



COMUNE DI CASTELNUOVO

(Provincia di Trento)

Verbale di deliberazione N. 137

della Giunta comunale

OGGETTO: Vendita immobile denominato Casina Val di Sella" - p.ed. 1127 sub. 1,2,3,4 C.C. Borgo Valsugana. Indizione 2° esperimento di gara ed approvazione bando.

L'anno **DUEMILAVENTITRE** addì **dodici** del mese di **dicembre**, alle ore 13.30, in videoconferenza, ai sensi del regolamento in materia approvato con delibera consiliare n. 35 dd 10.10.2022, formalmente convocato si è riunita la Giunta comunale.

Presenti i signori:

1. Ceppinati Claudio - Sindaco
2. Brendolise Silvia - Vicesindaco
3. Marcon Diego - Assessore
4. Mengon Erika - Assessore
5. Minati Marco - Assessore

Assenti	
giust.	ingiust.
X	
X	

Assiste il Segretario Comunale Iuni dott.ssa Silvana.

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, il Signor Ceppinati Claudio, nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato.

OGGETTO: Vendita immobile denominato Casina Val di Sella"- p.ed. 1127 sub. 1,2,3,4 C.C. Borgo Valsugana. Indizione 2° esperimento di gara ed approvazione bando.

LA GIUNTA COMUNALE

Atteso che:

- il Comune di Castelnuovo è proprietario di una struttura denominata Casina val di Sella"- p.ed. 1127 C.C. Borgo Valsugana sub. 1 ,2,3 4 , nella quale sono stati ricavati n. 4 alloggi da concedere, in origine, in utilizzo esclusivo, per periodi di durata minima di una settimana, ai cittadini del paese in occasione della stagione estiva o di particolari circostanze in base ad apposito regolamento approvato con delibera consiliare n. 27 dd. 30.05.2002;
- successivamente, constatata la scarsissima domanda da parte dei censiti, previa richiesta di sospensione del diritto di uso civico, con delibera consiliare n. 17 dd. 04.06.2013 , si è proceduto a modificare il regolamento dando la possibilità di utilizzare la struttura anche a persone non residenti nel paese (o enti ed associazioni non aventi sede in Castelnuovo) anche in considerazione della spesa sostenuta di circa 350.000,00 euro, da parte Comune, per la ristrutturazione e l'arredo dell'immobile;
- nonostante tale sforzo il decollo della struttura non è mai avvenuto, la finalità per la quale era stata realizzata non è mai stata raggiunta , gli appartamenti sono stati affittati , quasi esclusivamente, nei mesi di luglio e agosto, con un introito modesto;
- nell'anno 2016 l'amministrazione, con delibera giuntale n. 76 dd. 09.09.2016 ha indetto un' asta per l' alienazione dell'immobile con una base d'asta di euro 344.000,00, procedura andata deserta giusto verbale d'asta dd. 22.11.2016 prot. 6223;

Evidenziato che:

- fino al mese di marzo 2018 la gestione degli alloggi, veniva effettuata direttamente dal Comune tramite il personale dipendente che doveva seguire a livello gestionale/amministrativo (prenotazioni, risposte agli interessati, svincoli cauzioni, controllo gasolio, taglio dell'erba ecc...) gli appartamenti siti nella Casina Sella, al fine di mantenere lo sfruttamento economico degli stessi,
- con delibera giuntale n. 43 del 29.03.2018 veniva concessa a titolo sperimentale, in deroga al regolamento approvato con deliberazione consiliare n. 17 dd. 04.06.2013, la gestione dei n.4 alloggi ricavati nella struttura denominata "Casina Forestale" Val di Sella p.ed. 1127 C.C. Borgo Valsugana ad una società esterna;
- con delibera giuntale n. 36 dd. 22.04.2021 la concessione in gestione della "Casina forestale Val di Sella" veniva prorogata per altri due anni, fino al 06.05.2023 per un importo annuo di euro 6.100,00 più iva ;
- con delibera giuntale n. 51 dd. 28.04.2023 la citata concessione veniva rinnovata alla medesima società per un ulteriore anno fino al 06.05.2024 per un importo annuo di euro 7.000,00 più iva ;

Atteso che:

- l'esperienza dell'esternalizzazione è stata ed è positiva in quanto il Comune oltre a tenere "viva" la struttura si è garantito un adeguato introito (circa 6.000 /7.000 euro annui) ed ha recuperato le unità di personale comunale per destinarli ad altri compiti;
- in ogni caso l'attuale Amministrazione, insediatasi nel settembre 2020, ha rivalutato la possibilità di mettere nuovamente all'asta la vendita dell'immobile che oramai necessita di

manutenzione sostanziale soprattutto all'esterno. La ristrutturazione complessiva dell'immobile risale all'anno 1998 pertanto adesso iniziano le esigenze di rimettere a nuovo il tetto , i balconi ecc..

Valutate tutte le suesposte considerazioni il Comune, dopo attenta valutazione, ha deciso di procedere con l'alienazione dell'immobile inserendo l'iniziativa di alienazione nel DUP con delibera consiliare n. 28 dd. 22.11.2023;

Considerato che l'Amministrazione intende impiegare le risorse economiche derivanti dalla vendita per effettuare interventi/opere/acquisti di pubblica utilità;

Richiamata la delibera della giunta comunale n. 40 dd.27.04.2016 con la quale è stato approvato l'accordo di collaborazione con l'Agenzia delle Entrate, per la valutazione ai fini della vendita dell'immobile denominato "Casina val di Sella"- p.ed. 1127 C.C. Borgo Valsugana/stima particolareggiata (full valuation), alle condizioni disciplinate nell'accordo allegato al presente citato provvedimento;

Vista la perizia di stima pervenuta in data 17.08.2016 prot. 4271 , confermata dalla nota pervenuta in data 12.09.2023 prot. 4089, con la quale l'Agenzia del Territorio ha determinato il più probabile valore di mercato della struttura in complessivi Euro 344.000,00 ;

Visto l'attestato di prestazione energetica pervenuto in data 31.08.2016 prot. 4540 che , ai sensi della normativa vigente, colloca l'immobile in questione in classe D;

Verificata la congruità dei valori assegnati all'immobile di cui trattasi si rileva l'interesse pubblico alla vendita dell'immobile citato secondo le modalità di cui all'art. 19 della L.P. 19 luglio 1990 n.23 e ss.mm. e dell'art. 10 del relativo regolamento approvato con D.P.G.P. 22 maggio 1991 n. 10-40/Leg;

Rilevato che l'operazione di vendita avverrà secondo le seguenti modalità:

Procedura: mediante asta pubblica ad offerte segrete in aumento sul prezzo a base d'asta, ai sensi dell' art. 19 della L.P. 19 luglio 1990 n.23 e ss.mm. e dell'art. 10 del regolamento di attuazione approvato con D.P.G.P. 22 maggio 1991 n.10-40/Leg; le offerte in aumento dovranno avere un taglio minimo di € 100,00 e successivi multipli, a pena di esclusione;

prezzo a base d'asta: euro 344.000,00 al netto di ogni onere fiscale previsto per legge. Importo determinato dall'Agenzia del Territorio con perizia pervenuta in data 17.08.2016 prot. 4271 confermata dalla nota pervenuta in data 12.09.2023 prot. 4089, l'immobile è ceduto a corpo e non a misura , nello stato di fatto e di diritto in attualmente si trova, libero da persone e cose e da vincoli pregiudizievoli,

presentazione delle offerte: le offerte dovranno pervenire in busta chiusa entro il termine fissato dall'avviso d'asta e dovranno indicare l'importo offerto, in aumento rispetto al prezzo a base d'asta; si procederà all'aggiudicazione anche in caso di una sola offerta;

pubblicazione: si procede alla pubblicazione del bando d'asta, conformemente a quanto disposto dall'art. 17 comma 1 del D.P.G.P. 22 maggio 1991 n. 10-14/Leg , all'albo comunale e sul sito internet del Comune di Castelnuovo nell'apposita sezione dedicata , per un periodo non inferiore a 30 giorni, nonché su due quotidiani locali aventi particolare diffusione nella provincia di Trento. Al fine di garantire la massima diffusione, copia dell'avviso d'asta sarà trasmessa ai comuni trentini al fine di garantire la massima diffusione del medesimo.

spese inerenti la vendita: sono tutte a carico della parte acquirente;

Visto lo schema di bando di gara di asta pubblica predisposto dall'ufficio segreteria per l'alienazione della struttura in questione;

Vista la L.P. 19.07.1990 n.23 e s.m. e il relativo regolamento di attuazione approvato con D.P.G.P. 22 maggio 1991 n.10-40/Leg;

Visto il Regolamento di Contabilità vigente;

Richiamata la delibera del Consiglio comunale n. 03 di data 06.02.2023 con la quale si approvava il bilancio di previsione per gli esercizi 2023-2025, la nota integrativa e il Documento Unico di Programmazione (DUP) 2023 – 2025;

Richiamata la delibera del Consiglio comunale n. 28 di data 22.11.2023 con la quale si modificava il DUP inserendo l'alienazione della struttura denominata Casina Val di Sella"- p.ed. 1127 sub. 1,2,3,4 C.C. Borgo Valsugana;

Richiamata la delibera della Giunta comunale n. 11 di data 13.02.2023 con la quale sono stati approvati gli atti programmatici d'indirizzo per la gestione del bilancio di previsione 2023 - 2025, assegnando le risorse ai Funzionari Responsabili dei Servizi;

Atteso che, in relazione agli aspetti contabili del presente provvedimento ed in particolare per quanto concerne l'accertamento dell'entrata, il presente atto viene assunto al solo fine di promuovere l'indizione della gara e non costituisce pertanto titolo per l'accertamento dell'entrata che potrà avvenire solo a seguito delle risultanze di gara con la stipula del contratto;

Visto il parere espresso ai sensi dell'art. 185 del Codice Enti Locali, approvato con L.R. 3.05.2018 n. 2, sulla presente proposta di deliberazione:

- ✓ dal Segretario Comunale in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa;
- ✓ dal Responsabile del Servizio Finanziario in ordine alla regolarità contabile;

Visto lo Statuto comunale vigente;

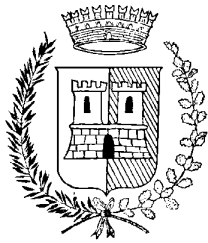
Con voti favorevoli unanimi,

D E L I B E R A

1. di procedere all'indizione di un secondo esperimento di asta pubblica , per le motivazioni esposte in premessa, per la vendita dell'immobile denominato Casina val di Sella"- p.ed. 1127 sub. 1,2,3,4, C.C. Borgo Valsugana, da tenersi secondo le modalità di cui all'art. 19 della L.P. 19 luglio 1990 n. 23 e relativo regolamento di attuazione;
2. di stabilire in euro 344.000,00 , al netto di ogni onere fiscale previsto per legge, l'importo a base d'asta acclarato dalla perizia di stima dell'Agenzia del Territorio pervenuta in data 17.08.2016 prot. 4271 confermata con nota pervenuta in data 12.09.2023 prot. 4089;
3. di approvare gli atti di gara costituenti lex specialis della presente procedura ad evidenza pubblica , e precisamente :
 - l'avviso di asta pubblica (sub. allegato 1);
 - domanda di partecipazione all'asta pubblica – persone fisiche (sub. allegato A));
 - domanda di partecipazione all'asta pubblica – persone giuridiche (sub. allegato B));
 - offerta economica relativa all'asta pubblica (sub. allegato C));

- dichiarazione del soggetto che sottoscrive la polizza fidejussoria o fideiussione bancaria che attesta di possedere il potere di impegnare validamente il soggetto fideiussore (D.P.R. 445/2000) - (sub. allegato D));
- 4. di disporre la pubblicazione dell'avviso all'albo comunale e sul sito internet del Comune di Castelnuovo nell'apposita sezione dedicata, per un periodo non inferiore a 30 giorni, nonché per estratto su due quotidiani locali aventi particolare diffusione nella provincia di Trento; copia dell'avviso d'asta sarà trasmessa ai comuni trentini al fine di garantire la massima diffusione del medesimo.
- 5. di precisare che la procedura di gara sarà effettuata dal segretario comunale che è anche responsabile del procedimento, e che il risultato dell'asta è soggetto ad approvazione mediante deliberazione della giunta comunale;
- 6. di autorizzare il Sindaco a sottoscrivere il contratto di vendita in rappresentanza del comune di Castelnuovo che sarà redatto da un notaio scelto a cura e spese, nessuna esclusa della parte acquirente ;
- 7. di autorizzare il sindaco a sottoscrivere il contratto di vendita in rappresentanza del comune di Castelnuovo, contratto che sarà redatto dal segretario comunale cura e spese, nessuna esclusa, della parte acquirente;
- 8. di dare atto che l'accertamento dell'entrata da assumere in esito all'espletamento dell'asta avverrà con la stipula del contratto di compravendita;
- 9. di dichiarare, per le motivazioni esposte in premessa, con votazione unanime la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 183, comma 4, del Codice Enti Locali, approvato con L.R. 3.05.2018 n. 2 al fine di perfezionare la vendita in tempi brevi
- 10. di dare evidenza che ai sensi dell'articolo 4 della Legge provinciale 30 novembre 1992, n. 23, avverso la presente determinazione sono ammessi i seguenti ricorsi:
 - a) opposizione alla Giunta comunale entro il periodo di pubblicazione, ai sensi dell'articolo 183, comma 5, della L.R. n. 2 di data 3 maggio 2018;
 - b) ricorso al Tribunale amministrativo regionale di Trento entro 60 giorni, ai sensi dell'art. 29 del D.Lgs. 2 luglio 2010, n. 104;
 - c) ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199.

I ricorsi b) e c) sono alternativi



COMUNE DI CASTELNUOVO

Provincia Autonoma di Trento
Piazza Municipio, 1 – 38050 Castelnuovo

Web: www.comune.castelnuovo.tn.it

e-mail: comune.castelnuovo@comune.castelnuovo.tn.it

pec: comune@pec.comune.castelnuovo.tn.it

Tel. 0461-753442 - Fax 0461-751110

P.IVA 00423290220 – C.F. 00291140226



Numero di protocollo associato al documento come metadato (DPCM 3.12.2013, art. 20). Verificare l'oggetto della PEC o i files allegati alla medesima. Data di registrazione inclusa nella segnatura di protocollo.

Allegato 1 alla delibera giuntale n. 137 dd. 12.12.2023

Prot.

Castelnuovo _____

2° ESPERIMENTO

ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DELL'IMMOBILE CONTRADDISTINTO DALLA P.ED. 1127 C.C. BORGO VALSUGANA IN P.T. 475 II DENOMINATO CASINA SELLA .

BASE DI GARA € 344.000,00

in conformità dell'articolo 19 della L.P. 19 luglio 1990 n.23 e dell'articolo 10 del relativo Regolamento di attuazione D.P.G.P. 22 maggio 1991 n. 10-40/Leg

1. OGGETTO E FINALITA' DELL'ASTA

Il Comune di Castelnuovo, con sede in Piazza Municipio n.1 a Castelnuovo, in esecuzione della deliberazione di Giunta comunale n. ___ di data _____, dichiarata immediatamente esecutiva, esperisce un' asta pubblica

il giorno _____ 2023 alle ore 10.00 in Castelnuovo

presso la sede municipale di Piazza municipio n.1, per la vendita dell'edificio di cui al punto 2.

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Dati al libro fondiario: Agli atti del libro Fondiario del Comune di Borgo Valsugana risulta la particella edificiale 1127 risulta iscritta in P.T. 475 II del Comune di Borgo Valsugana.

Nel foglio A2 non sono riportate iscrizioni.

Nel foglio B il diritto di proprietà risulta intavolato al comune di Castelnuovo in base al G.N. 727/1 DD. 11.11.1946.

Nel foglio C non sono riportate iscrizioni.

Dati catastali : particella edificiale 1127 sub. 1, 2, 3, 4, in C.C. Borgo Valsugana.

Descrizione situazione urbanistica. L'immobile ricade in E5 Zona a bosco –art. 84 delle norme tecniche di attuazione al P.R.G. del Comune di Borgo Valsugana.

Descrizione del bene immobile:

L'immobile è composto da quattro unità abitative poste due al piano terra e due al piano primo e mansarda, precisamente:

sub. 1 : appartamento situato al piano terra composto da cucina, disbrigo, bagno, due stanze e tettoia in comune con gli altri sub;

sub. 2 : appartamento situato al piano terra composto da cucina, disbrigo, bagno, due stanze e tettoia in comune con gli altri su;

sub. 3 : appartamento situato al primo piano terra composto da cucina, disbrigo, bagno, due stanze, scala e mansarda di due stanze, disimpegno e soffitta, poggiolo in comune con gli altri sub;

sub. 4 : appartamento situato al primo piano terra composto da cucina, disbrigo, bagno, una stanza, scala e mansarda di una stanza , disimpegno e soffitta, poggiolo in comune con gli altri sub;

Il fabbricato è situato in loc. Val di Sella , nei pressi del noto percorso Arte Sella, distante dal centro abitato di Borgo Valsugana di circa 7 KM e ad un'altezza s.l.m. di circa 900 m.. L'edificio , nato come casina forestale, è stato completamente ristrutturato negli anni 2000/2001 e sono stati realizzati 4 nuovi appartamenti (certificato di abitabilità rilasciato dal comune di borgo Valsugana in data 24/10/2012 prot. 13630), inoltre nel 2015 ha subito dei lavori di manutenzione straordinaria per la sostituzione del manto di copertura e la sistemazione esterna del marciapiede e dei poggioli.

Si informa che l'attestato di prestazione energetica, (prot. 4540 del 31.08.2016) , ai sensi della normativa vigente, colloca l'immobile oggetto della presente asta in classe D.

Per una completa informazione si consiglia di prendere visione della Relazione di stima prot.4271 dd. 17.08.2016 redatta dall' Agenzia del Territorio e confermata in data 12.09.2023 prot. 4089.

Stato di conservazione del bene immobile.

Lo stabile presenta una struttura latero-cementizia, tetto con orditura in legno a vista e manto di copertura in lamiera di acciaio zincato preverniciato. Attualmente si presenta in buone condizioni, con pavimenti in laminato di legno nelle stanze e in ceramica nelle cucine, nei disimpegni e nei bagni; infissi esterni e scuri in legno e porte interne in legno massello con specchiera cieca. Le pareti ed i soffitti interni sono con intonaco civile tinteggiato e le scale interne sono in legno. L'impianto di riscaldamento è autonomo.

Per una completa informazione si consiglia di prendere visione della Relazione di stima prot.4271 dd. 17.08.2016 redatta dall' Agenzia del Territorio contenente dettagliatamente tutte le informazioni necessarie ad una valutazione dell'immobile.

3. IMPORTO A BASE D'ASTA

La vendita del bene immobile oggetto del presente atto viene effettuata mediante asta pubblica con offerte segrete in aumento, con aggiudicazione mediante il criterio del massimo rialzo sul prezzo di stima posto a base di gara e corrispondente ad **euro 344.000,00** – al netto delle imposte dovute per legge.

Le offerte dei concorrenti indicheranno esclusivamente il prezzo complessivamente offerto per il bene immobile oggetto della compravendita.

La compravendita non è soggetta ad IVA.

L'immobile è ceduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, libero da persone e da vincoli pregiudizievoli.

La vendita dell'immobile è stata prevista negli strumenti di programmazione economico – finanziaria per l'esercizio 2023 e deliberata dalla Giunta comunale con **provvedimento n. ____ di data _____**.

4. DISCIPLINA DELL'ASTA

L'asta viene svolta secondo le disposizioni del presente avviso, della L.P. 19.07.1990 n. 23 e s.m. e del relativo Regolamento di attuazione approvato con D.P.G.P. 22.05.1991 n. 10-40/Leg.

L'asta è presieduta dal Segretario Comunale e si terrà presso la sede municipale di Piazza Municipio n. 1, in seduta aperta al pubblico.

5. PROCEDURA E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione è pronunciata a favore del concorrente che ha presentato l'offerta, in forma scritta e segreta, più vantaggiosa per l'Amministrazione comunale, esclusivamente in aumento rispetto al prezzo a base d'asta, indicato nel presente avviso, ai sensi dell'art. 19 della L.P. 19 luglio 1990 n. 23 e relativo regolamento di attuazione.

Le offerte in aumento sul prezzo a base d'asta di euro 344.000,00 dovranno avere, a pena di esclusione, un taglio minimo di € 100,00 e successivi multipli.

Non verranno prese in considerazione offerte in ribasso o di pari importo rispetto al prezzo posto a base d'asta.

