



TRIBUNALE ORDINARIO - BOLZANO - BOZEN

Contenzioso Civile

1576/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

xxx
xxx
xxx
xxx
xxx
xxx
xxx

Rappresentati dall' avv. Turrin Luca con studio in Pordenone (PN) 33170, Piazza XX settembre, 21

NEI CONFRONTI DI:

xxx
xxx
xxx

Rappresentati dall' avv. Contarino Antonio con studio in Bolzano (BZ) 39100, C.so Italia, 17

xxx

Rappresentata dall' avv. Esposito Andrea con studio in Bolzano (BZ) 39100, v.le Druso, 58

xxx

Rappresentato dall' avv. Mitolo Paolo con studio in Bolzano (BZ) 39100, C.so Italia, 10

xxx
Con domicilio in xxx

GIUDICE:

dott. Alex Tarneller

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

12/10/2024

TECNICO INCARICATO:

arch. Alessia Michela Politi

CF: PLTLSM66A63C3511

con studio in BOLZANO (BZ) via Montello, 27

telefono: 3475128281

email: a.m.m.politi@gmail.com

PEC: alessiamichela.politi@archiworldpec.it

tecnico incaricato: arch. Alessia Michela Politi



L'altro lato della piazza, di fronte al civico 12 in oggetto, oltre al parcheggio pubblico, è separato dalla prosecuzione di corso Libertà da un giardino verde con alberi di alto fusto.

Chiude la piazza verso Gries il palazzo della RAI dell'Alto Adige.

Il piano terra a doppia altezza ha un portico con negozi su tutto il lato verso la piazza. L'edificio comprende metà di un intero isolato affacciato direttamente su C.so Italia e con il lato longitudinale opposto alla piazza, su un cortile interno.

A / C I beni in oggetto nella presente procedura di stima sono collocati in un edificio a blocco con forma ad L di 6 piani + attico abitato con tetto piano a terrazza non calpestabile.

Ha un piano interrato in cui si trovano le cantine ed alcuni garage.

Gli affacci principali sono verso piazza Mazzini ad ovest e a monte verso est.

L'ingresso pedonale si trova al piano terra dal portico verso la piazza che distribuisce tre scale interne tutte con ascensore.

L'accesso a piano interrato dei garage e delle cantine avviene direttamente dalla scala interna.

L'edificio ha il lato longitudinale esposto a nord sulla piazza e a sud verso il cortile, mentre il lato più corto della L è esposto a ovest su strada ed est verso il cortile.

La quota del terreno sulla strada è di circa +269,42 mt slm.

L'immobile costruito all'inizio degli anni '60 ha ricevuto l'abitabilità nel 1961.

Si presenta in buone condizioni di manutenzione ordinaria ed ha rifatto successivamente l'impianto di riscaldamento.

La facciata sulla piazza presenta i serramenti dell'epoca che necessiterebbero in generale di una maggiore manutenzione.

B Il bene in oggetto si trova in un edificio interrato sotto la piazza Mazzini di fronte a Palazzo Rossi. L'immobile è accessibile da una rampa carrabile e da un blocco emergente sulla piazza in cui è contenuto un ingresso al piano terra con ascensore e scale.

A - C Caratteristiche generali dell'edificio PM 38 e PM 1

L'edificio costruito negli anni '60 ha la facciata longitudinale principale sulla piazza e quella perpendicolare su c.so Italia.

Il piano terra ha un portico ed è a negozi. L'accesso all'edificio residenziale al piano terra avviene attraverso un piccolo ingresso accessibile dal portico sulla piazza. Attraversa l'edificio verso via Battisti un piccolo passaggio con negozi.

La facciata longitudinale interna affaccia su un cortile.

B Caratteristiche generali del garage interrato sotto piazza Mazzini PM 88

L'intervento si estende longitudinalmente dinanzi alla lunga e imponente facciata di un palazzo risalente agli anni trenta e ne riprende la scansione ritmica con alcuni radi ed essenziali elementi di arredo, su cui emergono i volumi tecnici del nuovo parcheggio sottostante, rivestiti con materiale in sintonia col travertino di Palazzo Rossi, si connotano come due monoliti raccordati da una linea d'acqua che scorre nel lastricato.

A - C Tipologia edilizia, caratteristiche distributive e consistenza edificio residenziale PM 38 e PM 1

La facciata principale sulla piazza di semplice disegno è leggermente aggettante tutta vetrata con serramenti in ottone. La finestratura è incorniciata e modulata a ritmo alternato da colonne in marmo rosa su cornice di travertino. Il primo piano si distingue come un blocco unico senza colonne con una cornice di chiusura segnata da una decorazione grecata in piastrelle rettangolari marroni e beige a diversi toni.

I serramenti delle finestre non sono protetti da tapparelle ed hanno delle veneziane sul lato interno del doppio vetro.

Il piano terra ha un portico pedonale rivestito in marmo travertino anche nelle facciate dei negozi vetrate ed una pavimentazione a listelli rettangolari multicolori. L'accesso all'edificio residenziale al piano terra avviene attraverso un piccolo ingresso con porta vetrata accessibile dal portico verso la piazza.

L'interno dell'atrio e dei corridoi è pavimentato in marmo beige, rosa e verde ed è caratterizzato da una serie di corridoi di distribuzione, in un tratto della scala B a sinistra per accedere al primo piano (app. del custode) si deve affrontare una larga rampa di scale attrezzata con un servoscala per accedere agli ascensori.

L'appartamento PM 38 si trova al 4 piano della scala C e si raggiunge da un lungo corridoio che si apre sulla sinistra dell'atrio. L'ascensore rinnovato in acciaio ha un vano esternamente rivestito in marmo verde come la pavimentazione del corridoio comune di ingresso al piano terra. Al piano dell'appartamento la pavimentazione è in marmo rosa chiaro.

B Tipologia edilizia, caratteristiche distributive e consistenza del garage interrato sotto piazza Mazzini PM 88

Il garage interrato su tre piani si sviluppa sotto la piazza sul lato stradale opposto all'edificio residenziale ed è accessibile direttamente dalla piazza attraverso un ingresso protetto da un piccolo edificio a forma di cubo.



A - C Caratteristiche costruttive e architettoniche: edificio residenziale PM38 e PM1

L'intero corpo di fabbrica poggia su fondazioni in calcestruzzo. I solai sono a lastra per il garage e in latero-cemento per l'edificio fino ai piani superiori. La struttura portante è in travi e pilastri in cemento armato. Le murature fuori terra sono portanti in laterizio. Il tetto piano ha struttura in cemento armato. 3 Scale interne e 3 ascensori.

Impianto di riscaldamento è centralizzato e ciascun appartamento ha i ripartitori di legge sui caloriferi.

Impianto elettrico sottotraccia in tutti i vani compreso cantine e garage. I punti luce sono centrali e prese ed interruttori dell'epoca. I contatori elettrici sono nel vano interrato. Gli impianti di acqua e fognatura sono allacciati alla rete comunale. Impianto citofonico. Nessun impianto di antifurto.

L'unità immobiliare A oggetto di valutazione è posta al IV piano.

L'unità immobiliare C oggetto di valutazione è posta al I piano

B Caratteristiche costruttive e architettoniche: garage interrato sotto piazza Mazzini PM 88

Il garage interrato del garage di pertinenza sotto la piazza Mazzini si sviluppa su 3 piani interrati ed è stato costruito tra il 1996-2000. Il garage sotto la piazza ha struttura in cemento armato a pilastri e travi con griglie di aereazione sovrastanti. E' protetto da un cancello carrabile elettrico a rete di metallo. Le rampe e le corsie sono in battuto di cemento ed i portoni sezionali dei garage sono in metallo bianco con chiusura a chiave. L'impianto elettrico è esterno con canalette.

Gli accessi pedonali avvengono da un vano a cubo rivestito in lastre color marmo con ascensore e scale protette.

L'ingresso ha un portoncino con maniglia antipanico chiuso a chiave dall'esterno.

Il box al 3 piano interrato del garage sotto la piazza antistante l'edificio residenziale ha un'altezza interna di 2.40.

Identificazione catastale A:

| CC | Particella edificiale | Sub. | Foglio | PM | Zona Cens. | Micro Zona | Categ. | Classe | Consistenza | Rendita ----- Valore IMI (*) |
|-----|-----------------------|------|--------|----|------------|------------|--------|--------|-------------|---|
| 669 | 2820 | 60 | 21 | 38 | - | - | A/2 | 3 | 6,5 vani | Euro 906,38 ----- Euro 152.271,84 |

DATI DERIVANTI DA: VARIAZIONE n. 26379.001.2023; 27-11-2023 in atti dal 04-12-2023; DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – RISTRUTTURAZIONE- PIAZZA GIUSEPPE MAZZINI n. 12; Piano: 4

L'intero edificio si sviluppa su 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1961 (abitabilità).

Proprietari: **DATI DERIVANTI DA VOLTURA** n. 3246.001.2020 in atti dal 24-06-2020; 11-01-2019 - DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)

Identificazione catastale B:

| CC | Particella edificiale | Sub. | Foglio | PM | Zona Cens. | Micro Zona | Categ. | Classe | Consistenza | Rendita ----- Valore IMI (*) |
|-----|-----------------------|------|--------|----|------------|------------|--------|--------|-------------|--|
| 669 | 4537 | 88 | 88 | | - | - | C/6 | 5 | 16 mq | Euro 126,43 ----- Euro 21.240,24 |

VARIAZIONE n. 4335.001.2001; 17-10-2001 in atti dal 21-11-2001; INSERIMENTO P.M. PIAZZA GIUSEPPE MAZZINI; Piano: S3

Proprietari: **DATI DERIVANTI DA VOLTURA** n. 3246.003.2020 in atti dal 24-06-2020; 11-01-2019 - DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)

Identificazione catastale C:

| CC | Particella edificiale | Sub. | Foglio | PM | Zona Cens. | Micro Zona | Categ. | Classe | Consistenza | Rendita ----- Valore IMI (*) |
|-----|-----------------------|------|--------|----|------------|------------|--------|--------|-------------------|--|
| 669 | 2820 | 23 | 21 | 1 | - | - | A/2 | 3 | 3,5 vani 62 mq | Euro 488,05 ----- Euro 81.992,40 |

DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico del 01-01-1992- PIAZZA GIUSEPPE MAZZINI n. 12/C; Piano: 1; Interno: 9

L'intero edificio si sviluppa su 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1961 (abitabilità).

Proprietari: **DATI DERIVANTI DA VOLTURA** n. 7360.004.2024 in atti dal 05-04-2024; 09-11-2023 - DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | | | |
|--|----------------|--------|----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principale: | m ² | 117,37 | |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | m ² | 16,54 | |
| Consistenza commerciale complessiva unità secondaria (app. custode) | m ² | 65,00 | |
| Valore di Mercato dell'immobile A nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | | | €. 441.000,00 |
| Valore di Mercato dell'immobile B nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | | | €. 44.100,00 |
| Valore di Mercato dell'immobile C nello stato di fatto e di diritto in cui si trova 1/40: | | | €. 6.500,00 |
| Valore di Mercato totale Arr. | | | €. 485.000,00 |
| Valore totale di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | | | €. 480.000,00 |

Data della valutazione: **12/10/2024**

Per comodità di descrizione si suddivide la descrizione successiva dei tre immobili in due parti che si differenziano per il numero di proprietari:

A e B totale suddiviso per 13 eredi

C 1/40 suddiviso per 13 eredi

UNITA' A - B

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Gli immobili A, B sono in possesso di 13 eredi, ciascun erede possiede la quota 1/13:

xxx 1/13, xxx 1/13.

