



TRIBUNALE ORDINARIO - BOLZANO - BOZEN

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

48/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
GLAS SMART VETRO SRL

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dr. GE Massimiliano Segarizzi

CUSTODE:
Avv. Cristina Laurenza

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/01/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Christian Liberi

CF:LBRCRS65R03A952D
con studio in APPIANO SULLA STRADA DEL VINO (BZ) Via Pillhof 53
telefono: 0471270425
email: christian@studioliberi.it
PEC: christian.liberi@pec.eppi.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BOLZANO - BOZEN - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
48/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villetta a schiera laterale a VERANO Via Loambichl nr. 42/44, della superficie commerciale di 219,71 mq per la quota di:

- 2/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di stima si trova a **Verano** e si tratta della **porzione lato est di una casa bifamiliare cielo-terra**, inserita in un contesto residenziale, costruita nel 2015.

Verano si trova su una soleggiata altura del Monzoccolo (Tschöggberg). Il comune con ca. 1000 abitanti è posto ad una quota di 1.200 mslm ed è raggiungibile grazie ad una strada che inizia a Meltina o ad Avelengo, come anche grazie ad una funivia che parte da Postal. Il paese è caratterizzato da una diffusa tranquillità, senza traffico veicolare passante ed immerso nella natura. Il posto è adatto alla residenza ma anche alle escursioni che si possono effettuare nei dintorni di Verano come per esempio al cosiddetto "Knotnkino", un particolare belvedere.

L'edificio ha due ingressi contrapposti: uno carrabile lato valle sulla Via Loambichl che permette di accedere al garage interrato e, mediante una scala esterna, al giardino del piano terra; il secondo ingresso si trova sul lato opposto (lato monte, sempre sulla Via Loambichl) a livello del piano terra ed è soltanto pedonale, con un passaggio su parte della P.ed. 575 e servitù iscritta al Libro Fondario (vedasi sub GN 8444). Visto l'elevato dislivello fra le due strade di accesso, sul lato Nord-est e sud-est sono stati realizzati due muri in cemento armato a contenimento del terrapieno. E' dotato di impianto di riscaldamento autonomo con pompa di calore aria-acqua con potenzialità < 35 kW.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, terra, primo e secondo, ha un'altezza interna di 2,60. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 576 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana II, partita 392 , categoria A/2, classe 1, consistenza 11,5 vani, rendita 890,89 Euro, indirizzo catastale: Via Loambichl nr. 44 , piano: S1, T, 1 e 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: L'immobile confina a Nord-est con una strada comunale p.f. 677/5 (Via Loambichl), a Sud-Est con un terreno p.f. 678/2, a Sud-Ovest sempre con la strada comunale (Via Loambichl) ed a Nord-Ovest con la P.ed. 575 (altra metà della bifamiliare).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2015.

A.1 box doppio, composto da 1 vano.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 576 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana II, partita 392, categoria C/6, classe 1, consistenza 48 mq, rendita 151,22 Euro, indirizzo catastale: Via Loambichl , piano: interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'ingresso al garage avviene dalla Via Loambichl lato valle



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	219,71 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	27,43 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 517.437,17
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 517.400,00
Data della valutazione:	10/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Occupato dal debitore e dalla sua famiglia.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

NOTA SUI VINCOLI INTAVOLATI (INFORMAZIONI DELL'UFFICIO 'EDILIZIA ABITATIVA AGEVOLATA' E DEL COMUNE DI VERANO)

- **Vincoli ai sensi dell'Art. 62 (Salvaguardia della funzione sociale degli alloggi agevolati) e Art. 86 (Garanzie contro la speculazione con aree cedute) della L.P. 17.12.1998 n. 13**

L'alloggio è gravato tavolarmente dal vincolo di cui all'art. 62 e 86 della l.p. 13/98 che è un vincolo ventennale nominativo con **scadenza in data 03.12.2035**. In caso di cancellazione del vincolo (**art. 62 della l.p. 13/98**) l'importo dovuto ammonta a **€ 42.750,00** (fino al 03.12.2025) ed a **€ 4.275,00** (dopo il 03.12.2025). Il calcolo dell'importo dovuto verrà effettuato con validità dalla data della registrazione del decreto di trasferimento. Visto che l'immobile è costruito su terreno agevolato del Comune e, dopo la restituzione dell'importo dovuto il vincolo sociale nei confronti della Provincia non sussisterà più, in base all'**articolo 86, comma 8-bis della l.p. 13/98**, tutti i nullaosta e le autorizzazioni, previsti dagli articoli 62 e seguenti, verranno rilasciati dal Sindaco.

