



TRIBUNALE ORDINARIO - BOLZANO - BOZEN

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

17/2024

@C HHC '\$ + ' 8 = '%%

PROCEDURA PROMOSSA DA:

RAIFFEISENKASSE LANA GENOSSENSCHAFT

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dr. GE Massimiliano Segarizzi

CUSTODE:

Avv. Thomas Tiefenbrunner

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/08/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Christian Liberi

CF:LBRCRS65R03A952D

con studio in APPIANO SULLA STRADA DEL VINO (BZ) Via Pillhof 53

telefono: 0471270425

email: christian@studioliberi.it

PEC: christian.liberi@pec.eppi.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BOLZANO - BOZEN - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
17/2024

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Villa unifamiliare a CASTELBELLO CIARDES Via delle Fonti 5A, frazione Colsano, della superficie commerciale di **586,33** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Descrizione del lotto in trattazione

La villa unifamiliare è situata in località Colsano, nel Comune di Castelbello-Ciardes, a circa 1,5 km di distanza dal centro. L'immobile si trova nel centro della frazione, in una posizione panoramica e soleggiata con orientamento verso sud e vista sulla valle sottostante. È servito da mezzi pubblici, mentre i servizi essenziali più vicini (supermercato, farmacie, poste, scuole, negozi, ecc.) si trovano nel paese di Castelbello, a pochi chilometri di distanza.

L'accesso alla proprietà avviene dalla strada principale, a livello del garage, che è collegato al piano superiore tramite due scale che conducono rispettivamente nel giardino e terrazza esterni oppure nel disimpegno in zona giorno. Il portone del garage funge da ingresso ai due edifici distinti: la villa unifamiliare (p.ed. 174) e l'edificio del maso chiuso confinante ad ovest (p.ed. 173). Attualmente, entrambi fanno parte della stessa proprietà e condividono il livello del garage senza separazioni fisiche. Anche il piano superiore, dove si trova il giardino comune dei due edifici, è privo di separazioni fisiche. L'impianto di riscaldamento è già separato dal punto di vista impiantistico (vedasi dettagli nel capitolo "Elenco pratiche edilizie").

Beschreibung des behandelten Bauloses

Die freistehende Villa befindet sich im Weiler Galsau, in der Gemeinde Kastellbell-Tschars, etwa 1,5 km vom Zentrum entfernt. Das Anwesen befindet sich im Zentrum des Weilers, in einer panoramischen und sonnigen Lage mit einer südlichen Ausrichtung und einem Blick auf das darunterliegende Tal. Es ist an die öffentlichen Verkehrsmittel angebunden, während sich die nächstgelegenen wichtigen Dienstleistungen (Supermarkt, Apotheken, Post, Schulen, Geschäfte usw.) im Dorf Kastellbell befinden, welches nur wenige Kilometer entfernt ist.

Der Zugang zum Besitz erfolgt von der Hauptstraße aus, auf Höhe der Garage, die über eine Treppe und einen Aufzug mit den verschiedenen Stockwerken verbunden ist. Das Eingangstor dient als Eingang zweier getrennter Gebäude: dem Gebäude des geschlossenen Hofes (Bp. 173) und der angrenzenden Villa (Bp. 174). Derzeit sind beide im Eigentum des selben Eigentümers und teilen sich das Garagengeschoss ohne physische Trennung. Das Obergeschoss, in dem sich der gemeinsame Garten der beiden Gebäude befindet, weist ebenfalls keine physische Trennung auf. Das Heizungssystem ist bereits hydraulisch getrennt (siehe Einzelheiten im Kapitel "Elenco pratiche edilizie").

Identificazione catastale:

- C.C. Colsano particella edificiale 174 foglio 7 sub. 1 partita tavolare 420 II, categoria C/6, consistenza 101 mq, rendita 318,19 Euro, indirizzo catastale: Via dalle Fonti nr. 5A, piano:

S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ACCATASTAMENTO n. 414.001.2008; 21-022008 in atti dal 14-04-2008 - UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE

Coerenze: Vedasi modello planimetrico 1:500 allegato

- C.C. Colsano particella edificiale 174 foglio 7 sub. 2 partita tavolare 420 II, categoria A/2, classe 2, consistenza 430 mq, rendita 1.446,08 Euro, indirizzo catastale: Via delle Fonti nr. 5A, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ACCATASTAMENTO n. 414.001.2008; 21-022008 in atti dal 14-04-2008 - UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE

Coerenze: Vedasi modello planimetrico 1:500 allegato

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	586,33 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.443.599,33
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.443.600,00
Data della valutazione:	23/08/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Allo stato del **primo sopralluogo in data 22.04.2024** l'immobile risulta occupato dalla famiglia dell'esecutato senza titolo.

