



# TRIBUNALE ORDINARIO - BOLZANO - BOZEN

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 87/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Massimiliano Segarizzi

CUSTODE:

RA.in Dr. Johanna Herbst

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/02/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Michael ABLER**

CF:BLRMHL75A27F132K

con studio in MERANO (BZ) Cavourstraße 107

telefono: 0

email: [info@michaelabler.net](mailto:info@michaelabler.net)

PEC: [michael.abler@cert.ingbz.it](mailto:michael.abler@cert.ingbz.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - BOLZANO - BOZEN - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
87/2023

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a SAN MARTINO IN PASSIRIA Via del Bersaglio / Schießstandweg 5, della superficie commerciale di **79,24** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**B.E. 5 und 13, m.A. 5 und 13, B.P. 1208, K.G. St. Martin in Passeier, Schießstandweg 5, 39010 St. Martin in Passeier (BZ)**

Bei der gepfändeten Liegenschaft handelt es sich um eine Wohnung mit einem Keller und einer Pkw-Garage in einem Mehrfamilienwohnhaus in St. Martin in Passeier. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines insgesamt vier-/fünfstöckigen Gebäudes (KG, EG, OG1, OG2 und DG). Das Gebäude besteht aus zwei zusammenhängenden Blöcken, von denen der kleinere vierstöckig ist. Dieser Teil des Gebäudes hat kein Dachgeschoss. Die oberen Stockwerke sind über ein zentrales Treppenhaus miteinander verbunden. Das Kellergeschoss ist über eine außenliegende Treppe erreichbar. Alle Pkw-Garagen sind einzeln von Außen über die Gemeindestraße erreichbar.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,40-3,05. Identificazione catastale:

- C.C. 776 particella edificiale 1208 foglio 24 sub. 5 P.M. 5 partita tavolare 981 II, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 451,90 Euro, indirizzo catastale: Schießstandstraße / via del Bersaglio 5, piano: S1-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Katastereintragung Nr. B00182.001.2000; 30-11- 2000 Ersterfassung am 30-11-2000 - ERRICHTUNG  
Katasterwert im Sinne des LG Nr. 3 vom 23.04.2014 (GIS): 75.919,20 Euro; Fläche 78m<sup>2</sup>
- C.C. 776 particella edificiale 1208 foglio 24 sub. 13 P.M. 13 partita tavolare 981 II, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita 52,68 Euro, indirizzo catastale: Schießstandweg / via del Bersaglio 5, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Katastereintragung Nr. B00182.001.2000; 30-11- 2000 Ersterfassung am 30-11-2000 - ERRICHTUNG  
Katasterwert im Sinne des LG Nr. 3 vom 23.04.2014 (GIS): 8.850,24 Euro; Fläche 16m<sup>2</sup>

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

**79,24 m<sup>2</sup>**

Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 121.510,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 102.780,00</b>
Data della valutazione:	<b>15/02/2024</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .  
Zum Zeitpunkt des Lokalausweises wird die Wohnung von der Miteigentümerin zu 1/2 Fr. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* und ihren beiden Söhnen bewohnt.

Es sei hier darauf hingewiesen, dass die Wohnung m.A. 5 und die Garage m.A. 13, B.P. 1208, K.G. St.Martin in Passeier als Familienwohnung zu Gunsten von \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* zugewiesen worden ist. Die Zuweisung ist im Grundbuch mit T.Zl. 9108 am 27.12.2012 einverleibt worden.

Die Hypotheken zugunsten der Autonomen Provinz Bozen sind vor der Anmerkung der Zuweisung Familienwohnung einverleibt worden und kann also nicht entgegengehalten werden.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Nachfolgend werden die Daten des Grundbuchsatzuges der gepfändeten Liegenschaften m.A. 5 und 13, B.P. 1208, K.G. Sankt Martin wiedergegeben. Die nachfolgenden Angaben sind rein indikativ, zumal es sich um eine Kopie des Grundbuchsatzuges handelt. Es wird ausschließlich auf den Grundbuchsatzug verwiesen.

#### KATASTRALGEMEINDE 776 Sankt Martin

**Eröffnung am 29/12/2008; BEZIRK Meran**

**Plombierung \*\*\* keine Plombe vorhanden \*\*\***

**Letzte durchgeführte Tagebuchzahl**

**m.A. 5 Plombierung \*\*\* keine Plombe vorhanden \*\*\***

**Letzte durchgeführte Tagebuchzahl T.Z. 5883/2023**

**m.A. 13 Plombierung \*\*\* keine Plombe vorhanden \*\*\***

**Letzte durchgeführte Tagebuchzahl T.Z. 5883/2023**

----- **A1** -----

**Bp. 1208 | Daten des Grundkatasters 08/02/2024 | Eigenschaft: Gebäude | Klasse: 0 | Fläche: 1993m<sup>2</sup> | Eigentumsertrag: Euro - | Bodenertrag: Euro -**

