



TRIBUNALE ORDINARIO - BOLZANO - BOZEN

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

34/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/10/2024

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Stefano Moravi

CF:MRVSFN75L25A952F

con studio in BOLZANO (BZ) via Max Planck 15

telefono: 0471052647

email: moravi@e-w.it

PEC: stefano.moravi@cert.ingbz.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BOLZANO - BOZEN - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
34/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A cascina a CASTELROTTO Bulla 3, frazione Bulla, della superficie commerciale di **103,43** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Abitazione di tipo rurale, non abitata e non accessibile e relativa stalla non accessibile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1,T,1, ha un'altezza interna di 2. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 376 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 9 vani, rendita 339,78 Euro, indirizzo catastale: BULLA n. 3, piano: Piani: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VOLTURA n. 19814.001.2021 in atti dal 24-09-2021; 14-09-2021; G.N.: 8715/2021 - COMPRAVENDITA

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, .

B ricovero animali a CASTELROTTO Bulla 3, frazione Bulla, della superficie commerciale di **61,40** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Edificio di tipo rurale, adibita a ricovero per animali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 376 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 40,28 Euro, indirizzo catastale: BULLA n. 3, piano: Piani: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VOLTURA n. 19814.001.2021 in atti dal 24-09-2021; 14-09-2021; G.N.: 8715/2021 - COMPRAVENDITA

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	164,83 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 445.275,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 400.000,00
Data della valutazione:	31/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Non accessibile internamente.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, intavolata il 19/12/2023 G.N. 11074/1, a favore di *** DATO OSCURATO *** ,
derivante da Atto d.d. 05/12/2017.

Importo ipoteca: 135721,00.

Importo capitale: 134243,08.

Annotazione simultaneità con accessorie P.T. 137 II G.N.11074/2 - 2023

ipoteca **giudiziale**, intavolata il 19/12/2023 G.N. 11074/3, a favore di *** DATO OSCURATO *** ,
derivante da Atto d.d. 05/12/2017.

Importo ipoteca: 135721,00.

Importo capitale: 134243,08.

Annotazione simultaneità con accessorie P.T. 137 II G.N.11074/4 - 2023

ipoteca **giudiziale**, intavolata il 17/01/2024 G.N. 400/1, a favore di *** DATO OSCURATO *** ,
derivante da Decreto ingiuntivo d.d. 16/01/2024.

Importo ipoteca: 150000,00.

Annotazione simultaneità con accessorie P.T. 137 II G.N.400/2 - 2024

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

pignoramento, intavolato il 04/04/2024 G.N. 2662/2, a favore di *** DATO OSCURATO *** .
A carico della p.ed. 376

vincolo di occupazione dell'abitazione ai sensi dell'articolo 39 della L.P. 10.07.2018, n. 9, intavolato
il 20/10/2022 G.N. 9027/2.

A carico della p.ed. 376

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di VOLTURA n. 19814.001.2021 in atti dal 24-09-2021; 14-09-2021; G.N.: 8715/2021 - COMPRAVENDITA (dal 08/09/2021), registrato il 14/09/2021 G.N. 8715/4

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. nn.