A L'appartamento PM 38 PT 2656 CC Gries consiste in:

al IV. piano: 1 soggiorno, 1 cucina, 3 stanze, 1 atrio, 1 corridoio, 1 bagno-wc, 1 balcone;

al piano scantinato: 1 cantina

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal sig. xxx.

PARTI COMUNI PM 38:

P.M. da 1 a 52, da 55 a 86, 87, 88, 89: le fondazioni, i muri maestri, l'impianto fognatura, elettrico, acqua potabile, gas, il suolo su cui sorge la casa, nonché quelle previste dall'art. 1117 del c.c. ed inoltre:

al I. piano: 3 tetti non praticabili;

dal piano attico al tetto: scala d'accesso (L);

al tetto: 2 tetti non praticabili;

P.M. da 1 a 52, da 55 a 69, 87, 88, 89: **al piano terra:** 1 portico;

P.M. da 1 a 52, 55, 56, da 61 a 85, 87, 88, 89: **al piano scantinato:** 1 superficie di disimpegno;

dal piano scantinato al piano terra: 1 rampa di accesso;

P.M. da 1 a 52, 55, 56, da 61 a 69, 87, 88, 89: **al piano scantinato:** 1 locale caldaia;

al tetto: 1 vaso d'espansione dell'impianto di riscaldamento (M);

P.M. da 30 a 52, da 55 a 63, 87: **al piano scantinato:** 1 locale contatori;

P.M. da 30 a 47, da 52 a 56, 61, 62, 87: **al piano scantinato:** 1 scarico immondizie (F), 1 corridoio;

P.M. da 30 a 47, 87: **al piano scantinato:** 1 sala macchine ascensore (C), 2 corridoi;

al piano terra: 1 scala di accesso allo scantinato (I), 1 corridoio;

dal piano terra al piano attico: 1 vano ascensore (C), 1 vano scala;

al I., II., III., IV., V., VI. piano e piano attico: 1 scarico immondizie (F);

al tetto: 1 vano macchine ascensore (C), 1 copertura scarico immondizie (F);



B Il Box PM 88 PT 5296 CC Gries consiste in:
al III. piano interrato: 1 garage

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato senza alcun diritto dall'auto di proprietà del sig. xxx.

PARTI COMUNI PM 88:

P.M. da 39 a 114: **al II. piano interrato:** 2 vani scala con scala

dal II. piano interrato al I. piano interrato: 1 rampa

al I. piano interrato: 5 aerazioni

P.M. da 1 a 114: **al III. piano interrato:** 1 locale macchine, 1 locale pompe

dal III. piano interrato al I. piano interrato: 1 vano ascensore

al I. piano interrato: 2 vani scala con scala

dal I. piano interrato al piano terra: 1 rampa

P.M. da 39 a 76: **al II. piano interrato:** 9 aerazioni, 2 precamere aerate, 1 area di manovra

P.M. da 77 a 114: **al III. piano interrato:** 2 vani scala con scala, 5 aerazioni, 2 precamere aerate e 1 area di manovra

dal III. piano interrato al II. piano interrato: 1 rampa

al II. piano interrato: 5 aerazioni

02/10/2001 - G.N. 5947/305 EVIDENZA DIRITTO DI SUPERFICIE
esiste nel sottosuolo della p.f. 2909 e di parte della p.f. 94/2
riguarda p.ed. 4537

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DEGLI EREDI:

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:*

28/09/1962 - G.N. 2185/5 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ (v.di anche *Servitù Comune*)

passaggio a piedi e con carri trainati a mano con ruote di gomma a favore delle P.M. da 48 a 60 della p.ed. 2820

a favore p.ed. 2820 a carico p.ed. 2821

Contratto d.d. 08/09/1962, Contratto d.d. 17/09/1962, Contratto d.d. 18/09/1962,

Contratto d.d. 21/09/1962, Contratto d.d. 26/09/1962

28/09/1962 - G.N. 2185/6 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

conduttura acqua, luce, gas e fognatura, nonché la servitù di accesso per eventuali riparazioni e controlli alle suddette condutture

a carico dello scantinato della p.ed. 2821

a favore delle P.M. da 1 a 87, 88, 89 della p.ed. 2820

a favore p.ed. 2820

a carico p.ed. 2821

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

02/10/2001 - G.N. 5947/77 (appartamento) e G.N. 5947/251ANNOTAZIONE (box)

vincolo di pertinenza con P.M. 88 della p.ed. 4537 ai sensi dell' art. 124 della L.P. 11.8.1997, n. 13

a carico p.ed. 2820 P.M. 38

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuno.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

11/07/2022 - G.N. 6099/2 (appartamento) e G.N. 6099/1 (box)ANNOTAZIONE.

quote gravate 1/13 xxx, xxx (G.N. 4278/3 - 2020)

atto di pignoramento immobiliare notificato il 06.07.2022 a realizzo del credito della " BZ DOLOMITI SRLS " con sede in Bolzano (03032590212) nell' importo di EUR 61.544,79.- oltre alle spese di notifica, agli interessi legali a far data dal



28.05.2022 al saldo, alle competenze ed onorari del procedimento esecutivo e alle spese successive occorrente, ai sensi del titolo

a carico p.ed. 2820 P.M. 38 **CANCELLATA**

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER GLI EREDI:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 2.284,00** (media di tre anni)

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00** (non pervenute dall'amministratore)

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Appartamento PM 38 p.ed. 2820: **€ 2.751,46**

Garage PM 88 p.ed. 4537: **€ 991,79**

| Riepilogo p.ed. 2820 | | | |
|----------------------|---------------------|--------------------|-----------------------|
| Esercizio PM 38 | Spese Kristall 5 | Saldate | a pagare |
| 01/09/18-31/08/19 | -€ 2.127,70 | 419,89 € | € - 1.707,81 € |
| 01/09/19-31/08/20 | -€ 2.196,78 | - € | € - 2.196,78 € |
| 01/09/20-01/08/21 | -€ 4.427,97 | 901,20 € | € - 3.526,77 € |
| 01/09/21-31/08/22 | -€ 3.022,92 | 7.944,37 € | € - 4.921,45 € |
| 01/09/22-31/08/23 | -€ 2.172,94 | 1.954,39 € | € - 218,55 € |
| 01/09/23-31/08/24 | -€ 2.409,69 | 2.386,69 € | € - 23,00 € |
| | € -16.358,00 | 13.606,54 € | € - 2.751,46 € |

| Riepilogo p.ed. 4537 | | | |
|-------------------------|------------------|---------|------------------|
| Esercizio PM 88 | Spese box | saldate | a pagare |
| Millesimi 7,461 | | | |
| 01/01/2019 - 31/12/2019 | -€ 146,14 | € 0,00 | € -196,49 |
| 01/01/2020 - 31/12/2020 | -€ 171,96 | € 0,00 | € -368,45 |
| 01/01/2021 - 31/12/2021 | -€ 198,48 | € 0,00 | € -566,94 |
| 01/01/2022 - 31/12/2022 | -€ 200,20 | € 0,00 | € -752,55 |
| 01/01/2023 - 31/12/2023 | -€ 275,01 | € 0,00 | € -1.027,57 |
| | € -991,79 | | € -991,79 |

Si allega tabella negli allegati, con il calcolo delle spese pagate con riscontro da ciascun erede e le spese da addebitare in toto all'occupante dell'alloggio sig. xxx fino alla data 19/06/2020 (esercizio 2019-2020 calcolato in 292 giorni).

Ulteriori avvertenze:

Le spese condominiali della PM1 (alloggio del custode) sono inserite nelle spese ordinarie generali di alcuni proprietari in millesimi (vedasi tabella amministratore Kristall 5) e risultano pagate per la quota di **25/804 millesimi**.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO A:

Eredi xxx: (xxx 1/13, xxx 1/13)

Decreto tavolare del 19/06/2020 GN 4278/3.

Si riporta di seguito parte dell'estratto tavolare:



RG 1576/2021 Contenzioso Civile
Successioni ereditarie

- quota 1/13

19/06/2020 - G.N. 4278/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/13

Certificato di eredità d.d. 05/06/2020

09/08/2021 - G.N. 7705/1 ANNOTAZIONE

della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo

09/08/2021 - G.N. 7706/1 ANNOTAZIONE

della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo

09/08/2021 - G.N. 7707/1 ANNOTAZIONE

della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo

- quota 1/13

19/06/2020 - G.N. 4278/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/13

Certificato di eredità d.d. 05/06/2020

09/08/2021 - G.N. 7705/1 ANNOTAZIONE

della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo

09/08/2021 - G.N. 7706/1 ANNOTAZIONE

della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo

09/08/2021 - G.N. 7707/1 ANNOTAZIONE

della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo

- quota 1/13

19/06/2020 - G.N. 4278/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/13

Certificato di eredità d.d. 05/06/2020

16/06/2021 - G.N. 6017/1 ANNOTAZIONE

atto di citazione dd. 12/04/2021 notificato in data 21/04/2021, 22/04/2021 e 03/05/2021 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo

09/08/2021 - G.N. 7706/1 ANNOTAZIONE

della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo

09/08/2021 - G.N. 7707/1 ANNOTAZIONE

della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo

- quota 1/13

19/06/2020 - G.N. 4278/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/13

Certificato di eredità d.d. 05/06/2020

09/08/2021 - G.N. 7705/1 ANNOTAZIONE

della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo

09/08/2021 - G.N. 7706/1 ANNOTAZIONE

della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo

09/08/2021 - G.N. 7707/1 ANNOTAZIONE

della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo

- quota 1/13

19/06/2020 - G.N. 4278/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/13

Certificato di eredità d.d. 05/06/2020

16/06/2021 - G.N. 6017/1 ANNOTAZIONE

atto di citazione dd. 12/04/2021 notificato in data 21/04/2021, 22/04/2021 e 03/05/2021 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo

09/08/2021 - G.N. 7705/1 ANNOTAZIONE

della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo

09/08/2021 - G.N. 7706/1 ANNOTAZIONE

della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo

- quota 1/13

19/06/2020 - G.N. 4278/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/13

Certificato di eredità d.d. 05/06/2020

01/12/2020 - G.N. 9244/2 ANNOTAZIONE

decreto dd. 19.09.2018 di nomina di

16/06/2021 - G.N. 6017/1 ANNOTAZIONE

atto di citazione dd. 12/04/2021 notificato in data 21/04/2021, 22/04/2021 e 03/05/2021 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo

09/08/2021 - G.N. 7705/1 ANNOTAZIONE

della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo

09/08/2021 - G.N. 7706/1 ANNOTAZIONE

della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo

09/08/2021 - G.N. 7707/1 ANNOTAZIONE

della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo



RG 1576/2021 Contenzioso Civile
Successioni ereditarie

quota 1/13

19/06/2020 - G.N. 4278/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/13

Certificato di eredità d.d. 05/06/2020

09/08/2021 - G.N. 7705/1 ANNOTAZIONE

della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo

09/08/2021 - G.N. 7706/1 ANNOTAZIONE

della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo

09/08/2021 - G.N. 7707/1 ANNOTAZIONE

della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo

quota 1/13

19/06/2020 - G.N. 4278/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/13

Certificato di eredità d.d. 05/06/2020

09/08/2021 - G.N. 7705/1 ANNOTAZIONE

della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo

09/08/2021 - G.N. 7706/1 ANNOTAZIONE

della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo

09/08/2021 - G.N. 7707/1 ANNOTAZIONE

della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo

quota 1/13

19/06/2020 - G.N. 4278/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/13

Certificato di eredità d.d. 05/06/2020

16/06/2021 - G.N. 6017/1 ANNOTAZIONE

atto di citazione dd. 12/04/2021 notificato in data 21/04/2021, 22/04/2021 e 03/05/2021 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo

09/08/2021 - G.N. 7705/1 ANNOTAZIONE

della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo

09/08/2021 - G.N. 7707/1 ANNOTAZIONE

della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo

quota 1/13

19/06/2020 - G.N. 4278/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/13

Certificato di eredità d.d. 05/06/2020

09/08/2021 - G.N. 7705/1 ANNOTAZIONE

della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo

09/08/2021 - G.N. 7706/1 ANNOTAZIONE

della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo

09/08/2021 - G.N. 7707/1 ANNOTAZIONE

della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo

quota 1/13

19/06/2020 - G.N. 4278/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/13

Certificato di eredità d.d. 05/06/2020

16/06/2021 - G.N. 6017/1 ANNOTAZIONE

atto di citazione dd. 12/04/2021 notificato in data 21/04/2021, 22/04/2021 e 03/05/2021 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo

09/08/2021 - G.N. 7705/1 ANNOTAZIONE

della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo

09/08/2021 - G.N. 7706/1 ANNOTAZIONE

della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo

09/08/2021 - G.N. 7707/1 ANNOTAZIONE

della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo

quota 1/13

19/06/2020 - G.N. 4278/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/13

Certificato di eredità d.d. 05/06/2020

09/08/2021 - G.N. 7705/1 ANNOTAZIONE

della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo

09/08/2021 - G.N. 7706/1 ANNOTAZIONE

della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo

09/08/2021 - G.N. 7707/1 ANNOTAZIONE

della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo



19/06/2020 - G.N. 4278/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/13
Certificato di eredità d.d. 05/06/2020

02/10/2020 - G.N. 7227/4 ANNOTAZIONE CONTRATTO PRELIMINARE **Cancellata**
contratto preliminare di compravendita dd. 18/09/2020 a favore della:
BZ Dolomiti società a responsabilità limitata semplificata, con sede in Bolzano 03032590212
o in favore di persona fisica o giuridica da nominare

16/06/2021 - G.N. 6017/1 ANNOTAZIONE
atto di citazione dd. 12/04/2021 notificato in data 21/04/2021, 22/04/2021 e 03/05/2021 per lo scioglimento della
comunione ereditaria, ai sensi del titolo

09/08/2021 - G.N. 7705/1 ANNOTAZIONE
della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del
titolo

09/08/2021 - G.N. 7706/1 ANNOTAZIONE
della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del
titolo

09/08/2021 - G.N. 7707/1 ANNOTAZIONE
della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del
titolo

29/12/2021 - G.N. 12539/4 ANNOTAZIONE
riguarda 2020 - G.N.7227/4

della comparsa di risposta di data 03.07.2021, notificata in data 27.09.2021 - 19.11.2021, per accertamento e
dichiarazione di nullità e inefficacia del contratto preliminare di compravendita di data 18.09.2020

29/12/2021 - G.N. 12540/2 ANNOTAZIONE
riguarda 2020 - G.N.7227/4

della comparsa di risposta di data 03.07.2021, notificata in data 27.09.2021 - 19.11.2021, per accertamento e
dichiarazione di nullità e inefficacia del contratto preliminare di compravendita di data 18.09.2020

29/12/2021 - G.N. 12541/2 ANNOTAZIONE
riguarda 2020 - G.N.7227/4

della comparsa di risposta di data 03.07.2021, notificata in data 27.09.2021 - 19.11.2021, per accertamento e
dichiarazione di nullità e inefficacia del contratto preliminare di compravendita di data 18.09.2020

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO B:

Eredi xxx: (xxx 1/13, xxx 1/13)

Decreto tavolare del 19/06/2020 GN 4278/3.

Si riporta di seguito parte dell'estratto tavolare:



- quota 1/13

19/06/2020 - G.N. 4278/5 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/13

Certificato di eredità d.d. 05/06/2020

09/08/2021 - G.N. 7705/2 ANNOTAZIONE

della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo

09/08/2021 - G.N. 7706/2 ANNOTAZIONE

della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo

09/08/2021 - G.N. 7707/2 ANNOTAZIONE

della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo

- quota 1/13

19/06/2020 - G.N. 4278/5 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/13

Certificato di eredità d.d. 05/06/2020

09/08/2021 - G.N. 7705/2 ANNOTAZIONE

della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo

09/08/2021 - G.N. 7706/2 ANNOTAZIONE

della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo

09/08/2021 - G.N. 7707/2 ANNOTAZIONE

della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo

- quota 1/13

19/06/2020 - G.N. 4278/5 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/13

Certificato di eredità d.d. 05/06/2020

16/06/2021 - G.N. 6017/2 ANNOTAZIONE

atto di citazione dd. 12/04/2021 notificato in data 21/04/2021, 22/04/2021 e 03/05/2021 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo

09/08/2021 - G.N. 7706/2 ANNOTAZIONE

della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo

09/08/2021 - G.N. 7707/2 ANNOTAZIONE

della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo

- quota 1/13

19/06/2020 - G.N. 4278/5 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/13

Certificato di eredità d.d. 05/06/2020

09/08/2021 - G.N. 7705/2 ANNOTAZIONE

della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo

09/08/2021 - G.N. 7706/2 ANNOTAZIONE

della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo

09/08/2021 - G.N. 7707/2 ANNOTAZIONE

della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo

- quota 1/13

19/06/2020 - G.N. 4278/5 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/13

Certificato di eredità d.d. 05/06/2020

16/06/2021 - G.N. 6017/2 ANNOTAZIONE

atto di citazione dd. 12/04/2021 notificato in data 21/04/2021, 22/04/2021 e 03/05/2021 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo

09/08/2021 - G.N. 7705/2 ANNOTAZIONE

della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo

09/08/2021 - G.N. 7706/2 ANNOTAZIONE

della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo



- quota 1/13

19/06/2020 - G.N. 4278/5 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/13

Certificato di eredità d.d. 05/06/2020

01/12/2020 - G.N. 9244/3 ANNOTAZIONE

decreto dd. 19.09.2018 di nomina di Kröss Anita nata a Bolzano il 04.01.1989 quale amministratrice di sostegno di Karasseva Irina

16/06/2021 - G.N. 6017/2 ANNOTAZIONE

atto di citazione dd. 12/04/2021 notificato in data 21/04/2021, 22/04/2021 e 03/05/2021 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo

09/08/2021 - G.N. 7705/2 ANNOTAZIONE

della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo

09/08/2021 - G.N. 7706/2 ANNOTAZIONE

della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo

09/08/2021 - G.N. 7707/2 ANNOTAZIONE

della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo

- quota 1/13

19/06/2020 - G.N. 4278/5 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/13

Certificato di eredità d.d. 05/06/2020

09/08/2021 - G.N. 7705/2 ANNOTAZIONE

della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo

09/08/2021 - G.N. 7706/2 ANNOTAZIONE

della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo

09/08/2021 - G.N. 7707/2 ANNOTAZIONE

della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo

- quota 1/13

19/06/2020 - G.N. 4278/5 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/13

Certificato di eredità d.d. 05/06/2020

16/06/2021 - G.N. 6017/2 ANNOTAZIONE

atto di citazione dd. 12/04/2021 notificato in data 21/04/2021, 22/04/2021 e 03/05/2021 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo

09/08/2021 - G.N. 7705/2 ANNOTAZIONE

della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo

09/08/2021 - G.N. 7707/2 ANNOTAZIONE

della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo

- quota 1/13

19/06/2020 - G.N. 4278/5 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/13

Certificato di eredità d.d. 05/06/2020

09/08/2021 - G.N. 7705/2 ANNOTAZIONE

della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo

09/08/2021 - G.N. 7706/2 ANNOTAZIONE

della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo

09/08/2021 - G.N. 7707/2 ANNOTAZIONE

della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo

- quota 1/13

19/06/2020 - G.N. 4278/5 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/13

Certificato di eredità d.d. 05/06/2020

16/06/2021 - G.N. 6017/2 ANNOTAZIONE

atto di citazione dd. 12/04/2021 notificato in data 21/04/2021, 22/04/2021 e 03/05/2021 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo

09/08/2021 - G.N. 7705/2 ANNOTAZIONE

della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo

09/08/2021 - G.N. 7706/2 ANNOTAZIONE

della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo

09/08/2021 - G.N. 7707/2 ANNOTAZIONE

della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo



- quota 1/13

19/06/2020 - G.N. 4278/5 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/13

Certificato di eredità d.d. 05/06/2020

09/08/2021 - G.N. 7705/2 ANNOTAZIONE

della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo

09/08/2021 - G.N. 7706/2 ANNOTAZIONE

della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo

09/08/2021 - G.N. 7707/2 ANNOTAZIONE

della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo

- quota 1/13

19/06/2020 - G.N. 4278/5 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/13

Certificato di eredità d.d. 05/06/2020

02/10/2020 - G.N. 7227/5 ANNOTAZIONE CONTRATTO PRELIMINARE **Cancellata**

contratto preliminare di compravendita dd. 18/09/2020 a favore della:
BZ Dolomiti società a responsabilità limitata semplificata, con sede in Bolzano 03032590212
o in favore di persona fisica o giuridica da nominare

16/06/2021 - G.N. 6017/2 ANNOTAZIONE

atto di citazione dd. 12/04/2021 notificato in data 21/04/2021, 22/04/2021 e 03/05/2021 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo

09/08/2021 - G.N. 7705/2 ANNOTAZIONE

della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo

09/08/2021 - G.N. 7706/2 ANNOTAZIONE

della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo

09/08/2021 - G.N. 7707/2 ANNOTAZIONE

della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo

29/12/2021 - G.N. 12539/6 ANNOTAZIONE

riguarda 2020 - G.N.7227/5

della comparsa di risposta di data 03.07.2021, notificata in data 27.09.2021 - 19.11.2021, per accertamento e dichiarazione di nullità e inefficacia del contratto preliminare di compravendita di data 18.09.2020

29/12/2021 - G.N. 12540/3 ANNOTAZIONE

riguarda 2020 - G.N.7227/5

della comparsa di risposta di data 03.07.2021, notificata in data 27.09.2021 - 19.11.2021, per accertamento e dichiarazione di nullità e inefficacia del contratto preliminare di compravendita di data 18.09.2020

29/12/2021 - G.N. 12541/3 ANNOTAZIONE

riguarda 2020 - G.N.7227/5

della comparsa di risposta di data 03.07.2021, notificata in data 27.09.2021 - 19.11.2021, per accertamento e dichiarazione di nullità e inefficacia del contratto preliminare di compravendita di data 18.09.2020

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI **A e B:**

xxx deceduta 11/01/2019.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

La conformità dell'immobile è stata confermata da un proprietario.