----- **A2** -----

- m.A.5: Kellergeschoß: Keller, Luftschacht; Erdgeschoß: Gitterrost; 1. Stock: 2 Zimmer, Wohnzimmer, Küche, Bad-W.C., Diele, 2 Balkone, Loggia;
- m.A.13: Kellergeschoß: Garage;
- GEMEINSCHAFT:

- 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8: Kellergeschoß: Gang, Luftschacht, Erdreich; das Stiegenhaus vom Kellergeschoß bis zum 2. Stock; Erdgeschoß: Gitterrost, Hofraum, Durchgang;
- 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 u. 12: Kellergeschoß: Stiege; Erdgeschoß: Durchgang;
- 3, 5, 6, 12, 13, 14: 2. Stock: Dach;
- 1, 2, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12: auf dem Dach: das Dach;
- 1 bis 14: auf dem Dach: Zugangsschacht;

Andere m.A. nicht verlangt

06/11/2000 - T.Z. 4372/1 ERSICHTLICHMACHUNG MATERIELLE TEILUNG

T.Z. 4372/2000 M.A. 1, M.A. 2, M.A. 3, M.A. 4, M.A. 5, M.A. 6, M.A. 7, M.A. 8, M.A. 9, M.A. 10, M.A. 11, M.A. 12, M.A. 13, M.A. 14

betrifft Bp. 1208

----- C GEMEINSCHAFTLICH -----

\*\*\* Keine Eintragung \*\*\*

**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:*

Sozialbindung laut Art. 62 des L.G. Nr. 13 vom 17.12.1998, intavolato il 05/04/2002 G.N. 1502/2, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 05/04/2002 - T.Z. 1502/2 ANMERKUNG

Zuweisung der Familienwohnung , intavolato il 27/12/2012 G.N. 9108/1, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 27/12/2012 - T.Z. 9108/1 ANMERKUNG

Sozialbindung laut Art. 62 des L.G. Nr. 13 vom 17.12.1998, intavolato il 05/04/2002 G.N. 1502/4, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 05/04/2002 - T.Z. 1502/4 ANMERKUNG

Zuweisung der Familienwohnung , intavolato il 27/12/2012 G.N. 9108/2, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 27/12/2012 - T.Z. 9108/2 ANMERKUNG

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca , intavolata il 05/04/2002 G.N. 1502/1/2002, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 05/04/2002 - T.Z. 1502/1 EINVERLEIBUNG HYPOTHEK - HAUPT EINLAGE.

Importo ipoteca: 95456,73.

Und Euro 28.637,02.- als Kautio n für die Zinsen, Verzugszinsen und Nebengebühren, im Sinne des

Vertragspunktes 10) | Vertrag vom 28/03/2002 | Anm. Simultanhaftung mit Nebeneinlage E.Zl. 981 II m.A.13 T.Z.1502/3 - 2002

ipoteca , intavolata il 30/04/2015 G.N. 2958/2, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 0/04/2015 - T.Z. 2958/2 EINVERLEIBUNG HYPOTHEK - HAUPT EINLAGE.

Importo ipoteca: 100000.

Anm. Simultanhaftung mit Haupteinlage E.Zl. 981 II m.A.5 T.Z.2958/1 - 2015

ipoteca **giudiziale** annotata, intavolata il 13/01/2023 G.N. 195/1, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 13/01/2023 - T.Z. 195/1 VORMERKUNG HYPOTHEK - HAUPT EINLAGE.

Importo ipoteca: 30000.

Anm. Simultanhaftung mit Nebeneinlage E.Zl. 981 II m.A.13 T.Z.195/2 - 2023

ipoteca , intavolata il 05/04/2002 G.N. 1502/3/2002, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 05/04/2002 - T.Z. 1502/3 EINVERLEIBUNG HYPOTHEK - HAUPT EINLAGE.

Importo ipoteca: 95456,73.

Und Euro 28.637,02.- als Kautio n für die Zinsen, Verzugszinsen und Nebengebühren, im Sinne des Vertragspunktes 10) | Vertrag vom 28/03/2002 | Anm. Simultanhaftung mit Haupteinlage E.Zl. 981 II m.A.5 T.Z.1502/1 - 2002

ipoteca , intavolata il 30/04/2015 G.N. 2958/1, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 0/04/2015 - T.Z. 2958/1 EINVERLEIBUNG HYPOTHEK - HAUPT EINLAGE.

Importo ipoteca: 100000.

