



## COMUNE DI ISERA

Via A. Ravagni, 8 - Tel. 0464/433792 Fax: 0464/432520  
Cod. Fisc./Partita I.V.A. 00203870225

---

GESTIONE ASSOCIATA DI AMBITO ROVERETO – ISERA  
Funzione Tecnico - Servizio Tecnico e Sviluppo Strategico

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

## RELATIVO AD UN ALLOGGIO DELL'EDIFICIO

### “EX CASA ASUC DI PATONE”

p.ed. 123 p.m. 3 sub 9 in c.c. Patone

#### PREMESSA

L'Amministrazione Comunale ha inserito nel D.U.P. 2025-2026 l'intenzione di cedere, a titolo oneroso, due appartamenti dei tre che costituiscono il fabbricato residenziale di proprietà Comunale, sito in via sotto chiesa n.1 a Patone, denominato "ex casa Asuc", catastalmente identificato nella p.ed. 123 C.C. Patone.

#### OGGETTO E FINALITA' DELLA STIMA

Oggetto della presente stima è un alloggio posto al piano secondo del fabbricato residenziale di proprietà Comunale, sito in via sotto chiesa n.1 a Patone, denominato "ex casa Asuc".

Si tratta di un edificio a tre piani fuori terra, verso monte, e quattro verso valle, con relativi spazi esterni di pertinenza, posto a valle dell'abitato della frazione di Patone lungo la strada comunale via sotto chiesa in corrispondenza dell'incrocio con via Diaz.

Catastralmente l'appartamento è contraddistinto dal subalterno 9 della p.ed. 123 in c.c. Patone.

Finalità del presente giudizio di stima è la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in funzione dell'individuazione del prezzo a base d'asta da inserirsi nel bando di gara per la cessione dello stesso.

A tale scopo in data 16.01.2025 sono stati effettuati i sopralluoghi per gli esami tecnici di rito per la rilevazione dello stato di fatto delle aree, per l'accertamento delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni da stimare e la loro reale consistenza. Si è anche provveduto ad effettuare opportune indagini di mercato, allo scopo di definire gli aspetti economico-estimativi da prendere a riferimento.

#### INQUADRAMENTO TERRITORIALE

I beni oggetto di stima, come detto, sono dislocati nella zona a valle dell'abitato della frazione di Patone d'Isera in affaccio sulla Vallagarina.

Il borgo è costituito da un centro storico sfilacciato lungo le impervie stradine di paese, al quale, a partire dagli anni ottanta, verso nord e verso sud, sono state addossate nuove edificazioni.

La frazione, al pari degli altri centri abitati minori posti a mezza collina rispetto alla valle dell'Adige, ha visto nel tempo accrescere la sua attrattività nei confronti della domanda residenziale di tipo economico.

Di attività mercantile non frenetica, questi insediamenti trovano comunque appetibilità nel mondo delle compravendite di beni a destinazione residenziale a patto che l'offerta rimanga all'interno di una forbice di prezzo medio bassa.

#### ASSUNZIONI E LIMITI

Non sono state condotte indagini particolari ed approfondite quindi non è possibile stabilire lo stato di conservazione degli impianti e sottoservizi e l'eventuale presenza di agenti inquinanti nei terreni.

In ragione della particolare situazione mercantile che, nel corso del 2025, ha visto impennarsi i prezzi reali delle costruzioni si rende necessario applicare un coefficiente di rivalutazione dei valori proposti da Guida Casa 2025 nell'attesa che la versione 2026 ne registri la variazione.

#### Comune di Rovereto

Funzione Tecnico - Servizio Tecnico e Sviluppo Strategico  
via Cartiera, 13 – 38068 Rovereto TN  
tel. 0464/452461 - 0464/452614  
fax 0464/452267  
pec territorio@pec.comune.rovereto.tn.it

#### Comune di Isera

Via A. Ravagni, 8 - 38060 Isera (TN)  
Tel. 0464 433792  
Fax 0464 432520  
C.F. e P.IVA: 00203870225

## VALORI DI RIFERIMENTO

VALORI DI MERCATO			
TIPOLOGIA	CONDIZIONE	MINIMO	MASSIMO
VALORI GUIDA CASA - ISERA			
Residenziale	Nuovo	2 400 €	2 600 €
Residenziale	Usato	1 550 €	1 850 €
VALORI OMI - ISERA			
Residenziale	Ottimo	2 200 €	2 500 €

VALORI DI PONDERAZIONE FRAZIONI	
FRAZIONE	COEFFICIENTE
Isera	1,000
Cornalè	0,880
Marano	0,920
Reviano	0,900
Folaso	0,870
Patone	0,850
Lenzima	0,840
Bordala	0,700

Il territorio del Comune di Isera è molto ampio e vario, costituito da frazioni con caratteristiche marcatamente differenti che incidono significativamente sul valore finale degli immobili.

Guida Casa, importante strumento di valutazione degli immobili in Provincia di Trento, non prevede una suddivisione dei valori in base alle frazioni del Comune di Isera.

Si è quindi proposto per la redazione di opportuni coefficienti di ponderazione al fine di poter fruire appieno del contributo della pubblicazione sopracitata.

La tabella dei coefficienti di ponderazione delle varie frazioni che compongono il territorio comunale del Comune di Isera, qui riportata, è stata redatta sulla scorta di opportune indagini di mercato con l'obiettivo di individuare i valori di riferimento mercantili di edifici dalle medesime caratteristiche ma dislocati in posizioni differenti sul territorio comunale partendo dai valori esposti per l'abitato di Isera.

## DESCRIZIONE E CONDIZIONE DELL'INTERO COMPENDIO

Il fabbricato, probabilmente in origine edificato agli inizi del secolo scorso, è stato oggetto di intervento di ristrutturazione integrale con ampliamento agli inizi del secondo millennio.

Costituito in origine da un corpo storico con murature in pietra a base rettangolare, è stato oggetto di un intervento di demo-ricostruzione integrale che ha visto la ricostruzione integrale del vecchio volume al quale fu addossato un nuovo vano scala in cemento armato.

La configurazione finale dell'immobile così ristrutturato vede la presenza di tre livelli fuori terra, verso monte, ai quali si aggiunge un quarto livello sottostante verso valle.

L'edificio è abbarbicato su un terreno in forte pendio, a ridosso della zona agricola presente a valle dell'abitato di Patone, e per questo gode di un'incantevole vista sulla Vallagarina.

Verso monte confina con via sotto chiesa, viuzza poco trafficata che dà accesso ad uno sparuto gruppetto di case.

Libero su quattro lati beneficia di un'ottima esposizione durante tutta la giornata.

L'intervento di ristrutturazione del primo decennio degli anni duemila, ha visto l'esecuzione di importanti opere di consolidamento che hanno interessato anche il terreno circostante. A valle, infatti, grazie all'esecuzione di un'importante opera di contenimento, per metà in cemento armato e per metà con terre armate, che ne ha consolidato le fondamenta, è stato ricavato un cortiletto che dà agevole accesso ai locali seminterrati destinati ad ufficio ed attualmente occupati dall'Asuc di Patone.

Le strutture di elevazione, un tempo in muratura di sassi, sono ora costituite da pilastri in cemento armato controventati dal corpo vano scala e vano ascensore, anch'esso in cemento armato.

I paramenti in sasso facciavista hanno lasciato il posto a tamponamenti in laterizio intonacati ed i solai in legno sono stati sostituiti da solai in laterocemento.

Così costituita, la struttura si inserisce a pieno titolo nella tipologia di edilizia del recente passato, ancora attuale da un punto di vista strutturale. Da un punto di vista energetico sconta l'assenza, all'epoca della sua ristrutturazione, delle più recenti normative in ordine di risparmio energetico.

A livello impiantistico siamo nel solco dell'edilizia standard di inizio secolo con impianti di riscaldamento autonomi a radiatori ed impianto elettrico di tipo tradizionale, entrambi conformi alla normativa vigente.

L'immobile risulta regolarmente allacciato alla pubblica fognatura ed all'acquedotto comunale.

L'edificio nel suo complesso non presenta segni di cedimenti, d'infiltrazioni o altri ammaloramenti che possano inficiarne la statica.

