soppalco
Zona uffici sud-ovest - scala soppalco	3,12	5,00	*	
Scala sA + ascensore	15,67	5,60		
Scala sA con sotto WC	7,94	2,90		
WC sotto scala sA	7,94	2,50		
Hall ingresso principale ovest	35,04	3,00		
Zona uffici dietro reception	62,96	3,00		
Zona uffici ingresso secondario ovest - soppalcata	55,77	2,80		
Zona uffici ingresso secondario ovest - non soppalcata	5,38	5,00	*	
Zona uffici ingresso secondario ovest - soppalco	55,77	1,93	*	Soppalco

Zona uffici ingresso secondario ovest - scala soppalco	9,02	5,00	*	
Montacarichi	5,46	5,60		
Scala sB + deposito	15,54	5,60		
Scala sB con sotto WC	8,74	2,90		
Scala sC + deposito	16,09	5,60		
Scala sC con sotto WC	8,20	2,90		
Atrio nord-est con scale	30,14	5,00	*	
Deposito dA - non soppalcato	40,12	5,00	*	
Deposito dA - soppalcato	31,67	2,42		
Deposito dA - scala soppalco	31,67	2,36	*	Soppalco
Deposito dA - deposito bombole	5,29	5,00	*	
Deposito dB nord-ovest	8,22	5,00	*	
Deposito dB nord-ovest	150,68	5,00	*	
Deposito dC est	261,80	5,00	*	
Deposito dD - non soppalcato	21,69	5,00	*	
Deposito dD - soppalcato	59,78	2,28	*	
Deposito dD - soppalco	59,78	2,51	*	Soppalco
Deposito dD - scala soppalco	3,91	5,00	*	
WC sotto scala sB	8,74	2,50		
Deposito dE nord-est	164,32	5,00	*	
WC sotto scala sC	8,20	2,50		
Archivio nord-est - soppalcato	44,05	2,48		
Archivio nord-est - soppalco	44,05	2,35	*	Soppalco
Archivio nord-est - scala soppalco	2,70	5,00	*	
Piazzale comune dotato di posti auto	788,35	-		Comune PM1 PM2
	2310,92			

* altezza utile fino ad intradosso anima solaio prefabbricato

PIANO PRIMO	superficie	h	
	m2	m	
Zona uffici sud-ovest	243,89	2,70	
Scala sA + ascensore	23,93	4,70	
Zona uffici est	186,85	2,70	
Scala sB + deposito	23,68	3,95	
Montacarichi	5,21	3,95	
Scala sC	7,11	3,95	
Zona comune uffici nord-ovest, nord-est, laboratori	42,86	2,70	
Zona uffici nord-ovest	203,30	2,70	
Zona uffici nord-est	205,06	2,80	
Scala metallica nord-est	4,68	2,80	
Zona laboratorio - centrale	87,09	2,70	
Zona laboratorio - est	213,08	2,70	
Zona laboratorio - dietro montacarichi	35,50	2,70	
Ingresso zona laboratorio dietro montacarichi	10,02	2,70	
	1292,26		

PIANO COPERTURA	superficie	h	
	m ²	m	
Terrazza ghiaia	870,58	-	
Terrazza pavimento in legno	270,16	-	
Porzione terrazza comune	19,10	-	Comune PM1 PM2
Ascensore	14,96	3,53	
CT	25,76	2,45	Comune PM1 PM2
Locali tecnici e vano scale	36,80	2,20	
Zona aperta coperta	46,90	-	
	1284,26		

Superficie totale, al lordo delle murature: 4887,44 mq

A livello suolo il lotto corrispondente alla P.Ed. 5747 comprende anche una superficie adibita a **piazzale e posti auto** di superficie pari a 788,35 mq. Tale superficie risulta, dagli estratti tavolari, comune alle P.M. 1 e P.M. 2. Da ciò si deduce che la porzione di piazzale attribuibile alla P.M. 2 è pari al 50% della superficie totale del piazzale.

Si evidenzia l'esistenza di un **Diritto di Servitù intavolato con G.N. 1777/18 dd 10/04/1985** così espresso:

“tollerare il parcheggio con veicoli di ogni genere a carico di parte del fondo servente, da esercitarsi nel luogo indicato con reticolo a linee oblique tratteggiate in planimetria ed a sensi dell'art.5 dell'atto.

a carico P.Ed. 6110

a favore P.Ed. 5747 Atto d.d. 11/03/1985”

Tale diritto dà luogo ad un incremento della superficie di parcheggio utilizzabile, anche se non di proprietà della P.Ed. 5747.

Per quanto riguarda la volumetria dell'edificio in esame, la tipologia costruttiva in essere, tipica del capannone con interpiani molto gradi, non consente uno sfruttamento volumetrico della costruzione ottimale, in rapporto alla sua destinazione d'uso prevalente ufficio. Ciò si traduce in un indice di fabbricabilità elevato e controsoffitti molto alti. Tale effetto è parzialmente mitigato dalla realizzazione di alcuni soppalchi che consentono di incrementare la superficie utile, anche se a scapito della “qualità funzionale” di tale superficie.

Superficie totale in pianta (a piano terra): 1273,12 mq

Altezza totale dell'edificio, esclusi i locali in copertura: ~ 10,30 m

Volume totale lordo, esclusi i locali in copertura: 13113,14 mc

Superficie totale in pianta dei locali in copertura:	77,52 mq
Altezza totale media dei locali in copertura:	~ 2,75 m
Volume totale lordo dei locali in copertura:	213,18 mc

4.2 Superfici commerciali di proprietà della P.M. 2

Dalle superfici individuate si ricavano le superfici commerciali utili ai fini della stima, tenendo conto dei coefficienti di incidenza relativi alle superfici, in funzione della loro destinazione d'uso catastale e/o funzionale nonché della comproprietà con altre PP.MM..

Nel dettaglio, le **superfici commerciali** sono le seguenti, con i seguenti coefficienti di incidenza relativi alle superfici e le seguenti percentuali di proprietà:

PIANO TERRA		sup. lorde	int/ext	proprietà	incidenza	sup. comm. propr.
		m2				m2
Zona uffici sud-ovest - non soppalcata	PT_1	166,52	int	1,00	100	166,52
Zona uffici sud-ovest - soppalcata	PT_2	33,30	int	1,00	85	28,31
Zona uffici sud-ovest - soppalco	PT_3	33,30	int	1,00	50	16,65
Zona uffici sud-ovest - scala soppalco	PT_4	3,12	int	1,00	35	1,09
Scala sA + ascensore	PT_5	15,67	int	1,00	35	5,48
Scala sA con sotto WC	PT_6	7,94	int	1,00	35	2,78
WC sotto scala sA	PT_7	7,94	int	1,00	100	7,94
Hall ingresso principale ovest	PT_8	35,04	int	1,00	100	35,04
Zona uffici dietro reception	PT_9	62,96	int	1,00	100	62,96
Zona uffici ingresso secondario ovest - soppalcata	PT_10	55,77	int	1,00	100	55,77
Zona uffici ingresso secondario ovest - non soppalcata	PT_11	5,38	int	1,00	100	5,38
Zona uffici ingresso secondario ovest - soppalco	PT_12	55,77	int	1,00	50	27,89
Zona uffici ingresso secondario ovest - scala soppalco	PT_13	9,02	int	1,00	35	3,16
Montacarichi	PT_14	5,46	int	1,00	35	1,91
Scala sB + deposito	PT_15	15,54	int	1,00	35	5,44
Scala sB con sotto WC	PT_16	8,74	int	1,00	35	3,06
Scala sC + deposito	PT_17	16,09	int	1,00	35	5,63
Scala sC con sotto WC	PT_18	8,20	int	1,00	35	2,87
Atrio nord-est con scale	PT_19	30,14	int	1,00	35	10,55
SUP. COMM. TOT						448,42
1. INTERNA		575,90				
2. ESTERNA		0,00				
TOT (1. + 2.)		575,90				

PIANO TERRA		sup. lorde	int/ext	proprietà	incidenza	sup. comm. propr.
		m2				m2
Deposito dA - non soppalcato	PT_20	40,12	int	1,00	100	40,12
Deposito dA - soppalcato	PT_21	31,67	int	1,00	100	31,67
Deposito dA - soppalco	PT_22	31,67	int	1,00	50	15,84
Deposito dA - scala soppalco	PT_23	5,29	int	1,00	35	1,85
Deposito dA - deposito bombole	PT_24	8,22	int	1,00	100	8,22
Deposito dB nord-ovest	PT_25	150,68	int	1,00	100	150,68
Deposito dC est	PT_26	261,80	int	1,00	100	261,80
Deposito dD - non soppalcato	PT_27	21,69	int	1,00	100	21,69
Deposito dD - soppalcato	PT_28	59,78	int	1,00	100	59,78
Deposito dD - soppalco	PT_29	59,78	int	1,00	50	29,89
Deposito dD - scala soppalco	PT_30	3,91	int	1,00	35	1,37
WC sotto scala sB	PT_31	8,74	int	1,00	100	8,74
Deposito dE nord-est	PT_32	164,32	int	1,00	100	164,32
WC sotto scala sC	PT_33	8,20	int	1,00	100	8,20
Archivio nord-est - soppalcato	PT_34	44,05	int	1,00	100	44,05
Archivio nord-est - soppalco	PT_35	44,05	int	1,00	50	22,03
Archivio nord-est - scala soppalco	PT_36	2,70	int	1,00	35	0,95
SUP. COMM. TOT						871,19
1. INTERNA		946,67				
2. ESTERNA		0,00				
TOT (1. + 2.)		946,67				

PIANO TERRA		sup. lorde	int/ext	proprietà	incidenza	sup. comm. propr.
		m2				m2
Piazzale comune dotato di posti auto	PT_37	788,35	ext	0,50	20	78,84
SUP. COMM. TOT						78,84
1. INTERNA		0,00				
2. ESTERNA		788,35				
TOT (1. + 2.)		788,35				

PIANO PRIMO		sup. lorde	int/ext	proprietà	incidenza	sup. comm. propr.
		m2				m2
Zona uffici sud-ovest	P1_1	243,89	int	1,00	100	243,89
Scala sA + ascensore	P1_2	23,93	int	1,00	35	8,38
Zona uffici est	P1_3	186,85	int	1,00	100	186,85
Scala sB + deposito	P1_4	23,68	int	1,00	35	8,29
Montacarichi	P1_5	5,21	int	1,00	35	1,82
Scala sC	P1_6	7,11	int	1,00	35	2,49

Zona comune uffici nord-ovest, nord-est, laboratori	P1_7	42,86	int	1,00	100	42,86
Zona uffici nord-ovest	P1_8	203,30	int	1,00	100	203,30
Zona uffici nord-est	P1_9	205,06	int	1,00	100	205,06
Scala metallica nord-est	P1_10	4,68	int	1,00	35	1,64
SUP. COMM. TOT						904,57
1. INTERNA		946,57				
2. ESTERNA		0,00				
TOT (1. + 2.)		946,57				

PIANO PRIMO		sup. lorde	int/ext	proprietà	incidenza	sup. comm. propr.
		m2				m2
Zona laboratorio - centrale	P1_11	87,09	int	1,00	100	87,09
Zona laboratorio - est	P1_12	213,08	int	1,00	100	213,08
Zona laboratorio - dietro montacarichi	P1_13	35,50	int	1,00	100	35,50
Ingresso zona laboratorio dietro montacarichi	P1_14	10,02	int	1,00	35	3,51
SUP. COMM. TOT						339,18
1. INTERNA		345,69				
2. ESTERNA		0,00				
TOT (1. + 2.)		345,69				

PIANO COPERTURA		sup. lorde	int/ext	proprietà	incidenza	sup. comm. propr.
		m2				m2
Terrazza ghiaia	PC_1	870,58	ext	1,00	10	87,06
Terrazza pavimento in legno	PC_2	270,16	ext	1,00	15	40,52
Porzione terrazza comune	PC_3	19,10	ext	0,50	10	0,96
Ascensore	PC_4	14,96	int	1,00	35	5,24
CT	PC_5	25,76	int	0,50	15	1,93
Locali tecnici e vano scale	PC_6	36,80	int	1,00	15	5,52
Zona aperta coperta	PC_7	46,90	ext	1,00	15	7,04
SUP. COMM. TOT						148,26
1. INTERNA		77,52				
2. ESTERNA		1206,74				
TOT (1. + 2.)		1284,26				

Superficie commerciale totale della P.M. 2:

2790,45 mq

Per una rappresentazione completa si rimanda all' *Allegato 8 – Piante per individuazione vani.*

5 Descrizione dei beni

5.1 Caratteristiche architettoniche e funzionali

L'immobile oggetto di stima fa parte di un complesso chiamato "Centro Nord", costruito negli anni 1985/1987 in prossimità dello svincolo tra via Brennero e la Circonvallazione Nuova di Trento, collocato ad ovest rispetto a via Brennero. L'edificio nel suo complesso ha la tipica conformazione del capannone, di forma pressoché rettangolare, e si estende per circa 200 m da nord a sud a fianco del Lavisotto e della ferrovia. La porzione oggetto di stima è la parte a sud del fabbricato, tolta la zona di proprietà di Brennercom, situata a sud-est.

L'immobile può essere raggiunto percorrendo via Brennero verso sud ed imboccando via Giambattista Unterveger, che risale fiancheggiando il Lavisotto fino a raggiungere la frazione di Canova; alternativamente è possibile raggiungerlo anche percorrendo via Ezio Franceschini, perpendicolare di via Brennero che si imbecca direttamente alla grande rotonda in prossimità del Bren Center, tuttavia tale via è attualmente sconnessa e piena di voragini nell'asfalto, dunque poco indicata al transito dei veicoli.

La collocazione geografica non risulta essere di particolare pregio e parimenti le limitrofe costruzioni presentano un aspetto poco appetibile a livello estetico, essendo per la maggior parte capannoni costruiti negli anni '80, tuttavia la posizione risulta essere interessante dal punto di vista funzionale e della vicinanza con la viabilità principale della città di Trento.

L'edificio è sito in zona D7, a carattere terziario e direzionale, ed è stato soggetto nel 2011 ad una ristrutturazione globale per la porzione di proprietà e di proprietà di Brennercom, che oltre ad efficientare l'edificio dal punto di vista energetico, ha conferito alle facciate una nuova veste, dallo stile più moderno, sostituendo la vecchia colorazione interposta rossa e bianco sporco, che ancora permane nella parte a nord del fabbricato (parte non oggetto di stima) e che risultava molto deteriorata e sbiadita.

Oggi il capannone, per la parte di interesse, risulta rivestito con rivestimento a fasce orizzontali in Alucobond color grigio chiaro RAL 9006, con inserto nella fascia bassa in pannelli ad alta densità con anima bachelizzata finitura legno, e fascia ad altezza serramenti in Alucobond color grigio RAL 7022. A piano terra, lungo via Unterveger, si trova l'ingresso principale dell'edificio, ricavato all'interno di un grande carter metallico sporgente, e dotato di una piccola passerella su fontana prospiciente l'ingresso. Lungo il perimetro dell'edificio si trovano altri ingressi secondari, porzioni di parete piena rivestita e porzioni in vetro facciata continua.

L'intervento di riqualificazione ha certamente reso la costruzione meno simile al classico capannone, tuttavia la costruzione ne conserva giocoforza le intrinseche caratteristiche funzionali e geometriche.

L'architettura interna dell'edificio risulta assai complessa e varia. A piano terra si alternano zone soppalcate o controsoffittate a destinazione d'uso ufficio, mentre altre zone sono adibite a deposito / ricovero di mezzi e macchinari (anche in questo caso talvolta soppalcate), dotate di portoni d'ingresso affacciati direttamente su via Unterveger o via Sestan. A piano primo la maggior parte dei locali è a destinazione d'uso ufficio, mentre la

parte centrale dell'edificio è stata adibita a laboratorio. Lo spazio è organizzato in maniera non del tutto razionale, frutto di progressive acquisizioni ed ampliamenti nel tempo, con la realizzazione di ulteriori accessi su tutto il perimetro dell'edificio.

Le finiture interne sono adattate alla destinazione d'uso dei locali: sia nel caso degli uffici che dei locali ad uso laboratori, che sono stati ammodernati con l'ultimo intervento di riqualificazione energetica, sia nel caso dei depositi, molto meno curati dal punto di vista estetico. I lavori, a livello architettonico, hanno riguardato la zona d'ingresso principale a piano terra su via Unterveger, con la realizzazione di alcune vasche di acqua con fontane, la zona di ingresso-reception molto ampia e luminosa che si apre sul vano scala principale, completamente ricostruito con ascensore a cabina trasparente in acciaio e vetro, attorno al quale sale la nuova scala, e le zone uffici, in particolare al zona a sud-ovest (primo piano) dotata di finiture di pregio.

Si veda l'*Allegato 9 – Documentazione fotografica* per una rappresentazione dei luoghi più dettagliata.

L'immobile è dotato di parcheggi di proprietà (o diritto di servitù) ricavati attorno all'edificio stesso.

5.2 Caratteristiche strutturali, energetiche ed impiantistiche

I progetti e la documentazione raccolta, nonché i sopralluoghi eseguiti, evidenziano che la costruzione è realizzata con struttura prefabbricata in elementi precompressi, con pannelli perimetrali tipo sandwich in calcestruzzo e coibente interposto. I pilastri appoggiano su plinti gettati in opera, così come risultano costruite in opera le trombe dei vani scale e del montacarichi.

Da un punto di vista energetico, l'efficientamento di inizio 2010 ha previsto la realizzazione di un cappotto esterno sotto il nuovo rivestimento simil acciaio-legno, la sostituzione dei serramenti, ora in alluminio con taglio termico e doppio vetro con bassa emissività, l'installazione di schermi solari sui serramenti stessi. L'intervento ha inoltre comportato il rifacimento dell'impianto idrico-sanitario per 2 zone di servizi igienici e l'ammodernamento dell'impianto di riscaldamento/raffrescamento con l'installazione di nuovi generatori (una caldaia a condensazione Buderus e un gruppo frigorifero Riello), mantenendo l'impianto a ventilconvettori per la distribuzione di caldo e freddo in ambiente. È stato infine realizzato un nuovo impianto di ventilazione meccanica (con alcune macchine canalizzate) per il ricambio dell'aria nelle zone adibite ad ufficio.

I lavori hanno previsto anche una globale revisione degli impianti elettrici con l'adeguamento dei quadri di distribuzione, protezione e controllo per quasi tutte le zone, in particolare per i locali ad uso laboratori e gli uffici del primo piano.

5.3 Descrizione dettagliata dei piani

L'immobile si sviluppa su 2 livelli principali, il primo dei quali parzialmente soppalcato viste le grandi altezze di interpiano in gioco, ed è collegato internamente da tre blocchi scale, uno dei quali dotato anche di ascensore. È inoltre presente anche un montacarichi con portata di 20 quintali.

A piano terra, sul lato ovest del fabbricato lungo via Unterveger, sono collocate (da nord a sud) due zone deposito, una dotata di porta a doppia anta mentre l'altra dotata di ingresso con portone sezionale e parzialmente soppalcata, quindi si ritrova l'ingresso di una zona ufficio soppalcata, ed infine si incontra l'ingresso principale, riconoscibile dal vistoso carter metallico e dalle fontane. L'ingresso principale introduce nell'atrio dal quale si può accedere al retro della zona uffici sud-ovest, agli uffici-reception ad est e al vano scale principale ed ascensore che portano al piano superiore. Proseguendo lungo il perimetro dell'edificio a piano terra, si incontra sul lato sud l'ingresso principale della zona uffici sud-ovest, quindi, sul lato est, oltre la parte di proprietà Brennercom, si susseguono tre ingressi con portone sezionale ad altrettanti depositi, anche in questo caso parzialmente soppalcati, ed infine i suoi ingressi, uno che introduce in un atrio dal quale, attraverso una scala metallica interna, è possibile raggiungere il piano superiore, l'altro che risulta essere l'accesso diretto ad un locale archivio soppalcato.

Il piano primo può essere raggiunto in svariati modi: attraverso il vano scala principale (scale ed ascensore), attraverso due vani scale interni raggiungibili passando attraverso i depositi poc'anzi descritti, oppure attraverso la scala metallica interna. La scala principale conduce alla zona uffici sud-ovest del primo piano, tuttavia, svoltando a destra, è possibile accedere alla zona adibita a laboratorio, oppure, percorrendo un corridoio ad "u" si raggiunge la zona uffici est e successivamente la parte a nord del fabbricato. Tale parte dell'edificio è più agevolmente raggiungibile dalla scala metallica interna già menzionata.

L'ascensore del vano scala principale ed una delle due scale interne permettono di arrivare al piano copertura piana, che è adibita a terrazza per una porzione di spazio, e dove sono collocati i locali tecnici a servizio dell'edificio.

6 Criterio di stima adottato

L'obiettivo primario della pratica estimativa è quello di ricondurre l'immobile oggetto di stima all'interno di un potenziale mercato del quale si conoscano un numero congruo di prezzi certi e un adeguato numero di rapporti di analogia con gli immobili di prezzo certo, sulla base dei quali è possibile estrarre il probabile valore dell'immobile. Tuttavia, può accadere che il rilievo dei dati per formulare un giudizio di stima sia particolarmente difficoltoso se non impossibile, per motivazioni di svariata natura, quali la possibile unicità o rarità del bene, la collocazione geografica del bene che non fornisce comparabili, le particolari caratteristiche del mercato immobiliare, che da una parte, specialmente nella realtà italiana, è un mercato poco trasparente e

ad alto costo, dall'altra può non essere sufficientemente attivo da fornire un adeguato numero di comparabili. Tutte queste circostanze comprimono molto la possibilità di recuperare prezzi certi sul mercato.

Da questa valutazione, ed in riferimento all'immobile in oggetto, si evidenzia una particolare carenza di compravendite certe relative al segmento di mercato di interesse, che impedisce al perito estimatore di utilizzare il tipo di standard estimativo internazionale più utilizzato (Market Comparison Approach o MCA), il quale necessita di conoscere almeno tre rilevazioni di transizioni recenti reali per ottenere un valore di stima con un margine di errore contenuto. Tale metodo, oltre alla conoscenza puntuale del prezzo dei comparabili, necessita di conoscere, analizzare nel dettaglio e quantificare le caratteristiche dei comparabili stessi che vanno a formare i rispettivi prezzi, in modo da poter operare un confronto diretto con l'immobile da stimare, il cui prezzo sarà la somma dei prezzi marginali delle sue caratteristiche, debitamente quantificate.

Ci si orienta dunque verso un approccio di stima reddituale, utilizzando il **procedimento della capitalizzazione diretta del reddito**, basato sulla capitalizzazione del reddito medio annuo ritraibile (o ritratto) dall'affitto dell'immobile oggetto di stima, se presente, o dall'affitto di un immobile con valore di locazione noto rappresentativo del bene da stimare, in base ad un opportuno saggio di capitalizzazione rilevato nel mercato immobiliare locale relativo al segmento di interesse. Tale metodo viene scelto poiché nel caso in esame si possiede un valore di reddito relativo all'edificio oggetto di stima.

Si procede inoltre alla stima dell'immobile attraverso un secondo metodo di stima, che permette da una parte di avvalorare l'importo stimato con il primo metodo, dall'altra di individuare una forbice di prezzo entro la quale ritrovare il più probabile valore di mercato dell'immobile.

Si esegue al riguardo la stima dell'immobile con **metodo sintetico-comparativo** denominato "per apprezzamenti e detrazioni", che non utilizza dati di mercato direttamente rilevati da reali compravendite, in quanto assenti. Il metodo fa riferimento a valori medi di beni immobiliari simili a quello in esame, disponibili nella banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e nei listini commerciali di Guida Casa – anno 2017. Tramite parametri numerici, utilizzati per descrivere le principali caratteristiche qualitative e quantitative degli immobili, si quantifica la variazione in eccesso o in difetto dell'valore dell'immobile rispetto al valore medio di mercato. Il valore del bene immobiliare oggetto di stima sarà quindi dato dal prezzo medio di mercato dello stesso bene moltiplicato per una serie di parametri, detti rapporti strumentali di apprezzamento e detrazione.

7 Stima del valore di mercato dell'immobile mediante il procedimento della capitalizzazione diretta del reddito

Alla stima del valore di mercato si può pervenire attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "per capitalizzazione del reddito", basato sulla capitalizzazione del reddito medio annuo ritraibile (o ritratto) dall'affitto, per esempio, dell'immobile oggetto di stima in base ad un opportuno saggio di capitalizzazione rilevato nel mercato immobiliare locale relativo al segmento di interesse.

La capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico-finanziaria che determina l'ammontare del capitale, il valore di mercato V_m , dividendo il reddito netto che il capitale produce " R_n " per un saggio " r " che definiremo saggio di capitalizzazione:

$$V_m = R_n / r$$

Si dovrà considerare il reddito netto ordinario, ovvero il reddito che l'immobile genera in una situazione stazionaria, senza che elementi eccezionali ne determinino variazioni verso l'alto o verso il basso, e lo stesso vale per il saggio di capitalizzazione.



7.1 Calcolo del reddito netto R_n

Attualmente una consistente parte di immobile risulta affittato alla società SEA CONSULENZE E SERVIZI Srl con relativo contratto di affitto dd 16.02.2017. Dal contratto (*Allegato 10 – Contratto di locazione porzione di immobile di proprietà di SEA Spa*) si evince l'importo del canone mensile corrisposto dal locatario all'azienda locatrice, pari a 9.500,00 €.

Sulla base di tale canone, e quantificando la superficie commerciale affittata in 2093,65 mq (dato estrapolato dal contratto di locazione stesso, in particolare dalle piante dell'immobile allegato al contratto che distinguono le zone affittate da quelle non affittate), si calcola il canone mensile a mq attualmente corrisposto, pari a € 4,54/mq. Tale valore ricomprende globalmente sia l'affitto di locali ad uso capannone, sia l'affitto di locali ad uso ufficio (o laboratorio).

Il valore risulta in linea con i valori di locazione proposti dal listino dei prezzi commerciali Guida Casa, specifico per la provincia di Trento, che identifica la zona in oggetto come Zona 13 Solteri - Centochiavi - Piazzina e indica per tale zona la forbice di 6,00 €/mq - 9,00 €/mq come locazione mensile per gli uffici e la forbice di 4,00 €/mq - 6,00 €/mq come locazione mensile per i capannoni. Per il dettaglio dei dati consultati si rimanda all'*Allegato 11 – Banche dati delle quotazioni immobiliari*, ove si riportano i valori forniti da Guida Casa (anno 2017) e le rilevazioni dei prezzi unitari medi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per la zona.

Si assume dunque un **valore di reddito netto R_n** , pari a **€ 4,54/mq**.

7.2 Calcolo del saggio di capitalizzazione r

Il saggio di capitalizzazione si calcola in maniera diretta come rapporto tra il canone di locazione medio annuo ed il prezzo medio di vendita di un campione di immobili situati nella zona ove è situato il bene da stimare.

Per il calcolo è dunque necessario essere in possesso di un numero adeguato di dati certi di locazione e compravendita nella zona; tuttavia, qualora si fosse stati in possesso di tali dati, si sarebbe utilizzato il tipo di standard internazionalmente riconosciuto quale metodo principale di stima (Market Comparison Approach o MCA), seguendo un'altra via estimativa.

Il calcolo del saggio è comunque possibile sostituendo ai dati certi di locazione e compravendita gli annunci immobiliari di locazione e compravendita, ipotizzando che l'effetto di maggiorazione insito in tali dati (poiché si tratta di offerte che saranno probabilmente oggetto di trattativa tra venditore e acquirente) sia egualmente presente sia nei valori di locazione che in quelli di vendita e, trattandosi il saggio del loro rapporto, si può ritenere plausibile che l'effetto si elida e sia possibile ricavare un dato "pulito".

Per quanto riguarda il caso in oggetto, si evidenzia la presenza all'interno dell'immobile, di due destinazioni d'uso distinte e potenzialmente autonome. Per tale motivo, e nonostante la destinazione d'uso prevalente sia quella di ufficio, si ritiene opportuno calcolare due saggi di capitalizzazione distinti, uno relativo alla destinazione d'uso ufficio, uno relativo alla destinazione d'uso capannone (deposito). Una volta ottenuti i due valori si procede al calcolo di un saggio di capitalizzazione complessivo, calcolato come media ponderata sulle superfici commerciali di ufficio e deposito.

Si rimanda all'*Allegato 12 – Calcolo del saggio di capitalizzazione* per la consultazione dettagliata dei dati selezionati ed utilizzati. Si riportano di seguito i valori riassuntivi:

Reddito annuo	€ 57,28/mq
Superficie comm. affittata uffici	1400,14 mq
Superficie comm. affittata depositi	516,42 mq
Saggio di capitalizzazione uffici	4,76 %
Saggio di capitalizzazione depositi	3,57 %
Saggio di capitalizzazione r medio ponderato sulle sup.	4,44 %

7.3 Calcolo del valore di mercato Vm

Sulla base dei valori precedentemente calcolati per il reddito netto Rn e per il saggio di capitalizzazione r, si ricava il seguente valore di mercato per la parte affittata dell'immobile:

Reddito netto Rn	€ 4,77/mq
Saggio di capitalizzazione r	4,44 %
Totale superficie comm. affittata	1990,39 mq
- Superficie comm. affittata uffici	1400,14 mq
- Superficie comm. affittata depositi	516,42 mq
- Altra sup. comm. affittata (piazzale e copertura)	73,84 mq
Valore totale della parte affittata	€ 2.566.058,90

Il valore calcolato viene riparametrato sulla superficie commerciale totale dell'immobile, per ottenere il valore complessivo dell'immobile:

Totale superficie comm. affittata	1990,39 mq
Totale superficie comm.	2790,45 mq

Valore totale con metodo della capitalizzazione diretta del reddito

€ 3.597.511,59

(diconsi Euro tremilionicinquecentonovantasettemilacinquecentoundici/59)

8 Suddivisione dell'immobile ai fini della stima con metodo sintetico-comparativo

Poiché l'immobile oggetto di stima ha destinazione d'uso varia, per la stima con metodo sintetico-comparativo, si ritiene opportuno **suddividere lo stesso in porzioni** da stimare separatamente. In particolare si stimeranno separatamente le seguenti porzioni:

- **porzione: uffici**
- **porzione: uffici ad uso laboratorio**
- **porzione: deposito.**

9 Stima degli uffici con metodo sintetico-comparativo

Si procede con la stima dell'immobile per quanto riguarda la porzione ad uso ufficio, senza distinguere tra differenti zone ufficio dello stabile, dunque assegnando dei rapporti strumentali globali, utilizzando il metodo sintetico-comparativo "per apprezzamenti e detrazioni" che prevede l'iniziale individuazione del valore medio unitario (a mq) di un bene immobiliare appartenente allo stesso segmento di mercato e alla stessa zona geografica del bene oggetto di stima, e alla successiva individuazione di una serie di caratteristiche che vanno ad incidere sul prezzo stesso. Per ogni caratteristica rilevante individuata si valuta la differenza percentuale che esiste tra la quantità di questa mediamente presente nel bene medio e quella esistente nel bene di stima. Tutte queste percentuali, espresse in forma numerica come coefficiente adimensionale (rapporto strumentale) e moltiplicate tra loro vanno a determinare un coefficiente globale di scostamento del bene in oggetto rispetto al bene medio (rapporto strumentale globale).

Il valore finale sarà dato dalla moltiplicazione del prezzo medio unitario per la superficie commerciale del bene stesso per il coefficiente globale di scostamento calcolato.

9.1 Valore medio unitario dell'immobile medio

La porzione in oggetto ha, da PRG, destinazione terziaria e direzionale ed è situata nella periferia a nord di Trento (TN). Per la valutazione del valore di mercato unitario (a mq) del bene immobiliare medio appartenente allo stesso segmento di mercato e alla stessa zona geografica del bene oggetto di stima, si prendono in esame i dati forniti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, i dati forniti dal Listino dei prezzi commerciali degli immobili in tutti i comuni del Trentino di F.I.M.A.A. (Guida Casa - anno 2017) e contestualmente si procede ad effettuare un'indagine di mercato che permetta, anche attraverso interviste a operatori del settore presenti nella zona, il reperimento di dati di interesse per la definizione del valore cercato.

Per il caso in esame, la Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) identifica la zona in oggetto come C4 Semicentrale/SOLTERI,CENTOCIAVI,PIAZZINA, e ne riporta i dati dei valori di mercato a mq (min e max) relativo agli ultimi 6 semestri. Lungo tutto l'arco di tempo disponibile, da semestre-1 2014 a semestre-2 2016, i valori di mercato riscontrati per la destinazione terziaria tipologia uffici e con stato di conservazione ottimo rimangono costanti e sono pari a 2.000,00 €/mq - 2.300,00 €/mq. Il listino Guida Casa, specifico per la provincia di Trento, identifica la zona in oggetto come Zona 13 Solteri - Centochiavi - Piazzina ed indica per la destinazione d'uso uffici i valori 1.800,00 €/mq - 2.200,00 €/mq.

A seguito dei dati raccolti, nonché di alcune interviste a operatori del settore, visto poi il particolare momento storico attuale, si ritiene opportuno assumere quale valore di mercato medio unitario (a mq) del bene il limite inferiore dell'intervallo rilevato dall'OMI (2.000,00 €/mq).

In allegato (*Allegato 11 – Banche dati delle quotazioni immobiliari*) le rilevazioni dei prezzi unitari medi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare relativi alla destinazione terziaria per la zona C4 di Trento ed i valori forniti da Guida Casa (anno 2017).

9.2 Caratteristiche di zona, dell'edificio ed intrinseche dell'ufficio

Per procedere alla determinazione del rapporto strumentale globale da utilizzare per la determinazione del valore finale della porzione in oggetto occorre procedere in maniera razionale individuando tutte le caratteristiche che riescono ad incidere sul suo valore.