Non ci sono pratiche edilizie depositate in Comune

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Urbanistico Comunale vigente, in forza di delibera Decreto n. 2104 del 18.02.2020 - Armonizzazione , l'immobile ricade in zona Art. 2 Zona di verde agricolo. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 2 Zona di verde agricolo Questa zona comprende le parti del territorio destinate prevalentemente ad usi agricoli. Per questa zona valgono le disposizioni della legge provinciale territorio e paesaggio, nonché il relativo regolamento di esecuzione. Valgono i seguenti indici: 1. l'altezza massima: a) per edifici residenziali: 8,50 m; b) per edifici aziendali rurali: 10 m; in caso di necessità aziendale gli edifici aziendali rurali possono superare i 10 m; c) Per edifici adibiti ad attività produttiva secondaria e terziaria l'altezza massima consentita nel caso di ampliamento non può superare quella dell'edificio esistente. 2. La distanza minima tra l'edificio aziendale rurale e l'edificio residenziale deve corrispondere alle norme del Codice civile, artt. 873, 905 e 906. 3. La distanza minima dai confini è di 5,00 m. In caso di ampliamento di edifici residenziali fino a 850 m³ ai sensi dell'articolo 107 della Legge urbanistica provinciale nella stesura vigente possono essere applicate per le distanze tra edifici residenziali e rurali della stessa proprietà le norme dell'art. 873 del Codice Civile. In questa zona è consentita la realizzazione di costruzioni per servizi pubblici come acquedotti, fognatura, elettrodotti e simili. Per le p.f. 5327/16, 7331/2, C.C. Castelrotto presso il Rio Nero/Hotel Ritterhof devono essere rispettate ed attuate le precauzioni e le misure di sicurezza della Verifica della compatibilità idrogeologica e idraulica (art. 11) ai sensi del D.P.G.P. 42/2008, elaborata dagli esperti incaricati (04.02.2020).

Piano paesaggistico vigente, in forza di delibera Decreto del Presidente della Giunta Provinciale n. 361/28.1 del 5 febbraio 1997 , l'immobile ricade in zona C) Zona di verde agricolo. Norme tecniche

di attuazione ed indici: C) Zona di verde agricolo Tale zona comprende i terreni ad utilizzazione agricola che compongono un quadro ambientale di interesse paesaggistico a testimonianza di una tradizione storico-culturale secondo la quale il paesaggio si è andato trasformando ad opera dell'uomo. Per tale zona valgono le disposizioni del piano urbanistico comunale e dell'ordinamento urbanistico provinciale.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CASTELROTTO BULLA 3, FRAZIONE BULLA

CASCINA

DI CUI AL PUNTO A

cascina a CASTELROTTO Bulla 3, frazione Bulla, della superficie commerciale di **103,43** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Abitazione di tipo rurale, non abitata e non accessibile e relativa stalla non accessibile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1,T,1, ha un'altezza interna di 2. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 376 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 9 vani, rendita 339,78 Euro, indirizzo catastale: BULLA n. 3, piano: Piani: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VOLTURA n. 19814.001.2021 in atti dal 24-09-2021; 14-09-2021; G.N.: 8715/2021 - COMPRAVENDITA

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Ortisei - Bolzano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Abitazione di tipo rurale, non abitata e non accessibile e relativa stalla non accessibile. Struttura portante in muratura e tetto a falda in legno. Infissi in legno a vetro singolo. Interni al rustico con pavimentazione in legno grezzo e pareti parzialmente intonacate. Parziale presenza di impianto elettrico.

L'edificio si trova in stato di abbandono e di conseguenza in stato di conservazione pessimo.



Vista esterna edificio



Vista esterna edificio



Vista esterna edificio



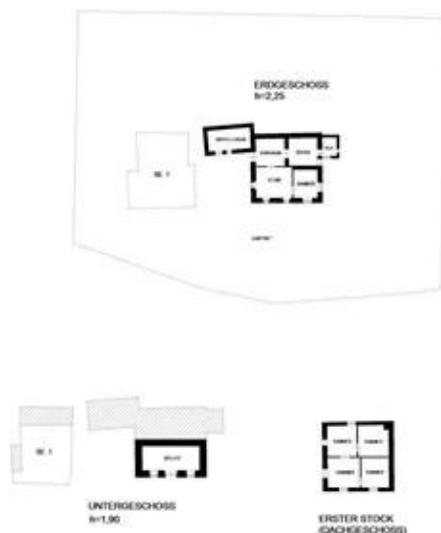
Piccola stalla attigua

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
Cantina a piano interrato	9,80	x	25 %	=	2,45
Vani residenziali a piano terra	49,50	x	100 %	=	49,50
Vani residenziali a piano primo	48,40	x	100 %	=	48,40
Deposito a piano terra	12,30	x	25 %	=	3,08
Totale:	120,00				103,43

