



TRIBUNALE ORDINARIO - BOLZANO - BOZEN

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

62/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

GIULIO BUSETTI

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/12/2024

creata con Tribù Office 6



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
62/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a PONTE GARDENA Vicolo Della Chiesa 10/A/B, della superficie commerciale di **49,81** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Negozi di alimentari al piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,90m. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 15/1 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana 742, categoria C/1, classe 4, consistenza 37 mq, rendita 903,85 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Della Chiesa 10/A, piano: piano terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 742 particella edificiale 15/1 foglio 1 sub. 1 P.M. 1 partita tavolare 117II

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	49,81 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 99.220,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 89.200,00
Data della valutazione:	13/12/2024

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:

Varie servitù - v. estratto tavolare

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, intavolata il 06/12/2005 G.N. 1721/1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 410000.

Importo capitale: 287000

ipoteca **volontaria** attiva, intavolata il 07/12/2007 G.N. 1794/1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 245000.

Importo capitale: 171500

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, intavolata il 02/12/2022 G.N. 1959/1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 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:

Concessione edilizia N. **09/1999** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ricostruzione di locale bar e negozio, rilasciata il 30/12/1999 con il n. 06/99 di protocollo, agibilità del 13/05/2008

Concessione edilizia N. **17/2006** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ricostruzione di locale bar, rilasciata il 05/12/2006, agibilità del 13/05/2008

Concessione edilizia N. **03/2008** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ricostruzione di locale bar - 1. variante, rilasciata il 01/04/2008, agibilità del 13/05/2008

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PONTE GARDENA VICOLO DELLA CHIESA 10/A/B

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a PONTE GARDENA Vicolo Della Chiesa 10/A/B, della superficie commerciale di **49,81** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Negozio di alimentari al piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,90m. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 15/1 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana 742, categoria C/1, classe 4, consistenza 37 mq, rendita 903,85 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Della Chiesa 10/A, piano: piano terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

- C.C. 742 particella edificiale 15/1 foglio 1 sub. 1 P.M. 1 partita tavolare 117II

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 0 piano interrato.



Vista dalla strada

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Bolzano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare adibita a negozio di generi alimentari al piano terra dell'edificio sito in via Della Stazione 10/A. L'unità si presenta con pavimentazione in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate e controsoffitto a moduli. Gli infissi sono in PVC con vetrata termoisolante a singola camera. E' presente un impianto di emissione del calore con radiatori, collegati alla centrale termica a servizio dell'intero edificio alimentata a gasolio. L'immobile ha una struttura in muratura con solai in legno. Copertura a falde in legno. Il livello di finitura è corrente e lo stato di manutenzione discreto.

L'unità immobiliare risulta collegata direttamente a quella attigua costituita dalla sub. 9 p.m. 2.



Ingresso



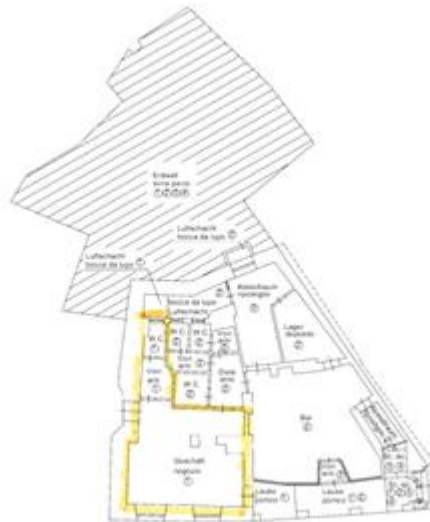
Vista interna

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
Vani principali	49,81	x	100 %	=	49,81
Totale:	49,81				49,81



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 49,81 x 2.000,00 = **99.620,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Attestato di Prestazione Energetica	-400,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 99.220,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 99.220,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Bolzano, ufficio tecnico di Comune di Ponte Gardena, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Conoscenza del mercato immobiliare.

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	negozio	49,81	0,00	99.220,00	99.220,00
				99.220,00 €	99.220,00 €

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: **€. 99.220,00**

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 **€. 9.922,00**

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

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

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

Riduzione per arrotondamento: €. 98,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 89.200,00

TRIBUNALE ORDINARIO - BOLZANO - BOZEN - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
62/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A ufficio a PONTE GARDENA Vicolo Della Chiesa 10/C, della superficie commerciale di **86,71** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Ufficio al piano primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno C, ha un'altezza interna di 2,60m. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 15/1 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana 742, categoria A/10, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 578,43 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Della Chiesa 10/C, piano: piano 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 742 particella edificiale 15/1 foglio 4 sub. 7 P.M. 3 partita tavolare 117II

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	86,71 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 120.980,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 108.800,00
Data della valutazione:	13/12/2024

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:

Varie servitù - v. estratto tavolare

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, intavolata il 06/12/2005 G.N. 1721/1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 410000.