### Comune di Rovereto

Funzione Tecnico - Servizio Tecnico e Sviluppo Strategico  
via Cartiera, 13 – 38068 Rovereto TN  
tel. 0464/452461 - 0464/452614  
fax 0464/452267  
pec territorio@pec.comune.rovereto.tn.it

### Comune di Isera

Via A. Ravagni, 8 - 38060 Isera (TN)  
Tel. 0464 433792  
Fax 0464 432520  
C.F. e P.IVA: 00203870225

Tutte le finiture dell'edificio risalgono all'epoca dell'intervento. Gli elementi lignei, quali ante ad oscuro, serramenti, poggioli e rivestimenti, abbisognano di un intervento generale di riverniciatura e/o rimordenzatura.

I tre livelli fuoriterra sono a destinazione residenziale mentre la superficie seminterrata ha una destinazione ufficio. A livello del piano stradale, in adiacenza al vano scala, trovano posto due stalli in proprietà esclusiva dei due appartamenti presenti a piano terra e primo.

A latere della zona parcheggio vi è una scala in cemento armato che conduce ad un cortiletto comune dal quale si accede ad un porticato suddiviso in tre parti uguali e destinate, in proprietà esclusiva, agli alloggi.

Da qui lungo una stradina in forte pendenza si giunge infine nella zona a orto. Un'area dalle esigue dimensioni e caratterizzata da una forte pendenza che ne rende difficoltoso il pieno sfruttamento. Anche quest'area è stata suddivisa in tre parti uguali destinate in proprietà esclusiva ai tre alloggi.

---

**L'unità immobiliare oggetto della presente stima alla data di oggi risulta libera.**

---

#### **DATI TAVOLARI E CATASTALI**

##### Dati Catastali:

p.ed. 123 c.c. Patone

- sub 9 – S1-2 – cat. A/2 cl. 5 – consistenza 4,5 vani, superficie 86 mq.

##### Dati Tavolari:

p.ed. 123 p.m. 3 P.T. 1156 c.c. Patone

proprietà:

**Comune di Isera sede di Isera, 00203870225 - quota 1/1**

Foglio C:

**nessuna annotazione**

---

**Si sottolinea che la presente stima fa riferimento esclusivamente al sub 9 della p.ed. 123 c.c. Patone**

---

##### Confini:

La p.ed. 123 confina:

a nord con la p.f. 127/2, ad est con via sotto Chiesa in p.f. 1843/1, a sud con la p.f. 125/2, e ad ovest con le pp.ff. 126/1, 126/2, 127/1, 127/3.

##### Conformità catastale:

Le planimetrie depositate all'ufficio del catasto urbano sono congruenti allo stato di fatto dell'immobile.

#### **SITUAZIONE URBANISTICA**

Secondo il P.G.T.I.S. del Comune di Isera, la p.ed. 123 c.c. Patone ricade nella Categoria Operativa "C", di cui all'art. 13.4 delle norme di attuazione, per la quale sono ammessi gli interventi di Risanamento Conservativo o Ristrutturazione Interna nonché interventi soggetti a Progettazione Speciale.

##### Provvedimenti edilizi:

Non sono stati reperiti titoli abilitativi dell'edificazione originale in quanto non presenti.

Titoli edilizi presenti nella banca dati Comunale:

- Conformità urbanistica : parere favorevole della Commissione Edilizia in seduta 22.05.2002 : "Ristrutturazione della p.ed. 123 c.c. Patone attraverso la progettazione speciale di cui all'art. 15 del P.G.I.S."

##### Conformità urbanistica:

L'immobile, edificato senza titolo edilizio all'inizio del secolo scorso, secondo la normativa urbanistica vigente risulta lecitamente esistente. Gli interventi realizzati agli inizi degli anni duemila risultano urbanisticamente conformi.

##### Agibilità:

Il fabbricato è dotato di certificato di agibilità dd. 14 aprile 2010

#### **Comune di Rovereto**

Funzione Tecnico - Servizio Tecnico e Sviluppo Strategico  
via Cartiera, 13 – 38068 Rovereto TN  
tel. 0464/452461 - 0464/452614  
fax 0464/452267  
pec territorio@pec.comune.rovereto.tn.it

#### **Comune di Isera**

Via A. Ravagni, 8 - 38060 Isera (TN)  
Tel. 0464 433792  
Fax 0464 432520  
C.F. e P.IVA: 00203870225

## p.ed. 123 sub 9 p.m. 3 in c.c. Patone

### DESCRIZIONE E CONDIZIONE DELL'ALLOGGIO

Oggetto della presente stima è la p.m. 3 sub 9 della p.ed. 123 c.c. Patone, costituita dall'alloggio sito al piano secondo dell'edificio "ex casa Asuc di Patone, da un tratto di portico a piano seminterrato e da un orto.

L'unità abitativa è composta da un soggiorno con angolo cottura di 28.11 m<sup>2</sup>, un ripostiglio di 4.32 m<sup>2</sup>, un bagno con velux di 5.16 m<sup>2</sup>, e due stanze, una matrimoniale verso valle ed una singola verso monte, rispettivamente di 15.10 m<sup>2</sup> e 9.54 m<sup>2</sup>. Nell'angolo sud-est del soggiorno, addossato al nuovo vano scala, vi è infine un poggiolo, interamente in legno, di circa 5 m<sup>2</sup> affacciato sulla Vallagarina.

La zona giorno ed il bagno sono pavimentati con piastrelle in gres mentre le stanze con parquet.

L'unità abitativa è dotata di ripostiglio e di zona cottura finestrata.

I serramenti sono in legno a doppio vetro con persiane in legno. Come sopra specificato i serramenti esterni, ed in particolare le ante ad oscuro, necessitano di un intervento di riverniciatura.

Durante il sopralluogo si è constatato che l'alloggio risulta ben tenuto e non richiede particolari interventi di aggiornamento delle finiture interne ad eccezione di qualche elemento puntuale.

Al primo piano sottostrada, raggiungibile attraverso una scala in cemento posta a latere della zona a parcheggio, trova spazio un tratto di portico inserito nella consistenza dell'alloggio in sub 9. Tale portico, ricavato dalla suddivisione in tre superfici equipollenti, non è provvisto di elementi di separazione rispetto agli ambienti attigui. Le pareti e la copertura sono in cemento armato e la pavimentazione è in battuto di cemento.

L'alloggio è, infine, dotato anche di una piccola superficie ad orto posta ad un ulteriore livello sotto il sopraccitato deposito. L'appezzamento che ospita gli orti è posto ad una quota di oltre 6 ml. sotto il livello del piano terra ed è caratterizzato da una forte pendenza verso valle. L'accesso all'area è costituito da un sentierino non molto agevole.

Il bene risulta vuoto e libero da aggravi.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

#### Strutture di elevazione:

pilastri in cemento armato

#### Solai:

solai in laterocemento

#### Poggioli:

in legno massiccio mordenzato

#### Divisori interni:

in tramezze di laterizio

#### Pavimentazione

Piastrelle in gres nella zona giorno e nel bagno

Parquet nelle stanze

#### Impianto di riscaldamento:

termoautonomo a termosifoni

#### Impianto elettrico:

del tipo tradizionale, eseguito nei primi anni duemila

#### Serramenti esterni:

in legno doppio vetro risalenti ai primi anni duemila

#### Finiture pareti esterne:

finitura ad intonaco e rivestimento vano scala in legno mordenzato

#### Pavimentazione aree esterne:

Piastrelle in gres in corrispondenza dell'ingresso, in asfalto i parcheggi, in cemento le scale che scendono al primo piano sottostrada e a verde il resto

#### Copertura:

In legno lamellare mordenzato al naturale

---

**Non sono state riscontrate difformità catastali ed urbanistiche.**

---

### CRITERIO DI STIMA E VALORI DI RIFERIMENTO

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto verrà desunto dalla media di tre stime differenti.

Il primo criterio adottato è quello del costo di riproduzione vetustato in quanto concede la possibilità di valutare più precisamente il peso della vetustà dell'immobile oggetto di stima. Questa prima perizia poggia sul valore massimo di mercato indicato da Guida Casa.

#### **Comune di Rovereto**

Funzione Tecnico - Servizio Tecnico e Sviluppo Strategico  
via Cartiera, 13 – 38068 Rovereto TN  
tel. 0464/452461 - 0464/452614  
fax 0464/452267  
pec territorio@pec.comune.rovereto.tn.it

#### **Comune di Isera**

Via A. Ravagni, 8 - 38060 Isera (TN)  
Tel. 0464 433792  
Fax 0464 432520  
C.F. e P.IVA: 00203870225

Il secondo criterio è quello sintetico comparativo che utilizza il valore massimo proposto da Guida Casa per gli appartamenti da risanare al quale vengono applicati i coefficienti correttivi e moltiplicato per la superficie commerciale.