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI

Valore minimo: 3.400,00

Valore massimo: 4.100,00

Note: Ville e villini, stato conservativo normale

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 103,42 x 3.400,00 = **351.628,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Riduzione di valore per stato in abbandono	-281.302,40
Costo Attestato di Prestazione Energetica	-400,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 69.925,60

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 69.925,60

BENI IN CASTELROTTO BULLA 3, FRAZIONE BULLA

RICOVERO ANIMALI

DI CUI AL PUNTO B

ricovero animali a CASTELROTTO Bulla 3, frazione Bulla, della superficie commerciale di **61,40** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Edificio di tipo rurale, adibita a ricovero per animali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 376 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 40,28 Euro, indirizzo catastale: BULLA n. 3, piano: Piani: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VOLTURA n. 19814.001.2021 in atti dal 24-09-2021; 14-09-2021; G.N.: 8715/2021 - COMPRAVENDITA

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Ortisei - Bolzano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Edificio di tipo rurale, adibita a ricovero per animali. Struttura portante e tetto a falda in legno con manto in lamiera. Interni al rustico con pavimentazione e pareti in legno grezzo e pareti in muratura parzialmente intonacate al piano seminterrato.

L'edificio si trova in stato di abbandono e di conseguenza in stato di conservazione pessimo. La copertura è parzialmente crollata.

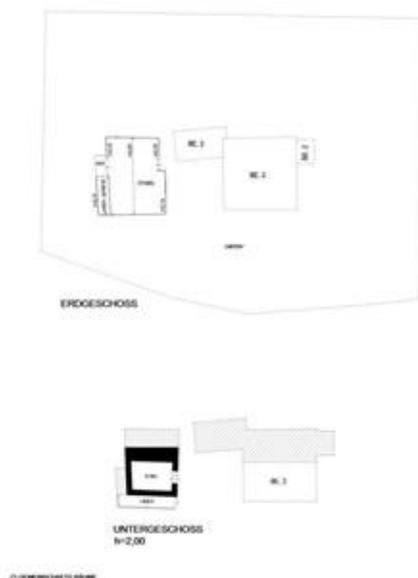


CONSISTENZA:

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
Stalla piano interrato	16,30	x	100 %	=	16,30
Stalla piano terra	45,10	x	100 %	=	45,10
Totale:	61,40				61,40



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 650,00

Note: Edifici produttivi, capannoni stato conservativo normale

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 61,40 x 500,00 = **30.700,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Riduzione valore per stato d'uso	-15.350,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 15.350,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 15.350,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La determinazione del valore del lotto viene effettuata anche in base alla potenzialità edificatoria

dello stesso, la cui valutazione è dettagliata nel lotto 3 della presente perizia. Tale lotto è da intendersi come fittizio e presente unicamente ai fini del calcolo del valore di mercato. Il valore di mercato del lotto 1 viene quindi corretto per equipararlo a quello del lotto 3 che meglio rappresenta la reale valorizzazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Bolzano, ufficio tecnico di Catelrotto, 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 diritto
A	cascina	103,42	0,00	69.925,60	69.925,60
B	ricovero animali	61,40	0,00	15.350,00	15.350,00
				85.275,60 €	85.275,60 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Aumento per valore potenzialità edificatoria (v. calcolo in lotto 3)	360.000,00
	-360.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 445.275,60**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€ 44.527,56**

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:	€. 748,04
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 400.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - BOLZANO - BOZEN - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
34/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Bosco** a CASTELROTTO Bulla 3, frazione Bulla, della superficie commerciale di **1.078,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Terreno boschivo

Identificazione catastale:

- particella 3278/1 (catasto terreni), partita 137 II, qualita/classe 6, superficie 478, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,49 €, indirizzo catastale: Bulla n°3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da G.N. 4723 del 10.05.2021; Prospetto Nr. 2532/2021 04.06.2021
Bosco
- particella 3278/2 (catasto terreni), partita 137 II, qualita/classe 6, superficie 600, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,62 €, indirizzo catastale: Bulla n°3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da G.N. 9510 del 21.11.2006; Prospetto Nr. 700/2000 07.01.2009; Evidenza Nr. 1903/2008
Bosco

