



# TRIBUNALE ORDINARIO - BOLZANO - BOZEN

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 54/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

██  
██

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

dott. Massimiliano Segarizzi

CUSTODE:

avv. Elian Reinstalder

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/05/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**ing. Luca Pallaver**

CF:PLLLCU67C11A952J

con studio in BOLZANO (BZ) via carducci 3

telefono: 0471300250

email: luca@pallaver.it

PEC: luca.pallaver@cert.ingbz.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BOLZANO - BOZEN - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
54/2023

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **appartamento** a LACES Via Val Venosta 75, frazione Coldrano, della superficie commerciale di **259,94** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento è sito in un edificio a torre sito in zona agricola, dista circa un chilometro dal centro della frazione di Coldrano, circa 500 metri dalla stazione ferroviaria di Coldrano Martello sulla linea della Val Venosta. L'abitato di Laces dista circa 4 km, poco meno del centro di Silandro dove sono presenti i principali servizi.

Lo stabile è di recente costruzione, è occupato dalla proprietà da circa due anni e mezzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di 2.40 m. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 464 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana 636, scheda -, zona censuaria -, categoria A/2, classe 2, consistenza 10,5 vani, rendita 1.165,90 Euro, indirizzo catastale: Via Val Venosta, 75, piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Accatastamento novembre 2021  
porzione materiale 1
- foglio 4 particella 464 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana 636, zona censuaria -, categoria C/6, classe 1, consistenza 82 mq, rendita 287,98 Euro, indirizzo catastale: Via Val Venosta, 75, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Accatastamento novembre 2021  
Porzione materiale 1
- foglio 4 particella 767/1 (catasto terreni), sezione urbana II, partita 669, qualità/classe 2, superficie 1669, reddito agrario 14,22 €, reddito dominicale 28,44 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2021.

**A.1** **box doppio.**

**A.2** **cantina.** cantina sub 4

**A.3** **terreno agricolo.**

Identificazione catastale:

- C.C. COLDRANO particella 767/1 foglio 4 partita tavolare 669/II, porzione -, qualità classe Frutteto - 2, superficie 1669, reddito dominicale 2844,0000, reddito agrario 1422,0000

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

**259,94 m<sup>2</sup>**



Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>58,04 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 736.573,20</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 699.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>23/05/2024</b>

### **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
Al momento del sopralluogo l'immobile è occupato dalla famiglia del proprietario.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

L'immobile fa parte di un edificio composto da sole due unità immobiliari, entrambe gravate da ipoteche.

Sulla sola pm 1 grava il vincolo di cui all'art. 79 della L.P. 11.08.1997, n.13, vincolo di occupazione dell'abitazione per alloggio convenzionato.

In data 1. luglio 2020 è entrata in vigore la nuova legge provinciale «Territorio e paesaggio», la quale ha abrogato la precedente legge provinciale L.P. 13/1997, mantenendo, però, in vigore i vincoli di cui all'art. 79 L.P. 13/1997.

L'immobile può essere posseduto da persone fisiche e giuridiche senza particolari condizioni, tuttavia questo deve essere occupato da persone con i seguenti requisiti:

- - Residenza anagrafica in provincia al momento del rilascio della concessione edilizia; o ? residenza anagrafica da almeno cinque anni consecutivi in provincia; o
  - lavoro nel territorio provinciale; o
  - residenza anagrafica in provincia per almeno cinque anni consecutivi prima di un periodo di residenza fuori dalla provincia;
- nessun componente del nucleo familiare deve essere proprietario di un'abitazione adeguata al fabbisogno della famiglia in località facilmente raggiungibile dal posto di lavoro o di residenza.

Obblighi per i possessori di alloggio convenzionato:

- Occupazione e trasferimento della residenza anagrafica entro un anno dal rilascio della licenza d'uso/agibilità
- rioccupazione dell'alloggio divenuto libero e trasferimento della residenza anagrafica entro sei mesi
- comunicazione al Comune entro 30 giorni dalla scadenza dei seguenti termini:
  - - 1 anno dalla licenza d'uso/agibilità, se il termine per l'occupazione non è rispettato
  - - 6 mesi da quando l'alloggio si è reso libero, se il termine per la rioccupazione non è rispettato
- nei primi venti anni il canone di locazione non può superare il canone provinciale

Nel caso non venissero rispettati gli obblighi di cui sopra la legge urbanistica prevede sanzioni amministrative.



#### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Vincolo di occupazione dell'abitazione ai sensi dell'articolo 79 della L.P. 11.08.1997, n. 13, intavolato il 29/12/2016 a Silandro G.N. 4044/3.

La formalità è riferita solamente a pm 1

#### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, intavolata il 06/06/2023 a Silandro G.N. 1597/1, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 25000

ipoteca **giudiziale** attiva, intavolata il 17/11/2022 a Silandro G.N. 2731/1, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 23087,88.