Importo capitale: 287000

ipoteca **volontaria** attiva, intavolata il 07/12/2007 G.N. 1794/1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 245000.

Importo capitale: 171500

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, intavolata il 02/12/2022 G.N. 1959/1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 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:

Il Comune di Ponte Gardena non ha fornito documentazione inerente la presente unità immobiliare.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PONTE GARDENA VICOLO DELLA CHIESA 10/C

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a PONTE GARDENA Vicolo Della Chiesa 10/C, della superficie commerciale di **86,71** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Ufficio al piano primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno C, ha un'altezza interna di 2,60m. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 15/1 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana 742, categoria A/10, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 578,43 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Della Chiesa 10/C, piano: piano 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 742 particella edificiale 15/1 foglio 4 sub. 7 P.M. 3 partita tavolare 117II

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 0 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Bolzano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e

secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
 panoramicità:
 livello di piano:
 stato di manutenzione:
 luminosità:
 qualità degli impianti:
 qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare adibita a ufficio privato al piano primo dell'edificio sito in via Della Stazione 10/C. L'unità si presenta con pavimentazione in legno a listoni, pareti intonacate e tinteggiate così come anche il soffitto. Gli infissi sono in PVC con vetrata termoisolante a singola camera e sono dotati di scuri in legno. E' presente un impianto di emissione del calore con radiatori, collegati alla centrale termica a servizio dell'intero edificio alimentata a gasolio. L'illuminazione si basa su corpi al neon. L'unità immobiliare è separata da quelle attigue con pareti che in alcuni punti hanno finestrate opache. E' presente un balcone prospiciente la via sottostante, dotato di ringhiera metallica. L'ufficio NON ha un bagno. L'immobile ha una struttura in muratura con solai in legno. Copertura a falde in legno. Il livello di finitura e scarso e lo stato di manutenzione insufficiente.





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
Ufficio - vani principali	85,31	x	100 %	=	85,31
Balcone	4,65	x	30 %	=	1,40
Totale:	89,96				86,71



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore dell'immobile viene ridotto per tenere in considerazione l'assenza dei servizi igienici.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 86,70 x 1.400,00 = **121.380,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Attestato di Prestazione Energetica	-400,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 120.980,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 120.980,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Bolzano, ufficio tecnico di Comune di Ponte Gardena, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Conoscenza del mercato immobiliare.

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	ufficio	86,70	0,00	120.980,00	120.980,00
				120.980,00 €	120.980,00 €

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: **€. 120.980,00**

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:	€. 12.098,00
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:	€. 82,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 108.800,00

TRIBUNALE ORDINARIO - BOLZANO - BOZEN - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
62/2022

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **cantina** a PONTE GARDENA Vicolo Della Chiesa 10/C, della superficie commerciale di **53,96** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Vani di servizio dell'albergo ubicati al piano primo e secondo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, secondo, terzo e quarto, interno C, ha un'altezza interna di 1,70 - 2,20 m. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 13 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana 742, categoria C/2, classe 3, consistenza 53 mq, rendita 191,61 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Della Chiesa 10/C, piano: piano 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 0 piano interrato.

B **cantina** a PONTE GARDENA Vicolo Della Chiesa 10/C, della superficie commerciale di **124,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Vani di servizio dell'albergo ubicati in corpo edificio esterno fatiscante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo e quarto, interno C, ha un'altezza interna di 2.30 m. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 13 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana 742, categoria C/2, classe 2, consistenza 90 mq, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Della Chiesa 10/C, piano: piano 3-4, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	178,46 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 82.176,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 73.900,00
Data della valutazione:	13/12/2024

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:

Varie servitù - v. estratto tavolare

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, intavolata il 06/12/2005 G.N. 1721/1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 410000.

Importo capitale: 287000.

La formalità è riferita solamente a p.ed. 15/1 e 15/2

ipoteca **volontaria** attiva, intavolata il 07/12/2007 G.N. 1794/1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 245000.