Il terzo ed ultimo è il criterio del Valore di Trasformazione valore di mercato a nuovo dell'alloggio decurtato del costo di risanamento. Il valore a nuovo dell'alloggio viene desunto prendendo il valore massimo medio di zona, vetustato per la sola parte strutturale, rimanendo di fatto inalterata la struttura in caso di risanamento interno, al quale vengono poi applicati i coefficienti correttivi. I costi di trasformazione sono frutto di analisi dei costi su interventi seguiti nel corso dell'attività professionale dello scrivente.

Il parametro di riferimento è il metro quadrato di superficie commerciale determinato secondo le indicazioni del S.I.M. (Sistema di Misurazione Italiano), del prof. Giampietro Bambagioni:

- La superficie commerciale dell'alloggio comprende l'intero spessore dei muri perimetrali (sino ad un massimo di 50 cm.) e metà dello spessore dei muri di confine con altre unità immobiliari o con anditi condominiali (sino ad un massimo di 25 cm.)
- La superficie commerciale non comprende le parti in proprietà comune (anditi, vano scala, pianerottoli ecc.), che concorrono, comunque, alla formazione del prezzo di mercato.
- Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.

## INDICAZIONI PARTICOLARI

Al valore ricavato per via analitica verrà applicato un coefficiente di rivalutazione per adeguare la stima alla reale situazione mercantile attuale. Da recenti indagini di mercato si è rilevato che il valore medio del prezzo di mercato di edifici nuovi nel comune di Isera è passato dai valori di Guida Casa 2025, segnatamente 2.400€/m<sup>2</sup>-2.600€/m<sup>2</sup>, a circa 3.000€/m<sup>2</sup>, con un aumento medio pari a circa il 16,5%.

## CONCLUSIONI

Il procedimento di stima analitica fornisce un valore di mercato all'ordinarietà, del bene in oggetto, pari a 110.000,00€. Al valore così determinato viene quindi applicato il coefficiente di rivalutazione del 16,5% ottenendo così un valore di stima arrotondato pari a **130.000,00€**.

Il giudizio di stima formulato, sulla base di precise indagini ed analisi, non rappresenta il prezzo di vendita del bene, ma il suo più probabile valore di mercato.

Il presente rapporto di valutazione è teso all'individuazione del valore medio di mercato il quale, per definizione, non tiene conto della specificità delle azioni che sul bene possono legittimamente trovare attuazione in base a progetti "individuali" posti in essere da soggetti promotori.

UFFICIO TECNICO  
geom. Federico Pederzolli

Rovereto, 22 settembre 2025

ALLEGATI:

- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ESTRATTO MAPPA
- ESTRATTO DI PRG
- VISURA CATASTALE
- ESTRATTO TAVOLARI
- TABELLE DI CALCOLO
- PIANO DI DIVISIONE MATERIALE
- PLANIMETRIE CATASTALI

Note:

Il presente rapporto di valutazione è riservato al Comune di Isera; il sottoscritto declina ogni responsabilità qualora il presente documento venisse utilizzato da terzi. E' vietata espressamente la pubblicazione completa e/o parziale del presente rapporto di valutazione ed ogni riferimento al rapporto o alle somme in esso contenute, al nome del sottoscritto senza consenso scritto.

Il sottoscritto ha redatto il presente rapporto di valutazione in conformità al "Codice delle Valutazioni Immobiliari", al "Nuovo Sistema Italiano di Misurazione" ed al "Codice delle Valutazioni ai fini della Concessione del Credito".

Il sottoscritto non ha alcun interesse verso i beni in oggetto e ha redatto il presente documento ispezionando personalmente i luoghi e visionando personalmente la documentazione catastale; le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e alle condizioni riportate.

### Comune di Rovereto

Funzione Tecnico - Servizio Tecnico e Sviluppo Strategico  
via Cartiera, 13 – 38068 Rovereto TN  
tel. 0464/452461 - 0464/452614  
fax 0464/452267  
pec territorio@pec.comune.rovereto.tn.it

### Comune di Isera

Via A. Ravagni, 8 - 38060 Isera (TN)  
Tel. 0464 433792  
Fax 0464 432520  
C.F. e P.IVA: 00203870225

# DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

RELATIVO A DUE ALLOGGI DELL'EDIFICIO  
"EX CASA ASUC DI PATONE"  
p.ed. 123 p.m. 3 sub 9 in c.c. Patone

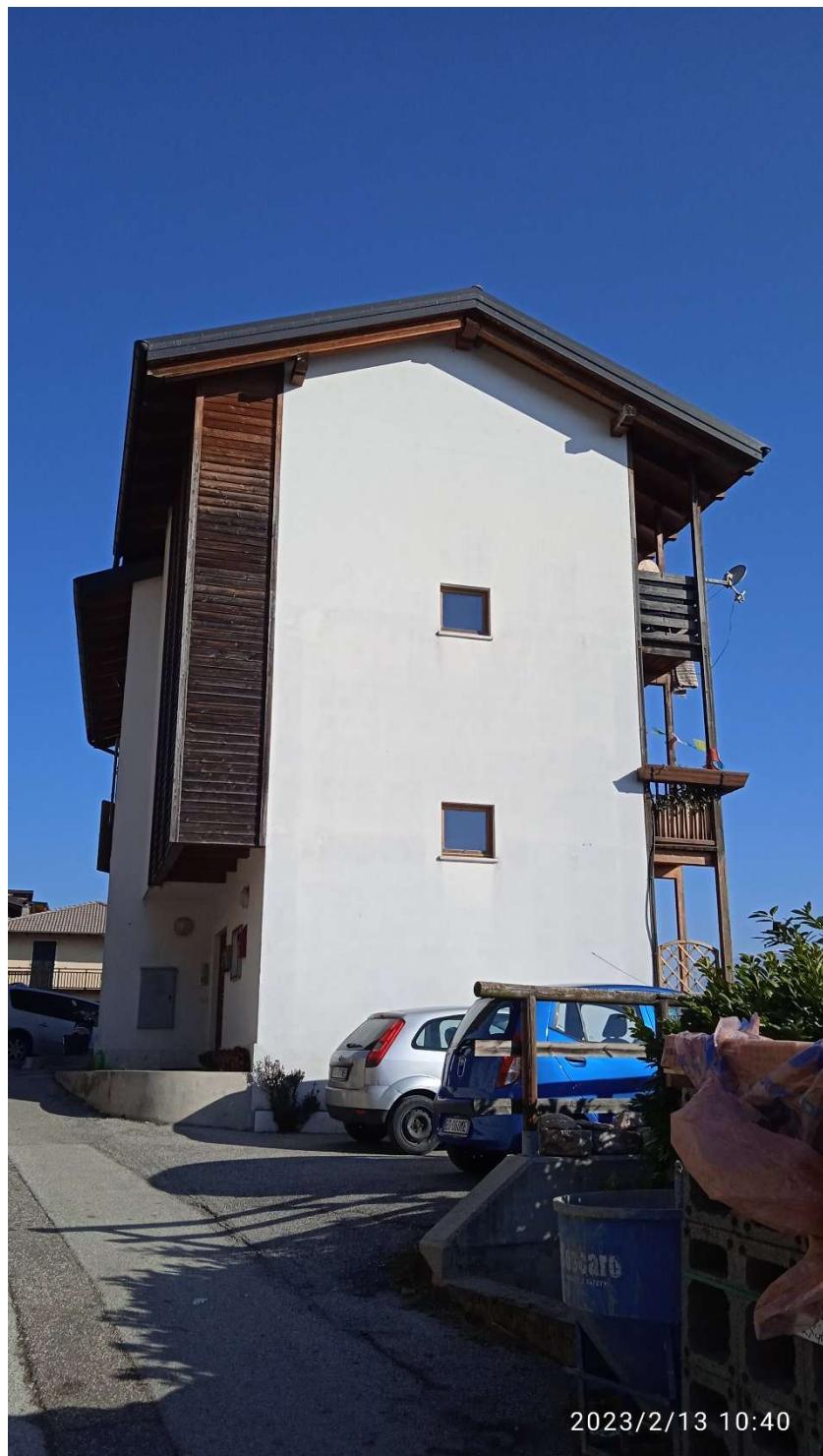


#### Comune di Rovereto

Funzione Tecnico - Servizio Tecnico e Sviluppo Strategico  
via Cartiera, 13 – 38068 Rovereto TN  
tel. 0464/452461 - 0464/452614  
fax 0464/452267  
pec [territorio@pec.comune.rovereto.tn.it](mailto:territorio@pec.comune.rovereto.tn.it)

