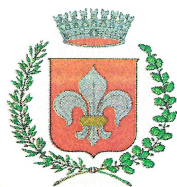




Bocenago



Caderzone Terme



Pelugo



Spiazzo



Strembo

(Provincia di Trento)

UFFICIO TECNICO

VALUTAZIONE TECNICO – ESTIMATIVA

DETERMINAZIONE CANONE DI LOCAZIONE DELLA STRUTTURA DENOMINATA “MALGA GENOVA” IN VAL GENOVA P.ED. 3 IN C.C. MASSIMENO 2

Località Ponte Maria – Comune di Strembo



SCHEDA RIASSUNTIVA

Scopo della valutazione: determinazione canone locazione
Epoca di riferimento della valutazione: gennaio 2020
Data di ultimazione della valutazione: gennaio 2020
Indirizzo: località Ponte Maria – Val di Genova - Comune di Massimeno (TN).
Descrizione Immobile: “Malga Genova” costituita da n° 3 locali posti a piano terra con annessi servizi igienici ed area di pertinenza esterna scoperta delimitata da recinzione in legno per una superficie complessiva (edificio escluso) di circa 250 mq (rappresentata in planimetria da linea rossa);
Data di ultimazione costruzione: 2000
Proprietà: Comune di Strembo.
Attuale uso: Utilizzo promiscuo.
Identificativi catastali: p.ed. 3 in C.C. Massimeno II parte.

Situazione locativa in essere

Conduttore: nessuno.
Durata del contratto: nessuno.
Canone annuo: non si è a conoscenza di canoni recenti.

Situazione locativa proposta

Conduttore: locazione
Tipologia contratto: servizi
Durata del contratto: da stabilire

1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

Lo scopo della valutazione consiste nel determinare il più corretto valore di mercato del canone di locazione da attribuire all'edificio “Malga Genova” oggetto di valutazione.

2. INQUADRAMENTO URBANISTICO




L'edificio in questione si trova nel Parco Naturale Adamello Brenta con codice di catalogazione “AJ010” e pertanto soggetto al Piano del Parco che indica per l'edificio in oggetto la destinazione residenziale (Baita d'abitazione a Genova).

Descrizione: Edificio a uso stagionale in discreto stato di conservazione, inoltre annesso all'edificio è presente un area pertinenziale delimitata con una staccionata in legno di circa mq. 250 insistente sulla p.f. 3.

Note: Edificio bisognoso di manutenzione straordinaria (Edificio Tipico).

3. DATI CATASTALI

L'edificio risulta così censito: p.ed. 3 in C.C. Massimeno II^a parte; categoria C/1; Classe 1; Foglio di mappa 2; P.T. 5; consistenza 82 mq.


PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO
Ufficio del Catasto di TRENTO
Visura per immobile

Data: 11-07-2019
Ora: 17:25:17

Visura n.: 219541
Pag. 1 di 2

Situazione degli atti informatizzati al 11-07-2019

| | | |
|----------------------|--|--|
| Dati della richiesta | Comune di MASSIMENO (codice: F045) - Comune catastale di MASSIMENO II (codice: 219) - Particella edificiale: 3 | Ufficio Catasto competente TIONE |
|----------------------|--|--|

| DATI IDENTIFICATIVI | | | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|--------------------------|-----|-----------------------|------|--------|----|----------------------------|------------|--------|--------|-------------|------------|---------------------------------|---|
| N. | CC | Particella edificiale | Sub. | Foglio | PM | Zona Cens. | Micro Zona | Categ. | Classe | Consistenza | Superficie | Rendita Valore M.L.S. (*) | |
| 1 | 219 | 3 | | 2 | | - | - | C/1 | 1 | 82 mq | 122 mq | Euro 1.308,60 Euro 75.571,65 | VARIAZIONE n. 2218.001.2004 del 21-09-2004 in atti dal 28-09-2004; AMPLIAMENTO - RISTRUTTURAZIONE |
| Indirizzo | | | | | | LOCALITA' GENOVA; Piano: T | | | | | | | |
| Notifica | | | | | | 970/2004 | | | | Partita | | - | |
| Legenda comuni catastali | | | | | | 219 - MASSIMENO II | | | | | | | |