Importo capitale: 171500

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, intavolata il 02/12/2022 G.N. 1959/1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 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:

Il Comune di Ponte Gardena non ha fornito documentazione inerente la presente unità immobiliare.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PONTE GARDENA VICOLO DELLA CHIESA 10/C

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a PONTE GARDENA Vicolo Della Chiesa 10/C, della superficie commerciale di **53,96** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Vani di servizio dell'albergo ubicati al piano primo e secondo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, secondo, terzo e quarto, interno C, ha un'altezza interna di 1,70 - 2,20 m. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 13 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana 742, categoria C/2, classe 3, consistenza 53 mq, rendita 191,61 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Della Chiesa 10/C, piano: piano 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 0 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore unitario viene stabilito sulla base dei valori di destinazioni d'uso analoghe presenti in zona. e ulteriormente ridotto per tenere in considerazione lo stato di conservazione precario.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 53,96 x 600,00 = **32.376,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 32.376,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 32.376,00**

BENI IN PONTE GARDENA VICOLO DELLA CHIESA 10/C

CANTINA

DI CUI AL PUNTO B

cantina a PONTE GARDENA Vicolo Della Chiesa 10/C, della superficie commerciale di **124,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Vani di servizio dell'albergo ubicati in corpo edificio esterno fatiscente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo e quarto, interno C, ha un'altezza interna di 2.30 m. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 13 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana 742, categoria C/2, classe 2, consistenza 90 mq, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Della Chiesa 10/C, piano: piano 3-4, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 0 piano interrato.



Corpo fatiscente locali deposito

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Bolzano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliari adibite a locali di servizio dell'albergo ubicate in un corpo esterno dell'edificio sito in via Della Stazione 10/C. Il corpo edificale si presenta dal tutto fatiscente. All'atto del sopralluogo l'edificio è risultato inaccessibile.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantine a P3	62,50	x	100 %	=	62,50
Cantine e P4	61,30	x	100 %	=	61,30
Balcone a P4	3,50	x	20 %	=	0,70
Totale:	127,30				124,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore unitario viene stabilito sulla base dei valori di destinazioni d'uso analoghe presenti in zona. e ulteriormente ridotto per tenere in considerazione lo stato di conservazione fatiscente.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 124,50 x 400,00 = **49.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 49.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 49.800,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Bolzano, ufficio tecnico di Comune di Ponte Gardena, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Conoscenza del mercato immobiliare.

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	cantina	53,96	0,00	32.376,00	32.376,00
B	cantina	124,50	0,00	49.800,00	49.800,00
				82.176,00 €	82.176,00 €

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: **€. 82.176,00**

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: **€. 8.217,60**

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: **€. 58,40**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 73.900,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BOLZANO - BOZEN - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
62/2022

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **laboratorio artigianale** a PONTE GARDENA Vicolo Della Chiesa 9/A, della superficie commerciale di **60,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Laboratorio a piano terra

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno A, ha un'altezza interna di 2,50m. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 14 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana 742, categoria C/3, classe 1, consistenza 43 mq, rendita 173,22 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Della Chiesa 9/A, piano: piano 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 742 particella edificiale 14 foglio 4 sub. 1 P.M. 1 partita tavolare 116II

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	60,70 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 68.440,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 61.000,00
Data della valutazione:	13/12/2024

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:

Varie servitù - v. estratto tavolare

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, intavolata il 07/12/2007 G.N. 1794/3, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 245000.

Importo capitale: 171500

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, intavolata il 02/12/2022 G.N. 1959/3, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 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:

Il Comune di Ponte Gardena non ha fornito documentazione inerente la presente unità immobiliare.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PONTE GARDENA VICOLO DELLA CHIESA 9/A

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

laboratorio artigianale a PONTE GARDENA Vicolo Della Chiesa 9/A, della superficie commerciale di **60,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Laboratorio a piano terra

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno A, ha un'altezza interna di 2,50m. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 14 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana 742, categoria C/3, classe 1, consistenza 43 mq, rendita 173,22 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Della Chiesa 9/A, piano: piano 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 742 particella edificiale 14 foglio 4 sub. 1 P.M. 1 partita tavolare 116II

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Bolzano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
livello di piano:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
qualità degli impianti:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
qualità dei servizi:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare adibita a laboratorio / deposito al piano terra dell'edificio sito in via Della Stazione 9/A. L'unità si presenta con pavimentazione in linoleum, pareti intonacate e tinteggiate così come anche il soffitto a volta. Gli infissi sono in legno con vetrata singola e sono dotati di scuri in legno. La porta d'ingresso dalla strada è in legno L'illuminazione si basa su corpi al neon. L'unità è collegata a quella attigua ubicata sulla p.ed. 15/1 tramite una porta interna. Non è presente l'impianto di riscaldamento.

L'unità NON è dotata di servizi igienici.

L'unità immobiliare risulta collegata direttamente a quella attigua sita sulla p.ed. 15/1. Per la corretta fruizione del bene in modo autonomo si prevede la chiusura del suddetto collegamento. La valutazione tiene quindi conto delle spese necessarie a tale scopo, suddivise tra le u.i. tra loro collegate.



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
Laboratorio	60,70	x	100 %	=	60,70
Totale:	60,70				60,70

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore dell'immobile viene ridotto per tenere in considerazione l'assenza dei servizi igienici.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 60,70 x 1.200,00 = **72.840,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Attestato di Prestazione Energetica	-400,00
Spese complessive per la separazione dalla p.ed. 15/2	-4.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 68.440,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 68.440,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Bolzano, ufficio tecnico di Comune di Ponte Gardena, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Conoscenza del mercato immobiliare.