#### Comune di Isera

Via A. Ravagni, 8 - 38060 Isera (TN)  
Tel. 0464 433792  
Fax 0464 432520  
C.F. e P.IVA: 00203870225

**Comune di Rovereto**

Funzione Tecnico - Servizio Tecnico e Sviluppo Strategico  
via Cartiera, 13 – 38068 Rovereto TN  
tel. 0464/452461 - 0464/452614  
fax 0464/452267  
pec [territorio@pec.comune.rovereto.tn.it](mailto:territorio@pec.comune.rovereto.tn.it)

**Comune di Isera**

Via A. Ravagni, 8 - 38060 Isera (TN)  
Tel. 0464 433792  
Fax 0464 432520  
C.F. e P.IVA: 00203870225



2023/2/13 10:45



2023/2/13 10:44

**Comune di Rovereto**

Funzione Tecnico - Servizio Tecnico e Sviluppo Strategico  
via Cartiera, 13 – 38068 Rovereto TN  
tel. 0464/452461 - 0464/452614  
fax 0464/452267  
pec [territorio@pec.comune.rovereto.tn.it](mailto:territorio@pec.comune.rovereto.tn.it)

**Comune di Isera**

Via A. Ravagni, 8 - 38060 Isera (TN)  
Tel. 0464 433792  
Fax 0464 432520  
C.F. e P.IVA: 00203870225

**Comune di Rovereto**

Funzione Tecnico - Servizio Tecnico e Sviluppo Strategico  
via Cartiera, 13 – 38068 Rovereto TN  
tel. 0464/452461 - 0464/452614  
fax 0464/452267  
pec [territorio@pec.comune.rovereto.tn.it](mailto:territorio@pec.comune.rovereto.tn.it)

**Comune di Isera**

Via A. Ravagni, 8 - 38060 Isera (TN)  
Tel. 0464 433792  
Fax 0464 432520  
C.F. e P.IVA: 00203870225

**Comune di Rovereto**

Funzione Tecnico - Servizio Tecnico e Sviluppo Strategico  
via Cartiera, 13 – 38068 Rovereto TN  
tel. 0464/452461 - 0464/452614  
fax 0464/452267  
pec [territorio@pec.comune.rovereto.tn.it](mailto:territorio@pec.comune.rovereto.tn.it)

**Comune di Isera**

Via A. Ravagni, 8 - 38060 Isera (TN)  
Tel. 0464 433792  
Fax 0464 432520  
C.F. e P.IVA: 00203870225

**Comune di Rovereto**

Funzione Tecnico - Servizio Tecnico e Sviluppo Strategico  
via Cartiera, 13 – 38068 Rovereto TN  
tel. 0464/452461 - 0464/452614  
fax 0464/452267  
pec [territorio@pec.comune.rovereto.tn.it](mailto:territorio@pec.comune.rovereto.tn.it)

**Comune di Isera**

Via A. Ravagni, 8 - 38060 Isera (TN)  
Tel. 0464 433792  
Fax 0464 432520  
C.F. e P.IVA: 00203870225

**Comune di Rovereto**

Funzione Tecnico - Servizio Tecnico e Sviluppo Strategico  
via Cartiera, 13 – 38068 Rovereto TN  
tel. 0464/452461 - 0464/452614  
fax 0464/452267  
pec [territorio@pec.comune.rovereto.tn.it](mailto:territorio@pec.comune.rovereto.tn.it)

**Comune di Isera**

Via A. Ravagni, 8 - 38060 Isera (TN)  
Tel. 0464 433792  
Fax 0464 432520  
C.F. e P.IVA: 00203870225

**Comune di Rovereto**

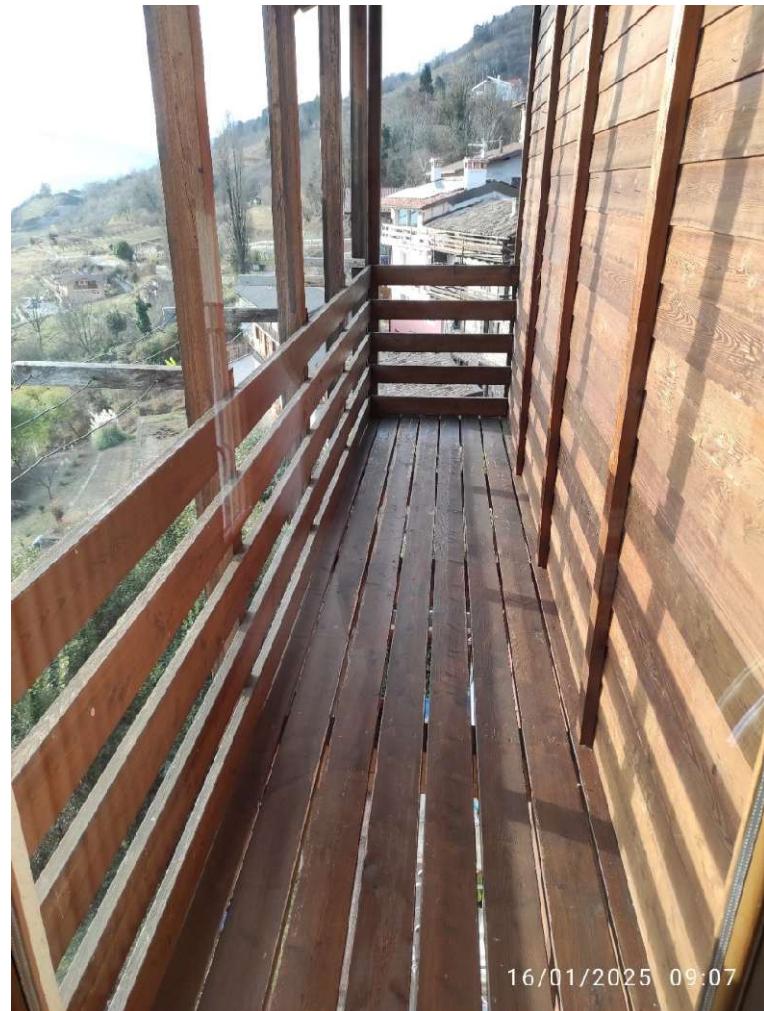
Funzione Tecnico - Servizio Tecnico e Sviluppo Strategico  
via Cartiera, 13 – 38068 Rovereto TN  
tel. 0464/452461 - 0464/452614  
fax 0464/452267  
pec [territorio@pec.comune.rovereto.tn.it](mailto:territorio@pec.comune.rovereto.tn.it)

**Comune di Isera**

Via A. Ravagni, 8 - 38060 Isera (TN)  
Tel. 0464 433792  
Fax 0464 432520  
C.F. e P.IVA: 00203870225



16/01/2025 09:07



16/01/2025 09:07



16/01/2025 09:22

#### Comune di Rovereto

Funzione Tecnico - Servizio Tecnico e Sviluppo Strategico  
via Cartiera, 13 – 38068 Rovereto TN  
tel. 0464/452461 - 0464/452614  
fax 0464/452267  
pec [territorio@pec.comune.rovereto.tn.it](mailto:territorio@pec.comune.rovereto.tn.it)

#### Comune di Isera

Via A. Ravagni, 8 - 38060 Isera (TN)  
Tel. 0464 433792  
Fax 0464 432520  
C.F. e P.IVA: 00203870225

**Comune di Rovereto**

Funzione Tecnico - Servizio Tecnico e Sviluppo Strategico  
via Cartiera, 13 – 38068 Rovereto TN  
tel. 0464/452461 - 0464/452614  
fax 0464/452267  
pec [territorio@pec.comune.rovereto.tn.it](mailto:territorio@pec.comune.rovereto.tn.it)

**Comune di Isera**

Via A. Ravagni, 8 - 38060 Isera (TN)  
Tel. 0464 433792  
Fax 0464 432520  
C.F. e P.IVA: 00203870225