Importo capitale: 28087,88

ipoteca **giudiziale** attiva, intavolata il 02/03/2023 a Silandro G.N. 561/1, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 10000

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, intavolata il 02/05/2023 a Silandro G.N. 1105/2, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

pignoramento, intavolata il 09/05/2023 a Silandro G.N. 1165/1, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 750,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>



Ulteriori avvertenze:

Non essendo formalmente formato un condominio non sono chiari nè i costi di gestione, nè se vi siano interventi straordinari programmati. Si informa che gli impianti non sono dotati di contocalorie, per cui la contabilizzazione dell'energia consumata dai due appartamenti serviti dalla caldaia a pellet va gestita con la proprietà dell'altra unità.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

L'immobile è stato realizzato dalla proprietà.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia N. **2016/114/0** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Demoricostruzione di un edificio di civile abitazione, rilasciata il 19/12/2016 con il n. 2016/123 di protocollo

Concessione edilizia N. **2016/114/1** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Demolizione e ricostruzione della casa d'abitazione, rilasciata il 19/11/2019 con il n. 19108 di protocollo.

Prolungamento concessione edilizia

Concessione edilizia N. **2016/114/2** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Demolizione e ricostruzione della casa d'abitazione, costruzione di posti auto-garage in pertinenza., rilasciata il 28/12/2020 con il n. 0020459 di protocollo.

Secondo prolungamento termini di concessione e voltura ai nuovi proprietari

Concessione edilizia N. **2016/114/3** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di 1° Progetto di variante per la demolizione e ricostruzione della casa d'abitazione, costruzione di posti auto-garage in pertinenza, rilasciata il 26/04/2021 con il n. 30/2021 di protocollo

Concessione edilizia N. **2016/114/4** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di 2° Progetto di variante per la demolizione e ricostruzione della casa d'abitazione, costruzione di posti auto-garage in pertinenza, rilasciata il 24/09/2021 con il n. 57/2021 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Verde agricolo

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lievi difformità nei muri di divisione al piano terra, nelle posizioni delle aperture e nei sensi di apertura dei cancelli metallici.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria



L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Perfezionamento ottenimento pratica edilizia, ottenimento Dichiarazioni di Conformità impianti: €5.000,00
- CILA in sanatoria : €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: due mesi.

L'appartamento risulta conforme a quanto autorizzato, risulta mancare la licenza d'uso.



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



BENI IN LACES VIA VAL VENOSTA 75, FRAZIONE COLDRANO

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a LACES Via Val Venosta 75, frazione Coldrano, della superficie commerciale di **259,94** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento è sito in un edificio a torre sito in zona agricola, dista circa un chilometro dal centro della frazione di Coldrano, circa 500 metri dalla stazione ferroviaria di Coldrano Martello sulla linea della Val Venosta. L'abitato di Laces dista circa 4 km, poco meno del centro di Silandro dove sono presenti i principali servizi.

Lo stabile è di recente costruzione, è occupato dalla proprietà da circa due anni e mezzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di 2.40 m. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 464 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana 636, scheda -, zona censuaria -, categoria A/2, classe 2, consistenza 10,5 vani, rendita 1.165,90 Euro, indirizzo catastale: Via Val Venosta, 75, piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Accatastamento novembre 2021  
porzione materiale 1
- foglio 4 particella 464 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana 636, zona censuaria -, categoria C/6, classe 1, consistenza 82 mq, rendita 287,98 Euro, indirizzo catastale: Via Val Venosta, 75, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Accatastamento novembre 2021  
Porzione materiale 1
- foglio 4 particella 767/1 (catasto terreni), sezione urbana II, partita 669, qualita/classe 2, superficie 1669, reddito agrario 14,22 €, reddito dominicale 28,44 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2021.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Silandro). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

ottimo

esposizione:

eccellente

luminosità:

eccellente

panoramicità:

ottimo

impianti tecnici:

ottimo

stato di manutenzione generale:

buono

servizi:

ottimo

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è sito al piano terra e al piano primo del fabbricato. Il piano secondo è occupato dall'altra unità che compone l'immobile.



Il garage è aperto e condivide la rampa e gli spazi di manovra con l'altro garage di pertinenza della seconda unità immobiliare.

Ad oggi l'edificio non è servito da impianto ascensore, ma il progetto prevede la predisposizione per poterlo installare successivamente.

L'appartamento è composto da:

al piano terra: cucina-soggiorno, ingresso con funzione distributiva e TagesWC, stanza e bagno di pertinenza,

scala interna di collegamento,

al piano primo: disimpegno, terrazza, due stanze da letto ognuna con bagno in camera e camera a sud con sgabuzzino.

La zona giorno e una stanza al primo piano hanno affaccio verso la val Martello a sud e verso ovest, le altre due stanze da letto hanno affaccio ad ovest e a nord.