Anm. Simultanhaftung mit Nebeneinlage E.Zl. 981 II m.A.13 T.Z.2958/2 - 2015

ipoteca **giudiziale** annotata, intavolata il 13/01/2023 G.N. 195/2, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 13/01/2023 - T.Z. 195/2 VORMERKUNG HYPOTHEK - HAUPT EINLAGE.

Importo ipoteca: 30000.

Anm. Simultanhaftung mit Haupteinlage E.Zl. 981 II m.A.5 T.Z.195/1 - 2023

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

pignoramento, intavolata il 29/09/2023 G.N. 5883/1, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 29/09/2023 - T.Z. 5883/1 ANMERKUNG.

Immobilienpfändungs urkunde vom 21/06/2023, zugestellt am 15/07/2023, zur Hereinbringung der Forderung des (\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*), im Betrage von Euro 30.000,00, zuzüglich Zinsen und Spesen im Sinne des Aktes

pignoramento, intavolata il 29/09/2023 G.N. 5883/2, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 29/09/2023 - T.Z. 5883/2 ANMERKUNG.

Immobilienpfändungs urkunde vom 21/06/2023, zugestellt am 15/07/2023, zur Hereinbringung der Forderung des (\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*), im Betrage von Euro 30.000,00, zuzüglich Zinsen und Spesen im Sinne des Aktes

#### *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:	<b>€. 400,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>
Ulteriori avvertenze:	

### **KONDOMINIUMSPESEN / SPESE CONDOMINIALI**

Der Kondominiumsverwalter bestätigt mit Schreiben vom 24.01.2024, "dass die Kondominiumsspesen bis einschließlich 31.12.2023 von den Besitzern beglichen wurden und dass keine Restschuld für die vorhergehenden Jahre angefallen ist."

### **GESCHULDETE GEBÜHREN / ONERI IN SOSPEO**

Bei Änderungen an Verwaltungsakten können Gebühren und/oder Spesen anfallen, die zu Lasten des neuen Eigentümers gehen.

### **VERWALTUNGSSPESEN UND VERWALTUNGSVERFAHREN / SPESE PRATICHE E AMMINISTRATIVE**

Laut Angaben des Steueramtes der Gemeinde St. Martin in Passeier sind keine Verwaltungsspesen ausständig.

### **LANDESBINDUNGEN / VINCOLI PROVINCIALI**

Aus dem Grundbuchsatzug geht hervor, dass zu Lasten der gepfändeten Liegenschaften m.A. 5 und 13, B.P. 1208, K.G. St. Martin in Passeier folgende Landesbindung eingetragen sind:

- Sozialbindung laut Art. 62 des L.G. Nr. 13 vom 17.12.1998, eingetragen am 05.04.2002

Laut Auskunft der Landesabteilung "Wohnungsbau" der Autonomen Provinz Bozen sei angemerkt, dass diese abgelaufen ist. Über das genaue Prozedere der Löschung wird empfohlen, weitere Informationen beim entsprechenden Landesamt einzuholen. Es wird ein Abzug für den Aufwand für die Löschung in Abzug gebracht.

### **BEMERKUNGEN ZUR ZUWEISUNG ALS FAMILIENWOHNUNG / OSSERVAZIONE RIGUARDO L'ASSEGNAZIONE APPARTAMENTO FAMILIARE**

Es sei hier darauf hingewiesen, dass die Wohnung m.A. 5 und die Garage m.A. 13, B.P. 1208, K.G. St.Martin in Passeier als Familienwohnung zu Gunsten von \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* zugewiesen worden ist. Die Zuweisung ist im Grundbuch mit T.Zl. 9108 am 27.12.2012 einverleibt worden.

Die Hypotheken zugunsten der Autonomen Provinz Bozen sind vor der Anmerkung der Zuweisung Familienwohnung einverleibt worden und kann ihnen somit also nicht entgegengehalten werden.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 08/02/2002), intavolato il 08/02/2002 G.N. 554/2/2002

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 08/02/2002), intavolato il 08/02/2002 G.N. 554/2/2002

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **VERFÜGBARES URBANISTISCHES VOLUMEN / POTENZIALITÄ URBANISTICA**

Lt. Abänderung des Durchführungsplanes vom 16.02.2021 beträgt das bestehende Volumen auf der B.P. 1208 K.G. St. Martin in Passeier 1710m<sup>3</sup>. Die Parzellen B.P. 1208 und B.P. 1215, K.G. St Martin in Passeier haben gemeinsam eine mögliche Kubatur von 1224m<sup>3</sup>, wobei auf der B.P. 1215 noch keine Bestandskubatur vorhanden ist. Allein die Kubatur der B.P. 1208 übersteigt die mögliche Kubatur um 486m<sup>3</sup>. Im gesamten Gebiet des Durchführungsplanes sind noch 1984m<sup>3</sup> zuweisbar. Über das genaue Verfahren muss der Käufer bei der Gemeinde St. Martin in Passeier selbst Informationen einholen.