Un **secondo sopralluogo in data 08.08.2024** è stato eseguito agli edifici P.ed. 173 (edificio maso chiuso - vedasi Lotto 6) e P.ed. 174 (villetta unifamiliare - Lotto 7) ai fini del tracciamento ed identificazione del confine fra le due particelle.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si fa presente che l'immobile è stato costruito di fianco all'edificio del maso chiuso (vedasi Lotto 6) di medesima proprietà e che i due immobili "condividono" sia l'accesso al garage seminterrato sia il grande giardino al piano superiore come se si trattasse di un unico compendio ed il confine di separazione fra le due particelle non esiste in natura perchè utilizzate dalla stessa famiglia. Non insistono difatti all'Ufficio del Libro Fondiario servitù reciproche che regolino il passaggio a piedi o con mezzi per poter accedere alle varie unità.

Come sopra descritto, nel corso di un ulteriore sopralluogo, è stato effettuato un tracciamento dei confini fra le due particelle con materializzazione sul posto - sia nel piano del garage sia nel giardino - mediante nastro adesivo e picchetti. Si rimanda alle foto allegate.

Informazioni su vincolo sub GN 1704 dd. 27/07/2005 art. 79 (edilizia convenzionata) della L.P.11.8.1997, n. 13

Il presente vincolo è di esclusiva competenza comunale e riguarda il convenzionamento delle abitazioni eseguito con un atto unilaterale d'obbligo o con una convenzione. Da informazioni avute dall'Ufficio Tecnico del Comune di Castelbello-Ciardes non è possibile richiedere una cancellazione anticipata ma si dovranno attendere i termini di scadenza del vincolo (il 27/07/2025), dopodiché il proprietario è obbligato a richiedere il Nullaosta al Sindaco per poter effettuare successivamente la richiesta di cancellazione del sub GN relativo al vincolo presso il Libro Fondiario (non si necessita di nessun parere da parte dell'Ufficio Provinciale in quanto di sola competenza comunale). Per ulteriori informazioni si rimanda alle deroghe relative al presente articolo (vedasi allegato).

Per ulteriori informazioni e dettagli si rimanda all'estratto tavolare allegato alla presente perizia.

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:

EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ pesca, intavolato il 28/03/1903 G.N. 1018, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a p.ed. 174

EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ pesca però solo per uso domestico, intavolato il 20/07/1904 G.N. 1435, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da grado dal 11.12.1618.

La formalità è riferita solamente a p.ed. 174

EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ pesca però solo per uso domestico, intavolato il 28/09/1904 G.N. 1833, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da grado dal 11.12.1618.

La formalità è riferita solamente a p.ed. 174

ANNOTAZIONE vincolo ventennale di locare o alienare ai sensi dell'art. 79 della L.P.11.8.1997, n. 13, intavolato il 21/07/2005 G.N. 1704, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a p.ed. 174.

29/05/2007 - G.N. 1192/47 EVIDENZA TRASPORTO

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, intavolata il 02/12/2005 G.N. 2702, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto d.d. 29/11/2005.

Importo ipoteca: EUR 1.300.000,00.

La formalità è riferita solamente a p.ed. 174.

Annotazione simultaneità con principale P.T. 22 I G.N.2702/2 - 2005 29/05/2007 - G.N. 1192/49
EVIDENZA TRASPORTO

ipoteca **volontaria** attiva, intavolata il 19/12/2006 G.N. 2991, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto d.d. 18/12/2006.

Importo ipoteca: EUR 300.000,00.

Annotazione simultaneità con principale P.T. 22 I G.N.2991/1 - 2006 29/05/2007 - G.N. 1192/51
EVIDENZA TRASPORTO

ipoteca **volontaria** attiva, intavolata il 22/09/2015 G.N. 2598, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto d.d. 17/09/2015.

Importo ipoteca: EUR 1.500.000,00.

La formalità è riferita solamente a P.ed. 174.

Annotazione simultaneità con principale P.T. 22 I G.N.2598/4 - 2015

ipoteca **volontaria** attiva, intavolata il 20/09/2016 G.N. 2956, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto d.d. 20/09/2016.

Importo ipoteca: EUR 1.250.000,00.

La formalità è riferita solamente a P.ed. 174 .

Annotazione simultaneità con principale P.T. 22 I G.N.2956/1 - 2016

ipoteca **volontaria** attiva, intavolata il 22/08/2018 G.N. 2068, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto d.d. 22/08/2018.

Importo ipoteca: EUR 750.000,00.

La formalità è riferita solamente a P.ed. 174.

Annotazione simultaneità con principale P.T. 22 I G.N.2068/1 - 2018

ipoteca **giudiziale** attiva, intavolata il 11/12/2023 G.N. 3012, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo d.d. 24/10/2023.

Importo ipoteca: importo massimo EUR 150.000,00.

Importo capitale: EUR 102.737,72.