Al piano interrato oltre all'ampio spazio per il parcheggio degli autoveicoli sono presenti 3 cantine, due comprese nel subalterno 1 e una nel subalterno 4.

Al piano terra la proprietà comprende anche l'estensione del giardino identificata catastalmente come P.F. 767/1 C.C. COLDRANO.

L'immobile è occupato dalla proprietà.

Si deve prevedere di eseguire una nuova pitturazione delle superfici intonacate.

Degli Impianti:

*ascensore*: Impianto non presente, ma vano predisposto.



*termico*: Comune con alimentazione in pellets i diffusori sono in pavimento radiante conformità: Assente. Manca la dichiarazione di conformità dell'idraulico e dello spazzacamino.



Delle Componenti Edilizie:

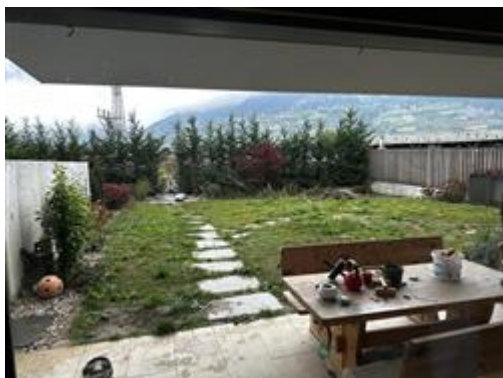
*manto di copertura*: realizzato in Legno. Copertura a verde pensile.



*infissi esterni*: legno realizzati in legno. Telaio ed anta a filo.



*pareti esterne*: costruite in laterizio con coibentazione in cappotto, il rivestimento è realizzato in colore bianco







CLASSE ENERGETICA:

[39 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

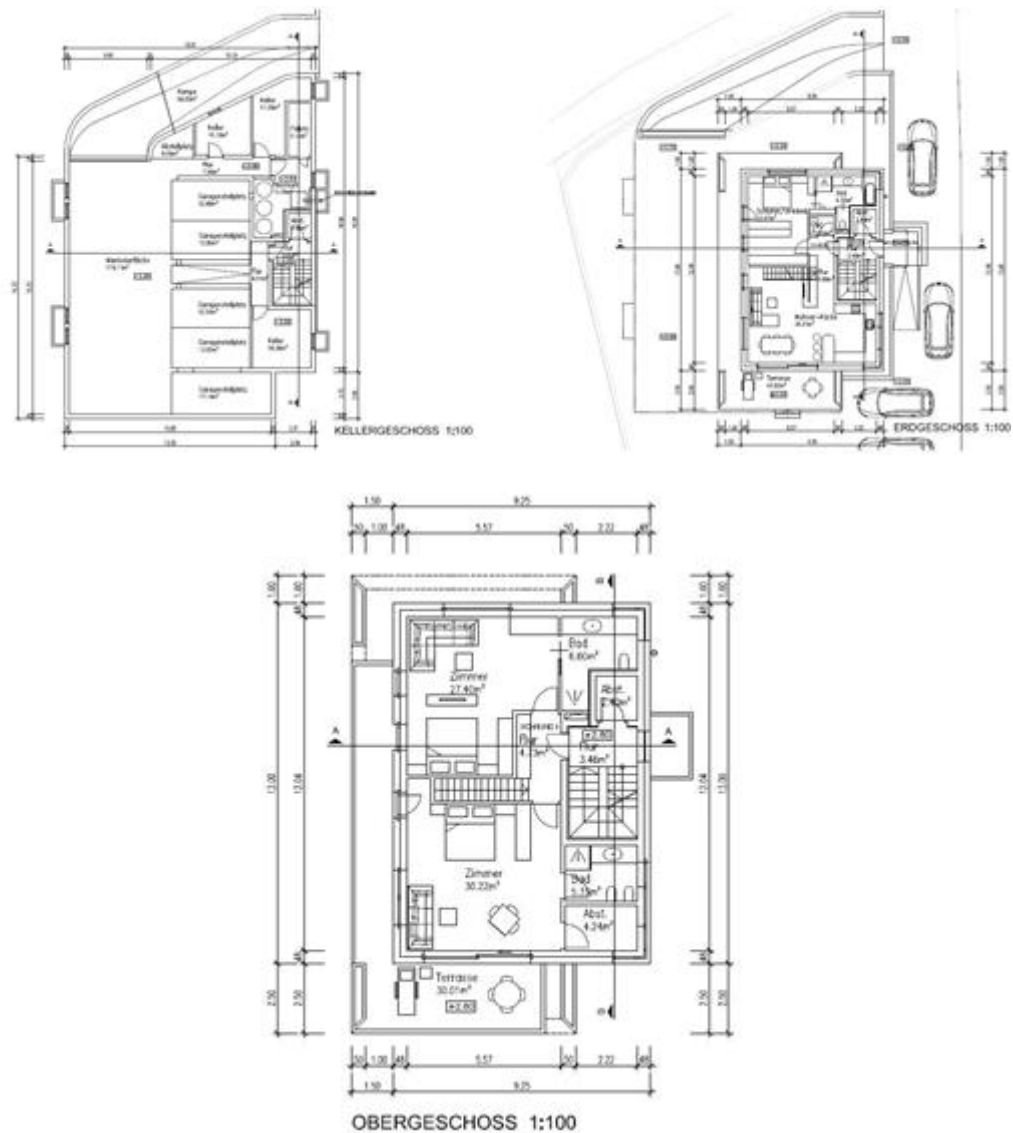
Certificazione APE N. 2021-08925 (certificato CasaClima) registrata in data 28/10/2021