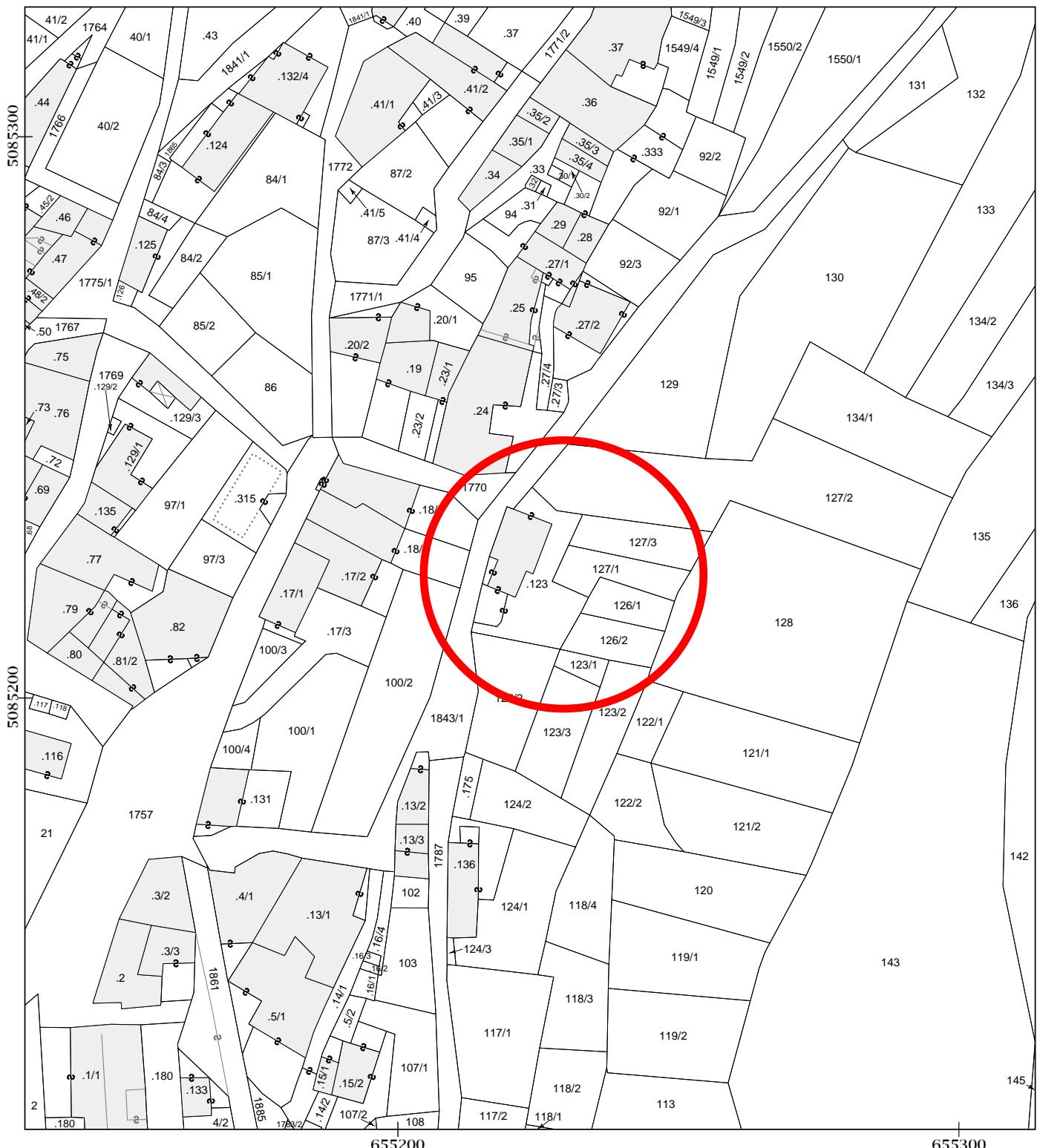


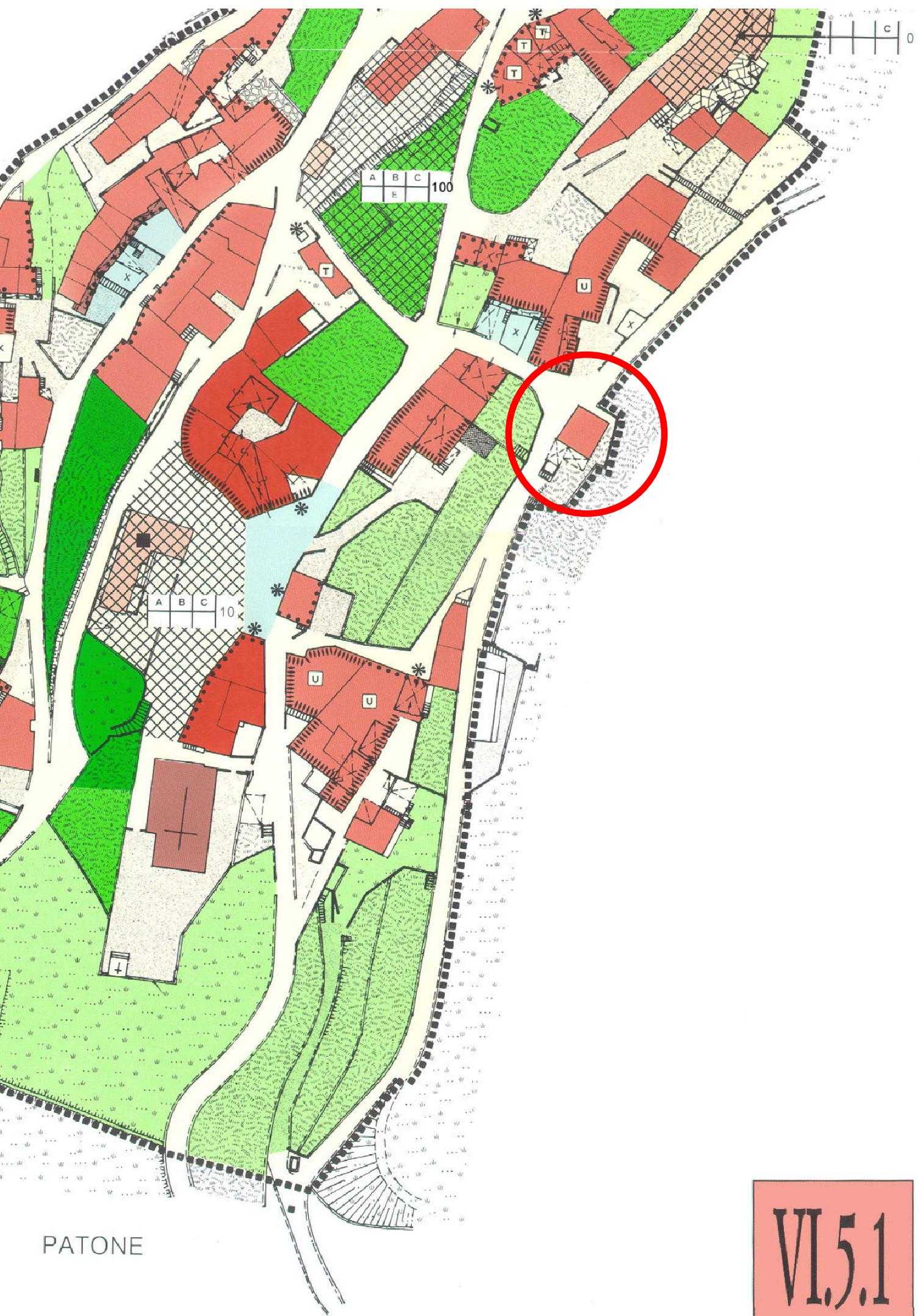
Data:  
23/01/2025  
Ora: 16:05

Stampa effettuata per motivi d'ufficio, non sono consentiti altri usi  
**Visura Particelle Validate**  
**Situazione degli atti informatizzati al 22/01/2025**

Pag. 1 di 1

Dati della richiesta		Ufficio Catasto competente
Comune amministrativo: ISERA (Cod. E334) Comune catastale: PATONE (cod. 266) Particella Edificiale 123		ROVERETO