Laut Bauamt der Gemeinde St. Martin in Passeier beträgt das urbanistische Volumen der Bp. 1208 laut Variante-Projekt (Endstand – laut damaliger Berechnungsmethode) 1.689,41 m<sup>3</sup> / laut letzter Abänderung des Durchführungsplanes sind auf dem betreffenden Baulos 1710 m<sup>3</sup> zulässig.

### **URBANISTISCHE ÜBERTRETUNGEN / ILLECITI URBANISTICI**

Laut dem Bauamt der Gemeinde St. Martin in Passeier sind keine Bauvergehen bekannt.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia N. **37/1999**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Abbruch und Wiederaufbau des Wohnhauses auf Bp 62, Gp 98/1, K.G. St. Martin in Passeier, rilasciata il 26/04/1999 con il n. 37/1999 di protocollo

Concessione edilizia N. **1/2001**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante: Abbruch und Wiederaufbau des Wohnhauses auf Bp. 62, Gp. 98/1, K.G. St. Martin in Passeier, rilasciata il 17/01/2001 con il n. 1/2001 di protocollo, agibilità del 19/01/2001 con il n. 3/2001 di protocollo.

Teilbenutzungsgenehmigung. Ausgenommen sind die Parkplätze einschließlich der Stützmauer im Bereich des Prantacherweges auf Gp. 98/1 bzw. jetzt Bp. 1208 - K.G. St. Martin in Passeier, welche gemäß Auflage der Baukonzessionen Nr. 37 vom 26.04.1999 und Nr. 1 vom 17.01.2001 zu realisieren sind und zwar laut oben angeführter Erklärung vom 15.01.2001 im Frühjahr 2001.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Durchführungsbestimmungen zum Bauleitplan vigente, in forza di delibera Dekret Nr. 13111 vom 11.08.2020 - Harmonisierung, l'immobile ricade in zona Wohnbauzone A1 - Historischer Ortskern. Norme tecniche di attuazione ed indici: Diese Wohnbauzone umfasst die Flächen, welche einen Siedlungsbereich von geschichtlichem und künstlerischem Wert darstellen und auf Grund ihrer architektonischen, typologischen und morphologischen Eigenart ein Ensemble bilden. Für die im Flächenwidmungsplan graphisch eigens abgegrenzte Zone muss ein Wiedergewinnungsplan erstellt werden. Es gilt folgende Bauvorschrift: - Die höchstzulässige Baumassendichte beträgt 3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. Die Festsetzung der übrigen Vorschriften und insbesondere die Verteilung der Baumasse auf die einzelnen

Grundstücke erfolgt im jeweiligen Wiedergewinnungsplan.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

**8.0 CONFORMITÀ TAVOLARE: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SAN MARTINO IN PASSIRIA VIA DEL BERSAGLIO / SCHIESSSTANDWEG 5

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SAN MARTINO IN PASSIRIA Via del Bersaglio / Schießstandweg 5, della superficie commerciale di **79,24** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**B.E. 5 und 13, m.A. 5 und 13, B.P. 1208, K.G. St. Martin in Passeier, Schießstandweg 5, 39010 St. Martin in Passeier (BZ)**

Bei der gepfändeten Liegenschaft handelt es sich um eine Wohnung mit einem Keller und einer Pkw-Garage in einem Mehrfamilienwohnhaus in St. Martin in Passeier. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines insgesamt vier-/fünfstöckigen Gebäudes (KG, EG, OG1, OG2 und DG). Das Gebäude besteht aus zwei zusammenhängenden Blöcken, von denen der kleinere vierstöckig ist. Dieser Teil des Gebäudes hat kein Dachgeschoss. Die oberen Stockwerke sind über ein zentrales Treppenhaus miteinander verbunden. Das Kellergeschoss ist über eine außenliegende Treppe erreichbar. Alle Pkw-Garagen sind einzeln von Außen über die Gemeindestraße erreichbar.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,40-3,05. Identificazione catastale:

- C.C. 776 particella edificiale 1208 foglio 24 sub. 5 P.M. 5 partita tavolare 981 II, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 451,90 Euro, indirizzo catastale: Schießstandstraße / via del Bersaglio 5, piano: S1-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Katastereintragung Nr. B00182.001.2000; 30-11- 2000 Ersterfassung am 30-11-2000 - ERRICHTUNG  
Katasterwert im Sinne des LG Nr. 3 vom 23.04.2014 (GIS): 75.919,20 Euro; Fläche 78m<sup>2</sup>
- C.C. 776 particella edificiale 1208 foglio 24 sub. 13 P.M. 13 partita tavolare 981 II, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita 52,68 Euro, indirizzo catastale: Schießstandweg / via del Bersaglio 5, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Katastereintragung Nr. B00182.001.2000; 30-11- 2000 Ersterfassung am 30-11-2000 -