B **Pascolo** a CASTELROTTO Bulla 3, frazione Bulla, della superficie commerciale di **2.051,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Terreno destinato a pascolo

Identificazione catastale:

- particella 3279/1 (catasto terreni), partita 137 II, qualita/classe 4, superficie 1791, reddito agrario 0,46 €, reddito dominicale 1,66 €, indirizzo catastale: Bulla n°3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da G.N. 4723 del 10.05.2021; Prospetto Nr. 2532/2021 04.06.2021
Pascolo
- particella 3279/2 (catasto terreni), partita 137 II, qualita/classe 4, superficie 260, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,24 €, indirizzo catastale: Bulla n°3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da G.N. 4723 del 10.05.2021; Prospetto Nr. 2532/2021 04.06.2021
Pascolo

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3.129,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.097,70
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.480,00
Data della valutazione:	31/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, intavolata il 19/12/2023 G.N. 11074/2, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto d.d. 05/12/2017.

Importo ipoteca: 135721,00.

Importo capitale: 134243,08.

Annotazione simultaneità con principale P.T. 4117 II G.N.11074/1 - 2023

ipoteca **giudiziale**, intavolata il 19/12/2023 G.N. 11074/4, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto d.d. 05/12/2017.

Importo ipoteca: 135721,00.

Importo capitale: 134243,08.

Annotazione simultaneità con principale P.T. 4117 II G.N.11074/3 - 2023

ipoteca **giudiziale**, intavolata il 17/01/2024 G.N. 400/2, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo d.d. 16/01/2024.

Importo ipoteca: 150000,00.

Annotazione simultaneità con principale P.T. 4117 II G.N.400/1 - 2024

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

pignoramento, intavolato il 04/04/2024 G.N. 2662/1, a favore di *** DATO OSCURATO *** .
A carico della p.f. 3278/1, p.f. 3278/2, p.f. 3279/1, p.f. 3279/2

vincolo di occupazione dell'abitazione ai sensi dell'articolo 39 della L.P. 10.07.2018, n. 9, intavolato il 20/10/2022 G.N. 9027/1.

A carico della p.f. 3278/1, p.f. 3279/1, p.f. 3279/2

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di VOLTURA n. 19814.001.2021 in atti dal 24-09-2021; 14-09-2021; G.N.: 8715/2021 - COMPRAVENDITA (dal 08/09/2021), registrato il 14/09/2021 G.N. 8715/4

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Urbanistico Comunale vigente, in forza di delibera Decreto n. 2104 del 18.02.2020 - Armonizzazione , l'immobile ricade in zona Art. 2 Zona di verde agricolo. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 2 Zona di verde agricolo Questa zona comprende le parti del territorio destinate prevalentemente ad usi agricoli. Per questa zona valgono le disposizioni della legge provinciale territorio e paesaggio, nonché il relativo regolamento di esecuzione. Valgono i seguenti indici: 1. l'altezza massima: a) per edifici residenziali: 8,50 m; b) per edifici aziendali rurali: 10 m; in caso di necessità aziendale gli edifici aziendali rurali possono superare i 10 m; c) Per edifici adibiti ad attività produttiva secondaria e terziaria l'altezza massima consentita nel caso di ampliamento non

può superare quella dell'edificio esistente. 2. La distanza minima tra l'edificio aziendale rurale e l'edificio residenziale deve corrispondere alle norme del Codice civile, artt. 873, 905 e 906. 3. La distanza minima dai confini è di 5,00 m. In caso di ampliamento di edifici residenziali fino a 850 m³ ai sensi dell'articolo 107 della Legge urbanistica provinciale nella stesura vigente possono essere applicate per le distanze tra edifici residenziali e rurali della stessa proprietà le norme dell'art. 873 del Codice Civile. In questa zona è consentita la realizzazione di costruzioni per servizi pubblici come acquedotti, fognatura, elettrodotti e simili. Per le p.f. 5327/16, 7331/2, C.C. Castelrotto presso il Rio Nero/Hotel Ritterhof devono essere rispettate ed attuate le precauzioni e le misure di sicurezza della Verifica della compatibilità idrogeologica e idraulica (art. 11) ai sensi del D.P.G.P. 42/2008, elaborata dagli esperti incaricati (04.02.2020).