| INTESTATO | | | | |
|-----------|---------------------|---------------------------------------|---------------------|---|
| N. | C.C. / PART. / P.M. | DATI ANAGRAFICI | DIRITTI ONERI REALI | DATI DERIVANTI DA |
| 1 | C.C. 219 / p.ed. 3 | COMUNE DI STREMO, C.F.: 00263320228 * | PROPRIETARIO | Intestazione diritto di proprietà G.N. n. 7.1972 del 08-11-2005 in atti dal 08-11-2005 |

Ultima situazione degli intestati al Catasto Fabbricati al 30-09-2016

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|-------------------------------------|----------------|---------------------------------|
| 1 | COMUNE DI STREMO con sede in STREMO | 00263320228 | PROPRIETARIO fino al 30-09-2016 |
| DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 01-01-1992 | | | |

*) L'asterisco significa che: - per le persone fisiche, il codice fiscale è stato calcolato sulla base dei dati anagrafici e 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

4. STATO DI MANUTENZIONE

I beni oggetto di valutazione risultano in buono stato di conservazione di tutte le componenti strutturali, architettoniche e impiantistiche, si allegano alcune foto a testimonianza di quanto descritto sinteticamente, ovviamente da come si evince dalla documentazione fotografica l'immobile è completamente sprovvisto di qualsiasi tipo di mobilio, l'unica nota riguarda la presenza nel locale ad uso promiscuo di una piccola stufa a legna, molto probabilmente utilizzata per la preparazione di pietanze calde.

5. SITUAZIONE LOCATIVA

Si indica sinteticamente la situazione delle passate locazioni del bene da valutare: in comodato gratuito fino all'anno 2015 circa, da allora non è più stata utilizzata.

Vedasi al proposito il valore stimato nel 2019.

6. VALUTAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE

Il bene viene valutato secondo il più provabile valore di mercato considerando la situazione economica esistente.

Viene considerato l'ottimo stato dell'immobile per condizioni intrinseche che estrinseche.

6.1. Valore di mercato

Per la valutazione non potrà essere utilizzato il criterio valutativo per comparazione diretta che, come riportato in tutta la letteratura estimale, è il criterio principe e si basa sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con beni ad esso simili, locati nel recente passato, nel medesimo mercato immobiliare ed in regime di libero mercato. Questo a causa della posizione del bene (Val Genova), in cui non vi sono beni simili per caratteristiche e destinazione d'uso.

Va tenuto altresì in conto che l'accessibilità alla località in cui è sito il bene è raggiungibile con mezzi meccanici solo nel periodo tardo primaverile fino all'autunno.

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto emerso dal processo valutativo sopra descritto, si indica il più probabile valore di locazione dell'immobile in esame, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, in:

€/annui 1.800,00 (milleottocento/00)

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Spiazzo, 23/01/2020

Prot. 329



**IL RESPONSABILE
DELL'UFFICIO EDILIZIA PRIVATA**
in Gestione Associata Obbligatoria
Ambito 8.3 – Giudicarie –
geom. Walter Failoni

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Walter Failoni", written over the printed name.