6. CONTRATTO

Si precisa sin d'ora che il verbale di aggiudicazione è vincolante per l'aggiudicatario, ma non impegna il venditore sino alla formale stipulazione del contratto di vendita, salva la verifica in capo all'aggiudicatario della sussistenza dei requisiti richiesti per la partecipazione alla gara e dichiarati dal concorrente.

7. SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE ALL'ASTA E REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Sono ammesse a partecipare all'asta pubblica le persone fisiche a condizione che non abbiano riportato condanna con sentenza passata in giudicato, né condanna in esito a sentenze di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per un reato comportante la pena accessoria dell'incapacità a contrarre con la pubblica amministrazione.

Sono inoltre ammesse a partecipare **le persone giuridiche** quali le imprese individuali, anche artigiane, le società commerciali, le società cooperative e i consorzi a condizione di:

- essere iscritte al Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A.;

- non essere in stato di fallimento, di liquidazione, di concordato preventivo (fatte salve in quest'ultimo caso le disposizioni vigenti in materia di concordato preventivo con continuità aziendale) o di qualsiasi altra situazione equivalente secondo la legislazione vigente o non avere in tal senso in corso alcuna procedura (fermo restando dell'art. 110 del D.Lgs 50/2016);
- non aver riportato condanna con sentenza passata in giudicato, né condanna in esito a sentenze di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per un reato comportante la pena accessoria dell'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- che il legale rappresentante e gli altri eventuali soggetti di cui all'art. 80 del d.lgs. n. 50/2016 siano in pieno possesso della capacità di contrarre con la pubblica amministrazione.

I requisiti di cui sopra devono essere posseduti alla data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte, pena l'esclusione all'asta.

Non possono essere acquirenti all'asta pubblica, secondo quanto disposto dall'articolo 1471 del codice civile:

(...)

1. gli amministratori dei beni dello Stato, dei comuni, delle province o di altri enti pubblici, rispetto ai beni affidati alla loro cura;
2. gli ufficiali pubblici, rispetto ai beni che sono venduti per il loro ministero;
3. coloro che per legge o per atto della pubblica autorità amministrano beni altrui, rispetto ai beni medesimi;
4. i mandatari, rispetto ai beni che sono stati incaricati di vendere salvo il disposto dell'articolo 1395 del codice civile.

Nei primi due casi l'acquisto è nullo. Negli altri casi annullabile.

I consiglieri comunali, per costante interpretazione ed in applicazione dell'articolo 77 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, sono da includere tra gli amministratori locali e pertanto non possono essere compratori di beni affidati alla loro cura.

8. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Per essere ammessi alla gara gli interessati dovranno far pervenire, secondo le modalità illustrate nel prosieguo e indirizzando specificatamente a:

**Comune di Castelnuovo – Piazza Municipio n. 1 38050 CASTELNUOVO (TN)
ENTRO E NON OLTRE LE ORE 12.00 DEL GIORNO ____ 2024**

un plico debitamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura dall'offerente, in modo da garantirne l'integrità, **a pena di esclusione**, contenente la documentazione di cui ai successivi punti.

Sull'esterno del plico d'invio deve essere riportato, oltre alla denominazione ed all'indirizzo del mittente, la seguente dicitura: " *ASTA PUBBLICA VENDITA DELL'IMMOBILE CONTRADDISTINTO DALLA P.ED. 1127 C.C. BORGO VALSUGANA IN P.T. 475 II DENOMINATO CASINA SELLA* "

Detto plico dovrà essere spedito in uno dei seguenti modi:

- mediante raccomandata del servizio postale con avviso di ricevimento. Saranno considerate valide le domande spedite con tale modalità purché pervengano entro il termine sopraindicato, pena l'esclusione;
- mediante plico analogo inoltrato da corriere specializzato e consegnato al Servizio Protocollo del Comune di Castelnuovo sito in piazza Municipio n. 1, che rilascia apposita ricevuta;
- mediante consegna diretta al Servizio Protocollo del Comune di Castelnuovo sito in piazza Municipio n. 1 (0461 753442) che rilascia apposita ricevuta, nei seguenti giorni e orari di apertura al pubblico, e precisamente:
 - lunedì-martedì-mercoledì -giovedì: dalle ore 08.15 alle ore 12.15
 - giovedì : dalle ore 08.15 alle ore 12.15 e dalle ore 14.00 alle ore 16.45
 - venerdì: dalle ore 08.15 alle ore 11.45

In tal caso il soggetto che consegna il plico è tenuto a produrre fotocopia di un documento di identità in corso di validità.

Si consiglia di non utilizzare buste con lembi preincollati e qualora ciò non fosse possibile si suggerisce, al fine di non incorrere nell'esclusione per carenza di integrità del plico, di sigillare gli stessi con ceralacca o altro strumento idoneo, a garanzia dell'integrità e della non manomissione del contenuto.

Le modalità per l'inoltro dell'offerta sono prescritte a pena di esclusione.

Al fine di evitare disguidi in merito alla ricezione dei plichi in tempo utile per la partecipazione alla gara, l'Amministrazione invita esplicitamente gli offerenti ad inoltrare i plichi esclusivamente all'indirizzo sopra riportato.

Si avverte che:

- ✓ il recapito del plico è ad esclusivo rischio del mittente: non saranno ammesse alla gara le offerte che perverranno all'Ufficio protocollo dell'Amministrazione dopo la scadenza del termine sopra indicato, e questo anche qualora il loro mancato o tardivo inoltro sia dovuto a cause di forza maggiore o per caso fortuito o per fatto imputabile a terzi; in particolare non fa fede la data del timbro postale e non sarà tenuta in alcun conto la dimostrazione di avvenuta spedizione entro il termine;
- ✓ non saranno prese in considerazione le offerte, anche se sostitutive o aggiuntive di quelle precedentemente inviate, che pervengano all'Amministrazione appaltante dopo la scadenza del termine sopraindicato;
- ✓ non si fa luogo a gara di migliororia, né è consentita, in sede di gara, la presentazione di altra offerta;
- ✓ non sono ammesse offerte per persona da nominare e che il Comune di Castelnuovo non ha autorizzato né riconosce mediatori in ordine alla procedura in parola.

9. DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE PER PARTECIPARE ALLA GARA

Il plico dovrà contenere , **a pena di esclusione**, i seguenti documenti:

- a) la domanda di partecipazione all'asta (*secondo gli schemi di cui al modello A) oppure al modello B) allegati al bando di gara*)
- b) la prova dell'avvenuta costituzione del deposito cauzionale

- c) la busta chiusa recante la dicitura “offerta economica” contenente il modulo di offerta economica (*secondo lo schema di cui al modello C) allegato al bando di gara*) su carta resa legale (euro 16,00)

Tutta la documentazione descritta nei successivi paragrafi deve essere presentata in carta resa legale (salvo le specifiche eccezioni distintamente elencate), redatta in lingua italiana e sottoscritta da persona abilitata a impegnare validamente l’offerente, in qualità di persona fisica offerente, legale rappresentante dell’offerente o procuratore del medesimo. In tale ultimo caso dovrà essere prodotto originale o copia autentica dell’atto di procura.

SOCCORSO ISTRUTTORIO

In applicazione dell’articolo 83, comma 9, del d.lgs. 50/2016 e dell’articolo 23 della L.P. n. 2/2016, le carenze di qualsiasi elemento formale della documentazione, in particolare, la mancanza, l’incompletezza e ogni altra irregolarità essenziale delle dichiarazioni richieste, con esclusione di quelle afferenti all’offerta economica, possono essere sanate attraverso la procedura di soccorso istruttorio.

In tal caso, l’Amministrazione assegna al concorrente un termine – non superiore a 10 giorni – perché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni necessarie, indicandone il contenuto e i soggetti che le devono rendere, a pena di esclusione. In caso di inutile decorso del termine di regolarizzazione, il concorrente è escluso dall’asta.

Costituiscono irregolarità essenziali non sanabili le carenze della documentazione che non consentono l’individuazione del contenuto o del soggetto responsabile della stessa.

Il soccorso istruttorio non comporta l’applicazione di alcuna sanzione.

Ai fini dell’applicazione della norma di cui all’art. 83 del d.lgs. n. 50/2016, si applica il soccorso istruttorio nel caso di:

- mancata presentazione ovvero mancata sottoscrizione della domanda di partecipazione (secondo il facsimile A o B) presentate da parte dei soggetti tenuti a renderle o mancata allegazione di copia del documento di identità del soggetto sottoscrittore ove richiesta;
- incompletezza o refusi materiali nelle dichiarazioni, tali da non consentire di accertare con esito positivo l’assolvimento di quanto richiesto dal presente avviso;
- irregolarità nella cauzione, come di seguito:
 - mancata presentazione della ricevuta del deposito cauzionale: la regolarizzazione è ammessa nel solo caso in cui risulti che la predetta cauzione sia stata già costituita alla data di presentazione dell’offerta;
 - mancata sottoscrizione della fideiussione da parte del soggetto garante;
 - mancata presentazione da parte del soggetto che sottoscrive la polizza della dichiarazione sostitutiva di possedere i poteri per impegnare validamente il fideiussore;
 - presentazione di un deposito cauzionale di importo inferiore a quanto richiesto dal presente avviso;
 - errata indicazione del beneficiario e/o oggetto della gara.

10. DOMANDA DI PARTECIPAZIONE ALL’ASTA

La domanda di partecipazione all’asta va redatta, in forma di dichiarazione secondo lo schema di cui ai modelli A e B, allegati al bando di gara, diversificati tra persone fisiche e persone giuridiche.

A. Se trattasi di persona fisica:

- a) nome, cognome, data e luogo di nascita, residenza, eventuale domicilio se differente dalla residenza, codice fiscale del concorrente;

b) qualora l'offerente sia coniugato la domanda di partecipazione all'asta e l'offerta economica dovranno essere sottoscritte:

- ✓ dal solo concorrente se il regime patrimoniale è quello della separazione dei beni;
- ✓ da entrambi i coniugi se il regime patrimoniale è quello della comunione dei beni e il bene è acquistato in comunione legale;
- ✓ da entrambi i coniugi se il regime patrimoniale è quello della comunione dei beni, ma l'acquisto viene effettuato da uno solo degli stessi come bene personale ai sensi dell'art. 179 del codice civile; in tal caso il concorrente, dopo le sottoscrizioni, dovrà apporre la seguente dicitura: "*acquisto effettuato ai sensi dell'art. 179 del codice civile dal/la signor/a: _____*";

c) dichiarazione sostitutiva di certificazione resa ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. 445/2000 attestante che nei propri confronti non è stata pronunciata condanna con sentenza passata in giudicato, né condanna in esito a sentenze di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per un reato comportante la pena accessoria dell'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;

d) dichiarazione di avere preso conoscenza e di accettare senza riserve le norme prescritte dal Comune riportate nel bando e di accettare ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del codice civile le condizioni di cui ai punti 2, 9, 10, 11, 12 e 15;

e) dichiarazione di essere a piena conoscenza dello stato di fatto e di diritto del bene immobile per informazioni assunte o per conoscenza diretta, esonerando il Comune da ogni responsabilità presente e futura.

B. Se trattasi di persona giuridica (in relazione alla diversa natura giuridica vanno indicati tutti o solo alcuni dei seguenti dati):

- a) dichiarazione sostitutiva di certificazione resa ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000 da un legale rappresentante o da persona legalmente autorizzata ad impegnare la persona giuridica, con la quale sono indicati i dati di cui al modello B;
- b) dichiarazione sostitutiva di certificazione resa ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. 445/2000 attestante che nei propri confronti non è stata pronunciata condanna con sentenza passata in giudicato, né condanna in esito a sentenze di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per un reato comportante la pena accessoria dell'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- c) dichiarazione di avere preso conoscenza e di accettare senza riserve le norme prescritte dal Comune riportate nel bando e di accettare ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del codice civile le condizioni di cui ai punti 2, 9, 10, 11, 12 e 15;
- d) dichiarazione di essere a piena conoscenza dello stato di fatto e di diritto del bene immobile per informazioni assunte o per conoscenza diretta, esonerando il Comune da ogni responsabilità presente e futura.

ULTERIORE ANNOTAZIONE: per gli acquisti in comproprietà, sia la domanda di partecipazione all'asta che l'offerta economica dovranno essere sottoscritte, da tutti gli offerenti, specificando per ciascuno di essi, la quota del bene da acquistare.

Alla domanda di partecipazione all'asta dovrà essere allegata la fotocopia di un documento d'identità in corso di validità del/i sottoscrittore/i a pena di esclusione.

11. DEPOSITO CAUZIONALE

Ai fini della partecipazione all'asta deve essere effettuato un deposito cauzionale dell'importo di euro 6.880,00.-, pari al 2% del prezzo a base d'asta.

La costituzione del deposito cauzionale può avvenire:

- a) presso il Tesoriere del Comune di Castelnuovo – CASSA CENTRALE – Credito Cooperativo del nord est spa con bonifico bancario sul conto corrente intestato a Comune

di Castelnuovo - Tesoreria - IBAN IT 77 G 03599 01800 000000134036 chi versa dovrà inoltre indicare nel bonifico:

- nome e cognome ordinante;
- indirizzo;
- codice fiscale o partita I.V.A.;
- causale

si ricorda che, in questo caso, si dovrà allegare alla domanda la quietanza attestante il versamento;

b) tramite fideiussione bancaria o polizza fideiussoria e/o assicurativa, da allegarsi alla domanda; nella fideiussione bancaria o nella polizza fideiussoria e/o assicurativa deve essere espressamente dichiarata la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del Codice civile, nonché la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune.

La fideiussione bancaria o polizza fideiussoria devono essere sottoscritte dal soggetto fideiussore (compagnia di assicurazione o Istituto di Credito) e accompagnate da una dichiarazione del soggetto che sottoscrive la fideiussione bancaria o la polizza fideiussoria che attesti, ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e s.m., di possedere il potere di impegnare validamente il soggetto fideiussore (a tal fine si allega un fac-simile di dichiarazione – allegato D).

I depositi cauzionali dei non aggiudicatari e di coloro che non siano stati ammessi alla gara saranno svincolati, senza maturazione di interessi, entro 20 giorni dall'aggiudicazione.

Qualora l'aggiudicatario non effettui entro il termine assegnato dall'Amministrazione comunale il versamento del prezzo di vendita risultante dall'offerta presentata in sede di gara o delle spese contrattuali, o non aderisca all'invito a stipulare il contratto di compravendita entro il termine stabilito e comunicato all'aggiudicatario dall'Amministrazione comunale, o rifiuti o impedisca la stipulazione stessa, l'Amministrazione procederà ad incamerare il deposito cauzionale presentato dal medesimo aggiudicatario a titolo di risarcimento del danno derivante dalla mancata stipulazione del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario, fatta salva l'irrogazione delle sanzioni previste dalle altre leggi vigenti in materia, e ad aggiudicare l'asta all'offerente che segue in graduatoria.

12. OFFERTA ECONOMICA

L'offerta economica deve essere redatta in bollo (Euro 16,00.-) datata e sottoscritta da tutti gli offerenti, con nome, cognome, firma leggibile e per esteso e deve essere redatta secondo lo schema dell'allegato C.

L'offerta deve indicare il prezzo, espresso in cifre e in lettere, che il concorrente è disposto a corrispondere per l'acquisto dell'immobile oggetto della presente asta.

In caso di discordanza fra l'importo espresso in cifre e quello espresso in lettere è tenuto valido l'importo espresso in lettere.

L'importo offerto è inteso al netto di qualsiasi altra imposta che per legge grava sull'acquirente.

L'offerta economica deve essere chiusa in una apposita busta a pena di esclusione.

Costituisce causa di esclusione dall'asta, senza possibilità di regolarizzazione:

- la mancata sottoscrizione per esteso (nome e cognome) da parte dell'offerente se persona fisica, del legale rappresentante dell'offerente ovvero del suo procuratore, ovvero da tutti i soggetti qualora l'offerta sia presentata da parte plurisoggettiva;

- la mancata espressione (in cifre o in lettere) del prezzo offerto per l'acquisto dell'immobile; se il prezzo è esposto solo in cifre o solo in lettere, l'offerta non viene esclusa, purché la stessa sia inequivocabile;
- la presentazione di offerte con un prezzo pari o inferiore al prezzo a base d'asta indicato nel presente avviso;
- la presentazione di offerte condizionate o espresse in modo indeterminato;
- la presentazione di offerte che rechino cancellazioni o aggiunte o correzioni, salvo che le stesse non siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente;
- la presentazione di offerte per persona da nominare.

Per il caso di parte plurisoggettiva, si precisa che non è necessario, in sede di offerta, indicare eventuali quote di acquisto del bene in vendita e che l'eventuale indicazione di tali quote non viene in alcun modo considerata in sede d'asta, pertanto il vincolo derivante dall'offerta graverà in ugual modo su tutti i componenti della parte plurisoggettiva aggiudicataria, che si intenderanno solidalmente obbligati.

In sede di stipula del contratto con i componenti della parte plurisoggettiva aggiudicataria, l'Amministrazione disciplina l'eventuale suddivisione delle proprietà del bene oggetto dell'alienazione come da richiesta della parte, fermo restando che se per la suddivisione del bene dovessero essere necessaria documentazione aggiuntiva, questa dovrà essere presentata a cura e spese dell'aggiudicatario. Rimane ferma in ogni caso la responsabilità solidale di ciascuno dei soggetti costituenti la parte plurisoggettiva per il pagamento dell'intero prezzo di compravendita, nonché per le spese fiscali e contrattuali.

13. ULTERIORI INDICAZIONI RELATIVE ALL'OFFERTA E ALL'AGGIUDICAZIONE

L'offerta è esclusa se condizionata o generica o mancante di un elemento essenziale (indicazione del bene immobile per cui si formula l'offerta, indicazione del prezzo offerto, firma del concorrente, copia del documento di identità).

Non sono ammesse offerte in ribasso né offerte contenenti clausole di sorta.

Non è consentita la presentazione di più offerte da parte del medesimo soggetto.

Oltre il termine previsto per la presentazione delle offerte non sarà ritenuta valida altra offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva di offerta precedente.

Per l'aggiudicatario l'offerta si considera vincolante ed irrevocabile dalla sua presentazione fino alla data prevista per la stipulazione del contratto definitivo mentre non vincola il Comune.

L'aggiudicazione non tiene luogo del contratto di compravendita e pertanto la costituzione del rapporto contrattuale è comunque rinviata alla stipulazione del contratto stesso che avviene a conclusione del procedimento di verifica in capo all'aggiudicatario, della sussistenza dei requisiti richiesti per la partecipazione all'asta e dichiarati dal concorrente.

Il prezzo di aggiudicazione dovrà essere pagato al Comune in unica soluzione, nel termine che verrà fissato dal Comune con apposita comunicazione e comunque prima della stipulazione del contratto di compravendita.

Saranno a carico dell'aggiudicatario le spese di rogito, l'imposta di registro, le spese relative alle regolarizzazioni e volture catastali nonché all'intavolazione ed ogni altra spesa inerente e conseguente al contratto di compravendita.

Il deposito della somma necessaria a fronteggiare tali spese dovrà essere effettuata dall'aggiudicatario entro i termini che saranno comunicati.

In caso di inadempienza dell'aggiudicatario, per quanto riguarda il pagamento del prezzo, il deposito spese contrattuali o la mancata produzione dei documenti o delle certificazioni richieste, il Comune, previa diffida ad adempiere entro e non oltre 30 giorni dal ricevimento della stessa, potrà incamerare la garanzia di cui al punto 10 e procedere ad aggiudicare la vendita ad altro partecipante alla gara che abbia offerto il prezzo più conveniente.

Il Comune si riserva di chiedere all'aggiudicatario dichiarato decaduto il risarcimento dei danni conseguenti all'inadempimento.

14. PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE

Nel giorno e ora stabiliti il Presidente di gara, in seduta aperta al pubblico, presso la sede del Comune di Castelnuovo in piazza Municipio n. 1, provvede:

- a. ad accertare se i soggetti presenti alla pubblica seduta, ovvero gli offerenti stessi o loro legali rappresentanti o procuratori, siano legittimati a interloquire in ordine alla regolarità dello svolgimento dell'asta e a impegnare legalmente gli offerenti;
- b. a verificare la regolarità formale dei plichi presentati dagli offerenti entro i termini;
- c. all'apertura dei plichi pervenuti;
- d. alla verifica della regolarità del loro contenuto per quel che riguarda la documentazione e l'integrità della busta recante l'offerta economica;
- e. ad esaminare la documentazione presentata, provvedendo all'ammissione alla successiva fase di gara dei soli offerenti che abbiano presentato la documentazione prescritta e all'esclusione dei concorrenti ove ricorrano le cause di esclusione di cui al presente avviso;
- f. a invitare il singolo offerente a completare, rendere, integrare o regolarizzare le dichiarazioni o elementi presentati, assegnando a tal fine un termine breve (non superiore a 10 giorni): costituisce causa di esclusione il mancato, inesatto o tardivo adempimento alla richiesta formulata dal Presidente;
- g. all'apertura e verifica delle offerte economiche, leggendo ad alta voce il prezzo offerto;
- h. all'esclusione di eventuali offerte economiche risultanti non valide;
- i. alla formulazione della graduatoria delle offerte economiche valide in ordine decrescente di importo offerto;
- j. all'aggiudicazione in favore del soggetto che ha presentato la migliore offerta economica.