1) Vengono elencate le seguenti pratiche rilevanti per **A l'appartamento PM 38:**

- Intervento/oggetto Costruz. Edif. Residenz. Con 31 Uffici E Negozi
Tipo pratica Pratica/concessione edilizia
Numero pratica 1961-45-0
Numero protocollo 90036/61
Determinazione 31/03/1961 (11 - Certificato abitabilità/agibilità)
- Dettaglio pratica edilizia
Intervento/oggetto Modifiche Interne (Art.48) Al Garage Al Piano Scantinato Opera: Modifiche Interne
Tipo pratica Condo edilizio
Numero pratica 1986-2957-0
Data presentazione 30/06/1986
Commissione Comunale Territorio e Paesaggio/Commissione edilizia 495/1996 06/11/1996 (nessun)
Status Approvata
- Dettaglio pratica edilizia
Intervento/oggetto Modifiche Int. E Est. All'Edificio Nelle Parti Comuni
Tipo pratica Condo edilizio
Numero pratica 1986-2182-0
Data presentazione 01/04/1986
Commissione Comunale Territorio e Paesaggio/Commissione edilizia 474/1996 26/06/1996(nessun)
Status Rilasciata
- Dettaglio pratica edilizia
Intervento/oggetto Lettera Inizio Lavori. Opera: Manutenzione Straord.
Tipo pratica Permesso
Numero pratica 1999-2545-0
Numero protocollo 23835/99
Data presentazione 25/06/1999
Status Approvata
- Dettaglio pratica edilizia
Intervento/oggetto Lettera Inizio Lavori. Opera: Manutenzione Straord.
Tipo pratica Permesso
Numero pratica 1999-2544-0
Data presentazione 05/07/1999
Status Approvata
- Dettaglio pratica edilizia
Intervento/oggetto Trasformazione Centrale Termica
Tipo opera MANUTEN. STRAORDINARIA (ART. 59, LETT. B) L.P. 13/97
Tipo pratica Denuncia inizio attività
Numero pratica 2011-1369-0
Numero protocollo 49840/2011
Data presentazione 16/06/2011
Status Nulla - osta urbanistico
- Dettaglio pratica edilizia
Intervento/oggetto Il Certificato Di Agibilità Per Il Vano Caldaia Al Piano Interrato Dell'Edificio Sito In Piazza Mazzini N. 12 (P.Ed. 2820 In C.C. Gries).
Tipo opera Attività soggette al controllo di prevenzione incendi
Tipo pratica Licenza d'uso
Numero pratica 2012-319-0



Numero protocollo 12771/2012
Data presentazione 15/02/2012
Status Rilasciata

- Dettaglio pratica edilizia
Intervento/oggetto In Sanatoria Per Variazioni Interne E Esterne
Tipo opera Dichiarazione asseverata (art. 89/bis L.P.10.07.2018, n 9)
Tipo pratica Asseverazione
Numero pratica 2023-117-0
Numero protocollo 330280
Data presentazione 15/11/2023
Sede opera Piazza Giuseppe Mazzini 12
Particella fondiaria Gries p.ed. 2820 PM: 38 Sub: 60
Status Presentata

2) Vengono elencate le seguenti pratiche rilevanti per **B il box PM 88**:

- Dettaglio pratica edilizia
Intervento/oggetto Costruzione Autorimessa Interrata
Tipo pratica Pratica/concessione edilizia
Numero pratica 1995-600-0
Numero protocollo 20279/95
Data presentazione 28/07/1995
Determinazione 09/06/1997(11 - Certificato abitabilità/agibilità)
Sede opera Piazza Giuseppe Mazzini
Particella fondiaria Gries p.f. 2909 Gries p.ed. 4537
Commissione Comunale Territorio e Paesaggio/Commissione edilizia
461/199603/04/1996 (nessun)
Status Rilasciata
- Dettaglio pratica edilizia
Intervento/oggetto Autorimessa Interrata
Tipo pratica Licenza d'uso
Numero pratica 1999-312-0
Numero protocollo 13247
Determinazione 04/11/1999(11 - Certificato abitabilità/agibilità)
Sede opera Piazza Giuseppe Mazzini
Particella fondiaria Gries p.ed. 4537
Status Rilasciata

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera
Decreto n. 23189 del 02.12.2019 – Armonizzazione- Dekret Nr. 23189 vom 02.12.2019 – Harmonisierung,

A Appartamento PM 38

l'immobile ricade in zona

- **Art. 52 Aree di rispetto e vincoli - Area di tutela dell'acqua potabile con specifico piano di tutela - Zona II**
Fonte per l'approvvigionamento idropotabile pubblico

Le fonti idropotabili e le relative zone di rispetto graficamente evidenziate nel piano di zonizzazione, dichiarate tali dalle Autorità competenti, sono tutelate ai sensi della legge provinciale 6 settembre 1973, n. 63 e succ. mod.

- **Art. 55 Tutela degli insiemi**
- **Art. 9 Zona residenziale B1 - Zona di completamento**

Questa zona residenziale comprende le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate ai sensi della legge provinciale del 11.08.1997 nr. 13 e succ. mod., le quali non presentano particolare interesse storico o artistico, né sono di particolare pregio ambientale.

Valgono i seguenti indici:

- a) densità edilizia massima: 4 m³/m²;
- b) rapporto massimo di copertura: 35%;
- c) altezza massima degli edifici: 23,00 m;



- d) distanza minima dal confine: 5 m, salvo allineamenti preesistenti sul fronte stradale;
- e) distanza minima tra gli edifici: 10 m;
- f) rapporto massimo di superficie impermeabile: rispetto dell'indice R.I.E.;...

B Box auto PM 88

l'immobile ricade in zona

- **Art. 49 Parcheggio pubblico**

Questa zona comprende le aree riservate alla sosta dei veicoli.

In caso di parcheggi coperti o di autosilo valgono i seguenti indici:

- a) altezza massima degli edifici: 10 m;
- b) distanza minima dal confine: 5 m;
- c) distanza minima tra gli edifici: 10 m;

In caso di comprovata necessità funzionale, in deroga alle suddette norme può essere rilasciata concessione edilizia ai sensi dell'articolo 71 della legge provinciale 11 agosto 1997, n. 13. e succ. mod.

Nel caso di utilizzazione del sottosuolo a parcheggio per residenti previsto dal piano parcheggi, o per parcheggio pubblico, la superficie del soprassuolo può essere destinata anche ad area pedonale attrezzata, ciclabile e verde pubblico. Sono ammesse costruzioni accessorie al parcheggio interrato.

Possono essere ricavati parcheggi ad uso residenziale in conformità alla normativa vigente anche nel sottosuolo pubblico.

Negli spazi interrati sotto il suolo pubblico, sono ammessi percorsi pedonali, zone di servizio e spazi commerciali da convenzionare con la pubblica amministrazione.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta conforme (non verificato) PM 38 e PM 88

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta conforme PM 38 e PM 88

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Legge provinciale Territorio e Paesaggio, approvata il 10 luglio 2018 e in vigore dal 1 luglio 2020.)

L'immobile risulta conforme PM 38 e PM 88.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ PM 38 e PM 88.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ

A Appartamento

L'impianto elettrico risale all'età dell'edificio, in caso di ristrutturazione deve essere reso conforme.



Beni in Bolzano- Zona Gries-Piazza Mazzini 12
Parte 1
APPARTAMENTO + GARAGE
DI CUI AL PUNTO A e B

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

SERVIZI

| | |
|--------------|-------|
| Distretto | buono |
| Supermercato | buono |
| Farmacia | buono |
| Negozi | buono |

COLLEGAMENTI

Autobus urbano ed extraurbano distante pochi metri in entrambe le direzioni al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE

| | |
|---------------------------------|-------------------------|
| livello di piano: | ottimo |
| esposizione: | buono |
| luminosità: | buono |
| panoramicità: | ottimo |
| impianti tecnici: | mediocre |
| stato di manutenzione generale: | al di sotto della media |
| servizi: | buono |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Descrizione dettagliata immobile 1

A Appartamento al IV piano

Si accede all'appartamento da una porta blindata rivestite in legno con cornice.

Si entra nell'atrio d'ingresso pavimentato in marmo nero a venature bianche che conduce al soggiorno sulla sinistra, che ha un pavimento in parquet di legno a listelli composti a riquadri. Il vano soggiorno è esposto a sud ed è illuminato da una porta finestra che dà su un balcone. Sullo stesso lato adiacente e comunicante con un'apertura centrale sulla parete comune si trova il vano cucina anch'esso con una porta finestra verso lo stesso balcone. La cucina è accessibile anche con una porta dall'atrio. La cucina ha un pavimento chiaro in piastrelle marmorizzate (palladiana) e le pareti rivestite in piastrelle bianche 10x10 solo sul lato banco elettrodomestici. La cucina è allacciata al gas.

Il balcone è pavimentato con piastrelle grigio veneziana ed ha una ringhiera in ferro beige con montanti verticali.

La parte superiore è protetta da una tenda parasole a tutta lunghezza avvolgibile. L'affaccio è sul cortile interno.

Proseguendo nella zona notte separata da una porta nel corridoio, adiacente alla cucina si trova il bagno, esposto a sud e con una finestra centrata nella parete.

Il bagno è piastrellato in ceramica sia sulle pareti in beige con decorazioni floreali a mezza altezza che nel pavimento marrone. I sanitari sono in porcellana bianca, lavello a colonna, wc con cassetta esterna e bidet e vasca rettangolare rivestita in piastrelle. I sanitari hanno un design dell'epoca di costruzione. Le rubinetterie sono cromate a monocomando. Sopra la vasca si trova il boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria.

La prima camera sulla sinistra ha una finestra centrata nella parete esposta sempre a sud. Il pavimento della camera in parquet di legno a listelli composti a riquadri. La camera matrimoniale è ampia e longitudinale. Affiancata si trova un'altra camera matrimoniale più o meno delle stesse dimensioni con una finestra doppia a nord. Anche questa camera ha un pavimento in parquet di legno a listelli composti a riquadri come l'altra camera sempre con doppia finestra sul lato destro del corridoio.

Le camere a nord con la doppia finestra hanno serramenti di metallo dorato con veneziana interna e doppio vetro. I serramenti dell'epoca di costruzione non sono perfettamente ermetici.

Le camere a sud hanno serramenti in legno a doppia camera e tapparelle in legno abbastanza ammalorate e da riverniciare.

Le porte hanno una cornice in legno verniciata in color avorio con specchio in vetro a tutta lunghezza. Le maniglie sono in acciaio cromato.

Tutti i vani sono intonacati ed imbiancati.

L'impianto elettrico sottotraccia appare con frutti dell'epoca.



I corpi scaldanti sono in metallo bianco e sono dotati di ripartitori e si trovano in tutti i vani adiacenti alle finestre e due nel corridoio diviso in due parti.

L'appartamento ha il collegamento TV.

L'appartamento ha un citofono con apertura porta.

Stato di conservazione

L'appartamento nel suo complesso non ha un buono stato di manutenzione. Gli impianti, i serramenti ed i sanitari risalgono all'epoca di costruzione. Le pareti sono molto sporche e da imbiancare, il parquet è da levigare.

La parte esposta a nord necessita di nuovi serramenti più adatti al risparmio energetico, ma che rispettino l'aspetto uniforme della facciata.

Cantina

Si accede dalla scala per l'interrato dal piano terra comune attraverso una porta in legno dipinta di bianco.

La scala è in battuto di cemento come il corridoio e la cantina stessa. La cantina si trova in fondo girando su un altro corridoio a sinistra del corridoio principale. La porta della cantina è in legno dipinta di bianco a riquadri con una serratura di sicurezza e maniglia in acciaio. Le pareti sono intonacate ed imbiancate e non si riscontrano fenomeni di umidità.

La cantina non ha finestre, né areazione.

Il corridoio dello scantinato dal lato opposto conduce ai garage sotterranei del palazzo chiusi da una porta in ferro. Dai garage è possibile accedere al piano terra attraverso la rampa carrabile verso C.so Italia.

B Garage sotto piazza Mazzini p.ed. 4537 pm 88

Il garage di pertinenza si trova nell'altro parcheggio interrato sotto l'altro lato della piazza.

Si accede da un piccolo edificio al piano terra chiuso e protetto da una porta con maniglione antipanico. Si trova una scala ed un ascensore che conduce al terzo piano interrato. Il box si trova sulla sinistra della strada carrabile di fronte. Ha una porta basculante bianca in metallo ad apertura manuale.