Si prenderanno in considerazione **caratteristiche estrinseche di zona**, che tengono conto degli aspetti posizionali, funzionali ed estetici della zona, **caratteristiche relative all'edificio** che ospita l'ufficio, funzionali ed estetiche, e **caratteristiche intrinseche dell'ufficio**, che riguardano la dotazione intrinseca funzionale, gli aspetti estetici, la posizione e le caratteristiche dimensionali puntuali.

9.2.1 Caratteristiche estrinseche di zona

La valutazione del coefficiente di zona viene a sua volta suddivisa in 3 sotto analisi.

Per quanto riguarda l'analisi delle caratteristiche posizionali, si distingue tra centralità, che esprime la distanza tra l'ufficio e il centro del paese/quartiere ed è legato ad aspetti di immagine e prestigio, e vicinanza, che esprime la distanza tra l'ufficio e il fulcro amministrativo delle attività cui è destinato l'ufficio.

Nel caso in oggetto l'ufficio si trova in una zona non residenziale e risulta essere molto distante dal centro della città, questo fa sì che gli aspetti di immagine e prestigio non siano certamente le caratteristiche distintive di una collocazione come quella in oggetto. Maggiore risalto ha invece la vicinanza dell'immobile a via Brennero e via Maccani, ove si trovano dislocate le sedi operative di parecchi enti amministrativi pubblici. Si rimanda all'*Allegato 13 – Rapporti strumentali: porzione dedicata ad uffici* per la quantificazione del rapporto strumentale relativo alle caratteristiche posizionali di zona.

Per quanto riguarda l'analisi delle caratteristiche funzionali, sono presi in considerazione gli elementi di urbanizzazione primaria, secondaria e terziaria che incidono sul valore dell'ufficio in oggetto, distinguendo tra caratteristiche negative e positive.

Nel caso in oggetto, l'ufficio è servito dalle principali utenze primarie ed è vicino ai principali servizi. Per quanto riguarda eventuali situazioni particolari a medio alto impatto ambientale presenti nei pressi dell'immobile, si evidenzia la vicinanza dei binari ferroviari delle linee FS e Trentino Trasporti. Si rimanda all'*Allegato 13 – Rapporti strumentali: porzione dedicata ad uffici* per la quantificazione del rapporto strumentale relativo alle caratteristiche funzionali di zona.

Per quanto riguarda infine l'analisi delle caratteristiche estetiche, si prendono in considerazione le caratteristiche di visuale e di fruizione diretta quali la qualità dell'arredo urbano, la pulizia, il verde e la caoticità dell'eventuale viabilità.

Nel caso in oggetto, l'ufficio si trova in una zona senza particolari caratteristiche di pregio, ed anzi il tessuto urbano è quello tipico di una zona popolata di capannoni, priva di opere di urbanizzazione quali zone di verde pubblico e priva di arredo urbano gradevole. La visuale che può offrire la collocazione in esame è su altri edifici simili, sul canale Lavisotto e la parallela ferrovia, dunque certamente non elementi di pregio. Infine la viabilità sarebbe potenzialmente soddisfacente, tuttavia lo stato manutentivo di alcune strade che raggiungono l'immobile è molto scadente e contribuisce a rendere l'area nel complesso poco pregiata dal punto di vista estetico. Si rimanda all'*Allegato 13 – Rapporti strumentali: porzione dedicata ad uffici* per la quantificazione del rapporto strumentale relativo alle caratteristiche estetiche di zona.

9.2.2 Caratteristiche relative all'edificio

La valutazione del coefficiente di zona viene a sua volta suddivisa in 2 sotto analisi.

L'analisi della dotazione funzionale dell'edificio si differenzia dalla precedente analisi in quanto prende in considerazione le caratteristiche funzionali ed impiantistiche dell'edificio ove è inserito l'ufficio, piuttosto che del contesto di zona.

Nel caso in oggetto, l'immobile nel complesso è dotato di impianto elettrico, idraulico, a gas, di riscaldamento e condizionamento centralizzato e di ventilazione. È inoltre dotato di ascensore che arriva fino in copertura. Si rimanda all'*Allegato 13 – Rapporti strumentali: porzione dedicata ad uffici* per la quantificazione del rapporto strumentale relativo alle caratteristiche funzionali relative all'edificio.

L'analisi della dotazione estetica dell'edificio analizza gli aspetti di gradevolezza e bontà stilistica dell'edificio nel suo insieme.

Nel caso in oggetto, la recente riqualificazione energetica che ha visto il rifacimento delle facciate esterne nonché l'ammodernamento di numerose zone interne, ha portato l'immobile certamente ad un livello di qualità estetica superiore alla condizione precedente, peraltro di facile confrontabilità dato che il capannone nel suo complesso conserva ancora, per la maggior parte del volume, la conformazione originale con inserti in rosso sbiadito. Alcuni segni di usura si evidenziano nei serramenti a piano terra ma è certamente la composizione spaziale complessiva ad essere deficitaria. Si rimanda all'*Allegato 13 – Rapporti strumentali: porzione dedicata ad uffici* per la quantificazione del rapporto strumentale relativo alle caratteristiche estetiche relative all'edificio.

9.2.3 Caratteristiche intrinseche dell'ufficio

La valutazione del coefficiente intrinseco riguardante l'ufficio viene a sua volta suddivisa in 4 sotto analisi.

Per quanto riguarda l'analisi della dotazione funzionale intrinseca, qualora tutta la porzione dedicata ad ufficio venga valutata assieme, risulta evidente che da un punto di vista funzionale pesa la dislocazione poco razionale dello spazio, mentre per quanto riguarda la dotazione impiantistica nonché la qualità dei servizi il sopralluogo svolto ha permesso di valutare ogni aspetto. Si rimanda all'*Allegato 13 – Rapporti strumentali: porzione dedicata ad uffici* per la quantificazione del rapporto strumentale relativo alle caratteristiche funzionali intrinseche.

La dotazione estetica intrinseca riguarda per contro gli aspetti di bellezza e gradevolezza delle tinte, dei decori, delle finiture, nonché dell'ingresso dell'ufficio. Nel caso in oggetto, l'ufficio presenta una dotazione estetica nel complesso buona, con zone più belle e ammodernate ed altre più datate. Si rimanda all'*Allegato 13 – Rapporti strumentali: porzione dedicata ad uffici* per la quantificazione del rapporto strumentale relativo alla dotazione estetica intrinseca.

Rimangono da menzionare le caratteristiche posizionali intrinseche, che tengono conto della posizione specifica dell'ufficio all'interno dell'immobile, distinguendo tra casi sfavoriti, quali locali posti a piano interrato o ai piani superiori, e casi favoriti, quali uffici a piano terra o rialzato, distinguendo in ogni caso tra presenza e assenza di ascensore, e della visuale permanente, e le caratteristiche dimensionali intrinseche, che tengono conto della superficie dell'ufficio stesso. Nel caso in oggetto, la parte adibita ad ufficio si trova prevalentemente a primo piano, ed è dotata di ascensore, l'affaccio prevalente è su altre strade ed infine, per quanto riguarda l'aspetto dimensionale, si palesa la penalizzazione che questo immobile possiede, causa una superficie particolarmente estesa, che suggerirebbe una suddivisione in lotti. Si rimanda all'*Allegato 13 – Rapporti strumentali: porzione dedicata ad uffici* per la quantificazione dei rapporti strumentali relativi alle caratteristiche posizionali e alle caratteristiche dimensionali intrinseche.

9.3 Calcolo del rapporto strumentale globale

Il valore del rapporto strumentale globale si ottiene moltiplicando tra loro tutti i rapporti strumentali calcolati relativi ai diversi aspetti analizzati. Nel caso in oggetto si ricava un valore pari a **0,773**.

9.4 Valore della porzione in oggetto

Il valore della porzione dedicata ad uffici si ottiene moltiplicando il valore di mercato medio unitario (a mq) del bene per la sua superficie commerciale e per il rapporto strumentale globale.

Si considera a questo livello come superficie commerciale quella comprensiva dei seguenti vani, con i seguenti coefficienti di incidenza relativi alle superfici, in funzione della loro destinazione d'uso catastale e/o funzionale:

PIANO TERRA		sup. lorde	int/ext	proprietà	incidenza	sup. comm. propr.
		m2				m2
Zona uffici sud-ovest - non soppalcata	PT_1	166,52	int	1,00	100	166,52
Zona uffici sud-ovest - soppalcata	PT_2	33,30	int	1,00	85	28,31
Zona uffici sud-ovest - soppalco	PT_3	33,30	int	1,00	50	16,65
Zona uffici sud-ovest - scala soppalco	PT_4	3,12	int	1,00	35	1,09
Scala sA + ascensore	PT_5	15,67	int	1,00	35	5,48
Scala sA con sotto WC	PT_6	7,94	int	1,00	35	2,78
WC sotto scala sA	PT_7	7,94	int	1,00	100	7,94
Hall ingresso principale ovest	PT_8	35,04	int	1,00	100	35,04
Zona uffici dietro reception	PT_9	62,96	int	1,00	100	62,96
Zona uffici ingresso secondario ovest - soppalcata	PT_10	55,77	int	1,00	100	55,77
Zona uffici ingresso secondario ovest - non soppalcata	PT_11	5,38	int	1,00	100	5,38
Zona uffici ingresso secondario ovest - soppalco	PT_12	55,77	int	1,00	50	27,89
Zona uffici ingresso secondario ovest - scala soppalco	PT_13	9,02	int	1,00	35	3,16
Montacarichi	PT_14	5,46	int	1,00	35	1,91
Scala sB + deposito	PT_15	15,54	int	1,00	35	5,44
Scala sB con sotto WC	PT_16	8,74	int	1,00	35	3,06
Scala sC + deposito	PT_17	16,09	int	1,00	35	5,63
Scala sC con sotto WC	PT_18	8,20	int	1,00	35	2,87
Atrio nord-est con scale	PT_19	30,14	int	1,00	35	10,55
SUP. COMM. TOT						448,42
1. INTERNA		575,90				
2. ESTERNA		0,00				
TOT (1. + 2.)		575,90				

PIANO PRIMO		sup. lorde	int/ext	proprietà	incidenza	sup. comm. propr.
		m2				m2
Zona uffici sud-ovest	P1_1	243,89	int	1,00	100	243,89
Scala sA + ascensore	P1_2	23,93	int	1,00	35	8,38
Zona uffici est	P1_3	186,85	int	1,00	100	186,85
Scala sB + deposito	P1_4	23,68	int	1,00	35	8,29
Montacarichi	P1_5	5,21	int	1,00	35	1,82
Scala sC	P1_6	7,11	int	1,00	35	2,49
Zona comune uffici nord-ovest, nord-est, laboratori	P1_7	42,86	int	1,00	100	42,86
Zona uffici nord-ovest	P1_8	203,30	int	1,00	100	203,30

Zona uffici nord-est	P1_9	205,06	int	1,00	100	205,06
Scala metallica nord-est	P1_10	4,68	int	1,00	35	1,64
SUP. COMM. TOT						904,57
1. INTERNA		946,57				
2. ESTERNA		0,00				
TOT (1. + 2.)		946,57				

Vedi Allegato 8 - Piante per individuazione vani

Valore di mercato medio unitario	2.000,00 €/mq
Superficie commerciale	1353,00 mq
Rapporto strumentale globale	0,773

Valore € 2.090.412,57

10 Stima degli uffici ad uso laboratorio con metodo sintetico-comparativo

Si procede con la stima dell'immobile per quanto riguarda la porzione dedicata ai locali ufficio ad uso laboratorio così come fatto nel precedente capitolo.

Anche nel caso in oggetto **il valore finale sarà dato dalla moltiplicazione del prezzo medio unitario per la superficie commerciale del bene stesso per il coefficiente globale di scostamento calcolato.**

10.1 Valore medio unitario dell'immobile medio

Poiché tali locali risultano accatastati come uffici o depositi a servizio degli uffici stessi, e la loro destinazione d'uso attuale è figlia della specifica attività ora insediata nell'immobile, si ritiene di poter considerare tali locali alla stregua di quelli valutati nel capitolo precedente, salvo considerare l'incidenza a mq delle opere necessarie per ripristinare le caratteristiche estetiche e funzionali proprie degli uffici, assumendo contestualmente un livello di vetustà pari a quello degli uffici dell'immobile. Si assume quale valore a mq delle opere necessarie per riadeguare i locali, riparametrato tenendo conto della vetustà, l'importo di 300 €/mq.

Tale importo viene dedotto dal valore di mercato medio unitario (a mq) del bene precedentemente individuato per gli uffici e pari a 2.000,00 €/mq.

In allegato (*Allegato 11 – Banche dati delle quotazioni immobiliari*) le rilevazioni dei prezzi unitari medi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare relativi alla destinazione terziaria per la zona C4 di Trento ed i valori forniti da Guida Casa (anno 2017).

10.2 Caratteristiche di zona, dell'edificio ed intrinseche dell'ufficio

Per il caso in esame, a seguito di quanto esplicito nel paragrafo precedente, si assumono caratteristiche di zona, dell'edificio ed intrinseche dell'ufficio identiche al capitolo relativo alla valutazione dei locali ad uso ufficio.

10.3 Calcolo del rapporto strumentale globale

Il valore del rapporto strumentale globale si ottiene moltiplicando tra loro tutti i rapporti strumentali calcolati relativi ai diversi aspetti analizzati. Nel caso in oggetto si ricava il medesimo valore individuato per i locali ad uso ufficio pari a **0,773**.

10.4 Valore della porzione in oggetto

Il valore della porzione dedicata ai locali ad uso laboratorio si ottiene moltiplicando il valore di mercato medio unitario (a mq) del bene per la sua superficie commerciale e per il rapporto strumentale globale.

Si considera a questo livello come superficie commerciale quella comprensiva dei seguenti vani, con i seguenti coefficienti di incidenza relativi alle superfici, in funzione della loro destinazione d'uso catastale e/o funzionale:

PIANO PRIMO		sup. lorde	int/ext	proprietà	incidenza	sup. comm. propr.
		m2				m2
Zona laboratorio - centrale	P1_11	87,09	int	1,00	100	87,09
Zona laboratorio - est	P1_12	213,08	int	1,00	100	213,08
Zona laboratorio - dietro montacarichi	P1_13	35,50	int	1,00	100	35,50
Ingresso zona laboratorio dietro montacarichi	P1_14	10,02	int	1,00	35	3,51
SUP. COMM. TOT						339,18
1. INTERNA		345,69				
2. ESTERNA		0,00				
TOT (1. + 2.)		345,69				

Vedi Allegato 8 - Piante per individuazione vani

Valore di mercato medio unitario	1.700,00 €/mq
Superficie commerciale	339,18 mq
Rapporto strumentale globale	0,773

Valore € 445.431,55

11 Stima dei depositi con metodo sintetico-comparativo

Si procede con la stima dell'immobile per quanto riguarda la porzione ad uso deposito, senza distinguere tra differenti zone di deposito dello stabile.

Anche nel caso in oggetto il **valore finale sarà dato dalla moltiplicazione del prezzo medio unitario per la superficie commerciale del bene stesso per il coefficiente globale di scostamento calcolato.**

11.1 Valore medio unitario dell'immobile medio

Così come fatto nel caso delle zone ad uso ufficio, nel caso in esame, il listino Guida Casa (anno 2017), specifico per la provincia di Trento, indica per la zona in oggetto (Zona 13 Solteri - Centochiavi - Piazzina) e relativamente alla destinazione d'uso capannoni, valori di mercato a mq pari a 900,00 €/mq - 1.000,00 €/mq.

A seguito dei dati raccolti, nonché di alcune interviste a operatori del settore, visto poi il particolare momento storico attuale, si ritiene opportuno assumere quale valore di mercato medio unitario (a mq) del bene il limite inferiore dell'intervallo rilevato (900,00 €/mq).

In allegato (*Allegato 11 – Banche dati delle quotazioni immobiliari*) le rilevazioni dei valori forniti da Guida Casa (anno 2017).

11.2 Caratteristiche di zona e dell'edificio

Per procedere alla determinazione del rapporto strumentale globale da utilizzare per la determinazione del valore finale della porzione in oggetto occorre procedere in maniera razionale individuando tutte le caratteristiche che riescono ad incidere sul suo valore.

Si prenderanno in considerazione **caratteristiche estrinseche di zona**, che tengono conto degli aspetti posizionali e funzionali della zona e **caratteristiche relative all'edificio**, principalmente funzionali ed impiantistiche.

11.2.1 Caratteristiche estrinseche di zona

La valutazione del coefficiente di zona viene a sua volta suddivisa in 2 sotto analisi.

Per quanto riguarda l'analisi delle caratteristiche posizionali, si distingue tra centralità, che esprime la distanza tra il capannone ed uno snodo di traffico rilevante per mezzi compatibili con il tipo di attività ed è dunque legata ad aspetti logistici, e vicinanza, che esprime la distanza tra il capannone e i punti di approvvigionamento di materiali, energia, manodopera ed altri elementi di consumo per il processo produttivo.

Nel caso in oggetto il capannone si trova nelle vicinanze della Circonvallazione Nuova di Trento nord ed è dunque ben posizionato in termini di centralità, nonostante la zona di passaggio sia particolarmente trafficata

vista la presenza di numerosi centri commerciali limitrofi. Si assume un coefficiente neutro per quanto riguarda la vicinanza, non riscontrando particolari privilegi o disagi al riguardo. Si rimanda all'*Allegato 14 – Rapporti strumentali: porzione dedicata a depositi* per la quantificazione del rapporto strumentale relativo alle caratteristiche posizionali di zona.

Per quanto riguarda l'analisi delle caratteristiche funzionali, sono presi in considerazione gli elementi di urbanizzazione che incidono sul valore del capannone, distinguendo tra caratteristiche negative e positive.

Nel caso in oggetto, il capannone è servito dalle principali utenze primarie ed è vicino alle grandi arterie stradali. Non si evidenzia la presenza di parcheggi pubblici nelle vicinanze, né di quartieri residenziali. Si rimanda all'*Allegato 14 – Rapporti strumentali: porzione dedicata a depositi* per la quantificazione del rapporto strumentale relativo alle caratteristiche funzionali di zona.

11.2.2 Caratteristiche relative all'edificio

La valutazione del coefficiente di zona viene a sua volta suddivisa in 3 sotto analisi.

L'analisi della caratteristiche di vetustà e conservazione dell'edificio pondera lo stato dell'edificio, la sua eventuale obsolescenza e il conseguente deprezzamento.

Nel caso in oggetto, l'immobile, costruito negli anni '80, non mostra particolari segni di usura ed è stato ristrutturato negli ultimi anni per quanto riguarda gli esterni. Si rimanda all'*Allegato 14 – Rapporti strumentali: porzione dedicata a depositi* per la quantificazione del rapporto strumentale relativo alle caratteristiche di vetustà e conservazione relative all'edificio.

L'analisi della dotazione impiantistica dell'edificio analizza la presenza o meno delle principali dotazioni impiantistiche solitamente presenti in questa tipologia di edificio.

Nel caso in oggetto, l'immobile è dotato dei comuni servizi. Si rimanda all'*Allegato 14 – Rapporti strumentali: porzione dedicata a depositi* per la quantificazione del rapporto strumentale relativo alle caratteristiche impiantistiche relative all'edificio.

Per quanto riguarda l'analisi delle caratteristiche funzionali dell'edificio, sono presi in considerazione gli elementi che incidono sul valore dell'immobile, quali gli spazi di manovra, la distribuzione interna degli spazi, l'adeguatezza degli ingressi.

Nel caso in oggetto, poiché la valutazione è fatta globalmente, per le aree di deposito a presenti a piano terra, si procede con una valutazione complessiva che non riesce a tenere conto delle caratteristiche peculiari di ogni singolo deposito. In generale, si evidenzia l'assenza di grandi spazi di manovra e la poca estensione delle aree scoperte presenti nel lotto. Si rimanda all'*Allegato 14 – Rapporti strumentali: porzione dedicata a depositi* per la quantificazione del rapporto strumentale relativo alle caratteristiche funzionali relative all'edificio.

11.3 Calcolo del rapporto strumentale globale

Il valore del rapporto strumentale globale si ottiene moltiplicando tra loro tutti i rapporti strumentali calcolati relativi ai diversi aspetti analizzati. Nel caso in oggetto si ricava un valore pari a **0,951**.

11.4 Valore della porzione in oggetto

Il valore della porzione ad uso deposito si ottiene moltiplicando il valore di mercato medio unitario (a mq) del bene per la sua superficie commerciale e per il rapporto strumentale globale.

Si considera a questo livello come superficie commerciale quella comprensiva dei seguenti vani, con i seguenti coefficienti di incidenza relativi alle superfici, in funzione della loro destinazione d'uso catastale e/o funzionale:

PIANO TERRA		sup. lorde	int/ext	proprietà	incidenza	sup. comm. propr.
		m2				m2
Deposito dA - non soppalcato	PT_20	40,12	int	1,00	100	40,12
Deposito dA - soppalcato	PT_21	31,67	int	1,00	100	31,67
Deposito dA - soppalco	PT_22	31,67	int	1,00	50	15,84
Deposito dA - scala soppalco	PT_23	5,29	int	1,00	35	1,85
Deposito dA - deposito bombole	PT_24	8,22	int	1,00	100	8,22
Deposito dB nord-ovest	PT_25	150,68	int	1,00	100	150,68
Deposito dC est	PT_26	261,80	int	1,00	100	261,80
Deposito dD - non soppalcato	PT_27	21,69	int	1,00	100	21,69
Deposito dD - soppalcato	PT_28	59,78	int	1,00	100	59,78
Deposito dD - soppalco	PT_29	59,78	int	1,00	50	29,89
Deposito dD - scala soppalco	PT_30	3,91	int	1,00	35	1,37
WC sotto scala sB	PT_31	8,74	int	1,00	100	8,74
Deposito dE nord-est	PT_32	164,32	int	1,00	100	164,32
WC sotto scala sC	PT_33	8,20	int	1,00	100	8,20
Archivio nord-est - soppalcato	PT_34	44,05	int	1,00	100	44,05
Archivio nord-est - soppalco	PT_35	44,05	int	1,00	50	22,03
Archivio nord-est - scala soppalco	PT_36	2,70	int	1,00	35	0,95
SUP. COMM. TOT						871,19
1. INTERNA		946,67				
2. ESTERNA		0,00				
TOT (1. + 2.)		946,67				

Vedi Allegato 8 - Piante per individuazione vani

Valore di mercato medio unitario 900,00 €/mq
 Superficie commerciale 871,19 mq

Rapporto strumentale globale 0,951

Valore € 745.768,68

12 Stima di piazzale, copertura e vani tecnici in copertura con metodo sintetico-comparativo

Le zone di piazzale e copertura piana, comprensiva dei vani tecnici, sono a servizio dell'intero complesso. Per questo motivo la stima del loro valore viene fatta sulla base dei valori a mq delle varie porzioni dell'immobile, ponderando i valori sulla superficie lorda delle porzioni stesse.

PIANO TERRA		sup. lorde	int/ext	proprietà	incidenza	sup. comm. propr.
		m2				m2
Piazzale comune dotato di posti auto	PT_37	788,35	ext	0,50	20	78,84
SUP. COMM. TOT						78,84
1. INTERNA		0,00				
2. ESTERNA		788,35				
TOT (1. + 2.)		788,35				

PIANO COPERTURA		sup. lorde	int/ext	proprietà	incidenza	sup. comm. propr.
		m2				m2
Terrazza ghiaia	PC_1	870,58	ext	1,00	10	87,06
Terrazza pavimento in legno	PC_2	270,16	ext	1,00	15	40,52
Porzione terrazza comune	PC_3	19,10	ext	0,50	10	0,96
Ascensore	PC_4	14,96	int	1,00	35	5,24
CT	PC_5	25,76	int	0,50	15	1,93
Locali tecnici e vano scale	PC_6	36,80	int	1,00	15	5,52
Zona aperta coperta	PC_7	46,90	ext	1,00	15	7,04
SUP. COMM. TOT						148,26
1. INTERNA		77,52				
2. ESTERNA		1206,74				
TOT (1. + 2.)		1284,26				

Vedi Allegato 8 - Piante per individuazione vani

Valore medio ponderato sulle sup. lorde 1284,85 €/mq

Superficie commerciale 227,10 mq

Valore € 291.782,40

13 Valore complessivo con metodo sintetico-comparativo

Il valore complessivo dell'immobile oggetto di stima con metodo sintetico-comparativo "per apprezzamenti e detrazioni", comprensivo di porzione dedicata ad ufficio, porzione dedicata ad ufficio ad uso laboratorio e zone adibite a deposito è pari alla somma di valori parziali precedentemente calcolati:

Valore complessivo (uffici)

€ 2.090.412,57

(diconsi Euro duemilioninovantamilaquattrocentododici/57)

Valore complessivo (uffici ad uso laboratorio)

€ 445.431,55

(diconsi Euro quattrocentoquarantacinquemilaquattrocentotrentuno/55)

Valore complessivo (depositi)

€ 745.768,68

(diconsi Euro settecentoquarantacinquemilasettecentosessantotto/68)

Valore complessivo piazzale, copertura e vani tecnici in copertura

€ 291.782,40

(diconsi Euro duecentonovantunomilasettecentottantadue/40)

Valore complessivo con metodo sintetico-comparativo

€ 2.090.412,57 + € 445.431,55 + € 745.768,68 + € 291.782,40 = € 3.573.395,19

(diconsi Euro tremilionicinquecentosettantatrecentonovantacinque/19)

14 Valore complessivo finale

I risultati ottenuti con i due metodi di stima mostrano la convergenza dei percorsi di stima seguiti, e nello stesso tempo permettono di evidenziare una forbice all'interno della quale è possibile individuare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

Nel dettaglio i valori ottenuti sono i seguenti:

Valore totale con metodo della capitalizzazione diretta del reddito**€ 3.597.511,59**

(diconsi Euro tremilionicinquecentonovantasettemilacinquecentoundici/59)

Valore complessivo con metodo sintetico-comparativo**€ 3.573.395,19**

(diconsi Euro tremilionicinquecentosettantatremilatrecentonovantacinque/19)

Il metodo di stima scelto per la quantificazione del valore dell'immobile oggetto della presente perizia è il metodo di capitalizzazione diretta del reddito, che offre sicuramente uno strumento matematicamente ed economicamente solido ed oggettivo. Il valore di stima così ottenuto è inoltre avvalorato dal metodo sintetico-comparativo che praticamente converge allo stesso risultato, per una differenza percentuale inferiore a 1%.

Per questo motivo, si assume quale più probabile valore di mercato del bene in oggetto l'importo restituito dal metodo di capitalizzazione diretta del reddito:

Valore complessivo finale**€ 3.597.511,59**

(diconsi Euro tremilionicinquecentonovantasettemilacinquecentoundici/59)

NOTA

Qualora si intendesse suddividere l'immobile in lotti distinti, il valore complessivo potrebbe accrescersi, a fronte di una riconversione del complesso in più unità ad uso ufficio o deposito con un taglio più "vendibile", in un settore di mercato comunque in difficoltà in questo momento storico. L'incremento di valore dovrà essere calcolato deducendo dalla somma dei valori dei singoli lotti individuati, il costo dei lavori da eseguire per realizzare la suddivisione stessa.

Al riguardo, il costo dei lavori necessari per rendere effettiva l'ipotizzata suddivisione è da ritenersi modesto a fronte del potenziale incremento ottenibile. Si tratta infatti di un immobile originariamente suddiviso in più unità ufficio che nel corso degli anni sono state unite senza l'esecuzione di significativi lavori di redistribuzione delle tramezzature interne. Ciò rende agevole e velocemente fattibile una risuddivisione ricreando le precedenti unità.

Nell'ottica di realizzare questa operazione, occorrerà rispettare tutti gli standard urbanistici attualmente vigenti, ivi compreso il rispetto degli standard di parcheggio in funzione della specifica destinazione d'uso. Le indagini

condotte hanno evidenziato una probabile saturazione delle aree a parcheggio, che rende necessario un calcolo specifico ed eventualmente l'utilizzo di ulteriori aree interne o esterne all'immobile.

Trento, 15 settembre 2017

ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROV. DI TRENTO Il tecnico estimatore:
dott.ing. ANTONIO ARMANI dott. ing. Antonio Armani
ISCRIZIONE ALBON° 1251



ALLEGATI

Allegato 1 – Incarico

Allegato 2 – Estratti del Libro fondiario

Allegato 3 – Estratti catastali

Allegato 4 – Elenco pratiche edilizie P.Ed. 5747 C.C. Trento

Allegato 5 – Attestato di prestazione energetica

Allegato 6 – Deposito dichiarazioni di conformità impianti

Allegato 7 – Piante e sezioni edificio

Allegato 8 – Piante per individuazione vani

Allegato 9 – Documentazione fotografica

Allegato 10 – Contratto di locazione porzione di immobile di proprietà di SEA Spa

Allegato 11 – Banche dati delle quotazioni immobiliari

Allegato 12 – Calcolo del saggio di capitalizzazione

Allegato 13 – Rapporti strumentali: porzione dedicata ad uffici

Allegato 14 – Rapporti strumentali: porzione dedicata a depositi

ASTAlegale.net

Allegato 1 – Incarico



----- Messaggio Inoltrato -----

Oggetto: materiale per perizia immobile

Data: Wed, 19 Jul 2017 20:46:29 +0200

Mittente: Luca Maurina <maurina.luca@seatn.com>

A: armani@interstudio.tn.it

CC: torresani@interstudio.tn.it, Corinna Cappelletti <Cappelletti.Corinna@seatn.com>

domani mattina la rag. Corinna Cappelletti ti aspetta.

Ho messo tutta la documentazione cartacea in ns. possesso per l'immobile in un'ufficio a tua disposizione (soprattutto quanto è relativo agli ultimi lavori di ristrutturazione).

Ti ho anche lasciato sul tavolo una chiavetta con i materiale in pdf o altri formati che ti puoi scaricare.

Ho inserito anche un primo elenco di attrezzature (quelle affittate a Sea CS srl - non consideralo come il ns. inventario poiché manca tutto il mobilio ma un primo elenco).

Sul tavolo ti ho anche lasciato i recapiti dell'arch. Francesco Baravelli (Studio Siteco di Rovereto) che ha seguito a suo tempo tutti i lavori

Dimmi che cosa altro ti manca.

Buon lavoro.

Luca Maurina
Amministratore unico

maurina.luca@seatn.com



SOLUZIONI ESPERTE PER L'UOMO E L'AMBIENTE

SEA SpA

Via Ernesto Sestan, 17

38121 TRENTO

T. (+39). 0461. 433.462

F. (+39). 0461. 433.444

W. <http://www.grupposea.net>

Rispetta l'ambiente. Non stampare questa mail se non è necessario.

Le informazioni contenute o allegate in questo messaggio di posta elettronica sono unicamente di pertinenza del mittente e sono destinate esclusivamente al destinatario indicato. Ogni reinvio, diffusione, copia e altro utilizzo o qualunque azione basata sul presente messaggio da parte di persone o entità diverse dal destinatario, se non espressamente autorizzate dal mittente, sono proibiti. Qualora non foste i destinatari, vogliate immediatamente informarci con lo stesso mezzo ed eliminare il messaggio, con gli eventuali allegati, senza trattenerne copia. Qualsiasi utilizzo non autorizzato del contenuto di questo messaggio, costituisce una violazione del D.LGS. 196/03 sulla tutela dei dati personali.

Allegato 2 – Estratti del Libro fondiario





COPIA COMPLETA DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE

Copia senza valore certificativo ai sensi dell'articolo 19 comma 4 del regolamento di attuazione della L.R. 4/99

PARTITA TAVOLARE

COMUNE CATASTALE 406 Trento

8274 II

Apertura il 16/05/2008

DISTRETTO Trento

Piombi *** Nessun piombo ***

Ultimo piombo evaso

P.M.2 Piombi *** Nessun piombo ***

Ultimo piombo evaso G.N. 9894/2016

A1

Particella	Corpo tavolare	Dati catastali al 21/07/2017				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.ed. 5747		Edificio	0	2300	-	-

A2

P.M.1 A piano interrato: terrapieno, fossa vano scala, fossa montacarichi;
a pianoterra: scala da piano terra a primo piano, tre uffici, archivio, parcheggio, anti wc, wc, due ripostigli, vano montacarichi da piano terra fino a primo piano, due disimpegni;
a piano soppalchi: ripostiglio;
a primo piano: due depositi, ufficio, anti wc, wc, disimpegno;
a piano copertura 1°: copertura, botola e relativo cupolino, cupolino, botola, sala macchine montacarichi;
a piano copertura 2°: copertura sala macchine.

P.M.2 A piano interrato: terrapieno, tre fosse vano scale e tre fosse montacarichi;
a pianoterra: due ingressi, nove depositi, archivio, cinque ripostigli, tre anti wc, tre wc, tre vani montacarichi da pianoterra a primo piano, due atri, quattro uffici, sei parcheggi, disimpegno, quattro scale da pianoterra a primo piano, tre scale da pianoterra a piano soppalco, due scale a chiocciola da pianoterra a piano soppalco;
a piano soppalchi: tre soppalchi, tre ripostigli;
a piano primo: venticinque uffici, due ripostigli, cinque depositi, deposito con scala, tre anti wc, tre wc, quattro corridoi, nove archivi, disimpegno, due sale riunioni, centrale termica;
a piano copertura 1°: copertura, tre sale macchine montacarichi, tre botole, tre botole e relativo cupolino, undici cupolini;
a piano copertura 2°: tre coperture sala macchine.

PARTI COMUNI: Fra le porzioni:
- 1 e 2 a pianoterra: cortile; a piano copertura 1°: passaggio, centrale termica; a piano copertura 2°: copertura centrale termica.