La formalità è riferita solamente a P.ed. 174.

28/12/2023 - G.N. 3160/16 ANNOTAZIONE annotazione della simultaneità con la P.T. 208/I c.c. Naturno (Distretto di Merano), quale partita principale

ipoteca **volontaria** annotata, intavolata il 23/12/1997 G.N. 2634, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto d.d. 11/12/1997.

Importo ipoteca: ITL 250.000.000.

La formalità è riferita solamente a P.ed. 174 .

29/05/2007 - G.N. 1192/45 EVIDENZA TRASPORTO

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, intavolata il 26/01/2024 G.N. 178, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da realizzo del credito .

La formalità è riferita solamente a P.ED. 174

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA - EUR 155.127,56, intavolato il 28/06/2023 G.N. 1624, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO

*** , derivante da Decreto ingiuntivo d.d. 27/06/2023.

La formalità è riferita solamente a P.E.D. 174 .

Annotazione simultaneità con principale P.T. 22 I G.N.1624/1 - 2023

PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA - importo massimo EUR 1.600.000,00, intavolato il 06/12/2023 G.N. 2952, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo d.d. 01/12/2023.

La formalità è riferita solamente a p.ed. 174 .

Annotazione simultaneità con principale P.T. 22 I G.N.2952/1 - 2023

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

Ulteriori avvertenze:

Il compendio oggetto di stima (villa unifamiliare) non è amministrato come condominio, pertanto non vi sono informazioni aggiuntive su millesimi e sulle spese e la loro suddivisione.

ALTRE INFORMAZIONI

L'intero patrimonio della RG 17-24 è composto dai seguenti 11 lotti:

Lotto 1: Maso chiuso "Maritsch", costituito da 4 appartamenti, 2 garage, un magazzino e una rimessa agricola, con terreni agricoli a frutteto per un totale di ca. 3,8 ettari ubicati nel Comune di Naturno (BZ). Fa parte del lotto un altro terreno a frutteto di ca. 800 mq a completamento dell'area cortilizia della sede del maso Maritsch.

Lotto 2: Frutteto per un totale di ca. 1,6 ettari ubicati nel Comune di Naturno (BZ).

Lotto 3: Frutteto per un totale di ca. 1,1 ettari ubicati nel Comune di Naturno (BZ).

Lotto 4: Frutteto per un totale di ca. 1,1 ettari ubicati nel Comune di Naturno (BZ).

Lotto 5: Maso chiuso "Aufrain" costituito da una stalla/fienile e un progetto approvato per la ricostruzione della casa di abitazione con ampliamento agriturismo e terreni agricoli a frutteto, a prato, pascoli e bosco per un totale di ca. 36,5 ettari ubicati nel Comune di Naturno (BZ).

Lotto 6: Maso chiuso "Pichler" costituito da 2 appartamenti, garage e vani agricoli, con terreni agricoli a frutteto per un totale di ca. 3,0 ettari ubicati nel Comune di Castelbello (BZ). Fanno parte del lotto anche 2 particelle fondiariarie di circa 100 mq.

Lotto 7: Villa unifamiliare distribuita su tre livelli con garage e giardino ubicata nel Comune di Castelbello (BZ).

Lotto 8: Frutteto per un totale di ca. 1,4 ettari ubicati nel Comune di Sluderno (BZ).

Lotto 9: Frutteto per un totale di ca. 0,6 ettari ubicati nel Comune di Sluderno (BZ).

Lotto 10: Prato falciabile per un totale di ca. 0,5 ettari ubicato nel Comune di Sluderno (BZ).

Lotto 11: Frutteto per un totale di ca. 0,9 ettari ubicati nel Comune di Malles Venosta (BZ).

ALLGEMEINES

Die Immobilien des RG 17-24 wurden in 11 Baulose eingeteilt:

Los 1: Geschlossener Hof „Maritsch“, bestehend aus 4 Wohnungen, 2 Garagen, 1 Magazin

und 1 landwirtschaftlicher Maschinenunterstand, mit Obstwiesen von insgesamt ca. 3,8 ha gelegen in der Gemeinde Naturns (BZ). Weiters beinhaltet das Los eine walzende Obstwiese von ca. 800 m² als Erweiterung der Zubehörsfläche an der Hofstelle.

Los 2: Obstwiese von ca. 1,6 ha gelegen in der Gemeinde Naturns (BZ).

Los 3: Obstwiese von ca. 1,1 ha gelegen in der Gemeinde Naturns (BZ).

Los 4: Obstwiese von ca. 1,1 ha gelegen in der Gemeinde Naturns (BZ).

Los 5: Geschlossener Hof „Aufraun“ bestehend aus einem Stall/Stadel mit genehmigtem Projekt für die Wiedererrichtung des Wohnhauses mit Erweiterung „Urlaub auf dem Bauernhof“ sowie Obstwiesen, Wiesen, Weiden und Wald mit insgesamt ca. 36,5 ha gelegen in der Gemeinde Naturns (BZ).