## ERRICHTUNG

Katasterwert im Sinne des LG Nr. 3 vom 23.04.2014 (GIS): 8.850,24 Euro; Fläche 16m<sup>2</sup>

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



*Makro-Übersicht (ohne Maßstab)*



*Mikro-Übersicht (ohne Maßstab)*

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

### **ART UND LAGE DER LIEGENSCHAFT / TIPOLOGIA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE**

Bei der gepfändeten Liegenschaft m.A.5 und 13, B.P. 1208, K.G. St. Martin in Passeier handelt es sich um eine Wohnung mit Keller und Pkw-Garage. Das Gebäude, in dem sich die gepfändeten Liegenschaften befinden, liegt im Zentrum des Dorfes.

### **ZUSTAND DER LIEGENSCHAFT / STATO DEGLI IMMOBILI**

Die gepfändeten Liegenschaft m.A.5 und 13, B.P. 1208, K.G. St. Martin in Passeier befinden sich zum Zeitpunkt des Lokalausweises in einem normalen Erhaltungszustand (stato di manutenzione normale). Die Einschätzung erfolgt rein aufgrund der möglichen sichtbaren Eigenschaften. Es wurden keine nähere Untersuchungen durchgeführt.

### **FLÄCHEN DER LIEGENSCHAFTEN / SUPERFICI DEGLI IMMOBILI**

Die Flächen der gepfändeten Liegenschaft m.A.5 und 13, B.P. 1208, K.G. St. Martin in Passeier werden den Plänen der genehmigten Projekte entnommen, die Übereinstimmung mit den Plänen des neuen städtischen Gebäudekatasters und des materiellen Hausteilungsplanes überprüft und mit der vorgefundenen Situation beim Lokalausweis stichprobenartig verglichen.

### **EINBINDUNG IN DAS URBANISTISCHE GEFÜGE / INQUADRAMENTO DELLA ZONA**

Das urbanistische Gefüge, in dem sich die Liegenschaften m.A.5 und 13, B.P. 1208, K.G. St. Martin in Passeier befinden, kann zusammenfassend wie folgt beschrieben werden:

- Bewohntes Gebiet im Ortskern von St. Martin in Passeier
- Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz vorhanden (SS44)
- Öffentliche Einrichtungen: Rathaus, Kindergarten, Grundschule, Mittelschule
- Wichtige Einrichtungen (z.B. Apotheke) in unmittelbarer Nähe
- Nächstes Krankenhaus: Meran
- Normaler Gesundheitsfaktor des Standortes

## **BESCHREIBUNG DES GESAMTEN GEBÄUDEKOMPLEXES / DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE**

Das Gebäude, in dem sich die gepfändeten Liegenschaften m.A.5 und 13, B.P. 1208, K.G. St. Martin in Passeier befinden, besteht aus zwei Blöcken mit verschiedenen Höhen. Der größere Block besteht, zusätzlich zum Kellergeschoss aus vier Stockwerken (EG, 1. OG, 2. OG, DG) und der kleinere aus drei Stockwerken (EG, 1. OG, 2. OG). Die oberen Stockwerke sind über ein zentrales Treppenhaus miteinander verbunden. Das Kellergeschoss ist über eine außenliegende Treppe erreichbar. Alle Pkw-Garagen sind einzeln von Außen über die Gemeindestraße erreichbar.

## **AUSRICHTUNG / ESPOSIZIONE**

Das Gebäude, in dem sich die gepfändeten Liegenschaften m.A.5 und 13, B.P. 1208, K.G. St. Martin in Passeier befinden, ist in Richtung Nord-Süd ausgerichtet. Nördlich, westlich und südlich befinden sich weitere Wohngebäude. Östlich befindet sich, höhenversetzt, die Staatstraße SS44.

Die Wohnung m.A.5 B.P. 1208, K.G. St. Martin in Passeier selbst hat folgende Ausrichtung:

- Norden: andere Wohnung
- Osten: Zufahrtsstraße und Hofraum, SS44
- Süden: Hofraum und anderes Wohnhaus
- Westen: andere Wohnung und Treppenhaus

## **ZEITRAUM DER ERRICHTUNG / EPOCA DI COSTRUZIONE**

Das Gebäude, in dem sich die gepfändeten Liegenschaften m.A.5 und 13, B.P. 1208, K.G. St. Martin in Passeier befinden ist in den Jahren 1999-2001 errichtet worden.