PATONE

VI.5.1



Data: 23-01-2025

Ora: 09:16:17

Visura n.: 15474

Pag. 1 di 1

**Ufficio del Catasto di Trento**

**Visura per immobile**

**Situazione degli atti informatizzati al 23-01-2025**

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di ISERA (codice: E334) - Comune catastale di Patone (codice: 266) - Particella edificiale: 123 - Subalterno: 9	<b>Ufficio Catasto competente</b> Rovereto
-----------------------------	--	---

**UNITÀ IMMOBILIARE**

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 IM.I.S. (*)	
1	266	123	9	7		-	-	A/2	5	4,5 vani	86 mq	Euro 371,85 ----- Euro 62.470,80	VARIAZIONE n. 3944.001.2023 del 27-02-2023 in atti dal 13-04-2023; AMPLIAMENTO; AMPLIAMENTO
Indirizzo				VIA SOTTO CHIESA n. 1; Piani: S1-2									
Notifica				4070/2023		Partita		-					
Legenda comuni catastali				266 - PATONE									

**INTESTATO**

N.	C.C. / PART. / P.M.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI	DATI DERIVANTI DA
1	C.C.266 / p.ed. 123	TITOLARI NON TROVATI IN SLF , nato/nata a <N.D.> il <N.D.>		mod. con G.N. n. 9999.2016 del 30-09-2016 in atti dal 30-09-2016

Il documento si compone di 1 blocchi utili ai fini della liquidazione.

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

**Ufficio del Libro fondiario di Rovereto****COPIA PARTICOLARE 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  
Visura gratuita da usare ai soli fini istituzionali - PDRFRC75H28H612N

**PARTITA TAVOLARE**

1156 II

**COMUNE CATASTALE 266 Patone**

Apertura il 08/11/2002

**DISTRETTO Rovereto**

Piombi                    \*\*\* Nessun piombo \*\*\*

Ultimo piombo evaso G.N. 4512/2023

P.M.3                    Piombi   \*\*\* Nessun piombo \*\*\*

Ultimo piombo evaso G.N. 4512/2023

**A1**

Particella	Corpo tavolare	Dati derivanti dal Catasto Fondiario al 23/01/2025				
		Qualitá	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.ed. 123	Edificio		0	373	-	-

Le superfici delle particelle derivano direttamente dalla loro rappresentazione nella cartografia catastale e come tali sono autonomamente modificabili dall'Ufficio del Catasto in presenza di errori grafici o di calcolo ai sensi dell'art. 5, commi 4 e 5 della L.R. 13 novembre 1985, n. 6 e dell'art. 7 del D.P.G.R. 5 novembre 1987, n. 50/L

**A2**

**P.M.3** a primo piano sottostrada: portico, orto;  
a piano secondo: soggiorno e cucina, bagno, due stanze, disbrigo, ripostiglio,  
balcone;

**PARTI COMUNI:** - alle porzioni 1, 2, 3 e 4 in parti uguali;  
a primo piano sottostrada: scala al piano terra, cortile, ascensore al piano secondo;  
a piano terra: camminamento, vani scala e scala al piano secondo, cortile;  
a piano secondo: locale macchine;  
a piano copertura: tetto;

**Altre P.M. non richieste****16/08/2023 - G.N. 4512/10 EVIDENZA DIVISIONE MATERIALE**

riguarda                    p.ed. 123

**C COMUNE**

\*\*\* Nessuna iscrizione \*\*\*

**B - P.M. 3****Comune di Isera sede di Isera, 00203870225 - quota 1/1**

19/10/2000 - G.N. 3817/6 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Contratto d.d. 17/10/2000

**C - P.M. 3**

\*\*\* Nessuna iscrizione \*\*\*

**Ufficio del Libro fondiario di Rovereto**

**COPIA PARTICOLARE DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE**

**Copia realizzata mediante sistema informativo automatizzato**

**Blocchi utili ai fini della liquidazione n. 1**

uso interno

# TABELLE DI CALCOLO

## CASA EX ASUC - P.M. 3 - SUB 9

p.ed. 123 C.C. PATONE

### VALORE DI STIMA CON PROCEDIMENTO A "COSTO VETUSTATO"

#### SUPERFICI COMMERCIALI

DESCRIZIONE	SUP. REALE LORDA	COEFFICIENTE	SUP. COMMERCIALE
Appartamento	75,25 m <sup>2</sup>	100%	75,25 m <sup>2</sup>
Accessori	5,82 m <sup>2</sup>	60%	3,49 m <sup>2</sup>
Poggio	5,87 m <sup>2</sup>	30%	1,76 m <sup>2</sup>
Portico	11,18 m <sup>2</sup>	15%	1,68 m <sup>2</sup>
Orto	17,40 m <sup>2</sup>	1%	0,17 m <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE ABITAZIONE</b>			<b>78,74 m<sup>2</sup></b>
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE ACCESSORI</b>			<b>3,61 m<sup>2</sup></b>
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE</b>			<b>82,35 m<sup>2</sup></b>

#### VALORI DI MERCATO

TIPOLOGIA	CONDIZIONE	MINIMO	MASSIMO
VALORI GUIDA CASA			
Abitazioni civili	Nuovo	2 400 €	2 600 €
VALORI OMI			
Abitazioni civili	Nuovo	2 200 €	2 500 €
<b>PREZZO UNITARIO MASSIMO MEDIO ABITAZIONI NUOVE NELLA ZONA</b>			<b>2550,00 €/m<sup>2</sup></b>

#### CALCOLO DEL VALORE DI STIMA

superficie commerciale complessiva	82,35 m <sup>2</sup>
prezzo unitario massimo abitazioni nuove	2 550,00 €/m <sup>2</sup>
indice incidenza area finita	9,71%
valore componente area finita	247,54 €/m <sup>2</sup>
valore componente manufatto	2 302,46 €/m <sup>2</sup>
età delle componenti strutturali	16 anni
vetustà strutturale [65%]	0,0416
intervallo temporale ristrutturazione "leggera"	25 anni
età delle componenti funzionali	16 anni
vetustà funzionale (obsolescenza) [35%]	0,1664
indice di vetustà complessivo	0,2080
indice struttura residua	0,7920
VALORE DI STIMA UNITARIO	2 071,15 €/m <sup>2</sup>
di cui:	
componente AREA	247,54
componente MANUFATTO	1 823,61
Indice di vetustà % valore a nuovo	81,22%
superficie commerciale abitazione	78,74 mq.
Valore di stima dell'abitazione in rapporto all'età	163 086,82 €

#### COEFFICIENTI CORRETTIVI

CORRETTIVO DI FRAZIONE	Patone	0,850
CORRETTIVO STATO del CONTESTO URBANO	normale	1,000
CORRETTIVO LOCALIZZAZIONE del CONTESTO URBANO	marginal	0,980
CORRETTIVO SERVIZI PRIMARI	normalmente servito	1,000
CORRETTIVO INFRASTRUTTURE	normali	1,000

#### COEFFICIENTE GLOBALE CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

CORRETTIVO DIMENSIONALE	81 – 100 m <sup>2</sup>	0,985
CORRETTIVO DI LIVELLO DI PIANO (con ascensore)	2°	1,000
CORRETTIVO ESPOSIZIONALE	est / ovest	0,980
CORRETTIVO DI PROSPICENZA	panoramica	1,000
CORRETTIVO GRADO DI FINITURA	Normale	1,000
CORRETTIVO CLASSE ENERGETICA	< C	0,950
CORRETTIVO SPAZI ACCESSORI	ridotti	0,900
CORRETTIVO LIMITAZIONI D'USO	nessuna	1,000
CORRETTIVO AGGRAVI	nessuno	1,000
CORRETTIVO VETUSTA'	non applicato	1,000

#### COEFFICIENTE GLOBALE CARATTERISTICHE INTRINSECHE

COEFFICIENTE GLOBALE	0,688
----------------------	-------

Valore di stima dell'abitazione parametrato 112 122,37 €

Valore di stima degli accessori parametrato 7 481,01 €

VALORE DI STIMA TOTALE 119 603,38 €

Valore di mercato unitario totale 1 452,31 €/m<sup>2</sup>

**VALORE DI STIMA TOTALE**

**119 600,00 €**

**STIME DI VERIFICA**  
**CASA EX ASUC - P.M. 3 - SUB 9**  
p.ed. 123 C.C. PATONE

**VALORE DI STIMA CON PROCEDIMENTO SINTETICO**

**SUPERFICI COMMERCIALI**

SUPERFICIE COMMERCIALE ABITAZIONE	78,74 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE COMMERCIALE ACCESSORI	3,61 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE	82,35 m <sup>2</sup>