Los 6: Geschlossener Hof „Pichler“ besteht aus 2 Wohnungen, einer Garage und landwirtschaftlichen Räumen, mit Obstwiesen mit einer Gesamtfläche von ca. 3,0 Hektar, gelegen in der Gemeinde Kastelbell (BZ). Weiters beinhaltet das Los 2 Grundparzellen von ca. 100 qm.

Los 7: Villa mit Wohnung auf drei Ebenen, einer Garage und einem Garten, gelegen in der Gemeinde Kastelbell (BZ).

Los 8: Obstwiese mit einer Gesamtfläche von ca. 1,4 Hektar, gelegen in der Gemeinde Schluderns (BZ).

Los 9: Obstwiese mit einer Gesamtfläche von ca. 0,6 Hektar, gelegen in der Gemeinde Schluderns (BZ).

Los 10: Dauerwiese mit einer Gesamtfläche von ca. 0,5 Hektar, gelegen in der Gemeinde Schluderns (BZ)

Los 11: Obstwiese mit einer Gesamtfläche von ca. 0,9 Hektar, gelegen in der Gemeinde Mals (BZ).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di contratto, atto di donazione (dal 09/05/1995), intavolato il 06/06/1995 G.N. 1369.

Il titolo è riferito solamente a p.ed. 174

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

ALTRE INFORMAZIONI TECNICHE

La pratica edilizia per la demo-ricostruzione della P.ed. 174 (villa unifamiliare) è stata presentata in contemporanea alla pratica edilizia nr. 24/05 relativa alla P.ed. 173 'edificio del Maso chiuso' (Lotto 6 del presente procedimento) ovvero l'edificio confinante. Allo stato attuale i due immobili sono infatti della medesima proprietà ed utilizzati dall'esecutato e dalla sua famiglia senza titolo.

Da informazioni avute dalla proprietà, l'**impianto di riscaldamento** è già separato dal punto di vista impiantistico. Il locale caldaia della P.ed. 174 non è stato ispezionato, ma l'edificio residenziale (villetta unifamiliare) può essere riscaldato separatamente con un semplice accoppiamento a una pompa di calore. L'**impianto solare** è installato sulla P.ed. 173 (Edificio del maso chiuso - vedasi

Lotto 6) ha una superficie di 83 m² e un serbatoio d'acqua di 5000 litri: con sufficienti ore di sole, l'impianto solare può far funzionare entrambe le caldaie con una potenza totale di 34 KW. Per quanto riguarda la **certificazione CasaClima**, all'epoca della costruzione dell'immobile il rilascio del certificato non era ancora obbligatorio. Il tecnico/progettista ha effettuato un calcolo CasaClima per entrambi gli immobili e lo ha depositato presso il Comune - vedasi allegati. Ciò risulta anche dalle licenze d'uso rilasciate. In caso di vendita sarà necessario far elaborare, da un tecnico abilitato, una richiesta di certificato presso l'Agenzia Casaclima.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **48-05** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizione dell'edificio residenziale e del fabbricato rurale, costruzione di un nuovo edificio residenziale sulla p.ed. 26 del CC Colsano in Via delle Fonti nr. 5, presentata il 28/07/2005, rilasciata il 13/09/2005, agibilità del 08/10/2008.

Il titolo è riferito solamente a p.ed. 174 (ex p.ed. 26) del CC Colsano.

La pratica edilizia nr. 48-05 è costituita dal primo progetto (CE dd. 13/09/2005) e da successive 2 varianti (1° variante dd. 10/05/2006 e 2° variante dd. 22/04/2008).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC - piano urbanistico comunale vigente, in forza di delibera Norme di attuazione al piano urbanistico comunale - DGP n. 278 del 09.04.2019 - Armonizzazione, l'immobile ricade in zona 'residenziale A4 - centro storico' soggetta a piano di recupero. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 7 - Zona residenziale A - Centro storico -- Questa zona residenziale comprende le parti del territorio interessate da agglomerati che presentano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale e che per le loro caratteristiche architettoniche, tipologiche e morfologiche costituiscono un insieme omogeneo. Per questa zona deve essere redatto un piano di recupero. Vale il seguente indice: a) A1 zona Castelbello/Centro 6,0 m³/m² -- b) A2 zona Castelbello/Via Statale 3,2 m³/m² -- c) A3 zona Ciardes 3,1 m³/m² -- d) A3 zona Maragno/Via Stazione 3,1 m³/m² -- e) A4 zona Colsano 2,9 m³/m² -- f) A5 zona Lacinigo 2,5 m³/m² -- g) A6 zona Maragno/Strada Vecchia 2,76 m³/m² + 5%. I piani di recupero già approvati conservano la loro efficacia. . Il titolo è riferito solamente al P.ed. 174. Il piano delle zone di pericolo non risulta approvato in questa zona.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: PIANO INTERRATO: sul lato sud è indicato un terrapieno non accessibile che di fatto è un ripostiglio con accesso dal garage. PIANO TERRA: nelle planimetrie di progetto non è indicato il giardino esistente fino al confine della particella lato ovest ma soltanto la terrazza.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: mediante un progetto in sanatoria per modifiche interne all'edificio p.ed. 173