Il box risulta occupato da un'automobile ed stato trovato aperto. Non è occupato dal sig. xxx abitante nell'appartamento che non ne possiede la chiave.

Il box è in buone condizioni, ma senza impianto elettrico collegato.

La rampa carrabile di accesso è in cemento rigato antiscivolo e le strade interne sono in lastre di cemento.

Le areazioni sono ricavate con griglie nella pavimentazione della piazza.

CLASSE ENERGETICA: **A appartamento**

Certificazione APE N. nessuno



CONSISTENZA **A appartamento e B box**:

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 PM 38:

| Vano | mq | percentuale | | |
|---------------|-------|-------------|--------------|--------------|
| soggiorno | 13,38 | 100,00% | 13,38 | |
| Stanza 1 | 17,2 | 100,00% | 17,2 | |
| Stanza 2 | 20,92 | 100,00% | 20,92 | |
| Stanza 3 | 18 | 100,00% | 18 | |
| bagno | 6,07 | 100,00% | 6,07 | |
| disimpegno | 13,92 | 100,00% | 13,92 | |
| cucina | 9,74 | 100,00% | 9,74 | |
| balcone | 7,19 | | | |
| cantina | 4,85 | | | |
| box auto | 16,54 | | | |
| Totale | | | 99,23 | netti |

Calcolo Sup. Commerciale appartamento PM 38



| | | | |
|---------------|--------|---------|---------------|
| appartamento | 114,00 | 100,00% | 114,00 |
| balcone | 7,19 | 30,00% | 2,16 |
| cantina | 4,85 | 25,00% | 1,21 |
| Totale | | | 117,37 |

| | | | |
|-----------------------|-------|------|--------------|
| Box auto PM 88 | 18,00 | 100% | 18,00 |
|-----------------------|-------|------|--------------|

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/05/2024

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: piazza Mazzini 12, Bolzano

Superfici principali e secondarie: 153 mq

Superfici accessorie:

Condizioni: ottimo/ristrutturato

Prezzo: 590.000,00 pari a 3.856,00 € Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/05/2024

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: piazza Mazzini 12, Bolzano

Superfici principali e secondarie: 75 mq

Superfici accessorie:

Condizioni: ottimo/ristrutturato

Prezzo: 315.000,00 € pari a 4.200,00 € Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/04/2024

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Piazza Vittoria Cesare Battisti, Bolzano

Superfici principali e secondarie: 122

Superfici accessorie:

Condizioni: ottimo/ristrutturato

Prezzo: 465.387,00 € pari a 3.814,65 € Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/11/2021

Fonte di informazione: Annuncio immobiliare

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: piazza Mazzini 12, Bolzano

Superfici principali e secondarie: 60 mq

Superfici accessorie:

Condizioni: ottimo/ristrutturato

Prezzo: 325.000,00 € pari a 5.416,67 € Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Appartamento PM38

Calcolando il valore medio tra gli appartamenti in vendita, considerando che sono dichiarati ristrutturati, applicando dei coefficienti di omogeneizzazione si ottiene per i tagli medio grandi un valore di € 3.850,00 €/mq.

In considerazione dei numerosi fattori positivi dell'ubicazione dell'immobile e dei servizi e la sua vicinanza al centro storico, confrontando anche gli osservatori e le banche dati che danno un **valore medio stato ottimo di 4.850,00 €/mq** (ab. civili tra 5.300,00 e 4.400,00 abit. civili ottimo).

Box PM 88

Confrontando i prezzi di mercato della zona, gli osservatori e le banche dati che danno un **valore medio di 2.300,00 €/mq** (tra 2.000,00 e 2.600,00).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Appartamento PM38

Valore superficie principale: 117,37 mq x 3.550,00 €/mq = **416.662,00 €** (arr.)

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

Appartamento PM38

Il valore medio ottenuto in ottime condizioni di 4.850,00 €/mq si riferisce ad un edificio ristrutturato. Pertanto applicando i coefficienti di vetustà per oltre 40 anni in condizioni pessime= 0,8.

| descrizione | importo |
|--|---------------|
| Vetustà dal 1961 riduzione coeff. 0.8% | 3.880,00 €/mq |

Il valore ottenuto può essere confrontato anche togliendo i costi di ristrutturazione importante di 1.300,00 €/mq si si ottiene un valore pari a 3.550,00 euro /mq. che differisce dai valori riscontrati nelle vendite circa dell'8%.

Per ottenere un calcolo più vicino alla realtà facendo una media tra i tre valori ottenuti si ottiene: **3.760,00 €/mq**

Box PM 88

In considerazione della qualità e della mancanza di parcheggi di pertinenza nella zona è stato scelto il valore OMI medio con un incremento del 6% pari a **2.450,00 €/mq**.

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Appartamento PM38

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. **441.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota 1/13 e diritto al netto degli aggiustamenti): €. **33.923,00**

Box PM 88

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. **44.100,00 €**

Valore di mercato (calcolato in quota 1/13 e diritto al netto degli aggiustamenti): €. **3.392,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA Parte 1:

Il giudizio di stima si basa sull'aspetto economico del più probabile valore di mercato, seguendo un procedimento di tipo sintetico-comparativo. Il criterio di calcolo è basato sulla comparazione diretta del bene immobiliare in valutazione con altri di analoghe caratteristiche e peculiarità ed attraverso indagini estimali di tipo diretto e indiretto e le valutazioni di mercato.

Ai fini del calcolo il tecnico esegue la valutazione confrontandosi con immobili in vendita a destinazione residenziale della zona:

- prezzi ultimamente stipulati nella zona per immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche;
- valori emersi da indagini di mercato fra diversi operatori nel settore immobiliare;
- valori di mercato secondo dati ufficiali forniti da osservatori immobiliari OMI con tipologia prevalente di abitazioni civili centrale/centro storico di Bolzano con destinazione residenziale di tipo normale e tipologia prevalente Abitazioni civili di tipo normale.

In fase valutativa sono stati considerati anche diversi fattori positivi in base all'ubicazione:

- Zona residenziale in un ambito locale semi-centrale di rilievo, dotata di servizi pubblici e commerciali.
- Attività commerciali di prossimità, supermercati e negozi di vario genere.



- Piazza residenziale calma e non trafficata.
- Parcheggi pubblici sufficienti.

E come fattori negativi:

- Strada principale di accesso trafficata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Bolzano, ufficio del registro di Bolzano, conservatoria dei registri immobiliari di Bolzano, ufficio tecnico di Bolzano, agenzie: Della zona di Bolzano, osservatori del mercato immobiliare OMI.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

Il la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore; il le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;

il il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;

il il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;

il il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;

il 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 1/13 |
|---------------|--------------|-------------|-----------------|---------------------|---------------------------|
| A | appartamento | 117,37 mq | | € 441.000,00 | € 33.923,00 (arr.) |
| B | Box | | 18,00 mq | € 44.100,00 | € 3.392,00 (arr.) |
| Totale | | | | € 485.000,00 | € 37.315,00 (arr.) |

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile del lotto 1 consiste in un appartamento con cantina e garage di pertinenza vincolato e non separabile.

Nella vendita giudiziaria, il valore dell'immobile è stato diviso per 1/13.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): 0

Valore di Mercato dell'appartamento +cantina +box nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 485.000,00

Quota 1/13

Valore di Mercato dell'appartamento +cantina +box nello stato di fatto e di diritto quota divisibile 1/13: € 37.315,00

Valore affitto al mese (anno 2019-2024)

| | |
|-----------------------------|-------------------|
| A Appartamento PM 38 | € 1.200,00 |
|-----------------------------|-------------------|

Valore affitto al mese (anno 2019-2024)

| | |
|--------------------|-----------------|
| B Box PM 88 | € 110,00 |
|--------------------|-----------------|



Parte 2
UNITA' C

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Oltre ai 13 eredi citati in A e B sono proprietari numerosi inquilini dall'atto dell'acquisto dei loro immobili presso l'edificio di Via Mazzini 12. Le quote sono divise per millesimi. La quota totale da attribuire agli eredi nel suo complesso è di 1/40.

Si rinvia il dettaglio alla consultazione dell'estratto tavolare del Libro fondiario.

C L'appartamento PM 1 PT 2656 CC Gries consiste in:

al I. piano: 1 stanza, 1 soggiorno, 1 cucinino, 1 antivano, 1 bagno-wc, 1 terrazza
al piano scantinato: 1 cantina

Alla data del sopralluogo l'immobile non risulta occupato.

PARTI COMUNI PM 1:

P.M. da 1 a 52, da 55 a 86, 87, 88, 89: le fondazioni, i muri maestri, l'impianto fognatura, elettrico, acqua potabile, gas, il suolo su cui sorge la casa, nonché quelle previste dall'art. 1117 del c.c. ed inoltre:

al I. piano: 3 tetti non praticabili;

dal piano attico al tetto: scala d'accesso (L);

al tetto: 2 tetti non praticabili;

P.M. da 1 a 52, da 55 a 69, 87, 88, 89: **al piano terra:** 1 portico;

P.M. da 1 a 52, 55, 56, da 61 a 85, 87, 88, 89: **al piano scantinato:** 1 superficie di disimpegno;

dal piano scantinato al piano terra: 1 rampa di accesso;

P.M. da 1 a 52, 55, 56, da 61 a 69, 87, 88, 89: **al piano scantinato:** 1 locale caldaia;

al tetto: 1 vaso d'espansione dell'impianto di riscaldamento (M);

P.M. da 1 a 47, 69, 87, 88, 89: **al piano terra:** 1 ingresso;

P.M. da 1 a 47, 87, 88, 89: **al I. piano:** 1 terrazza, 1 stenditoio;

P.M. da 1 a 14, da 64 a 69: **al piano scantinato:** 1 scarico immondizie (D), 1 corridoio;

P.M. da 1 a 14, 67, 68: **al piano scantinato:** 1 locale contatori;

P.M. da 1 a 14: **al piano scantinato:** 1 sala macchine ascensore (A), 3 corridoi;

al piano terra: 1 scala di accesso allo scantinato (G), 1 corridoio;

dal piano terra al piano attico: 1 vano ascensore (A), 1 vano scala;

al I., II., III., IV., V., VI. piano e piano attico: 1 scarico immondizie (D);

al tetto: 1 vano macchine ascensore (A), 1 copertura scarico immondizie (D);

P.M. 1, da 15 a 29, da 48 a 51, 63, 88, 89: **al piano scantinato:** 1 corridoi

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DEGLI EREDI:

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:

28/09/1962 - G.N. 2185/5 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ (v.di anche Servitù Comune)

passaggio a piedi e con carri trainati a mano con ruote di gomma a favore delle P.M. da 48 a 60 della p.ed. 2820 a favore p.ed. 2820 a carico p.ed. 2821

Contratto d.d. 08/09/1962, Contratto d.d. 17/09/1962, Contratto d.d. 18/09/1962,

Contratto d.d. 21/09/1962, Contratto d.d. 26/09/1962

28/09/1962 - G.N. 2185/6 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

conduttura acqua, luce, gas e fognatura, nonché la servitù di accesso per eventuali riparazioni e controlli alle suddette condutture

a carico dello scantinato della p.ed. 2821

a favore delle P.M. da 1 a 87, 88, 89 della p.ed. 2820

a favore p.ed. 2820

a carico p.ed. 2821

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Diversi proprietari che non fanno parte dei 13 eredi hanno la loro quota gravata da Usufrutto o ipoteca. Si rinvia il dettaglio alla consultazione dell'estratto tavolare del Libro fondiario.