L'aggiudicazione disposta da Presidente è definitiva e non è soggetta ad approvazione.

Qualora l'offerta suscettibile di aggiudicazione sia presentata in identica misura da due o più concorrenti, il Presidente di gara procede:

- a) nella stessa seduta e se gli stessi sono tutti presenti, ad una gara fra loro secondo modalità definite dal Presidente stesso nel rispetto dei principi di trasparenza e imparzialità; l'asta viene aggiudicata al miglior offerente;
- b) in caso contrario, qualora, se presenti, gli stessi non vogliano migliorare l'offerta, si procede ad estrazione a sorte dell'aggiudicatario;

- c) se non tutti gli offerenti che hanno presentato l'offerta migliore in identica misura sono presenti, a richiedere loro una nuova offerta, in rialzo rispetto a quella presentata, nel termine di 10 giorni dalla data dell'asta; in questo caso l'asta sarà aggiudicata alla migliore offerta economica;
- d) se non perviene alcuna offerta in aumento, dopo la procedura del precedente punto c), ad estrazione a sorte dell'aggiudicatario.

Il Comune procede alla verifica delle dichiarazioni di cui al punto 10 relative al possesso dei requisiti di partecipazione alla gara rese dall'aggiudicatario.

L'eventuale riscontro di non veridicità delle dichiarazioni relative ai requisiti di partecipazione è causa di decadenza dall'aggiudicazione, salve eventuali responsabilità penali a carico del dichiarante.

Il Comune si riserva la facoltà di procedere alla verifica di cui sopra anche nei confronti dei soggetti non aggiudicatari.

Si procederà ad aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida purché la stessa sia ritenuta conveniente o idonea per l'Amministrazione comunale in relazione all'oggetto della gara ed alle prescrizioni degli atti di gara.

L'indizione e l'esperimento della procedura di asta pubblica non vincolano in alcun modo il Comune di Castelnuovo al quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere all'aggiudicazione e quindi alla vendita.

15. STIPULAZIONE DEL CONTRATTO

L'Amministrazione provvederà a comunicare l'avvenuta aggiudicazione nelle forme e secondo le modalità previste dalle disposizioni normative vigenti. La stipulazione del contratto dovrà avvenire entro il termine stabilito nella lettera di aggiudicazione dell'Amministrazione.

Prima della stipulazione del contratto, l'aggiudicatario deve:

- effettuare il versamento in un'unica soluzione del prezzo di vendita risultante dall'offerta presentata in sede di gara.

L'Amministrazione, prima della stipulazione del contratto, in forma di atto pubblico, rogato da parte di un notaio, scelto a cura e spese dell'aggiudicatario, verifica d'ufficio il possesso dei requisiti dichiarati in sede di offerta, e comunque in ottemperanza al disposto di cui all'articolo 43 del D.P.R. 445/2000, nonché la ricevuta di avvenuto pagamento del corrispettivo offerto.

Spese tecniche ed amministrative, imposte e tasse conseguenti all'intavolazione e registrazione e quanto altro conseguente al trasferimento di proprietà, sono ad esclusivo carico dell'acquirente ai sensi dell'articolo 9 della L.P. 23/1990.

NON SARÀ POSSIBILE STIPULARE IL CONTRATTO CON UN SOGGETTO DIVERSO DA QUELLO CHE HA PRESENTATO L'OFFERTA IN SEDE DI GARA, L'AMMINISTRAZIONE NON RITERRÀ VALIDA NESSUNA MOTIVAZIONE.

16. DISPOSIZIONI FINALI

I requisiti devono essere posseduti alla data di scadenza del termine per la presentazione

dell'offerta, a pena di esclusione, nonché all'atto della stipulazione del contratto di compravendita, pena decadenza dall'aggiudicazione.

Qualora le dichiarazioni presentate siano irregolari o incomplete, ovvero si rendano necessari approfondimenti istruttori in ordine all'ammissione di uno o più concorrenti, il Presidente di gara sospende la seduta di gara e richiede al concorrente di presentare, anche a mezzo fax, entro il termine perentorio fissato, i chiarimenti necessari o il completamento delle medesime dichiarazioni. In nessun caso sarà consentita la presentazione di dichiarazioni mancanti.

17. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Il Regolamento Europeo UE/2016/679 (di seguito il "Regolamento") stabilisce norme relative alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali. In osservanza del principio di trasparenza previsto dall'art. 5 del Regolamento, si forniscono le informazioni richieste dagli artt. 13 e 14 del Regolamento (rispettivamente, raccolta dati presso l'Interessato e presso terzi). Il conferimento dei dati è obbligatorio per dar corso alla procedura.

Titolare del trattamento è il Comune di Castelnuovo, Piazza Municipio n.1 – 38050 Castelnuovo (TN), tel. 0461-753442, email comune.castelnuovo@comune.castelnuovo.tn.it pec comune@pec.comune.castelnuovo.tn.it

Responsabile della Protezione dei Dati è il Consorzio dei Comuni Trentini, con sede a Trento in via Torre Verde 23 (e-mail servizioRPD@comunitrentini.it, sito internet www.comunitrentini.it). I concorrenti che partecipano alla procedura possono esercitare il diritto di accesso e gli altri diritti di cui agli artt. 15 e seguenti del Regolamento UE 2016/679 e dell'art. 7 e seguenti del d.lgs. 196/2003.

L'informativa completa ai sensi degli artt. 13 e 14 del Regolamento UE 2016/679 e dell'art. 13 del d.lgs. 196/2003, è a disposizione presso il Servizio Segreteria.

Il trattamento dei dati personali sarà improntato al rispetto della normativa sulla protezione dei dati personali e, in particolare, ai principi di correttezza, liceità e trasparenza, di limitazione della conservazione, nonché di minimizzazione dei dati in conformità agli artt. 5 e 25 del Regolamento.

I dati personali trattati appartengono alle seguente/i categoria/e:

- ☐ dati personali diversi da particolari categorie di dati (c.d. dati comuni) – dati anagrafici, certificati di regolarità fiscale e contributivi
- ☐ dati personali relativi a condanne penali e reati (c.d. dati giudiziari) casellari giudiziali, provvedimenti di condanna, annotazioni ANAC, anagrafe sanzioni amministrative

Il principio di minimizzazione prevede come possano essere raccolti e trattati soltanto i dati personali pertinenti e non eccedenti alle specifiche finalità del trattamento.

Il principio di limitazione della conservazione consiste nel mantenere i dati in una forma che consente l'identificazione degli Interessati per un arco di tempo non superiore al conseguimento delle finalità, salvo casi eccezionali.

Anche per tali ragioni, nonché nel rispetto degli artt. 13 e 14 del Regolamento, si specifica che la finalità del trattamento è quella connessa all'esecuzione di un compito di interesse pubblico o connesso all'esercizio di pubblici poteri di cui è investito il Titolare (art. 6, par. 1, lett. e), del Regolamento) e, in particolare, per espletare la procedura in parola volta all'individuazione del soggetto aggiudicatario, ivi comprese le attività di verifica dei requisiti e l'eventuale attività precontenziosa e contenziosa, ai sensi e per gli effetti delle norme in materia L.P. 19 luglio 1990, n. 23 e relativo regolamento di attuazione.

Il conferimento dei dati personali è obbligatorio per le finalità di cui sopra e per tutte quelle ausiliarie e connesse; il rifiuto al conferimento dei dati comporterà l'impossibilità di corrispondere alla richiesta connessa alla specifica finalità. Si precisa che, essendo fondato sulle predette basi giuridiche, non è necessario il consenso al trattamento di tali dati personali da parte dell'offerente.

Il trattamento sarà effettuato con modalità cartacee e con strumenti automatizzati informatici/elettronici) con logiche atte a garantire la riservatezza, l'integrità e la disponibilità dei dati stessi.

I dati saranno trattati, esclusivamente per le finalità di cui sopra, dal Segretario comunale.

Si informa che i dati saranno comunicati alle categorie di destinatari di seguito indicate per l'esecuzione dei compiti di interesse pubblico, o connessi all'esercizio di pubblici poteri di cui è investito il Titolare:

- ☐ interessati al procedimento che propongono istanza di accesso
- ☐ soggetti pubblici interpellati nell'ambito delle verifiche inerenti la procedura di gara

I dati personali saranno diffusi ai sensi e per gli effetti della normativa in materia di pubblicità, trasparenza e anticorruzione in particolare al D.lgs. n. 33 del 2013 e alla L.P. n. 4 del 2014.

I dati personali non saranno trasferiti fuori dall'Unione Europea.

In osservanza del succitato principio di limitazione della conservazione, in relazione al raggiungimento delle finalità del trattamento, si comunica che il periodo di conservazione dei dati personali, come previsto nel "massimario di scarto", è:

- ☐ illimitato per i dati diversi da quelli compresi nelle "particolari categorie";
- ☐ illimitato per i dati relativi alle condanne penali/reati, in quanto facenti parte della pratica pre e contrattuale, dalla raccolta dei dati stessi.

Il titolare conserva i dati per le finalità di archiviazione per obbligo di legge (art. 15 della L.P. 23/90) in quanto conserva nella pratica contrattuale anche gli adempimenti inerenti alle procedure del contraente.

L'offerente potrà esercitare, nei confronti del Titolare ed in ogni momento, i diritti previsti dal Regolamento. In base alla normativa vigente potrà chiedere l'accesso ai propri dati personali e ottenere copia degli stessi (art. 15); qualora li ritenga inesatti o incompleti, richiederne, rispettivamente, la rettifica o l'integrazione (art. 16); se ricorrono i presupposti normativi, opporsi al trattamento dei propri dati (art. 21), richiederne la cancellazione (art. 17), o esercitare il diritto di limitazione (art. 18).

Ai sensi dell'art. 19, nei limiti in cui ciò non si riveli impossibile o implichi uno sforzo sproporzionato, il Titolare comunica a ciascuno degli eventuali destinatari cui sono stati trasmessi i dati personali le rettifiche, o cancellazioni, o limitazioni del trattamento effettuate; qualora l'offerente lo richieda, il Titolare comunicherà tali destinatari.

In ogni momento inoltre, l'offerente ha diritto di proporre reclamo all'Autorità di controllo.

18. INFORMAZIONI VARIE

Il presente avviso nonché i modelli fac-simile predisposti dall'Amministrazione comunale, sono disponibili sul sito istituzionale <http://www.comune.castelnuovo.tn.it> nella Sezione "Amministrazione trasparente – Bandi di gara e contratti" e possono essere ritirati in copia presso il Servizio Segreteria del Comune di Castelnuovo Piazza Municipio n. 1 (tel. 0461 – 753442 – fax. 0461 – 751110 – e-mail comune.castelnuovo@comune.castelnuovo.tn.it, durante l'orario di apertura al pubblico e precisamente:

- lunedì-martedì-mercoledì -giovedì: dalle ore 08.15 alle ore 12.15
- giovedì : dalle ore 08.15 alle ore 12.15 e dalle ore 14.00 alle ore 16.45
- venerdì: dalle ore 08.15 alle ore 11.45

Il presente avviso è pubblicato:

- per estratto su due quotidiani locali aventi particolare diffusione nella Provincia di Trento;
- in forma integrale all'albo pretorio del Comune di Castelnuovo;
- in forma integrale sul sito istituzionale del Comune di Castelnuovo:
<http://www.comune.castelnuovo.tn.it> nella Sezione “Amministrazione trasparente – Bandi di gara e contratti”

Resta inteso che con la presentazione dell'offerta l'aspirante acquirente dichiara di essere a conoscenza dello stato di fatto e di diritto dei beni oggetto della presente asta di vendita, per informazioni assunte o per conoscenza diretta. A tal riguardo esonera il Comune di Castelnuovo da ogni responsabilità presente e futura.

Al fine di evitare la presentazione di dichiarazioni irregolari o incomplete che possono comportare l'esclusione dell'offerente dalla procedura di gara si invita il concorrente ad avvalersi dei fac-simili predisposti dall'Amministrazione comunale ed allegati al presente avviso.

La scrupolosa compilazione dei modelli agevolerà i concorrenti nel rendere tutte le dichiarazioni attestanti la sussistenza dei requisiti di partecipazione richiesti.

Richiesta di informazioni

Le richieste di informazioni e chiarimenti in ordine alla presente gara devono pervenire per iscritto all'indirizzo sopra riportato per la presentazione dell'offerta o a mezzo e-mail indirizzata al responsabile del procedimento, dott.ssa Silvana Iuni – Segretario comunale - all'indirizzo comune.castelnuovo@comune.castelnuovo.tn.it, che fornirà, a coloro che faranno domanda, le informazioni relative alla gara, consentendo la visione delle informazioni date a tutti gli altri concorrenti mediante la pubblicazione delle stesse sul sito internet del Comune.

Le informazioni e le risposte alle richieste di chiarimenti pubblicate su internet si intendono note a tutti i concorrenti, fatta salva la possibilità per gli stessi di chiederne l'invio di copia a mezzo e-mail con specifica richiesta scritta, indirizzata al medesimo indirizzo sopra indicato e con le stesse modalità.

Tali richieste devono pervenire non oltre il giorno ____ .

L'Amministrazione non assume responsabilità di alcun genere per le richieste non formulate per iscritto e non evase, per iscritto, dai soggetti sopra richiamati, unici autorizzati a riscontrare le istanze dei candidati.
Responsabile del procedimento

Il Responsabile del presente procedimento ai sensi della L.P. 23/1992 è il Segretario comunale: Iuni dott.ssa Silvana

Il Segretario
dott.ssa Silvana Iuni
firmato digitalmente (*)

(*) Questa nota, se trasmessa in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente, predisposto e conservato presso questa Amministrazione in conformità alle regole tecniche (art. 3bis e 71 d.lgs. 82/2005). La firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del responsabile (art. 3 d.lgs. 39/1993).

Allegati

sub lettera A domanda di partecipazione – persone fisiche

sub lettera B domanda di partecipazione – persone giuridiche

sub lettera C offerta economica

sub lettera D) fac simile potere impegnare – sottoscrizione fideiussione

PERIZIA STIMA

ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

C:\Users\silvana\AppData\Local\AttiNet\silvana\DocAperti\PA20230142001.DOCX

OGGETTO : DOMANDA DI PARTECIPAZIONE AL 2° ESPERIMENTO DELL' ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DELL'IMMOBILE CONTRADDISTINTO DALLA P.ED. 1127 C.C. BORGO VALSUGANA IN P.T. 475 II DENOMINATO CASINA SELLA .

Il/la sottoscritto/a _____
nato/a _____ provincia di _____ il
_____ codice fiscale _____
residente a _____ in Via _____ (prov. _____) CAP _____ tel.
_____ mail _____
PEC _____

CHIEDE

di partecipare all'asta pubblica indetta con avviso prot. _____ di data _____ per la vendita del bene immobile in oggetto.

Allega alla presente, in busta chiusa e sigillata, l'offerta economica per la partecipazione all'asta pubblica suddetta.

DICHIARA

secondo le modalità di cui agli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 e ss.mm., consapevole delle responsabilità penali in cui incorre in caso di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci e delle relative sanzioni penali previste dall'art. 76 del medesimo D.P.R. n. 445/200 e ss.mm.:

- che i dati sopra riportati si intendono validi anche per le comunicazioni di cui all'art. 25 della L.P. n. 2/2016 e art. 76 del d.lgs. n. 50/2016 e ss.mm, oppure di eleggere domicilio per le comunicazioni di cui ai summenzionati articoli attinenti la presente procedura: (*compilare solo se diverso dalla residenza*):

Nome e Cognome _____

Indirizzo e numero civico _____ CAP _____ Comune
di _____ Provincia di _____

- di trovarsi nella seguente condizione (*barrare la casella corrispondente al proprio regime*):

☐ di essere di stato libero

oppure

☐ di essere coniugato/a con _____ nata/o il _____ a
_____ e di essere in regime di:

☐ separazione dei beni

☐ comunione legale e di voler acquistare l'immobile

☐ a titolo personale

☐ in favore della comunione

- di essere in possesso della piena capacità a contrarre con la pubblica amministrazione;

- che nei propri confronti non è stata pronunciata condanna con sentenza passata in giudicato, né condanna in esito a sentenze di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del codice di procedura penale, per un reato comportante la pena accessoria dell'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione,
- di avere preso conoscenza e di accettare senza riserve le norme prescritte dal Comune riportate nel bando e di accettare ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del codice civile le condizioni di cui ai punti 2, 9, 10, 11, 12 e 15;
- di essere a piena conoscenza dello stato di fatto e di diritto del bene immobile per informazioni assunte o per conoscenza diretta, esonerando il Comune da ogni responsabilità presente e futura.

Luogo e data _____

firma dell'offerente

firma del coniuge (se in regime di comunione dei beni)

Eventualmente:

“Acquisto effettuato ai sensi dell'art. 179 del codice civile dal/la signor/a _____”

firma del coniuge (se in regime di comunione dei beni)

Allegato: copia non autenticata di un documento di identità in corso di validità.

OGGETTO : DOMANDA DI PARTECIPAZIONE AL 2° ESPERIMENTO DELL' ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DELL'IMMOBILE CONTRADDISTINTO DALLA P.ED. 1127 C.C. BORGO VALSUGANA IN P.T. 475 II DENOMINATO CASINA SELLA .

Il/la sottoscritto/a _____
nato/a _____ provincia di _____
il _____ codice fiscale _____
residente a _____ in Via _____ (prov. _____) CAP _____
in qualità di _____
dell'impresa / società / consorzio / ente / altro _____
con sede legale in _____ (prov. _____) CAP _____
indirizzo e numero civico _____
P.IVA _____ C.F. _____
tel. _____ mail _____
PEC _____

CHIEDE

di partecipare all'asta pubblica indetta con avviso prot. _____ di data _____ per la vendita del bene immobile in oggetto.

Allega alla presente, in busta chiusa e sigillata, l'offerta economica per la partecipazione all'asta pubblica suddetta.

DICHIARA

secondo le modalità di cui agli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 e ss.mm., consapevole delle responsabilità penali in cui incorre in caso di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci e delle relative sanzioni penali previste dall'art. 76 del medesimo D.P.R. n. 445/200 e ss.mm.:

- che i dati sopra riportati si intendono validi anche per le comunicazioni di cui all'art. 25 della L.P. n. 2/2016 e art. 76 del d.lgs. n. 50/2016 e ss.mm, oppure di eleggere domicilio per le comunicazioni di cui ai summenzionati articoli attinenti la presente procedura: *(compilare solo se diverso dalla sede legale)*:

Nome e Cognome _____

Indirizzo e numero civico _____ CAP _____

Comune di _____ Provincia di _____

- che l'impresa / società / consorzio / cooperativa / ente / altro è in possesso della piena capacità a contrarre con la pubblica amministrazione;
- che l'impresa / società / consorzio / cooperativa / ente / altro è iscritta nel Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di _____ al n. _____ o in analogo registro di altro stato dell'UE o nel registro delle persone giuridiche o all'albo delle cooperative, a secondo della forma giuridica della stessa;
- che l'impresa / società / consorzio / cooperativa / ente / altro non si trova in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo o qualsiasi altra situazione equivalente secondo la vigente legislazione o di non avere in tal senso in corso una procedura (fatto salvo quanto previsto dall'art. 110 del d.lgs. n. 50/2016);
- che l'impresa / società / consorzio / cooperativa / ente / altro non è soggetta a sanzioni o provvedimenti interdittivi comportanti il divieto di partecipazione a gare pubbliche / e/o a contrattare con la pubblica amministrazione;
- che nei propri confronti non è stata pronunciata condanna con sentenza passata in giudicato, né condanna in esito a sentenze di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del codice di procedura penale, per un reato comportante la pena accessoria dell'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione,
- che il legale rappresentante e gli altri eventuali soggetti di cui all'art. 80 del d.lgs. n. 50/2016 sono in pieno possesso della capacità a contrarre con la pubblica amministrazione;
- di avere preso conoscenza e di accettare senza riserve le norme prescritte dal Comune riportate nell'avviso d'asta e di accettare ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del codice civile le condizioni di cui ai punti 2, 9, 10, 11, 12 e 15;
- di essere a piena conoscenza dello stato di fatto e di diritto del bene immobile per informazioni assunte o per conoscenza diretta, esonerando il Comune da ogni responsabilità presente e futura.

