



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<sup>a</sup> parte; categoria C/1; Classe 1; Foglio di mappa 2; P.T. 5; consistenza 82 mq.

 SERVIZIOCATASTO	 PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO	 TRENTINO
<b>Ufficio del Catasto di TRENTO</b> <b>Visura per immobile</b>		
Data: 11-07-2018 Orario: 17:25:17		Visura n.: 213541 Pag. 1 di 2
<b>Situazione degli atti informatizzati al 11-07-2019</b>		
<b>Dati della richiesta</b>  Comune di MASSIMENO (codice: F045) - Comune catastale di MASSIMENO II (codice: 219) - Particella edificiale: 3	<b>Ufficio Catasto competente</b>  TIONE	

UNITÀ IMMOBILIARE												
DATI IDENTIFICATIVI												
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita Valore I.M.S. (*)
1	219	3		2		-	-	C/1	1	82 mq	122 mq	Euro 1.308,60
VARIAZIONE n. 2218.001.2004 del 21-09-2004 in atti dal 28-09-2004; AMPLIAMENTO - RISTRUTTURAZIONE												
Euro 75.571,65												
Indirizzo LOCALITÀ GENOVA; Piano: T												
Notifica 970/2004 Partita -												
Legenda comuni catastali 219 - MASSIMENO II												

INTESTATO				
N.	C.C./PART./P.M.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI	DATI DERIVANTI DA
1	C.C.219 / p.ed. 3	COMUNE DI STREMO, C.F.: 00263320228 *	PROPRIETARIO	Intavolazione diritto di proprietà G.N. n. 7.1972 del 08-11-2003 in atti dal 08-11-2003

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'astenico 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 assegnato va a essere 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