L'aggiudicatario ha un anno di tempo (dalla data di rilascio del decreto di trasferimento) per decidere di svincolarsi o di scegliere una delle possibilità seguenti:

1. chiedere di **SUBENTRARE** nel vincolo perché è in possesso dei requisiti (per il controllo dei requisiti necessari per il subentro nell'agevolazione edilizia e nel vincolo sociale, è necessario contattare l'ufficio preposto e presentare un'apposita richiesta);
2. chiedere di darlo in **AFFITTO** a persone che sono in possesso dei requisiti (per informazioni sull'importo massimo del canone che si può chiedere e la modulistica per chiedere l'autorizzazione alla locazione, deve contattare l'ufficio preposto)
3. chiedere di **VENDERLO** a persone che hanno i requisiti e che si prendono a loro volta in carico il vincolo (per informazioni e la modulistica per richiedere l'autorizzazione alla vendita deve contattare l'ufficio preposto).

In ogni caso dovrà presentare specifica istanza alla Provincia. **SOLO IN QUESTI 3 CASI L'AGGIUDICATARIO NON DEVE RESTITUIRE NULLA.**

Se entro l'anno dalla data del decreto di trasferimento l'aggiudicatario NON sceglie una delle possibilità di cui sopra è in contravvenzione. Per ulteriori informazioni si rimanda alla mail allegata alla perizia.



• **Vincolo ai sensi dell'art. 86 della l.p. 13/97 di competenza del comune (Garanzie contro la speculazione con aree cedute)**

Questo vincolo riguarda l'acquisto del terreno a prezzo agevolato e non può essere cancellato prima di 20 anni dall'annotazione al tavolare; trascorsi 20 anni è possibile richiedere la cancellazione corrispondendo il 10% del costo di costruzione per il primo anno ed a scalare 1/10 del 10% fino all'esaurimento al trentesimo anno.

• **Vincolo ai sensi dell'art. 79 della l.p. 13/97 di competenza del comune**

Si tratta del convenzionamento a tempo indeterminato (non volontario) sull'alloggio - attuale art. 39 della L.P. 10 Luglio 2018 nr. 9 - Abitazioni per residenti.

Si elencano sommariamente i vincoli ed i requisiti per l'occupazione a norma di legge.

L'obiettivo di questi vincoli è garantire un alloggio alle persone che risiedono o lavorano in Alto Adige.

Requisiti per un'occupazione a norma di Legge

- Residenza anagrafica in Alto Adige da almeno cinque anni

oppure

- Posto di lavoro in Alto Adige

oppure

- Residenza anagrafica in Alto Adige per almeno cinque anni prima del trasferimento

I membri del nucleo familiare non possono essere proprietari o detenere usufrutto di un'abitazione idonea al fabbisogno della famiglia e facilmente raggiungibile dal posto di lavoro o di residenza.

Ulteriori requisiti per essere in regola

- Occupazione dell'abitazione entro un anno dall'agibilità nonché entro sei mesi da quando viene lasciata inabitata.
- Trasferimento della residenza anagrafica nell'abitazione.
- Comunicazione al Comune in caso di occupazione al di fuori dei termini stabiliti.
- Canone di locazione per i primi 20 anni entro i limiti provinciali.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

servitù: passaggio volontario, intavolata il 20/11/2015 G.N. 8444, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da art.3 A) del contratto.

La formalità è riferita solamente a p.ed. 576.

Passaggio a piedi e con veicoli, come da art.3 A) , B) e C) del contratto e piano allegato

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:

VINCOLI , intavolato il 04/09/2013 G.N. 5222, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da L.P. 17.12.1998 n. 13 - Ordinamento dell'edilizia abitativa agevolata.

La formalità è riferita solamente a p.ed. 576.



Vincolo secondo art. 62 (Salvaguardia della funzione sociale degli alloggi agevolati) in combinazione con art. 86 (Garanzie contro la speculazione con aree cedute). Per quanto concerne questi vincoli si rimanda alla nota al Cap. 4 della presente stima.