Luogo e data _____

firma dell'offerente – legale rappresentante

Allegato: copia non autenticata di un documento di identità in corso di validità.

Marca da bollo
(Euro 16,00)

INSERIRE IN BUSTA CHIUSA E SIGILLATA,
RIPORTANDO SULL'ESTERNO DELLA STESSA LA DICITURA "OFFERTA" ED IL NOMINATIVO DEL CONCORRENTE

**OGGETTO : DOMANDA DI PARTECIPAZIONE AL 2° ESPERIMENTO DELL' ASTA PUBBLICA
PER LA VENDITA DELL'IMMOBILE CONTRADDISTINTO DALLA P.ED. 1127 C.C. BORGO
VALSUGANA IN P.T. 475 II DENOMINATO CASINA SELLA .**

Il/la sottoscritto/a _____
nato/a _____ provincia di _____ il
_____ codice fiscale _____
residente a _____ in Via _____ (prov. _____) CAP _____
(eventuale) in qualità di _____
dell'impresa / società / consorzio / ente / altro _____
con sede legale in _____ (prov. _____) CAP _____
indirizzo e numero civico _____
P.IVA _____ C.F. _____
tel. _____ mail _____
PEC _____

presa visione dell'avviso d'asta pubblica indetta con prot. _____ di data _____ per la vendita dei beni
immobili in oggetto con un prezzo a base d'asta di euro 344.000,00.= (le offerte in aumento sul prezzo a base
d'asta dovranno avere un taglio minimo di € 100,00.=, a pena di esclusione)

OFFRE

(offerta in rialzo rispetto alla base d'asta)

per l'acquisto a corpo dell'immobile di cui all'oggetto l'importo di:

Euro _____ (in cifre) ¹

Euro _____ (in lettere) ¹

accettando senza eccezioni o riserve a tutti gli effetti di legge le condizioni stabilite nell'avviso d'asta;

¹ In caso di discordanza tra l'importo indicato in cifre e quello in lettere sarà preso in considerazione l'importo scritto in lettere.

Firma

Luogo e data _____

(leggibile ed eventuale ragione sociale)

Allegato: copia non autenticata di un documento di identità in corso di validità.

DICHIARAZIONE DEL SOGGETTO CHE SOTTOSCRIVE LA POLIZZA FIDEIUSSORIA O LA FIDEIUSSIONE BANCARIA CHE ATTESTA, AI SENSI DEL D.P.R. N. 445/2000 E SS.MM., DI POSSEDERE IL POTERE DI IMPEGNARE VALIDAMENTE IL SOGGETTO FIDEIUSSORE

Il sottoscritto _____ nato a _____

in provincia di _____ il ____ / ____ / _____, C.F. _____

in qualità (*) di _____

del soggetto fideiussore _____

P.IVA _____, C.F. _____

avente sede in via _____ a _____ cap. _____

prov. (____),

ai sensi del D.P.R. 28.11.2000, n. 445, sotto la propria personale responsabilità, consapevole che in caso di false dichiarazioni saranno applicabili le sanzioni penali previste dalla legge ai sensi dell'art. 76 del medesimo D.P.R. 28.11.2000, n. 445

DICHIARA

di aver sottoscritto la polizza/fideiussione emessa a titolo di cauzione provvisoria per la partecipazione al 2° ESPERIMENTO ASTA PUBBLICA di cui all'avviso prot. _____ dd. _____, avendo i poteri di impegnare validamente il soggetto fideiussore.

Luogo e data _____

firma

Allegato: copia non autenticata di un documento di identità in corso di validità.

prot. n.
del

oggetto

Relazione di stima di immobili in comune amministrativo di Borgo Valsugana

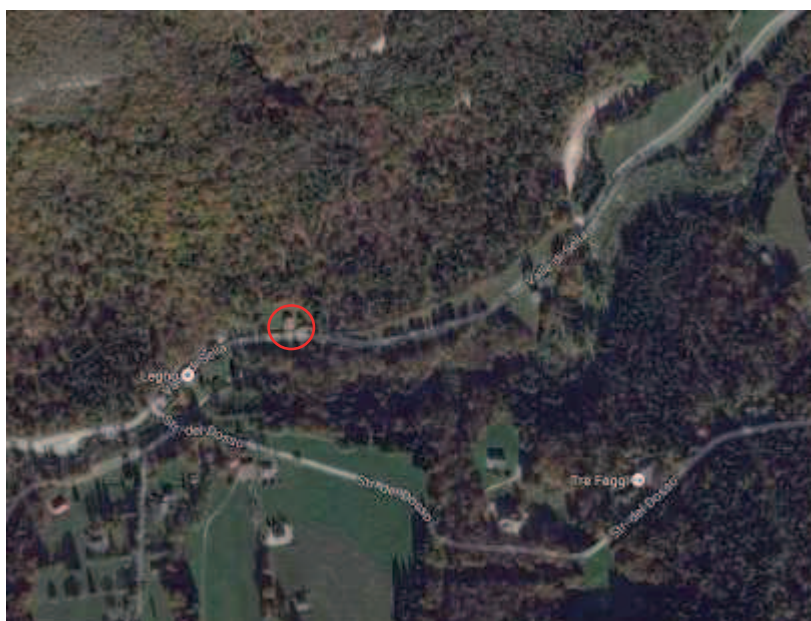
Estremi catastali: particella edificiale 1127 sub 1, 2, 3, 4 in Comune Catastale Borgo

Richiedente: Comune di Castelnuovo

Protocollo RdP cliente richiedente: n. 1974/2016

Protocollo RdP ufficio ricevente: n. 39279 del 13/05/2016

Negoziio giuridico: Accordo di Collaborazione per attività di valutazione immobiliare stipulato in data 13/05/2016



Direzione provinciale di Trento - Ufficio provinciale - Territorio
Via Brennero n. 133 - C.A.P. 38121 provincia Trento Tel. 0461/410511 - up_trento@agenziaentrate.it

Protocollo n° del

Relazione di stima di immobili in Comune Amministrativo di Borgo Valsugana

Estremi catastali: Particella edificiale 1127 sub 1, 2, 3, 4

Richiedente: Comune di Castelnuovo

Protocollo RdP cliente richiedente: n. 1974/2016

Protocollo RdP ufficio ricevente: n. 39279 del 13/05/2016

Negozio giuridico: Accordo di Collaborazione per attività di valutazione immobiliare stipulato in data 13/05/2016

INDICE

PREMESSA.....	3
1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE	3
1.2 Dati catastali	5
1.3 Dati tavolari	6
1.4 Consistenza	6
2 DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL BENE	6
2.1 Quadro normativo vigente	6
2.2 Descrizione urbanistica	6
2.3 Le potenzialità edificatorie residue	7
3 PROCESSO DI VALUTAZIONE	8
3.1 SCOPO DELLA STIMA	8
3.2 Analisi del mercato immobiliare	8
4 METODOLOGIA ESTIMATIVA	9
4.1 Metodologia estimativa adottata	9
4.1.2 Il procedimento del MCA	10
Sintesi valutativa	13
Conclusioni	14

PREMESSA

La seguente relazione viene redatta a seguito dell'accordo di collaborazione per attività di valutazione immobiliare, stipulato tra l'Agenzia delle Entrate e il Comune di Castelnuovo con nota prot. n° 39279 del 13/05/2016. Il comune di Castelnuovo con nota prot. n. 1974/2016 (prot. interno n. 30713 del 18/04/2016) ha chiesto la valutazione dei beni immobili ubicati in Comune Amministrativo di Borgo Valsugana (C.C. Borgo) , identificati catastalmente dalla particella edificiale 1127 sub 1,2,3,4, al fine di definire il prezzo a base d'asta per la vendita dei su citati immobili.

Scopo della stima è determinare il più probabile valore di mercato dei beni di cui sopra alla data di stipula dell'accordo di collaborazione, ovvero al 13/05/2016.

A tal fine è stato eseguito sopralluogo in data 03/08/2016, è stata acquisita la documentazione tecnica necessaria e sono state effettuate le opportune indagini di mercato.

Si precisa che, ai fini della presente valutazione, l'immobile sarà considerato, libero da ogni gravame e/o impedimento, servitù, vincoli, ipoteche e da eventuali spese che si rendessero necessarie per eventuali regolarizzazioni urbanistiche/edilizie, catastali e attività di bonifica.

PARTE I – DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

L'immobile in valutazione è ubicato nel Comune Amministrativo di Borgo Valsugana. Borgo Valsugana è il più importante centro della bassa Valsugana, sviluppato lungo le sponde del fiume Brenta e stretto tra il monte Ciolino a Nord e il monte Rocchetta a Sud, il paese si trova a poco più di una trentina di chilometri da Trento, ed è comodamente raggiungibile dalla Strada provinciale n. 109 di Borgo, che ricalca il vecchio percorso della Strada Statale n. 47 della Valsugana, ora allargata e spostata a sud dell'abitato. Il paese è inoltre servito da un efficiente rete di autobus extraurbani che lo collegano con Trento e con gli altri centri della Valsugana

e del Tesino, ed è raggiunto dai treni della linea Trento-Venezia, che nella tratta in provincia di Trento è gestita da Trentino Trasporti.

Borgo è da sempre centro agricolo, commerciale, artigianale e industriale. Le sue attività economiche dirigenziali poggiano su di una consolidata tradizione: prima dell'annessione del Trentino all'Italia vi erano concentrati gli uffici del capitanato distrettuale, che comprendeva giurisdizionalmente i distretti di Levico e Strigno. La borgata è luogo di smistamento dei centri valsuganotti e, sin dai tempi antichi, emporio commerciale della bassa e media Valsugana.

Fa parte del comune di Borgo Valsugana la Val di Sella, che grazie anche al percorso arte natura (Arte Sella) è una località di attrazione turistica.

Borgo è dotato di tutti i servizi indispensabili, quali esercizi commerciali, istituti scolastici (oltre ad una scuola primaria ed una secondaria di primo grado, sono presenti due scuole secondarie di secondo grado), banche, ambulatorio medico, farmacia, ecc.

1.1 Descrizione immobili

La particella edificiale 1127 del C.C. di Borgo Valsugana identifica un edificio di civile abitazione denominato "Casina Val di Sella" composto da quattro unità abitative poste due al piano terra e due al piano primo e mansarda. Il fabbricato è situato in Località Val di Sella, nei pressi del noto percorso Arte Sella, distante dal centro abitato di Borgo circa 7 Km e ad un'altezza s.l.m. di circa 900 m. L'edificio, nato come casa forestale, è stato completamente ristrutturato negli anni 2000/2001 e sono stati realizzati quattro nuovi appartamenti (certificato di abitabilità rilasciato dal comune di Borgo Valsugana in data 24/10/2002 prot.13630), inoltre nel 2015 ha subito dei lavori di manutenzione straordinaria per la sostituzione del manto di copertura e la sistemazione esterna dei marciapiedi e dei poggioli.

Oggetto di stima sono i subalteni 1, 2, 3, 4 della p.ed. 1127 di seguito descritti:

- sub. 1 : appartamento situato al piano terra composto da cucina, disbrigo, bagno, due stanze e tettoia in comune con gli altri sub.;
- sub. 2 : appartamento situato al piano terra composto da cucina, disbrigo, bagno, due stanze e tettoia in comune con gli altri sub. ;

- sub. 3 : appartamento sito al piano primo composto da cucina, disbrigo, bagno, due stanze, scala e mansarda di due stanze, disimpegno e soffitta, poggiolo in comune con gli altri sub. ;
- sub. 4 : appartamento sito al piano primo composto da cucina, disbrigo, bagno, una stanza, scala e mansarda di una stanza, disimpegno e soffitta, poggiolo in comune con gli altri sub. ;

Lo stabile presenta una struttura latero-cementizia, tetto con orditura in legno a vista e manto di copertura in lamiera di acciaio zincato preverniciato. Attualmente il bene immobile si presenta in buone condizioni, con pavimenti in laminato di legno nelle stanze e in ceramica nelle cucine, nei disimpegni e nei bagni; infissi esterni e scuri in legno e porte interne in legno massello con specchiatura cieca. Le pareti ed i soffitti interni sono con intonaco al civile tinteggiato e le scale interne (degli appartamenti al primo piano) sono in legno. L'impianto di riscaldamento è autonomo.

1.2 Dati catastali

Catasto Fabbricati

Dati Catastali validi alla data della valutazione

Catasto terreni

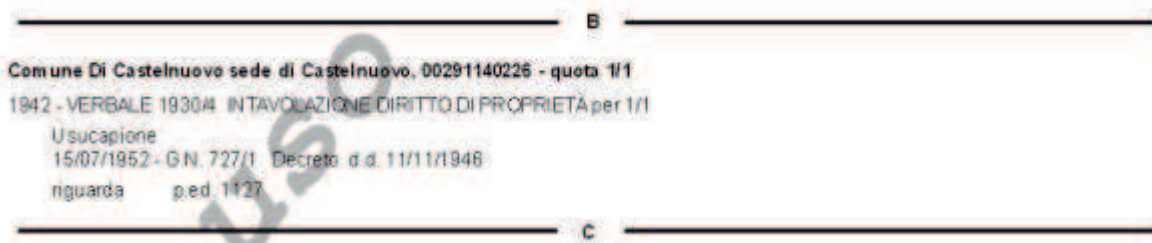
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			
Tipo	Particella	Foglio	P.T.	Coltura	Sup. mq	Reddito	
E	1127	17	475	Edificio	784	-----	-----

Catasto Fabbricati

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				
Comune Catastale	Particella Edificiale	Sub.	Foglio	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita IM.I.S.
037	1127	1	17	A/2	2	3.5 vani	60 mq	€225,95 €37.959,60
037	1127	2	17	A/2	2	3.5 vani	59 mq	€225,95 €37.959,60
037	1127	3	17	A/2	2	6 vani	95 mq	€387,34 €65.073,12
037	1127	4	17	A/2	2	4 vani	77 mq	€258,23 €43.382,64

1.3 Dati tavolari

Dalla lettura del foglio B , la p.ed 1127 della P.T. 475 II C.C. Borgo del Libro Fondiario di Borgo Valsugana, si rileva che il diritto di proprietà era così intestato:



1.4 Consistenza

La consistenza dell'immobile oggetto di valutazione, è stata rilevata dalla documentazione catastale valida alla data di richiesta della stima e riportate al punto 1.2.

2 DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL BENE

2.1 Quadro normativo vigente

Il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Borgo Valsugana è stato approvato con Delibera della Giunta Provinciale n. 1676 di data 01/08/2007 in vigore dal 15/08/2007 e aggiornato con la prima variante 2014 approvata con delibera della Giunta Provinciale n.520 del 08/04/2016 in vigore dal 20/04/2016.

Le norme e le tavole a cui si fa riferimento per la stesura della seguente relazione sono quelle aggiornate alla data del 20/04/2016, a seguito dell'entrata in vigore della I variante 2014.

2.2 Descrizione urbanistica

La particella edificiale 1127 ricade in E5 Zone a bosco – art 84 delle norme tecniche di attuazione al PRG del comune di Borgo Valsugana, che di seguito si riporta integralmente.

Art. 84

E5: zone a bosco

84.1. Sono aree a bosco quelle occupate da boschi di qualsiasi tipo, secondo la definizione contenuta nelle disposizioni provinciali in materia, e destinate alla

protezione del territorio, al mantenimento della qualità ambientale e alla funzione produttiva rivolta allo sviluppo della filiera foresta - legno e degli altri prodotti e servizi assicurati dal bosco ai sensi dell'art.40 delle norme di attuazione del PUP.

84.2. Tenuto conto di quanto anticipato nell'art.79 comma 5, in merito agli edifici esistenti, in tali zone è vietata ogni edificazione, fatta salva la possibilità di ampliare malghe e rifugi classificati alpini ed in attività, nella misura del 20% della Su esistente e comunque per non più di mq.100, al fine di garantirne la funzionalità, previo uno studio accurato che ne dimostri la necessità in merito ai riscontri di carattere turistico e ne verifichi l'impatto ambientale.

84.3. Sono altresì ammesse le opere necessarie per l'attuazione degli interventi previsti dal Piano generale forestale della Provincia e dai piani di assestamento forestale, nonché dei lavori di sistemazione idraulicoforestale:

- strade per il trasporto del legname di sezione non superiore a m.3,00;
- ricoveri per il personale addetto alla forestazione, per i materiali e gli strumenti di lavoro;
- risanamento e riattamento degli edifici esistenti a scopi produttivi o ad uso di residenza temporanea per gli addetti ai lavori;
- opere necessarie all'imbrigliamento ed alla sistemazione dei corsi d'acqua e allo sfruttamento delle sorgenti;
- strade tagliafuoco e strutture antincendio.

2.3 Le potenzialità edificatorie residue

La p.ed. 1127 è un edificio di civile abitazione, composto da quattro appartamenti, con area esterna di pertinenza, ricadente in zona a Bosco e quindi con nessuna potenzialità edificatoria, fatta salva la possibilità di ampliare malghe e rifugi classificati alpini ed in attività, nella misura del 20% della Su, previo uno studio accurato che ne dimostri la necessità in merito ai riscontri di carattere turistico e ne verifichi l'impatto ambientale.

PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

3 PROCESSO DI VALUTAZIONE

3.1 SCOPO DELLA STIMA

Scopo della stima è determinare il più probabile valore del bene in oggetto alla data del 13/05/2016, data di stipula dell'accordo di collaborazione tra l'Agenzia dell'Entrate – Direzione Provinciale di Trento e il Comune di Castelnuovo. Come già riportato, nella determinazione del valore si è supposta l'inesistenza, all'epoca di riferimento della stima, di vincoli, pesi, vizi e servitù e quant'altro potesse pregiudicare o influenzare la valutazione stessa dell'immobile, eccezion fatta per i vincoli urbanistici e il valore è da ritenersi non comprensivo di eventuali spese che si rendessero necessarie per attività di bonifica e/o regolarizzazione di tipo amministrativo.

3.2 *Analisi del mercato immobiliare*

In Trentino il mercato immobiliare residenziale sembra dare gli stessi segnali di ripresa che si registrano in altre regioni d'Italia, prendendo in considerazione solo il primo quadrimestre dello scorso anno, e confrontandolo con quello appena conclusosi, notiamo come si sia passati dalle 1.984 transazioni del 2015 alle 2.143 del 2016, con un aumento percentuale del 10,81%. Uno dei fattori che traina il mercato è sicuramente la maggior accessibilità ai mutui per finanziare gli acquisti, con tassi di interesse ai minimi. Secondo le informazioni raccolte presso alcuni istituti bancari operanti sul territorio provinciale, oggi la quota di valore finanziato è circa il 70%-80% del valore dell'immobile. Questo panorama emerge e viene confermato periodicamente durante le riunioni istituite presso quest'Agenzia dove partecipano i rappresentanti immobiliari operanti sul territorio e aderenti all'Associazione degli Agenti d'Affari in Mediazione della Provincia di Trento (F.I.M.A.A.).

Nei suddetti incontri semestrali, in un consolidato e produttivo contraddittorio, viene ormai costantemente riscontrata da alcuni anni anche una sostanziale staticità e

tenuta dei valori degli immobili nuovi, con quotazioni stabili nel breve/medio periodo, mentre registra un discreto calo dei valori l'usato.

4 METODOLOGIA ESTIMATIVA

4.1 Metodologia estimativa adottata

L'aspetto economico preso in considerazione per la valutazione degli immobili è quello del valore di mercato relativo alla destinazione.

La metodologia estimativa adottata per determinare il valore dell'unità immobiliare è quella diretta pluriparametrica, attuata attraverso il procedimento sintetico comparativo, per il quale sono stati reperiti, nel mercato locale, i dati tecnico-economici di riferimento.

Il valore unitario di mercato sarà determinato tramite il procedimento comparativo denominato "*Market Comparison Approach*" (MCA).

Il presupposto per l'applicabilità del metodo estimale comparativo denominato MCA (*Market Comparison Approach*) è che il bene in stima sia apprezzabile dal mercato e che esista un offerta di beni simili.

