



TRIBUNALE ORDINARIO - BOLZANO - BOZEN

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

81/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ORESTE SILLER

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Massimiliano Segarizzi

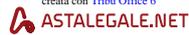
CUSTODE:

Avv. Stephan Vale

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/02/2025

creata con Tribu Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Valentino Andriolo

CF:NDRVNT64E20A952X

con studio in BOLZANO (BZ) Via Cassa di Risparmio 20

telefono: 04711533289

email: info@studio-andriolo.it

PEC: valentino.andriolo@archworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BOLZANO - BOZEN - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 81/2024

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A Baita a CALDARO STRADA DEL VINO PASSO MENDOLA, della superficie commerciale di **37,00** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 56 anni, di cui 24 restanti

QUOTA INTERA (1/1) – DIRITTO SUPERFICIARIO FINO AL 2049 DI UNA BAITA SUL PASSO DELLA MENDOLA DI 37 mq COMMERCIALI

Proprietà superficiaria fino al 2049 di una baita di montagna di 37 mq commerciali sul Passo della Mendola (Bz)
Il contratto è vincolato al possesso della residenza del soggetto proprietario nel Comune di Caldaro

Tipologia ed ubicazione.

Oggetto della presente è una baita situata nel comune di Caldaro, sul Passo della Mendola nelle immediate vicinanze della stazione di arrivo della funicolare e al limite del confine trentino. Trattasi di proprietà superficiaria, con estensione fino al 2049. L'immobile, interamente realizzato in legno e ben conservato, è inserito nel contesto boschivo posto sul versante orientale della Mendola. Il sito è caratterizzato dalla presenza di molteplici baite per la villeggiatura.

Località e inquadramento della zona

Il Passo della Mendola è una sella posta tra il Monte Penegal a Nord e il Monte Roen a Sud, il valico alpino è situato a 1363 m.s.l.m. ed è attraversato dalla strada statale 42 del Tonale e della Mendola, si trova al confine tra le province di Trento e Bolzano. Il Passo mette in comunicazione l'alta Val di con con la Valle dell'Adige. Partendo da Bolzano, il passo Mendola è raggiungibile dai paesi di Caldaro e Appiano Sulla Strada del Vino dalla strada statale oppure con la funicolare della Mendola, considerata ancor'oggi una delle più ripide d'Europa.

Descrizione generale del complesso immobiliare

L'immobile a destinazione residenziale, si trova sui prati verdi di Passo della Mendola, posti ad Est della stazione a monte della cremagliera della Mendola. L'area è caratterizzata dalla presenza di molteplici malghe/baite, ove diversi cittadini di Caldaro ed Appiano possiedono piccole casette, per il soggiorno estivo o i fine settimana. Tra queste è presente l'immobile oggetto della presente stima, identificato catastalmente con proprietà superficiaria Ped.1809 nel comune catastale di Caldaro. La baita, si compone di un piano terra ed un sottotetto, collegato da scala interna ma non abitabile. La struttura risulta interamente realizzata in legno con sistema "Block House", ovvero una soluzione massiva che prevede la sovrapposizione di elementi lignei pesanti; nel caso specifico travi in legno massiccio a sezione quadra/rettangolare, sagomati per favorirne l'incastro.

Secondo quanto riportato nella sezione di progetto, il fabbricato insiste su una pesante sottostruttura lignea tra le quali è posto un vespaio.

L'immobile ha copertura a falde con struttura portante in legno e rivestimento in tegole; lattonomie in acciaio zincato preverniciato testa di moro.

I Serramenti esterni sono in legno di abete tinta naturale e sistema oscurante a persiane, anch'esse in legno a stecche verticali. L'immobile si presenta in buono stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2.20 m. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1809 sub. - (catasto fabbricati), sezione urbana 621, scheda -, categoria A/11, classe 1, consistenza 28 mq, rendita 82,63 Euro, indirizzo catastale: PASSO MENDOLA, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione n. 336.001.2000, 17-05-20000 in atti dal 17-05-2000; sost. nr. mappale, rett. tipo frazionamento - variazione d'ufficio PROPRIETA' SUPERFICIARIA
- C.C. 621 particella edificiale 1809 foglio 7 partita tavolare 5804/II, categoria A/11, classe 0, consistenza 34 mq, indirizzo catastale: PASSO MENDOLA, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , PROPRIETA' SUPERFICIARIA

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1993.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	37,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 323.592,99
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 291.233,69
Data della valutazione:	13/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

A seguito di richiesta avanzata all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Bolzano, la stessa in data 12/11/2024 comunica che dalle risultanze della banca dati a loro disposizione, a carico dell'immobile contraddistinto con P.ed. 1809 Diritto di Superficie in C.C. Caldaro, non risultano contratti di locazione registrati negli ultimi dieci anni.