**VALORI DI MERCATO**

VALORI GUIDA CASA

TIPOLOGIA	CONDIZIONE	MINIMO	MASSIMO
Abitazioni civili	usato	1 550 €	1 850 €

**COEFFICIENTI CORRETTIVI**

CORRETTIVO di FRAZIONE	Patone	0,850
CORRETTIVO STATO del CONTESTO URBANO	normale	1,000
CORRETTIVO LOCALIZZAZIONE del CONTESTO URBANO	marginale	0,980
CORRETTIVO SERVIZI PRIMARI	normalmente servito	1,000
CORRETTIVO INFRASTRUTTURE	normali	1,000
<b>COEFFICIENTE GLOBALE CARATTERISTICHE ESTRINSECHE</b>		<b>0,833</b>
CORRETTIVO DIMENSIONALE	81 – 100 m <sup>2</sup>	0,985
CORRETTIVO DI LIVELLO DI PIANO (con ascensore)	2°	1,000
CORRETTIVO ESPOSIZIONALE	est / ovest	0,980
CORRETTIVO DI PROSPICENZA	panoramica	1,000
CORRETTIVO GRADO DI FINITURA	Normale	1,000
CORRETTIVO CLASSE ENERGETICA	non assegnata	1,000
CORRETTIVO SPAZI ACCESSORI	ridotti	0,900
CORRETTIVO LIMITAZIONI D'USO	nessuna	1,000
CORRETTIVO AGGRAVI	nessuno	1,000
CORRETTIVO VETUSTA'	non applicato	1,000
<b>COEFFICIENTE GLOBALE CARATTERISTICHE INTRINSECHE</b>		<b>0,869</b>
<b>COEFFICIENTE GLOBALE</b>		<b>0,724</b>
<b>PREZZO UNITARIO</b>		<b>1338,82 €/m<sup>2</sup></b>

**CALCOLO DEL VALORE DI STIMA**

superficie commerciale complessiva	82,35 m <sup>2</sup>
prezzo unitario	1 338,82 €/m <sup>2</sup>

**VALORE DI STIMA TOTALE**

**110 300,00 €**

**STIME DI VERIFICA**  
**CASA EX ASUC - P.M. 3 - SUB 9**  
p.ed. 123 C.C. PATONE

**VALORE DI STIMA CON PROCEDIMENTO A COSTO DI TRASFORMAZIONE**

<b>VALORE A NUOVO</b>		
superficie commerciale complessiva		82,35
prezzo unitario massimo		2 550,00 €/m <sup>2</sup>
<b>COEFFICIENTI CORRETTIVI</b>		
CORRETTIVO di FRAZIONE	Patone	0,850
CORRETTIVO STATO del CONTESTO URBANO	normale	1,000
CORRETTIVO LOCALIZZAZIONE del CONTESTO URBANO	marginale	0,980
CORRETTIVO SERVIZI PRIMARI	normalmente servito	1,000
CORRETTIVO INFRASTRUTTURE	normali	1,000
<b>COEFFICIENTE GLOBALE CARATTERISTICHE ESTRINSECHE</b>		
CORRETTIVO DIMENSIONALE	81 - 100 m <sup>2</sup>	0,985
CORRETTIVO DI LIVELLO DI PIANO (con ascensore)	2°	1,000
CORRETTIVO ESPOSIZIONALE	est / ovest	0,980
CORRETTIVO DI PROSPICENZA	panoramica	1,000
CORRETTIVO GRADO DI FINITURA	Normale	1,000
CORRETTIVO CLASSE ENERGETICA	B+	1,000
CORRETTIVO SPAZI ACCESSORI	ridotti	0,900
CORRETTIVO LIMITAZIONI D'USO	nessuna	1,000
CORRETTIVO AGGRAVI	nessuno	1,000
CORRETTIVO VETUSTA'	non applicato	1,000
<b>COEFFICIENTE GLOBALE CARATTERISTICHE INTRINSECHE</b>		
COEFFICIENTE GLOBALE		0,724
<b>VALORE TOTALE A NUOVO</b>		
		<b>151 975,89 €</b>
<b>COSTO DI TRASFORMAZIONE</b>		
<b>COSTO DI TRASFORMAZIONE</b>		
Costo di risanamento parte residenziale	400,00 €	78,74 m <sup>2</sup>
		31 496,80 €
<b>COSTI AGGIUNTIVI COMPLESSIVI</b>		
Costo base di costruzione	382,46 €	
Costo secco di cantiere	83,00%	317,44 €
Oneri accessori	17,00%	65,02 €
Spese Tecniche	12,00%	38,09 €
Oneri di concessione edilizia e di urbanizzazione	0,00%	- €
Imprevisti	15,00%	47,62 €
Commercializzazione	2,50%	7,94 €
Utile d'Impresa	23,00%	73,01 €
Esposizione Finanziaria	6,50%	35,69 €
<b>COSTO TOTALE DEL RISANAMENTO</b>		
		<b>48 160,93 €</b>
<b>CALCOLO DEL VALORE DI STIMA</b>		
Valore totale a nuovo		151 975,89 €
Costo di trasformazione		48 160,93 €
Valore dell'immobile		103 814,96 €
Tempo tecnico di realizzazione		1,0
Tasso d'interesse commerciale		3,00%
Utile del promotore immobiliare		2,00%
<b>VALORE DELL'IMMOBILE SCONTATO ALL'ATTUALITA'</b>		
		<b>98 871,39 €</b>
<b>VALORE DI STIMA TOTALE</b>		
		<b>98 900,00 €</b>

**VALORE DI STIMA MEDIO** **110 000,00 €**

**TABELLA COEFFICIENTI CORRETTIVI DI QUALITA'**

CORRETTIVO di FRAZIONE	
Isera	1,000
Cornalè	0,880
Marano	0,920
Reviano	0,900
Folaso	0,870
Patone	0,850
Lenzima	0,840
Bordala	0,700
CORRETTIVO STATO del CONTESTO URBANO	
molto curato	1,020
normale	1,000
degradato	0,980
CORRETTIVO LOCALIZZAZIONE del CONTESTO URBANO	
ottimale	1,000
intermedia	0,990
marginale	0,980
CORRETTIVO SERVIZI PRIMARI	
ottimamente servito	1,010
normalmente servito	1,000
poco servito	0,950
CORRETTIVO INFRASTRUTTURE	
ottime	1,010
normali	1,000
scarse	0,950
CORRETTIVO DIMENSIONALE	
< 40 m <sup>2</sup>	1,000
41 – 60 m <sup>2</sup>	0,995
61 – 80 m <sup>2</sup>	0,990
81 – 100 m <sup>2</sup>	0,985
101 – 120 m <sup>2</sup>	0,980
> 121 m <sup>2</sup>	0,950
CORRETTIVO DI LIVELLO DI PIANO (con ascensore)	
4°-5°-6°	1,050
3°	1,020
2°	1,000
1°	0,980
terra - rialzato	0,950
seminterrato	0,800
CORRETTIVO ESPOSIZIONALE	
sud	1,000
sudest / sudovest	0,990
est / ovest	0,980
nordest / nordovest	0,970
nord	0,960
CORRETTIVO DI PROSPICCIENZA	
panoramica	1,000
viale, giardino, piazza	0,990
cortile	0,980
strada	0,970
deposito, officina	0,960
CORRETTIVO GRADO DI FINITURA	
Molto curato	1,050
Normale	1,000
Trascurato	0,950
CORRETTIVO CLASSE ENERGETICA	
A+	1,050
A	1,030
B+	1,000
B	0,990
C+	0,980
C	0,970
< C	0,950
non assegnata	1,000
CORRETTIVO SPAZI ACCESSORI	
abbondanti	1,050
normali	1,000
ridotti	0,900
CORRETTIVO LIMITAZIONI D'USO	
nessuna	1,000
occupato	0,900
CORRETTIVO AGGRAVI	
nessuno	1,000
ridotti	0,950
prelazione	0,900
CORRETTIVO VETUSTA'	
non applicato	1,000
da 3 a 10 anni	0,980
da 10 a 20 anni	0,950
da 20 a 30 anni	0,900
oltre 30 anni	0,850

# SIM - NUOVO SISTEMA ITALIANO DI MISURAZIONE

## SUPERFICIE PRINCIPALE

La superficie commerciale dell'alloggio comprende l'intero spessore dei muri perimetrali (sino ad un massimo di 50 cm.) e metà dello spessore dei muri di confine con altre unità abitative o con anditi condominiali (sino ad un massimo di 25 cm.)