Piano paesaggistico vigente, in forza di delibera Decreto del Presidente della Giunta Provinciale n. 361/28.1 del 5 febbraio 1997, l'immobile ricade in zona C) Zona di verde agricolo. Norme tecniche di attuazione ed indici: C) Zona di verde agricolo Tale zona comprende i terreni ad utilizzazione agricola che compongono un quadro ambientale di interesse paesaggistico a testimonianza di una tradizione storico-culturale secondo la quale il paesaggio si è andato trasformando ad opera dell'uomo. Per tale zona valgono le disposizioni del piano urbanistico comunale e dell'ordinamento urbanistico provinciale.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CASTELROTTO BULLA 3, FRAZIONE BULLA

BOSCO

DI CUI AL PUNTO A

Bosco a CASTELROTTO Bulla 3, frazione Bulla, della superficie commerciale di **1.078,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Terreno boschivo

Identificazione catastale:

- particella 3278/1 (catasto terreni), partita 137 II, qualita/classe 6, superficie 478, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,49 €, indirizzo catastale: Bulla n°3, intestato a ***** DATO OSCURATO *****, derivante da G.N. 4723 del 10.05.2021; Prospetto Nr. 2532/2021 04.06.2021
Bosco
- particella 3278/2 (catasto terreni), partita 137 II, qualita/classe 6, superficie 600, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,62 €, indirizzo catastale: Bulla n°3, intestato a ***** DATO**

OSCURATO *** , derivante da G.N. 9510 del 21.11.2006; Prospetto Nr. 700/2000
 07.01.2009; Evidenza Nr. 1903/2008
 Bosco



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Ortisei - Bolzano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno boschivo nelle immediate vicinanze dell'edificio principale.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Bosco 3278/1	478,00	x	100 %	=	478,00
Bosco 3278/2	600,00	x	100 %	=	600,00
Totale:	1.078,00				1.078,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Valori Agricoli Medi della Provincia Autonoma di Bolzano

Valore massimo: 0,90

Note: Bosco Alto Fusto B

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.078,00 x 0,90 = **970,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 970,20**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 970,20**

BENI IN CASTELROTTO BULLA 3, FRAZIONE BULLA

PASCOLO

DI CUI AL PUNTO B

Pascolo a CASTELROTTO Bulla 3, frazione Bulla, della superficie commerciale di **2.051,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno destinato a pascolo

Identificazione catastale:

- particella 3279/1 (catasto terreni), partita 137 II, qualita/classe 4, superficie 1791, reddito agrario 0,46 €, reddito dominicale 1,66 €, indirizzo catastale: Bulla n°3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da G.N. 4723 del 10.05.2021; Prospetto Nr. 2532/2021 04.06.2021
Pascolo
- particella 3279/2 (catasto terreni), partita 137 II, qualita/classe 4, superficie 260, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,24 €, indirizzo catastale: Bulla n°3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da G.N. 4723 del 10.05.2021; Prospetto Nr. 2532/2021 04.06.2021
Pascolo



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Ortisei - Bolzano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno destinato a pascolo ubicato in prossimità dell'edificio principale e quindi comodamente accessibile per l'attività agricola.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Pascolo p.f. 3279/1	1.791,00	x	100 %	=	1.791,00
Pascolo 3279/2	260,00	x	100 %	=	260,00
Totale:	2.051,00				2.051,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Valori Agricoli Medi della Provincia Autonoma di Bolzano

Valore massimo: 2,50

Note: Pascolo tipo A

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.051,00 x 2,50 = 5.127,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 5.127,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 5.127,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Bolzano, ufficio tecnico di Castelrotto, 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 diritto
A	Bosco	1.078,00	0,00	970,20	970,20
B	Pascolo	2.051,00	0,00	5.127,50	5.127,50
				6.097,70 €	6.097,70 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 6.097,70**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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 **€ 609,77**

l'immediatezza della vendita giudiziaria:	
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 7,93
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.480,00