Il Contratto per il diritto di superficie è condizionato al vincolo della residenza nel Comune di Caldaro

In data 23.10.2024 è stato effettuato regolare sopralluogo c/o gli immobili oggetto della presente stima. L'accesso agli atti ed il reperimento della documentazione peritale si è svolto nel periodo compreso tra i mesi di ottobre e novembre 2024. E' stato possibile accedere all'interno e all'esterno dell'immobile al fine di poter valutarne le caratteristiche costruttive e di manutenzione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le informazioni riportate nel presente paragrafo sono da ritenersi indicative, in quanto riassuntive rispetto a quelle realmente iscritte. Per motivi legati all'esposizione vengono tralasciate le informazioni ritenute non utili al fine della valutazione. Per ogni eventuale altro dettaglio si rimanda all'estratto tavolare allegato.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, intavolata il 20/08/2024 a Bolzano G.N. 1141/8, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di pignoramento immobiliare notificato il 03.08.2024.

20/08/2024 - G.N. 1141/8 ANNOTAZIONE atto di pignoramento immobiliare notificato il 03.08.2024 a garanzia del credito pari ad EUR 12.588,73 di Siller Oreste, SLLRST59E29A952E, nato a Bolzano il 29.05.1959, da versare sulle coordinate bancarie del Fondo Pensione Laborfonds (c.f. 94062990216) in persona del Presidente p.t., con sede in Bolzano, oltre la somma di EUR 344,36 per le spese di redazione del precetto, ai sensi del titolo

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:

G.N. 730/1 del 08/07/1993 - EVIDENZA DIRITTO DI SUPERFICIE
La Ped. 1809 insiste sulla p.ed. 1538 quale diritto di superficie fino al 31.12.2049
riguarda: p.ed. 1809
riguarda: p.ed. 1538

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Proprietà superficaria (dal 30/12/2020), intavolato il 27/05/2016 a Caldaro G.N. 850/3.
Proprietà superficaria Certificato di eredità d.d. 02/05/2016 - 30/12/2020 - G.N. 1858/1 Contratto d.d. 17/12/2020. Il contratto è condizionato al vincolo della residenza nel Comune di Caldaro

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 136, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione con ricostruzione di una baita, rilasciata il 23/07/1993 con il n. 136 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Urbanistico Comunale vigente, in forza di delibera Comune di Caldaro sulla Strada del Vino - approvazione: Decreto n. 2107 del 18.02.2020 - Armonizzazione, l'immobile ricade in zona Bosco. Norme tecniche di attuazione ed indici: Norme di attuazione al piano urbanistico comunale: Art.3 Bosco - Abrogato con DGP n. 913 del 26/10/2021 - Piano paesaggistico

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

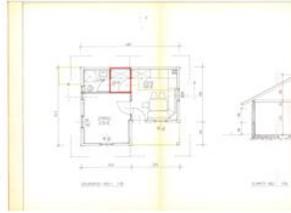
Sono state rilevate le seguenti difformità: Sul prospetto Est è presente una finestra nel sottotetto, non risultante dai prospetti autorizzati dal Comune di Caldaro in data 23.07.1993. Si rileva dall'esterno un prolungamento dell'edificio sul lato Ovest, si presume si possa trattare di un locale adibito a legnaia/magazzino. Il locale non è comunicante con l'abitazione, l'accesso avviene direttamente dall'esterno. Il locale è risultato, al momento del sopralluogo, inaccessibile in quanto la porta è risultata bloccata da materiale depositato a ridosso della stessa. Si evidenzia inoltre che la possibilità di regolarizzare o meno quanto riscontrato, risulta difficile. Trattasi infatti di diritto superficario a carattere "temporaneo", a carico del demanio. Pertanto le difformità riscontrate sussistono su superfici demaniali.
L'immobile risulta .