18/10/1979 - G.N. 4108/2 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

passo e ripasso a piedi e con veicoli di ogni genere da esercitare sulle intere p.fond. 319/1 e 319/2, su una striscia di terreno larga ml. 6,50 delle p.fond. 318/2 e 317/2 e su una striscia di terreno larga ml. 8 della p.fond. 316/1, come da planimetria.

a favore p.ed. 5747

a carico p.f. 316/1, p.f. 317/2, p.f. 318/2, p.f. 319/1, p.f. 319/2



COPIA COMPLETA DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE

18/10/1979 - G.N. 4108/4 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

passo e ripasso a piedi e con veicoli di ogni genere da esercitare come da planimetria

a favore p.ed. 5747

a carico p.f. 319/3

10/04/1985 - G.N. 1777/3 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

passo e ripasso a piedi e con mezzi meccanici di ogni genere a carico di parte, da esercitarsi nel luogo con colore grigio in planimetria e a sensi dell'art. 6 del documento

a favore p.ed. 5747

a carico p.f. 312/2, p.f. 312/6, p.f. 314/2

10/04/1985 - G.N. 1777/15 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

passo e ripasso a piedi e con mezzi meccanici di ogni genere, da esercitarsi nel luogo indicato con reticolo a linee oblique in planimetria ed ai sensi articolo 4 del documento, a carico di parte dei cortili e del tunnel comuni

a favore p.ed. 5747

a carico p.ed. 5746 P.M. 3, p.ed. 5746 P.M. 5, p.ed. 5746 P.M. 6, p.ed. 5746 P.M. 7, p.ed. 5746 P.M. 8, p.ed. 5746 P.M. 9, p.ed. 5746 P.M. 10, p.ed. 5746 P.M. 11, p.ed. 5746 P.M. 12, p.ed. 5746 P.M. 13, p.ed. 5746 P.M. 14, p.ed. 5746 P.M. 15, p.ed. 5746 P.M. 16

10/04/1985 - G.N. 1777/17 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

tollerare il parcheggio con veicoli di ogni genere a carico di parte del fondo servente, da esercitarsi nel luogo indicato con reticolo a linee oblique tratteggiate in planimetria ed a sensi dell'art.5 dell'atto.

a favore p.ed. 5747

a carico p.ed. 6110

10/04/1985 - G.N. 1777/18 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

passo e ripasso a piedi e con mezzi meccanici di ogni genere a carico di parte del fondo servente da esercitarsi nel luogo con colore grigio in planimetria e a sensi art.6 dell'atto.

a favore p.ed. 5747

a carico p.ed. 6110

10/04/1985 - G.N. 1777/19 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

passo e ripasso a piedi e con mezzi meccanici di ogni genere, a carico di parte, da esercitarsi nel luogo con colore grigio in planimetria e a sensi art. 6 del documento

a favore p.ed. 5747

a carico p.ed. 5836

15/09/2004 - G.N. 6828/5 EVIDENZA DIVISIONE MATERIALE

G.N. 6828/2004 P.M. 1, P.M. 2

riguarda p.ed. 5747

C COMUNE

01/09/1938 - G.N. 1586/88 INTAVOLAZIONE ONERE REALE

del contributo di bonifica

a carico p.ed. 5747

R.D. 13. 02.1933 n. 215



COPIA COMPLETA DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE

10/04/1985 - G.N. 1777/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

passo e ripasso a piedi e con mezzi meccanici di ogni genere, da esercitarsi sui tratti di strada segnati con colore grigio in planimetria e a sensi art. 2 del documento

a carico p.ed. 5747

a favore p.ed. 5746 P.M. 2, p.ed. 5746 P.M. 3, p.ed. 5746 P.M. 4, p.ed. 5746 P.M. 5, p.ed. 5746 P.M. 6, p.ed. 5746 P.M. 7, p.ed. 5746 P.M. 8, p.ed. 5746 P.M. 9, p.ed. 5746 P.M. 10, p.ed. 5746 P.M. 11, p.ed. 5746 P.M. 12, p.ed. 5746 P.M. 13, p.ed. 5746 P.M. 14, p.ed. 5746 P.M. 15, p.ed. 5746 P.M. 16

Atto d.d. 11/03/1985

10/04/1985 - G.N. 1777/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

passo a piedi e con veicoli di ogni genere, da esercitarsi nel luogo indicato con reticolo nero in planimetria e a sensi art. 8 del documento, per il fondo servente limitatamente a parte

a carico p.ed. 5747

a favore p.ed. 5746 P.M. 6

Atto d.d. 11/03/1985

B - P.M. 1

Brennercom S.P.A. sede di Bolzano - quota 1/1

30/06/2005 - G.N. 4615/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Contratto d.d. 21/06/2005

C - P.M. 1

03/01/2006 - G.N. 28/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA

EUR 600.000,00

per l'importo complessivo di EUR 900.000,00 di cui EUR 600.000,00 per capitale, interessi al tasso annuo del 3,124% interessi di mora al tasso annuo del 5,124% ed accessori ai sensi dell'art. 6 del contratto

a carico p.ed. 5747 P.M. 1

Banca Di Trento E Bolzano S.P.A. sede di Trento

Atto d.d. 22/12/2005

B - P.M. 2

Sea Spa sede di Trento, 01268980222 - quota 1/1

24/01/2005 - G.N. 452/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Atto d.d. 03/11/2004

C - P.M. 2



COPIA COMPLETA DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE

27/07/2004 - G.N. 5702/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA

EUR 2.485.000,00

di capitale, per EUR 1.242.500,00 per un triennio di interessi al tasso di mora del 6,25%, spese ed accessori

a carico p.ed. 5747 P.M. 2

Cassa Rurale Pinetana Fornace E Seregnano - Banca Di Credito Cooperativo - Società Cooperativa sede di Baselga di Pinè

Atto d.d. 26/07/2004

04/08/2004 - G.N. 5976/1 Atto d.d. 02/08/2004

15/07/2010 - G.N. 6603/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA

Contemporaneità di grado G.N. 6604/2010

EUR 425.000,00

di capitale ed EUR 212.500,00 per tre annualità di interessi al tasso del 6,00% annuo, spese ed accessori, con applicazione delle clausole di indicizzazione ai sensi dell'art. 2 del contratto

a carico p.ed. 5747 P.M. 2

Cassa Rurale di Aldeno e Cadine Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa sede di Aldeno, 00107560229

Atto d.d. 13/07/2010

03/11/2010 - G.N. 9802/1 ANNOTAZIONE

dell'awenuto pagamento dell'intera somma mutuata di EUR 425.000,00 di cui al diritto di ipoteca sub G.N.6603/2010

15/07/2010 - G.N. 6604/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA

Contemporaneità di grado G.N. 6603/2010

EUR 425.000,00

di capitale ed EUR 212.500,00 per tre annualità di interessi al tasso del 6,00% annuo, spese ed accessori, con applicazione delle clausole di indicizzazione ai sensi dell'art. 2 del contratto

a carico p.ed. 5747 P.M. 2

Cassa Rurale Pinetana Fornace e Seregnano Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa sede di Baselga di Pinè, 00109200220

Atto d.d. 13/07/2010

03/11/2010 - G.N. 9801/1 ANNOTAZIONE

dell'awenuto pagamento dell'intera somma mutuata di EUR 425.000,00 di cui al diritto di ipoteca sub G.N. 6604/2010

23/11/2016 - G.N. 9894/1 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA

EUR 1.539.477,25

importo complessivo, comprensivo di EUR 1.520.150,00 di capitale, interessi e spese come da decreto ingiuntivo, oltre ad ulteriori interessi al tasso dell'8,05% dall' 8 novembre 2016 al saldo

a carico p.ed. 5747 P.M. 2

Atzwanger Spa sede di Bolzano, 02227070212

Decreto ingiuntivo d.d. 21/10/2016



COPIA COMPLETA DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE

Copia realizzata mediante sistema informativo automatizzato

Blocchi utili ai fini della liquidazione n. 2 - Euro 6,00



COMPLETA.

G.N. 6828/2004

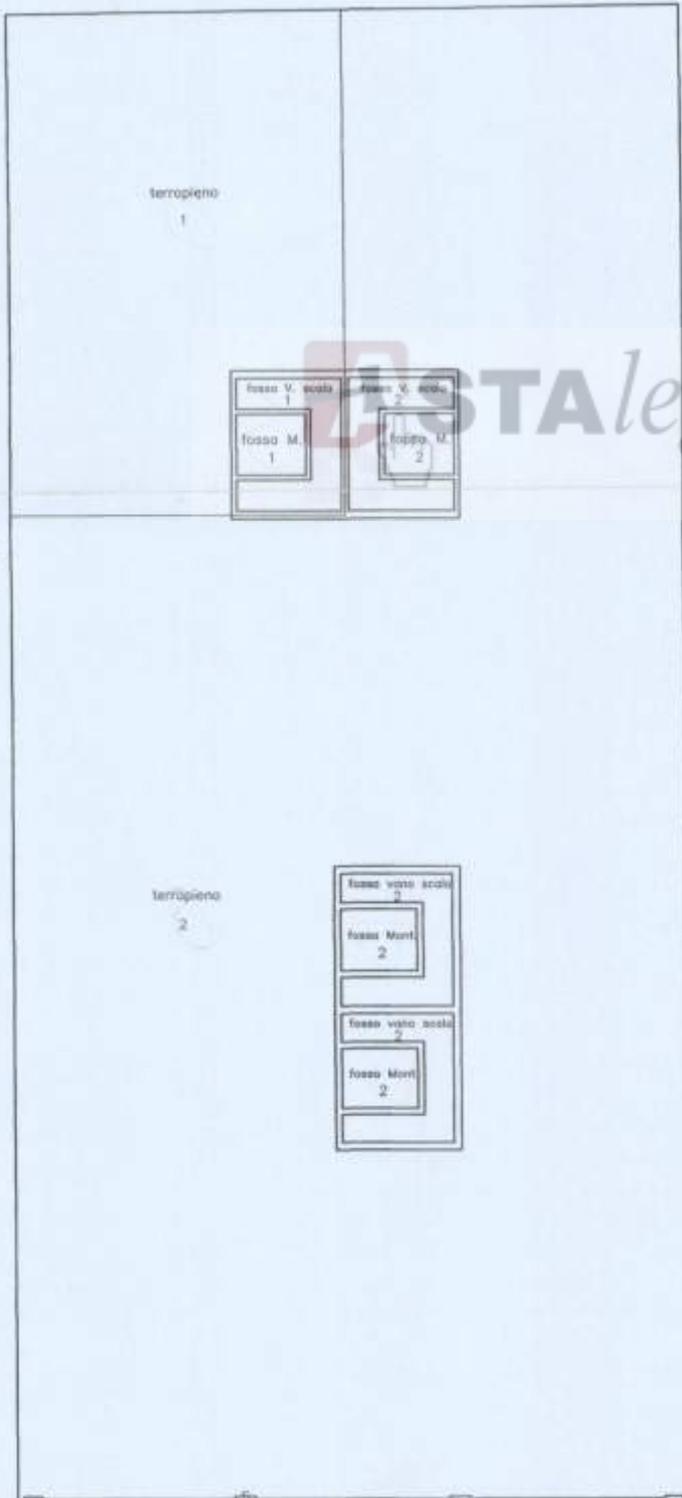
PIANO DELLA CASA MATERIALMENTE DIVISA

P. EDIF. 5747

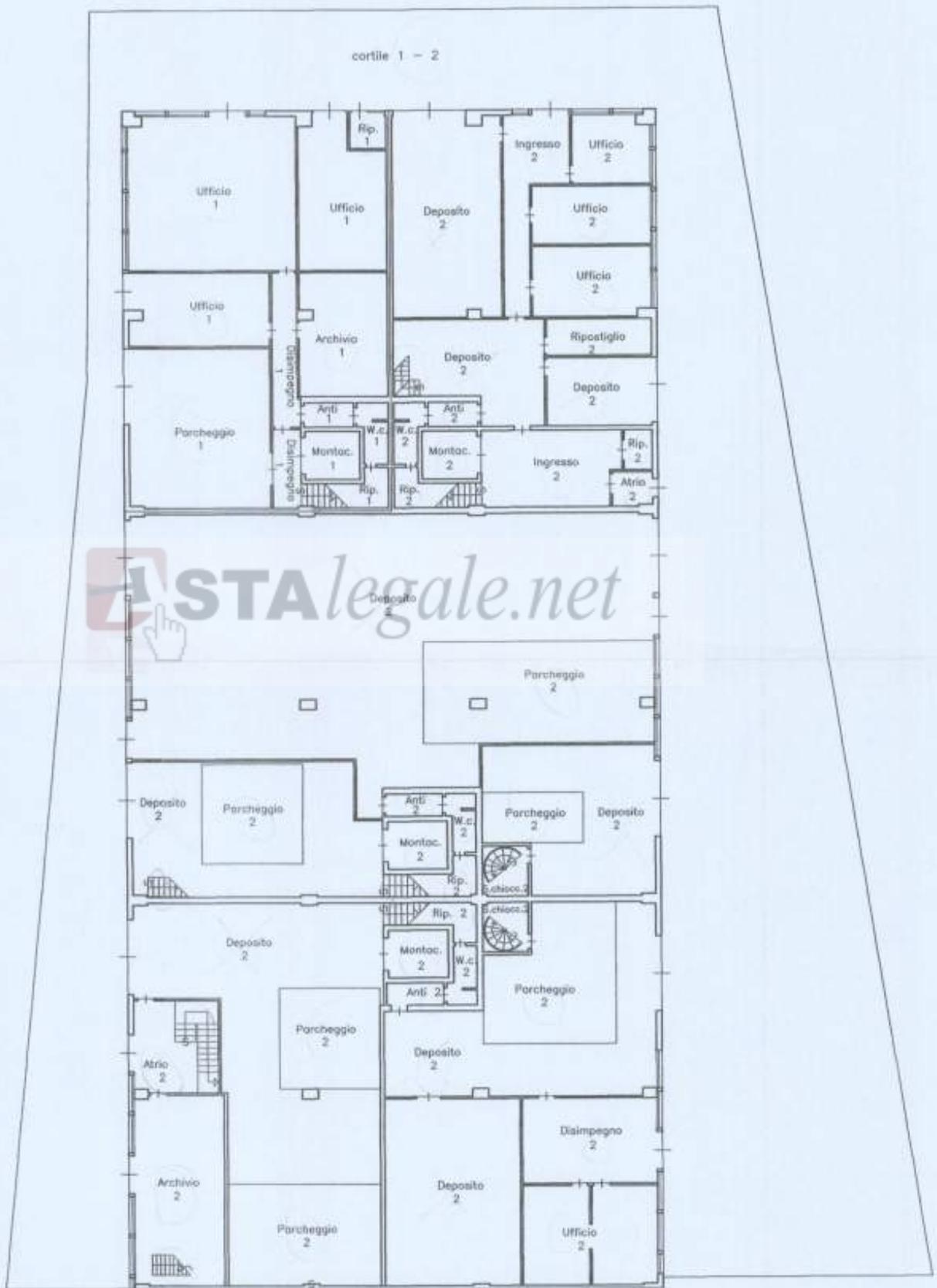
C. C. TRENTO

DA RILIEVO, IN CONFORMITA'
ALLO STATO REALE
TRENTO, 6 AGOSTO 2004

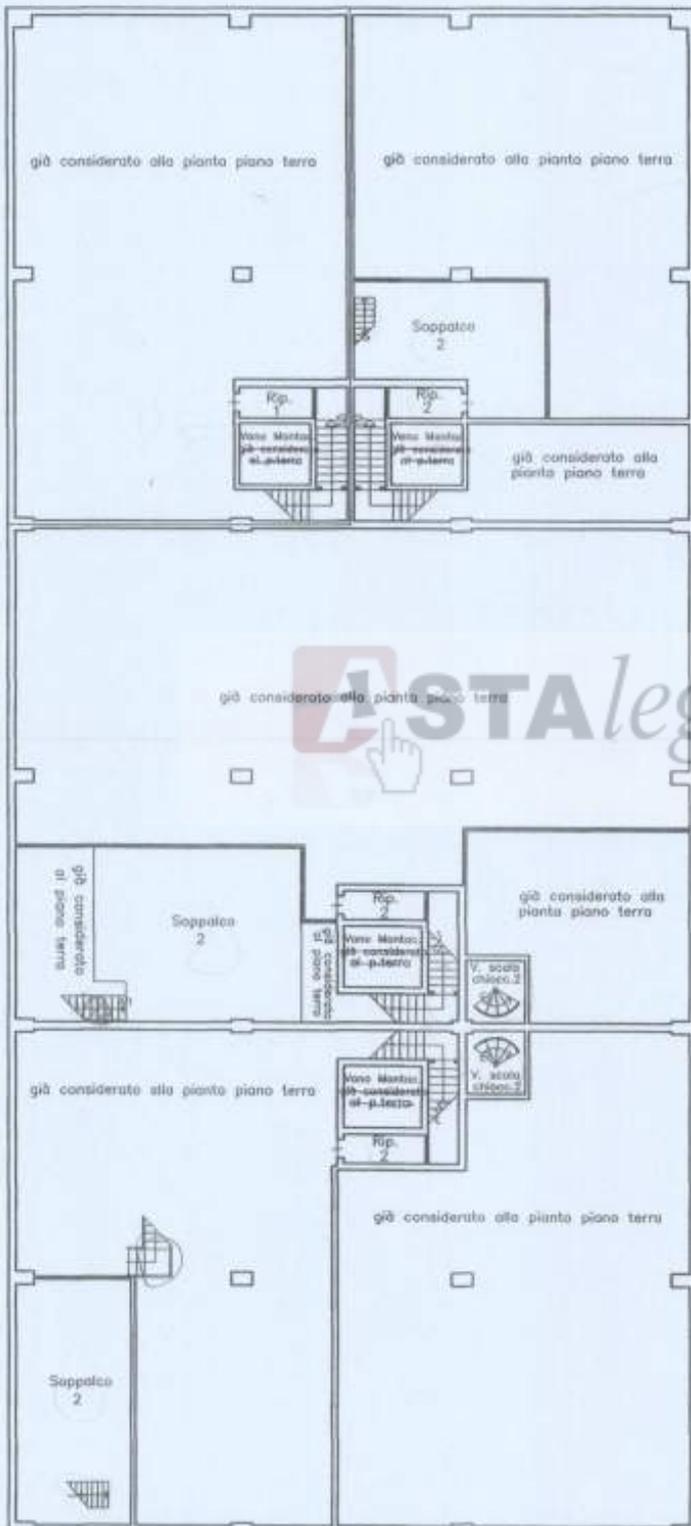
IL TECNICO
geom. Antonio Andrey



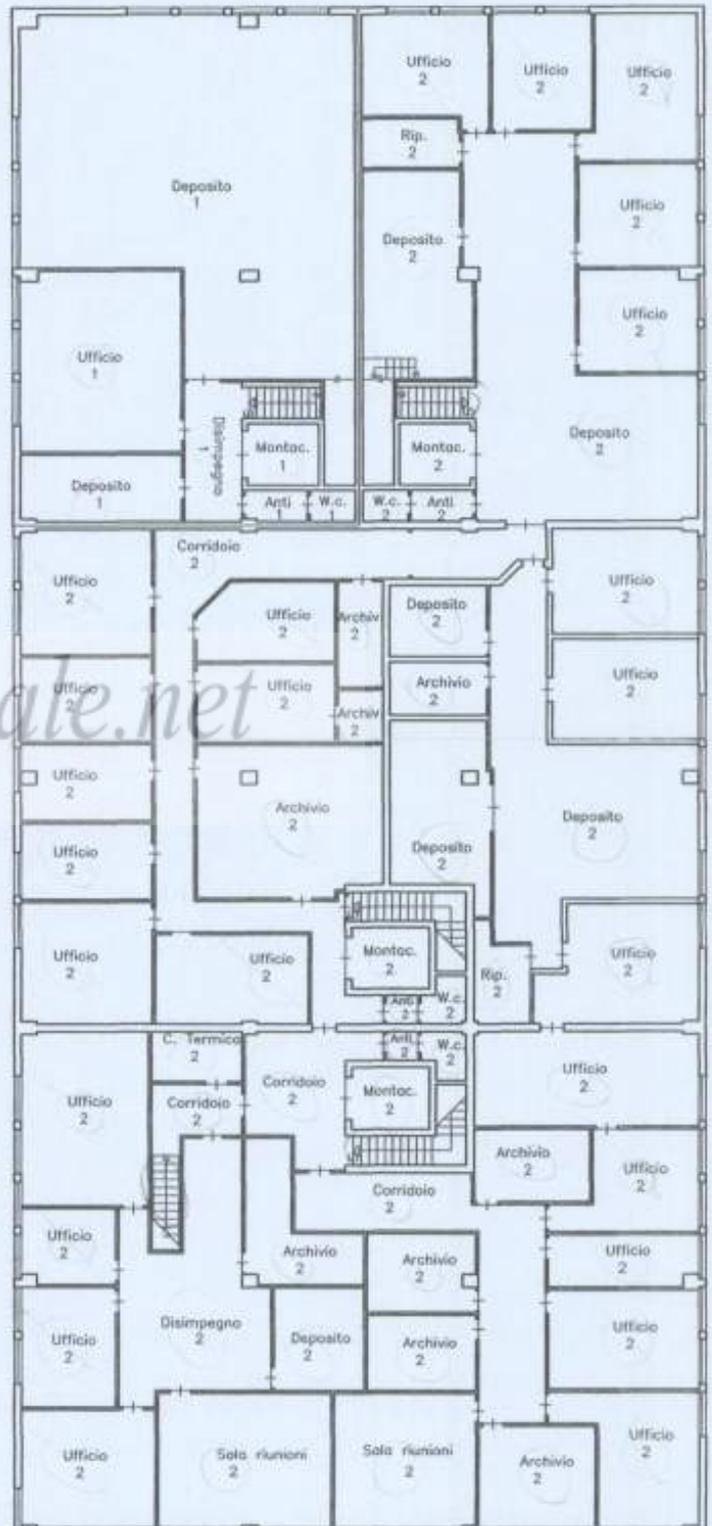
ESTRATTO MAPPA FOGLIO 15 P.E.D. 5747 scala 1:1000
CONFORME ALLE RISULTANZE DELLA MAPPA DI
CONSERVAZIONE ALLA DATA DEL 6/08/2004.



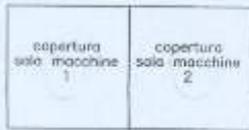
ASTAlegale.net



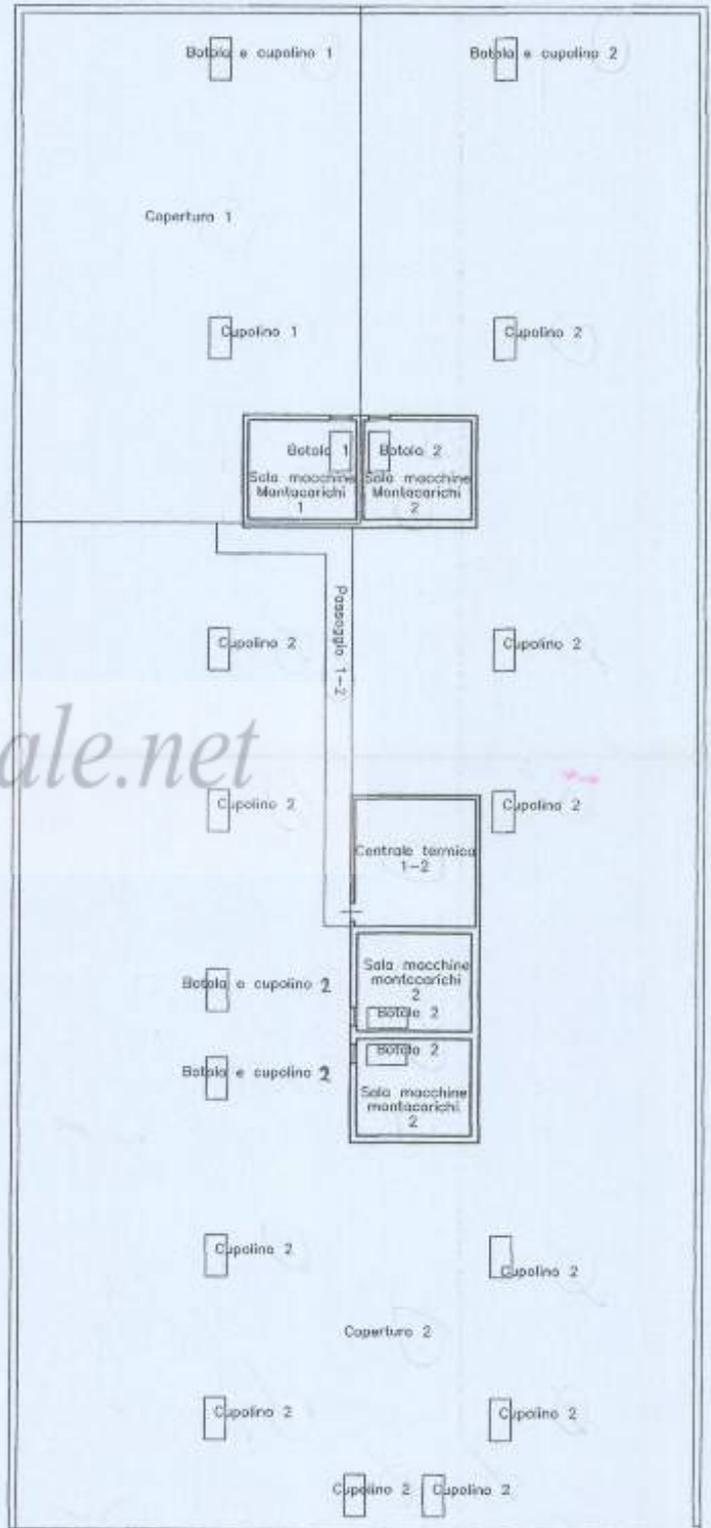
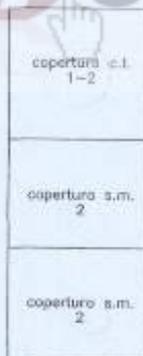
PIANTA PIANO SOPPALCHI



PIANTA PIANO PRIMO



già considerato alla pianta piano copertura 1*

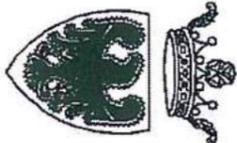


PIANTA PIANO COPERTURA 2* (delle S.M. e C.T.)

PIANTA PIANO COPERTURA 1* (TETTO)

Allegato 3 – Estratti catastali



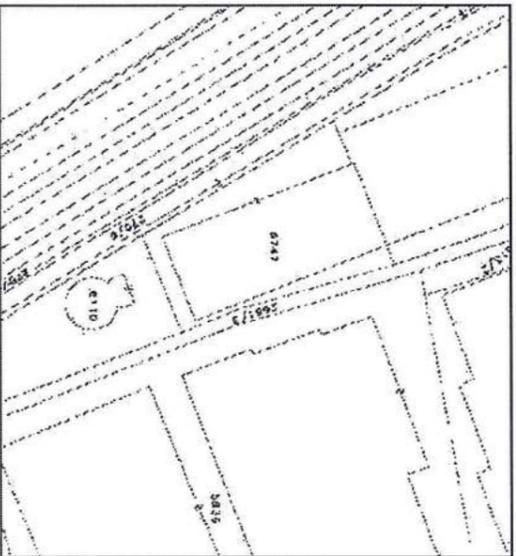


SERVIZIO CATASTO

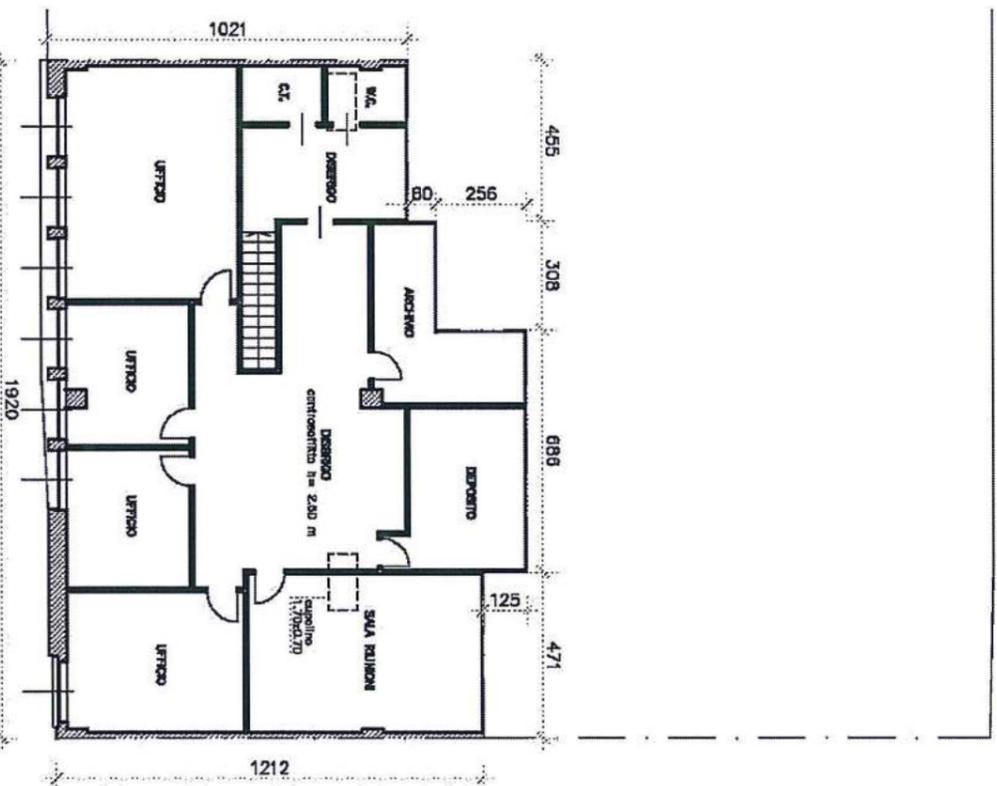
UFFICIO DEL CATASTO DI: TRENTO

Ufficio del Catasto di TRENTO - Data rilascio: 25/07/2017 - Operatore: LNRMRZ G - Totale schede: 1
Scheda n. 2 TRENTO - Provincia AUTONOMA DI TRENTO - C.C.: 4060 - Uff. AMMINISTRATIVO PM: 2
Data pres.: 24-04-2012 - Formato: A3 (297 x 420) - Formato: A3 (297 x 420) - Ediz. scala: 1:1
P.ed.: 5947 - Sub. 10 p.m. 2 P.T. 8274

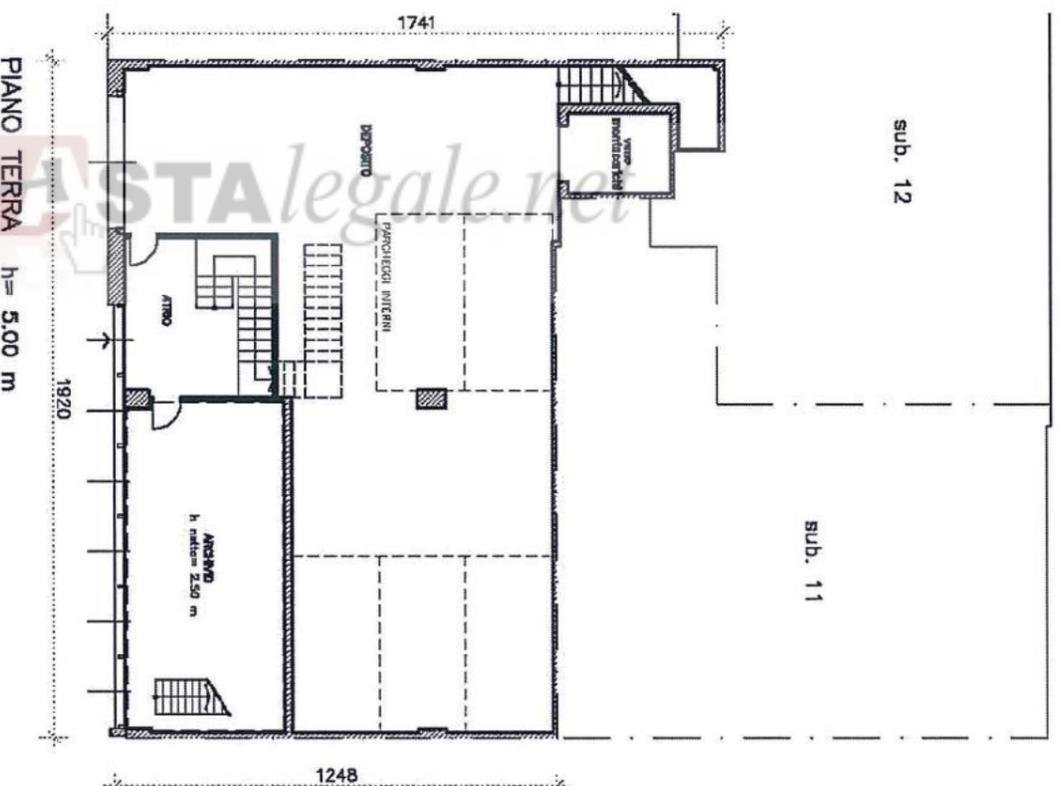
PROT. _____ (riservato all'Ufficio) N. d'ord. 1 di N. fogli 1



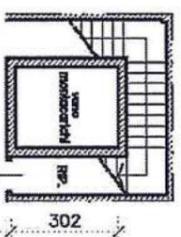
ESTRATTO MAPPA
scala 1:2000



PIANO PRIMO h=4,00 m



PIANO TERRA h=5,00 m



SOPPALCO hm.=2,00m



SOPPALCO h=2,20 m

ASTALEGALE.NET

sub. 12

sub. 11

orientamento



SCALA 1:200

Indicare le principali misure esterne

Rilievo in conformità allo stato reale

Data 10/04/2011

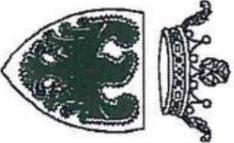
Timbro e firma (*) (*non dovuta per invio telematico)

