

Studio Tecnico Geom. Stefano Cova
Via di Naion 18 – fraz Taio
38012 Predaia (TN) P.IVA 01205430224
stefacova@gmail.com – cell. 335446781

Spett. le A.P.S.P. Anaunia
Via Thomas A. Edison n. 20
38012 Predaia (TN)

OGGETTO: Dichiarazione di invarianza del valore di stima, di cui al Rapporto di valutazione immobiliare del 27 dicembre 2023, relativo al compendio immobiliare situato in Predaia, Via Desiderio Reich n. 3 fraz. di Taio.

Dichiarazione di invarianza del valore di stima

(Atto integrativo al Rapporto di valutazione immobiliare del 27 dicembre 2023)

Il sottoscritto geom. Stefano Cova, iscritto all'Albo professionale del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Trento, al numero 1324, con studio professionale in Predaia, Via di Naion n. 18, fraz. Taio, in qualità di tecnico stimatore incaricato.

Premesso che

- In data 27 dicembre 2023, lo scrivente ha redatto un formale Rapporto di valutazione, avente ad oggetto il compendio immobiliare situato Predaia, Via Desiderio Reich n. 3 fraz. di Taio.

Con riferimento al Libro Fondiario, il compendio immobiliare risulta intavolato in **C.C. Taio**:

- **p.ed. 620, porzione materiale 1, Partita Tavolare 1193**
- **p.ed. 29, porzione materiale 4, Partita Tavolare 289.**

- Nella suddetto Rapporto di valutazione immobiliare, il valore di mercato dei beni veniva stimato in **€ 82.000,00 (ottantaduemila/00 euro)**.

- È interesse della proprietà **A.P.S.P. Anaunia di Predaia**, disporre di un aggiornamento tecnico che attesti l'attualità di tale valore alla data odierna, ai fini di espletare la procedura ad evidenza pubblica per l'alienazione del compendio immobiliare.

Tutto ciò premesso, lo scrivente tecnico,

dichiara e attesta sotto la propria responsabilità, quanto segue:

- Invarianza dello stato di fatto e di diritto

In data odierna lo scrivente ha effettuato un nuovo sopralluogo presso l'immobile, constatando che:

- ✓ non sono intervenute modifiche strutturali, ampliamenti o variazioni distributive interne rispetto ai rilievi del dicembre 2023;
- ✓ Lo stato conservativo e manutentivo risulta coerente con quanto descritto nella perizia originaria.
- ✓ Non risultano presentate nuove pratiche edilizie (CILA, SCIA, ecc.) né variazioni catastali.

- Analisi del mercato immobiliare locale (periodo gennaio 2024 – marzo 2026).

Esaminati i dati dell'Osservatorio del mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate per la zona omogenea di riferimento, nonché i valori di libero mercato per immobili comparabili nel Comune di Predaia, zona centrale di Taio, si rileva che l'andamento dei prezzi nel biennio ha mostrato una sostanziale stabilità, con fluttuazioni statisticamente non rilevanti ai fini del valore finale complessivo.

Alla luce delle verifiche tecniche condotte, si certifica che il valore di mercato determinato nel Rapporto di valutazione immobiliare del 27 dicembre 2023, asseverato davanti al Cancelliere del Giudice di Pace di Cles il giorno 11 gennaio 2024, pari al valore di **€ 82.000,00 (ottantaduemila/00 euro)**, è da ritenersi **pienamente valido, congruo e attuale anche alla data odierna**.

La presente dichiarazione di invarianza ha valore esclusivamente se letta e utilizzata congiuntamente al Rapporto di valutazione immobiliare del 27 dicembre 2023, di cui costituisce parte integrante e sostanziale.

Lo scrivente conferma tutte le assunzioni, le metodologie di stima e le clausole limitative già espresse nell'elaborato originario.

Predaia, 26/03/2026

geom. Stefano Cova