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	laboratorio artigianale	60,70	0,00	68.440,00	68.440,00
				68.440,00 €	68.440,00 €

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: **€. 68.440,00**

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: **€. 6.844,00**

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: **€. 596,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 61.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BOLZANO - BOZEN - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
62/2022

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a PONTE GARDENA Vicolo Della Chiesa 9/B, della superficie commerciale di **142,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento a piano primo e secondo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo e secondo, interno B, ha un'altezza interna di 2,50m. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 14 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana 742, categoria A/6, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 153,65 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Della Chiesa 9/B, piano: piano 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 4 particella 14 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana 742, categoria A/6, classe 1, consistenza 2 vani, rendita 87,80 Euro, indirizzo catastale: Vicolo della Chiesa 9/B, piano: piano 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 742 particella edificiale 14 foglio 4 P.M. 2 partita tavolare 116II

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	142,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 170.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 153.000,00
Data della valutazione:	13/12/2024

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:

Varie servitù - v. estratto tavolare

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, intavolata il 07/12/2007 G.N. 1794/3, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 245000.

Importo capitale: 171500

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, intavolata il 02/12/2022 G.N. 1959/3, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 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:

Il Comune di Ponte Gardena non ha fornito documentazione inerente la presente unità immobiliare riferita allo stato attuale.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **02/1999**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Risanamento e ristrutturazione di una casa di abitazione, rilasciata il 10/12/1999 con il n. 03/99 di protocollo. Lavori mai eseguiti.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PONTE GARDENA VICOLO DELLA CHIESA 9/B

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PONTE GARDENA Vicolo Della Chiesa 9/B, della superficie commerciale di **142,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento a piano primo e secondo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo e secondo, interno B, ha un'altezza interna di 2,50m. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 14 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana 742, categoria A/6, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 153,65 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Della Chiesa 9/B, piano: piano 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 4 particella 14 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana 742, categoria A/6, classe 1, consistenza 2 vani, rendita 87,80 Euro, indirizzo catastale: Vicolo della Chiesa 9/B, piano: piano 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 742 particella edificiale 14 foglio 4 P.M. 2 partita tavolare 116II

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Bolzano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

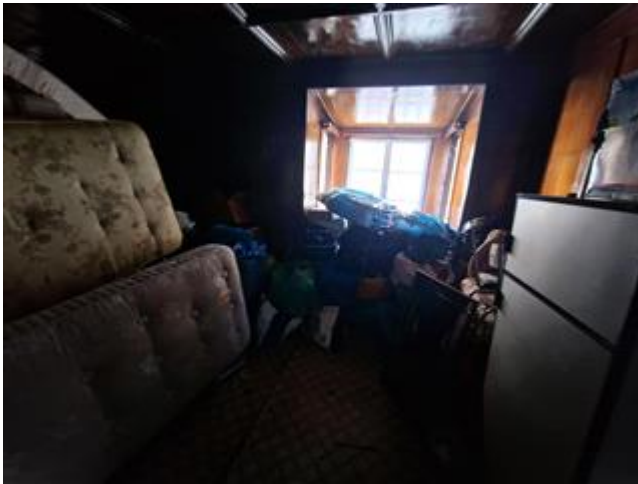
esposizione:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

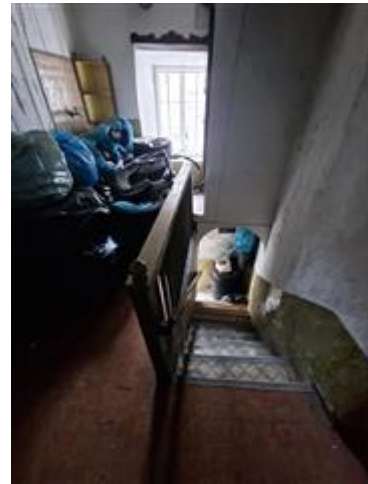
Unità immobiliare adibita ad abitazione al piano primo e secondo dell'edificio sito in via Della Stazione 9/B. L'unità si presenta con pavimentazione in legno, pareti intonacate e tinteggiate così come anche il soffitto, parzialmente rivestito in legno. Gli infissi sono in legno con vetrata singola e sono dotati di scuri in legno. La porta d'ingresso è in legno Non è presente l'impianto di riscaldamento. L'unità NON è dotata di servizi igienici. L'immobile ha una struttura in muratura con solai in legno. Copertura a falde in legno. Il livello di finitura è scarso e lo stato di manutenzione precario.