Compiato da ARCH. PIER FRANCESCO BARAVELLI

Iscritto all'ORDINE DEGLI ARCHITETTI

della Prov. di TRENTO N. 660

Mod. Arn (Fabbricati)

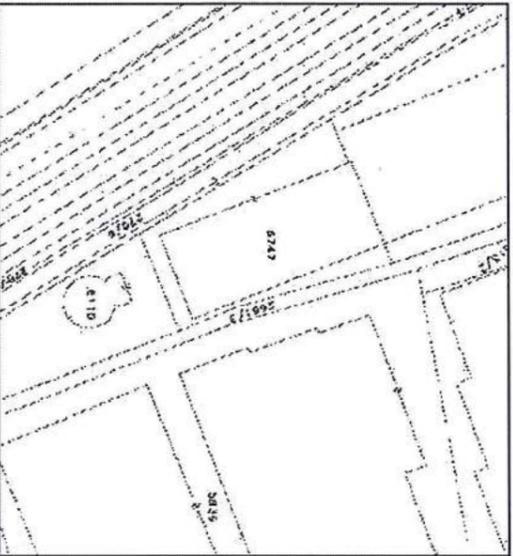


PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO
SERVIZIO CATASTO

UFFICIO DEL CATASTO DI: TRENTO

Ufficio del Catasto di TRENTO - Data rilascio: 25/07/2017 - Operatore: LNRMRZ G - Totale schede: 1
C.C.: TRENTO - P.ed. 574 - Sub. 11 p.m. 2 P.T. 8274

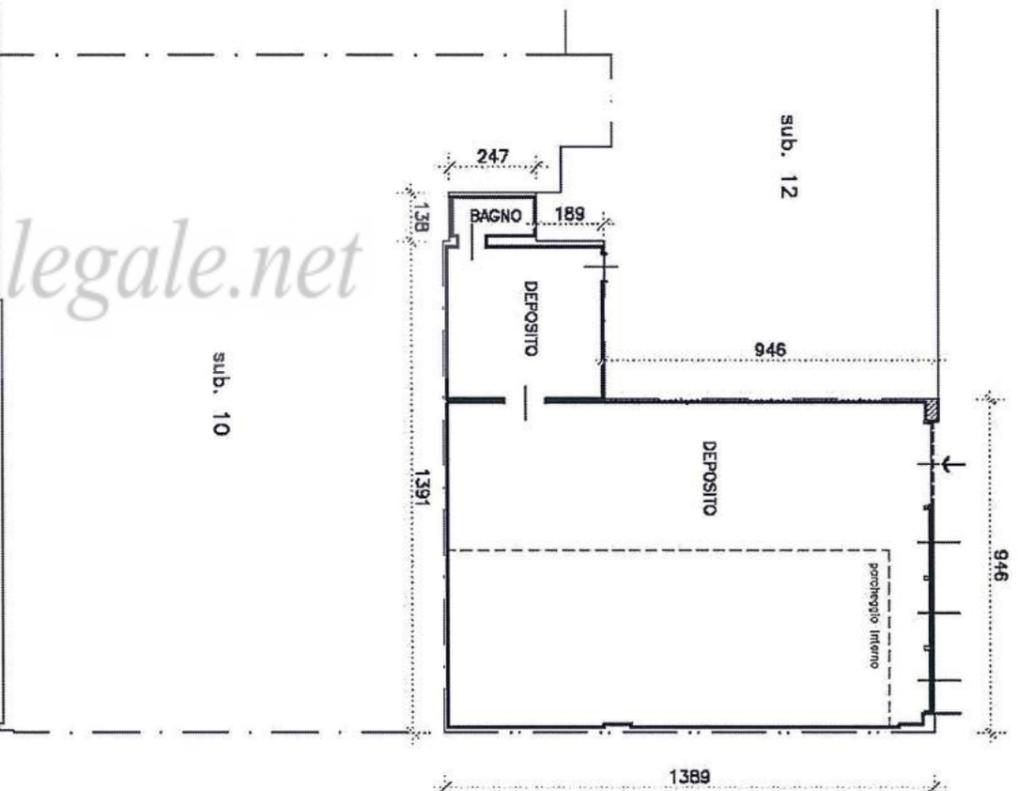
PROT. _____ (riservato all'Ufficio) N. d'ord. 1 di N. fogli 1



ESTRATTO MAPPA
scala 1:2000



PIANO TERRA h = 5.00 m



Compiato da ARCH. PIER FRANCESCO BARAVELLI
Iscritto all'ORDINE DEGLI ARCHITETTI
della Prov. di TRENTO N. 660
Mod. Arn (Fabbricati)

Rilievo in conformità allo stato reale
Data 10/04/2011
Timbro e firma (*)
(*non dovuta per invio telematico)

orientamento
SCALA 1:200
Indicare le principali misure esterne



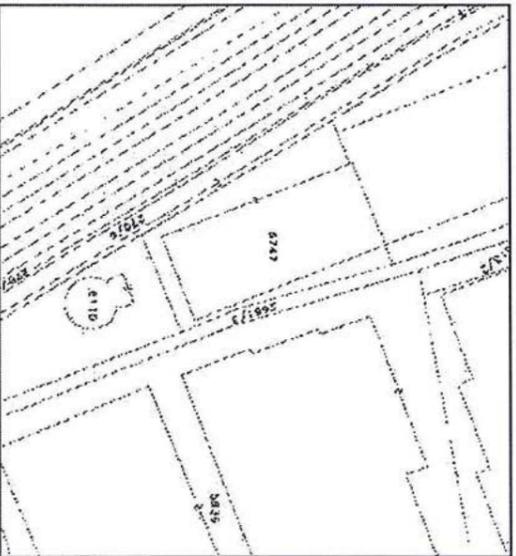
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO
SERVIZIO CATASTO

UFFICIO DEL CATASTO DI: TRENTO

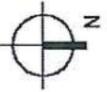
Ufficio del Catasto di TRENTO - Data rilascio: 25/07/2017 - Operatore: LNRMRZ G - Totale schede: 3

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO - C.C.: 4060401001 - AMMINISTRATORE: TRENTO
Prot. 6924.001.2012 - Data Pres.: 24-04-2012 - Formato: A3 (297 x 420) - Fogli scala: 1:1
C.C.: TRENTO - P.ed. 5747 - Sub. 12 - p.m. 2 - P.T. 8274

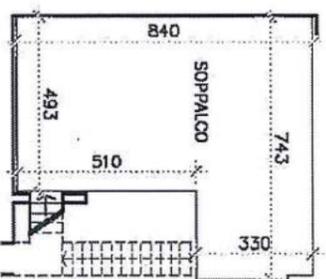
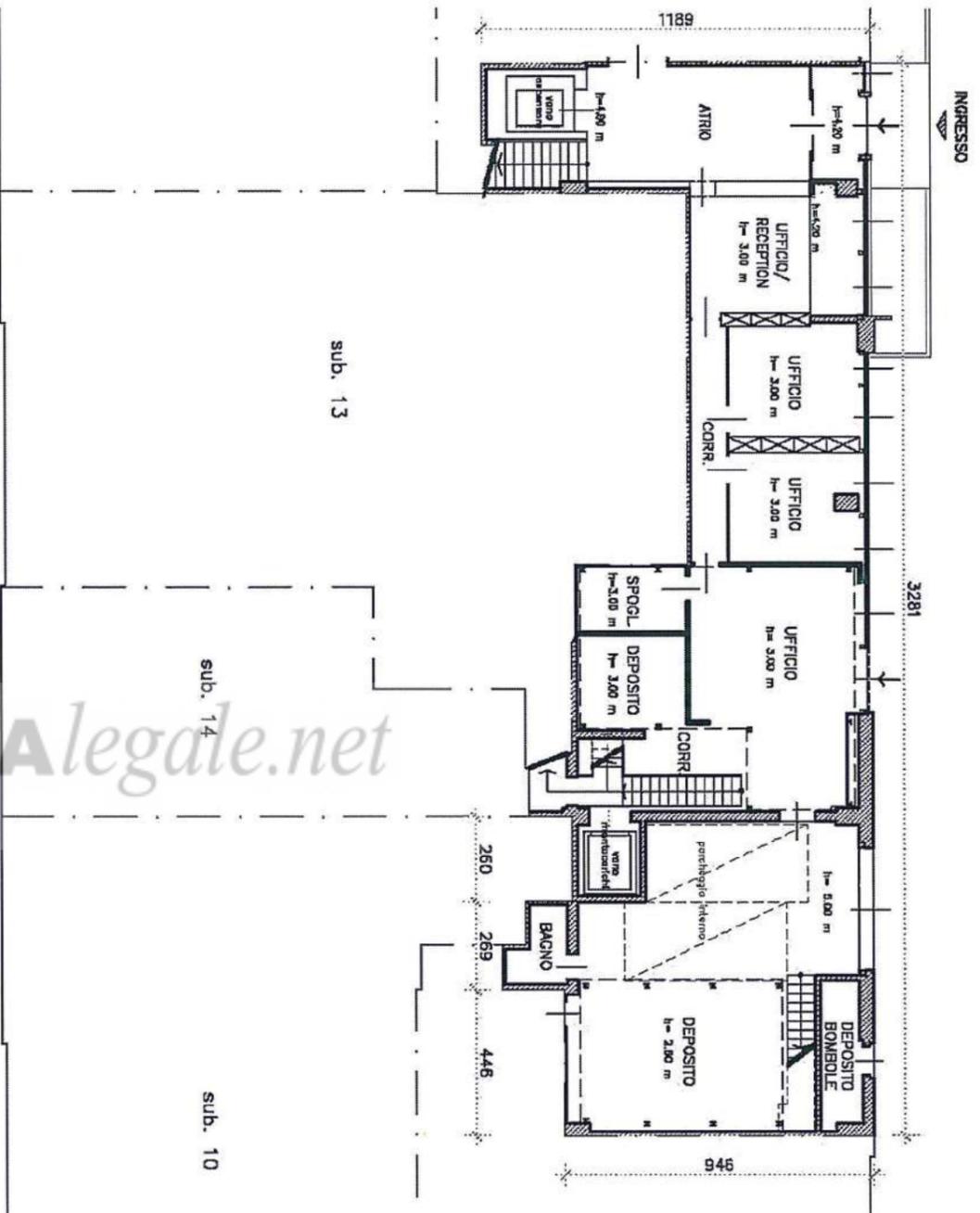
PROT. _____ (riservato all'Ufficio) N. d'ord. 1 di N. fogli 3



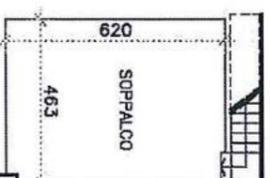
ESTRATTO MAPPA
scala 1:2000



PIANO TERRA



SOPPALCO
h=1.85 m



SOPPALCO
h=2.26 m



orientamento



SCALA 1:200

Indicare le principali misure esterne

Rilievo in conformita' allo stato reale

Data 10/04/2011

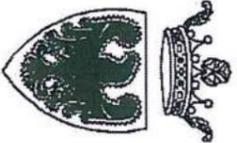
Timbro e firma (*) _____ (*non dovuta per invio telematico)

Compiato da ARCH. PIER FRANCESCO BARAVELLI

Iscritto all'ORDINE DEGLI ARCHITETTI

della Prov. di TRENTO N. 660

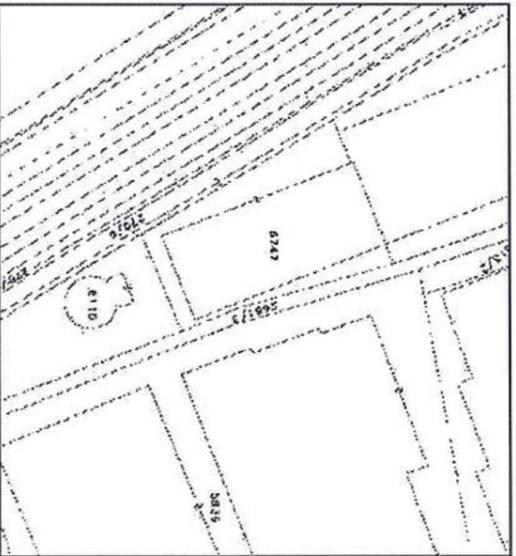
Mod. Am (Fabbricati)



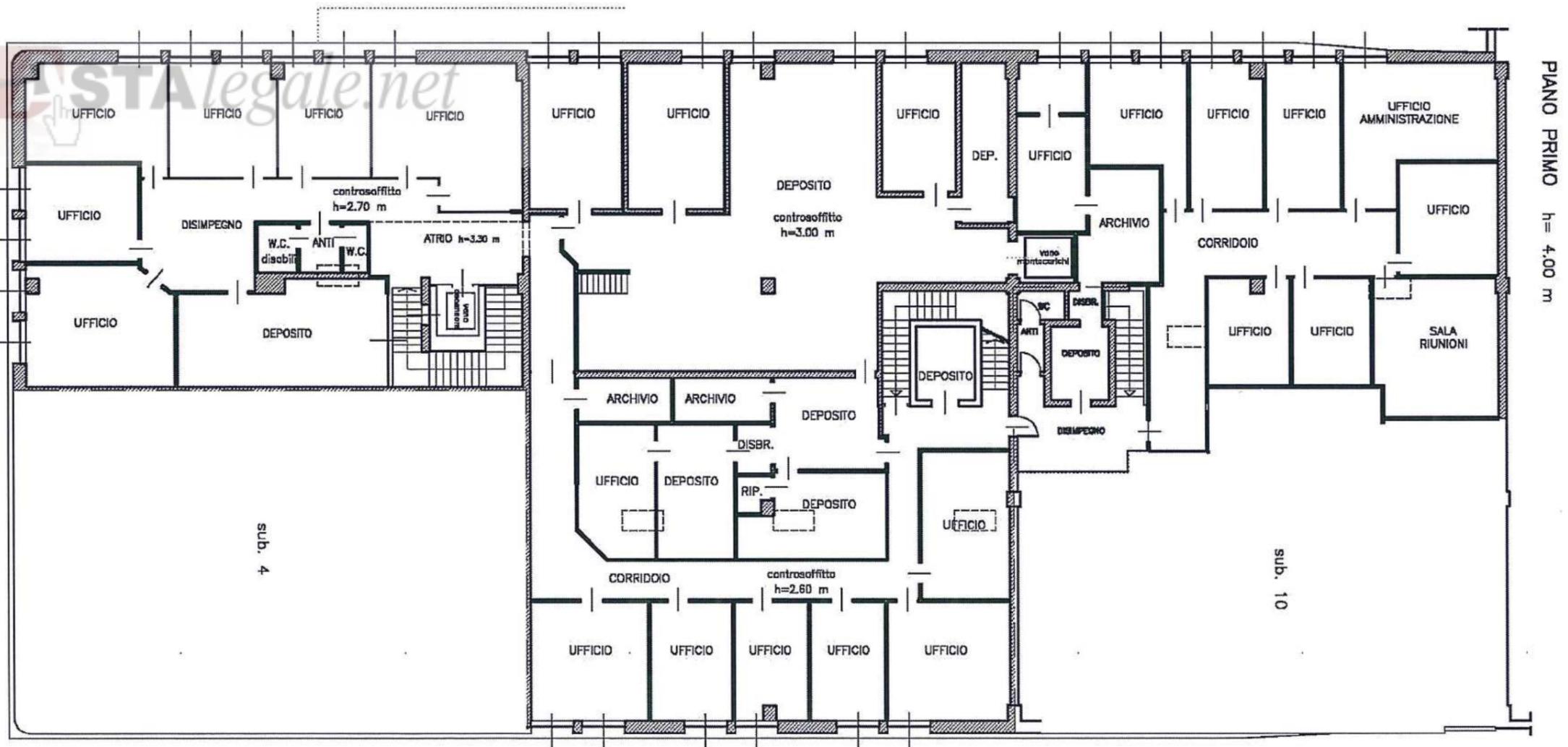
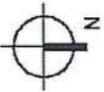
SERVIZIO CATASTO
 UFFICIO DEL CATASTO DI: TRENTO

PROT. _____ (riservato all'Ufficio)

N. d'ord. 2 di N. fogli 3



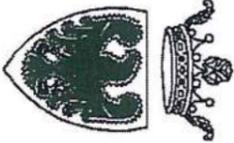
ESTRATTO MAPPA
 scala 1:2000



Compiato da ARCH. PIER FRANCESCO BARAVELLI
 iscritto all'ORDINE DEGLI ARCHITETTI
 della Prov. di TRENTO N. 660
 Mod. Am (Fabbricati)

Rilievo in conformità allo stato reale
 Data 10/04/2011
 Timbro e firma (*)
 (*non dovuta per invio telematico)

orientamento
 SCALA 1:200
 Indicare le principali misure esterne



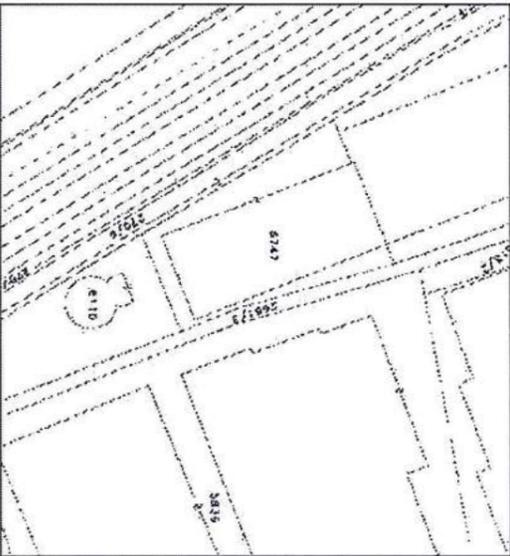
Ufficio del Catasto di TRENTO - Data rilascio: 25/07/2017 - Operatore: LNRMRZ-G - Totale schede: 3
 PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO - C.C.: 406000000 - SEGRETERIA SUBALPINA - TRENTO - P. tel. 0461/200112 - Data pres.: 24-04-2012 - Formato: A3 (297 x 420) - Ediz. scala: 1:1
 SERVIZIO CATASTO
 P.ed. 574

UFFICIO DEL CATASTO DI: TRENTO

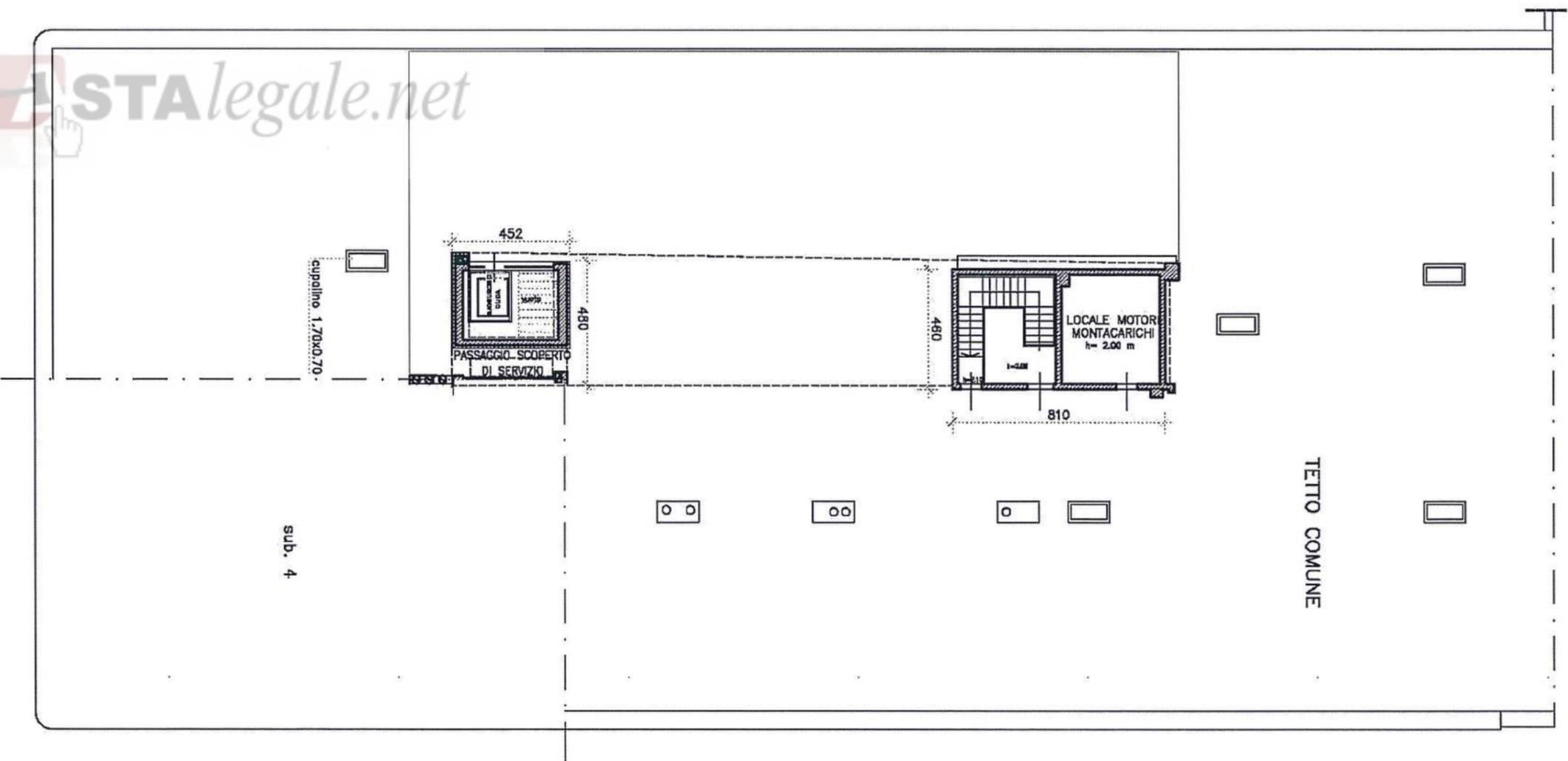
PROT. _____ (riservato all'Ufficio)

N. d'ord. 3 di N. fogli 3

Sub. 12 p.m. 2 P.T. 8274



ESTRATTO MAPPA
 scala 1:2000



orientamento



SCALA 1:200

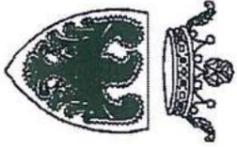
Indicare le principali misure esterne

Rilievo in conformità* allo stato reale

Data 10/04/2011

Timbro e firma (*) _____ (*non dovuta per invio telematico)

Compiato da ARCH. PIER FRANCESCO BARAVELLI
 Iscritto all'ORDINE DEGLI ARCHITETTI
 della Prov. di TRENTO N. 660
 Mod. Arn (Fabbricati)

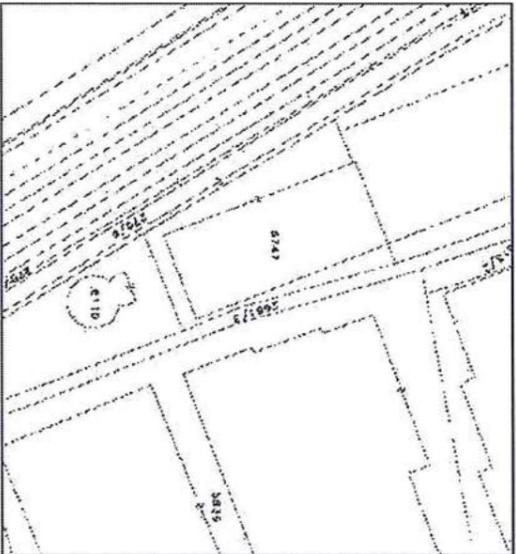


Ufficio del Catasto di TRENTO - Data rilascio: 25/07/2017 - Operatore: LNRMRZ-G - Totale schede: 1
 PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO G.C.: 400040106 - SIAIINSTRUMENTARIO P.M.: 2 TRENTO
 SERVIZIO CATASTO P.01: 6924/001/2012 - Data pres.: 24-04-2012 - Formato: A3 (297 x 420) - Fogli scala: 1:1
 P.ed. 5747 Sub. 13 p.m. 2 P.T. 8274

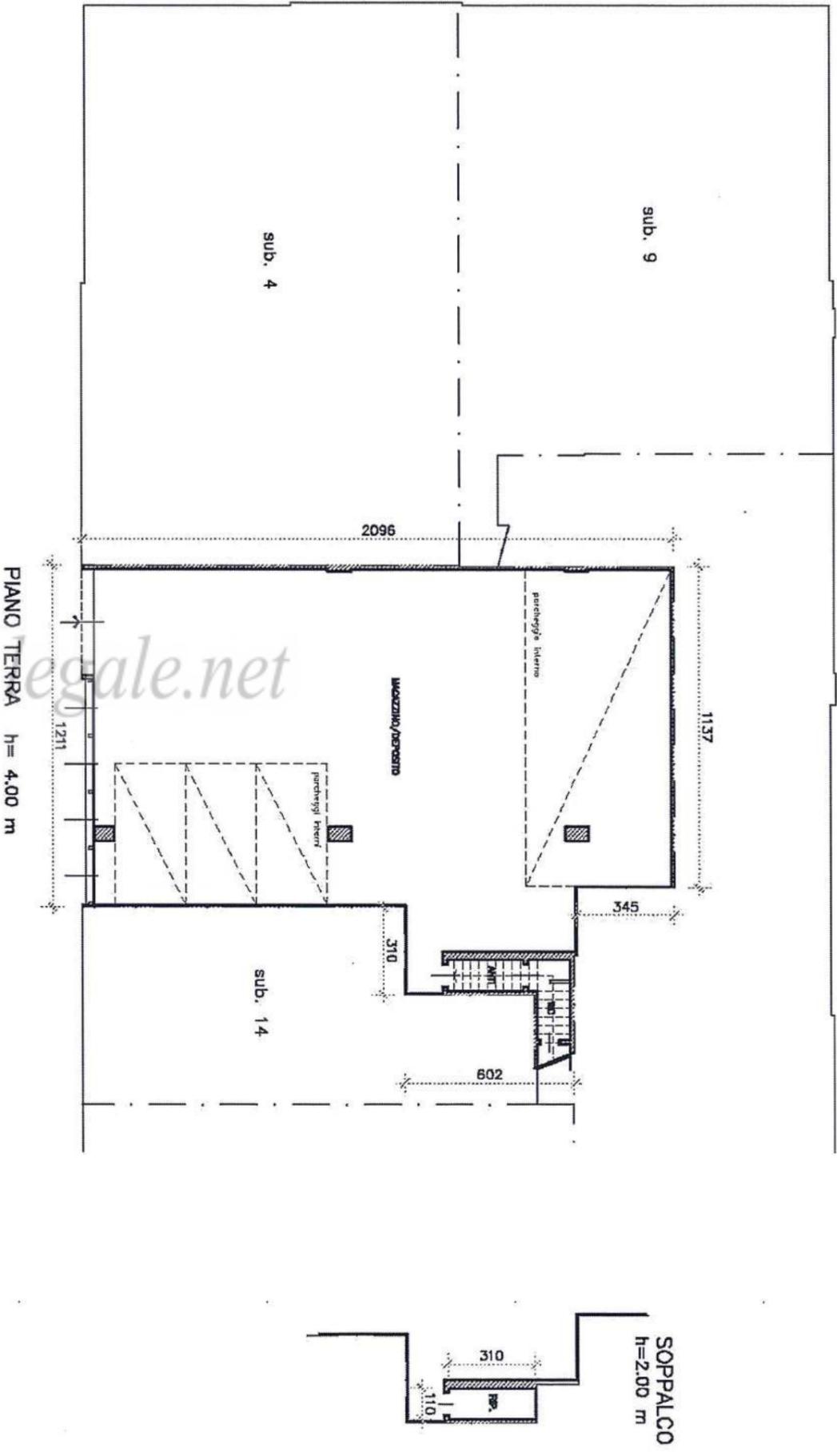
UFFICIO DEL CATASTO DI: TRENTO

PROT. _____ (riservato all'Ufficio)

N. d'ord. 1 di N. fogli 1



ESTRATTO MAPPA
 scala 1:2000



orientamento



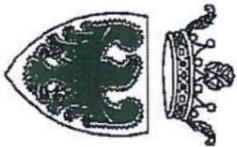
SCALA 1:200

Indicare le principali misure esterne

Compiato da ARCH. PIER FRANCESCO BARAVELLI
 iscritto all'ORDINE DEGLI ARCHITETTI
 della Prov. di TRENTO N. 660
 Mod. Arn (Fabbricati)

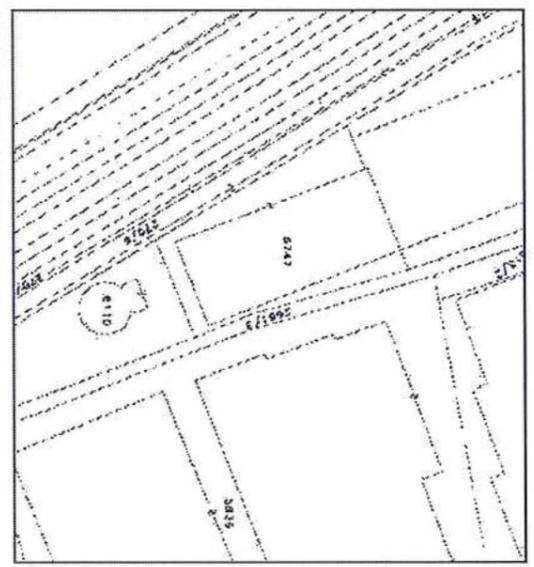
Rilievo in conformità allo stato reale
 Data 10/04/2011

Timbro e firma (*) _____
 (*non dovuta per invio telematico)

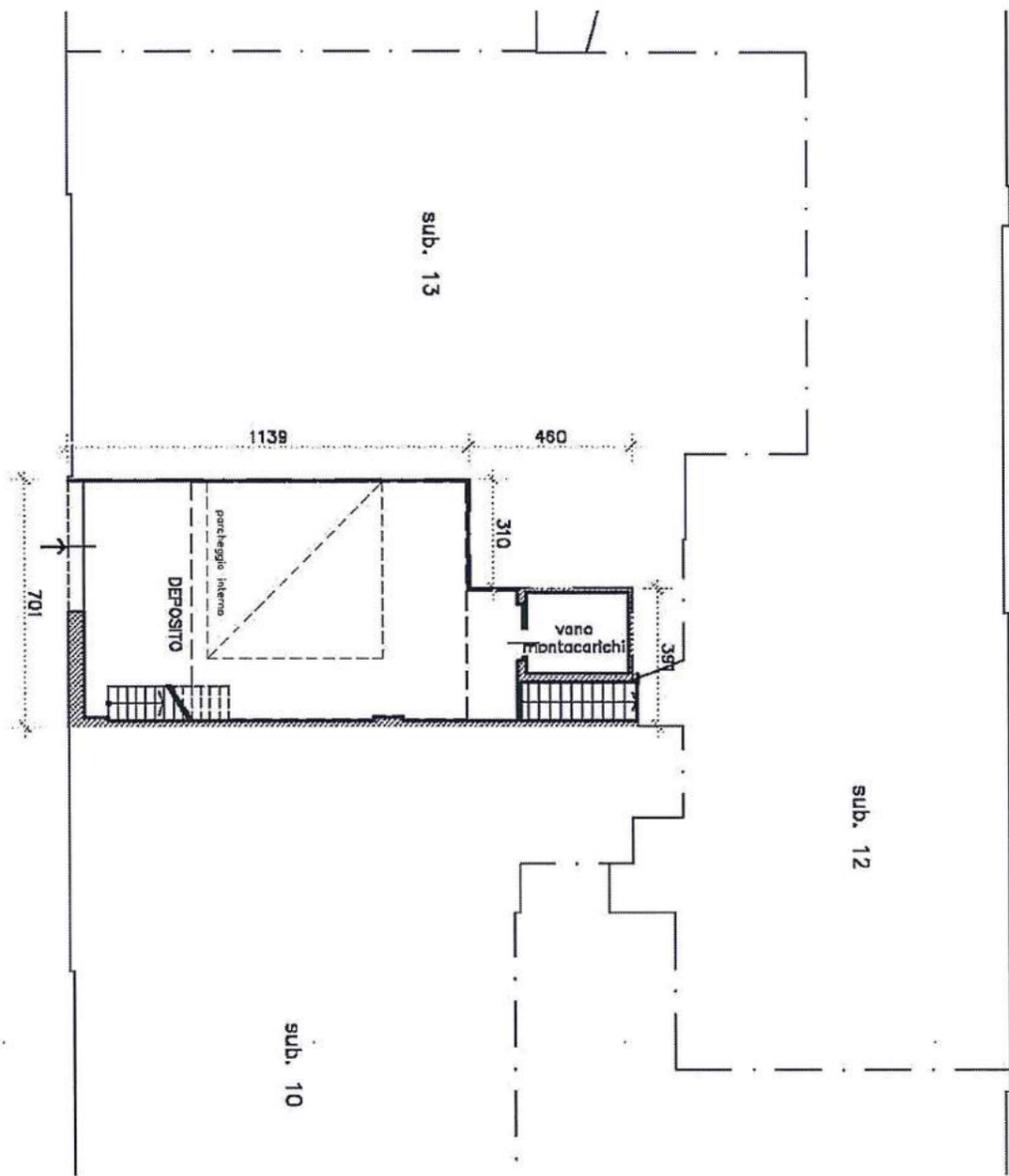


SERVIZIO CATASTO
UFFICIO DEL CATASTO DI: TRENTO

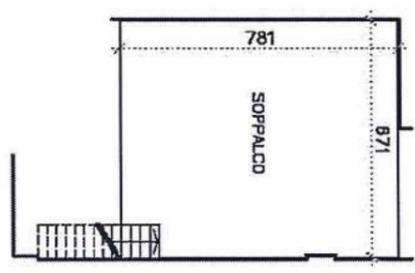
PROT. _____ (riservato all'Ufficio) N. d'ord. 1 di N. fogli 1