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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuno.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

11/07/2022 - G.N. 6099/3 (appartamento PM 1).

quote gravate 1/13 xxx (G.N. 4278/3 - 2020)

atto di pignoramento immobiliare notificato il 06.07.2022 a realizzo del credito della " BZ DOLOMITI SRLS " con sede in Bolzano (03032590212) nell' importo di EUR 61.544,79.- oltre alle spese di notifica, agli interessi legali a far data dal 28.05.2022 al saldo, alle competenze ed onorari del procedimento esecutivo e alle spese successive occorrente, ai sensi del titolo

a carico p.ed. 2820 P.M. 38 CANCELLATA

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER GLI EREDI:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. **660,00** (media di due anni)

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. **0,00** (non pervenute dall'amministratore)

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

C Appartamento PM 1 p.ed. 2820: €. **+58,97** (globale)

| Condominio Kristall 5 PM 1 | totale spese | rata pagata | differenza |
|--|-------------------|-----------------|----------------|
| esercizio precedente 2017-2018 | | 110,44 € | |
| Esercizio 01/09/2018 – 31/08/2019 | - 668,55 € | 650,00 € | |
| totale | - 668,55 € | 760,44 € | 91,89 € |
| esercizio precedente 2021-2022 | | - 34,70 € | |
| Esercizio 01/09/2022 – 31/08/2023 | - 656,33 € | 750,00 € | |
| totale | - 656,33 € | 715,30 € | 58,97 € |

Ulteriori avvertenze:

Le spese condominiali della PM1 (alloggio del custode) sono inserite nelle spese ordinarie generali di alcuni proprietari in millesimi (vedasi tabella amministratore Kristall 5) e risultano pagate per la quota di **25/804 millesimi**.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Eredi xxx: (xxx 1/13, xxx 1/13) ciascuno per 750/390000 millesimi.

19/06/2020 - G.N. 4278/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 750/390000 - Certificato di eredità d.d.
05/06/2020 per ciascun erede.

Si riporta di seguito parte dell'estratto tavolare:



Proprietario pro-tempore p.ed. 2820 P.M. 2 - quota 11700/1170000

17/04/1986 - G.N. 3071/4 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 10/1000
Richiamati o fatti salvi i titoli apparenti nel foglio di proprietà delle partite o dei beni sopraelencati

Proprietario pro-tempore p.ed. 2820 P.M. 34 - quota 24570/1170000

11/05/2005 - G.N. 3759/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 21/1000
Richiamati o fatti salvi i titoli apparenti nel foglio di proprietà delle partite o dei beni sopraelencati

Proprietario pro-tempore p.ed. 2820 P.M. 39 - quota 16380/1170000

14/09/2012 - G.N. 7388/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 14/1000
Richiamati o fatti salvi i titoli apparenti nel foglio di proprietà delle partite o dei beni sopraelencati

Proprietario pro-tempore p.ed. 2820 P.M. 41 - quota 23400/1170000

17/04/1986 - G.N. 3071/4 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 20/1000
Richiamati o fatti salvi i titoli apparenti nel foglio di proprietà delle partite o dei beni sopraelencati

- quota 2250/1170000

19/06/2020 - G.N. 4278/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 750/390000
Certificato di eredità d.d. 05/06/2020

09/08/2021 - G.N. 7705/3 ANNOTAZIONE
della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo

09/08/2021 - G.N. 7706/3 ANNOTAZIONE
della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo

09/08/2021 - G.N. 7707/3 ANNOTAZIONE
della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo

- quota 31590/1170000

12/12/1966 - G.N. 3084/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 27/1000
Contratto d.d. 05/09/1966

- quota 53820/1170000

12/12/1966 - G.N. 3084/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 46/1000
Contratto d.d. 05/09/1966

- quota 29250/1170000

10/02/1986 - G.N. 1094/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 25/1000
Contratto d.d. 23/12/1985

- quota 2250/1170000

19/06/2020 - G.N. 4278/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 750/390000
Certificato di eredità d.d. 05/06/2020

09/08/2021 - G.N. 7705/3 ANNOTAZIONE
della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo

09/08/2021 - G.N. 7706/3 ANNOTAZIONE
della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo

09/08/2021 - G.N. 7707/3 ANNOTAZIONE
della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo

- quota 2250/1170000

19/06/2020 - G.N. 4278/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 750/390000
Certificato di eredità d.d. 05/06/2020

16/06/2021 - G.N. 6017/3 ANNOTAZIONE
atto di citazione dd. 12/04/2021 notificato in data 21/04/2021, 22/04/2021 e 03/05/2021 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo

09/08/2021 - G.N. 7706/3 ANNOTAZIONE
della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo

09/08/2021 - G.N. 7707/3 ANNOTAZIONE
della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo



RG 1576/2021 Contenzioso Civile
Successioni ereditarie

quota 2250/1170000

19/06/2020 - G.N. 4278/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 750/390000
Certificato di eredità d.d. 05/06/2020
09/08/2021 - G.N. 7705/3 ANNOTAZIONE
della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo
09/08/2021 - G.N. 7706/3 ANNOTAZIONE
della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo
09/08/2021 - G.N. 7707/3 ANNOTAZIONE
della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo

- quota 5655/1170000

19/11/2021 - G.N. 11022/7 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 5655/1170000
Atto di donazione d.d. 17/11/2021

- quota 5655/1170000

19/11/2021 - G.N. 11022/7 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 5655/1170000
Atto di donazione d.d. 17/11/2021

- quota 5655/1170000

19/11/2021 - G.N. 11022/7 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 5655/1170000
Atto di donazione d.d. 17/11/2021

- quota 8190/1170000

01/04/2021 - G.N. 3484/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 2730/390000
Certificato di eredità d.d. 15/03/2021

- quota 40950/1170000

15/10/1973 - G.N. 3725/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 175/10000
Contratto d.d. 16/08/1973
12/06/1974 - G.N. 1978/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 175/10000
Atto di donazione d.d. 20/05/1974

- quota 5850/1170000

12/12/1966 - G.N. 3084/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 5/1000
Contratto d.d. 05/09/1966

- quota 25740/1170000

12/12/1966 - G.N. 3084/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 22/1000
Contratto d.d. 05/09/1966

- quota 26910/1170000

01/06/2022 - G.N. 4925/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 23/1000
Certificato di eredità d.d. 20/04/2022, Certificato di eredità d.d. 26/05/2022

- quota 2250/1170000

19/06/2020 - G.N. 4278/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 750/390000
Certificato di eredità d.d. 05/06/2020
16/06/2021 - G.N. 6017/3 ANNOTAZIONE
atto di citazione dd. 12/04/2021 notificato in data 21/04/2021, 22/04/2021 e 03/05/2021 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo
09/08/2021 - G.N. 7705/3 ANNOTAZIONE
della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo
09/08/2021 - G.N. 7706/3 ANNOTAZIONE
della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo

- quota 24570/1170000

19/02/2015 - G.N. 3298/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 21/1000
Contratto d.d. 16/02/2015

- quota 24570/1170000

12/12/1966 - G.N. 3084/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 21/1000
Contratto d.d. 05/09/1966

- quota 24570/1170000

12/12/1966 - G.N. 3084/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 21/1000
Contratto d.d. 05/09/1966



| | |
|---|-----------------------|
| [REDACTED] | - quota 5850/1170000 |
| 12/12/1966 - G.N. 3084/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 5/1000 Contratto d.d. 05/09/1966 | |
| [REDACTED] | - quota 11700/1170000 |
| 30/06/2023 - G.N. 5661/4 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 11700/1170000 Contratto d.d. 27/06/2023 | |
| [REDACTED] | - quota 11700/1170000 |
| 30/06/2023 - G.N. 5661/4 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 11700/1170000 Contratto d.d. 27/06/2023 | |
| [REDACTED] | - quota 24570/1170000 |
| 29/05/2006 - G.N. 4367/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 21/1000 Atto di donazione d.d. 02/05/2006 | |
| [REDACTED] | - quota 36270/1170000 |
| 16/09/1985 - G.N. 5159/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 31/1000 Certificato di eredità d.d. 26/08/1985 | |
| [REDACTED] | - quota 16380/1170000 |
| 12/12/1966 - G.N. 3084/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 14/1000 Contratto d.d. 05/09/1966 | |
| [REDACTED] | - quota 15210/1170000 |
| 16/06/2022 - G.N. 5341/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 5070/390000 Certificato di eredità d.d. 19/05/2022 | |
| [REDACTED] | - quota 15795/1170000 |
| 12/12/1966 - G.N. 3084/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 135/10000 Contratto d.d. 05/09/1966 | |
| [REDACTED] | - quota 53820/1170000 |
| 12/12/1966 - G.N. 3084/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 46/1000 Contratto d.d. 05/09/1966 | |
| [REDACTED] | quota 42120/1170000 |
| 12/12/1966 - G.N. 3084/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 36/1000 Contratto d.d. 05/09/1966 | |
| [REDACTED] | - quota 2250/1170000 |
| 19/06/2020 - G.N. 4278/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 750/390000 Certificato di eredità d.d. 05/06/2020 | |
| 09/08/2021 - G.N. 7705/3 ANNOTAZIONE della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo | |
| 09/08/2021 - G.N. 7706/3 ANNOTAZIONE della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo | |
| 09/08/2021 - G.N. 7707/3 ANNOTAZIONE della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo | |
| [REDACTED] | quota 16380/1170000 |
| 13/11/2020 - G.N. 8704/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 14/1000 Atto di donazione d.d. 13/11/2020 | |
| 13/11/2020 - G.N. 8704/9 ANNOTAZIONE della condizione di reversibilità a favore di: [REDACTED] ai sensi dell'art. 791 c.c. ed ai sensi dell'art. 2 dell'atto di donazione dd. 13/11/2020 | |
| [REDACTED] | - quota 15795/1170000 |
| 12/12/1966 - G.N. 3084/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 135/10000 Contratto d.d. 05/09/1966 | |
| [REDACTED] | - quota 2250/1170000 |
| 19/06/2020 - G.N. 4278/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 750/390000 Certificato di eredità d.d. 05/06/2020 | |
| 09/08/2021 - G.N. 7705/3 ANNOTAZIONE della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo | |
| 09/08/2021 - G.N. 7706/3 ANNOTAZIONE della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo | |
| 09/08/2021 - G.N. 7707/3 ANNOTAZIONE della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo | |



RG 1576/2021 Contenzioso Civile
Successioni ereditarie

quota 42120/1170000

25/07/1995 - G.N. 5213/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 36/1000
Contratto d.d. 24/07/1995

- quota 9360/1170000

30/11/2016 - G.N. 18889/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 80/30000
Certificato di eredità d.d. 22/11/2016

18/01/2019 - G.N. 551/4 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 160/30000
Certificato di eredità d.d. 09/01/2018

- quota 9360/1170000

30/11/2016 - G.N. 18889/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 80/30000
Certificato di eredità d.d. 22/11/2016

18/01/2019 - G.N. 551/4 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 160/30000
Certificato di eredità d.d. 09/01/2018

quota 8190/1170000

29/03/2006 - G.N. 2470/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 14/3000
Certificato di eredità d.d. 11/03/2006

10/10/2007 - G.N. 8377/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 7/3000
Certificato di eredità d.d. 17/09/2007

- quota 8190/1170000

29/03/2006 - G.N. 2470/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 14/3000
Certificato di eredità d.d. 11/03/2006