Camera a P1



Camera a P1



Scala interna



Camera a P2



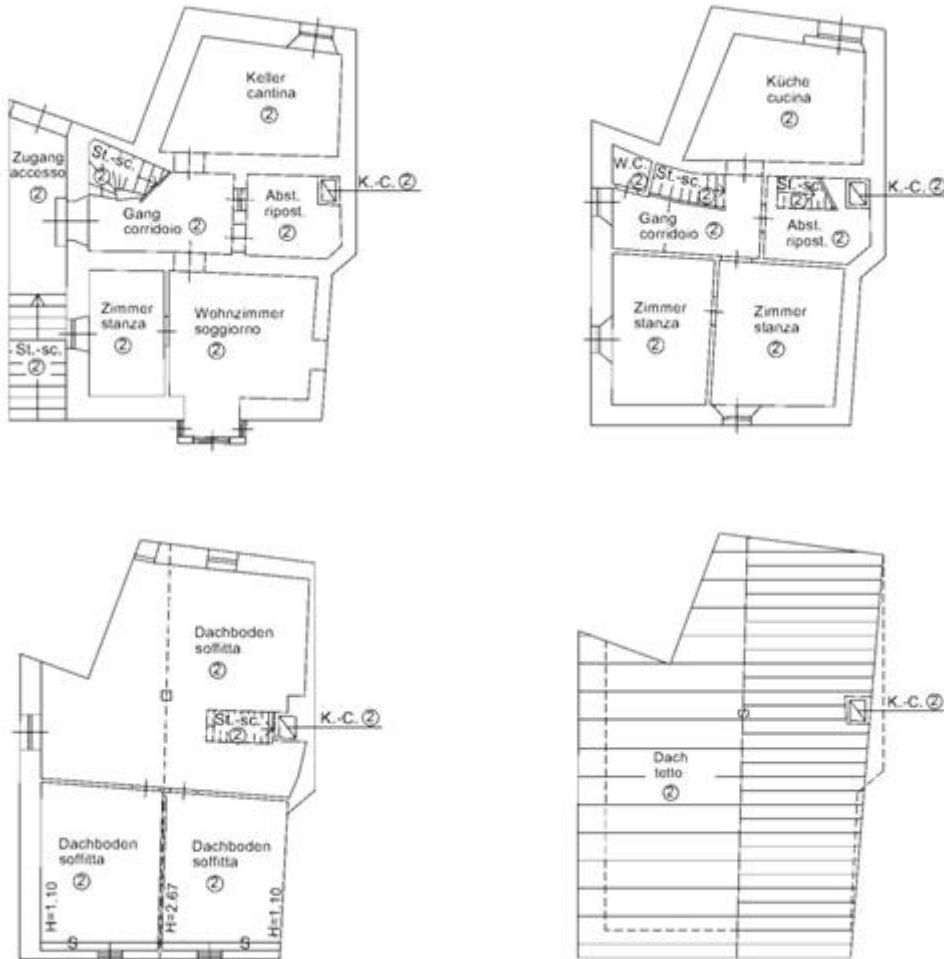
Camera a P2

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
Locali a P1	71,00	x	100 %	=	71,00
Locali a P2	71,00	x	100 %	=	71,00
Totale:	142,00				142,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore dell'immobile viene ridotto per tenere in considerazione l'assenza dei servizi igienici.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $142,00 \times 1.200,00 = 170.400,00$

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Attestato di Prestazione Energetica	-400,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 170.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 170.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Bolzano, ufficio tecnico di Comune di Ponte Gardena, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Conoscenza del mercato immobiliare.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	142,00	0,00	170.000,00	170.000,00
				170.000,00 €	170.000,00 €

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: **€. 170.000,00**

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: **€. 17.000,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello **€. 153.000,00**
stato di fatto e di diritto in cui si trova:

TRIBUNALE ORDINARIO - BOLZANO - BOZEN - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
62/2022

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A cantina a PONTE GARDENA Vicolo Della Chiesa sn, della superficie commerciale di **35,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Piccolo edificio deposito a piano terra

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno sn, ha un'altezza interna di 2,50m. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 12 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana 742, categoria C/2, classe 2, consistenza 24 mq, rendita 74,37 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Della Chiesa sn, piano: piano terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 742 particella edificiale 12 foglio 4 sub. 1 P.M. 1 partita tavolare 115II

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

B cantina a PONTE GARDENA Vicolo Della Chiesa sn, della superficie commerciale di **59,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Piccolo edificio deposito a piano primo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno sn, ha un'altezza interna di 2,50m. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 12 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana 742, categoria C/2, classe 2, consistenza 43 mq, rendita 133,25 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Della Chiesa sn, piano: piano primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 742 particella edificiale 12 foglio 4 sub. 2 P.M. 2 partita tavolare 115II

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	94,55 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 61.640,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 55.000,00
Data della valutazione:	13/12/2024

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:

Varie servitù - v. estratto tavolare

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, intavolata il 07/12/2007 G.N. 1794/3, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 245000.