TRIBUNALE ORDINARIO - BOLZANO - BOZEN - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
34/2024

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Condominio** a CASTELROTTO Bulla 3, frazione Bulla, della superficie commerciale di **472,62** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il presente lotto è da intendersi fittizio ed è costituito dalla valutazione approssimativa del valore di mercato dell'immobile da realizzarsi tramite demolizione degli immobili oggi esistenti sulla p.ed. 376 e facenti parte del Lotto 1 della presente perizia. La Richiesta di Permesso di Costruire (Art. 72 co. 1 e art. 76 della L.P. 10.07.2018, n. 9 e allegato D della predetta L.P.), Pratica n° 02646140216-12052022-1240. La richiesta ha avuto parere positivo con prescrizioni in data 13/07/2022. Il progetto è a firma dell'arch. Domenico Mariani, con studio in via in Villa 14 a Bolzano (BZ). Si allega il progetto alla presente perizia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1,T,1, ha un'altezza interna di 2. Identificazione catastale:

- (catasto fabbricati)
v. lotto 1

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	472,62 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 454.170,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 400.000,00
Data della valutazione:	31/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Lotto fittizio relativo alla valutazione del valore di mercato potenziale determinato in base alla potenzialità edificatori stimata del lotto 1.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CASTELROTTO BULLA 3, FRAZIONE BULLA

CONDOMINIO

DI CUI AL PUNTO A

Condominio a CASTELROTTO Bulla 3, frazione Bulla, della superficie commerciale di **472,62** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il presente lotto è da intendersi fittizio ed è costituito dalla valutazione approssimativa del valore di mercato dell'immobile da realizzarsi tramite demolizione degli immobili oggi esistenti sulla p.ed. 376 e facenti parte del Lotto 1 della presente perizia. La Richiesta di Permesso di Costruire (Art. 72 co. 1 e art. 76 della L.P. 10.07.2018, n. 9 e allegato D della predetta L.P.), Pratica n° 02646140216-12052022-1240. La richiesta ha avuto parere positivo con prescrizioni in data 13/07/2022. Il progetto è a firma dell'arch. Domenico Mariani, con studio in via in Villa 14 a Bolzano (BZ). Si allega il progetto alla presente perizia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1,T,1, ha un'altezza interna di 2. Identificazione catastale:

- (catasto fabbricati)
v. lotto 1

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Ortisei - Bolzano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

pessimo 

stato di manutenzione generale:

pessimo 

servizi:

pessimo 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il progetto prevede la completa demolizione degli edifici esistenti e la nuova edificazione di un edificio costituito da tre piani fuori terra che sono suddivisi in cinque unità immobiliari residenziali e un piano interrato con relativi garage e cantine. In base alla documentazione di progetto si sono potute definire le seguenti quantità:

Volume lordo edifici esistenti 406,08 m³; Costo demolizione e smaltimento stimato 100'000 €

Volume lordo nuovo edificio; interrato 652 m³; fuori terra 932,56 m³; costo costruzione stimato 900'000 €

Superficie lorda nuovo edificio; interrato 217,66 m²; fuori terra 418,20 m²; valore di mercato v. valutazione seguente

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
Piano interrato	217,66	x	25 %	=	54,42
Piani fuori terra	418,20	x	100 %	=	418,20
Totale:	635,86				472,62

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI

Valore minimo: 3.500,00

Valore massimo: 5.000,00

Note: Abitazioni civili, stato conservativo ottimo

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 472,62 x 3.500,00 = **1.654.170,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Oneri vari e spese tecniche	-200.000,00
Costo demolizione e ricostruzione	-1.000.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 454.170,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 454.170,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Condominio	472,62	0,00	454.170,00	454.170,00
				454.170,00 €	454.170,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 454.170,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10% 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:	€. 45.417,00
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:	€. 8.753,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello	€. 400.000,00

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 31/10/2024

il tecnico incaricato
Stefano Moravi