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

Costi di regolarizzazione:

- Progetto in sanatoria : €3.000,00
- Oblazione minima : €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6-12 mesi

Questa situazione è riferita solamente a P.ed. 174.

PER LE PLANIMETRIE DI RAFFRONTO FRA STATO DI FATTO E STATO AUTORIZZATO VEDASI CONFORMITÀ CATASTALE. L'ingresso al garage al 3. piano interrato (che corrisponde al livello della strada) e di conseguenza ai piani superiori, è ubicato a metà fra la p.ed. 173 (oggetto di stima) e la p.ed. 174 (edificio adiacente). Questo ingresso è di fatto condiviso fra i due edifici ma senza al momento una specifica regolamentazione di servitù e diritti di passo in quanto utilizzato dal medesimo proprietario.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sulle planimetrie catastali vanno controllati i confini lato nord-est e nord-ovest che non sono riportati in planimetria in maniera precisa. (normativa di riferimento: Legge catastale)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale (Docfa 4)

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

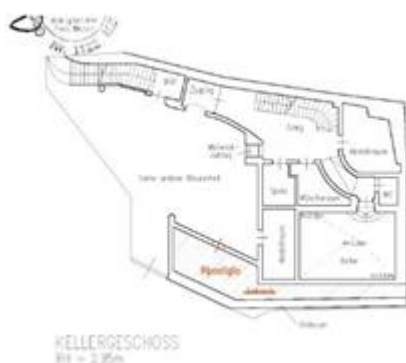
Costi di regolarizzazione:

- Oblazione minima per due subalterni (€ 172.- a subalterno): €344,00
- Variazione catastale : €2.000,00
- Intavolazione di servitù di reciproco passaggio tra le p.ed. 173 e 174: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6-12 mesi

Questa situazione è riferita solamente a P.ed. 174.

L'ingresso al garage al 3. piano interrato (che corrisponde al livello della strada) e di conseguenza ai piani superiori, avviene dal portone ubicato circa a metà fra la p.ed. 174 (oggetto di stima) e la p.ed. 173 (edificio del maso chiuso adiacente). Questo ingresso è di fatto condiviso fra i due edifici ma senza, al momento, una specifica regolamentazione di servitù e diritti di passo in quanto utilizzato dal medesimo proprietario.



Difformità al piano interrato/cantina



Difformità al piano terra

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: DGP n. 278 del 09.04.2019 - Armonizzazione)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a P.ed. 174

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CASTELBELLO CIARDES VIA DELLE FONTI 5A, FRAZIONE COLSANO

VILLA UNIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

Villa unifamiliare a CASTELBELLO CIARDES Via delle Fonti 5A, frazione Colsano, della superficie commerciale di **586,33** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Descrizione del lotto in trattazione

La villa unifamiliare è situata in località Colsano, nel Comune di Castelbello-Ciardes, a circa 1,5 km di distanza dal centro. L'immobile si trova nel centro della frazione, in una posizione panoramica e soleggiata con orientamento verso sud e vista sulla valle sottostante. È servito da mezzi pubblici, mentre i servizi essenziali più vicini (supermercato, farmacie, poste, scuole, negozi, ecc.) si trovano nel paese di Castelbello, a pochi chilometri di distanza.

L'accesso alla proprietà avviene dalla strada principale, a livello del garage, che è collegato al piano superiore tramite due scale che conducono rispettivamente nel giardino e terrazza esterni oppure nel disimpegno in zona giorno. Il portone del garage funge da ingresso ai due edifici distinti: la villa unifamiliare (p.ed. 174) e l'edificio del maso chiuso confinante ad ovest (p.ed. 173). Attualmente, entrambi fanno parte della stessa proprietà e condividono il livello del garage senza separazioni fisiche. Anche il piano superiore, dove si trova il giardino comune dei due edifici, è privo di separazioni fisiche. L'impianto di riscaldamento è già separato dal punto di vista impiantistico (vedasi dettagli nel capitolo "Elenco pratiche edilizie").