ESTRATTO MAPPA



TRENTINO

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

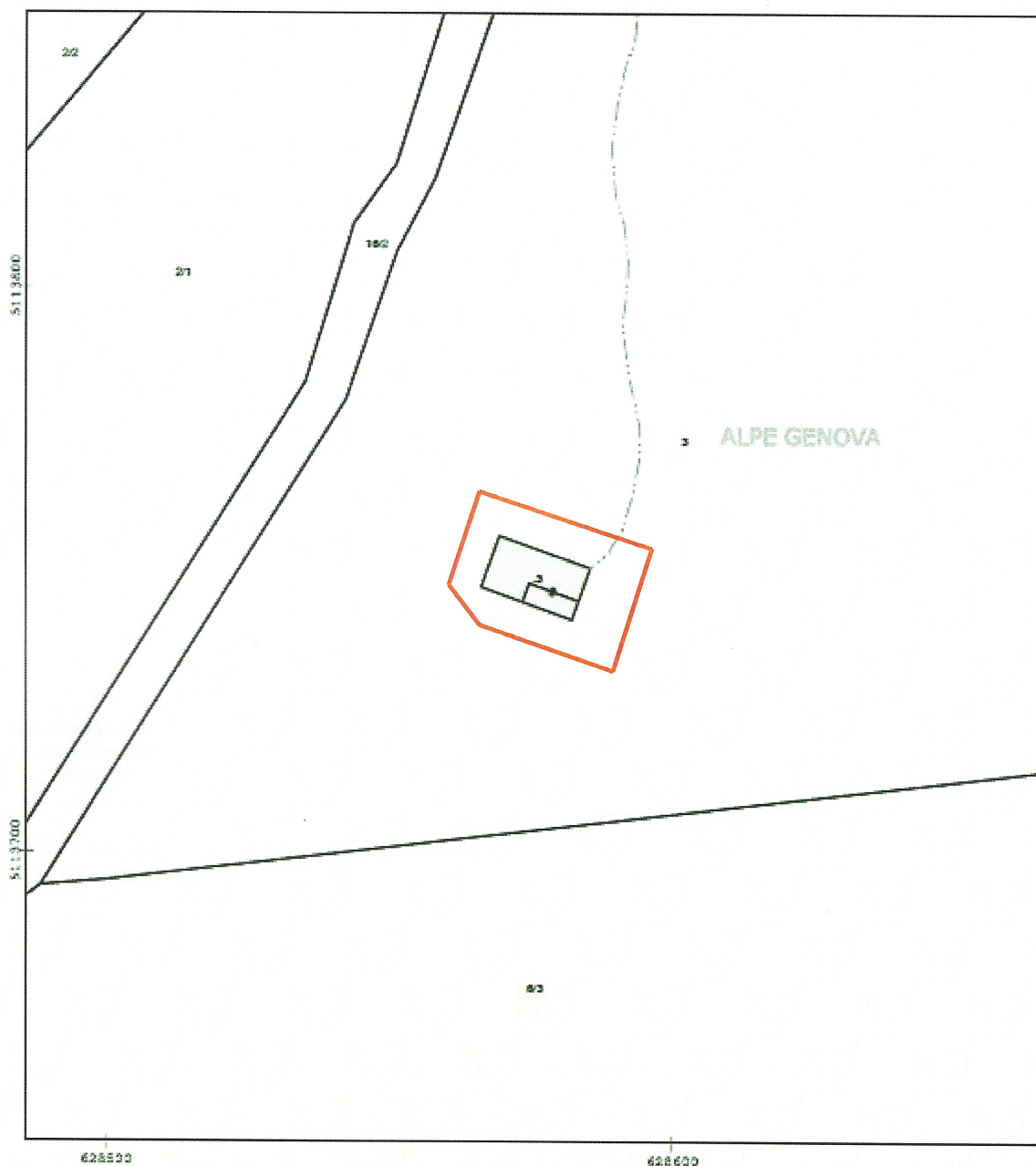
Stampa effettuata per motivi d'ufficio, non sono consentiti
altri usi

Data:
11/07/2019
Ora: 17:18

Operatore: BNLDGI7ZT20L174C
Pag. 1 di 2

Visura Particelle Validate Situazione degli atti informatizzati al 15/12/2016

| | |
|--|-------------------------------------|
| Dati della richiesta | |
| Comune amministrativo: MASSIMENO (Cod. F045) | Ufficio Catasto competente TIONE |
| Comune catastale: MASSIMENO II (cod. 219) | |
| Particella Edificiale 3 | |



Scala originale 1 : 2880
Scala disegno 1 : 1000

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



LOCALE CUCINA



LOCALE AD USO PROMISCUO



SERVIZI IGIENICI



PORTICATO