L' MCA è un procedimento comparativo pluriparametrico, fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato a una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Le caratteristiche possono essere:

quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, ecc.);

qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad esempio: scadente – normale – ottimo);

qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente – non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile (nel caso di caratteristica quantitativa) ovvero il grado con il quale essa è posseduta (nel caso di caratteristica

qualitativa) determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo questo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale". Tale prezzo esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa. I prezzi marginali adottati fanno riferimento a rapporti mercantili, costi unitari e coefficienti dedotti dall'analisi del mercato locale, dalla prassi estimativa e dalla letteratura tecnica.

4.1.2 Il procedimento del MCA

Ai fini della comparazione, da un lato si dispone dell'immobile di tipo a destinazione residenziale (*subject*), del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo, e dall'altro un campione omogeneo costituito dagli immobili di confronto (*comparables*) dei quali devono essere noti il prezzo/valore e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il *subject*.

Nel caso in esame le indagini di mercato sono state orientate al reperimento di dati riferiti a immobili di tipo residenziali.

Fissato il campione il più possibile omogeneo, le fasi in cui si articola la metodologia di comparazione sono le seguenti:

- compilazione della TABELLA DEI DATI (*sales summary grid*): è una tabella in cui sono riportate per tutte le caratteristiche ($j=1, \dots, n$) - relative ai *comparables* C_i ($i=a, \dots, h$) e al *subject* (S) - la quantità o la qualità corrispondente secondo la rispettiva unità di misura o il punteggio relativo al nomenclatore che rappresenta la qualità con cui la caratteristica è posseduta;
- compilazione della TABELLA DEI PREZZI MARGINALI (*adjustments*): è una tabella composta dalla colonna delle caratteristiche (n), da tante colonne (m) dei corrispondenti prezzi marginali per quanti sono i *comparables* esaminati e dalla colonna delle unità di misura a essi relative;
- compilazione della TABELLA DI VALUTAZIONE (*sales adjustment grid*): è la tabella dei calcoli. In corrispondenza di ogni caratteristica, per ogni *comparable*, sono individuate tre colonne che contengono i seguenti valori:

$\Delta q_j (C_i)$ =differenza tra la quantità/punteggio della caratteristica j-esima posseduta dall'immobile in stima (q_{Sj}) e la quantità/punteggio dell'analogha caratteristica posseduta dall'immobile di confronto (q_{Cij});

$pm_j (C_i)$ =prezzo marginale relativo alla caratteristica j-esima considerata per l'immobile di confronto (C_i);

$\Delta P_j (C_i)$ = prodotto delle due precedenti quantità.

Tale prodotto ΔP_j rappresenta la correzione di prezzo che si deve apportare all'immobile di confronto (C_i) per renderlo simile, rispetto alla caratteristica j-esima considerata, all'immobile in stima (S). Nelle ultime tre righe della tabella, per ciascun immobile di confronto (C_i), si calcola la sommatoria algebrica delle correzioni di prezzo ($\Sigma \Delta P_j$), si riporta il relativo prezzo iniziale complessivo (PC_i) e, in ultimo, si effettua la somma algebrica tra detti due valori, ottenendo il cosiddetto prezzo corretto di ciascun comparabile ($PC_i + \Sigma \Delta P_j$).

I prezzi corretti, in teoria asintoticamente coincidenti tra loro, ma praticamente differenti all'interno di un *range* riconosciuto accettabile, rappresentano altrettanti valori probabili dell'immobile in stima.

Di tali prezzi si effettua una sintesi valutativa (*reconciliation*), attraverso la media aritmetica, ottenendo il valore dell'immobile in stima.

Scelta delle caratteristiche

Vengono di seguito elencate le caratteristiche, considerate maggiormente influenti sul prezzo di un immobile.

Con riferimento all'unità immobiliare di tipo residenziale da valutare si ha:

caratteristiche dell'edificio

C1 - localizzazione di dettaglio;

C2 – tipologia edilizia;

C3 - stato manutentivo edificio;

caratteristiche dell'unità immobiliare

C4 – consistenza;

C5 - livello di piano;

C6 - stato manutentivo.

Il grado con cui ciascuna caratteristica è posseduta dal *subject* e dai *comparables* è riportato nella TABELLA DESCRITTIVA DEGLI IMMOBILI.

Tutte le caratteristiche dei *comparables*, il grado delle quali non sia desumibile dalle informazioni disponibili, vengono assunte per default pari alle omologhe del *subject*, al fine di evitare indebite correzioni dei prezzi.

Individuazione del set dei comparables

Indagini di mercato

La metodologia utilizzata (MCA) presuppone la disponibilità di un'adeguata casistica di riferimenti, ossia di un campione di dati omogeneo e quanto più possibile completo e attendibile.

Al fine di reperire, nella stessa zona d'interesse, una serie di dati di mercato relativi ad abitazioni libere con la medesima destinazione di quella richiesta nella stima, si sono ricercati atti di compravendita regolarmente registrati presso l'Agenzia delle Entrate. Ciò ha permesso di reperire, per la destinazione "residenziale", l'insieme di *comparables*, che seppur aventi superfici non omogenee con le superfici dei *subject*, considerata la scarsa dinamicità del mercato, si ritiene di poter utilizzare come comparables nell'MCA. I dati dei comparables sono elencati sinteticamente nella tabella che segue.

comparable	località	Atto/offerte di mercato	epoca
Ca	Borgo – B1 centro abitato	Atto N.449/16 serie 1T T2D	1° sem. 2016
Cb	Borgo – B1 centro abitato	Atto N. 666/16 serie 1T T2D	1° sem. 2016
Cc	Borgo – B1 centro abitato	Atto N. 2502/16 serie 1T T2K	1° sem. 2016

Nella tabella dell'allegato "dati di mercato" per ciascun *comparable* sono riportate, unitamente al relativo prezzo e una sintetica descrizione, le caratteristiche significative ai fini della comparazione espresse in qualità e/o punteggio.

Indicatori di mercato

Si riportano le quotazioni di mercato dell'OMI redatto da quest'Agenzia relative al Comune di Borgo Valsugana "zona OMI B1 – Centro abitato", che riporta per il 2° semestre 2015 (ultimo semestre valorizzato alla data della stima), per la tipologia "Abitazioni civili", un minimo di €/m² 1.700,00 e un massimo di €/m² 1.900,00. Per

quanto riguarda la ‘zona OMI R1’ in cui ricade il bene immobile da stimare, si fa presente che per la tipologia ‘Abitazioni civili’ non vi è alcuna valorizzazione OMI.

Determinazione del valore di mercato

Tabelle di comparazione

Le tabelle che implementano la comparazione nel metodo MCA sono riportate in sequenza nei seguenti allegati:

Allegati 6- 11- 16-21: dati di mercato;

Allegati 7-12-17-22: test ammissibilità;

Allegati 8-13-18-23: tabella dei dati;

Allegati 9-14-19-24: tabella prezzi marginali;

Allegati 10-15-20-25: tabella di valutazione.

Al termine delle operazioni si dispone, per ogni immobile di confronto, di un insieme di correzioni del prezzo iniziale, ciascuna delle quali rappresenta l’effetto della comparazione della corrispondente caratteristica.

Sintesi valutativa

La compilazione della tabella di valutazione permette di calcolare il cosiddetto prezzo corretto, vale a dire la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate. Tali prezzi corretti, in generale diversi tra loro, delimitano un intervallo di valori di mercato per l’immobile in esame. La verifica dell’attendibilità del valore così determinato si effettua accertando che, rispetto a esso, nessun prezzo corretto si discosti dall’alea estimale, ritenuta per la fattispecie in esame, accettabile per una percentuale non superiore al 10%. I *comparables* che presentano prezzi corretti che non rispettano tale condizione sono evidenziati mediante campitura colorata in rosso.

Detta “tabella di valutazione” fornisce per il “subject” un valore di :

€ 66.849,56 per il sub 1 in c.t. **€ 67.000,00;**

€ 65.513,27 per il sub 2 in c.t. **€ 65.000,00;**

€ 118.221,47 per il sub 3 in c.t. **€ 118.000,00;**

€ 94.168,37 per il sub 4 in c.t. **€ 94.000,00.**

Per quanto sopra specificato il valore complessivo stimato della P.ed. 1127 è di
€ 344.000,00.

Conclusioni

La seguente relazione viene redatta a seguito dell'accordo di collaborazione per attività di valutazione immobiliare, stipulato tra l'Agenzia delle Entrate e il Comune di Castelnuovo con nota prot. n° 39279 del 13/05/2016. Il comune di Castelnuovo con nota prot. n. 1974/2016 (prot. interno n. 30713 del 18/04/2016) ha chiesto la valutazione dei beni immobili ubicati in Comune Amministrativo di Borgo Valsugana (C.C. Borgo) , identificati catastalmente dalla particella edificiale 1127 sub 1,2,3,4, al fine di definire il prezzo a base d'asta per la vendita dei su citati immobili.

Scopo della stima è determinare il più probabile valore di mercato dei beni di cui sopra alla data di stipula dell'accordo di collaborazione, ovvero al 13/05/2016.

La metodologia estimativa adottata per determinare il valore dell'unità immobiliare è quella diretta pluriparametrica, attuata attraverso il procedimento sintetico comparativo, per il quale sono stati reperiti, nel mercato locale, i dati tecnico-economici di riferimento.

Il valore di mercato è stato determinato tramite il procedimento comparativo denominato "*Market Comparison Approach*" (MCA).

Sulla base delle valutazioni eseguite, delle considerazioni svolte e di quanto accertato in sede di sopralluogo effettuato il 03/08/2016, si ritiene che il più probabile valore di mercato del bene in oggetto, riferito alla data del 13/05/2016, sia in c.t. **€ 344.000,00 (euro trecentoquarantaquattromila/00).**

Si specifica che, nella determinazione del più probabile valore di mercato del bene si è supposta l'inesistenza di vincoli, pesi, vizi e servitù (attive e passive), e quanto altro potesse pregiudicare o influenzare la valutazione stessa degli immobili, eccezion fatta per i vincoli urbanistici e edilizi, ed il valore ottenuto è da ritenersi non comprensivo di eventuali spese che si rendessero necessarie per operazioni di bonifica e/o attività di regolarizzazione di tipo amministrativo.

Si specifica che l'utilizzo del presente giudizio di stima non potrà essere diverso da quello per cui il medesimo è stato richiesto.

per Il Responsabile Tecnico
Paolo Borzaga
Luigi Del Rosso
(Firmato digitalmente**)

Il Direttore dell'Ufficio Provinciale - Territorio (*)
Luigi Del Rosso
(Firmato digitalmente**)

Alla presente si allegano n. 25 documenti elencati nelle pagine successive.

(*) *Firma su delega del Direttore Provinciale a.i. – Hildegard Olga Ungerer*

(**) *Documento con firma digitale ai sensi del comma 2-bis, dell'art. 15 della L. n. 241/1990.*

ALLEGATI

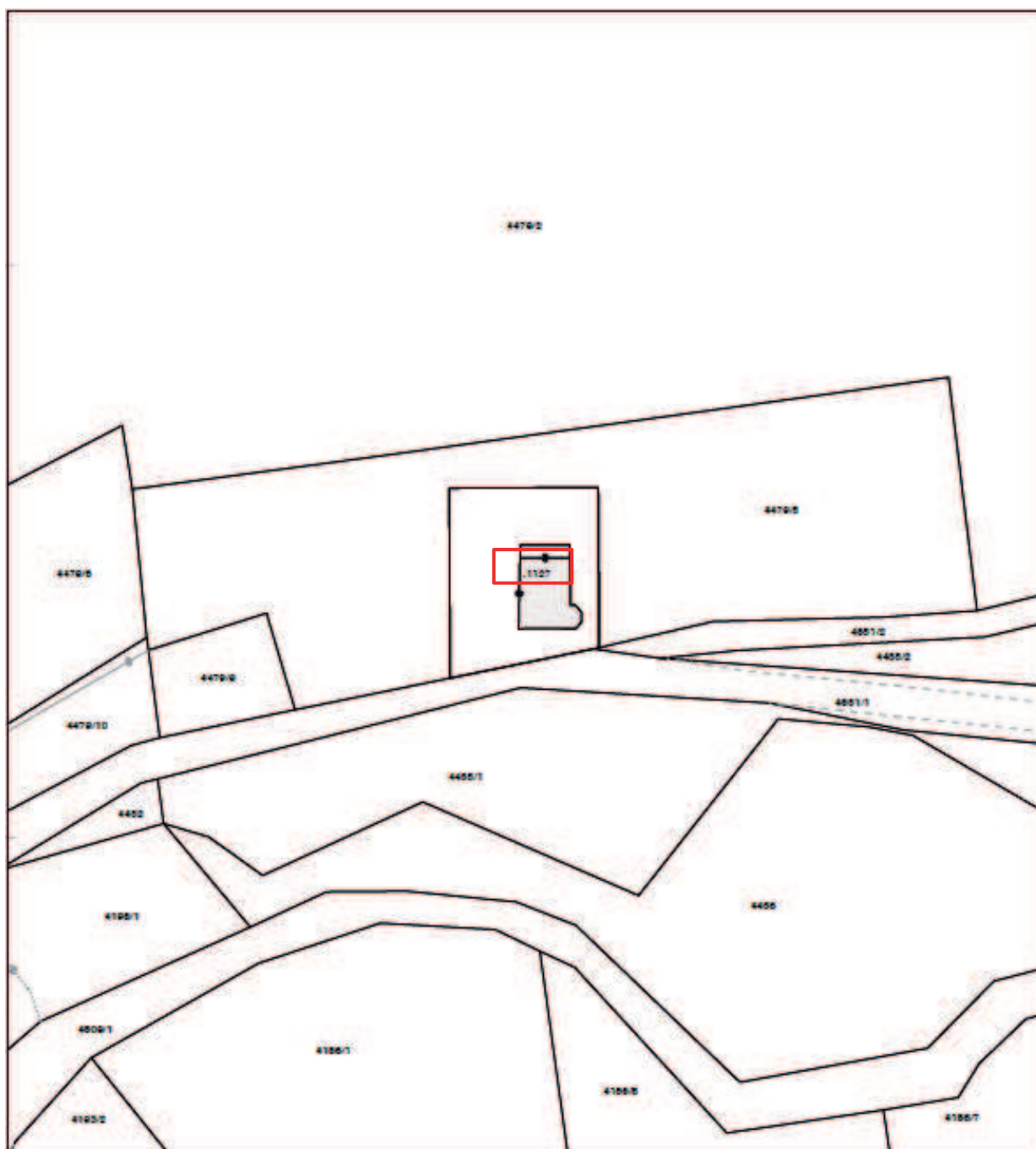
- | | |
|-------------|---|
| 1 | Planimetria e inquadramento territoriale |
| 2 | Estratto del foglio di mappa |
| 3 | Inquadramento urbanistico |
| 4-5 | Documentazione fotografica |
| 6-25 | Tabelle MCA |



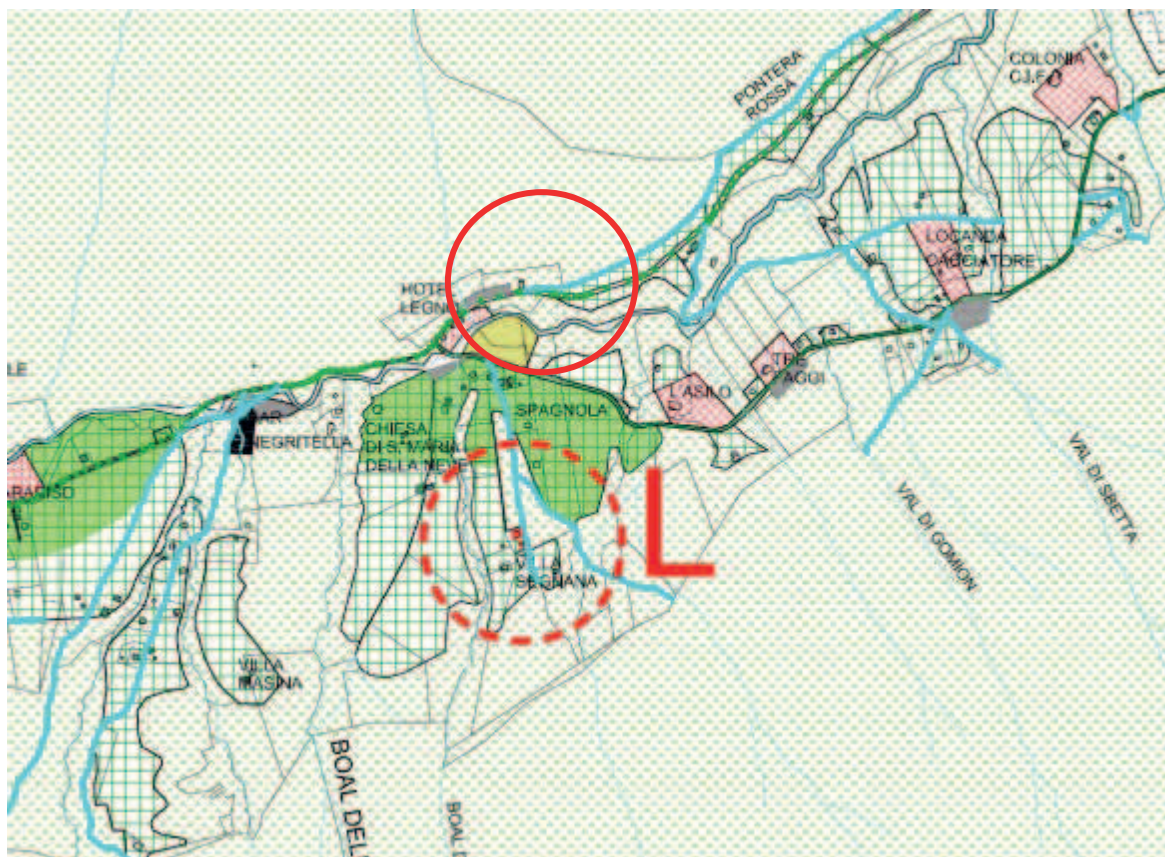
PLANIMETRIE INQUADRAMENTO TERRITORIALE
C.C. Borgo

ALLEGATO
N° 1

scala
data



PLANIMETRIA ESTRATTO MAPPA C.C. Borgo	
ALLEGATO N° 2	scala
	data



LEGENDA

TITOLO II ATTUAZIONE DEL PRG

	Piano attuativo esistente
	Obbligo di piano di attuazione
	Programmi d'ambito
	Piano di lottizzazione
	Piano attuativo polo fieristico e commerciale
	Piano attuativo
	Ambiti di progetto del suolo
	Piani di recupero

	Art.80 E1 - Agricola primaria
	Art.81 E2 - Agricola secondaria
	Art.82 E3 - Aree agricole di particolare tutela
	Art.83 E4 - Zone per attrezzature di supporto alla produzione agricola
	Art.84 E5 - Zone a bosco
	Art.85 E6 - Zone a prato e pascolo
	Art.86 E7 - Zone improduttive

Capitolo 8°:

Art.88-89 Zone per servizi e attrezzature pubbliche		
locali: F2	provinciali: F1	Esistente (
attrezzature comuni	SM : scolastici	
as : attività sportive	H : sanitari	Di progetto [
am : amministrativi	A : amministrativi	
ps : pubblici servizi	S : sportivi	
s : scolastici	PC : protezione civile	

INQUADRAMENTO URBANISTICO

ALLEGATO
N° **3**

Scala
data

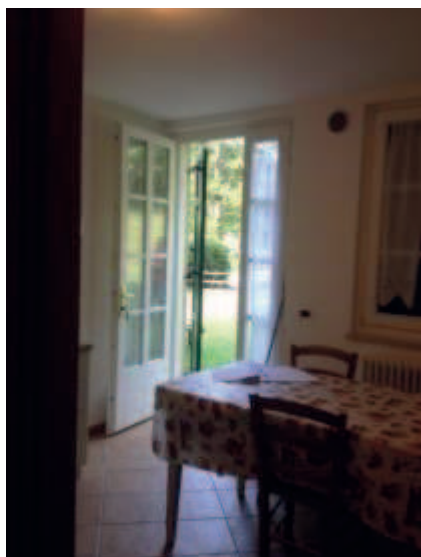
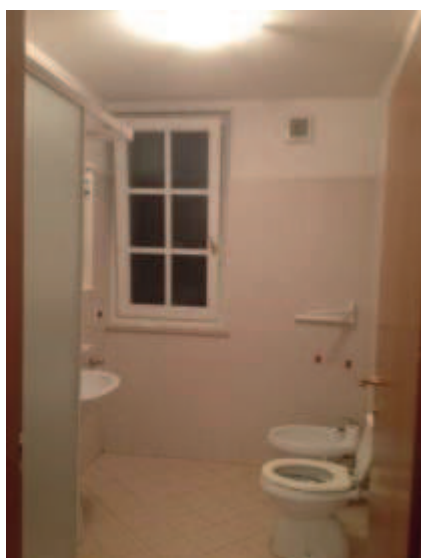
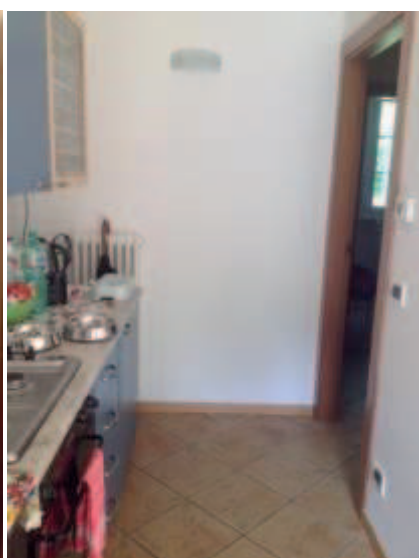


DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - ESTERNO

ALLEGATO
N° **4**

Scala

data



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – INTERNO

ALLEGATO
N° **5**

Scala

data

CARATTERISTICA		IMMOBILI IN COMPARAZIONE			IMMOBILE IN STIMA subject S
		comparable C _a	comparable C _b	comparable C _c	
fonte del dato		atto di compravendita	atto di compravendita	atto di compravendita	
prezzo - offerta - valore	€	155.000,00	151.000,00	154.200,00	
contrattazione	%	0,0%	0,0%	0,0%	
prezzo	€	155.000,00	151.000,00	154.200,00	
epoca prezzo - offerta - valore		1° semestre 2016	1° semestre 2016	1° semestre 2016	1° semestre 2016
zona OMI	sigla denominazione	B1	B1	B1	R1
indirizzo o zona		Centro abitato	Centro abitato	Centro abitato	Extraurbana
		Via Ortigara	Via Goezer	Via Rocchetta	Strada Val di Sella
	foglio	30	5	5	17
dati catastali	particella	1296 PM 13	2700 PM 45	2774 PM 4	1127
	subalterno		50, 60	4, 11	1
	superfici coperte	109	102	103	60
	balconi e terrazzi <= 25 mq				
	balconi e terrazzi > 25 mq				
	giardini <= superfici coperte				
	giardini > superfici coperte				
	cantine e soffitte comunicanti				
	cantine e soffitte non comunicanti				
	garage		22	16	
	posto auto scoperto				
	totale superfici ragguagliate	109	113	111	60
localizzazione di dettaglio		normale	normale	normale	periferica
tipologia architettonica edificio		civile	civile	civile	civile
stato manutentivo edificio		normale	normale	normale	normale
livello di piano		primo	primo	terra	terra
stato manutentivo unità immobiliare		normale	normale	normale	normale

DATI DI MERCATO P.Ed 1127 Sub 1

ALLEGATO
N° 6

Scala

data

DATI DI INPUT		IMMOBILI IN COMPARAZIONE			IMMOBILE IN STIMA subject S Strada Val di Sella
		comparable C _a Via Ortigara	comparable C _b Via Gozzer	comparable C _c Via Rocchetta	
prezzo rilevato		€ 155.000,00	€ 151.000,00	€ 154.200,00	
semestre OMI epoca comparabile		2° semestre 2015	2° semestre 2015	2° semestre 2015	
zona OMI		B1	B1	B1	
valore minimo OMI		1.700,00	1.700,00	1.700,00	
valore massimo OMI		1.900,00	1.900,00	1.900,00	
semestre OMI epoca stima		1° semestre 2016	1° semestre 2016	1° semestre 2016	1° semestre 2016
zona OMI		B1	B1	B1	R1
valore minimo OMI		1.700,00	1.700,00	1.700,00	1.700,00
valore massimo OMI		1.900,00	1.900,00	1.900,00	1.900,00
epoca del dato	valore centrale OMI epoca comparabile ($V_{OMI\ sc}$)	1.800,00	1.800,00	1.800,00	C* (€/mq) 400,00
	valore centrale OMI epoca stima ($V_{OMI\ st}$)	1.800,00	1.800,00	1.800,00	
coefficiente di epoca $k_e = V_{OMI\ st} / V_{OMI\ sc}$		1,00	1,00	1,00	C** (€/mq) 400,00
localizzazione generale	valore centrale OMI zona comparabile ($V_{OMI\ zc}$)	1.800,00	1.800,00	1.800,00	1.800,00
	valore centrale OMI zona subject ($V_{OMI\ zs}$)	1.800,00	1.800,00	1.800,00	
coefficiente di zona $k_l = V_{OMI\ zs} / V_{OMI\ zc}$		1,00	1,00	1,00	
consistenza ragguagliata		109	113	111	60
prezzo unitario p_{Ca} (€/mq)		1.422,02	1.336,28	1.389,19	$p'_{s\ min}$ (€/mq) 1.300,00
prezzo unitario omogeneizzato p'_{Ca} (€/mq)		1.422,02	1.336,28	1.389,19	$p'_{s\ max}$ (€/mq) 2.300,00
prezzo omogeneizzato P'_{Ca} (€)		155.000,00	151.000,00	154.200,00	$p'_{c\ min}$ (€/mq) 1.336,28

TEST DI AMMISSIBILITA' - P.Ed 1127 Sub 1

ALLEGATO
N° 7

Scala

data

CARATTERISTICHE				IMMOBILI IN COMPARAZIONE				IMMOBILE IN STIMA
ambito	n°	denominazione	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggio	comparable C _a Via Ortopia	comparable C _b Via Götter	comparable C _c Via Rocchetta	subject S Strada Val di Sella
edificio	C ₁	localizzazione di dettaglio	periferica	0	1	1	1	0
			normale	1				
			centrale	2				
	C ₂	tipologia architettonica	economica	0	1	1	1	1
			civile	1				
			signorile	2				
unità immobiliare	C ₃	stato manutentivo immobile	scadente	0	1	1	1	1
			normale	1				
			ottimo	2				
	C ₄	consistenza	superficie ragguagliata	m²	109	113	111	60
	C ₅	livello di piano	ascensore	SI NO	NO	SI	SI	NO
			seminterrato	0 0				
			terra	3 3				
			rialzato	5 5				
			primo	6 6	6	6	3	3
			secondo	7 5				
			intermedio (n = n° piano)	8 7-n				
			ultimo (n = n° piano)	9 8-n				
	C ₆	stato manutentivo unità immobiliare	attico (n = n° piano)	13 12-n				
			scadente	0	1	1	1	1
			normale	1				
			ottimo	2				

TABELLA DEI DATI – P.Ed 1127 Sub 1

ALLEGATO

N°8

Scala

data

CARATTERISTICHE			PREZZI MARGINALI					
ambito	n°	denominazione	simbologia	unità di misura	coefficienti KC_i	comparable C_a Via Origara	comparable C_b Via Gozzer	comparable C_c Via Rocchetta
edificio	C ₁	localizzazione di dettaglio	$KC_1 \times P_{OI}$	€	0,10	15.500,00	15.100,00	15.420,00
	C ₂	tipologia architettonica	$KC_2 \times P_{OI}$	€	0,05	7.750,00	7.550,00	7.710,00
	C ₃	stato manutentivo edificio	$KC_3 \times P_{OI}$	€	0,03	4.650,00	4.530,00	4.626,00
unità immobiliare	C ₄	consistenza ragguagliata	$KC_{4,1} \times P_{min}$	€/mq	1,00	1.336,28	1.336,28	1.336,28
	C ₅	livello di piano	$KC_5 \times P_{OI}$	€	0,01	1.550,00	1.510,00	1.542,00
	C ₆	stato manutentivo unità immobiliare	$KC_7 \times S_s$	€	400,00	24.000,00	24.000,00	24.000,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI - P.Ed. 1127 Sub 1

ALLEGATO
N° **9**

Scala

data

CARATTERISTICHE			IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE IN STIMA subject S Strada Val di Sella	
ambito	n°	denominazione	comparable C _a Via Ortigara		comparable C _b Via Gozzer		comparable C _c Via Rocchetta			
			quantità o punteggi (S-C _a)	correzioni prezzo ΔP _i	quantità o punteggi (S-C _b)	correzioni prezzo ΔP _i	quantità o punteggi (S-C _c)	correzioni prezzo ΔP _i		
edificio	C ₁	localizzazione di dettaglio	-1	-15.500,00	-1	-15.100,00	-1	-15.420,00		
	C ₂	tipologia architettonica	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
	C ₃	stato manutentivo edificio	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
unità immobiliare	C ₄	consistenza ragguagliata	-49,0	-65.477,88	-53,0	-70.823,01	-51,0	-68.150,44		
	C ₅	livello di piano	-3	-4.650,00	-3	-4.530,00	0	0,00		
	C ₆	stato manutentivo unità immobiliare	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI			Σ ΔP _i	-85.627,88	Σ ΔP _i	-90.453,01	Σ ΔP _i	-83.570,44	P _S	66.849,56
			P' _{Ca}	155.000,00	P' _{Cb}	151.000,00	P' _{Cc}	154.200,00		
			P' _{Ca} + Σ ΔP _i	69.372,12	P' _{Cb} + Σ ΔP _i	60.546,99	P' _{Cc} + Σ ΔP _i	70.629,56		
			p' _{Ca}	1.156,20	p' _{Cb}	1.009,12	p' _{Cc}	1.177,16	p _S	1.114,16
			Δ %	3,8%	Δ %	-9,4%	Δ %	5,7%		

TABELLA DI VALUTAZIONE - P.Ed. 1127 Sub 1

ALLEGATO
N° 10

Scala

data

CARATTERISTICA		IMMOBILI IN COMPARAZIONE			IMMOBILE IN STIMA subject S
		comparable C _a	comparable C _b	comparable C _c	
fonte del dato		atto di compravendita	atto di compravendita	atto di compravendita	
prezzo - offerta - valore	€	155.000,00	151.000,00	154.200,00	
contrattazione	%	0,0%	0,0%	0,0%	
prezzo	€	155.000,00	151.000,00	154.200,00	
epoca prezzo - offerta - valore		1° semestre 2016	1° semestre 2016	1° semestre 2016	1° semestre 2016
zona OMI	sigla	B1	B1	B1	R1
	denominazione	Centro abitato	Centro abitato	Centro abitato	Extraurbana
indirizzo o zona		Via Ortigara	Via Gozzer	Via Roochetta	Strada Val di Sella
	foglio	30	5	5	17
dati catastali	particella	1296 PM 13	2700 PM 45	2774 PM 4	1127
	subalterno		50, 60	4, 11	2
consistenza ragguagliata	superfici coperte	109	102	103	59
	balconi e terrazzi <= 25 mq				
	balconi e terrazzi > 25 mq				
	giardini <= superfici coperte				
	giardini > superfici coperte				
	cantine e soffitte comunicanti				
	cantine e soffitte non comunicanti				
	garage		22	16	
	posto auto scoperto				
	totale superfici ragguagliate	109	113	111	59
localizzazione di dettaglio		normale	normale	normale	periferica
tipologia architettonica edificio		civile	civile	civile	civile
stato manutentivo edificio		normale	normale	normale	normale
livello di piano		primo	primo	terra	terra
stato manutentivo unità immobiliare		normale	normale	normale	normale

DATI DI MERCATO P.Ed 1127 Sub 2

ALLEGATO
N° 11

Scala

data

DATI DI INPUT		IMMOBILI IN COMPARAZIONE			IMMOBILE IN STIMA subject S Strada Val di Sella
		comparable C _a Via Ortigara	comparable C _b Via Gozzer	comparable C _c Via Rocchetta	
prezzo rilevato		€ 155.000,00	€ 151.000,00	€ 154.200,00	
	semestre OMI epoca comparabile	2° semestre 2015	2° semestre 2015	2° semestre 2015	
	zona OMI	B1	B1	B1	
	valore minimo OMI	1.700,00	1.700,00	1.700,00	
	valore massimo OMI	1.900,00	1.900,00	1.900,00	
	semestre OMI epoca stima	1° semestre 2016	1° semestre 2016	1° semestre 2016	1° semestre 2016
	zona OMI	B1	B1	B1	R1
	valore minimo OMI	1.700,00	1.700,00	1.700,00	1.700,00
	valore massimo OMI	1.900,00	1.900,00	1.900,00	1.900,00
epoca del dato	valore centrale OMI epoca comparabile ($V_{OMI\text{ ec.}}$)	1.800,00	1.800,00	1.800,00	C* (€/mq) 400,00
	valore centrale OMI epoca stima ($V_{OMI\text{ st.}}$)	1.800,00	1.800,00	1.800,00	
	coefficiente di epoca $K_e = V_{OMI\text{ st.}} / V_{OMI\text{ ec.}}$	1,00	1,00	1,00	
	valore centrale OMI zona comparabile ($V_{OMI\text{ zc.}}$)	1.800,00	1.800,00	1.800,00	
localizzazione generale	valore centrale OMI zona subject ($V_{OMI\text{ zs.}}$)	1.800,00	1.800,00	1.800,00	1.800,00
	coefficiente di zona $K_z = V_{OMI\text{ zs.}} / V_{OMI\text{ zc.}}$	1,00	1,00	1,00	
consistenza ragguagliata		109	113	111	59
	prezzo unitario p_{Ca} (€/mq)	1.422,02	1.336,28	1.389,19	$p'_{5\text{ min}}$ (€/mq) 1.300,00
	prezzo unitario omogeneizzato p'_{Ca} (€/mq)	1.422,02	1.336,28	1.389,19	$p'_{5\text{ max}}$ (€/mq) 2.300,00
	prezzo omogeneizzato P'_{Ca} (€)	155.000,00	151.000,00	154.200,00	$p'_{Cj\text{ min}}$ (€/mq) 1.336,28

CARATTERISTICHE				IMMOBILI IN COMPARAZIONE			IMMOBILE IN STIMA
ambito	n°	denominazione	dettaglio o nonincluditore	comparable C _a Via Orsara quantità o numero	comparable C _b Via Gozzar quantità o numero	comparable C _c Via Rocchetta quantità o numero	subject S Strada Val di Sella quantità o numero
edificio	C ₁	localizzazione di dettaglio	periferica	1	1	1	0
			normale				
			centrale				
			economica				
	C ₂	tipologia architettonica	civile	1	1	1	1
			signorile				
			scadente				
			normale	1	1	1	1
	C ₃	stato manutentivo immobile	ottimo				
	C ₄	consistenza	superficie ragguagliata	109	113	111	59
unità immobiliare	C ₅	livello di piano	ascensore	no	si	si	no
			seminterrato				
			terra				
			raizzato				
			primo	6	6	3	3
			secondo				
			intermedio (n = n° piano)				
			ultimo (n = n° piano)				
			attico (n = n° piano)				
	C ₆	stato manutentivo unità immobiliare	scadente	1	1	1	1
			normale				
			ottimo				

TABELLA DEI DATI – P.Ed 1127 Sub 2

ALLEGATO
N° 13

Scala

data

CARATTERISTICHE			PREZZI MARGINALI					
ambito	n°	denominazione	simbologia	unità di misura	coefficienti K_{C_i}	comparable C_a Via Origara	comparable C_b Via Gozzer	comparable C_c Via Rocchetta
edificio	C1	localizzazione di dettaglio	$K_{C1} \times P_{C1}$	€	0,10	15.500,00	15.100,00	15.420,00
	C2	tipologia architettonica	$K_{C2} \times P_{C1}$	€	0,05	7.750,00	7.550,00	7.710,00
	C3	stato manutentivo edificio	$K_{C3} \times P_{C1}$	€	0,03	4.650,00	4.530,00	4.626,00
unità immobiliare	C4	consistenza ragguagliata	$K_{C4.1} \times P_{C1}$	€/mq	1,00	1.336,28	1.336,28	1.336,28
	C5	livello di piano	$K_{C5} \times P_{C1}$	€	0,01	1.550,00	1.510,00	1.542,00
	C6	stato manutentivo unità immobiliare	$K_{C7} \times S_s$	€	400,00	23.600,00	23.600,00	23.600,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI - P.Ed. 1127 Sub 2

ALLEGATO
N° 14

Scala

data

CARATTERISTICHE			IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE IN STIMA <i>subject S</i> Strada Val di Sella	
ambito	n°	denominazione	comparable C _a <i>Via Ortigara</i>		comparable C _b <i>Via Gozzer</i>		comparable C _c <i>Via Rocchetta</i>			
			quantità o punteggi (S-C _a)	correzioni prezzo ΔP _i	quantità o punteggi (S-C _b)	correzioni prezzo ΔP _i	quantità o punteggi (S-C _c)	correzioni prezzo ΔP _i		
edificio	C ₁	localizzazione di dettaglio	-1	-15.500,00	-1	-15.100,00	-1	-15.420,00		
	C ₂	tipologia architettonica	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
	C ₃	stato manutentivo edificio	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
unità immobiliare	C ₄	consistenza ragguagliata	-50,0	-66.814,16	-54,0	-72.159,29	-52,0	-69.486,73		
	C ₅	livello di piano	-3	-4.650,00	-3	-4.530,00	0	0,00		
	C ₆	stato manutentivo unità immobiliare	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
SINTESI			Σ ΔP _i	-86.964,16	Σ ΔP _i	-91.789,29	Σ ΔP _i	-84.906,73	P _s	65.513,27
VALUTATIVA E			P' _{Ca}	155.000,00	P' _{Cb}	151.000,00	P' _{Cc}	154.200,00		
VERIFICA DEI			P' _{Ca} + Σ ΔP _i	68.035,84	P' _{Cb} + Σ ΔP _i	59.210,71	P' _{Cc} + Σ ΔP _i	69.293,27	p _s	1.110,39
RISULTATI			P' _{Ca}	1.153,15	P' _{Cb}	1.003,57	P' _{Cc}	1.174,46		
			Δ %	3,9%	Δ %	-9,6%	Δ %			

TABELLA DI VALUTAZIONE - P.Ed. 1127 Sub 2

CARATTERISTICA		IMMOBILI IN COMPARAZIONE			IMMOBILE IN STIMA subject S
		comparable C _a	comparable C _b	comparable C _c	
fonte del dato		atto di compravendita	atto di compravendita	atto di compravendita	
prezzo - offerta - valore	€	155.000,00	151.000,00	154.200,00	
contrattazione	%	0,0%	0,0%	0,0%	
prezzo	€	155.000,00	151.000,00	154.200,00	
epoca prezzo - offerta - valore		1° semestre 2016	1° semestre 2016	1° semestre 2016	1° semestre 2016
zona OMI	sigla denominazione	B1	B1	B1	R1
indirizzo o zona		Centro abitato	Centro abitato	Centro abitato	Extraurbana
		Via Ortigara	Via Gozzer	Via Rocchetta	Strada Val di Sella
	foglio	30	5	5	17
	particella	1296 PM 13	2700 PM 45	2774 PM 4	1127
	subalterno		50, 60	4, 11	3
	superfici coperte	109	102	103	95
	balconi e terrazzi <= 25 mq				
	balconi e terrazzi > 25 mq				
	giardini <= superfici coperte				
	giardini > superfici coperte				
	cantine e soffitte comunicanti				
	cantine e soffitte non comunicanti				
	garage		22	16	
	posto auto scoperto				
	totale superfici ragguagliate	109	113	111	95
localizzazione di dettaglio		normale	normale	normale	periferica
tipologia architettonica edificio		civile	civile	civile	civile
stato manutentivo edificio		normale	normale	normale	normale
livello di piano		primo	primo	terra	primo
stato manutentivo unità immobiliare		normale	normale	normale	normale