## ESTRATTO MAPPA



TRENTINO

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

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

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

Operatore: BNLDGI72T20L174C  
Pag. 1 di 2

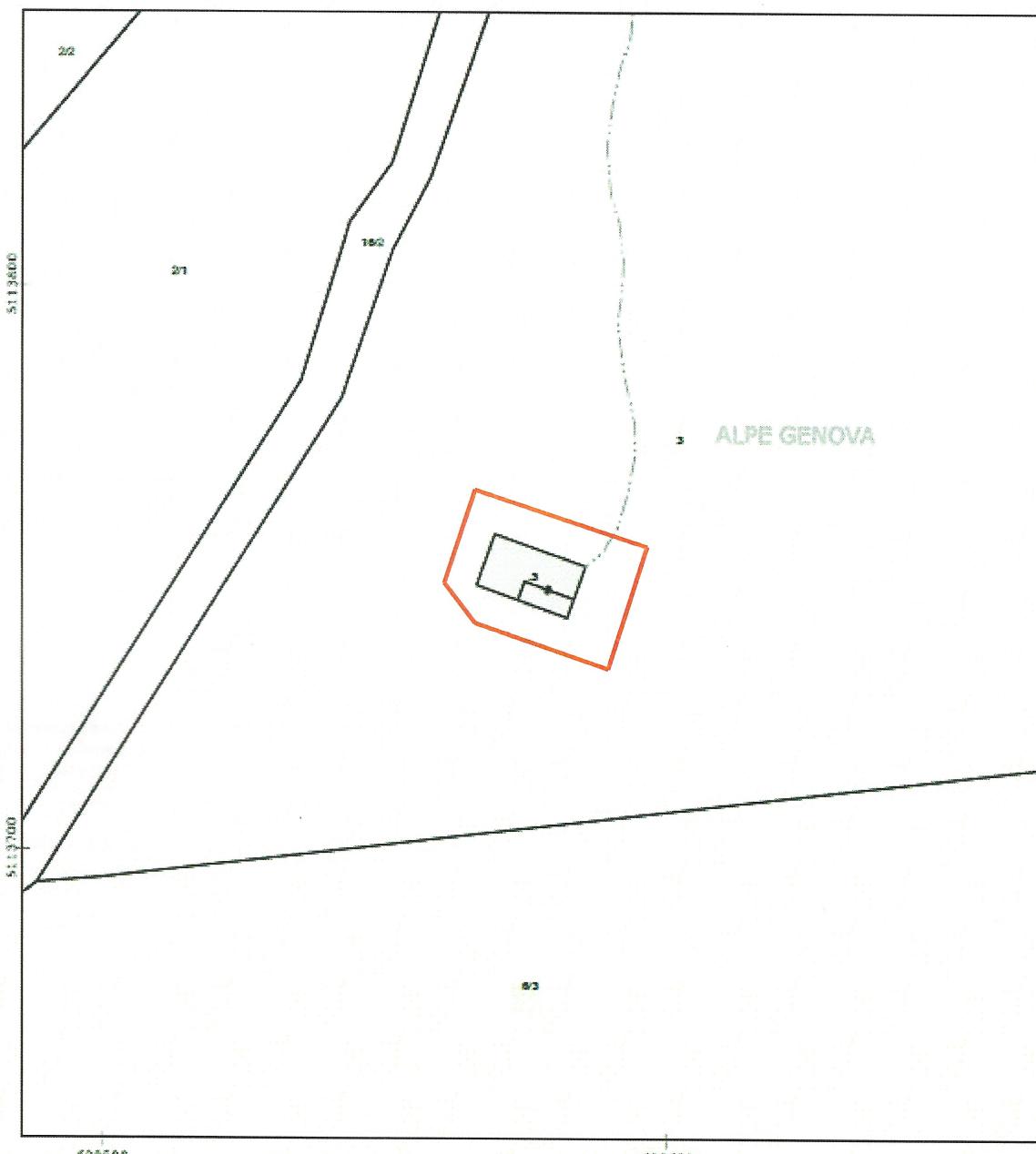
### Visura Particelle Validate

Situazione degli atti informatizzati al 15/12/2016

#### Dati della richiesta

Comune amministrativo: MASSIMENO (Cod. F045)  
Comune catastale: MASSIMENO II (cod. 219)  
Particella Edificiale 3

Ufficio Catasto competente  
TIONE



Scala originale 1:2880  
Scala disegno 1:1000

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



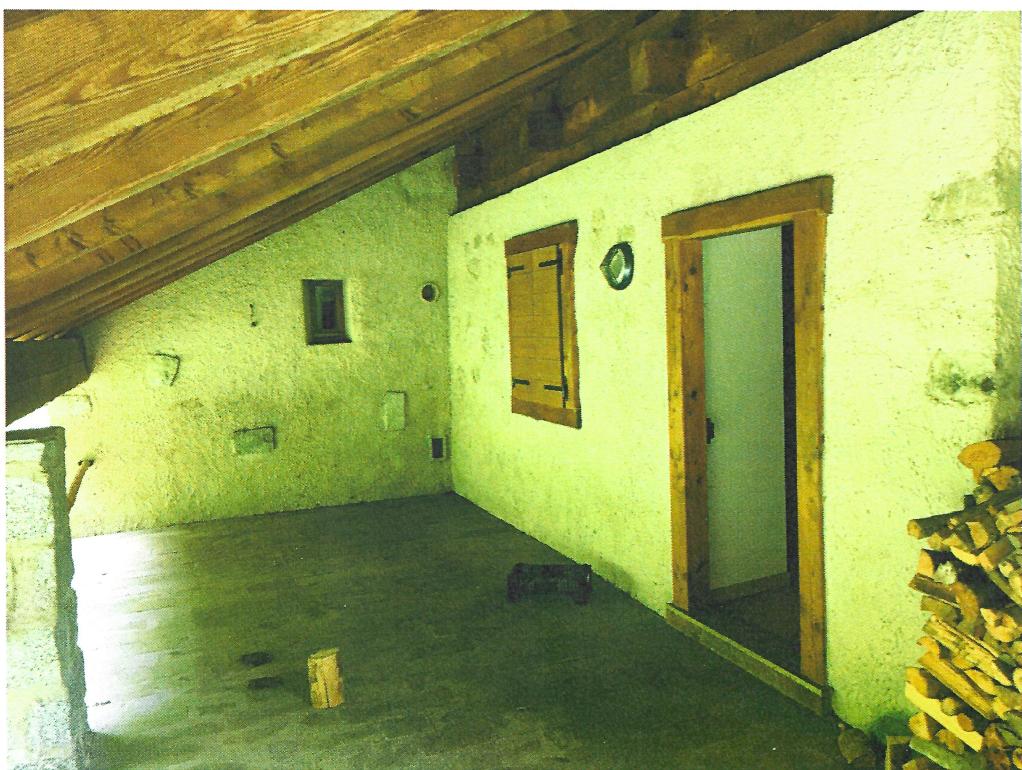
**LOCALE CUCINA**



**LOCALE AD USO PROMISCOU**



**SERVIZI IGIENICI**



**PORTECATO**