ESTRATTO MAPPA
scala 1:2000



SOPPALCO h=2.30 m



Compiato da ARCH. PIER FRANCESCO BARAVELLI
Iscritto all'ORDINE DEGLI ARCHITETTI _____
della Prov. di TRENTO N. 660
Mod. Arn (Fabbricati)

Rilievo in conformità allo stato reale
Data 10/04/2011
Timbro e firma (*) _____
(*non dovuta per invio telematico)

orientamento
SCALA 1:200
Indicare le principali misure esterne



Provincia Autonoma di Trento

Servizio Catasto

Data:
19/07/2017
Ora: 14:42

Visura Particelle Validate Situazione degli atti informatizzati al 18/07/2017

Operatore:
Pag. 1 di 1

Dati della richiesta

Comune amministrativo: TRENTO (Cod. L378)
Comune catastale: TRENTO (cod. 406)
Particella Edificiale 5747

Ufficio Catasto competente
TRENTO



Scala originale 1 : 2880
Scala disegno 1 : 1000

Costo del documento 3 Euro



Provincia Autonoma di Trento

Servizio Catasto

Ufficio del Catasto di TRENTO

Data: 21-07-2017

Ora: 09:10:26

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 21-07-2017

Visura n.: 0

Pag. 1 di 4

Dati della richiesta	SEA SPA - Tutti i comuni della provincia	Ufficio Catasto competente -
Soggetto individuato	SEA SPA con sede in TRENTO C.F.: 01268980222	

1. Unità immobiliari site nel Comune di TRENTO (codice L378)

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita ----- Valore IM.I.S. (*)	
1	406	5747	9	15	2	1	-	D/8	-	-	-	Euro 1.971,30 ----- Euro 134.541,23	VIA G. UNTERVEGER n. 50; Piano: T; VARIAZIONE n. 6924.001.2012 del 24-04-2012 in atti dal 23-07-2012; RISTRUTTURAZIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE

INTESTATI

N.	C.C. / PART. / P.M.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI	DETTAGLIO DIRITTI E ONERI REALI
1	C.C.406 / p.ed. 5747 / P.M. 2	SEA SPA, C.F.: 01268980222 con sede in TRENTO	PROPRIETARIO	Intavolazione diritto di proprietà G.N. n. 452.2005 del 24-01-2005 in atti dal 21-06-2005 (Atto d.d. 03/11/2004)

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita ----- Valore IM.I.S. (*)	
2	406	5747	10	15	2	1	-	D/8	-	-	-	Euro 3.707,10 ----- Euro 253.009,58	VIA ERNESTO SESTAN n. 17; Piani: T-1; VARIAZIONE n. 6924.001.2012 del 24-04-2012 in atti dal 23-07-2012; RISTRUTTURAZIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE

INTESTATI

*) L'asterisco significa che: - per le persone fisiche, il codice fiscale è stato calcolato sulla base dei dati anagrafici o recuperato dalla precedente base dati del Catasto Fabbricati
- per le persone giuridiche, il codice fiscale/partita iva è stato recuperato dalla precedente base dati del Catasto Fabbricati



Provincia Autonoma di Trento

Servizio Catasto

Ufficio del Catasto di TRENTO

Data: 21-07-2017

Ora: 09:10:26

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 21-07-2017

Visura n.: 0

Pag. 2 di 4

N.	C.C. / PART. / P.M.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI	DETTAGLIO DIRITTI E ONERI REALI
1	C.C.406 / p.ed. 5747 / P.M. 2	SEA SPA, C.F.: 01268980222 con sede in TRENTO	PROPRIETARIO	Intavolazione diritto di proprietà G.N. n. 452.2005 del 24-01-2005 in atti dal 21-06-2005 (Atto d.d. 03/11/2004)

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie		Rendita ----- Valore IM.I.S. (*)
3	406	5747	11	15	2	1	-	D/8	-	-	-	Euro 932,50 ----- Euro 63.643,13	VIA G. UNTERVEGER n. 58; Piano: T; VARIAZIONE n. 6924.001.2012 del 24-04-2012 in atti dal 23-07-2012; RISTRUTTURAZIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE

INTESTATI

N.	C.C. / PART. / P.M.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI	DETTAGLIO DIRITTI E ONERI REALI
1	C.C.406 / p.ed. 5747 / P.M. 2	SEA SPA, C.F.: 01268980222 con sede in TRENTO	PROPRIETARIO	Intavolazione diritto di proprietà G.N. n. 452.2005 del 24-01-2005 in atti dal 21-06-2005 (Atto d.d. 03/11/2004)

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie		Rendita ----- Valore IM.I.S. (*)
4	406	5747	12	15	2	1	-	D/8	-	-	-	Euro 11.841,70 ----- Euro 808.196,03	VIA G. UNTERVEGER n. 52; Piani: T-1; VARIAZIONE n. 6924.001.2012 del 24-04-2012 in atti dal 23-07-2012; RISTRUTTURAZIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE

INTESTATI

N.	C.C. / PART. / P.M.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI	DETTAGLIO DIRITTI E ONERI REALI
1	C.C.406 / p.ed. 5747 / P.M. 2	SEA SPA, C.F.: 01268980222 con sede in	PROPRIETARIO	Intavolazione diritto di proprietà

*) L'asterisco significa che: - per le persone fisiche, il codice fiscale è stato calcolato sulla base dei dati anagrafici o recuperato dalla precedente base dati del Catasto Fabbricati
- per le persone giuridiche, il codice fiscale/partita iva è stato recuperato dalla precedente base dati del Catasto Fabbricati



Provincia Autonoma di Trento

Servizio Catasto

Ufficio del Catasto di TRENTO

Data: 21-07-2017

Ora: 09:10:26

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 21-07-2017

Visura n.: 0

Pag. 3 di 4

1	TRENTO						G.N. n. 452.2005 del 24-01-2005 in atti dal 21-06-2005 (Atto d.d. 03/11/2004)						
---	--------	--	--	--	--	--	---	--	--	--	--	--	--

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita ----- Valore IM.I.S. (*)	
5	406	5747	13	15	2	1	-	D/8	-	-	-	Euro 1.648,00 ----- Euro 112.476,00	VIA ERNESTO SESTAN n. 11; Piano: T; VARIAZIONE n. 6924.001.2012 del 24-04-2012 in atti dal 23-07-2012; RISTRUTTURAZIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE

INTESTATI

N.	C.C. / PART. / P.M.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI	DETTAGLIO DIRITTI E ONERI REALI
1	C.C.406 / p.ed. 5747 / P.M. 2	SEA SPA, C.F.: 01268980222 con sede in TRENTO	PROPRIETARIO	Intavolazione diritto di proprietà G.N. n. 452.2005 del 24-01-2005 in atti dal 21-06-2005 (Atto d.d. 03/11/2004)

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita ----- Valore IM.I.S. (*)	
6	406	5747	14	15	2	1	-	D/8	-	-	-	Euro 794,50 ----- Euro 54.224,63	VIA ERNESTO SESTAN n. 13; Piano: T; VARIAZIONE n. 6924.001.2012 del 24-04-2012 in atti dal 23-07-2012; RISTRUTTURAZIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE

INTESTATI

N.	C.C. / PART. / P.M.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI	DETTAGLIO DIRITTI E ONERI REALI
1	C.C.406 / p.ed. 5747 / P.M. 2	SEA SPA, C.F.: 01268980222 con sede in TRENTO	PROPRIETARIO	Intavolazione diritto di proprietà G.N. n. 452.2005 del 24-01-2005 in atti dal 21-06-2005 (Atto d.d. 03/11/2004)

*) L'asterisco significa che: - per le persone fisiche, il codice fiscale è stato calcolato sulla base dei dati anagrafici o recuperato dalla precedente base dati del Catasto Fabbricati
- per le persone giuridiche, il codice fiscale/partita iva è stato recuperato dalla precedente base dati del Catasto Fabbricati



Provincia Autonoma di Trento

Servizio Catasto

Ufficio del Catasto di TRENTO

Data: 21-07-2017

Ora: 09:10:26

Visura per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 21-07-2017

Visura n.: 0

Pag. 4 di 4

1			03/11/2004)
---	--	--	-------------

Legenda comuni catastali

406 - TRENTO

Totale Generale:

Rendita: Euro 20.895,10

Totale IM.I.S. (*): Euro 1.426.090,60

(*) Valore catastale ai fini della L.P. nr. 14 del 30.12.2014 (IM.I.S.)

Il documento si compone di 2 blocchi utili ai fini della liquidazione 6 Euro.

Allegato 4 – Elenco pratiche edilizie P.Ed. 5747 C.C. Trento



Anno e num. pratica	Data rilascio	Numero prot. uscita	Descrizione	Indirizzo ubicazione	Numero particella	P.M.	Titolari	Stato pratica
1985/29967	02/12/1985	0	SISTEMAZIONE FABBRICATO PED 5747	V DEL BRENNERO	5747	0	CENTRO COMM.LE CENTRO NORD SOCIETA' MAXI VIDEO	
1995/51868	11/07/1997	0	PRESA D'ATTO ART. 85 DELLA L.P. 22/1991 opere interne	VIA DEL BRENNERO 169/11 TRENTO TN	5747	0	Progettista: ANTONINI,ANDREA Titolare: INIZIATIVE CENTRO NORD &C. SAS	
1995/53330	02/05/1996	0	CONCESSIONE EDILIZIA cambio destinazione d'uso - SISTEMAZIONE	VIA DEL BRENNERO 169/11 TRENTO TN	5747	0	Progettista: ANTONINI,ANDREA Titolare: INIZIATIVE CENTRO NORD &C. SAS	
1996/25787	11/07/1996	0	Dichiarazione di Agibilità - old	VIA DEL BRENNERO 169/12 TRENTO TN	5747	0	Titolare: INIZIATIVE CENTRO NORD &C. SAS	RILASCIATA
1998/12938	27/05/1998	0	AUTORIZZAZIONE EDILIZIA NUOVA COSTRUZIONE tettoia	VIA DEL BRENNERO 169/9 TRENTO TN	5747	0	Progettista: TELLONE ANGELO,MARIA Titolare: SEA SRL	
1998/52854	09/08/1999	0	CONCESSIONE EDILIZIA CONCESSIONE IN SANATORIA	VIA DEL BRENNERO 169/8 TRENTO TN	5747	0	Progettista: ANTONINI,ANDREA Titolare: INIZIATIVE CENTRO NORD &C. SAS	RILASCIATA
1998/55243	25/10/1999	0	CONCESSIONE EDILIZIA - RIDISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI	VIA DEL BRENNERO 169 TRENTO TN	5747	0	Progettista: ANTONINI,ANDREA Titolare: INIZIATIVE CENTRO NORD &C. SAS Direttore lavori: RONCADOR,ISABELLA	RILASCIATA
1999/36154	06/04/2000	36154	CONCESSIONE EDILIZIA CONCESSIONE IN SANATORIA - SISTEMAZIONE E CAMBIO DESTINAZIONE D'USO IN SANATORIA	VIA DEL BRENNERO TRENTO TN	5747	0	Progettista: ANTONINI,ANDREA Titolare: INIZIATIVE CENTRO NORD &C. SAS	RILASCIATA
2003/15738	01/04/2003	0	DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' barriera - BARRIERE TEMPORIZZATE SU STRADA PRIVATA	VIA DEL BRENNERO TRENTO TN	5747	0	Progettista: MASERI,ROMOLO Titolare: S.I.A.C. SRL - SERVIZI IMMOBILIARI	
2003/64850	05/12/2003	0	DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' MANUTENZIONE STRAORD. (art. 31 lett. b) opere interne - RIDISTRIBUZIONE INTERNA PER REALIZZAZIONE UFFICI E MAGAZZINI	VIA DEL BRENNERO 169/11 TRENTO TN	5747	0	Titolare: BRENNERCOM SPA Progettista: DE BETTIN,STEFANO Direttore lavori: DE BETTIN,STEFANO Impresa: EPTEL SCARL Proprietario: AVI,MERY Proprietario: AVI,DONATELLA Proprietario: AVI,STEFANO Proprietario: ROCCABRUNA,LAURA Proprietario: ROCCABRUNA,MONICA Proprietario: ROCCABRUNA,BRUNA	RILASCIATA
2004/13687	15/12/2005	0	CONCESSIONE EDILIZIA cambio destinazione d'uso - SUDDIVISIONE,PARZIALE CAMBIO D'USO E NUOVI POSTI MACCHINA	VIA DEL BRENNERO 168/13 TRENTO TN	5747	0	Titolare: TIS SRL Titolare: AVI,MERY Titolare: AVI,DONATELLA Titolare: AVI,STEFANO Titolare: ROCCABRUNA,LAURA Titolare: ROCCABRUNA,MONICA Titolare: ROCCABRUNA,BRUNA Progettista: STEVAN,RENZO	RINVIATA
2004/16376	11/10/2004	0	CONCESSIONE EDILIZIA traliccio antenna - INSTALLAZIONE TRALICCIO X ANTENNA,RISTRUTTURAZIONE PIANO TERRA	VIA DEL BRENNERO 169/11 TRENTO TN	5747	15	Titolare: BRENNERCOM SPA Progettista: DE BETTIN,STEFANO Direttore lavori: DE BETTIN,STEFANO Impresa: EPTEL SCARL Proprietario: AVI,MERY Proprietario: AVI,DONATELLA Proprietario: AVI,STEFANO Proprietario: ROCCABRUNA,LAURA Proprietario: ROCCABRUNA,MONICA Proprietario: ROCCABRUNA,BRUNA Legale rappresentante: MANFREDI,KARL	RILASCIATA

2004/16376	11/10/2004	16376	CONCESSIONE EDILIZIA traliccio antenna - INSTALLAZIONE TRALICCIO X ANTENNA,RISTRUTTURAZIONE PIANO TERRA	VIA DEL BRENNERO 169/11 TRENTO TN	5747	15 Titolare: BRENNERCOM SPA Progettista: DE BETTIN,STEFANO Direttore lavori: DE BETTIN,STEFANO Impresa: EPTEL SCARL Proprietario: AVI,MERY Proprietario: AVI,DONATELLA Proprietario: AVI,STEFANO Proprietario: ROCCABRUNA,LAURA Proprietario: ROCCABRUNA,MONICA Proprietario: ROCCABRUNA,BRUNA Legale rappresentante: MANFREDI,KARL	RILASCIATA
2004/3616	24/06/2004	3616	CONCESSIONE EDILIZIA CONCESSIONE IN SANATORIA - REALIZZAZIONE GARAGE,CHIUSURA RAMPA SOSPESA,SOSTITUZIONE PORTE	VIA DEL BRENNERO 169/14 TRENTO TN	5747	0 Progettista: ANTONINI,ANDREA Titolare: AVI,MERY Titolare: AVI,DONATELLA Titolare: AVI,STEFANO Titolare: ROCCABRUNA,LAURA Titolare: ROCCABRUNA,MONICA Titolare: ROCCABRUNA,BRUNA	RILASCIATA
2004/96043	22/02/2005	0	AUTORIZZAZIONE INSEGNA PUBBLICITARIA insegne - POSA INSEGNE	VIA DEL BRENNERO 169 TRENTO TN	5747	15 Titolare: BRENNERCOM SPA Amministratore delegato: MANFREDI,KARL Progettista: PERETTI,ANTONIO	RILASCIATA
2004/96043	22/02/2005	96043	AUTORIZZAZIONE INSEGNA PUBBLICITARIA insegne - POSA INSEGNE	VIA DEL BRENNERO 169 TRENTO TN	5747	15 Titolare: BRENNERCOM SPA Amministratore delegato: MANFREDI,KARL Progettista: PERETTI,ANTONIO	RILASCIATA
2005/20425	04/03/2005	0	DIA - variante in corso d'opera VARIANTE CONCESSIONE opere interne - RIDISTRIBUZIONE INTERNA C/O UFFICI	VIA DEL BRENNERO 169/11 TRENTO TN	5747	15 Titolare: BRENNERCOM SPA Progettista: DE BETTIN,STEFANO Proprietario: AVI,MERY Proprietario: AVI,DONATELLA Proprietario: AVI,STEFANO Proprietario: ROCCABRUNA,LAURA Proprietario: ROCCABRUNA,MONICA Proprietario: ROCCABRUNA,BRUNA	RILASCIATA
2005/97851	30/12/2005	97851	Dichiarazione di Agibilità - SISTEMAZIONE PER UFFICI	VIA DEL BRENNERO 169/11 TRENTO TN	5747	1 Titolare: BRENNERCOM SPA	RILASCIATA
2008/108918	01/10/2008	0	DIA - 30 giorni RISTRUTTURAZIONE (art. 31 lett. d)	VIA DEL BRENNERO 169/9 TRENTO TN	5747	1 Legale rappresentante: LOTTI,UGO Titolare: SEA SPA Titolare: BRENNERCOM SPA Legale rappresentante: MANFREDI,KARL Progettista: BARAVELLI,PIER FRANCESCO Direttore lavori: BARAVELLI,PIER FRANCESCO Altre imprese: ZV IMPIANTI ELETTRICI IMPRESA Altre imprese: PVB SOLUTIONS SPA	RILASCIATA
2008/108918	01/10/2008	0	DIA - 30 giorni RISTRUTTURAZIONE (art. 31 lett. d)	VIA DEL BRENNERO 169/9 TRENTO TN	5747	2 Legale rappresentante: LOTTI,UGO Titolare: SEA SPA Titolare: BRENNERCOM SPA Legale rappresentante: MANFREDI,KARL Progettista: BARAVELLI,PIER FRANCESCO Direttore lavori: BARAVELLI,PIER FRANCESCO Altre imprese: ZV IMPIANTI ELETTRICI IMPRESA Altre imprese: PVB SOLUTIONS SPA	RILASCIATA
2009/129790	03/11/2009	0	DIA - 30 giorni opere esterne	VIA DEL BRENNERO 169 TRENTO TN	5747	1 Titolare: BRENNERCOM SPA Progettista: BARAVELLI,PIER FRANCESCO Direttore lavori: BARAVELLI,PIER FRANCESCO	RILASCIATA
2010/121739	05/10/2010	0	DIA - 30 giorni RISTRUTTURAZIONE (art. 31 lett. d) sistemazione	VIA DEL BRENNERO 169/9 TRENTO TN	5747	1 Legale rappresentante: MAURINA,LUCA Titolare: SEA SRL Altre imprese: LARENTIS LORENZ SRL Progettista: BARAVELLI,PIER FRANCESCO Direttore lavori: BARAVELLI,PIER FRANCESCO Legale rappresentante: MAULE,DIEGO	RILASCIATA

2010/121739	05/10/2010	0 DIA - 30 giorni RISTRUTTURAZIONE (art. 31 lett. d) sistemazione	VIA DEL BRENNERO 169/9 TRENTO TN	5747	2 Legale rappresentante: MAURINA,LUCA Titolare: SEA SRL Altre imprese: LARENTIS LORENZ SRL Progettista: BARAVELLI,PIER FRANCESCO Direttore lavori: BARAVELLI,PIER FRANCESCO Legale rappresentante: MAULE,DIEGO	RILASCIATA
2011/18655	10/02/2011	0 DENUNCIA D'INIZIO ATTIVITA' (LP 1/2008) traliccio ponte radio	VIA ERNESTO SESTAN TRENTO TN	5747	0 Progettista: GLISONI,PATRIZIO Titolare: E-VIA SPA SOCIO UNICO RETELIT SPA	RILASCIATA
2012/30793	29/05/2014	0 D.I.A. - VARIANTE IN C.O. (LP 1/2008) RISTRUTTURAZIONE (art. 31 lett. d) sistemazione	VIA DEL BRENNERO 169/9 TRENTO TN	5747	1 Legale rappresentante: MAURINA,LUCA Titolare: SEA SRL Progettista: BARAVELLI,PIER FRANCESCO	RILASCIATA
2014/14469	30/01/2014	0 COMUNICAZIONE MANUT.STRAORD. MANUTENZIONE STRAORD. (art. 31 lett. b) opere esterne	VIA G. UNTERVEGER TRENTO TN	5747	0 Titolare: SIAC SRL Impresa: INN & PI SRL	
2014/99437	11/06/2014	0 COMUNICAZIONE MANUT.STRAORD. MANUTENZIONE STRAORD. (art. 31 lett. b) opere interne	VIA G. UNTERVEGER 52 TRENTO TN	5747	2 Legale rappresentante: MAURINA,LUCA Titolare: SEA SPA Impresa: VALLELAGHI SRL	RILASCIATA



Allegato 5 – Attestato di prestazione energetica



ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Unità Immobiliare: sea-Edifici non residenziali

1. INFORMAZIONI GENERALI

Codice Certificato	SEA001	Validità	10 anni
Riferimenti catastali	p.ed. 5747 p.m. 1-2 c.c.Trento		
Indirizzo edificio	via Giambattista Unterveger n°52		
Nuova costruzione	<input type="radio"/>	Passaggio di proprietà	<input type="radio"/>
		Riqualificazione energetica	<input checked="" type="radio"/>

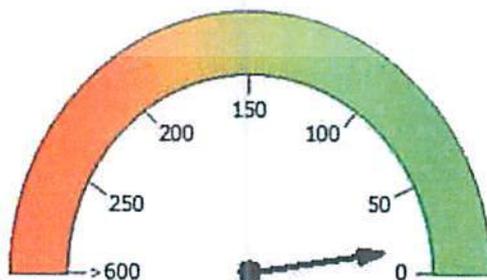
Proprietà	SEA S.r.l.	Telefono	--
Indirizzo	via Giambattista Unterveger n°52	E-mail	info@grupposea.net

2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

Edificio di classe: **B**

3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI

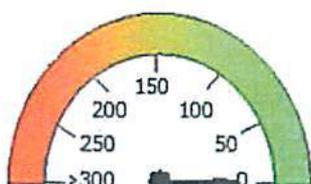
EMISSIONI DI CO2
2.69 kgCO2/m³anno



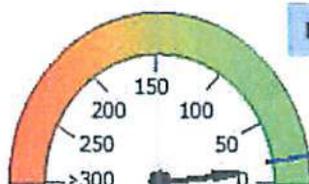
PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE
0 [kWh/m³ anno]

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE
13.881 [kWh/m³ anno]

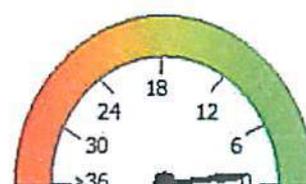
LIMITI DI LEGGE



PRESTAZIONE RAFFRESCAMENTO
0 [kWh/m³ anno]



PRESTAZIONE RISCALDAMENTO
12.612 [kWh/m³ anno]



PRESTAZIONE ACQUA CALDA
1.269 [kWh/m³ anno]

4. QUALITA' INVOLUCRO PROPOSTA (RAFFRESCAMENTO)

I

II

III

IV

V

5. Metodologie di calcolo adottate

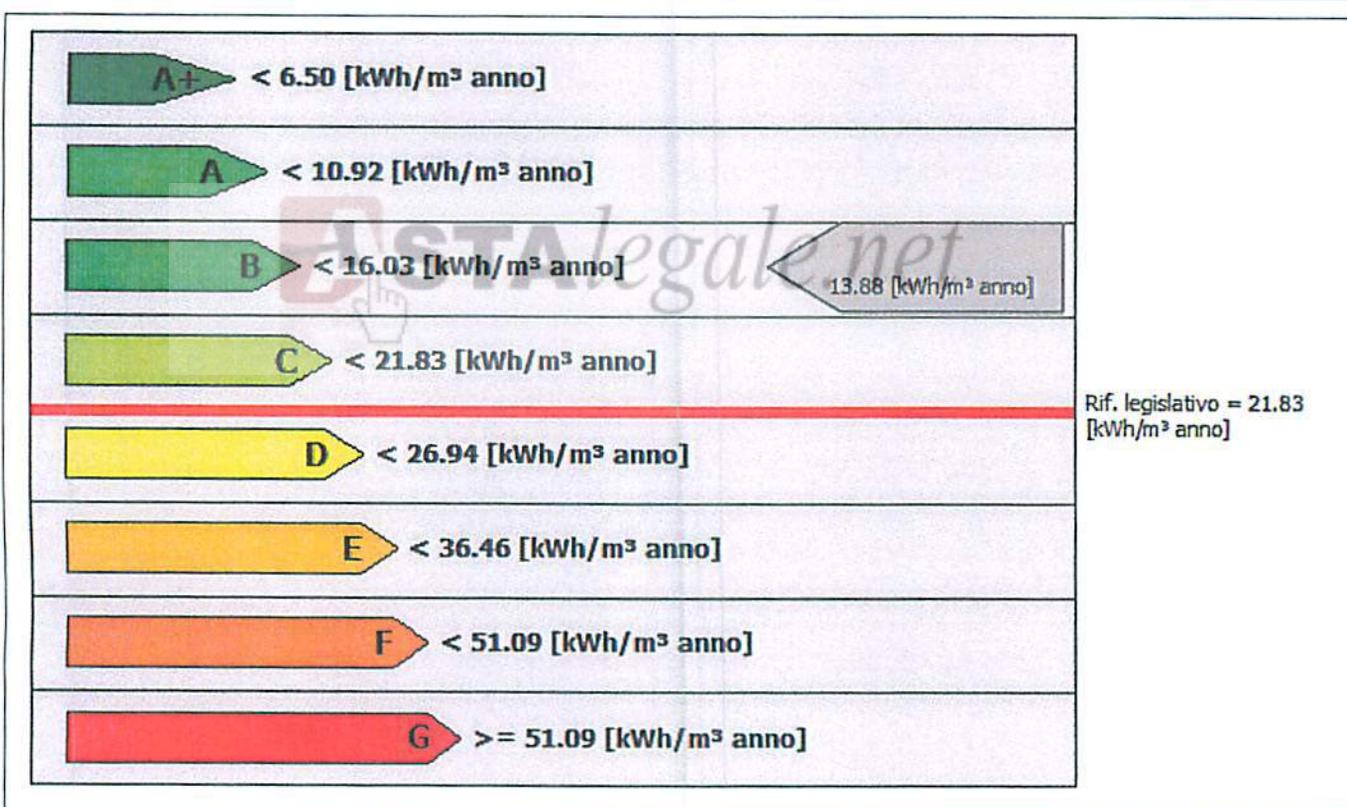
Norme UNI/TS 11300

ALLEGATO 7 (Allegato A, paragrafo 8)

6. RACCOMANDAZIONI		
Interventi	Prestazione Energetica/Classe a valle del singolo intervento	Tempo di ritorno(anni)
1) A seguito della riqualificazione energetica, non si segnalano ulteriori interventi energeticamente significativi che abbiano tempi di ritorno utili dell'investimento inferiori a 10 anni	--	--
2)		

PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE ⁽²⁾ 0 [kWh/m³ anno]	(<10 anni)
--	------------

7. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO				
SERVIZI ENERGETICI INCLUSI NELLA CLASSIFICAZIONE	Riscaldamento V	Raffrescamento O	Acqua calda sanitaria V	Illuminazione O



8. DATI PRESTAZIONI ENERGETICHE PARZIALI							
8.1 RAFFRESCAMENTO		8.2 RISCALDAMENTO		8.3 ACQUA CALDA SANITARIA		8.4 ILLUMINAZINE	
Indice energia primaria (EPe)	--	Indice energia primaria (EPI)	12.61	Indice energia primaria (EPacs)	1.27	Indice energia primaria (EPill)	--
Indice energia primaria limite di legge	--	Indice energia primaria limite di legge (d.lgs. 192/05)	17.65			Indice en. primaria limite di legge	--
Indice involucro (EPe,invol)	15.05	Indice involucro (EPI,invol)	11.20		Non presenti		
Rendimento impianto	--	Rendimento medio stagionale impianto (η_g)	87.09	Fonti rinnovabili		Fonti rinnovabili	--
Fonti rinnovabili	--	Fonti rinnovabili	Non presenti				

ALLEGATO 7 (Allegato A, paragrafo 8)

9. NOTE

Vista la tipologia e prestazione energetica dell'edificio in oggetto, non è possibile consigliare alcun ulteriore intervento di miglioramento, come richiamato al punto 6), che abbia un tempo di rientro dell'investimento inferiore ai 10 anni.

Il presente attestato di certificazione è stato redatto secondo le linee guida nazionali (D.M.26-06-09).

Per completezza, si riporta di seguito il valore di fabbisogno energia primaria globale (riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria) calcolato nel Comune di riferimento (Trento):

EPi = 12.61 kWh/m³ anno - EPacs = 1.27 kWh/m³ anno - EPgl = 13.88 kWh/m³ anno - 2.69 kgCO₂/ m³ anno

La prestazione energetica riportata corrisponde alla classe B+ secondo la classificazione in vigore per gli edifici non residenziali realizzati in provincia di Trento.

10. EDIFICIO

Tipologia edilizia	Edificio per uffici e assimilabili, cat. E.2			Foto dell'edificio (non obbligatoria)
Tipologia costruttiva	Struttura con telaio in calcestruzzo, tamponamenti in pannelli sandwich di cls, copertura piana in tegoli di cls, serramenti con vetrocamera.			
Anno di costruzione	n.d.	Numero di appartamenti	n.a.	
Volume lordo riscaldato V (m ³)	7,805.26	Superficie utile m ²	1,813.13	
Superficie disperdente S(m ²)	3,803.54	Zona climatica/GG	E/2567	
Rapporto S/V	0.49	Destinazione d'uso	E.2	

11. IMPIANTI

Riscaldamento	Anno di installazione	2010-2011	Tipologia	Impianto centralizzato con caldaia a basamento a condensazione; ventilconvettori e UTA con recupero termodinamico.
	Potenza nominale (kW)	108.50	Combustibile	Metano
Acqua calda sanitaria	Anno di installazione	2010-2011	Tipologia	Serbatoio ad accumulo da 500lt con serpentino alimentato da caldaia a condensazione
	Potenza nominale (kW)	108.50	Combustibile	Metano
Raffrescamento	Anno di installazione	--	Tipologia	--
	Potenza nominale (kW)	--	Combustibile	--
Illuminazione	Anno di installazione	--	Tipologia	--
	Potenza nominale (kW)	--		
Fonti rinnovabili	Anno di installazione	Non presenti	Tipologia	--
	Energia annuale prodotta (kWh _e /kWh _t)	--		

12. PROGETTAZIONE

Progettista/i architettonico	Arch. Pierfrancesco Baravelli		
Indirizzo	Via Pasqui 28 – 38068 Rovereto	Telefono/e-mail	0464 408100
Progettista/i impianti	TESI Engineering		
Indirizzo	Via E.Sestan - Trento	Telefono/e-mail	ufficio@studiotesi.it



ALLEGATO 7 (Allegato A, paragrafo 8)

13. COSTRUZIONE

Costruttore	vari		
Indirizzo	n.d.	Telefono/e-mail	n.d.
Direttore/i lavori	Arch. Pierfrancesco Baravelli		
Indirizzo	Via Pasqui 28 – 38068 Rovereto	Telefono/e-mail	0464 408100

14. SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico	Tecnico abilitato X	Energy Manager	Organismo / Società
Nome e cognome / Denominazione	Massimiliano Stoffella		
Indirizzo	Via Alto Adige 170, 38121 Trento	Telefono/e-mail	339 5657971
Titolo	Ingegnere dei materiali	Ordine/Iscrizione	Albo di Trento n°2615 – Odatech n° AA00115
Dichiarazione di indipendenza	Dichiaro l'indipendenza ed imparzialità di giudizio ai sensi degli artt. 359 e 481 del C.P.		
Informazioni aggiuntive	--		

15. SOPRALLUOGHI

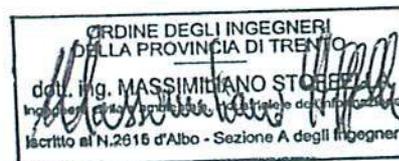
1)	23-04-2012 Verifica complessiva strutture, tipologia serramenti ed impianti.
2)	
3)	

16. DATI DI INGRESSO

Progetto energetico	x	Rilievo sull'edificio	x
Provenienza e responsabilità	TESI Engineering per calcoli energetici e caratteristiche impianti, arch.Baravelli per caratteristiche involucro edilizio		

17. SOFTWARE

Denominazione	MC4 SUITE 2009	Produttore	MC4 Software
Dichiarazione di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti inferiore al +/- 5% rispetto ai valori della metodologia di calcolo di riferimento nazionale (UNI/TS 11300) fornito da CTI Certificato n. 4			



Data emissione

24-04-12

.....
Firma del tecnico

Allegato 6 – Deposito dichiarazioni di conformità impianti



**SERVIZIO SPORTELLO
IMPRESSE E CITTADINI**

Via Brennero, 312
38122 Trento (TN)
Tel. 0461.884788 - Fax. 0461.884701
e-mail: sportello_impresecittadini@comune.trento.it
e_mail PEC: sportelloimpresecittadini.comune.tn@cert.legalmail.it

SPAZI **COMUNE DI TRENTO**
Servizio Sportello imprese e cittadini
Ufficio Edilizia privata
DEPOSITATA COPIA

Trento, 19 APR. 2012 IL RICEVENTE

Deposito DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI

Il/la sottoscritto/a BOSIA GIANI

in qualità di PROCURATORE SPECIALE

per gli impianti eseguiti in:

IMMOBILE INTERESSATO AI LAVORI:

Dati catastali: C.C. di / particelle fondiari n. /
C.C. di TRENTO particelle edificiali n. 5747 P.M. 2 sub. /
Ubicazione: località TRENTO via/piazza UNTERUEGER
n. 52 scala n. / interno n. /

Descrizione sommaria del lavoro:

RISTRUTTURAZIONE E RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA
EDIFICIO DIREZIONALE

sulla base:

- concessione variante D.I.A. n. 13695 del 30/09/10 redatto da ARCH. PIER FRANCESCO BADAPELLI
 concessione variante D.I.A. n. 2787 del 03/03/12 redatto da /
 concessione variante D.I.A. n. / del / redatto da /
 concessione variante D.I.A. n. / del / redatto da /
 concessione variante D.I.A. n. / del / redatto da /

DEPOSITA

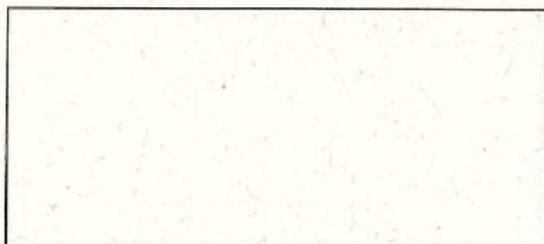
Ai sensi del D.M. 37/2008 le dichiarazioni di conformità dei seguenti impianti:

N. 1	Impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione e utilizzazione dell'energia elettrica.
N. /	Impianti di protezione contro le scariche atmosferiche.
N. /	Impianti di automazione di porte, cancelli e barriere.
N. /	Impianti radiotelevisivi, le antenne e impianti elettrici in genere.
N. 1	Impianti di riscaldamento, di climatizzazione, di condizionamento e refrigerazione.
N. 1	Impianti idrici e sanitari.
N. / /	Impianti per la distribuzione e l'utilizzazione di gas di qualsiasi tipo.
N. /	Impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili, compreso il documento attestante l'assegnazione del numero di matricola o copia dell'avvenuto deposito della richiesta del numero di matricola prevista dalle disposizioni in materia.
N. /	Impianti di protezione antincendio.