Importo capitale: 171500

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, intavolata il 02/12/2022 G.N. 1959/3, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 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:

Il Comune di Ponte Gardena non ha fornito documentazione inerente la presente unità immobiliare riferita allo stato attuale.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'immobile sub. 2 va regolarizzato dal punto di vista urbanistico e catastale. Sono conteggiati i relativi costi.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il vano principale della sub. 2 è stato diviso tramite una tramezza

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

Costi di regolarizzazione:

- Regolarizzazione edilizia: €2.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il vano principale della sub.2 è stato suddiviso mediante una tramezza

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

Costi di regolarizzazione:

- Regolarizzazione catastale: €1.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PONTE GARDENA VICOLO DELLA CHIESA SN

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a PONTE GARDENA Vicolo Della Chiesa sn, della superficie commerciale di **35,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Piccolo edificio deposito a piano terra

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno sn, ha un'altezza interna di 2,50m. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 12 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana 742, categoria C/2, classe 2, consistenza 24 mq, rendita 74,37 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Della Chiesa sn, piano: piano terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 742 particella edificiale 12 foglio 4 sub. 1 P.M. 1 partita tavolare 115II

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.



Vista dalla strada

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Bolzano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare adibita a deposito al piano terra dell'edificio sito in via Della Stazione sn. L'unità attualmente utilizzata come luogo di installazione per una cisterna di gasolio, si presenta con struttura al grezzo con pareti in c.a. e solaio di copertura laterocementizio. Gli infissi costituiti da una porta metallica di accesso e finestre in legno retinate.



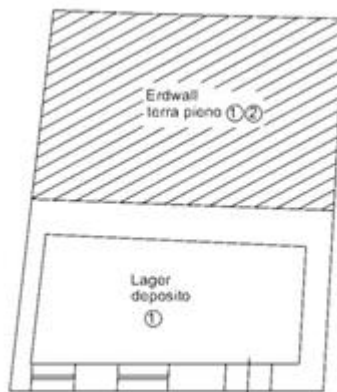
Locale con cisterna

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
Locale a PT	35,00	x	100 %	=	35,00
Totale:	35,00				35,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 35,00 x 500,00 = **17.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 17.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 17.500,00

BENI IN PONTE GARDENA VICOLO DELLA CHIESA SN

CANTINA

DI CUI AL PUNTO B

cantina a PONTE GARDENA Vicolo Della Chiesa sn, della superficie commerciale di **59,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Piccolo edificio deposito a piano primo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno sn, ha un'altezza interna di 2,50m. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 12 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana 742, categoria C/2, classe 2, consistenza 43 mq, rendita 133,25 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Della Chiesa sn, piano: piano primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 742 particella edificiale 12 foglio 4 sub. 2 P.M. 2 partita tavolare 115II

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.



Vista dalla strada

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Bolzano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

mediocre

panoramicità:

mediocre

livello di piano:

mediocre

stato di manutenzione:

mediocre

luminosità:

scarso

qualità degli impianti:

scarso

qualità dei servizi:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare adibita a deposito al piano primo dell'edificio sito in via Della Stazione sn. L'unità attualmente utilizzata come piccola abitazione. Si presenta con struttura con pareti intonacate e tinteggiate, pavimento in legno e copertura a falda in legno. Gli infissi sono in legno con vetro singolo. E' presente una stufa a legna collegata ad un camino. Lo spazio attualmente suddiviso da una tramezza interna non indicata sulla documentazione catastale.

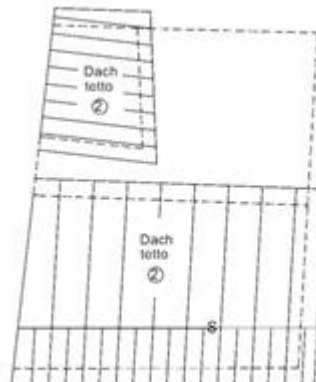
Sul retro dell'edificio è presente un piccolo edificio realizzato in muratura e legno adibito a deposito. Vi si accede da un cortile di proprietà esclusiva della u.i., attualmente adibito a deposito all'aperto di materiali vari.

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
Locale a P1	41,00	x	100 %	=	41,00
Deposito esterno	9,40	x	100 %	=	9,40
Cortile	30,50	x	30 %	=	9,15
Totale:	80,90				59,55



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 59,55 x 800,00 = **47.640,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 47.640,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 47.640,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Bolzano, ufficio tecnico di Comune di Ponte Gardena, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Conoscenza del mercato immobiliare.