## **GEMEINSCHAFTLICHE ANTEILE / PERTINENZE COMUNI**

Laut Grundbuchsauzug und materieller Teilungsplan der B.P. 1208, K.G. St. Martin in Passeier sind folgende gemeinschaftlichen Anteile vorhanden:

- 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8: Kellergeschoß: Gang, Luftschacht, Erdreich; das Stiegenhaus vom Kellergeschoß bis zum 2. Stock; Erdgeschoß: Gitterrost, Hofraum, Durchgang;
- 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 u. 12: Kellergeschoß: Stiege; Erdgeschoß: Durchgang;
- 3, 5, 6, 12, 13, 14: 2. Stock: Dach;
- 1, 2, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12: auf dem Dach: das Dach;
- 1 bis 14: auf dem Dach: Zugangsschacht;

## **BESCHREIBUNG / DESCRIZIONE**

Die gepfändeten Liegenschaften können wie folgt beschrieben werden:

Es handelt sich um eine Wohnung im 1. Obergeschoss des Gebäudes B.P. 1208, K.G. St. Martin in Passeier mit einer Raumhöhe von ca. 2,55m bis - 3,05m in einem Zimmer. Im Kellergeschoss ist ein Keller und eine Pkw-Garage vorhanden. Die Wohnung hat drei Balkone, 2 Schlafzimmer, 1 Wohnzimmer, 1 Küche, 1 Badezimmer und 1 Gang.

Folgende technische Ausstattung ist vorhanden:

- Heizung: Zentralheizung mit Gas, Heizkörper in jedem Raum. Im Wohnzimmer ist ein Kachelofen vorhanden.
- Warmwasserzubereitung: Durchlauferhitzer mit Gas
- Elektroanlage 220V, unter Putz

- Trinkwasseranschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
- Schmutzwasser: Anschluss an die öffentliche Kanalisierung vorhanden

## **ANALYTISCHE BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFTEN / DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI IMMOBILI**

Unter Berücksichtigung der Art und Zusammensetzung der zu schätzenden Liegenschaften erachtet der Unterfertigte es als notwendig, die konstruktiven Eigenschaften, die Ausstattung, die Abschlüsse und die Anlagen sowie deren Erhaltungszustand zu beschreiben und zu bewerten, auch um damit mögliche Korrekturen am Schätzwert anbringen zu können.

### **Konstruktive Elemente**

- Tragende Struktur: Stahlbeton und Ziegelmauerwerk
- Interne Trennwände: Betonziegel, Ziegelmauerwerk
- Außenwände: Stahlbeton und Ziegelmauerwerk
- Decken: Fertigteilplattendecken mit Styroporfüllkörper, Hohlsteindecken
- Treppen: Stahlbeton
- Dach: Holzkonstruktion Kreuzgiebel, Eindeckung mit Dachziegeln

### **Technische Ausstattung**

- Zentralheizung mit Gas, Heizkörper in jedem Raum. Im Wohnzimmer ist ein Kachelofen vorhanden.
- Warmwasseraufbereitung: Durchlauferhitzer mit Gas
- Trinkwasseranschluss: vorhanden, öffentliche Leitung
- Schmutzwasseranschluss: vorhanden, öffentliche Leitung
- Stromanschluss: vorhanden, öffentliche Leitung

### **Eigenschaften der Abschlüsse**

- Außenabschlüsse: Holz
- Innenabschlüsse: Holz- und Sperrholztüren
- Innverkleidungen: größtenteils verputzt und weiß gemalert, Bäder mit Fliesen
- Innenböden: Fliesen im Eingang, Gang und WC, Holz in den Zimmern, Kunststoff in der Küche

### **Erhaltungszustand**

Die eingebauten technischen Anlage können nicht eingeschätzt werden, da sie nicht sichtbar sind. Zum Zeitpunkt des Lokalausgleichs waren Wasser und elektrischer Strom vorhanden.

- Böden: normal. Im Wohnzimmer mäßig, es waren starke Abnutzungsspuren sichtbar
- Wände und Decken: normal
- Abschlüsse: normal
- Elektroanlage: Original seit Errichtung.
- Wasserrohre und sanitäre Anlagen: Original seit Errichtung
- Heizanlage: normal

**Ausgehend von der obigen Einstufung, kann der Erhaltungszustand der Wohnung m.A.5 und 13, B.P. 1208, K.G. St. Martin in Passeier als normal eingestuft werden. Für Keller und Garagstellplatz kann keine Einschätzung abgegeben werden.**

CLASSE ENERGETICA:

[n.d. KWh/m<sup>2</sup>/anno]

CONSISTENZA:

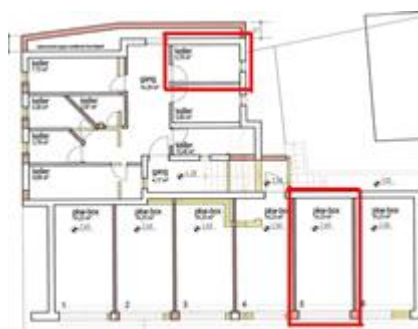
Critero di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Critero di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Diele	3,88	x	125 %	=	4,85
Bad-WC	4,90	x	125 %	=	6,13
Küche	9,08	x	125 %	=	11,35
Wohnzimmer	16,18	x	125 %	=	20,23
Balkon	6,84	x	35 %	=	2,39
Diele	2,95	x	125 %	=	3,69
Schlafzimmer	9,20	x	125 %	=	11,50
Schlafzimmer	12,03	x	125 %	=	15,04
Balkon	6,16	x	25 %	=	1,54
Balkon	3,18	x	25 %	=	0,80
Keller	5,79	x	30 %	=	1,74
<b>Totale:</b>	<b>80,19</b>				<b>79,24</b>



Grundriss Wohnung (ohne Maßstab)



Grundriss Keller und Pkw-Garage (ohne Maßstab)

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

**KRITERIEN DER SCHÄTZUNG / CRITERIO DI STIMA**

Die Ermittlung des wahrscheinlichsten Marktwertes der betroffenen Liegenschaften erfolgt unter Anwendung der Vergleichsmethode, mit Bezug auf die aktuellen Marktwerte in

vergleichbaren homogenen Zonen und unter Vergleich der zu schätzenden Objekte mit ähnlichen Liegenschaften, die analoge Eigenschaften aufweisen und unter Berücksichtigung der Eigenheiten der betroffenen Liegenschaften und zwar zum Zeitpunkt der vorliegenden Schätzung. Die Werte werden auch mit den Werten der staatlichen Agentur der Einnahmen, die auf der Internetseite des „dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Quotazioni Immobiliari OMI“ semestral veröffentlicht werden verglichen (Provvedimento Agenzia delle Entrate 27 luglio 2007, n. 2007/120811).

Für die Ermittlung des Schätzwertes werden Abzüge aufgrund des Alters, Ausrichtung und Lage der Wohnung sowie der eingetragenen Bindungen berücksichtigt. In Bezug auf die 20-jährige Sozialbindung sei angemerkt, dass diese lt. Auskunft der Landesabteilung "Wohnungsbau" der Autonomen Provinz Bozen abgelaufen ist. Über das genaue Prozedere der Löschung wird empfohlen, weitere Informationen beim entsprechenden Landesamt einzuholen. Es wird ein Abzug für den Aufwand für die Löschung in Abzug gebracht.

Auch wird ein zusätzlicher Abzug für die Zuweisung als Familienwohnung berücksichtigt. Hierzu sei angemerkt, dass die wirtschaftliche Selbstständigkeit der Söhne erst geprüft und die Löschung der Bindung verfügt werden muss.

### **VERKAUFSFLÄCHE / SUPERFICIE COMMERCIALE**

Die Verkaufsfläche der gepfändeten Liegenschaft wird berechnet, indem die Nettoflächen der Räume einer Liegenschaft mit geeigneten Koeffizienten multipliziert werden bzw. direkt die Bruttoflächen verwendet werden.

Diese Koeffizienten sind:

- Flächen der Haupt- und Nebenräume: Erhöhung um 25% der Nettofläche
- Flächen der Balkone/Terrassen: 25% der Nettofläche wenn nicht überdacht
- Flächen der Balkone/Terrassen: 35% der Nettofläche wenn überdacht (auf 3 Seiten geschlossen)
- Keller und Dachböden: 30% der Nettofläche
- Freiflächen bei alleiniger Verwendung (z.B. Privatgarten): 10% der Nettofläche
- Pkw-Garagen: 60% der Fläche

Die Nettoflächen wurden nach Überprüfung mit der Wirklichkeit von den genehmigten Projekten entnommen und Messungen vor Ort vervollständigt bzw. ergänzt.

### **DEFINITION DES EINHEITSWERTES LAUT AGENTUR DER EINNAHMEN 2007/120811 / DEFINIZIONE DEL VALORE NORMALE UNITARIO (Provvedimento AE 2007/120811)**

Die Berechnung der Werte erfolgt getrennt nach Stockwerken. Es wird der Erhaltungszustand „normal“ verwendet. Der effektive Erhaltungszustand sowie Ausrichtung usw. werden in weiterer Folge unter Anwendung von entsprechenden Faktoren berücksichtigt. Diese Berechnung wird als reine Vergleichsrechnung angeführt.