Beschreibung des behandelten Bauloses

Die freistehende Villa befindet sich im Weiler Galsau, in der Gemeinde Kastellbell-Tschars, etwa 1,5 km vom Zentrum entfernt. Das Anwesen befindet sich im Zentrum des Weilers, in einer panoramischen und sonnigen Lage mit einer südlichen Ausrichtung und einem Blick auf das darunterliegende Tal. Es ist an die öffentlichen Verkehrsmittel angebunden, während sich die nächstgelegenen wichtigen Dienstleistungen (Supermarkt, Apotheken, Post, Schulen, Geschäfte usw.) im Dorf Kastellbell befinden, welches nur wenige Kilometer entfernt ist.

Der Zugang zum Besitz erfolgt von der Hauptstraße aus, auf Höhe der Garage, die über eine Treppe und einen Aufzug mit den verschiedenen Stockwerken verbunden ist. Das Eingangstor dient als Eingang zweier getrennter Gebäude: dem Gebäude des geschlossenen Hofes (Bp. 173) und der angrenzenden Villa (Bp. 174). Derzeit sind beide im Eigentum des selben Eigentümers und teilen sich das Garagengeschoss ohne physische Trennung. Das Obergeschoss, in dem sich der gemeinsame Garten der beiden Gebäude befindet, weist ebenfalls keine physische Trennung auf. Das Heizungssystem ist bereits hydraulisch getrennt (siehe Einzelheiten im Kapitel "Elenco pratiche edilizie").

Identificazione catastale:

- C.C. Colsano particella edificiale 174 foglio 7 sub. 1 partita tavolare 420 II, categoria C/6, consistenza 101 mq, rendita 318,19 Euro, indirizzo catastale: Via dalle Fonti nr. 5A, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ACCATASTAMENTO n. 414.001.2008; 21-022008 in atti dal 14-04-2008 - UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE
Coerenze: Vedasi modello planimetrico 1:500 allegato
- C.C. Colsano particella edificiale 174 foglio 7 sub. 2 partita tavolare 420 II, categoria A/2, classe 2, consistenza 430 mq, rendita 1.446,08 Euro, indirizzo catastale: Via delle Fonti nr.

5A, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ACCATASTAMENTO n. 414.001.2008; 21-022008 in atti dal 14-04-2008 - UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE
Coerenze: Vedasi modello planimetrico 1:500 allegato



Accesso da Via delle Fonti



Portone di ingresso al piano interrato / cantina



Vista lato sud su Via delle Fonti



Vista lato ovest dell'immobile



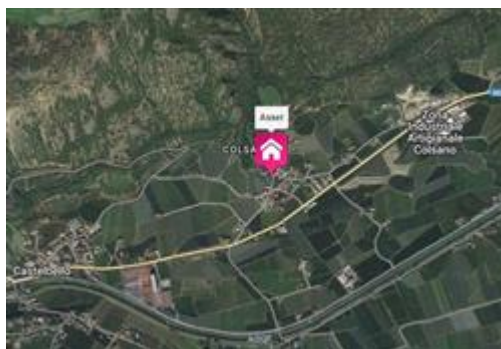
Confini materializzati al piano interrato fra p.ed. 174 (villetta unifamiliare) e p.ed. 173 (maso chiuso)



Confini materializzati al piano terra fra p.ed. 174 (villetta unifamiliare) e p.ed. 173 (maso chiuso)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono centro di Castelbello-Ciardes a 1 Km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Macro-zona dell'asset



Micro-zona dell'asset

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio p.ed. 174 è una villetta unifamiliare costruita a partire dal 2005 e terminata nel 2008 (Classe Casaclima C) che sorge sul sedime del vecchio maso chiuso (che è stato demolito e ricostruito sulla particella confinante ad ovest, la p.ed. 173) e del vecchio edificio residenziale. Si tratta di un immobile disposto su 3 livelli (un piano cantina seminterrato e 2 piani fuoriterra) suddiviso in garage con vani cantina e ripostigli ed ampio appartamento su due livelli con giardino: ogni livello di piano è esteso a tutto il sedime della particella, vi si accede dal lato sud attraverso il portone del garage, per poi arrivare agli altri piani mediante due scale ubicate sul lato nord. Di seguito la descrizione dei singoli subalterni.

Garage sub. 1 (piano interrato)

Il garage è costituito da un unico vano con accesso, a livello della via principale, dal portone ubicato sul lato sud. L'ingresso al vano, così come tutta l'area antistante utilizzata come area di manovra per auto o mezzi agricoli, risulta agevole in quanto il portone è di fatto utilizzato sia da questo edificio che dall'edificio adiacente (maso chiuso) e si trova a cavallo del confine fra le due particelle p.ed.174 e p.ed.173. Presenta un'altezza di 2,70 m fino a 2,95 m, è pavimentato con piastrelle in gres porcellanato e nella parte nord (lato monte) dà accesso ai vani secondari costituenti l'altro subalterno (sub.2) ed alle scale per accedere ai piani superiori.