Lato Sud_rilevato



Lato Nord_rilevato



Planimetria piano terra autorizzata



Prospetto Est rilevato



Prospetto Est autorizzato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale riporta uno stato dei luoghi antecedente alla concessione edilizia n. 136 del 23/07/1993

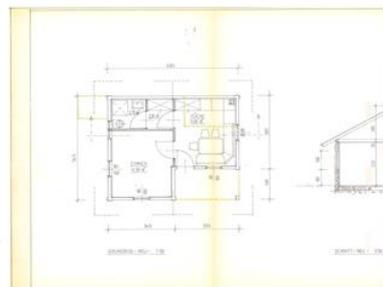
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale: €1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: Conformità tavolare)

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CALDARO STRADA DEL VINO PASSO MENDOLA

BAITA

DI CUI AL PUNTO A

Baita a CALDARO STRADA DEL VINO PASSO MENDOLA, della superficie commerciale di **37,00** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie (*** DATO

OSCURATO ***) per 56 anni, di cui 24 restanti

QUOTA INTERA (1/1) – DIRITTO SUPERFICIARIO FINO AL 2049 DI UNA BAITA SUL PASSO DELLA MENDOLA DI 37 mq COMMERCIALI

Proprietà superficiaria fino al 2049 di una baita di montagna di 37 mq commerciali sul Passo della Mendola (Bz)

Il contratto è vincolato al possesso della residenza del soggetto proprietario nel Comune di Caldaro

Tipologia ed ubicazione.

Oggetto della presente è una baita situata nel comune di Caldaro, sul Passo della Mendola nelle immediate vicinanze della stazione di arrivo della funicolare e al limite del confine trentino. Trattasi di proprietà superficiaria, con estensione fino al 2049. L'immobile, interamente realizzato in legno e ben conservato, è inserito nel contesto boschivo posto sul versante orientale della Mendola. Il sito è caratterizzato dalla presenza di molteplici baite per la villeggiatura.

Località e inquadramento della zona

Il Passo della Mendola è una sella posta tra il Monte Penegal a Nord e il Monte Roen a Sud, il valico alpino è situato a 1363 m.s.l.m. ed è attraversato dalla strada statale 42 del Tonale e della Mendola, si trova al confine tra le province di Trento e Bolzano. Il Passo mette in comunicazione l'alta Val di con con la Valle dell'Adige.

Partendo da Bolzano, il passo Mendola è raggiungibile dai paesi di Caldaro e Appiano Sulla Strada del Vino dalla strada statale oppure con la funicolare della Mendola, considerata ancor'oggi una delle più ripide d'Europa.

Descrizione generale del complesso immobiliare

L'immobile a destinazione residenziale, si trova sui prati verdi di Passo della Mendola, posti ad Est della stazione a monte della cremagliera della Mendola. L'area è caratterizzata dalla presenza di molteplici malghe/baite, ove diversi cittadini di Caldaro ed Appiano possiedono piccole casette, per il soggiorno estivo o i fine settimana.

Tra queste è presente l'immobile oggetto della presente stima, identificato catastalmente con proprietà superficiaria Ped.1809 nel comune catastale di Caldaro. La baita, si compone di un piano terra ed un sottotetto, collegato da scala interna ma non abitabile. La struttura risulta interamente realizzata in legno con sistema "Block House", ovvero una soluzione massiva che prevede la sovrapposizione di elementi lignei pesanti; nel caso specifico travi in legno massiccio a sezione quadra/rettangolare, sagomati per favorirne l'incastro.

Secondo quanto riportato nella sezione di progetto, il fabbricato insiste su una pesante sottostruttura lignea tra le quali è posto un vespaio.

L'immobile ha copertura a falde con struttura portante in legno e rivestimento in tegole; lattonerie in acciaio zincato preverniciato testa di moro.