#### **Eingangsdaten:**

- Jahr-Anno: 2023, Semester 1
- Gemeinde-Comune: ST. MARTIN IN PASSEIER
- Gebiet/Zone - Fascia/Zona: Centrale/CENTRO ABITATO DEL CAPOLUOGO
- Zweckbestimmung - Destinazione: Residenziale
- Wert OMI\_max: 2300€/m<sup>2</sup>
- Wert OMI\_min: 1900-€/m<sup>2</sup>

#### **Berechnung:**

- Taglio superficie: K1 = 0,8 (perchè poco meno di 70mq)

- Livello di piano:  $K2 = 0,5$  (piano intermedio)
- $K = (K1 + 3 \times K2) / 4 = 0,575$
- $VNU = \text{Val OMI}_{\min} + (\text{Val OMI}_{\max} - \text{Val OMI}_{\min}) \times K = 2150\text{€}/\text{m}^2$  (gerundet)

#### **DEFINITION DES EINHEITSPREISES GEMÄSS MARKTWERT / DEFINIZIONE DEL VALORE UNITARIO IN BASE AI PREZZI DI MERCATO**

Nach Anhörung von Personen, die im Bau- und Immobiliensektor im entsprechenden Gebiet tätig sind, und unter Berücksichtigung der Werte für vergleichbare Liegenschaften kann der Marktwert für Liegenschaften in derartiger Lage und in neuem Zustand mit etwa  $3.500\text{€}/\text{m}^2$  -  $4.000\text{€}/\text{m}^2$  angenommen werden.

#### **DEFINITION DES EINHEITSPREISES / DEFINIZIONE DEL VALORE UNITARIO**

Dies vorausgeschickt und unter Berücksichtigung der derzeitigen Marktsituation, wird der Einheitspreis mit  $3.750\text{€}/\text{m}^2$  angenommen.

#### **BERECHNUNG DES SCHÄTZWERTES / CALCOLO DEL VALORE DI STIMA**

Wohnung mit Keller (neu):  $79,24\text{m}^2 \times 3.750 \text{€}/\text{m}^2 = 297.000 \text{€}$  (gerundet)

Pkw-Garage:  $35.000 \text{€}$

Summe:  $332.000 \text{€}$

#### **CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore a corpo: **332.000,00**

#### **DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:**

<b>descrizione</b>	<b>importo</b>
Alter (2001-2024=23a) = 16,5%	-54.780,00
Ausrichtung und Lage = $0,95 = 5\%$	-16.600,00
Abzug weil Zuweisung als Familienwohnung	-16.600,00
Abzug wegen Löschung Sozialbindung	-1.000,00

#### **RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 243.020,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 121.510,00**

## **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Die Ermittlung des wahrscheinlichsten Marktwertes der betroffenen Liegenschaften erfolgt unter Anwendung der Vergleichsmethode, mit Bezug auf die aktuellen Marktwerte in vergleichbaren homogenen Zonen und unter Vergleich der zu schätzenden Objekte mit ähnlichen Liegenschaften, die analoge Eigenschaften aufweisen und unter Berücksichtigung der Eigenheiten der betroffenen Liegenschaften und zwar zum Zeitpunkt der vorliegenden Schätzung.

Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt nach objektiver und überlegter Bewertung und Berücksichtigung der vorher angeführten Auslegungen für die Festsetzung des wahrscheinlichsten Marktwertes.

**Für den Fall, dass die gesamte Liegenschaft, und nicht "nur" die ungeteilte Hälfte versteigert wird, ergibt sich der Schätzpreis für die Versteigerung wie folgt:**

- Schätzwert: 332.000,00 €
- Abzug Alter: -54.780,00€
- Abzug Ausrichtung: -16.600,00€
- Abzug Sozialbindung: - 1.000,00€
- Abzug Familienwohnung: - 16.600,00€
- **Marktwert: 243.020,00€**
- Abzug 15%: -36.453,00€
- Abzug Notarspesen: -500,00€
- Rundung: -67,00€
- **WERT FÜR DIE VERSTEIGERUNG DER GESAMTEN UNGETEILTEN LIEGENSCHAFTEN: 206.000,00€**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Meran (BZ), ufficio del registro di Meran (BZ), ufficio tecnico di St. Martin in Passeier, agenzie: locali del posto, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate (OMI)

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	79,24	0,00	243.020,00	121.510,00
				<b>243.020,00 €</b>	<b>121.510,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

**Die gepfändeten Liegenschaften m.A. 5, 13, B.P. 1208, K.G. St. Martin in Passeier sind nicht einfach teilbar. Eine Abtrennung des Garagenstellplatzes erscheinen aufgrund der bewerteten Gesamtsituation nicht vorteilhaft für**

**die Versteigerung. Aus diesem Grund werden sämtliche Einheiten in einem einzigen Los berücksichtigt.**

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: €. 121.510,00

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** 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: €. 18.226,50  
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00  
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 500,00  
Riduzione per arrotondamento: €. 3,50  
**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 102.780,00

data 15/02/2024

il tecnico incaricato  
Michael ABLER