Appartamento sub. 2 (piano cantina, piano terra e 1. piano)

All'unità di generosa metratura si accede soltanto dal piano cantina attraversando il garage sub.1. Sul lato ovest vi è una scala che conduce al piano superiore direttamente nel giardino e nella terrazza esterna, mentre di fronte al portone del garage, lato monte, vi è l'ingresso vero e proprio con atrio ove si trova un'altra scala interna per salire al piano terra ed alla zona giorno della villa. A questo livello troviamo quindi: 2 scale di accesso ai piani superiori, deposito immondizie, ingresso con atrio e scala interna, dispensa, ripostiglio, lavanderia, wc, cantina al grezzo con soffitto a volte in pietra; nella parte sud vi sono anche due ripostigli con accesso diretto dal garage, di cui uno ricavato nel terrapieno.

Al piano terra si sviluppa la zona giorno con grande ingresso con scala per accedere al piano primo, cucina, soggiorno, disimpegno, stube, guardaroba, wc, vano lavoro. all'esterno vi sono una terrazza ed un giardino sul lato ovest. Salendo al livello superiore arriviamo alla zona notte del primo piano costituita da: ampio corridoio, 2 bagni, 4 stanze, guardaroba, terrazza lato sud e balcone lato ovest. La terrazza presenta dei problemi di infiltrazione d'acqua.

I materiali sono di ottimo livello, pavimenti in marmo nella zona giorno, piastrelle e marmo nei bagni e come rivestimento della scala, parquet nella zona notte; i serramenti sono in legno doppio vetro; il riscaldamento per questo livello è a pompa di calore con propagazione mediante battiscopa riscaldanti. Impianto di irrigazione automatica nel giardino.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: in ferro battuto con apertura elettrificato

ottimo

infissi esterni: doppio vetro realizzati in legno con

ottimo

vetrocamera

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato e legno-vetro

ottimo

manto di copertura: realizzato in guaina e ghiaia con coibentazione in presente

ottimo

pareti esterne: costruite in mattone Wienerberger-laterizio in argilla soffiata , il rivestimento è realizzato in calce naturale per bio-architettura

ottimo

pavimentazione esterna: realizzata in porfido ed asfalto

ottimo

pavimentazione interna: realizzata in marmo, piastrelle gres, parquette

eccellente

portone di ingresso: blindato realizzato in legno massello

ottimo

protezioni infissi esterni: tapparelle elettrificate realizzate in pvc

ottimo

rivestimento esterno: realizzato in calce naturale

ottimo

rivestimento interno: realizzato in calce naturale

ottimo

scaie: centrale con rivestimento in marmo

eccellente

Degli Impianti:

citofonico: video conformità: conforme

ottimo

elettrico: conformità: conforme

ottimo

energia solare: solare termico ubicato sul tetto della P.ed. 173 con accumulatore da 5.000 litri ubicato con potenza 34 Kw conformità: conforme. L'impianto è collocato sul tetto dell'edificio adiacente (Maso chiuso) ma utilizzato e collegato con la villetta unifamiliare.

ottimo

termico: 2 caldaie più piccolo boiler elettrico con alimentazione in pellets ed elettrico i diffusori sono in battiscopa riscaldanti conformità: conforme. le 2 caldaie che servono l'immobile sono collocate all'interno del maso chiuso confinante ad ovest (p.ed. 173 - vedasi Lotto 6) anche se l'impianto di riscaldamento è già separato idraulicamente

ottimo

Delle Strutture:

balconi: costruiti in pietra naturale con ringhiere in ferro battuto

ottimo

copertura: piana costruita in legno

ottimo

solai: in calcestruzzo

ottimo

strutture verticali: costruite in in calcestruzzo

ottimo



Garage al piano interrato / cantina



Ingresso villa al piano interrato/cantina



Giardino e terrazza esterna al piano terra



Cucina piano terra



Soggiorno piano terra



Stanza al piano primo

CLASSE ENERGETICA:



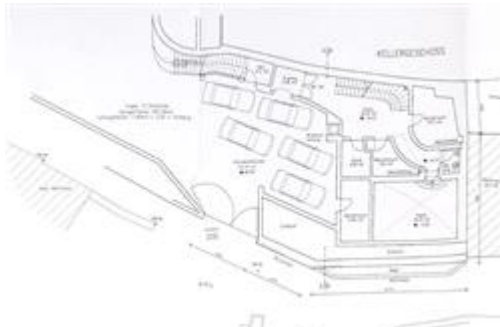
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