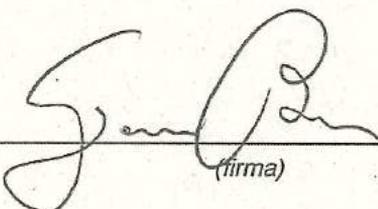
DICHIARA

 che la documentazione presentata è completa degli allegati obbligatori.

Luogo e data Trento 19 aprile 2012



(Visto del Tecnico del Comune)


 (firma)

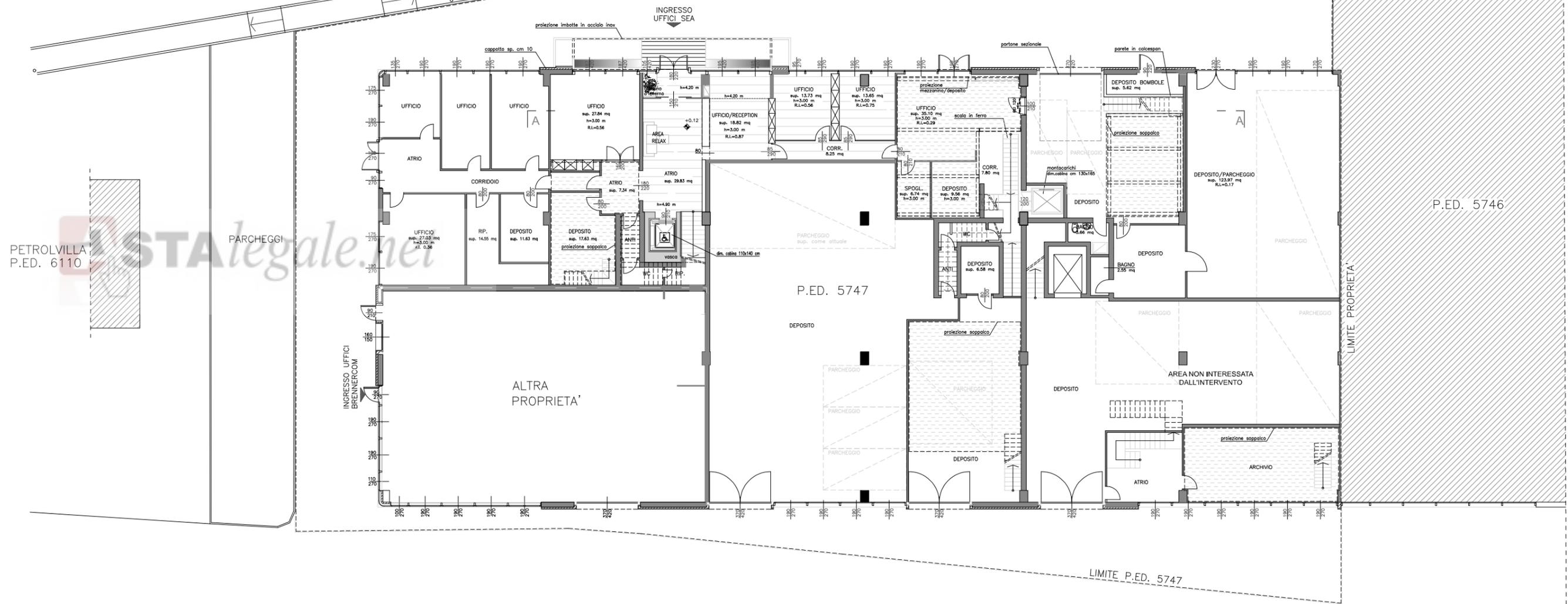
Allegato 7 – Piante e sezioni edificio



PIANO TERRA

STRADA A DOPPIO SENSO
DI CIRCOLAZIONE

marciapiede



PETROLVILLA
P.E.D. 6110

STALEGALE.net

PARCHEGGIO

ALTRA
PROPRIETA'

P.E.D. 5746

P.E.D. 5746

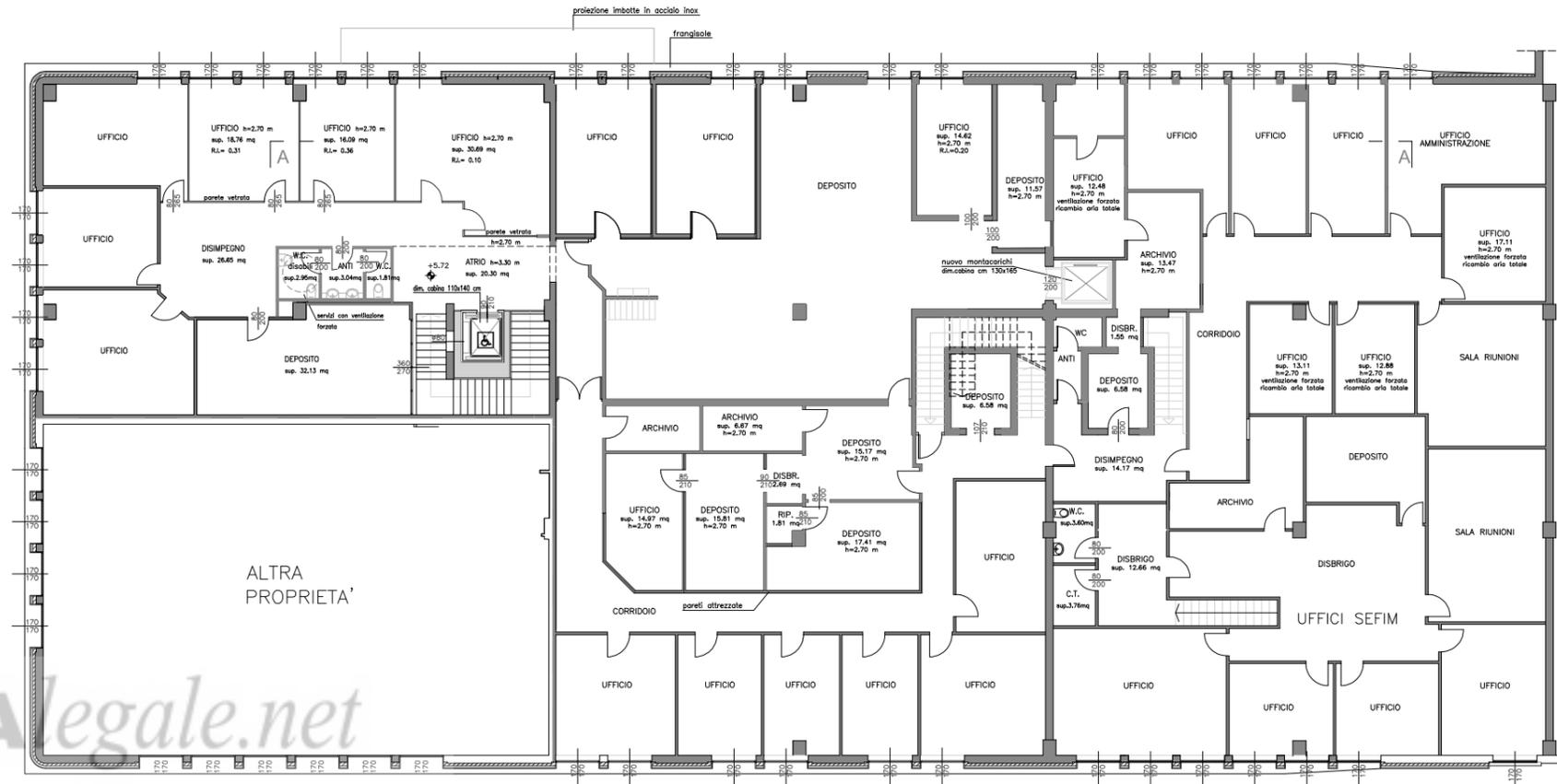
LIMITE PROPRIETA'

LIMITE P.E.D. 5746

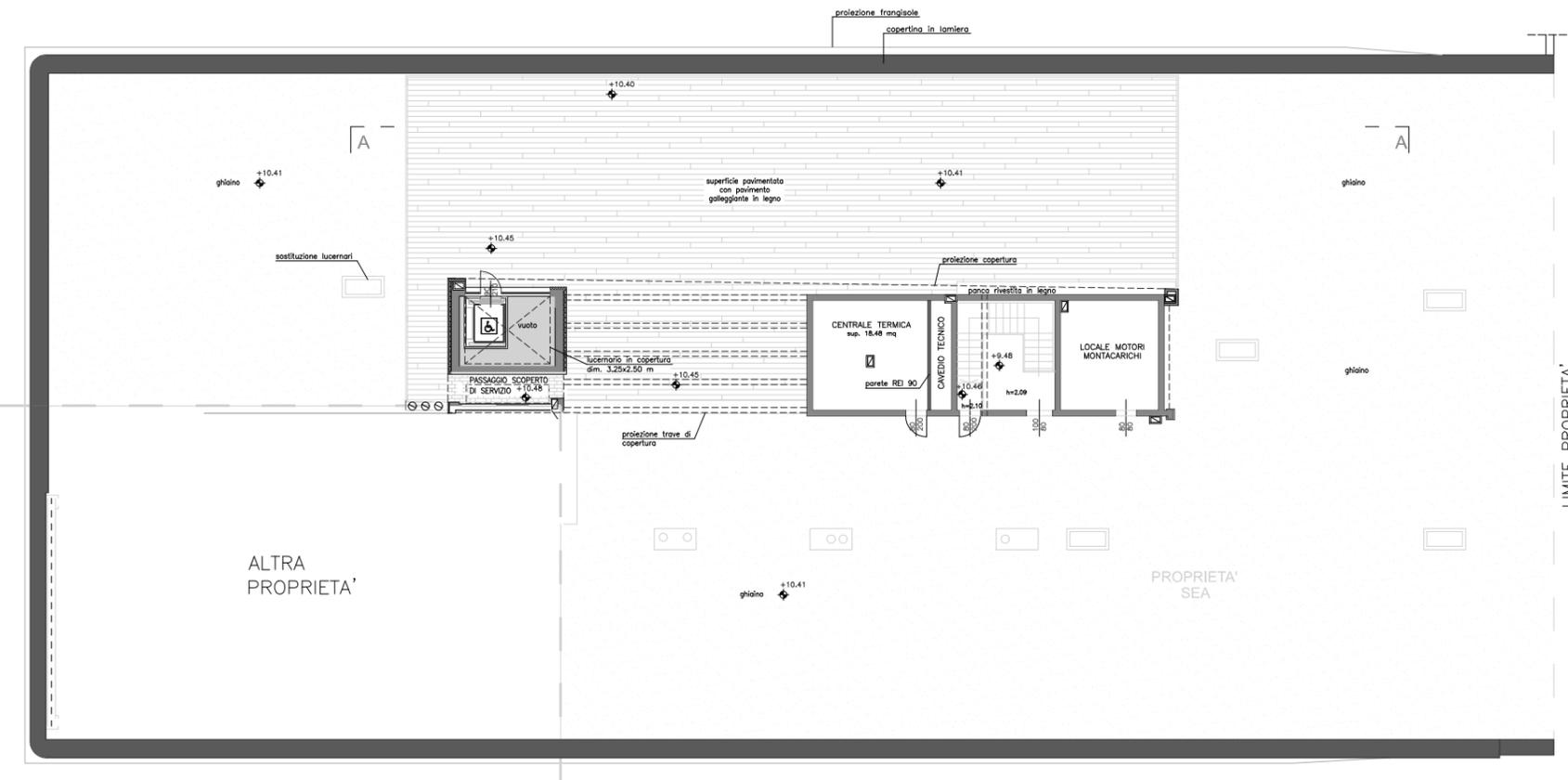
P.E.D. 5836

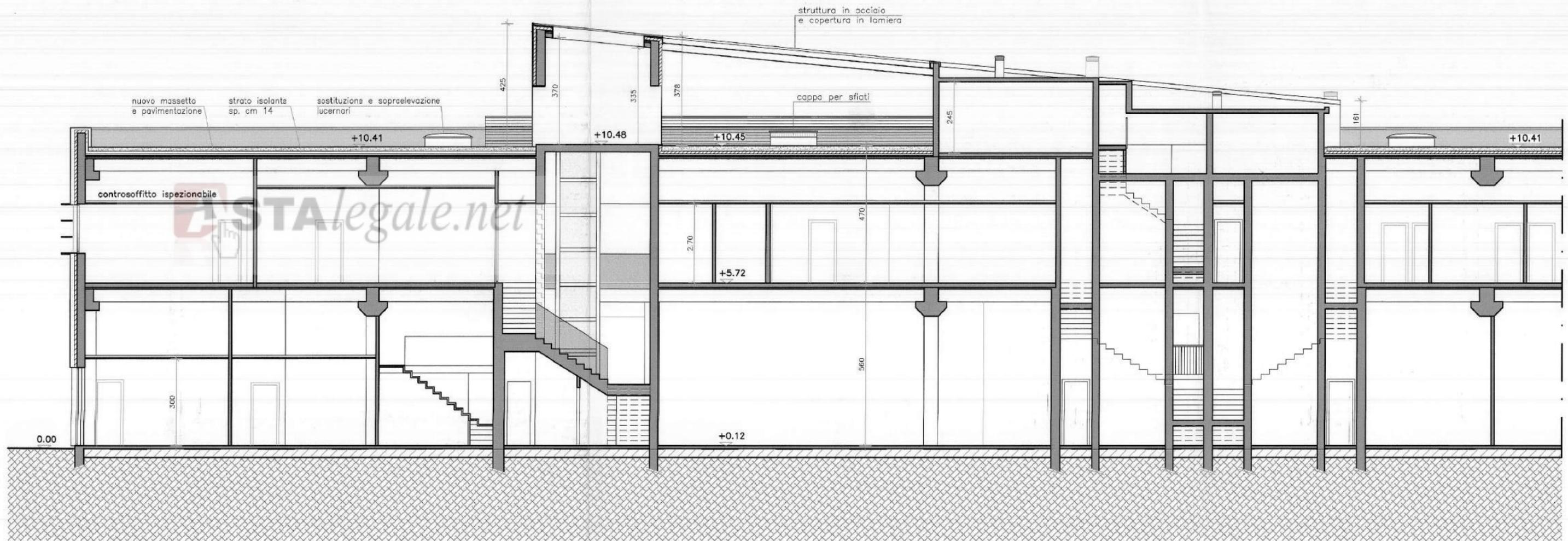
P.E.D. 5836

PIANO PRIMO



PIANO COPERTURA

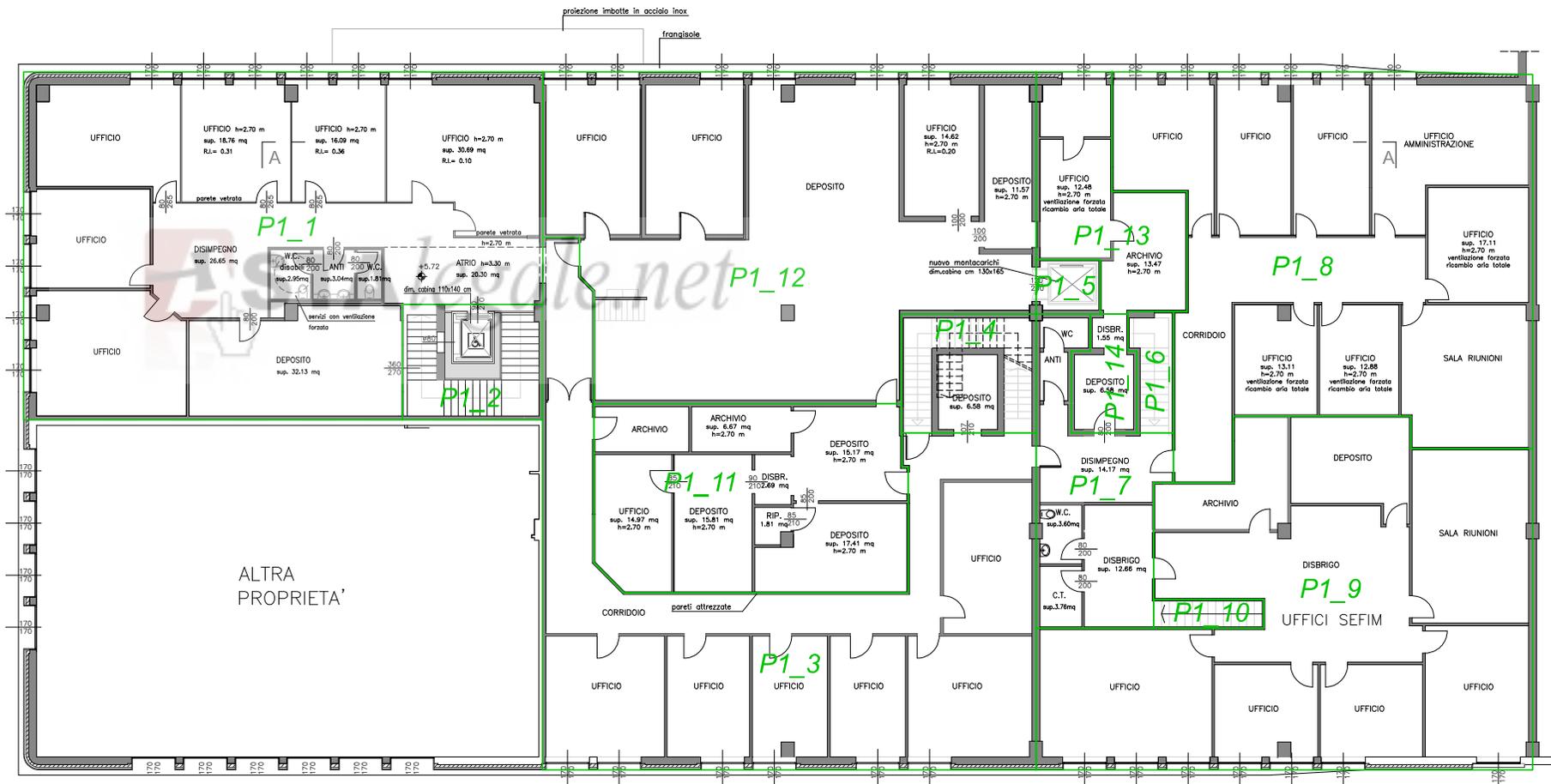




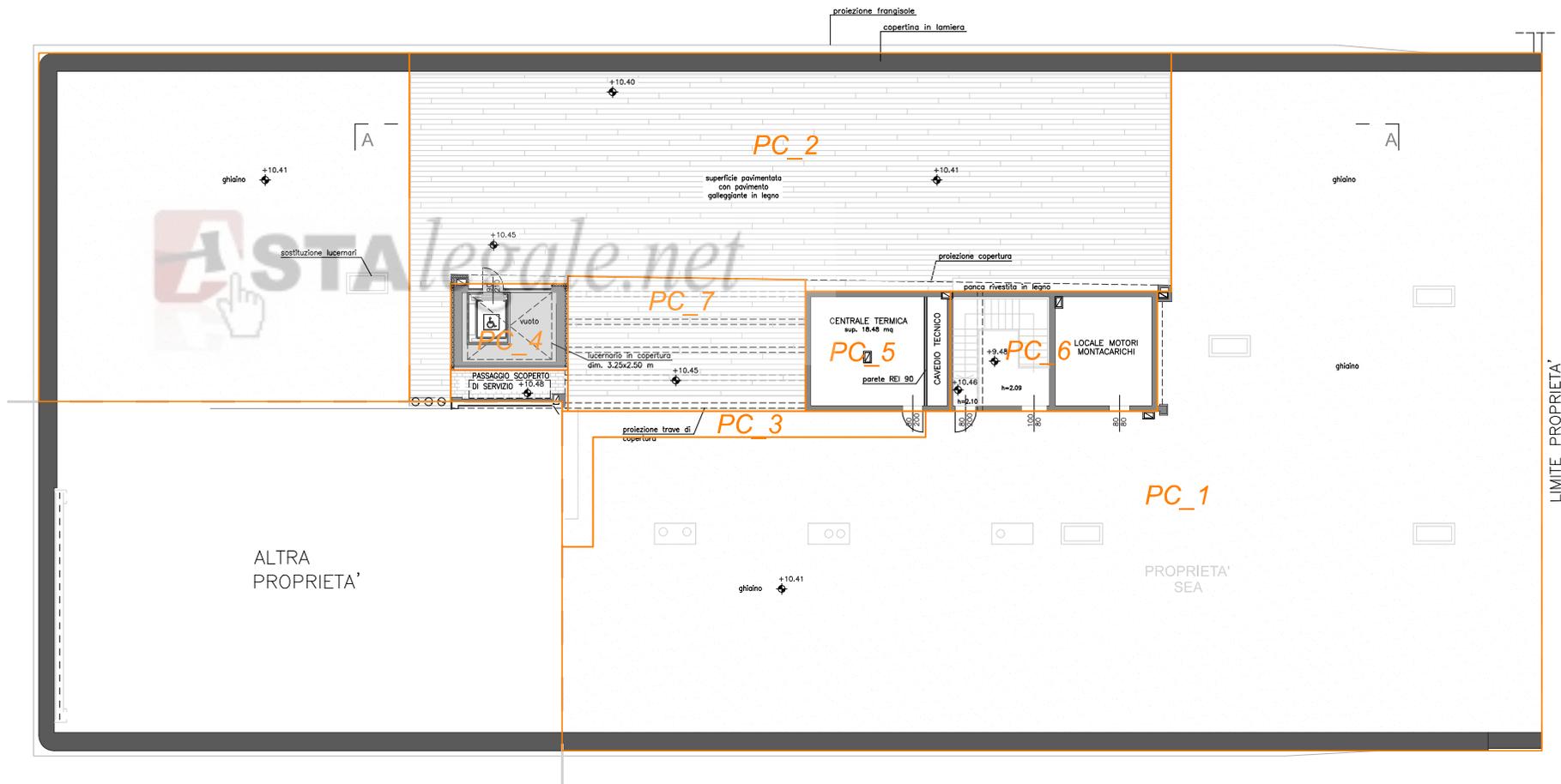
Allegato 8 – Piante per individuazione vani



PIANO PRIMO



PIANO COPERTURA



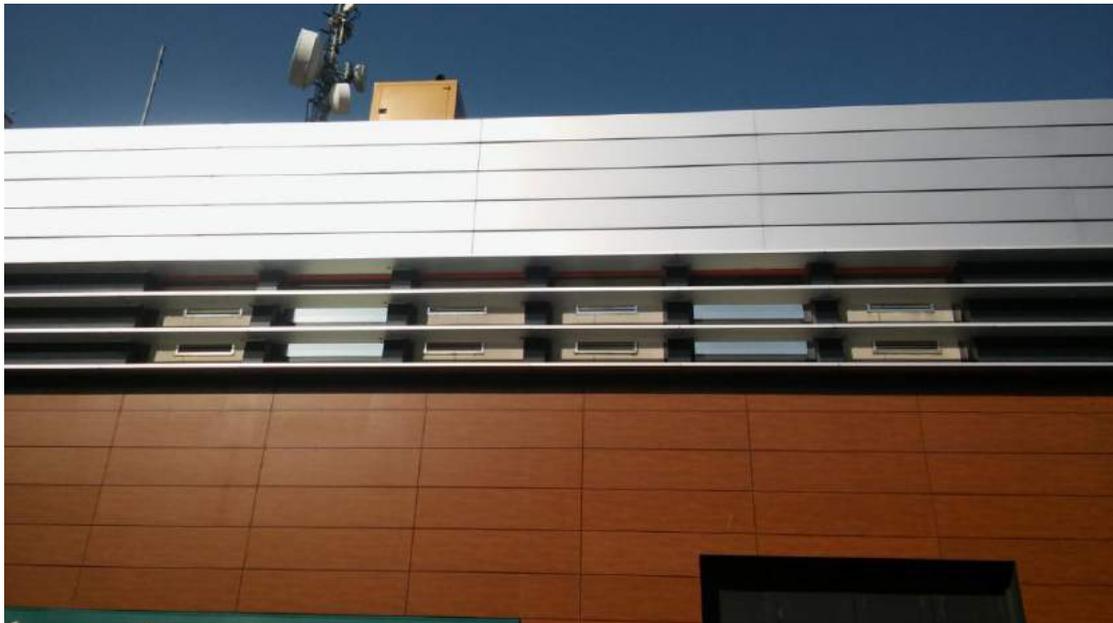
Allegato 9 – Documentazione fotografica



ESTERNI







ZONA UFFICI NORD-EST P1





ARCHIVIO NORD-EST PT



ASTALEGALE.NET

ZONA UFFICI NORD-OVEST P1



ZONA UFFICI AD USO LABORATORI P1





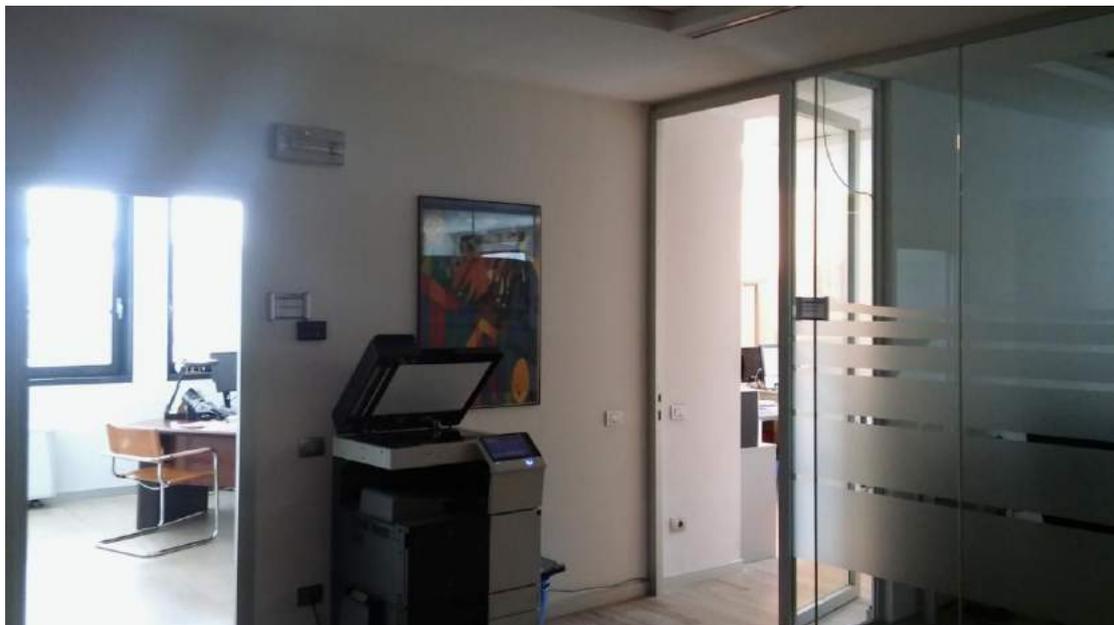
ZONA UFFICI EST P1



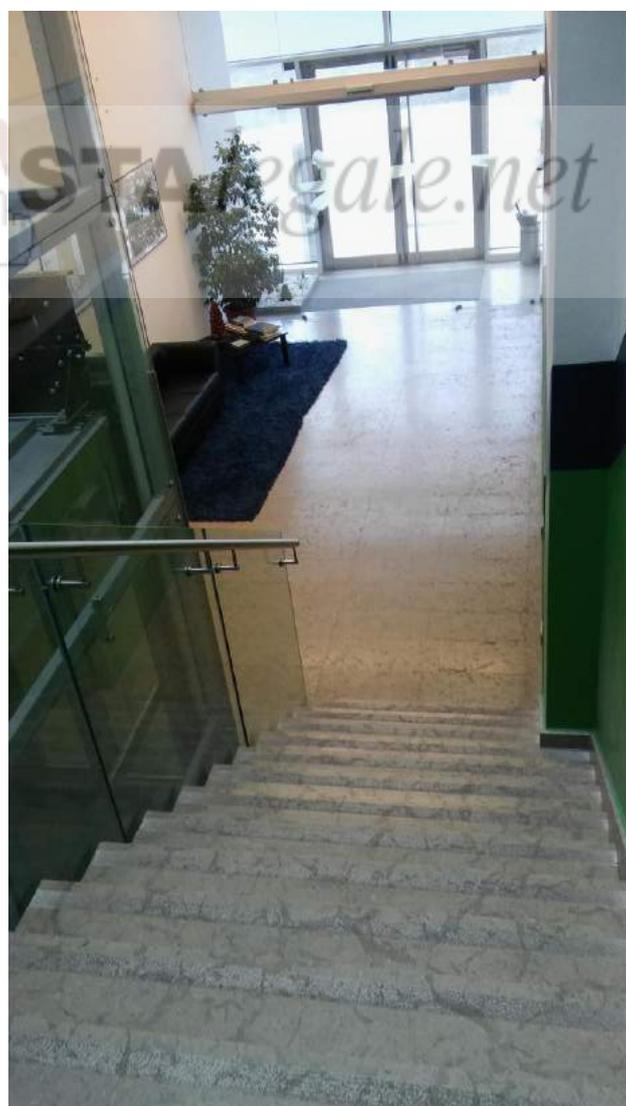
ZONA UFFICI SUD-OVEST P1

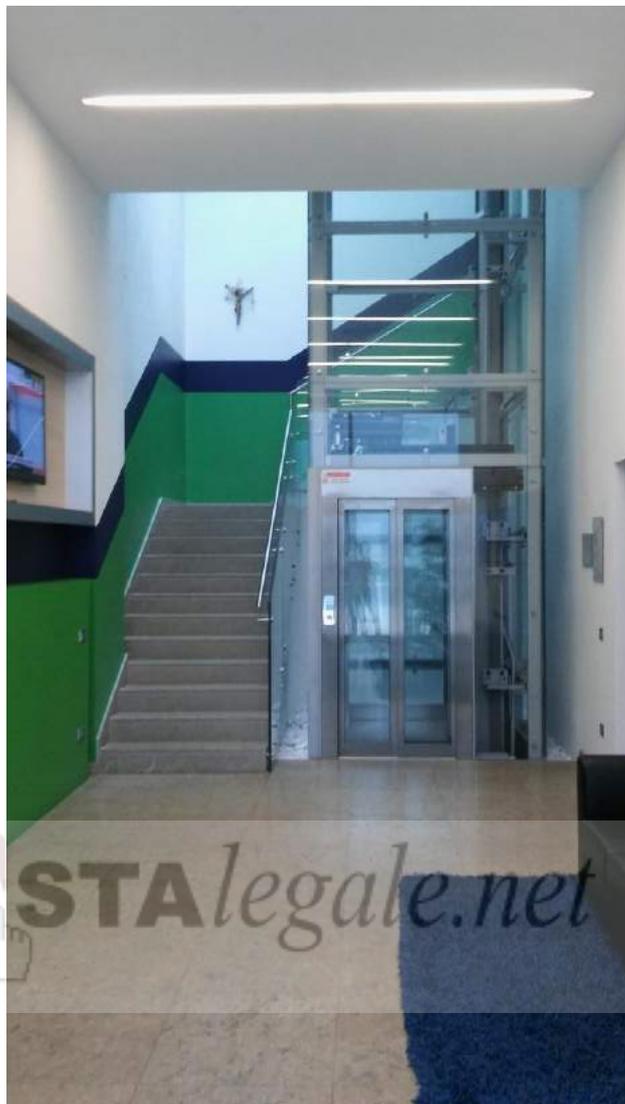


 www.astalegale.net

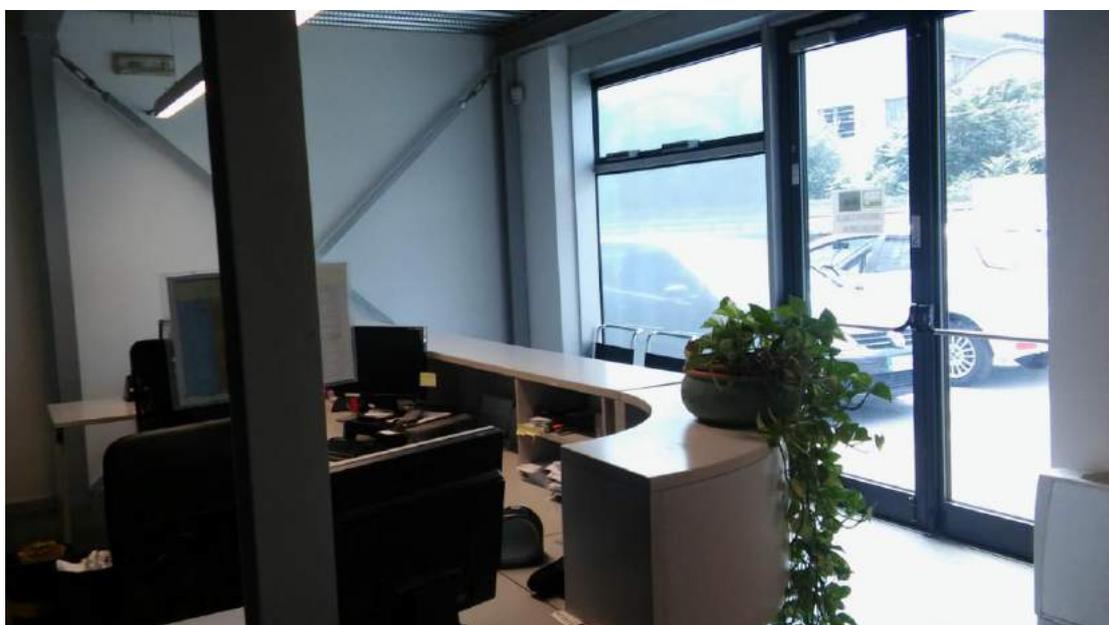


HALL PT





ZONA UFFICI INGRESSO SECONDARIO OVEST PT





ASTALEGALE.NET

DEPOSITO dE



DEPOSITO dD



DEPOSITO dA



DEPOSITO dB



Allegato 10 – Contratto di locazione porzione di immobile di proprietà di SEA Spa



CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO TRANSITORIO

TRA

SEA spa CON UNICO SOCIO, con sede a Trento in Via Giambattista Unterveger n. 52, Codice Fiscale e numero di iscrizione al registro delle imprese di Trento 01268980222, in persona del legale rappresentante MAURINA LUCA con domicilio presso la sede della stessa

- in seguito denominata "Locatrice" -

E

SEA CONSULENZE E SERVIZI s.r.l. CON UNICO SOCIO, con sede in Trento, Località Sponda Trentina n. 18, Codice Fiscale e numero di iscrizione al registro delle imprese di Trento 02455120226, in persona del legale rappresentante RENZO CESCATO con domicilio presso la sede della stessa

- in seguito denominata "Conduttrice" -

PREMESSO CHE

- a. la Locatrice si trova in una situazione di crisi finanziaria, motivo per il quale è intenzionata ad accedere ad una procedura concorsuale;
- b. la Locatrice ha peraltro interesse a mantenere in vita il ramo d'azienda avente ad oggetto l'attività di consulenze e servizi nei settori di a) ambiente, sicurezza sul lavoro e sistemi gestionali, b) medicina del lavoro, c) analisi di laboratorio e d) gestione di impianti e a non disperdere la propria clientela, a tutela del valore e dell'efficienza del ramo di azienda, delle ragioni dei creditori e della salvaguardia del posto di lavoro dei dipendenti;
- c. la Conduttrice ha interesse a condurre il ramo aziendale ed eventualmente a partecipare alla procedura competitiva che, in sede di concordato e/o di altra procedura cui la locatrice dovesse accedere, dovrà essere avviato;
- d. per tale motivo, le parti hanno stipulato in data odierna il contratto di affitto di ramo d'azienda. La durata dell'affitto del ramo d'azienda è stata pattuita tra le parti sino al 30.6.2018, prorogabile tacitamente sino al 31.12.2018;
- e. la Conduttrice ha manifestato il proprio interesse a proseguire l'esercizio del ramo aziendale nell'ambito dell'unità immobiliare sita a Trento in Via Giambattista Unterveger n. 52 nel quale esso già avveniva e, pertanto, ad ottenere in locazione dalla Locatrice parte della stessa unità immobiliare sita a Trento in Via Giambattista Unterveger n. 52, P.T. 8274 II in C.C. Trento, p.ed. 5747, P.M. 2; ciò anche al fine di essere agevolata nella gestione del ramo d'azienda oggetto del contratto di affitto di cui al precedente punto d) delle premesse;
- f. il presente contratto è intrinsecamente legato al contratto di affitto di ramo d'azienda di cui al precedente punto d) delle premesse e pertanto le parti intendono pattuire una

durata dello stesso coerente con la durata stabilita per il contratto di affitto di ramo d'azienda, rinunciando espressamente a sollevare qualsivoglia eccezione relativamente alla clausola di durata del presente contratto di locazione.