10/10/2007 - G.N. 8377/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 7/3000
Certificato di eredità d.d. 17/09/2007

quota 16965/1170000

27/08/2021 - G.N. 8188/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 5655/390000
Contratto d.d. 29/06/1999
Contratto sub G.N. 5646/1999

quota 2250/1170000

19/06/2020 - G.N. 4278/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 750/390000
Certificato di eredità d.d. 05/06/2020

16/06/2021 - G.N. 6017/3 ANNOTAZIONE
atto di citazione dd. 12/04/2021 notificato in data 21/04/2021, 22/04/2021 e 03/05/2021 per lo scioglimento della
comunione ereditaria, ai sensi del titolo

09/08/2021 - G.N. 7705/3 ANNOTAZIONE
della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del
titolo

09/08/2021 - G.N. 7707/3 ANNOTAZIONE
della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del
titolo

- quota 2250/1170000

19/06/2020 - G.N. 4278/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 750/390000
Certificato di eredità d.d. 05/06/2020

09/08/2021 - G.N. 7705/3 ANNOTAZIONE
della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del
titolo

09/08/2021 - G.N. 7706/3 ANNOTAZIONE
della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del
titolo

09/08/2021 - G.N. 7707/3 ANNOTAZIONE
della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del
titolo

- quota 15210/1170000

16/07/1999 - G.N. 4751/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 13/1000
Contratto d.d. 14/07/1999



quota 2250/1170000

19/06/2020 - G.N. 4278/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 750/390000

Certificato di eredità d.d. 05/06/2020

16/06/2021 - G.N. 6017/3 ANNOTAZIONE

atto di citazione dd. 12/04/2021 notificato in data 21/04/2021, 22/04/2021 e 03/05/2021 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo

09/08/2021 - G.N. 7705/3 ANNOTAZIONE

della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo

09/08/2021 - G.N. 7706/3 ANNOTAZIONE

della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo

09/08/2021 - G.N. 7707/3 ANNOTAZIONE

della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo

quota 12870/1170000

02/01/2002 - G.N. 19/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 11/1000

Contratto d.d. 21/12/2001

quota 12870/1170000

02/01/2002 - G.N. 19/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 11/1000

Contratto d.d. 21/12/2001

quota 2250/1170000

19/06/2020 - G.N. 4278/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 750/390000

Certificato di eredità d.d. 05/06/2020

09/08/2021 - G.N. 7705/3 ANNOTAZIONE

della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo

09/08/2021 - G.N. 7706/3 ANNOTAZIONE

della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo

09/08/2021 - G.N. 7707/3 ANNOTAZIONE

della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo

quota 2250/1170000

19/06/2020 - G.N. 4278/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 750/390000

Certificato di eredità d.d. 05/06/2020

02/10/2020 - G.N. 7227/1 ANNOTAZIONE CONTRATTO PRELIMINARE **Cancellata**

contratto preliminare di compravendita dd. 18/09/2020 a favore della:
BZ Dolomiti società a responsabilità limitata semplificata, con sede in Bolzano 03032590212
o in favore di persona fisica o giuridica da nominare

16/06/2021 - G.N. 6017/3 ANNOTAZIONE

atto di citazione dd. 12/04/2021 notificato in data 21/04/2021, 22/04/2021 e 03/05/2021 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo

09/08/2021 - G.N. 7705/3 ANNOTAZIONE

della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo

09/08/2021 - G.N. 7706/3 ANNOTAZIONE

della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo

09/08/2021 - G.N. 7707/3 ANNOTAZIONE

della comparsa di risposta del 03/08/2021 R.G. 1576/202 per lo scioglimento della comunione ereditaria, ai sensi del titolo

29/12/2021 - G.N. 12539/5 ANNOTAZIONE

riguarda 2020 - G.N.7227/1

della comparsa di risposta di data 03.07.2021, notificata in data 27.09.2021 - 19.11.2021, per accertamento e dichiarazione di nullità e inefficacia del contratto preliminare di compravendita di data 18.09.2020

29/12/2021 - G.N. 12540/1 ANNOTAZIONE

riguarda 2020 - G.N.7227/1

della comparsa di risposta di data 03.07.2021, notificata in data 27.09.2021 - 19.11.2021, per accertamento e dichiarazione di nullità e inefficacia del contratto preliminare di compravendita di data 18.09.2020

29/12/2021 - G.N. 12541/1 ANNOTAZIONE

riguarda 2020 - G.N.7227/1

della comparsa di risposta di data 03.07.2021, notificata in data 27.09.2021 - 19.11.2021, per accertamento e dichiarazione di nullità e inefficacia del contratto preliminare di compravendita di data 18.09.2020

quota 53820/1170000

12/12/1966 - G.N. 3084/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 46/1000

Contratto d.d. 05/09/1966



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

xxx deceduta 11/01/2019 per una quota 25/1000 (1/40)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

La conformità dell'immobile è stata confermata da un proprietario.

1. Vengono elencate le seguenti pratiche rilevanti per **C (appartamento PM 1)**:

- Intervento/oggetto Costruz. Edif. Residenz. Con 31 Uffici E Negozi
Tipo pratica Pratica/concessione edilizia
Numero pratica 1961-45-0
Numero protocollo 90036/61
Determinazione 31/03/1961 (11 - Certificato abitabilità/agibilità)
- Dettaglio pratica edilizia
Intervento/oggetto Modifiche Interne (Art.48) Al Garage Al Piano Scantinato Opera: Modifiche Interne
Tipo pratica Condono edilizio
Numero pratica 1986-2957-0
Data presentazione 30/06/1986
Commissione Comunale Territorio e Paesaggio/Commissione edilizia 495/1996 06/11/1996 (nessun)
Status Approvata
- Dettaglio pratica edilizia
Intervento/oggetto Modifiche Int. E Est. All'Edificio Nelle Parti Comuni
Tipo pratica Condono edilizio
Numero pratica 1986-2182-0
Data presentazione 01/04/1986
Commissione Comunale Territorio e Paesaggio/Commissione edilizia 474/1996 26/06/1996(nessun)
Status Rilasciata
- Dettaglio pratica edilizia
Intervento/oggetto Lettera Inizio Lavori. Opera: Manutenzione Straord.
Tipo pratica Permesso
Numero pratica 1999-2545-0
Numero protocollo 23835/99
Data presentazione 25/06/1999
Status Approvata
- Dettaglio pratica edilizia
Intervento/oggetto Lettera Inizio Lavori. Opera: Manutenzione Straord.
Tipo pratica Permesso
Numero pratica 1999-2544-0
Data presentazione 05/07/1999
Status Approvata
- Dettaglio pratica edilizia
Intervento/oggetto Trasformazione Centrale Termica
Tipo opera MANUTEN. STRAORDINARIA (ART. 59, LETT. B) L.P. 13/97)
Tipo pratica Denuncia inizio attività
Numero pratica 2011-1369-0
Numero protocollo 49840/2011
Data presentazione 16/06/2011
Status Nulla - osta urbanistico



- Dettaglio pratica edilizia
Intervento/oggetto Il Certificato Di Agibilità Per Il Vano Caldaia Al Piano Interrato Dell'Edificio Sito In Piazza Mazzini N. 12 (P.Ed. 2820 In C.C. Gries).
Tipo opera Attività soggette al controllo di prevenzione incendi
Tipo pratica Licenza d'uso
Numero pratica 2012-319-0
Numero protocollo 12771/2012
Data presentazione 15/02/2012
Status Rilasciata
- Dettaglio pratica edilizia
Intervento/oggetto In Sanatoria Per Variazioni Interne E Esterne
Tipo opera Dichiarazione asseverata (art. 89/bis L.P.10.07.2018, n 9)
Tipo pratica Asseverazione
Numero pratica 2023-117-0
Numero protocollo 330280
Data presentazione 15/11/2023
Sede opera Piazza Giuseppe Mazzini 12
Particella fondiaria Gries p.ed. 2820 PM: 38 Sub: 60
Status Presentata

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera
Decreto n. 23189 del 02.12.2019 – Armonizzazione- Dekret Nr. 23189 vom 02.12.2019 – Harmonisierung,

C Appartamento PM 1

l'immobile ricade in zona

- **Art. 52 Aree di rispetto e vincoli - Area di tutela dell'acqua potabile con specifico piano di tutela - Zona II**
Fonte per l'approvvigionamento idropotabile pubblico

Le fonti idropotabili e le relative zone di rispetto graficamente evidenziate nel piano di zonizzazione, dichiarate tali dalle Autorità competenti, sono tutelate ai sensi della legge provinciale 6 settembre 1973, n. 63 e succ. mod.

- **Art. 55 Tutela degli insiemi**
- **Art. 9 Zona residenziale B1 - Zona di completamento**

Questa zona residenziale comprende le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate ai sensi della legge provinciale del 11.08.1997 nr. 13 e succ. mod., le quali non presentano particolare interesse storico o artistico, né sono di particolare pregio ambientale.

Valgono i seguenti indici:

- a) densità edilizia massima: 4 m³/m²;
- b) rapporto massimo di copertura: 35%;
- c) altezza massima degli edifici: 23,00 m;
- d) distanza minima dal confine: 5 m, salvo allineamenti preesistenti sul fronte stradale;
- e) distanza minima tra gli edifici: 10 m;
- f) rapporto massimo di superficie impermeabile: rispetto dell'indice R.I.E.;

...

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta conforme (non verificato) PM 1

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta conforme PM 1



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Legge provinciale Territorio e Paesaggio, approvata il 10 luglio 2018 e in vigore dal 1 luglio 2020.)

L'immobile risulta conforme PM 1.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ PM 1.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ

C Appartamento PM1

L'impianto elettrico risale all'età dell'edificio, in caso di ristrutturazione deve essere reso conforme.

Beni in Bolzano- Zona Gries-Piazza Mazzini 12
Parte 2
APPARTAMENTO del Custode
DI CUI AL PUNTO C

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

SERVIZI

| | |
|--------------|-------|
| Distretto | buono |
| Supermercato | buono |
| Farmacia | buono |
| Negozi | buono |

COLLEGAMENTI

Autobus urbano ed extraurbano distante pochi metri in entrambe le direzioni al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE

| | |
|---------------------------------|-------------------------|
| livello di piano: | buono |
| esposizione: | buono |
| luminosità: | buono |
| panoramicità: | buono |
| impianti tecnici: | mediocre |
| stato di manutenzione generale: | al di sotto della media |
| servizi: | mediocre |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Descrizione dettagliata immobile Parte 2

C Appartamento al I piano

L'appartamento si raggiunge dalla scala B attraverso una scalinata dotata di un servoscala, a sinistra del corridoio dell'atrio d'ingresso, che permette di raggiungere l'ascensore e la scala comune in marmo rosa e bianco. Il piano terra ha una doppia altezza dovuta ai negozi.

Si accede all'appartamento dal pianerottolo, pavimentato in palladiana grigia, sulla destra della rampa di scale attraverso una porta rivestita in legno con sottili elementi verticali rifinita con cornice. La serratura è semplice e le maniglie cromate.

Si entra nell'atrio d'ingresso pavimentato in marmo grigio a palladiana più fine che conduce alla camera da letto sulla sinistra che ha un pavimento in parquet di legno a listelli composti a riquadri. La camera è illuminata da una doppia finestra a tutta altezza che affaccia su C.so Italia esposta ad est. Sul lato destro ad ovest si trova di fronte alla camera il



soggiorno con cucina, che ha un pavimento in piastrelle con disegni a fiori dell'epoca di costruzione. Il vano soggiorno è esposto a ovest ed è illuminato da una porta finestra che danno su un ampio terrazzo che affaccia sul cortile interno. Verso la parete interna del soggiorno si trova un piccolo vano cucina, ampio come il corridoio, con lo stesso pavimento e rivestito sulle pareti con piastrelle bianco lucido 10x10. Nel vano cucina si trova un lavello doppio in ceramica vetusto con rubinetteria cromata. Il vano è separato dal soggiorno con una porta a soffietto in PVC. La cucina non è collegata agli impianti generali da diversi anni.