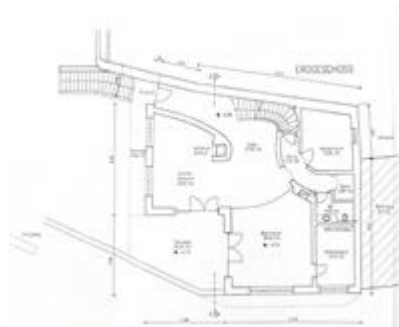
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Garage (H=2,70/2,95m) piano S1	107,01	x	50 %	=	53,51
Ingresso con ripost./lavanderia /dispensa piano S1	96,48	x	100 %	=	96,48
Sottoscala, v. immondizie piano S1	19,83	x	50 %	=	9,91
Cantina al grezzo piano S1	37,55	x	30 %	=	11,27
Ripostigli piano S1	53,15	x	30 %	=	15,95

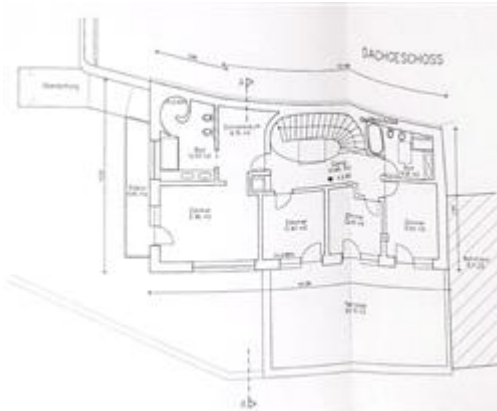
Parte esterna (residuo) piano S1	2,43	x	10 %	=	0,24
Giardino esterno piano T	41,12	x	10 %	=	4,11
Terrazza e scala esterna piano T	63,19	x	30 %	=	18,96
Appartamento (zona giorno) piano T	208,01	x	100 %	=	208,01
Appartamento (zona notte) piano 1	146,57	x	100 %	=	146,57
Grande terrazza piano 1	61,00	x	30 %	=	18,30
Balcone piano 1	10,10	x	30 %	=	3,03
Totale:	846,44				586,33



Planimetria piano interrato/piano cantina



Planimetria piano terra



Planimetria piano primo



Planimetria generale



Estratto mappa

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/08/2024

Fonte di informazione: sito internet "Immobiliare.it"

Descrizione: Villa unifamiliare

Indirizzo: Naturno (BZ)

Superfici principali e secondarie: 326

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 1.250.000,00 pari a 3.834,36 Euro/mq

Sconto trattativa: 9 %

Prezzo: 1.137.500,00 pari a 3.489,26 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/08/2024

Fonte di informazione: sito internet "Immobiliare.it"

Descrizione: Villa unifamiliare

Indirizzo: Silandro (BZ)

Superfici principali e secondarie: 197

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 390.000,00 pari a 1.979,70 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 370.500,00 pari a 1.880,71 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/08/2024

Fonte di informazione: sito internet "Immobiliare.it"

Descrizione: Villa unifamiliare

Indirizzo: Tablà/Naturno (BZ)

Superfici principali e secondarie: 321

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 1.600.000,00 pari a 4.984,42 Euro/mq

Sconto trattativa: 20 %

Prezzo: 1.280.000,00 pari a 3.987,54 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore viene determinato mediante il procedimento del **Market Comparison Approach** (MCA o metodo del confronto di mercato). È un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	1.137.500,00	370.500,00	1.280.000,00
Consistenza	586,33	326,00	197,00	321,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	3.834,36	1.979,70	4.984,42
stato di manutenzione	7,00	8,00	6,00	9,00
posizione	6,00	8,00	8,00	7,00
qualità costruttiva	10,00	8,00	8,00	8,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,08	947,92	308,75	1.066,67
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.880,71	1.880,71	1.880,71
stato di manutenzione		250.000,00	250.000,00	250.000,00
posizione		50.000,00	50.000,00	50.000,00
qualità costruttiva		100.000,00	100.000,00	100.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		1.137.500,00	370.500,00	1.280.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		489.605,41	732.217,08	499.008,96
stato di manutenzione		-250.000,00	250.000,00	-500.000,00
posizione		-100.000,00	-100.000,00	-50.000,00
qualità costruttiva		200.000,00	200.000,00	200.000,00
Prezzo corretto		1.477.105,41	1.452.717,08	1.429.008,96

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **1.452.943,82**
 Divergenza: 3,26% < **5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 586,33 x 2.478,03 = **1.452.943,33**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.452.943,33**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.452.943,33**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Silandro (BZ), ufficio tecnico di Castelbello (BZ)

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	Villa unifamiliare	586,33	0,00	1.452.943,33	1.452.943,33
				1.452.943,33 €	1.452.943,33 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile è configurato come villa unifamiliare e non è comodamente divisibile. Una Sua divisione sarebbe possibile dal punto di vista dimensionale, ma presupporrebbe intereventi massivi per la creazione di accessi separati e risulterebbero non convenienti dal punto di vista economico.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 9.344,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.443.599,33**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.443.600,00

data 23/08/2024

il tecnico incaricato
Christian Liberi