Tutto ciò premesso,

si conviene quanto segue:

ART. 1 - PREMESSE

1.1. Le premesse costituiscono parte integrante del presente contratto, da ritenersi presupposto essenziale di fatto e di diritto comune alle parti, determinante della volontà delle stesse ai fini della stipulazione.

ART. 2 - OGGETTO

2.1. La Locatrice concede in locazione, esclusivamente per uso non abitativo ed in particolare per uso uffici e magazzino, alla Condittrice, che accetta, parte dell'unità immobiliare sita a Trento in Via Giambattista Unterveger n. 52, in P.T. 8274 II in C.C. Trento, p.ed. 5747, P.M. 2, identificata nella planimetria allegata sub doc. A, con esclusione delle parti evidenziate con il colore giallo nella stessa.

2.2. La Locatrice consegna alla Condittrice l'Attestazione di Prestazione Energetica sull'edificio, che viene allegata sub doc. B.

ART. 3 - DURATA

3.1. La locazione avrà durata sino al 31.12.2018 a decorrere dal giorno 16.02.2017.

3.2. Per patto espresso, le Parti escludono che il contratto possa rinnovarsi automaticamente alla scadenza.

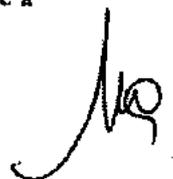
3.3. La Condittrice rinuncia sin d'ora a richiedere alla Locatrice la trasformazione del presente contratto transitorio in contratto a durata ordinaria.

ART. 4 - CANONE DI LOCAZIONE

4.1. Il canone di locazione mensile è convenuto in € 9.500 (euro novemilacinquecento) oltre IVA, da corrisondersi in rate anticipate. Per quanto concerne il canone del mese di febbraio 2017, pari ad € 4.750 (euro quattromilasettecentocinquanta) oltre IVA, le Parti convengono che esso venga versato in favore della parte locatrice entro e non oltre il 24.02.2017.

Per quanto concerne i mesi successivi, le parti convengono che i canoni vengano accreditati entro il giorno 10 (dieci) di ogni mese, con accredito sul c/c comunicato dalla Locatrice.

Nella determinazione del canone si è tenuto conto che la Locatrice, avendo escluso parte dei locali dell'immobile sito a Trento in Via Giambattista Unterveger n. 52 dal presente contratto, utilizzerà tutte le utenze e le utility promiscue che saranno comunque volturate a



nome della Condittrice ed i cui costi rimarranno a carico di quest'ultima senza possibilità di esercitare alcun regresso o rivalsa nei confronti della Locatrice.

4.2. La Condittrice non potrà ritardare il pagamento del canone, né potrà far valere alcuna eccezione ed azione, se non dopo il pagamento dei canoni scaduti.

ART. 5 - AUTORIZZAZIONE ALLA SUBLOCAZIONE

5.1. È espressamente vietato alla Condittrice di mutare la destinazione d'uso dei locali. Il mutamento, anche parziale della destinazione dell'immobile comporterà di diritto la risoluzione del contratto. Il silenzio o l'acquiescenza della Locatrice al mutamento d'uso, alla cessione o al subaffitto, che eventualmente avvenissero, avranno esclusivamente valore di mera tolleranza, priva di qualsiasi effetto rispetto a quanto contrattualmente previsto, e non potranno in alcun modo determinare decadenza della Locatrice dai diritti contrattualmente alla stessa spettanti.

5.2. Parte locatrice autorizza sin d'ora parte conduttrice a sublocare anche parzialmente l'immobile oggetto del presente contratto, alle società facenti parte del gruppo che fa capo ad Ecoopera soc. coop., socio unico della conduttrice.

ART. 6 - MIGLIORIE, ADDIZIONI E OPERE DI RISANAMENTO

6.1. Ogni ulteriore modifica, innovazione, sostituzione, addizione, miglioria e trasformazione dell'unità immobiliare locata, nonché degli impianti tutti, non potrà essere effettuata dalla Condittrice senza la preventiva autorizzazione scritta della Locatrice.

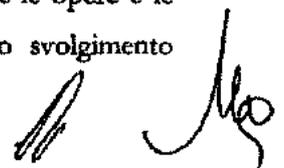
6.2. Al termine della locazione la Condittrice potrà asportare a propria cura e spese le strutture, da esso installate, che siano facilmente asportabili senza nocimento all'immobile locato, ripristinando lo stato originario dell'immobile. Nel caso in cui le migliorie e/o addizioni apportate dalla Condittrice non potessero essere rimosse senza nocimento, la Locatrice avrà la facoltà, al termine della locazione, di ritenere le stesse senza obbligo di riconoscere alla Condittrice un indennizzo, contributo o rimborso.

6.3. I miglioramenti e le addizioni non potranno mai compensare i deterioramenti della cosa locata imputabili alla Condittrice.

ART. 7 - USO DELLA COSA, MANUTENZIONE E RIPARAZIONI

7.1. La Condittrice riconosce che i locali sono stati consegnati esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività, e si impegna a mantenere gli stessi nel medesimo stato eseguendo tutte le riparazioni di cui agli art. 1576 e 1609 del Codice Civile, così come ogni altra riparazione di piccola e/o ordinaria manutenzione (anche inerente agli impianti ed ai servizi), con spese a suo esclusivo carico.

7.2. Sono a carico e sotto la responsabilità esclusiva della Condittrice tutte le opere e le modifiche che dovessero rendersi necessarie per il regolare e legittimo svolgimento



dell'attività imprenditoriale dell'immobile, essendo espressamente riconosciuto dalle parti che l'unità oggetto della locazione è stata presa in considerazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova alla data odierna, e come tale ritenuta di interesse contrattuale, anche nell'ipotesi in cui dovessero essere effettuati interventi di notevole entità e costo.

7.3. Nel caso in cui l'unità immobiliare oggetto della locazione necessitasse di riparazioni non a carico della Conduttrice, quest'ultima è tenuta a fornire tempestiva comunicazione scritta alla Locatrice. In ogni caso parte conduttrice rinuncia a pretendere l'esecuzione da parte della Locatrice delle opere straordinarie prive del carattere di particolare urgenza. In ipotesi di urgenza, le parti potranno concordare per iscritto l'esecuzione di dette opere, i cui costi saranno anticipati dalla Conduttrice con facoltà della stessa di compensare detti costi con i futuri canoni.

ART. 8 - CONDIZIONE RISOLUTIVA

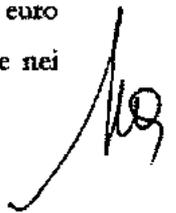
8.1. Il presente contratto si risolverà automaticamente nell'ipotesi in cui, durante il periodo di vigenza dello stesso, il contratto di affitto d'azienda di cui alle premesse dovesse essere, per qualsiasi motivo, risolto. In tal caso, la Conduttrice sarà tenuta a restituire l'immobile oggetto di locazione contestualmente alla restituzione dell'azienda.

ART. 9 - CUSTODIA DEL BENE LOCATO

9.1. La Conduttrice è costituita custode della cosa locata fino alla materiale riconsegna della stessa, ed esonera espressamente la Locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivare a sé medesima o a terzi (ivi compresi i suoi dipendenti) in conseguenza di atti, fatti ed omissioni comunque riconducibile all'utilizzo dell'unità immobiliare locata.

9.2. La Conduttrice si obbliga a stipulare a proprie spese e a mantenere in vita per tutta la durata del presente contratto, idonea polizza di assicurazione con massimale non inferiore ad € 5.000.000 (euro cinquemilioni) contro il rischio dell'incendio (e rischi collegati), a copertura sia del danno al fabbricato di proprietà della Locatrice che dei danni al "contenuto" (vale a dire danni alle cose, merci ecc. contenute nei locali oggetto del presente contratto, siano esse di proprietà della Conduttrice o di terzi). Tale polizza dovrà essere stipulata in favore della Locatrice per quanto concerne la liquidazione dei danni subiti dall'immobile e dal contenuto di proprietà della stessa e dovrà contenere la clausola in forza della quale l'assicuratore si impegna a non esercitare nei confronti dei proprietari dell'immobile la "rivalsa" prevista, a favore dello stesso, dall'articolo 1916 del Codice Civile.

9.3. La Conduttrice si obbliga altresì a stipulare e a mantenere in vita per tutta la durata del presente contratto, idonea polizza di assicurazione con massimale non inferiore ad euro 5.000.000 (euro cinquemilioni) per la copertura del rischio della responsabilità civile nei



confronti di terzi per eventi dannosi comunque riconducibili all'utilizzo e/o perimento totale e/o parziale dell'unità immobiliare locata. Tale polizza dovrà contenere la clausola in forza della quale l'assicuratore si impegna a non esercitare nei confronti dei proprietari dell'immobile la "rivalsa" prevista, a favore dello stesso, dall'articolo 1916 del Codice Civile.

9.4. Copia delle polizze di cui ai punti precedenti dovranno essere consegnate alla Locatrice entro il termine di 30 (trenta) giorni dalla stipula del presente contratto, così come dovranno essere consegnate o trasmesse alla stessa, annualmente, entro e non oltre il termine di 15 (quindici) giorni dalla data di scadenza dei premi relativi a tali polizze, copia delle ricevute comprovanti il pagamento da parte della Conduttrice dei suddetti premi.

ART. 10 - ACCESSO AI LOCALI

10.1. Durante la locazione la Conduttrice dovrà permettere l'accesso nei locali alla Locatrice o alle persone dagli stessi delegate, con un preavviso, anche orale, di ventiquattro ore e ciò al fine di consentire la visita dell'immobile ai potenziali acquirenti dello stesso e/o per l'effettuazione di perizie.

ART. 11 - GARANZIE

11.1. A garanzia del puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti con il presente contratto la Conduttrice consegnerà, contestualmente alla stipula del presente contratto, una fideiussione incondizionata, a prima richiesta, di Ecoopera soc. coop. con rinuncia della preventiva escussione del debitore principale.

ART. 12 - SPESE DI CONTRATTO

12.1. Le spese di eventuale registrazione del presente atto (la cui materiale registrazione è demandata alla conduttrice) e accessorie (ivi compresa la tassa di registro annuale), anche per i successivi rinnovi, sono a carico delle parti al 50% ma saranno anticipate dalla Conduttrice la quale potrà detrarre dal pagamento del canone la quota parte di imposta a carico di Sea.

Trento, 16 febbraio 2017

LA LOCATRICE

SEA spa

LA CONDUTTRICE

Sea Consulenze e Servizi s.r.l.



ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Unità Immobiliare: sea-Edifici non residenziali

1. INFORMAZIONI GENERALI

Codice Certificato	SEA001	Validità	10 anni
Riferimenti catastali	p.ed. 5747 p.m. 1-2 c.c.Trento		
Indirizzo edificio	via Giambattista Unterveger n°52		
Nuova costruzione	0	Passaggio di proprietà	0
		Riqualificazione energetica	V

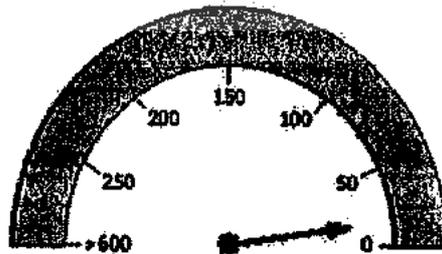
Proprietà	SEA S.r.l.	Telefono	--
Indirizzo	via Giambattista Unterveger n°52	E-mail	info@grupposea.net

2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

Edificio di classe: **B**

3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI

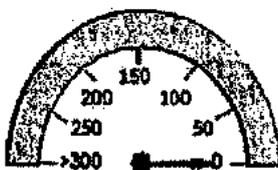
EMISSIONI DI CO₂
2169 kgCO₂/m²anno



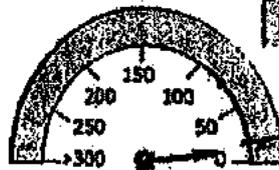
PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE
0 kWh/m² anno

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE
19.881 kWh/m² anno

LIMITI DI LEGGE



PRESTAZIONE RISCALDAMENTO
0 kWh/m² anno



PRESTAZIONE RISCALDAMENTO
12.612 kWh/m² anno



PRESTAZIONE ACQUA CALDA
1.269 kWh/m² anno

4. QUALITÀ INVOLUCRO PROPOSTA (RAFFRESCAMENTO)

I II III IV V

5. Metodologie di calcolo adottate

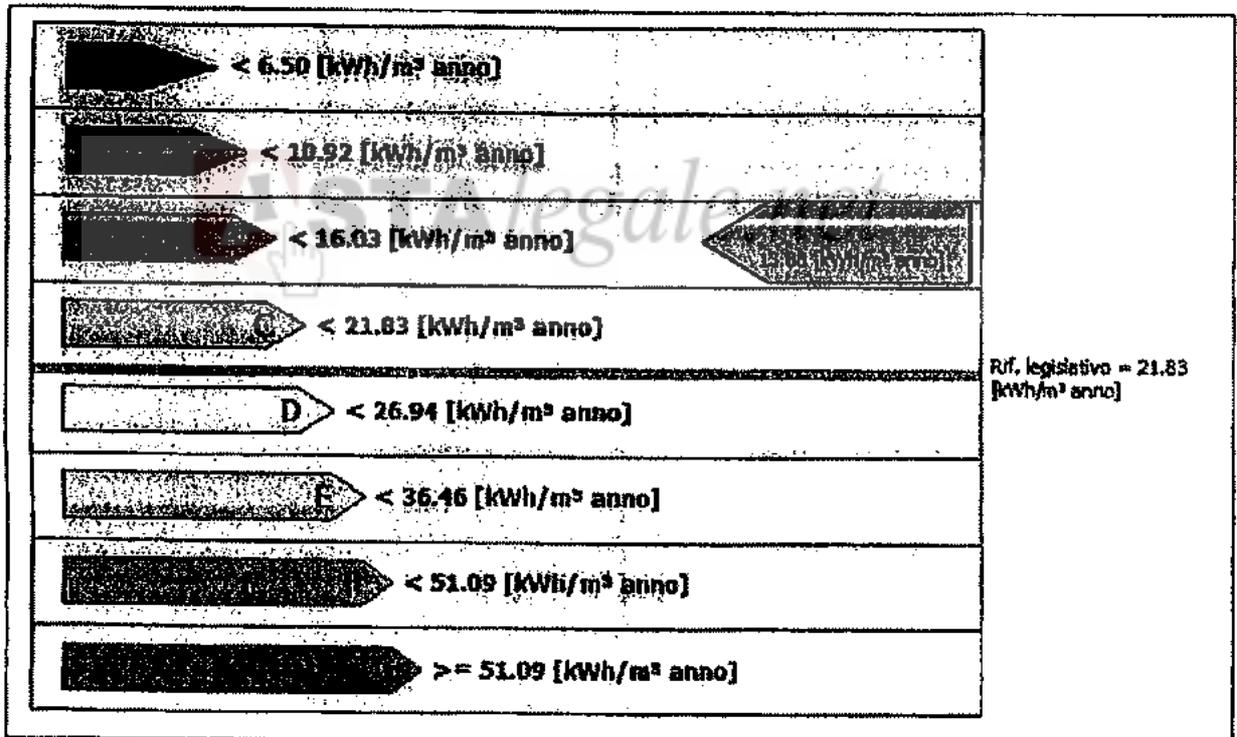
Norme UNI/TS 11300

ALLEGATO 7 (Allegato A, paragrafo 8)

6. RACCOMANDAZIONI		
Interventi	Prestazione Energetica/Classe a valle del singolo intervento	Tempo di ritorno(anni)
1) A seguito della riqualificazione energetica, non si segnalano ulteriori interventi energeticamente significativi che abbiano tempi di ritorno utili dell'investimento inferiori a 10 anni	--	--
2)		

PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE ⁽¹⁾ [kWh/m² anno]	(<10 anni)
--	------------

7. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO				
SERVIZI ENERGETICI INCLUSI NELLA CLASSIFICAZIONE	Riscaldamento V	Raffrescamento O	Acqua calda sanitaria V	Illuminazione O



8. DATI PRESTAZIONI ENERGETICHE PARZIALI							
		8.2 RISCALDAMENTO		8.3 ACQUA CALDA SANITARIA		8.4 ILLUMINAZIONE	
Indice energia primaria (EPe)	--	Indice energia primaria (EPI)	12.61	Indice energia primaria (EPacs)	1.27	Indice energia primaria (EPil)	--
Indice energia primaria limite di legge	--	Indice energia primaria limite di legge (d.lgs. 192/05)	17.65			Indice en. primaria limite di legge	--
Indice involucro (E _{pe, invol})	15.05	Indice involucro (E _{pi, invol})	11.20				
Rendimento impianto	--	Rendimento medio stagionale impianto (I _g)	87.09	Fonti rinnovabili	Non presenti	Fonti rinnovabili	--
Fonti rinnovabili	--	Fonti rinnovabili	Non presenti				

ALLEGATO 7 (Allegato A, paragrafo 8)

9. NOTE

Vista la tipologia e prestazione energetica dell'edificio in oggetto, non è possibile consigliare alcun ulteriore intervento di miglioramento, come richiamato al punto 6), che abbia un tempo di rientro dell'investimento inferiore ai 10 anni.

Il presente attestato di certificazione è stato redatto secondo le linee guida nazionali (D.M.26-06-09).

Per completezza, si riporta di seguito il valore di fabbisogno energia primaria globale (riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria) calcolato nel Comune di riferimento (Trento):

EPI = 12.61 kWh/m² anno - EPacs = 1.27 kWh/m² anno - EPgl = 13.88 kWh/m² anno - 2.69 kgCO₂/m² anno

La prestazione energetica riportata corrisponde alla classe B+ secondo la classificazione in vigore per gli edifici non residenziali realizzati in provincia di Trento.

10. EDIFICIO

Tipologia edilizia	Edificio per uffici e assimilabili, cat. E.2			Foto dell'edificio (non obbligatoria)
Tipologia costruttiva	Struttura con telaio in calcestruzzo, tamponamenti in pannelli sandwich di c/c, copertura piana in tegoli di c/c, serramenti con vetrocamera.			
Anno di costruzione	n.d.	Numero di appartamenti	n.a.	
Volume lordo riscaldato V (m ³)	7,805.26	Superficie utile m ²	1,813.13	
Superficie disperdente S(m ²)	3,803.54	Zona climatica/GG	E/2567	
Rapporto S/V	0.49	Destinazione d'uso	E.2	

11. IMPIANTI

Riscaldamento	Anno di installazione	2010-2011	Tipologia	Impianto centralizzato con caldaia a basamento a condensazione; venticonvectori e UFA con recupero termodinamico.
	Potenza nominale (kW)	108.50	Combustibile	Metano
Acqua calda sanitaria	Anno di installazione	2010-2011	Tipologia	Serbatoio ad accumulo da 500lt con serpentino alimentato da caldaia a condensazione
	Potenza nominale (kW)	108.50	Combustibile	Metano
Raffrescamento	Anno di installazione	--	Tipologia	--
	Potenza nominale (kW)	--	Combustibile	--
Illuminazione	Anno di installazione	--	Tipologia	--
	Potenza nominale (kW)	--		
Fonti rinnovabili	Anno di installazione	Non presenti	Tipologia	--
	Energia annuale prodotta (kWh _e /kWh _t)	--		

12. PROGETTAZIONE

Progettista/i architettonico	Arch. Pierfrancesco Baravelli		
Indirizzo	Via Pasqui 28 - 38068 Rovereto	Telefono/e-mail	0464 408100
Progettista/i impianti	TESI Engineering		
Indirizzo	Via E.Sestan - Trento	Telefono/e-mail	ufficio@studiotesi.it



ALLEGATO 7 (Allegato A, paragrafo 8)

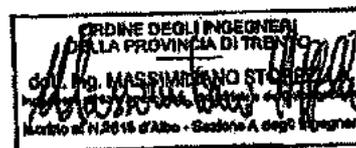
13. COSTRUZIONE			
Costruttore	vari		
Indirizzo	n.d.	Telefono/e-mail	n.d.
Direttore/I lavori	Arch. Pierfrancesco Baravelli		
Indirizzo	Via Pasqui 28 - 38068 Rovereto	Telefono/e-mail	0464 408100

14. SOGGETTO CERTIFICATORE			
Ente/Organismo pubblico	Tecnico abilitato X	Energy Manager	Organismo / Società
Nome e cognome / Denominazione	Massimiliano Stoffella		
Indirizzo	Via Alto Adige 170, 38121 Trento	Telefono/e-mail	339 5657971
Titolo	Ingegnere dei materiali	Ordine/iscrizione	Albo di Trento n°2615 - Odatach n° AA00115
Dichiarazione di indipendenza	Dichiaro l'indipendenza ed imparzialità di giudizio ai sensi degli art. 358 e 461 del C.P.		
Informazioni aggiuntive	--		

15. SOPRALLUOGHI	
1)	23-04-2012 Verifica complessiva strutture, tipologia serramenti ed impianti.
2)	
3)	

16. DATI DI INGRESSO			
Progetto energetico	X	Rilievo sull'edificio	X
Provenienza e responsabilità	TESI Engineering per calcoli energetici e caratteristiche impianti, arch.Baravelli per caratteristiche involucro edificio		

17. SOFTWARE			
Denominazione	MC4 SUITE 2009	Produttore	MC4 Software
Dichiarazione di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti inferiore al +/- 5% rispetto ai valori della metodologia di calcolo di riferimento nazionale (UNI/TS 11300) fornito da CTI Certificato n. 4			



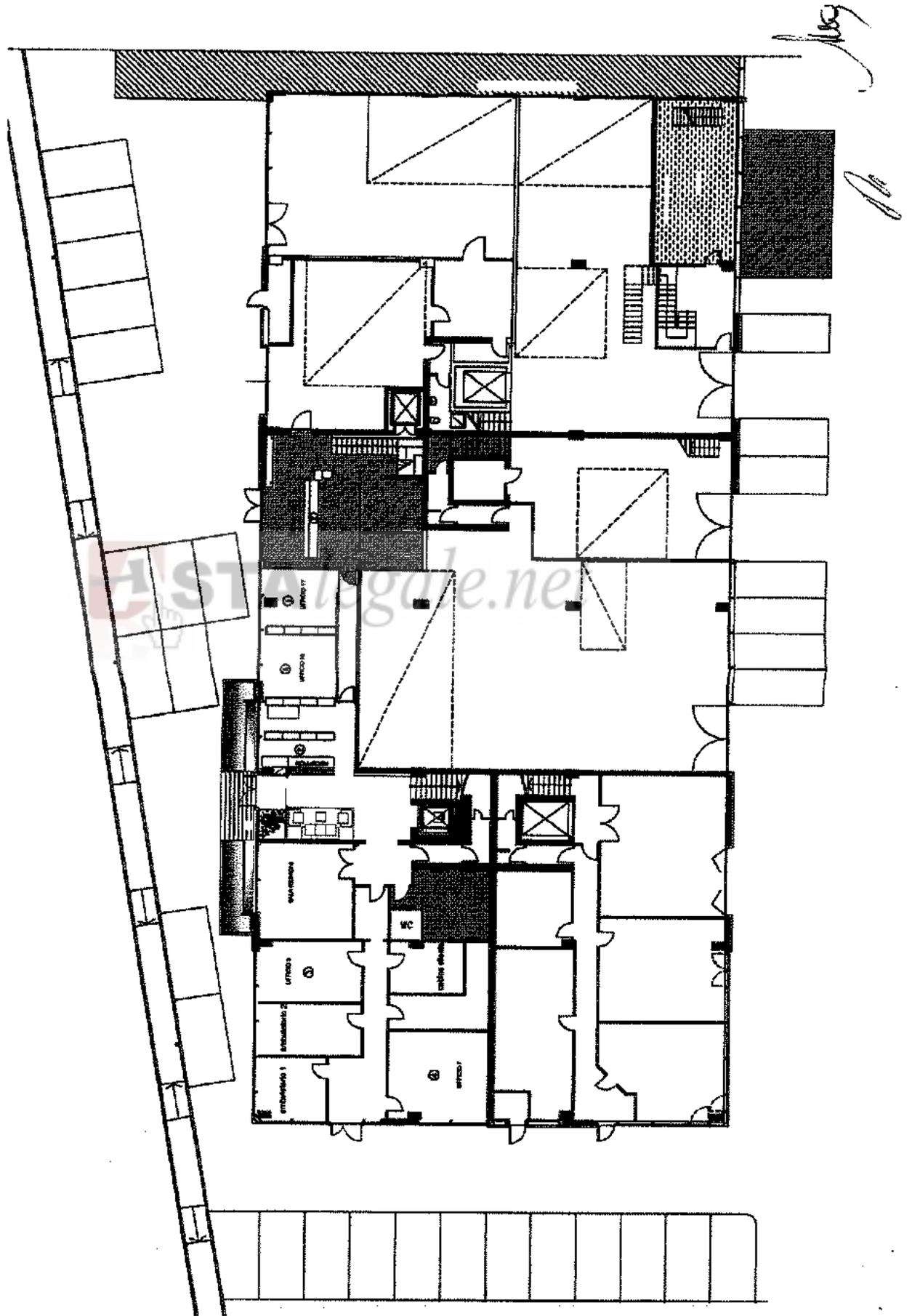
Data emissione

24-04-12

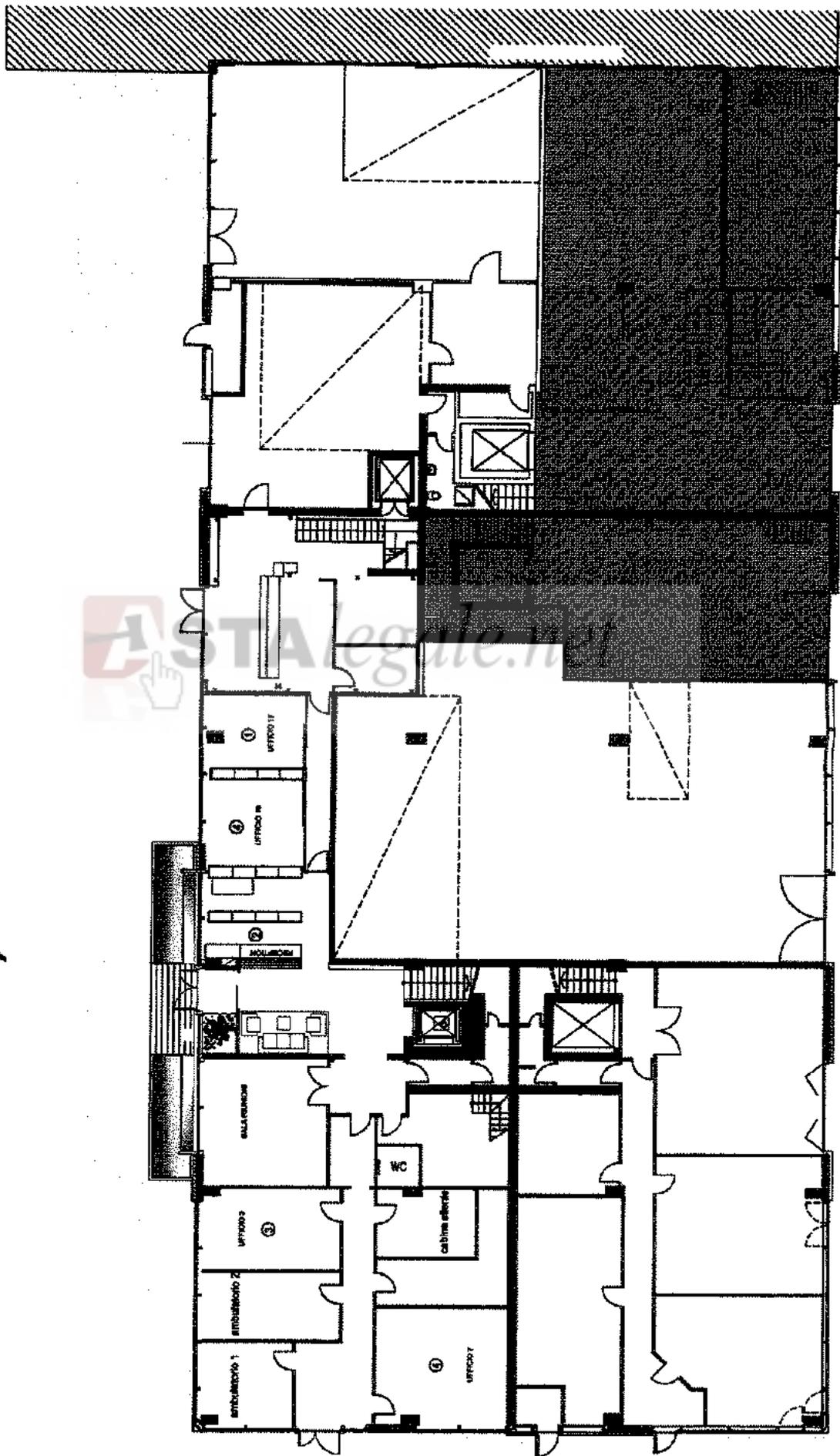
.....
Firma del tecnico



1) PIANO TERRA (ESTERNI E SOPPALCHI)