VINCOLO, intavolato il 02/12/2013 G.N. 7190, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da L.P. 11.08.1997 n. 13 .

La formalità è riferita solamente a p.ed. 576.

Vincolo secondo art. 79 (Edilizia convenzionata) - Per quanto concerne questo vincolo si rimanda alla nota al Cap. 4 della presente stima.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, intavolata il 06/05/2014 G.N. 2969, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da art.8) del contratto d.d. 30/04/2014.

Importo ipoteca: € 260.000.-.

Importo capitale: € 130.000.-.

La formalità è riferita solamente a P.ed. 576

ipoteca **giudiziale** annotata, intavolata il 07/02/2022 G.N. 734/1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Deliberazione dd. 03/11/2021.

Importo ipoteca: € 30.000,00.-.

La formalità è riferita solamente a intero corpo tavolare

ipoteca **giudiziale** attiva, intavolata il 31/03/2023 G.N. 2046/1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo dd. 30/06/2022.

Importo ipoteca: € 29.849,41.-.

La formalità è riferita solamente a P.ed. 576.

Prenotazione diritto di ipoteca

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, intavolata il 30/03/2016 G.N. 2607, contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DOMANDA PER L'ANNOTAZIONE DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO.

Reiezione della domanda per l'annotazione dell'atto di pignoramento immobiliare notificato in data 01.03.2016

pignoramento, intavolata il 31/05/2022 G.N. 3357/1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da realizzo del credito.

La formalità è riferita solamente a P.ed. 576.

ANNOTAZIONE atto di pignoramento immobiliare notificato in data 20/04/22

pignoramento, intavolata il 05/05/2023 G.N. 2862/1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da a realizzo del credito .

La formalità è riferita solamente a intero corpo tavolare.

Atto di pignoramento immobiliare del 30.03.2023 notificato il 18.04.2023

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:	€. 1.000,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	-

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno
Ulteriori avvertenze:

Nessuna dotazione condominiale in quanto trattasi di una porzione di villetta bifamiliare cielo-terra.
La spesa ordinaria indicata rappresenta il costo medio annuo dell'energia elettrica necessaria per l'impianto a pompa di calore.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/4, in forza di intavolazione diritto di proprietà, intavolato il 20/11/2015 G.N. 8444/12.

Il titolo è riferito solamente a P.ed. 576 .

In comunione legale

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/4, in forza di intavolazione diritto di proprietà, intavolato il 20/11/2015 G.N. 8444/12.

Il titolo è riferito solamente a P.ed. 576 .

In comunione legale

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

NOTA BENE

Il progetto è stato approvato nel 2015, epoca in cui era in vigore la vecchia Legge Urbanistica Provinciale (LP 11.8.1997 n. 13) ed i calcoli della cubatura riconducibili al primo progetto approvato (con CE 28/2013 - vedasi allegati) si rifacevano al vecchio sistema di calcolo. La cubatura indicata di 905,34 mc è stata calcolata fino al solaio della soffitta, con esclusione di quest'ultima. Attualmente è in vigore la nuova L.P. 10 Luglio 2018 nr. 9 - Territorio e Paesaggio che attraverso la Circolare nr. 1/2020 prevede un diverso sistema di calcolo della cubatura esistente (in relazione alla soffitta). Il tecnico segnala perciò che un calcolo con odierni metodi potrebbe portare ad una cubatura diversa da quella indicata nella concessione.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **28/2013**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI UNA CASA A SCHIERA DOPPIA E DUE GARAGE COME PERTINENZE NELLA ZONA DI ESPANSIONE C2 "WIESER" - LOTTO FS, rilasciata il 14/11/2013



Concessione edilizia in variante **N. 4/2015**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI UNA CASA A SCHIERA DOPPIA E DUE GARAGE COME PERTINENZE NELLA ZONA DI ESPANSIONE C2 "WIESER" - LOTTO FS, rilasciata il 11/03/2015, agibilità del 01/12/2015.