DATI DI MERCATO P.Ed 1127 Sub 3

ALLEGATO
N° **16**

Scala

data

DATI DI INPUT		IMMOBILI IN COMPARAZIONE			IMMOBILE IN STIMA subject S Strada Val di Sella
		comparable C _a Via Ordigara	comparable C _b Via Gozzer	comparable C _c Via Rocchetta	
prezzo rilevato		€ 155.000,00	€ 151.000,00	€ 154.200,00	
epoca del dato	semestre OMl epoca comparabile	2° semestre 2015	2° semestre 2015	2° semestre 2015	
	zona OMl	B1	B1	B1	
	valore minimo OMl	1.700,00	1.700,00	1.700,00	
	valore massimo OMl	1.900,00	1.900,00	1.900,00	
	semestre OMl epoca stima	1° semestre 2016	1° semestre 2016	1° semestre 2016	1° semestre 2016
	zona OMl	B1	B1	B1	R1
	valore minimo OMl	1.700,00	1.700,00	1.700,00	1.700,00
	valore massimo OMl	1.900,00	1.900,00	1.900,00	1.900,00
	valore centrale OMl epoca comparabile ($V_{OMl\ est}$)	1.800,00	1.800,00	1.800,00	C' (€/mq)
	valore centrale OMl epoca stima ($V_{OMl\ est}$)	1.800,00	1.800,00	1.800,00	400,00
localizzazione generale	coefficiente di epoca $k_e = V_{OMl\ est} / V_{OMl\ ec}$	1,00	1,00	1,00	C'' (€/mq)
	valore centrale OMl zona comparabile ($V_{OMl\ zc}$)	1.800,00	1.800,00	1.800,00	400,00
	valore centrale OMl zona subject ($V_{OMl\ zs}$)	1.800,00	1.800,00	1.800,00	1.800,00
	coefficiente di zona $k_l = V_{OMl\ zs} / V_{OMl\ zc}$	1,00	1,00	1,00	
consistenza ragguagliata		109	113	111	95
		prezzo unitario p_{Ca} (€/mq)	1.336,28	1.389,19	$p'_{s\ min}$ (€/mq)
		prezzo unitario omogeneizzato p'_{Ca} (€/mq)	1.336,28	1.389,19	$p'_{s\ max}$ (€/mq)
		prezzo omogeneizzato P'_{Ca} (€)	151.000,00	154.200,00	$p'_{cj\ min}$ (€/mq)
					1.336,28

CARATTERISTICHE					IMMOBILI IN COMPARAZIONE			IMMOBILE IN STIMA
ambito	n°	denominazione	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o privilegio	comparable C _a	comparable C _b	comparable C _c	subject S
					Via Origara quantità o numero	Via Gozzer quantità o numero	Via Rocchetta quantità o numero	Strada Val di Sella quantità o numero
edificio	C ₁	localizzazione di dettaglio	periferica	0	1	1	1	0
			normale	1				
	C ₂	tipologia architettonica	centrale	2				
			economica	0				
			civile	1	1	1	1	
	C ₃	stato manutentivo immobile	signorile	2				
			scadente	0				
normale			1	1	1	1		
C ₄	consistenza	ottimo	2					
		superficie ragguagliata	m²	109	113	111	95	
unità immobiliare	C ₅	livello di piano	ascensore	SI NO	NO	SI	SI	NO
			seminterrato	0 0				
			terra	3 3				
			rialzato	5 5				
			primo	6 6		6	3	6
			secondo	7 5				
			intermedio (n = n° piano)	6 7 - n				
			ultimo (n = n° piano)	9 8 - n				
			attico (n = n° piano)	13 12 - n				
			scadente	0				
C ₆	stato manutentivo unità immobiliare	normale	1	1	1	1		
		ottimo	2					

TABELLA DEI DATI – P.Ed 1127 Sub 3

ALLEGATO
N° 18

Scala

data

CARATTERISTICHE			PREZZI MARGINALI					
ambito	n°	denominazione	simbologia	unità di misura	coefficienti KC_i	comparable C_a Via Origara	comparable C_b Via Gozzer	comparable C_c Via Rocchetta
edificio	C ₁	localizzazione di dettaglio	$KC_1 \times P_{ci}$	€	0,10	15.500,00	15.100,00	15.420,00
	C ₂	tipologia architettonica	$KC_2 \times P_{ci}$	€	0,05	7.750,00	7.550,00	7.710,00
	C ₃	stato manutentivo edificio	$KC_3 \times P_{ci}$	€	0,03	4.650,00	4.530,00	4.626,00
unità immobiliare	C ₄	consistenza ragguagliata	$KC_{4,1} \times P_{min}$	€/mq	1,00	1.336,28	1.336,28	1.336,28
	C ₅	livello di piano	$KC_5 \times P_{ci}$	€	0,01	1.560,00	1.510,00	1.542,00
	C ₆	stato manutentivo unità immobiliare	$KC_7 \times S_8$	€	400,00	38.000,00	38.000,00	38.000,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI - P.Ed. 1127 Sub 3

ALLEGATO
N° 19

Scala
data

CARATTERISTICHE			IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA subject S Strada Val di Sella
			comparable C _a Via Ortigara		comparable C _b Via Gozzer		comparable C _c Via Rocchetta				
			quantità o punteggi (S-C _a)	correzioni prezzo ΔP _i	quantità o punteggi (S-C _b)	correzioni prezzo ΔP _i	quantità o punteggi (S-C _c)	correzioni prezzo ΔP _i			
edificio	n°	denominazione									
	C ₁	localizzazione di dettaglio	-1	-15.500,00	-1	-15.100,00	-1	-15.420,00			
	C ₂	tipologia architettonica	0	0,00	0	0,00	0	0,00			
C ₃	stato manutentivo edificio	0	0,00	0	0,00	0	0,00				
unità immobiliare	C ₄	consistenza ragguagliata	-14,0	-18.707,96	-18,0	-24.053,10	-16,0	-21.380,53			
	C ₅	livello di piano	0	0,00	0	0,00	3	4.626,00			
	C ₆	stato manutentivo unità immobiliare	0	0,00	0	0,00	0	0,00			
SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI		sommatoria delle correzioni di prezzo	Σ ΔP _i	-34.207,96	Σ ΔP _i	-39.153,10	Σ ΔP _i	-32.174,53	P _S	118.221,47	
		prezzo corretto iniziale	P' _{Ca}	155.000,00	P' _{Cb}	151.000,00	P' _{Cc}	154.200,00			
		prezzo corretto finale	P' _{Ca} + Σ ΔP _i	120.792,04	P' _{Cb} + Σ ΔP _i	111.846,90	P' _{Cc} + Σ ΔP _i	122.025,47	p _S	1.244,44	
		prezzo unitario corretto finale	p' _{Ca}	1.271,50	p' _{Cb}	1.177,34	p' _{Cc}	1.284,48			
		scostamento percentuale	Δ %	2,2%	Δ %	-5,4%	Δ %	3,2%			

TABELLA DI VALUTAZIONE - P.Ed. 1127 Sub 3

ALLEGATO
N° 20

Scala
data

CARATTERISTICA		IMMOBILI IN COMPARAZIONE			IMMOBILE IN STIMA subject S
		comparable C _a	comparable C _b	comparable C _c	
fonte del dato		atto di compravendita	atto di compravendita	atto di compravendita	
prezzo - offerta - valore	€	155.000,00	151.000,00	154.200,00	
contrattazione	%	0,0%	0,0%	0,0%	
prezzo	€	155.000,00	151.000,00	154.200,00	
epoca prezzo - offerta - valore		1° semestre 2016	1° semestre 2016	1° semestre 2016	1° semestre 2016
zona OMI	sigla denominazione	B1	B1	B1	R1
indirizzo o zona		Centro abitato	Centro abitato	Centro abitato	Extraurbana
		Via Origara	Via Gozzar	Via Roccolletta	Strada Val di Sella
	foglio	30	5	5	17
dati catastali	paricella	1296 PM 13	2700 PM 45	2774 PM 4	1127
	subalterno		50, 60	4, 11	4
	superfici coperte	109	102	103	77
	balconi e terrazzi <= 25 mq				
	balconi e terrazzi > 25 mq				
	giardini <= superfici coperte				
	giardini > superfici coperte				
	cantine e soffitte comunicanti				
	cantine e soffitte non comunicanti				
	garage		22	16	
	posto auto scoperto				
	totale superfici ragguagliate	109	113	111	77
localizzazione di dettaglio		normale	normale	normale	periferica
tipologia architettonica edificio		civile	civile	civile	civile
stato manutentivo edificio		normale	normale	normale	normale
livello di piano		primo	primo	terra	primo
stato manutentivo unità immobiliare		normale	normale	normale	normale

DATI DI MERCATO P.Ed 1127 Sub 4

ALLEGATO
N° 21

Scala

data

DATI DI INPUT		IMMOBILI IN COMPARAZIONE			IMMOBILE IN STIMA
		comparable C _a Via Ortigara	comparable C _b Via Gotzer	comparable C _c Via Rocchetta	subject S Strada Val di Sella
prezzo rilevato		€ 155.000,00	€ 151.000,00	€ 154.200,00	
epoca del dato	semestre OMI epoca comparabile	2° semestre 2015	2° semestre 2015	2° semestre 2015	
	zona OMI	B1	B1	B1	
	valore minimo OMI	1.700,00	1.700,00	1.700,00	
	valore massimo OMI	1.900,00	1.900,00	1.900,00	
	semestre OMI epoca stima	1° semestre 2016	1° semestre 2016	1° semestre 2016	1° semestre 2016
	zona OMI	B1	B1	B1	R1
localizzazione generale	valore minimo OMI	1.700,00	1.700,00	1.700,00	1.700,00
	valore massimo OMI	1.900,00	1.900,00	1.900,00	1.900,00
	valore centrale OMI epoca comparabile ($V_{OMI ec}$)	1.800,00	1.800,00	1.800,00	C* (€/mq)
	valore centrale OMI epoca stima ($V_{OMI es}$)	1.800,00	1.800,00	1.800,00	
	coefficiente di epoca $k_e = V_{OMI es} / V_{OMI ec}$	1,00	1,00	1,00	C** (€/mq)
	valore centrale OMI zona comparabile ($V_{OMI zc}$)	1.800,00	1.800,00	1.800,00	400,00
consistenza ragguagliata	valore centrale OMI zona subject ($V_{OMI zs}$)	1.800,00	1.800,00	1.800,00	
	coefficiente di zona $k_I = V_{OMI zs} / V_{OMI zc}$	1,00	1,00	1,00	
		109	113	111	77
	prezzo unitario p_{Ca} (€/mq)	1.422,02	1.336,28	1.389,19	p's min (€/mq)
	prezzo unitario omogeneizzato p'_{Ca} (€/mq)	1.422,02	1.336,28	1.389,19	p's max (€/mq)
	prezzo omogeneizzato P'_{Ca} (€)	155.000,00	151.000,00	154.200,00	p' c/ min (€/mq)
					1.336,28

CARATTERISTICHE				IMMOBILI IN COMPARAZIONE				IMMOBILE IN STIMA
ambito	n°	denominazione	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o parteggio	comparabile C _a Via Origara	comparabile C _b Via Guizer	comparabile C _c Via Ruchetta	subject S Strada Val di Sella
edificio	C ₁	localizzazione di dettaglio	periferica	0	1	1	1	0
			normale	1				
	C ₂	tipologia architettonica	centrale	2				
			economica	0				
			civile	1	1	1	1	1
unità immobiliare	C ₃	stato manufattivo immobile	signorile	2				
			scadente	0				
	C ₄	consistenza	normale	1	1	1	1	1
			ottimo	2				
	C ₅	livello di piano	superficie ragguagliata	m²	109	113	111	77
			ascensore	SI NO	NO	SI	SI	NO
	C ₆	stato manufattivo unità immobiliare	seminterrato	0				
			terra	3				
			rialzato	5				
			primo	6	6	6	3	6
			secondo	7				
			intermedio (n = n° piano)	6				
			ultimo (n = n° piano)	8				
			attico (n = n° piano)	13				
			scadente	0				
			normale	1	1	1	1	1
			ottimo	2				

TABELLA DEI DATI – P.Ed 1127 Sub 4

ALLEGATO
N° 23

Scala

data

CARATTERISTICHE			PREZZI MARGINALI					
ambito	n°	denominazione	simbologia	unità di misura	coefficienti K _{Ci}	comparable C _a Via Origara	comparable C _b Via Gozzer	comparable C _c Via Rocchetta
edificio	C1	localizzazione di dettaglio	K _{C1} x P _{Ci}	€	0,10	15.500,00	15.100,00	15.420,00
	C2	tipologia architettonica	K _{C2} x P _{Ci}	€	0,05	7.750,00	7.550,00	7.710,00
	C3	stato manutentivo edificio	K _{C3} x P _{Ci}	€	0,03	4.650,00	4.530,00	4.626,00
unità immobiliare	C4	consistenza ragguagliata	K _{C4,1} x P _{min}	€/mq	1,00	1.336,28	1.336,28	1.336,28
	C5	livello di piano	K _{C5} x P _{Ci}	€	0,01	1.550,00	1.510,00	1.542,00
	C6	stato manutentivo unità immobiliare	K _{C7} x S _s	€	400,00	30.800,00	30.800,00	30.800,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI - P.Ed. 1127 Sub 4

ALLEGATO
N° 24

Scala

data

CARATTERISTICHE			IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE IN STIMA subject S Strada Val di Sella	
ambito	n°	denominazione	comparable C _a Via Ortigara		comparable C _b Via Gozzer		comparable C _c Via Rocchetta			
			quantità o punteggi (S-C _a)	correzioni prezzo ΔP _i	quantità o punteggi (S-C _b)	correzioni prezzo ΔP _i	quantità o punteggi (S-C _c)	correzioni prezzo ΔP _i		
edificio	C ₁	localizzazione di dettaglio	-1	-15.500,00	-1	-15.100,00	-1	-15.420,00		
	C ₂	tipologia architettonica	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
	C ₃	stato manutentivo edificio	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
unità immobiliare	C ₄	consistenza ragguagliata	-32,0	-42.761,06	-36,0	-48.106,19	-34,0	-45.433,63		
	C ₅	livello di piano	0	0,00	0	0,00	3	4.626,00		
	C ₆	stato manutentivo unità immobiliare	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI			Σ ΔP _i	-58.261,06	Σ ΔP _i	-63.206,19	Σ ΔP _i	-56.227,63	P _S	94.168,37
			P' _{ca}	155.000,00	P' _{cb}	151.000,00	P' _{cc}	154.200,00		
			P' _{ca} + Σ ΔP _i	96.738,94	P' _{cb} + Σ ΔP _i	87.793,81	P' _{cc} + Σ ΔP _i	97.972,37		
			p' _{ca}	1.256,35	p' _{cb}	1.140,18	p' _{cc}	1.272,37	p _S	1.222,97
			Δ %	2,7%	Δ %	-6,8%	Δ %	4,0%		

TABELLA DI VALUTAZIONE - P.Ed. 1127 Sub 4



Provincia Autonoma di Trento

sensì della direttiva europea 2010/31/UE, 19 maggio 2010
P. 4 marzo 2008, n. 1 - D.P.P. 13 luglio 2009 n. 11 13/Leg.

ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA

Categoria E 1: edifici adibiti a residenza e assimilabili



CODICE CERTIFICATO AA00152-54

DATA EMISSIONE 30/08/2016

DATI GENERALI

Rif. catastali C.C. BORGO (Borgo Valsugana) p.ed.1127
sub. 1 foglio 17 p.m.

PROPRIETARIO COMUNE DI CASTELNUOVO

CODICE FISCALE 00291140226

INDIRIZZO EDIFICIO loc. Sella

COMUNE Borgo Valsugana

ZONA CLIMATICA E GRADI GIORNO 2984



Classificazione energetica

Classe

ENERGIA PRIMARIA GLOBALE

EMISSIONI DI CO₂

A+ ≤ 30 kWh / m²a

A ≤ 40 kWh / m²a

B+ ≤ 50 kWh / m²a

B ≤ 60 kWh / m²a

C+ ≤ 80 kWh / m²a

C ≤ 120 kWh / m²a

D ≤ 180 kWh / m²a

E ≤ 225 kWh / m²a

F ≤ 270 kWh / m²a

G > 270 kWh / m²a

basso consumo
energetico

limite di legge
(art. 4 c. 3 del Reg.)

alto consumo
energetico

EP_{gt} = 176,57

kWh/m²a

42,00

kgCO₂/m²a

Prestazioni energetiche parziali

Energia primaria invernale

EP_i = 153,47

kWh/m²a

Energia primaria acqua calda sanitaria

EP_{acs} = 23,10

kWh/m²a

Energia primaria estiva

EP_{e, invol} =

I

II

III

IV

V

Prestazione energetica globale nel comune di ubicazione

Energia primaria globale

EP_{gl} = 192,25

kWh/m²a



ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA

Categoria E 1 edifici adibiti a residenza e assimilabili

CODICE CERTIFICATO AA00152-54

DATA EMISSIONE 30/08/2016

EDIFICIO

Descrizione intervento	Altro
Tipologia edilizia	Multiunità a blocco
Tipologia costruttiva	Pesante
N° appartamenti	1
Destinazione d'uso	E1 (2) Residenziale con occupazione saltuaria
Anno di costruzione	1900
Superficie utile m ²	43,88
Superficie disperdente S (m ²)	118,61
Volume lordo riscaldato V (m ³)	163,000
Rapporto S/V	0,728

IMPIANTI

Riscaldamento	Tipologia Caldaia autonoma	Anno di installazione 2001
	Potenza Nominale 24,40 kW	Combustibile Gpl
Acqua calda sanitaria	Tipologia Caldaia autonoma	Anno di installazione 2001
	Potenza Nominale 24,40 kW	Combustibile Gpl
Raffrescamento	Tipologia	Anno di installazione
	Potenza Nominale	Combustibile
Fonti rinnovabili	Tipologia	Anno di installazione
	Energia annuale prodotta (kWh _e , kWh _t)	

PROGETTAZIONE

Progettista architettonico	Giuseppe Lorenzin	Tel	fax
	Indirizzo		
Progettista impianti	Elisabetta Dallapiccola	Tel	fax
	Indirizzo Borgo Valsugana		

COSTRUZIONE

Direttore lavori	Giuseppe Lorenzin	Tel	fax
	Indirizzo		
Costruttore	Paolo Lira	Tel	fax
	Indirizzo Castelnuovo		



ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA

Categoria E 1 edifici adibiti a residenza e assimilabili

CODICE CERTIFICATO AA00152-54

DATA EMISSIONE 30/08/2016

DATI DI INGRESSO

Progetto energetico RELAZIONE TECNICA L.10/91 E IMPIANTI TERMICI ESISTENTI

Provenienza e responsabilità ING, Dallapiccola Elisabetta (firma legge 10) - dati indicati su legge 10, verificati per quanto possibile in loco.

SOPRALLUOGHI

1) 06/08/2016 - riscontro dati presenti in legge 10 e controllo libretto caldaie

2)

3)

SOFTWARE e Metodologie di calcolo adottate

Denominazione EC700

Produttore Edilclima s.r.l.

Dichiarazione di rispondenza e garanzia di scostamento max dei risultati conseguiti inferiori al +/-5% rispetto ai valori della metodologia di calcolo di riferimento (UNI TS 11300) fornito da:

UNI/TS 11300 e norme correlate

NOTE - RACCOMANDAZIONI

Note : Le figure professionali sono relative all'ultima ristrutturazione (2000)

SOGGETTO CERTIFICATORE

Certificatore Severino Sala

OdA AA

n. elenco 00152

Nome Cognome Titolo Dott.Ing. Severino Sala

Tel 0461/763520 fax 0461/763520

Indirizzo Via a Telvana, 6 - 38050 - Telve Di Sopra

il sottoscritto assevera, sotto la propria responsabilità, la conformità del presente attestato alle disposizioni provinciali, nonché dichiara la propria indipendenza ed imparzialità di giudizio ai sensi degli art. 359 e art.481 del codice penale

TIMBRO E FIRMA

ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROV. DI TRENTO

dott. ing. Severino Sala

Ing. civile e ambientale, industriale e dell'informazione
ISCR. ALBO N° 2755 - Sezione A degli ingegneri

Certificatore Severino Sala, iscritto all'Elenco Certificatori di Odatech con
n° **AA00152**, ha effettuato il pagamento di € 36,60 per l'emissione dell'Attestato di Certificazione
energetica (ACE) n° **AA00152-54**.

NOTA: Il presente documento non ha valore fiscale. Gli enti provinciali preposti al controllo degli attestati energetici potranno chiedere
la copia di questo documento per verificare la validità dell'APE.

Direttore di Odatech
Ing. Francesco Gasperi





Provincia Autonoma di Trento

ai sensi della direttiva europea 2010/31/UE, 19 maggio 2010
P. 4 marzo 2008, n. 1 - D.P.P. 13 luglio 2009 n. 11 13/Leg.



ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA

Categoria E 1: edifici adibiti a residenza e assimilabili

CODICE CERTIFICATO AA00152-55

DATA EMISSIONE 30/08/2016

DATI GENERALI

Rif. catastali C.C. BORGO (Borgo Valsugana) p.ed.1127

sub. 2 foglio 17 p.m.