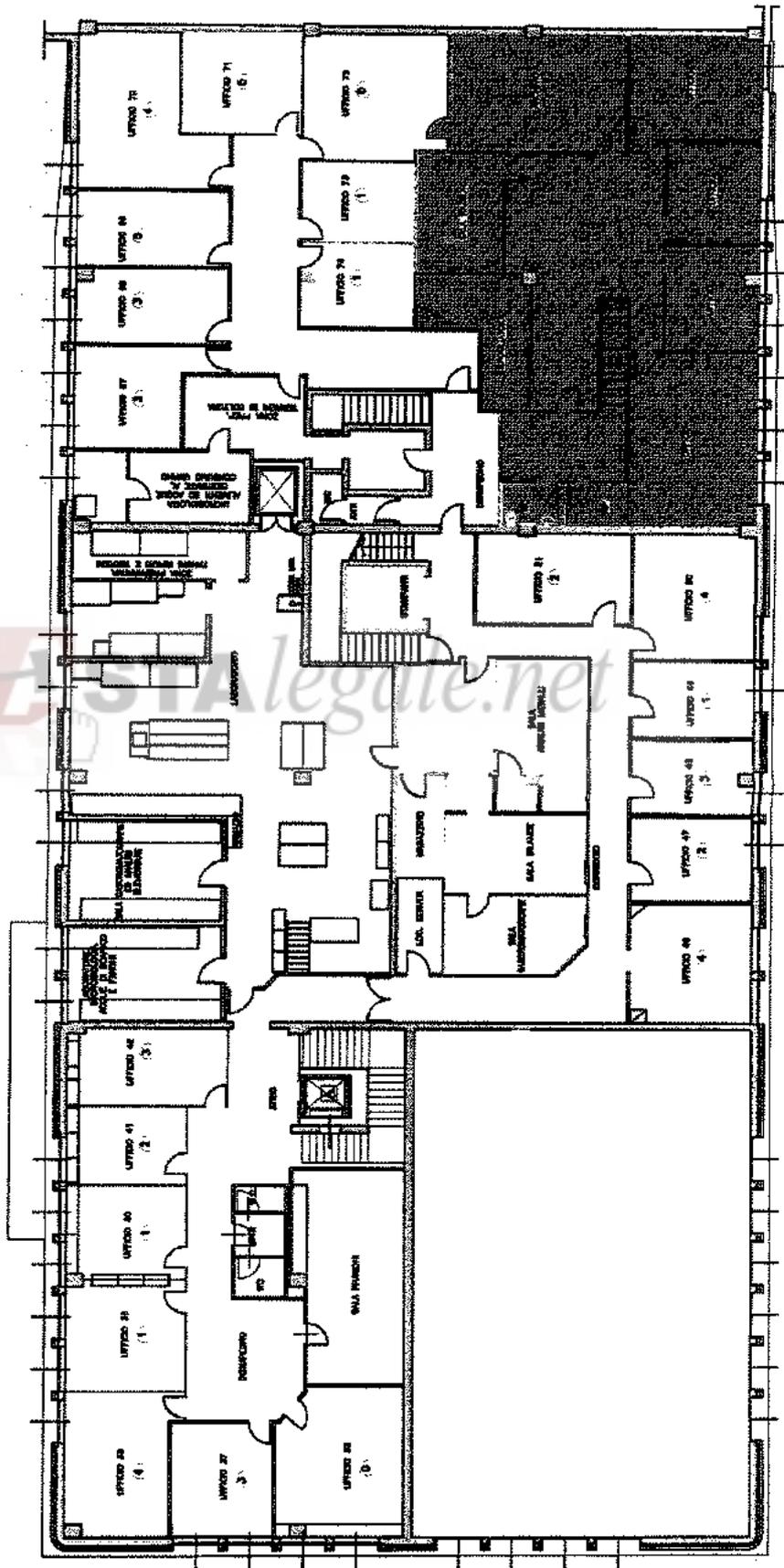


2) PIANO TERRA



Handwritten signature

3) PRIMO PIANO

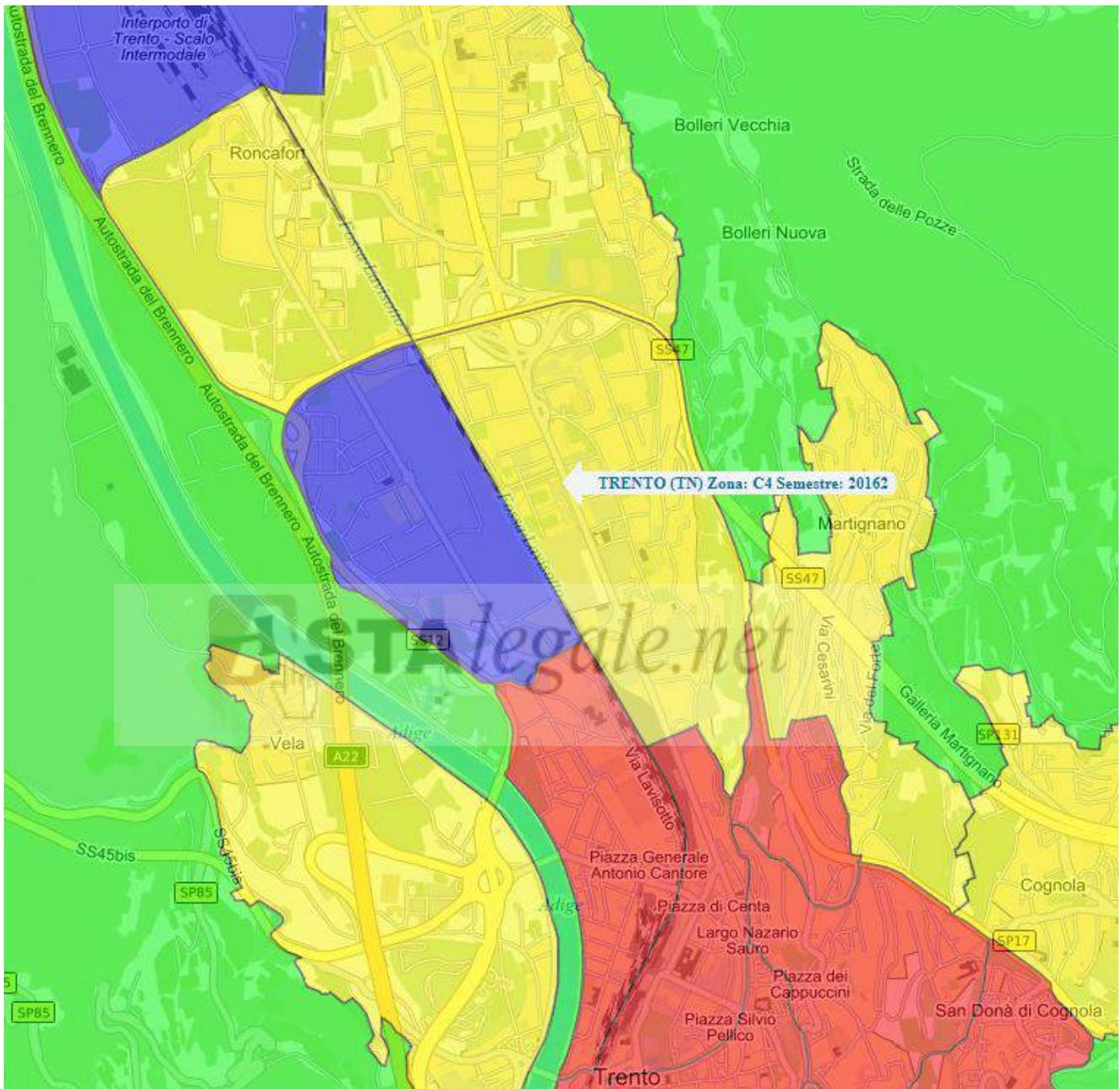


A
J

Allegato 11 – Banche dati delle quotazioni immobiliari



Quotazioni OMI



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: TRENTO

Comune: TRENTO

Fascia/zona: Semicentrale/SOLTERI,CENTOCIAVI,PIAZZINA

Codice di zona: C4

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	OTTIMO	2000	2300	L			

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1

Provincia: TRENTO

Comune: TRENTO

Fascia/zona: Semicentrale/SOLTERI,CENTOCIAVI,PIAZZINA

Codice di zona: C4

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	OTTIMO	2000	2300	L			

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 2

Provincia: TRENTO

Comune: TRENTO

Fascia/zona: Semicentrale/SOLTERI,CENTOCIAVI,PIAZZINA

Codice di zona: C4

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	OTTIMO	2000	2300	L			

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 1

Provincia: TRENTO

Comune: TRENTO

Fascia/zona: Semicentrale/SOLTERI,CENTOCIAVI,PIAZZINA

Codice di zona: C4

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	OTTIMO	2000	2300	L			

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2014 - Semestre 2

Provincia: TRENTO

Comune: TRENTO

Fascia/zona: Semicentrale/SOLTERI,CENTOCIAVI,PIAZZINA

Codice di zona: C4

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	OTTIMO	2000	2300	L			

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2014 - Semestre 1

Provincia: TRENTO

Comune: TRENTO

Fascia/zona: Semicentrale/SOLTERI,CENTOCIAVI,PIAZZINA

Codice di zona: C4

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	OTTIMO	2000	2300	L			

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Quotazioni Guida Casa (anno 2017)

Trento **13** Solteri - Centochiavi - Piazzina

Euro al mq	Compravendita appartamenti				Box o garages	
	Nuovo	Usato	Da risanare	Da ristrutturare	Vendita	Locazione
MINIMO	2.600	1.500	1.200	900	18.000	50,00
MASSIMO	2.800	2.000	1.400	1.100	30.000	80,00

Negozi		Uffici		Laboratori		Capannoni	
Vendita	Locazione	Vendita	Locazione	Vendita	Locazione	Vendita	Locazione
2.000	8,00	1.800	6,00	1.200	5,00	900	4,00
4.000	15,00	2.200	9,00	1.500	7,00	1.000	6,00

NB: NUOVO: 0-3 anni

USATO: 3-15 anni

DA RISANARE: 15-35 anni

DA RISTRUTTURARE: non abitabile

NOTA: per usato si intendono anche immobili mai abitati che abbiano oltre i 3 anni

Per gli Associati F.I.M.A.A. di zona consultare l'elenco da pag. 157 a pag. 159



Allegato 12 – Calcolo del saggio di capitalizzazione



UFFICI

Ufficio in Vendita a Trento	Ufficio in Vendita a Trento	Ufficio in Vendita a Trento	Ufficio in Vendita a Trento	Ufficio in Vendita a Trento	Ufficio in Vendita a Trento	Ufficio in Vendita a Trento
€ 260.000	€ 560.000	€ 205.000	€ 290.000	€ 135.000	€ 170.000	€ 190.000
1	5+	2	5+	3	1	3
locali	locali	locali	locali	locali	locali	locali
		2	1	1		
		bagni	bagni	bagni		
151	275	130	180	70	85	100
superficie	superficie	superficie	superficie	superficie	superficie	superficie
<p>Edificio a blocco polifunzionale di cinque piani fuori terra, a destinazione commerciale, terziaria, residenziale sito nella zona industriale di Trento - TN. Il complesso in cui è inserito l'immobile in oggetto si presenta in buone condizioni generali, il piano ipogeo ospita una serie di autorimesse. Il contesto circostante ha una valenza produttiva con un'edificazione a densità medio alta costituita per lo più da immobili simili a quello oggetto di stima. Si segnala la vicinanza all'uscita autostradale Trento centro a circa 3 Km, l'accessibilità all'immobile è buona e avviene deviando leggermente dalla Strada statale 12, a meno di 1 Km si trova lo svincolo per la Strada Statale 47. La distanza dal centro di Trento è di circa 3 Km.</p>	<p>TRENTO - VIA DEL BRENNERO. In zona commerciale ad alta densità e con facilità di parcheggio. VENDESI ufficio di 275 mq., al 5° piano: 11 LOCALI oltre servizi, ripostiglio, 2 ARCHIVI, 5 POSTI AUTO (2 scoperti, 3 coperti). CABLATO. Condizionamento e riscaldamento centralizzati. Euro 560.000 A.P.E. "-" - EPgl: -- KwM3a Id-A-134 Info Visite: Cell. 334 336 54 25 Possibilità MUTUO 100% Consulenza Family Broker Finanziario GRATUITA PERSONAL RE - Consulenza Immobiliare TRENTO Via Paolo Oss Mazzurana 72 38122 TN TRENTO Via Galileo Galilei 4 38122 TN BOLZANO Corso Italia 30 39100 BZ VALLE LAGHI - CAVEDINE Viale Degasperis 12 38073 TN</p>	<p>A Trento nord in Via Brennero, all'interno del centro polifunzionale "Ibis", a prevalente destinazione commerciale/terziario, vendiamo nr. 2 uffici (anche singolarmente) con 2 posti auto interni di pertinenza. Le due unità si presentano ultimate ed agibili, in ottime condizioni di conservazione. Pavimenti in ceramica e serramenti semi fissi metallici con oscuranti inerne. Grandi vetrate orientate ad ovest garantiscono ampia ed uniforme illuminazione agli ambienti. Riscaldamento centralizzato a metano con termostato e contacalorie, vettilconvettori per climatizzazione sia estiva che invernale. Secondo piano servito da ascensore, 100 o 130 mq. Attualmente locali con rendita lorda del 5%.</p>	<p>TOP CENTER € 290.000 A piano alto vendiamo ufficio di 180 mq in ottime condizioni e con splendida vista. Possibilità di archivio e posti auto coperti privati.</p>	<p>ambulatorio/ufficio di 70 metri in zona servita di passaggio con basse spese composto da vetrine su due lati con tre locali, bagno e archivio.</p>	<p>UFFICIO Presso centro polifunzionale Magnete ufficio posto a primo piano, composto da entrata, zona open con grande superficie finestrata rivolta a mattino, con vista su via Brennero. L'ufficio viene affittato come si presenta nel book fotografico, senza nessuna parete o divisione interna, completo di locale antibagno e bagno, munito di impianto di raffrescamento e con riscaldamento centralizzato con conteggio individuale delle Kcal. effettivamente consumate. Il pavimento è del tipo flottante, con possibilità di intervenire e modificare i punti lavoro senza dover fare tracce murarie. L'accesso ai piani è garantito da un prestigioso e luminoso giro scale tutto rivestito in marmo, con lausilio di n. 2 ascensori a norma con cabina vetrata. A piano terra dispone di n.1 posto auto coperto nel locale autorimessa, con comodo accesso dall'interno a mezzo dell'ascensore, e dall'esterno da una comoda rampa in cemento con grande cancello scorrevole a comando elettrico che garantisce la massima sicurezza nelle ore notturne. Classe energetica: D Epgt 41,11 kWh/m2q</p>	<p>A Trento nord, zona Centochiavi, nelle immediate vicinanze del centro polifunzionale Top Center e a tutti gli uffici del terziario trentino (Catasto, Tavolare, Agenzia Entrate, studi commerciali e fiscali....) disponiamo di un immobile con destinazione ufficio posto a piano terra, con n. 4 vetrine esposte a sud e a ovest, di circa mq. 100 L'ufficio, facente parte di un immobile commerciale e residenziale, costruito negli anni 1985, è composto da entrata, grande zona openspace due uffici posti a sud con grande vetrate a tutt'altezza che conferiscono agli uffici ottima luminosità, disimpegno, ripostiglio, bagno. E' completamente sbarriato, l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas metano, dispone di climatizzatore e le divisioni interne sono garantite da pareti attrezzate, facilmente asportabili e/o spostabili. Dispone di n. 2 posti auto scoperti, all'interno di un'area parcheggio privata completamente recintato, con accesso limitato da barriera con apertura con comando a distanza APE in corso di ultimazione</p>
€ 1.721,85	€ 2.036,36	€ 1.576,92	€ 1.611,11	€ 1.928,57	€ 2.000,00	€ 1.900,00

Media €/mq € 1.824,97

Ufficio in Affitto a Trento	Ufficio in Affitto a Trento	Ufficio in Affitto a Trento	Ufficio in Affitto a Trento	Ufficio in Affitto a Trento	Ufficio in Affitto a Trento
€ 2.400	€ 750	€ 1.300	€ 1.800	€ 1.000	€ 1.900
5	1	1	1	1	1
locali	locali	locali	locali	locali	locali
300	96	159	221	200	300
superficie	superficie	superficie	superficie	superficie	superficie
TRENTO Nord,zona Solteri-Centochiavi: affittasi ufficio luminoso, mq 300 commerciali sito in complesso commerciale e residenziale con uffici,terziario ecc.. . Riscaldamento autonomo,antincendio con rilevazione fumi, impianto di raffrescamento,servizi igienici a norma handicappati,sei posti auto coperti,due accessi,ascensore.L'ufficio situato al 5° piano di totali mq. 600 è suddiviso in due unità speculari ciascuna di 300 mq. c.a. . La prima metà di 300 mq. è già affittata ad una Cooperativa . Cauzione pari a tre mensilità o fidejussione bancaria	TRENTO NORD VIA GUARDINI affittiamo UFFICIO posto al primo piano superficie lorda mq 96 - composto da tre vani - in ottimo stato di manutenzione. Termoautonomo.	trento nord adiacente centri commerciali: affittasi ufficio, 159 mq, 2 piano con ascensore, composto da ingresso, locale unico, divisibile, 2 bagni, cablato, condizionamento. video citofono. riscaldamento centralizzato. euro 1.300/mese. a.p.e. "-" - epgl: -- kwm3a. id-a-uff-101	trento nord adiacente centri commerciali: affittasi ufficio, 221 mq, 2 piano, con ascensore, composto da: ingresso, locale unico, divisibile, 2 bagni, cablato, condizionamento. video citofono. riscaldamento centralizzato. euro 1800/mese. a.p.e. "-" - epgl: -- kwm3a. id-a-uff-102	TRENTO NORD UFFICIO - In zona commerciale affittiamo ufficio di 200 mq a piano terra completo di n. 3 posti auto privati - Rif. 13A/UFF	
€ 96,00	€ 93,75	€ 98,11	€ 97,74	€ 60,00	€ 76,00

Media € anno/mq € 86,93

Saggio di capitalizzazione r - uffici 0,047635431

CAPANNONI

Capannone in Vendita a Trento	Capannone in Vendita a Trento	Capannone in Vendita a Trento
€ 800.000	€ 750.000	€ 340.000
		4
		locali
1	1	1
locali	locali	bagni
823	616	200
superficie	superficie	superficie
<p>Trattasi di immobile ad uso commerciale e magazzino ubicati in zona produttiva a Trento, a nord del centro urbano e ad est dell'autostrada A22, in prossimità del casello autostradale e della SS 47. L'edificio si sviluppa su due livelli (piano terra e primo), suddiviso in due unità con accessi autonomi, un locale al piano terra e un magazzino ai piani terra e primo. Dispone inoltre di area scoperta comune adibita a parcheggio. L'immobile identificato dal sub. 1, posto al piano terra, si compone di locale, servizi e deposito (h=3,42 ml). Il magazzino, individuato dal sub. 2, si sviluppa al piano terra con una altezza interna di 4,55 ml collegato tramite vano scala con ascensore al piano primo (h=3,35 ml) completo di servizi (bagno e antibagno, h=2,69 ml).</p>	<p>Capannone industriale a Spini di Gardolo facente parte di un fabbricato edificato nel 2004. L'unità si sviluppa completamente al pianterreno e si affaccia sulla via pubblica, inoltre è ben visibile dall'autostrada del Brennero. L'altezza utile è di poco superiore a 6m e per sfruttare al meglio tale altezza è stato realizzato un soppalco amovibile con struttura portante metallica, attualmente adibito a zona espositiva dei prodotti artigianali oggetto dell'attività d'impresa. La ripartizione interna dei locali prevede una reception collegata con zona per la lavorazione dei prodotti, bagno ed il magazzino. La superficie principale dell'immobile risulta pari a 650m² oltre agli ulteriori 140m² di soppalco. Collegati al magazzino ci sono anche 5 posti auto.</p>	<p>Porzione di capannone ad uso artigianale, fronte strada in zona ad alto passaggio. Localizzato all'interno dell'area commerciale di Trento nord a poche centinaia di metri dai centri commerciali. Vanta una posizione ideale per attività a diretto contatto con il pubblico. Presenza di parcheggio anche fuori dalla proprietà. Attualmente locato ad altra attività artigianale ma con contratto in scadenza.</p>
€ 972,05	€ 1.217,53	€ 1.700,00

Media €/mq € 1.296,53

Capannone in Affitto a Trento	Capannone in Affitto a Trento	Capannone in Affitto a Trento	Capannone in Affitto a Trento
€ 700	€ 1.500	€ 2.500	€ 2.200
2	4		1
locali	locali		locali
1	2	3+	1
bagni	bagni	bagni	bagni
150	500	1.100	400
superficie	superficie	superficie	superficie
AFFITTIAMO: capannone - magazzino a piano primo di stabile, finestrato e con riscaldamento. Dotato di servizi e montacarichi. Posti auto esterni. Altezza mt 3,55	SPINI DI GARDOLO Vendiamo/affittiamo CAPANNONE ad uso commerciale/ artigianale di mq. 500 con anti w.c. e due bagni, deposito, centrale termica e parcheggi. Riscaldamento autonomo ed impianto di allarme. Riferimento AG167		AFFITTIAMO: nuovo capannone di mq. 400 a piano terra, riscaldamento a pavimento, impianto elettrico predisposto, bagno completo. Zona artigianale produttivo commerciale per determinate categorie. 6 posti auto di pertinenza. Possibilità anche di acquisto.
€ 56,00	€ 36,00	€ 27,27	€ 66,00

Media € anno/mq € 46,32

Saggio di capitalizzazione r - capannoni 0,035724766

Allegato 13 – Rapporti strumentali: porzione dedicata ad uffici



RAPPORTI STRUMENTALI UFFICI

SCHEMA GENERALE IMMOBILE DA STIMARE	
Tipo di dato	Dato rilevato
Indirizzo	Via G. Unterverger
Zona OMI	C4
Microzona catastale	1
Tipologia prevalente	B7 da PRG 17/05/2017
Destinazione d'uso	Terziaria e direzionale
Tipologia	Ufficio
Tipologia prezzi	Prezzi medi di mercato
Stato di conservazione	Normale

ZONA

CARATTERISTICHE POSIZIONALI			
Caratteristica	Distanza percepita	Distanza percepita	RS
Centralità	Distanza tra l'ufficio e il centro	Sotto i 100 m	1,120
		Tra i 101 m e i 300 m	1,063
		Tra i 301 m e i 500 m	1,032
		Tra i 501 m e i 1000 m	1,014
		Tra i 1001 m e i 3000 m	1,004
		Oltre i 3000 m	1,000
Vicinanza	Distanza tra l'ufficio e il fulcro amministrativo	Sotto i 10 m	1,052
		Tra gli 11 m e i 30 m	1,038
		Tra i 31 m e i 50 m	1,025
		Tra i 51 m e i 100 m	1,010
		Tra i 101 m e i 500 m	1,004
		Tra i 501 m e i 1000 m	1,002
		Oltre i 1000 m	1,000
			1,006

CARATTERISTICHE FUNZIONALI				
Tipo	Funzione	Presenza	Assenza	RS
POSITIVA a basso o nullo impatto ambientale				
Primaria	Fognatura	1,000	0,872	1,000
	Adduzione idrica	1,000	0,853	1,000
	Linea elettrica	1,000	0,875	1,000
	Telefono	1,000	0,950	1,000
	Gas	1,000	0,950	1,000
Secondaria	Poste	1,000	0,995	1,000
	Uffici pubblici	1,000	0,990	1,000
	Corrieri	1,000	0,998	1,000
	Metropolitana	1,000	0,985	
	Ufficio di polizia	1,000	0,995	
Terziaria	Negozi e supermercati	1,008	1,000	1,008
	Fast food o trattorie	1,020	1,000	1,000
	Bar e caffè	1,012	1,000	1,000
NEGATIVA a medio alto impatto ambientale				
Primaria	Tralicci elettrici	0,972	1,000	
	Depuratori	0,989	1,000	
	Centrali di energia	0,930	1,000	
	Cimiteri	0,983	1,000	
Secondaria	Binari ferroviari	0,988	1,000	0,988
	Carceri	0,982	1,000	
				0,996

CARATTERISTICHE ESTETICHE			
Proprietà	Presenza	Assenza	RS
Caratteristiche estetiche di VISUALE			
Arredo urbano gradevole	1,008	1,000	1,000
Marciapiedi ampi e ben pavimentati	1,015	1,000	1,000
Strade ben pavimentate	1,007	0,990	0,990
Caratteristiche estetiche di FRUIZIONE DIRETTA			
Verde urbano	1,009	1,000	1,000
Cestini e panchine	1,005	1,000	1,000
Strade caotiche e trafficate	0,984	1,002	0,984
			0,974

EDIFICIO

CARATTERISTICHE FUNZIONALI				
Impianto	Caratteristica	Presenza	Assenza	RS
Elektrico		1,000	0,998	1,000
Idraulico		1,000	0,985	1,000
Gas		1,000	0,992	1,000
Riscaldamento	Centralizzato	1,000	0,984	1,000
	Autonomo	1,002	1,000	
Telefonico	Analogico, ADSL	1,000	0,998	
	Fibre ottiche	1,002	1,000	1,002
Condizionamento	Centralizzato	1,002	1,000	1,002
	Autonomo	1,006	1,000	
Ascensore	<= 3 piani	1,000	0,999	1,000
	<= 5 piani	1,003	0,920	
	> 5 piani	1,003	0,880	
				1,004

CARATTERISTICHE ESTETICHE				
Elemento	Mediocre	Normale	Pregevole	RS
Facciata nell'insieme	0,984	1,000	1,005	1,000
Facciata decori	0,994	1,000	1,002	1,000
Atrio	0,991	1,002	1,004	
Scala edificio	1,000	1,001	1,002	1,000
Accessi alle unità	1,000	1,002	1,004	1,000
Portone d'ingresso	0,998	1,000	1,002	0,998
Portoncini d'ingresso alle unità	0,999	1,001	1,002	
Composizione spaziale	0,980	1,003	1,006	0,980
Progettista	1,000	1,003	1,007	
				0,978

UFFICI E LABORATORI - GLOBALE

CARATTERISTICHE FUNZIONALI					
Caratteristica funzionale	Scarsa	Media	Buona	Ottima	RS
<u>Illuminazione</u>	0,980	<u>1,000</u>	1,010	1,018	1,000
<u>Ventilazione</u>	0,980	<u>1,000</u>	1,010	1,018	1,000
<u>Insolazione</u>	0,990	<u>1,000</u>	1,009	1,015	1,000
<u>Dimensione ambienti</u>	0,990	<u>1,000</u>	1,009	1,016	1,000
<u>Disposizione ambienti</u>	<u>0,970</u>	1,000	1,023	1,038	0,970
<u>Assenza zone morte</u>	<u>0,994</u>	1,000	1,004	1,008	0,994
<u>Ambienti di deposito</u>	0,990	<u>1,000</u>	1,007	1,012	1,000
<u>Qualità servizi</u>	0,970	<u>1,000</u>	1,018	1,026	1,000
<u>Classe energetica</u>	0,894	<u>1,000</u>	1,112	1,143	1,000
					0,964

CARATTERISTICHE ESTETICHE				
Caratteristica estetica	Brutta	Normale	Bella	RS
<u>Portone d'ingresso ufficio</u>	0,9960	<u>1,0000</u>	1,0040	1,0000
<u>Porte interne uffici</u>	0,9920	<u>1,0000</u>	1,0080	1,0000
<u>Tinte e decori</u>	0,9933	<u>1,0000</u>	1,0090	1,0000
<u>Pavimentazioni</u>	0,9732	<u>1,0000</u>	1,0200	1,0000
<u>Piastrelle pareti bagno</u>	0,9950	<u>1,0000</u>	1,0050	1,0000
<u>Rubinetteria</u>	0,9985	<u>1,0000</u>	1,0020	1,0000
<u>Infissi</u>	0,9910	<u>1,0000</u>	1,0090	1,0000
				1,0000

CARATTERISTICHE POSIZIONALI		
VARIAZIONE POSIZIONALE: livello di piano		
Caratteristica	RS Con ascensore	RS Senza ascensore
PIANI BASSI		
Interrato e sottostanti	0,600	0,600
Seminterrato	0,850	0,850
Terreno	1,000	1,000
Rialzato	1,000	1,000
PIANI INTERMEDI		
<u>Primo</u>	<u>0,950</u>	0,950
Secondo	0,920	0,900
Terzo	0,900	0,850
Quarto	0,850	0,800
Oltre il quarto	0,830	0,750
AFFACCIO PREVALENTE: visuale permanente		
Caratteristica	RS	
Strada principale	1,005	
Strade perpendicolari/parallele alla principale	1,003	
<u>Altre strade</u>	<u>1,000</u>	
Piazza	1,004	
Corte interna o giardino interno	0,995	
Senza affaccio reale	0,990	
		0,950

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI				
Taglio	300 m	500 m	1000 m	Oltre
Sotto i 40 m2				0,950
Tra i 41 m2 e gli 60 m2				1,050
Tra i 61 m2 e gli 80 m2				1,100
Tra i 81 m2 e gli 100 m2				1,130
Tra i 101 m2 e gli 120 m2				1,050
Tra i 121 m2 e gli 150 m2				1,000
Tra i 151 m2 e gli 180 m2				0,980
Tra i 181 m2 e gli 250 m2				0,960
Tra i 251 m2 e gli 350 m2				0,940
Tra i 351 m2 e gli 500 m2				0,920
Tra i 501 m2 e gli 1000 m2				0,900
<u>Oltre i 1000 m2</u>				<u>0,880</u>
				0,880

RAPPORTO STRUMENTALE GLOBALE - uffici

0,773



Allegato 14 – Rapporti strumentali: porzione dedicata a depositi



RAPPORTI STRUMENTALI DEPOSITI

SCHEMA GENERALE IMMOBILE DA STIMARE	
Tipo di dato	Dato rilevato
Indirizzo	Via G. Unterverger
Zona OMI	C4
Microzona catastale	1
Tipologia prevalente	B7 da PRG 17/05/2017
Destinazione d'uso	Terziaria e direzionale
Tipologia	Deposito
Tipologia prezzi	Prezzi medi di mercato
Stato di conservazione	Normale

ZONA

CARATTERISTICHE POSIZIONALI			
Caratteristica	Distanza percepita	Distanza percepita	RS
<u>Centralità</u>	Distanza con uno snodo stradale rilevante	Sotto i 100 m	1,150
		Tra i 101 m e i 300 m	1,200
		Tra i 301 m e i 500 m	1,150
		<u>Tra i 501 m e i 1000 m</u>	<u>1,050</u>
		Oltre i 1000 m	1,000
<u>Vicinanza</u>	Distanza con risorse come manodopera, energia, m	Sotto i 100 m	1,250
		Tra i 101 m e i 300 m	1,200
		Tra i 301 m e i 500 m	1,150
		<u>Tra i 501 m e i 1000 m</u>	<u>1,050</u>
		Oltre i 1000 m	1,000
			1,103

CARATTERISTICHE FUNZIONALI			
Funzione	Presenza	Assenza	RS
<u>Fognatura</u>	1,000	0,800	1,000
<u>Adduzione idrica</u>	1,000	0,600	1,000
<u>Linea elettrica</u>	1,000	0,500	1,000
<u>Telefono</u>	1,000	0,950	1,000
<u>Gas</u>	1,000	0,900	1,000
Linee ferroviarie	1,000	0,900	
<u>Grandi strade</u>	1,050	1,000	1,050
<u>Uffici pubblici</u>	1,030	1,000	1,030
<u>Posto di polizia</u>	1,030	1,000	1,000
<u>Quartieri residenziali</u>	1,040	1,000	1,000
<u>Parcheggi pubblici</u>	1,050	0,950	0,950
<u>Organizzazioni di categoria</u>	1,020	1,000	1,000
			1,027

EDIFICIO

CARATTERISTICHE DI VETUSTA' E CONSERVAZIONE	
Classe di anzianità	RS
Da 0 a 10 anni	1,000
Da 11 a 30 anni	0,950
Oltre i 30 anni	0,850
Classe di conservazione	
Ottima	1,000
Normale	0,940
Mediocre	0,900
Scadente	0,850
	0,893

CARATTERISTICHE IMPIANTISTICHE				
Impianto	Caratteristica	Presenza	Assenza	RS
<u>Elettrico</u>		1,000	0,900	1,000
<u>Idraulico</u>		1,000	0,950	1,000
<u>Riscaldamento</u>	<u>Centralizzato</u>	1,000	0,984	1,000
	<u>Autonomo</u>	1,002	1,000	
<u>Telecomunicazioni</u>	<u>Analogico, ADSL</u>	1,000	0,980	1,010
	<u>Fibre ottiche</u>	1,010	1,000	
				1,010

CARATTERISTICHE FUNZIONALI				
Impianto	Mediocre	Normale	Ottimo	RS
<u>Montacarichi</u>	0,92	1,000	1,000	1,000
<u>Portoni di ingresso</u>	0,92	1,000	1,010	1,000
<u>Spazi di manovra</u>	0,95	1,000	1,020	0,950
<u>Distribuzione spaziale interna</u>	0,92	1,000	1,040	1,000
<u>Illuminazione naturale</u>	0,98	1,000	1,020	0,980
				0,931

RAPPORTO STRUMENTALE GLOBALE - depositi 0,951