Licenza d'uso per una parte dell'edificio nr. 11 del 01.12.2015 sulla P.ed. 576 del CC Verano (l'altra parte della villetta a schiera ha ottenuto un'altra agibilità)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Urbanistico Comunale vigente, in forza di delibera Norme di attuazione del Comune di Verano - Decreto n. 18976 del 09.10.2020 - Armonizzazione, l'immobile ricade in zona residenziale C2 - Zona di espansione sottoposta a piano d'attuazione . Norme tecniche di attuazione ed indici: Questa zona residenziale comprende le parti del territorio destinate allo sviluppo dell'abitato. Per tale zona deve essere redatto un piano di attuazione ai sensi della legge urbanistica provinciale. Valgono i seguenti indici: 1. densità edilizia massima: 1,5 m³/m² - 2. rapporto massimo di copertura: 30% - 3. altezza massima: 8,0 m - 4. distanza minima dal confine: 5 m - 5. distanza tra gli edifici: 10 m. Il consolidamento del terreno non può superare il 60% del lotto edificabile. Il titolo è riferito solamente al P.ed. 576 del CC Verano.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: PIANO INTERRATO/PIANO TERRA: la scala esterna di accesso al piano terra ed il muro di confine sono diversi rispetto alla planimetria approvata e sono paralleli al confine lato sud. PIANO TERRA: andamento del muro di confine lato est difforme. 2. PIANO: la soffitta è suddivisa in 2 diversi vani all'altezza del vano scala sul lato nord (e non sud come nel progetto). E' stata realizzata una velux sul tetto. Inoltre nei prospetti non sono indicati i camini. (normativa di riferimento: LUP (Legge Urbanistica Provinciale) 10 luglio 2018, n. 9)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: progetto in sanatoria

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

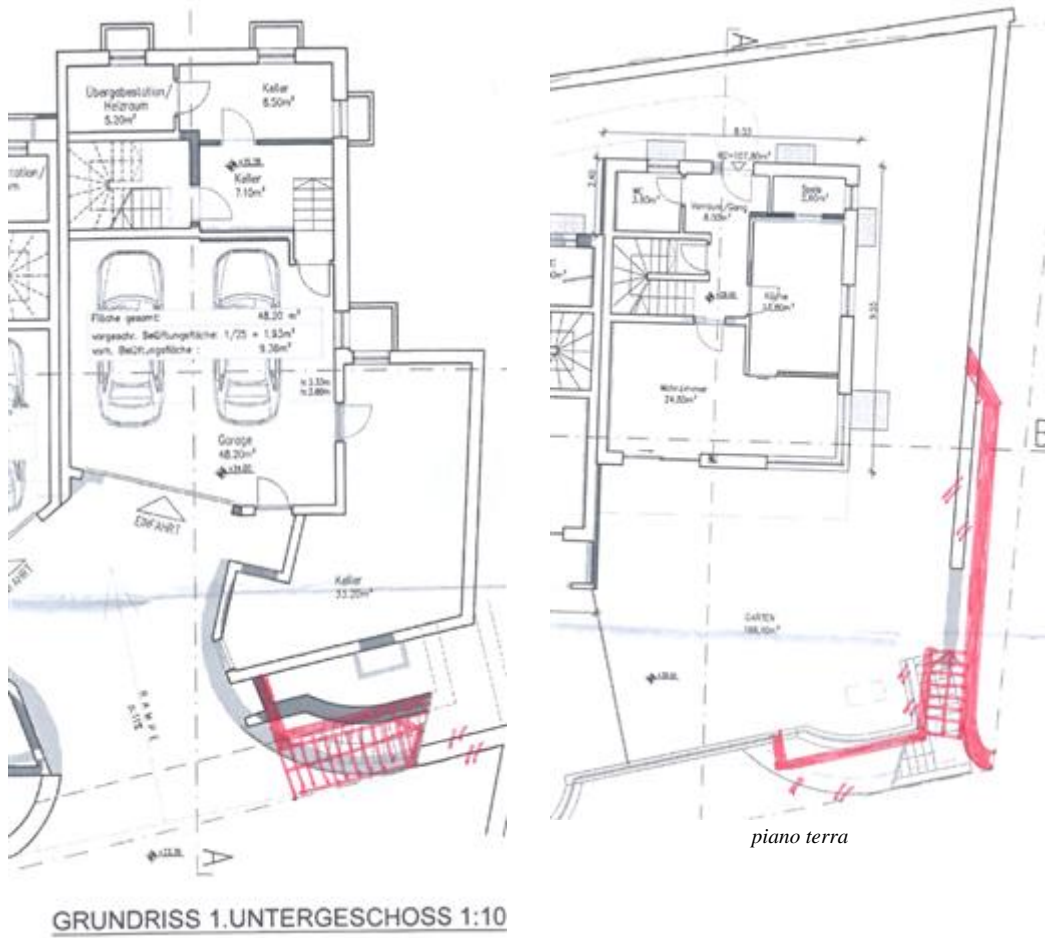
Costi di regolarizzazione:

- Progetto in sanatoria : €3.000,00
- Oblazione minima (vedasi rispettivi regolamenti comunali): €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1-6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a P.ed. 576 del CC Verano

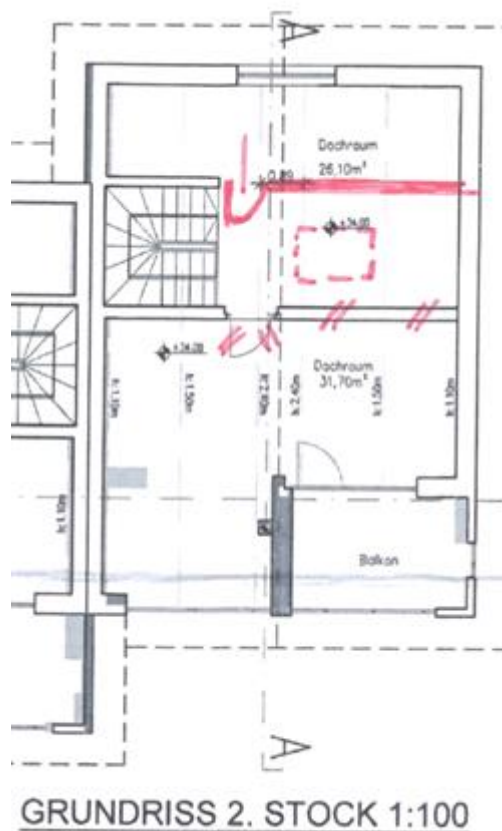




piano interrato

piano terra





piano secondo (soffitta)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: PIANO TERRA: non è rappresentato il muro di confine lato nord. 2. PIANO: la soffitta è suddivisa in 2 diversi vani all'altezza del vano scala sul lato nord (e non sud). E' stata realizzata una velux sul tetto, non è indicata la risega del muro lato sud ove è presente il camino. Dal disegno inoltre sembrerebbe che la soffitta abbia un solaio più piccolo sui lati est e ovest che si ferma ad una altezza di 1,5 m, ma in realtà il solaio è continuo fino al perimetro esterno. (normativa di riferimento: Legge catastale e tavolare Provincia di Bolzano)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione della planimetria catastale Sub. 1 (appartamento)

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale : €1.200,00
- Oblazione minima (vedasi rispettivi regolamenti comunali): €172,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1-6 mesi

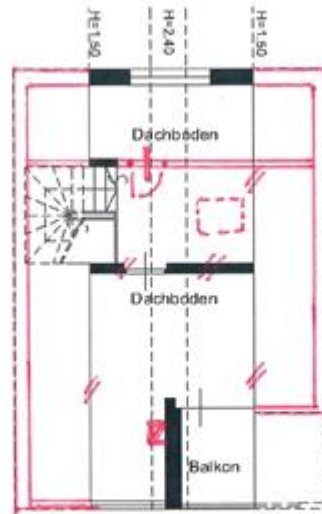
Questa situazione è riferita solamente a P.ed. 576 del CC Verano sub. 1





ERDGESCHOSS
h. 2.60

Piano terra



2. STOCK
h. 1.50-2.40

2. piano

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: LUP (Legge Urbanistica Provinciale) 10 luglio 2018, n. 9)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a P.ed. 576

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

BENI IN VERANO VIA LOAMBICHL NR. 42/44

VILLETTA A SCHIERA LATERALE

DI CUI AL PUNTO A

villetta a schiera laterale a VERANO Via Loambichl nr. 42/44, della superficie commerciale di **219,71** mq per la quota di:

- 2/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di stima si trova a **Verano** e si tratta della **porzione lato est di una casa bifamiliare cielo-terra**, inserita in un contesto residenziale, costruita nel 2015.