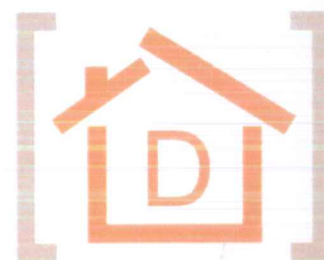
PROPRIETARIO COMUNE DI CASTELNUOVO

CODICE FISCALE 00291140226

INDIRIZZO EDIFICIO loc. Sella

COMUNE Borgo Valsugana

ZONA CLIMATICA E GRADI GIORNO 2984



Classificazione energetica

Classe

ENERGIA PRIMARIA GLOBALE

EMISSIONI DI CO₂

A+ ≤ 30 kWh / m²a

A ≤ 40 kWh / m²a

B+ ≤ 50 kWh / m²a

B ≤ 60 kWh / m²a

C+ ≤ 80 kWh / m²a

C ≤ 120 kWh / m²a

D ≤ 180 kWh / m²a

E ≤ 225 kWh / m²a

F ≤ 270 kWh / m²a

G > 270 kWh / m²a

basso consumo
energetico

limite di legge
(art. 4 c. 3 del Reg.)

alto consumo
energetico

EP_{gl} = 179,26 kWh/m²a 43,00 kgCO₂/m²a

Prestazioni energetiche parziali

Energia primaria invernale

EP_i = 155,90

kWh/m²a

Energia primaria acqua calda sanitaria

EP_{acs} = 23,36

kWh/m²a

Energia primaria estiva

EP_{e, invol} =

I

II

III

IV

V

Prestazione energetica globale nel comune di ubicazione

Energia primaria globale

EP_{gl} = 196,73

kWh/m²a



ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA

Categoria E 1: edifici adibiti a residenza e assimilabili

CODICE CERTIFICATO AA00152-55

DATA EMISSIONE 30/08/2016

EDIFICIO

Descrizione intervento	Altro
Tipologia edilizia	Multiunità a blocco
Tipologia costruttiva	Pesante
N° appartamenti	1
Destinazione d'uso	E1 (2) Residenziale con occupazione saltuaria
Anno di costruzione	1900
Superficie utile m ²	44,74
Superficie disperdente S (m ²)	133,86
Volume lordo riscaldato V (m ³)	162,000
Rapporto S/V	0,826

IMPIANTI

Riscaldamento	Tipologia Caldaia autonoma	Anno di installazione 2001
	Potenza Nominale 24,40 kW	Combustibile Gpl
Acqua calda sanitaria	Tipologia Caldaia autonoma	Anno di installazione 2001
	Potenza Nominale 24,40 kW	Combustibile Gpl
Raffrescamento	Tipologia	Anno di installazione
	Potenza Nominale	Combustibile
Fonti rinnovabili	Tipologia	Anno di installazione
	Energia annuale prodotta (kWh _e ; kWh _t)	

PROGETTAZIONE

Progettista architettonico	Giuseppe Lorenzin	Tel	fax
	Indirizzo		
Progettista impianti	Elisabetta Dallapiccola	Tel	fax
	Indirizzo Borgo Valsugana		

COSTRUZIONE

Direttore lavori	Giuseppe Lorenzin	Tel	fax
	Indirizzo		
Costruttore	Paolo Lira	Tel	fax
	Indirizzo Castelnuovo		

**ATTESTATO di
PRESTAZIONE ENERGETICA**

Categoria E 1 - edifici adibiti a residenza e assimilabili

CODICE CERTIFICATO AA00152-55**DATA EMISSIONE** 30/08/2016**DATI DI INGRESSO****Progetto energetico** legge 10/91 e impianti termotecnici **Rilevato sull'edificio** 06/08/2016**Provenienza e responsabilità** ing. Elisabetta Dallapiccola (firma legge 10), - dati presenti su legge 10, verificati per quanto possibile in loco.**SOPRALLUOGHI**

1) 06/08/2016 - riscontro dati presenti in legge 10 e controllo libretto caldaia

2)

3)

**SOFTWARE e
Metodologie di calcolo adottate****Denominazione** EC700**Produttore** Edilclima s.r.l.

Dichiarazione di rispondenza e garanzia di scostamento max dei risultati conseguiti inferiori al +/-5% rispetto ai valori della metodologia di calcolo di riferimento (UNI TS 11300) fornito da:

UNI/TS 11300 e norme correlate

NOTE - RACCOMANDAZIONI

Note : Le figure professionali sono relative all'ultima ristrutturazione (2000)

SOGGETTO CERTIFICATORE**Certificatore** Severino Sala

OdA AA

n. elenco 00152

Nome Cognome Titolo Dott.Ing. Severino Sala

Tel 0461/763520 fax

0461/763520

Indirizzo Via a Telvana, 6 - 38050 - Telve Di Sopra

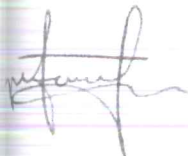
il sottoscritto assevera, sotto la propria responsabilità, la conformità del presente attestato alle disposizioni provinciali, nonché dichiara la propria indipendenza e l'assenza di conflitti di interesse ai sensi degli art. 359 e art.481 del codice penale

TIMBRO E FIRMA**ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROV. DI TRENTO**dott. ing. Severino Sala
Ing. civile e ambientale, industriale e dell'informazione
ISCR. ALBO N° 2755 - Sezione A degli ingegneri

certificatore Severino Sala, iscritto all'Elenco Certificatori di Odatech con
AA00152, ha effettuato il pagamento di € 36,60 per l'emissione dell'Attestato di Certificazione
energetica (ACE) n° **AA00152-55**.

Il presente documento non ha valore fiscale. Gli enti provinciali preposti al controllo degli attestati energetici potranno chiedere
di questo documento per verificare la validità dell'APE.

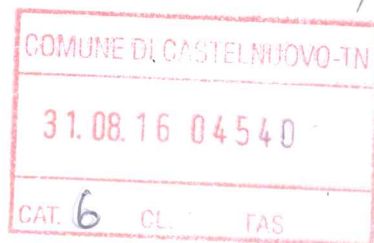
rettore di Odatech
Francesco Gasperi





Provincia Autonoma di Trento

ai sensi della direttiva europea 2010/31/UE, 19 maggio 2010
L. 4 marzo 2008, n. 1 - D.P.P. 13 luglio 2009 n. 11 13/Leg.



ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA

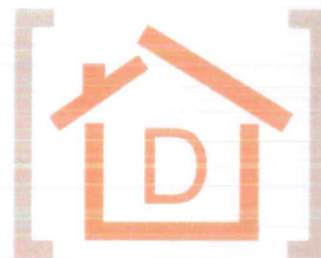
Categoria E 1: edifici adibiti a residenza e assimilabili

CODICE CERTIFICATO AA00152-56

DATA EMISSIONE 30/08/2016

DATI GENERALI

Rif. catastali C.C.	BORGIO (Borgo Valsugana)	p.ed.1127
sub.	3 foglio 17	p.m.
PROPRIETARIO	COMUNE DI CASTELNUOVO	
CODICE FISCALE	00291140226	
INDIRIZZO EDIFICIO	loc. Sella	
COMUNE	Borgo Valsugana	
ZONA CLIMATICA	E	GRADI GIORNO 2984

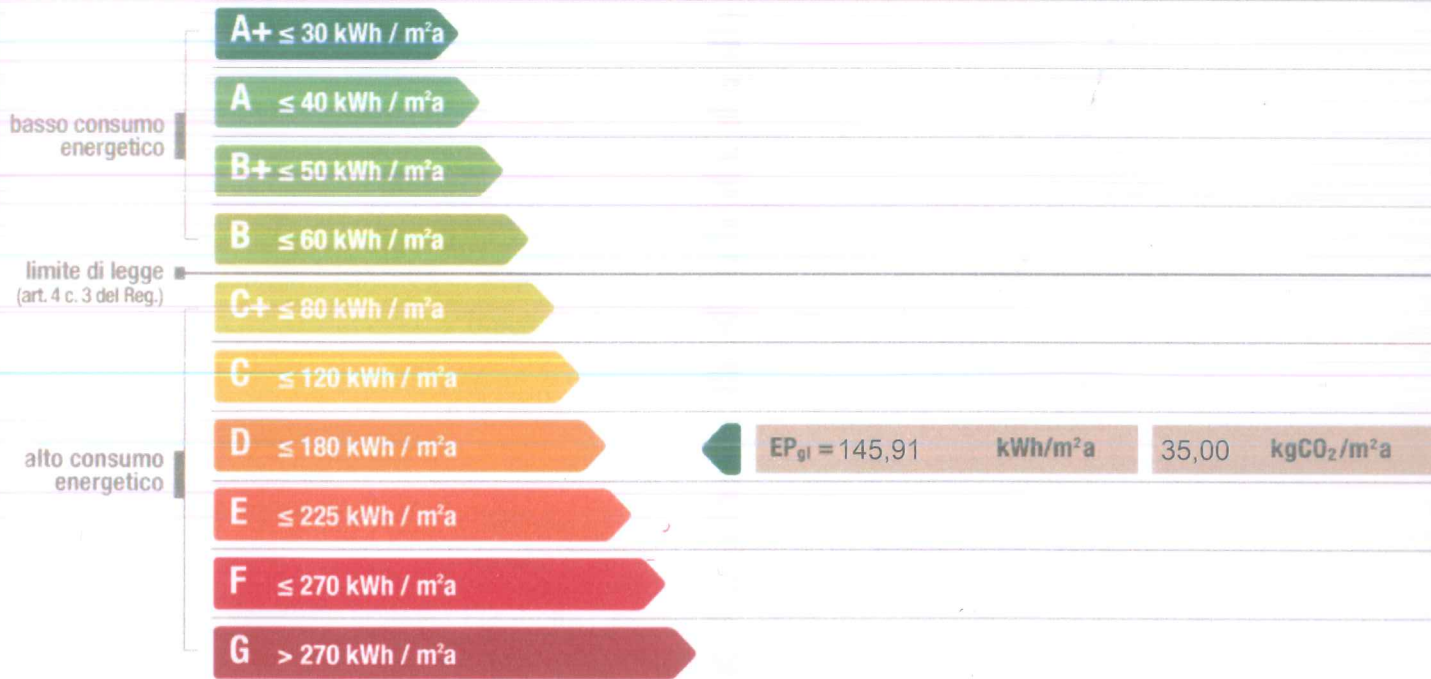


Classificazione energetica

Classe

ENERGIA PRIMARIA GLOBALE

EMISSIONI DI CO₂



Prestazioni energetiche parziali

Energia primaria invernale

EP_i = 122,33

kWh/m²a

Energia primaria acqua calda sanitaria

EP_{acs} = 23,58

kWh/m²a

Energia primaria estiva

EP_{e, invol} =

I

II

III

IV

V

Prestazione energetica globale nel comune di ubicazione

Energia primaria globale

EP_{gl} = 160,32

kWh/m²a

**ATTESTATO di
PRESTAZIONE ENERGETICA**

Categoria E 1: edifici adibiti a residenza e assimilabili

CODICE CERTIFICATO AA00152-56**DATA EMISSIONE** 30/08/2016**EDIFICIO**

Descrizione intervento	Altro
Tipologia edilizia	Multiunità a blocco
Tipologia costruttiva	Pesante
N° appartamenti	1
Destinazione d'uso	E1 (2) Residenziale con occupazione saltuaria
Anno di costruzione	1900
Superficie utile m ²	56,68
Superficie disperdente S (m ²)	143,73
Volume lordo riscaldato V (m ³)	200,000
Rapporto S/V	0,719

IMPIANTI

Riscaldamento	Tipologia Caldaia autonoma	Anno di installazione 2001
	Potenza Nominale 24,40 kW	Combustibile Gpl
Acqua calda sanitaria	Tipologia Caldaia autonoma	Anno di installazione 2001
	Potenza Nominale 24,40 kW	Combustibile Gpl
Raffrescamento	Tipologia	Anno di installazione
	Potenza Nominale	Combustibile
Fonti rinnovabili	Tipologia	Anno di installazione
	Energia annuale prodotta (kWh _e ; kWh _t)	

PROGETTAZIONE

Progettista architettonico	Giuseppe Lorenzin	Tel	fax
	Indirizzo		
Progettista impianti	Elisabetta Dallapiccola	Tel	fax
	Indirizzo Borgo Valsugana		

COSTRUZIONE

Direttore lavori	Giuseppe Lorenzin	Tel	fax
	Indirizzo		
Costruttore	Paolo Lira	Tel	fax
	Indirizzo Castelnuovo		



ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA

Categoria E 1 - edifici adibiti a residenza e assimilabili

CODICE CERTIFICATO AA00152-56

DATA EMISSIONE 30/08/2016

DATI DI INGRESSO

Progetto energetico legge 10/91 e impianti termotecnici **Rilevato sull'edificio** 06/08/2016

Provenienza e responsabilità ing. Elisabetta Dallapiccola (firma legge 10) - dati indicati su leggi 10, verificati per quanto possibile in loco.

SOPRALLUOGHI

1) 06/08/2016 - riscontro dati presenti in legge 10 e controllo libretto caldaie

2)

3)

SOFTWARE e Metodologie di calcolo adottate

Denominazione EC700

Produttore Edilclima s.r.l.

Dichiarazione di rispondenza e garanzia di scostamento max dei risultati conseguiti inferiori al +/-5% rispetto ai valori della metodologia di calcolo di riferimento (UNI TS 11300) fornito da:

UNI/TS 11300 e norme correlate

NOTE - RACCOMANDAZIONI

Note : Le figure professionali sono relative all'ultima ristrutturazione (2000)

SOGGETTO CERTIFICATORE

Certificatore Severino Sala

OdA AA

n. elenco 00152

Nome Cognome Titolo Dott.Ing. Severino Sala

Tel 0461/763520 fax

0461/763520

Indirizzo Via a Telvana, 6 - 38050 - Telve Di Sopra

il sottoscritto assevera, sotto la propria responsabilità, la conformità del presente attestato alle disposizioni provinciali, nonché dichiara la propria indipendenza ed imparzialità, ai sensi degli art. 359 e art.481 del codice penale

TIMBRO E FIRMA

**ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROV. DI TRENTO**
dott. ing. Severino Sala
Ing. civile e ambientale, industriale e dell'informazione
ISCR. ALBO N° 2755 - Sezione A degli ingegneri

Certificatore Severino Sala, iscritto all'Elenco Certificatori di Odatech con n° **AA00152**, ha effettuato il pagamento di € 36,60 per l'emissione dell'Attestato di Certificazione Energetica (ACE) n° **AA00152-56**.

NOTA: Il presente documento non ha valore fiscale. Gli enti provinciali preposti al controllo degli attestati energetici potranno chiedere copia di questo documento per verificare la validità dell'APE.

Direttore di Odatech
Ing. Francesco Gasperi



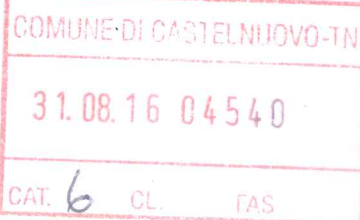


Provincia Autonoma di Trento

sensu della direttiva europea 2010/31/UE, 19 maggio 2010
P. 4 marzo 2008, n. 1 - D.P.P. 13 luglio 2009 n. 11 13/Leg.

ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA

Categoria E 1: edifici adibiti a residenza e assimilabili



CODICE CERTIFICATO AA00152-57

DATA EMISSIONE 30/08/2016

DATI GENERALI

Rif. catastali C.C.	BORGIO (Borgo Valsugana)	p.ed.1127
sub.	4	foglio 17 p.m.
PROPRIETARIO	COMUNE DI CASTELNUOVO	
CODICE FISCALE	00291140226	
INDIRIZZO EDIFICIO	loc. Sella	
COMUNE	Borgo Valsugana	
ZONA CLIMATICA	E	GRADI GIORNO 2984



Classificazione energetica	Classe	ENERGIA PRIMARIA GLOBALE	EMISSIONI DI CO ₂
basso consumo energetico	A+ ≤ 30 kWh / m ² a		
	A ≤ 40 kWh / m ² a		
	B+ ≤ 50 kWh / m ² a		
limite di legge (art. 4 c. 3 del Reg.)	B ≤ 60 kWh / m ² a		
	C+ ≤ 80 kWh / m ² a		
	C ≤ 120 kWh / m ² a		
alto consumo energetico	D ≤ 180 kWh / m ² a	EP _{gl} = 137,17 kWh/m ² a	33,00 kgCO ₂ /m ² a
	E ≤ 225 kWh / m ² a		
	F ≤ 270 kWh / m ² a		
	G > 270 kWh / m ² a		

Prestazioni energetiche parziali

Energia primaria invernale

EP_i = 115,28

kWh/m²a

Energia primaria acqua calda sanitaria

EP_{acs} = 21,89

kWh/m²a

Energia primaria estiva

EP_{e, invol} =

I II III IV V

Prestazione energetica globale nel comune di ubicazione

Energia primaria globale

EP_{gl} = 149,28

kWh/m²a

**ATTESTATO di
PRESTAZIONE ENERGETICA**

Categoria E 1 edifici adibiti a residenza e assimilabili

CODICE CERTIFICATO AA00152-57**DATA EMISSIONE** 30/08/2016**EDIFICIO**

Descrizione intervento	Altro
Tipologia edilizia	Multiunità a blocco
Tipologia costruttiva	Pesante
N° appartamenti	1
Destinazione d'uso	E1 (2) Residenziale con occupazione saltuaria
Anno di costruzione	1900
Superficie utile m ²	69,94
Superficie disperdente S (m ²)	147,94
Volume lordo riscaldato V (m ³)	244,000
Rapporto S/V	0,606

IMPIANTI

Riscaldamento	Tipologia Caldaia autonoma	Anno di installazione 2001
	Potenza Nominale 24,40 kW	Combustibile Gpl
Acqua calda sanitaria	Tipologia Caldaia autonoma	Anno di installazione 2001
	Potenza Nominale 24,40 kW	Combustibile Gpl
Raffrescamento	Tipologia	Anno di installazione
	Potenza Nominale	Combustibile
Fonti rinnovabili	Tipologia	Anno di installazione
	Energia annuale prodotta (kWh _e ; kWh _t)	

PROGETTAZIONE

Progettista architettonico	Giuseppe Lorenzin	Tel	fax
	Indirizzo Borgo Valsugana		
Progettista impianti	Elisabetta Dallapiccola	Tel	fax
	Indirizzo Borgo Valsugana		

COSTRUZIONE

Direttore lavori	Giuseppe Lorenzin	Tel	fax
	Indirizzo		
Costruttore	Paolo Lira	Tel	fax
	Indirizzo Castelnuovo		



ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA

Categoria E 1 - edifici adibiti a residenza e assimilabili

CODICE CERTIFICATO AA00152-57

DATA EMISSIONE 30/08/2016

DATI DI INGRESSO

Progetto energetico legge 10/91 e impianti termotecnici **Rilievo sull'edificio** 06/08/2016
Provenienza e responsabilità ing. Elisabetta Dallapiccola (firma legge 10) - dati indicati su legge 10, verificati per quanto possibile in loco

SOPRALLUOGHI

1) 06/08/2016 - riscontro dati presenti in legge 10 e controllo libretto caldaia

2)

3)

SOFTWARE e Metodologie di calcolo adottate

Denominazione EC700

Produttore Edilclima s.r.l.

Dichiarazione di rispondenza e garanzia di scostamento max dei risultati conseguiti inferiori al +/-5% rispetto ai valori della metodologia di calcolo di riferimento (UNI TS 11300) fornito da:

UNI/TS 11300 e norme correlate

NOTE - RACCOMANDAZIONI

Note : Le figure professionali sono relative all'ultima ristrutturazione (2000)

SOGGETTO CERTIFICATORE

Certificatore Severino Sala

OdA AA

n. elenco 00152

Nome Cognome Titolo Dott.Ing. Severino Sala

Tel 0461/763520 fax 0461/763520

Indirizzo Via a Telvana, 6 - 38050 - Telve Di Sopra

il sottoscritto assevera, sotto la propria responsabilità, la conformità del presente attestato alle disposizioni provinciali, nonché dichiara la propria indipendenza ed imparzialità ai sensi degli art. 359 e art.481 del codice penale

TIMBRO E FIRMA

ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROV. DI TRENTO

dott. ing. Severino Sala

Ing. civile e ambientale, industriale e dell'informazione
ISCR. ALBO N° 2755 - Sezione A degli ingegneri

Certificatore Severino Sala, iscritto all'Elenco Certificatori di Odatech con
n° **AA00152**, ha effettuato il pagamento di € 36,60 per l'emissione dell'Attestato di Certificazione
energetica (ACE) n° **AA00152-57**.

NOTA: Il presente documento non ha valore fiscale. Gli enti provinciali preposti al controllo degli attestati energetici potranno chiedere
la copia di questo documento per verificare la validità dell'APE.

Direttore di Odatech
Ing. Francesco Gasperi



Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
Ceppinati Claudio

IL SEGRETARIO COMUNALE
Iuni dott.ssa Silvana

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi degli art. 20 e 21 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).