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	cantina	35,00	0,00	17.500,00	17.500,00
B	cantina	59,55	0,00	47.640,00	47.640,00
				65.140,00 €	65.140,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 3.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 61.640,00

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:	€. 6.164,00
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:	€. 476,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello	€. 55.000,00

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

TRIBUNALE ORDINARIO - BOLZANO - BOZEN - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
62/2022

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A bar a PONTE GARDENA Vicolo Della Chiesa 10/A/B, della superficie commerciale di **93,21** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Bar al piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,90m. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 15/1 sub. 9 (catasto fabbricati), sezione urbana 742, categoria C/1, classe 3, consistenza 79 mq, rendita 1.656,48 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Della Chiesa 10/A, piano: piano terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 742 particella edificiale 15/1 foglio 1 sub. 9 P.M. 2 partita tavolare 117II

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	93,21 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 167.378,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 150.600,00
Data della valutazione:	13/12/2024

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:

Varie servitù - v. estratto tavolare

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, intavolata il 06/12/2005 G.N. 1721/1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 410000.

Importo capitale: 287000

ipoteca **volontaria** attiva, intavolata il 07/12/2007 G.N. 1794/1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 245000.

Importo capitale: 171500

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, intavolata il 02/12/2022 G.N. 1959/1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 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:

Concessione edilizia N. **09/1999** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ricostruzione di locale bar e negozio, rilasciata il 30/12/1999 con il n. 06/99 di protocollo, agibilità del 13/05/2008

Concessione edilizia N. **17/2006** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ricostruzione di locale bar, rilasciata il 05/12/2006, agibilità del 13/05/2008

Concessione edilizia N. **03/2008** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ricostruzione di locale bar - 1. variante, rilasciata il 01/04/2008, agibilità del 13/05/2008

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PONTE GARDENA VICOLO DELLA CHIESA 10/A/B

BAR

DI CUI AL PUNTO A

bar a PONTE GARDENA Vicolo Della Chiesa 10/A/B, della superficie commerciale di **93,21** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Bar al piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,90m. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 15/1 sub. 9 (catasto fabbricati), sezione urbana 742, categoria C/1, classe 3, consistenza 79 mq, rendita 1.656,48 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Della Chiesa 10/A, piano: piano terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

- C.C. 742 particella edificiale 15/1 foglio 1 sub. 9 P.M. 2 partita tavolare 117II

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 0 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Bolzano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare adibita a bar al piano terra dell'edificio sito in via Della Stazione 10/A. L'unità si presenta con pavimentazione in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate e controsoffitto a moduli. Gli infissi sono in PVC con vetrata termoisolante a singola camera. Le porte interne sono in legno. E' presente un impianto di emissione del calore con radiatori, collegati alla centrale termica a servizio dell'intero edificio alimentata a gasolio. Sono presenti locali di servizio e igienici. L'immobile ha una struttura in muratura con solai in legno. Copertura a falde in legno. Il livello di finitura è corrente e lo stato di manutenzione discreto.





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
Vani principali	93,21	x	100 %	=	93,21
Totale:	93,21				93,21



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 93,21 x 1.800,00 = **167.778,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Attestato di Prestazione Energetica	-400,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 167.378,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 167.378,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Bolzano, ufficio tecnico di Comune di Ponte Gardena, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Conoscenza del mercato immobiliare.

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	bar	93,21	0,00	167.378,00	167.378,00
				167.378,00 €	167.378,00 €

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: **€. 167.378,00**

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: **€. 16.737,80**

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: **€. 40,20**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 150.600,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BOLZANO - BOZEN - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
62/2022

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A albergo a PONTE GARDENA Vicolo Della Chiesa 10/C, della superficie commerciale di **465,08** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Albergo al piano primo, secondo, terzo e quarto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, secondo, terzo e quarto, interno C, ha un'altezza interna di 2,40 - 2,60 m. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 15/1 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana 742, categoria D/2, rendita 4.091,00 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Della Chiesa 10/C, piano: piano 1-2-3-4, intestato a *** DATO OSCURATO ***
la sub. indicata insiste anche sulla p.ed. 15/2
- C.C. 742 particella edificiale 15/1 foglio 4 sub. 8 P.M. 4 partita tavolare 117II

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	465,08 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 649.612,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 584.600,00
Data della valutazione:	13/12/2024

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:

Varie servitù - v. estratto tavolare

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, intavolata il 06/12/2005 G.N. 1721/1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 410000.

Importo capitale: 287000

ipoteca **volontaria** attiva, intavolata il 07/12/2007 G.N. 1794/1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 245000.