Verano si trova su una soleggiata altura del Monzoccolo (Tschöggberg). Il comune con ca. 1000



abitanti è posto ad una quota di 1.200 mslm ed è raggiungibile grazie ad una strada che inizia a Meltina o ad Avelengo, come anche grazie ad una funivia che parte da Postal. Il paese è caratterizzato da una diffusa tranquillità, senza traffico veicolare passante ed immerso nella natura. Il posto è adatto alla residenza ma anche alle escursioni che si possono effettuare nei dintorni di Verano come per esempio al cosiddetto "Knottnkino", un particolare belvedere.

L'edificio ha due ingressi contrapposti: uno carrabile lato valle sulla Via Loambichl che permette di accedere al garage interrato e, mediante una scala esterna, al giardino del piano terra; il secondo ingresso si trova sul lato opposto (lato monte, sempre sulla Via Loambichl) a livello del piano terra ed è soltanto pedonale, con un passaggio su parte della P.ed. 575 e servitù iscritta al Libro Fondario (vedasi sub GN 8444). Visto l'elevato dislivello fra le due strade di accesso, sul lato Nord-est e sud-est sono stati realizzati due muri in cemento armato a contenimento del terrapieno. E' dotato di impianto di riscaldamento autonomo con pompa di calore aria-acqua con potenzialità < 35 kW.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, terra, primo e secondo, ha un'altezza interna di 2,60. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 576 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana II, partita 392, categoria A/2, classe 1, consistenza 11,5 vani, rendita 890,89 Euro, indirizzo catastale: Via Loambichl nr. 44, piano: S1, T, 1 e 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: L'immobile confina a Nord-est con una strada comunale p.f. 677/5 (Via Loambichl), a Sud-Est con un terreno p.f. 678/2, a Sud-Ovest sempre con la strada comunale (Via Loambichl) ed a Nord-Ovest con la P.ed. 575 (altra metà della bifamiliare).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2015.



Vista dell'immobile lato nord-est



Esterno dell'immobile lato monte con ingresso pedonale



Esterno lato valle



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Merano a 20 Km, Bolzano a 28 Km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: non conosciuti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile sui diversi livelli è così composto:

PIANO INTERRATO - rampa esclusiva di accesso lato valle che permette di entrare sia nel garage (vedasi Sub. 2) attraverso il quale si accede poi a 2 cantine ed al vano scala interno della villetta bifamiliare, sia di accedere al giardino del piano terra mediante una scala esterna di collegamento. A questo livello troviamo inoltre un'altra ampia cantina lato sud-est.

PIANO TERRA - a questo livello si può accedere dal lato valle con scala esterna di collegamento al piano interrato attraverso il giardino, dal lato monte attraverso una stradina solo pedonale oppure dal piano interrato con vano scale di collegamento interno. A questo livello vi è l'ingresso dell'abitazione, wc, dispensa, vano scala, cucina, soggiorno, terrazza, giardino.

PIANO PRIMO - a questo piano vi sono 3 stanze da letto, vano scale, lavanderia, bagno, due balconi.

PIANO SECONDO - a questo piano vi sono due soffitte, vano scala, balcone lato sud-est.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : cancello pedonale realizzato in metallo	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : serramenti triplo-vetro realizzati in legno	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : porte realizzati in legno tamburato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in cotto	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura in laterizio con coibentazione in EPS da 16 cm , il rivestimento è realizzato in intonaco	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in piastrelle in gres / battuto di cemento	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle in gres e parquet	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : portoncino blindato realizzato in legno massello	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : raffstore realizzate in alluminio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale</i> : interna ed esterna con rivestimento in piastrelle di grès	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:



antifurto: sistema di videocamere conformità: non nota

buono

citofonico: video

buono

termico: pompa di calore i diffusori sono in a pavimento conformità: conforme

buono

Delle Strutture:

balconi: costruiti in legno e acciaio / vetro

buono

copertura: tetto a 2 falde costruita in legno con 25 cm di fibra di legno

buono

solai: solaio in cemento armato

buono

strutture verticali: costruite in calcestruzzo e laterizio

buono



Soggiorno al piano terra



Cucina al piano terra



Bagno al piano terra



Parte del giardino del piano terra



Una delle stanze al piano primo



Soffitta al piano secondo

CLASSE ENERGETICA:



Certificazione APE N. N-2015-04396 registrata in data 31/08/2015

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
cantine piano interrato	64,63	x	30 %	=	19,39
sala caldaia piano interrato	7,49	x	30 %	=	2,25
vano scala piano interrato	10,05	x	30 %	=	3,02
rampa esterna di accesso piano interrato	49,18	x	5 %	=	2,46
Appartamento piano terra	75,45	x	100 %	=	75,45
terrazza piano terra	11,85	x	30 %	=	3,56
Giardino e cortile piano terra	220,06	x	10 %	=	22,01
appartamento piano primo	75,45	x	100 %	=	75,45
balconi piano primo	14,19	x	30 %	=	4,26
soffitta piano secondo (con h > 1,50m)	34,91	x	30 %	=	10,47
balcone al piano secondo	4,69	x	30 %	=	1,41
Totale:	567,95				219,71



1. UNTERGESCHOSS
h. 2.24-3.33

Piano interrato



ERDGESCHOSS
h. 2.60

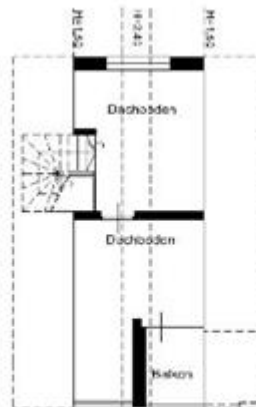
Piano terra





1.STOCK
h. 2.60

Piano primo



2.STOCK
h. 1.50-2.40

Piano secondo

ACCESSORI:

box doppio, composto da 1 vano.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 576 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana II, partita 392, categoria C/6, classe 1, consistenza 48 mq, rendita 151,22 Euro, indirizzo catastale: Via Loambichl , piano: interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'ingresso al garage avviene dalla Via Loambichl lato valle

descrizione	consistenza		indice		commerciale
garage	54,86	x	50 %	=	27,43
Totale:	54,86				27,43



Ingresso esterno



Garage al piano interrato

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

CALCOLO DEL VALORE CONVENZIONALE DELL'ALLOGGIO AGEVOLATO AI



SENSI DEL COMMA 1 ARTICOLO 2 DEL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA GIUNTA PROVINCIALE DEL 15.07.1999, NR. 42

La Giunta provinciale con deliberazione n. 932 del 13.12.2022 ha determinato per l'anno 2023 il costo per metro cubo in euro 455,00 e il costo di costruzione per metro quadrato di superficie convenzionale in euro 1.817,00.

1. Superficie convenzionale (inclusi accessori): 214,95 mq --> 214,95 mq * 1.817,00 €/mq =€ **390.564,15.-**
2. Incidenza del costo dell'area: 30% di € 390.564,15 = **€117.169,25.-**
3. Incidenza degli oneri di urbanizzazione (ai sensi art. 5 del Regolamento comunale per la determinazione e la riscossione del costo di costruzione e del contributo di urbanizzazione del Comune di Verano): 8% di € 390.564,15 =€ **31.245,13.-**

Valore convenzionale dell'alloggio P.ed. 576 in CC Verano € 538.978,53.- (Somma dei punti 1.+ 2.+ 3.)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **538.978,53**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
deprezzamento per vetustà (8 anni = meno 3%)	-16.169,36

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 522.809,17

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 522.809,17

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Poichè il lotto è sottoposto a vincoli, la determinazione del valore a base d'asta viene eseguita secondo la Legge Provinciale n. 13/98 art. 86 e art. 62 in quanto trattasi di valore convenzionale di alloggio agevolato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Merano, conservatoria dei registri immobiliari di Merano, ufficio tecnico di Verano, agenzie: della Provincia di Bolzano, ed inoltre: Legge Provinciale n. 13/98

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	villetta a schiera laterale	219,71	27,43	522.809,17	522.809,17
				522.809,17 €	522.809,17 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene non è comodamente divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.372,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 517.437,17**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

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: **€. 37,17**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 517.400,00**

data 10/01/2024

il tecnico incaricato
Christian Liberi