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento Sub I	202,80	x	100 %	=	202,80
Cantine	30,70	x	50 %	=	15,35
Terrazze	79,00	x	25 %	=	19,75
Giardino P.Ed. 464 sub 4 - superficie entro la superficie dell'unità immobiliare	202,80	x	10 %	=	20,28
Giardino P.Ed. 464 sub 4 - superficie eccedente la superficie dell'unità immobiliare	88,20	x	2 %	=	1,76
<b>Totale:</b>	<b>603,50</b>				<b>259,94</b>





**ACCESSORI:**

**box doppio.**

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Garage sub 4	74,50	x	50 %	=	37,25
<b>Totale:</b>	<b>74,50</b>				<b>37,25</b>

**cantina. cantina sub 4**

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina sub 4	16,40	x	25 %	=	4,10
<b>Totale:</b>	<b>16,40</b>				<b>4,10</b>

**terreno agricolo.**

Identificazione catastale:



- C.C. COLDRANO particella 767/1 foglio 4 partita tavolare 669/II, porzione -, qualità classe Frutteto - 2, superficie 1669, reddito dominicale 2844,0000, reddito agrario 1422,0000

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Giardino	1.669,00	x	1 %	=	16,69
<b>Totale:</b>	<b>1.669,00</b>				<b>16,69</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dati i valori dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia delle entrate, che per la zona periferica e rurale, indica un valore per abitazioni civili in stato conservativo ottimo compreso tra i 1'700 ed i 2'600 E/m<sup>2</sup>, dati i valori degli annunci immobiliari attuali mediamente 3'050 E/m<sup>2</sup>, date le informazioni perse dagli operatori del settore immobiliare e dalla banca dati del borsino immobiliare si ritiene che il valore medio di riferimento per la zona possa essere preso pari ad 2'480 E/m<sup>2</sup>. Tenendo conto dei seguenti fattori correttivi per rapportare il bene al valore comparabile del segmento di mercato, il valore unitario arrotondato dell'immobile viene valutato in 2'340 E/m<sup>2</sup>.

valore di riferimento	2'480.00 €
coefficiente per stato a nuovo	1.05
coefficiente per posizione periferica	0.92
coefficiente per assenza ascensore	0.95
coefficiente per esposizione	1.03
coefficiente per presenza spazi comuni	1.02
coefficiente per dotazioni impiantistiche	0.98
valore unitario di stima	2'343.24 €

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	259,94	x	2.340,00	=	<b>608.259,60</b>
Valore superficie accessori:	58,04	x	2.340,00	=	<b>135.813,60</b>
					<b>744.073,20</b>

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):** **€. 744.073,20**



**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 744.073,20**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima che si è ritenuto maggiormente opportuno adottare è quello sintetico comparativo, che individua i valori unitari espressi dal mercato locale, riferiti ad analoghi beni oggetto di scambi e compravendita, nel periodo attuale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Silandro, ufficio tecnico di Comune di Laces, agenzie: della valle Venosta e Burgraviato, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	259,94	58,04	744.073,20	744.073,20
				<b>744.073,20 €</b>	<b>744.073,20 €</b>

#### *Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il bene potrebbe essere diviso in due unità immobiliari, ma si ritiene che, visto il taglio e la zona, sia più opportuno lasciare l'unità immobiliare della consistenza attuale.

Si potrebbe anche valutare di scoroporare la sola P.F. 767/1 (giardino a sud) anche se questa è interamente recintata con muro di confine ed è accessibile solamente dalla P.Ed. 464 (casa di abitazione), per cui le opere necessarie a renderlo coltivabile lo ne riducono la commerciabilità. Il giardino vede, altresì, la presenza dell'elettrodotto sulla porzione a sud.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 736.573,20**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali **€. 36.828,66**



spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Riduzione per arrotondamento: €. 744,54

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 699.000,00

data 23/05/2024

il tecnico incaricato  
ing. Luca Pallaver