La superficie commerciale non comprende le parti in proprietà comune (anditi, vano scala, pianerottoli, ecc.) che concorrono comunque alla formazione del prezzo di mercato

Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi

superficie abitativa	100%
----------------------	------

## SUPERFICI SECONDARIE ANNESSE E COLLEGATE

terrazze a livello dell'alloggio	35%
balconi	30%
lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio	15%
lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dalla scala condominiale	5%
porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale.	35%
verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale	80%
veranda non abitabile	60%
mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima > metri 1,80	80%
mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima > m. 1,50 e < m. 1,80	70%
locali seminterrati abitabili: taverne, lavanderia/stireria, cantina	60%
soffitta/sottotetto, locali ripostiglio, cantina (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio	25%
spazi esclusivi di circolazione esterna (scale antincendio e assimilabili, ballatoi ecc.)	15%
autorimessa/garage	50%
posti auto coperti	30%

## SUPERFICI SECONDARIE ESTERNE (AREE PERTINENZIALI SCOPERTE)

giardini di appartamento e di edifici a schiera (di uso esclusivo)	10%
giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), con alberi ad alto fusto	15%
giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), senza alberi ad alto fusto	10%

## NOTA BENE

i coefficienti di ponderazione sopra riportati possono subire variazioni (argomentate/espligate dal valutatore) in funzione delle caratteristiche del bene nonché in relazione alla posizione, alla qualità ambientale e alle peculiarità dei mercati immobiliari locali

# ESTRATTO DI PIANO DI DIVISIONE MATERIALE



## PRIMO PIANO SOTTOSTRADA

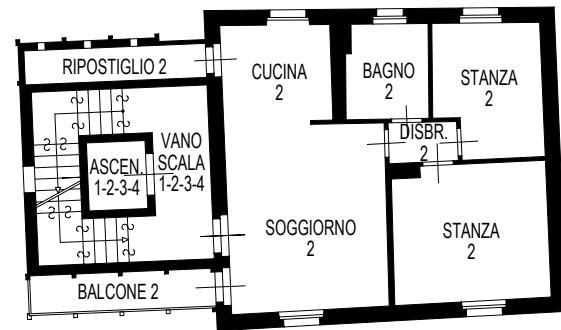


## PIANO TERRA

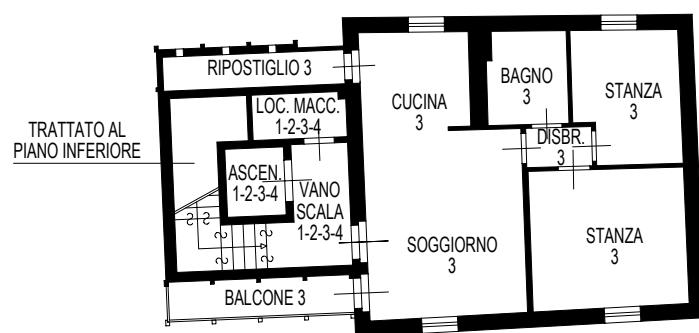


# ESTRATTO DI PIANO DI DIVISIONE MATERIALE

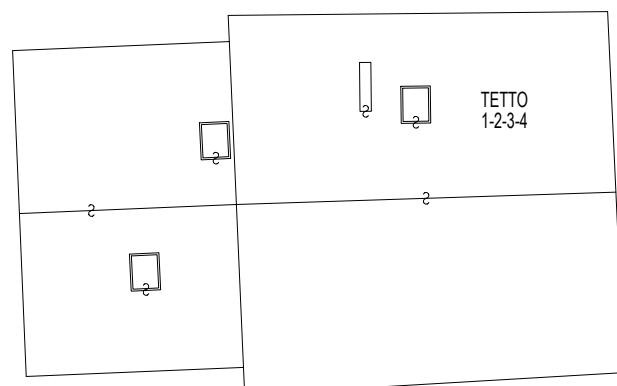
## PIANO PRIMO



## PIANO SECONDO

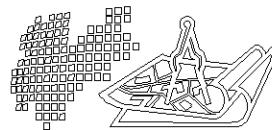


## PIANO COPERTURA





PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

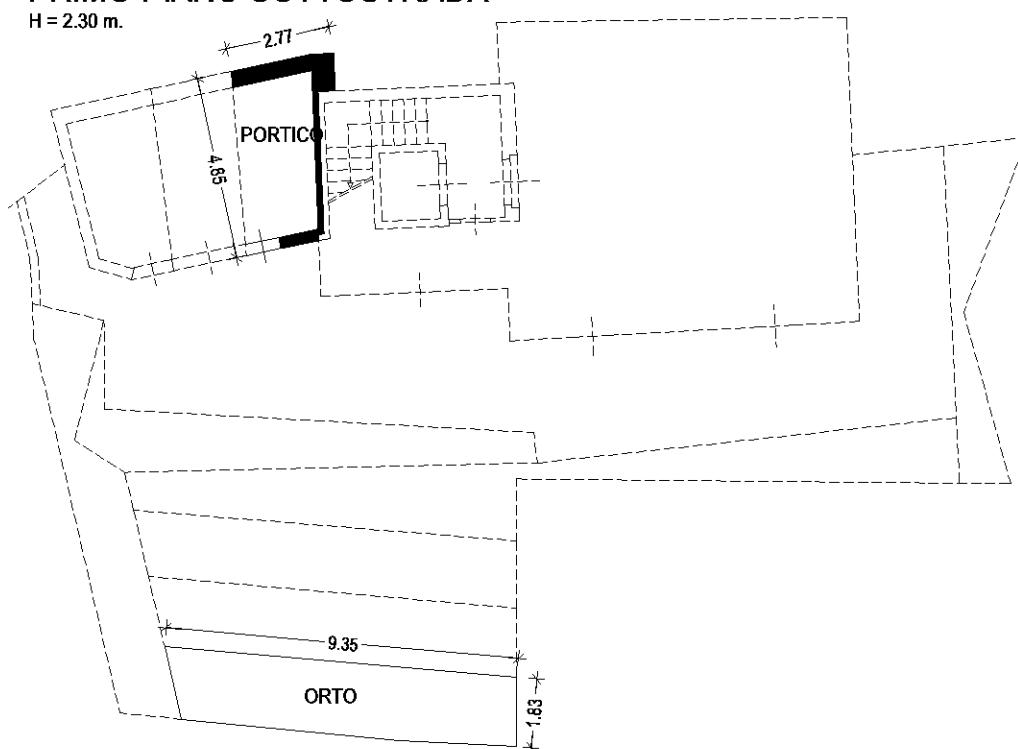


SERVIZIO CATASTO

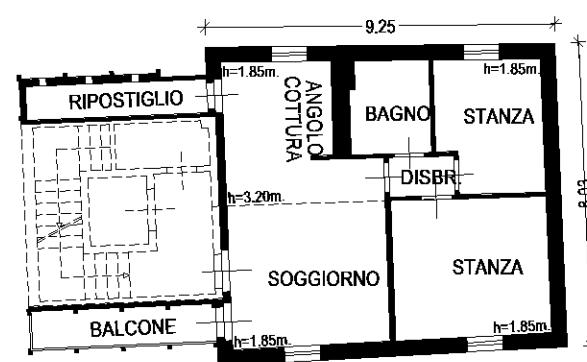
Ufficio del catasto di ROVERETO  
Identificativi dell'Unità Immobiliare:

Comune amministrativo di E334 - ISERA

### PRIMO PIANO SOTTOSTRADA



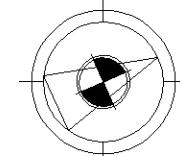
### PIANO SECONDO



Compilato da GEOM. PEDERZOLLI FEDERICO  
iscritto all'albo GEOMETRA DIPENDENTE PUBBLICO  
della Prov. di N. 0  
Mod. Am (Fabbricati)

Rilievo in conformita' allo stato reale

Orientamento



Scala 1 : 200

Indicare le principali misure esterne