Il terrazzo esterno è pavimentato con piastrelle in graniglia grigie appoggiate di grande dimensione ed è protetto su un lato da un parapetto in muratura verniciato sormontato da una ringhiera in ferro beige con montanti verticali e sull'altro lato a sinistra da una sottile parete in vetro retinato sorretta da sottili cornici in ferro beige. Il terrazzo continua di fronte su tutta la facciata, ma è diviso da una piccola ringhiera in ferro beige con montanti verticali. La parte superiore non è protetta dalle intemperie.

Sul lato ovest adiacente al soggiorno e all'ingresso si trova il bagno, esposto ad ovest con una finestra centrata nella parete. Il bagno è piastrellato in ceramica beige sia sulle pareti che nel pavimento. I sanitari sono in porcellana bianca, lavello sospeso, wc con cassetta incassata, bidet e vasca rettangolare rivestita in piastrelle. I sanitari hanno un design dell'epoca di costruzione. Le rubinetterie sono cromate con due rubinetterie.

Il boiler non è presente per l'acqua calda sanitaria.

La camera ad est con la doppia finestra ha serramenti di metallo dorato con veneziana interna e doppio vetro. I serramenti dell'epoca di costruzione non sono perfettamente ermetici.

I vani a sud hanno serramenti in legno a doppia camera e tapparelle in legno molto ammalorate e da riverniciare.

Le porte hanno una cornice in legno verniciata in color avorio con specchio in vetro a tutta lunghezza. Le maniglie sono in acciaio cromato.

Tutti i vani sono intonacati ed imbiancati.

L'impianto elettrico sottotraccia appare con frutti dell'epoca.

I corpi scaldanti sono stati asportati e si trovano in tutti i vani adiacenti alle finestre e nel corridoio.

L'appartamento ha il collegamento TV.

L'appartamento ha un citofono con apertura porta.

Stato di conservazione

L'appartamento nel suo complesso ha un pessimo stato di manutenzione. Gli impianti, i serramenti ed i sanitari risalgono all'epoca di costruzione e da molti anni non sono stati utilizzati. Le pareti sono molto sporche e da imbiancare, il parquet è da levigare. La parte esterna del terrazzo è ammalorata e poco conservata, le piastrelle mostrano segni di muffa in diverse parti.

La parte esposta ad ovest necessita di nuovi serramenti più adatti al risparmio energetico, ma che rispettino l'aspetto uniforme della facciata.

I serramenti in legno sono deformati e non chiudono bene i vani, ci sono diverse tracce di infiltrazioni d'acqua.

Nella camera si notano alcune crepe nella parete divisoria a sud.

Cantina

Si accede dalla scala per l'interrato dal piano terra comune attraverso una porta in legno dipinta di bianco subito situata prima della vecchia portineria. La scala accede ad un corridoio comune nel piano interrato dove si affacciano diverse cantine. Dall'uscita della scala a sinistra e poi ancora a sinistra si trova il vano cantina ricavato in parte nel sottoscala. La scala è in battuto di cemento come il corridoio e la cantina stessa. La cantina si trova in fondo girando su un altro corridoio alla sinistra del corridoio principale. La porta della cantina è in legno dipinta di bianco a riquadri con una serratura di sicurezza e maniglia in acciaio. Le pareti sono al grezzo imbiancate e non si riscontrano fenomeni di umidità. La cantina non ha finestre, né areazione.

Il corridoio dello scantinato dal lato opposto conduce verso i garage sotterranei del palazzo chiusi da una porta in ferro. Dai garage è possibile accedere al piano terra attraverso la rampa carrabile verso C.so Italia chiusa da un cancello a filo strada.

CLASSE ENERGETICA: appartamento del custode PM1

Certificazione APE N. nessuno



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 PM1:



| Vano | mq | percentuale | | |
|---------------|-------|-------------|-------------|--------------|
| soggiorno | 12,2 | 100,00% | 12,20 | |
| Stanza 1 | 20,41 | 100,00% | 20,41 | |
| cucina | 3,19 | 100,00% | 3,19 | |
| bagno | 6,00 | 30,00% | 6,00 | |
| terrazza | 27,53 | | 0 | |
| | | | | |
| cantina | 7,7 | | | |
| Totale | | | 41,8 | netti |

| Calcolo Sup. Commerciale appartamento PM1 | | | |
|---|-------|---------|--------------|
| appartamento | 55,43 | 100,00% | 55,43 |
| balcone | 27,53 | 30,00% | 7,55 |
| cantina | 7,7 | 25,00% | 1,92 |
| Totale | | | 64,90 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 29/05/2024
Fonte di informazione: Agenzia immobiliare
Descrizione: Appartamento
Indirizzo: piazza Mazzini 12, Bolzano
Superfici principali e secondarie: 153 mq
Superfici accessorie:
Condizioni: ottimo/ristrutturato
Prezzo: 590.000,00 pari a 3.856,00 € Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 27/05/2024
Fonte di informazione: Agenzia immobiliare
Descrizione: Appartamento
Indirizzo: piazza Mazzini 12, Bolzano
Superfici principali e secondarie: 75 mq
Superfici accessorie:
Condizioni: ottimo/ristrutturato
Prezzo: 315.000,00 € pari a 4.200,00 € Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 03/04/2024
Fonte di informazione: Agenzia immobiliare
Descrizione: Appartamento
Indirizzo: Piazza Vittoria Cesare Battisti, Bolzano
Superfici principali e secondarie: 122
Superfici accessorie:
Condizioni: ottimo/ristrutturato



Prezzo: 465.387,00 € pari a 3.814,65 € Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 10/11/2021
Fonte di informazione: Annuncio immobiliare
Descrizione: Appartamento
Indirizzo: piazza Mazzini 12, Bolzano
Superfici principali e secondarie: 60 mq
Superfici accessorie:
Condizioni: ottimo/ristrutturato
Prezzo: 325.000,00 € pari a 5.416,67 € Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE PARTE 2:

Appartamento PM1

Calcolando il valore medio tra gli appartamenti in vendita, considerando che sono dichiarati ristrutturati, applicando dei coefficienti di omogeneizzazione si ottiene per i tagli piccoli un valore di € 5.300,00 €/mq.
In considerazione dei numerosi fattori positivi dell'ubicazione dell'immobile e dei servizi e la sua vicinanza al centro storico, confrontando anche gli osservatori e le banche dati che danno un **valore medio stato ottimo di 5.300,00 €/mq** (ab. civili tra 5.300,00 e 4.400,00 abit. civili ottimo).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 65 mq x 5.300,00 €/mq = € 344.500,00 (arr.)

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

Appartamento PM1

Il valore medio ottenuto in ottime condizioni di 5.300,00 €/mq si riferisce ad un edificio ristrutturato. Pertanto applicando i coefficienti di vetustà per oltre 40 anni in condizioni pessime= 0,8 e un coeff. di piano di 0,05:

| descrizione | | importo |
|------------------|------------------------|---------------|
| Vetustà dal 1961 | riduzione coeff. 0,8% | |
| Coeff. di piano | riduzione coeff. 0,05% | |
| Coeff. totale | 0,75 | 3.970,00 €/mq |

Il valore ottenuto può essere confrontato anche togliendo i costi di ristrutturazione importante di 1.300,00 €/mq si si ottiene un valore pari a 4.000,00 euro /mq. che differisce dai valori riscontrati nelle vendite circa del 2,5%.
Per ottenere un calcolo più vicino alla realtà facendo una media tra i tre valori ottenuti si ottiene: **4.025,00 €/mq.**

L'immobile è suddiviso tra molti proprietari in millesimi:

- Secondo l'amministrazione 1/13 di 25/804 millesimi € 260.000,00x0,0024= € 624,00
- Secondo il libro maestro dell'Uff. Tavolare pari a 750/390000 € 260.000,00x0,0019= € 500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO PARTE 2:

Appartamento PM1

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 260.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota 1/13 sui millesimi tavolari e diritto al netto degli aggiustamenti): € 500,00 (€ 624,00)

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA PARTE 2 UNITA' C:

Il giudizio di stima si basa sull'aspetto economico del più probabile valore di mercato, seguendo un procedimento di tipo sintetico-comparativo. Il criterio di calcolo è basato sulla comparazione diretta del bene immobiliare in valutazione con altri di analoghe caratteristiche e peculiarità ed attraverso indagini estimali di tipo diretto e indiretto e le valutazioni di mercato.

Ai fini del calcolo il tecnico esegue la valutazione confrontandosi con immobili in vendita a destinazione residenziale della zona:

- prezzi ultimamente stipulati nella zona per immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche;
- valori emersi da indagini di mercato fra diversi operatori nel settore immobiliare;



- valori di mercato secondo dati ufficiali forniti da osservatori immobiliari OMI con tipologia prevalente di abitazioni civili centrale/centro storico di Bolzano con destinazione residenziale di tipo normale e tipologia prevalente Abitazioni civili di tipo normale.

In fase valutativa sono stati considerati anche diversi fattori positivi in base all'ubicazione:

- Zona residenziale in un ambito locale semi-centrale di rilievo, dotata di servizi pubblici e commerciali.
- Attività commerciali di prossimità, supermercati e negozi di vario genere.
- Piazza residenziale calma e non trafficata.
- Parcheggi pubblici sufficienti.

E come fattori negativi:

- Strada principale di accesso trafficata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Bolzano, ufficio del registro di Bolzano, conservatoria dei registri immobiliari di Bolzano, ufficio tecnico di Bolzano, agenzie: Della zona di Bolzano, osservatori del mercato immobiliare OMI.

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 in quota 750/390000 | Valore di diritto 1/13 |
|----|--------------|-------------|-----------------|---------------|-------------------------------|---------------------------|
| C | appartamento | 65 mq | | €. 260.000,00 | €. 6.500,00 | 500,00 |

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile del Corpo A e B consiste in un appartamento con cantina e garage di pertinenza vincolato e non separabile.

Nella vendita giudiziaria, il valore dell'immobile viene considerato intero.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): 0

L'immobile del Corpo C consiste in un appartamento con cantina.

Nella vendita giudiziaria, il valore dell'immobile viene considerato 1/40.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): 0

Valore di Mercato INTERO dell'appartamento +cantina: €. 260.000,00

Quota 1/40 (millesimi 750/390000)

Valore di Mercato QUOTA dell'appartamento +cantina nello stato di fatto e di diritto: €. 6.500,00

Quota 1/13 (di 1/40)

Valore di Mercato dell'appartamento +cantina nello stato di fatto e di diritto quota divisibile 1/13: €. 500,00

Valore affitto al mese (anno 2019-2024)

C Appartamento PM 1 €. 700,00



RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI A, B e C:

| Immobile | Quota vendita | Quota erede |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| A Appartamento PM 38 | €. 441.000,00 | €. 33.923,00 |
| B Box Auto | €. 44.100,00 | €. 3.392,00 |
| C Appartamento PM 1 (1/40) | €. 6.500,00 | €. 500,00 |
| Totale | €. 491.600,00€ | €. 37.809,00 € |

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV) Complessiva Lotto 1:

Riduzione del valore del **1%** 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:

€. **4.000,00**

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:

€. **600,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. **487.000,00**

data 12/10/2024

il tecnico incaricato
Alessia Michela Politi