Importo capitale: 171500

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, intavolata il 02/12/2022 G.N. 1959/1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 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:

Il Comune di Ponte Gardena non ha fornito documentazione inerente la presente unità immobiliare.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PONTE GARDENA VICOLO DELLA CHIESA 10/C

ALBERGO

DI CUI AL PUNTO A

albergo a PONTE GARDENA Vicolo Della Chiesa 10/C, della superficie commerciale di **465,08** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Albergo al piano primo, secondo, terzo e quarto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, secondo, terzo e quarto, interno C, ha un'altezza interna di 2,40 - 2,60 m. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 15/1 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana 742, categoria D/2, rendita 4.091,00 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Della Chiesa 10/C, piano: piano 1-2-3-4, intestato a *** DATO OSCURATO ***
la sub. indicata insiste anche sulla p.ed. 15/2
- C.C. 742 particella edificiale 15/1 foglio 4 sub. 8 P.M. 4 partita tavolare 117II

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 0 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Bolzano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare adibita ad albergo che occupa i piani primo, secondo, terzo e quarto dell'edificio sito in via Della Stazione 10/C.

L'edificio presenta al piano primo la zona comune di ristorazione e cucina. L'unità si presenta con pavimentazione in linoleum nella parte comune e in piastrelle di ceramica in cucina, pareti intonacate e tinteggiate così come anche il soffitto. Gli infissi sono in PVC con vetrata termoisolante a singola camera e sono dotati di scuri in legno. E' presente un impianto di emissione del calore con radiatori, collegati alla centrale termica a servizio dell'intero edificio alimentata a gasolio. L'illuminazione si basa su corpi al neon. Da un patio aperto interno all'edificio si accede ad un WC con servizio igienico e lavandino. Si accede inoltre ad alcuni vani adibiti a lavanderia e deposito.

L'edificio presenta al piano secondo le camere per gli ospiti. Queste si presentano con pavimentazione in linoleum, pareti intonacate e tinteggiate così come anche il soffitto. Gli infissi sono in PVC con vetrata termoisolante a singola camera e sono dotati di scuri in legno. E' presente un impianto di emissione del calore con radiatori, collegati alla centrale termica a servizio dell'intero edificio alimentata a gasolio. Il disimpegno comune ha pavimentazione in linoleum. Le porte interne sono in legno. Sempre dal disbrigo si accede al locale dei servizi igienici singolo di piano. Questo è dotato di WC e lavandino e presenta un rivestimento in piastrelle di ceramica. Dal piano secondo si accede ad una terrazza posta sul retro dell'edificio contro il versante roccioso.

L'edificio presenta al piano terzo altre camere per gli ospiti. Queste si presentano con pavimentazione in listoni di legno, pareti intonacate e tinteggiate così come anche il soffitto. Gli infissi sono in PVC con vetrata termoisolante a singola camera e sono dotati di scuri in legno. E' presente un impianto di emissione del calore con radiatori, collegati alla centrale termica a servizio dell'intero edificio

alimentata a gasolio. Ogni stanza ha un lavabo a disposizione. Il disimpegno comune ha pavimentazione in linoleum. Le porte interne sono in legno. Sempre dal disbrigo si accede al locale dei servizi igienici singolo di piano. Questo è dotato di WC e lavandino e presenta un rivestimento in piastrelle di ceramica.

L'edificio presenta al piano quarto una soffitta adibita a deposito. La pavimentazione è in legno grezzo così come la copertura, che si presenta con struttura costituita da un tavolato semplice e manto superiore.

L'immobile ha una struttura in muratura con solai in legno. Copertura a falde in legno. Il livello di finitura è scarso e lo stato di manutenzione insufficiente..



locale comune ristorazione a P1



Cucina a P1



Camera albergo a P2



Camera albergo a P3



Bagno comune a P3



Soffitta a P4

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
Vani principali a P1	73,94	x	100 %	=	73,94
Lavanderia e depositi a P1	61,30	x	25 %	=	15,33
Cortile patio comune a P1	30,00	x	10 %	=	3,00
Locali albergo a P2	161,25	x	100 %	=	161,25
Terrazza a P2	100,00	x	10 %	=	10,00
Locali albergo a P3	161,25	x	100 %	=	161,25
Soffitta a P4	161,25	x	25 %	=	40,31
Totale:	748,99				465,08





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore unitario viene stabilito sulla base dei valori di destinazioni d'uso analoghe presenti in zona.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 465,08 x 1.400,00 = **651.112,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Attestato di Prestazione energetica da redigere	-1.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 649.612,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 649.612,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Bolzano, ufficio tecnico di Comune di Ponte Gardena, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Conoscenza del mercato immobiliare.

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	albergo	465,08	0,00	649.612,00	649.612,00
				649.612,00 €	649.612,00 €

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: **€. 649.612,00**

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: **€. 64.961,20**

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: **€. 50,80**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 584.600,00**

data 13/12/2024

il tecnico incaricato
Stefano Moravi