I Serramenti esterni sono in legno di abete tinta naturale e sistema oscurante a persiane, anch'esse in legno a stecche verticali. L'immobile si presenta in buono stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2.20 m. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1809 sub. - (catasto fabbricati), sezione urbana 621, scheda -, categoria A/11, classe 1, consistenza 28 mq, rendita 82,63 Euro, indirizzo catastale: PASSO MENDOLA, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione n. 336.001.2000, 17-05-20000 in atti dal 17-05-2000; sost. nr. mappale, rett. tipo frazionamento - variazione d'ufficio PROPRIETA' SUPERFICIARIA
- C.C. 621 particella edificiale 1809 foglio 7 partita tavolare 5804/II, categoria A/11, classe 0, consistenza 34 mq, indirizzo catastale: PASSO MENDOLA, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** PROPRIETA' SUPERFICIARIA

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1993.



Esterno_01



Esterno_02



Esterno_03



Interno_01



Interno_02



Interno_03

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Bolzano). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Passo della Mendola.



SERVIZI

negozi al dettaglio
parco giochi

ottimo ★★★★★★★★
eccellente ★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 300 m
autobus distante 300 m

eccellente ★★★★★★★★
eccellente ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'area su cui insiste il fabbricato oggetto della presente stima è raggiungibile con le autovetture, giungendo al Passo Mendola ed imboccando dalla via Campi da Golf, la stradina posta in adiacenza al parcheggio della funicolare sul lato Ovest. La strada si presenta inizialmente asfaltata, per poi divenire, dopo la stazione della funicolare, una strada forestale sterrata. La strada attraversa il bosco e collega tutte le strutture presenti sull'altopiano. Il sito su cui sorge la Ped. 1809 si presenta come prato in posizione rialzata rispetto al piano stradale, il muretto di contenimento è realizzato in pietra con recinzione superiore in legno. Sul piano strada è presente una pista da bocce/birilli, dimessa per il periodo invernale, ricoperta dunque di foglie. Ai lati si trovano: sul lato Sud uno spiazzo pianeggiante pavimentato parzialmente in lastre di porfido e prato, dove sono presenti una griglia ed un lavandino incassati all'interno di una struttura in muratura e rivestita in porfido. Sul lato Nord, un ulteriore spiazzo pianeggiante, questa volta pavimentato con ghiaia lavata, ove è presente un gazebo con tavoli e panche in legno.

Si accede alla baita sul lato Est, percorrendo un piccolo terrazzo con recinzione in legno, dove si trovano un tavolo ed una panca in legno, l'ingresso è costituito da una porta in legno massiccio di tipo tradizionale. Gli interni si compongono di una cucina con tavolo e panca in legno, una stanza da letto, una doccia-wc ed un anti-wc/ripostiglio. Da quest'ultimo è possibile accedere al sottotetto mediante una scala in legno retrattile. Tutti gli ambienti si presentano in buono stato di conservazione, così come le porte interne, i pavimenti e i serramenti esterni. L'immobile è dotato di corrente elettrica, con contatore esterno e scarichi fognari. Il fabbricato ha una superficie lorda di 37 mq.

Identificazione tavolare

Ped. 1809 - P.T. 5804/II C.C. Caldaro

Consistenza come risultante dal foglio A1 della partita tavolare.

Particella: Ped. 1809 >-----< - Qualità: Proprietà superficciaria - Classe 0 - Superficie 34 m2 - R.Domenicale - Euro - R.Agrario - Euro

Consistenza come risultante dal foglio A2 della partita tavolare.

08/07/1993 - G.N. 730/1 - EVIDENZA DIRITTO DI SUPERFICIE

La p.ed. 1809 insiste sulla Ped. 1538 quale diritto di superficie fino al 31.12.2049

Identificazione catastale:

C.C. 621 (Caldaro) particella edificiale 1809 sub. - PM. - cat A/11 classe 1, Superficie 28 m2



Pista bocce/birilli



Esterno lato Sud



Anti-wc / Sgabuzzino



Sottotetto



Quadro elettrico



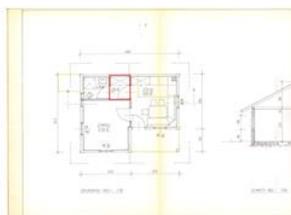
Superfazione

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Proprietà superficaria per rimanenti 24 anni - P.ed. 1809 C.C. caldaro	37,00	x	100 %	=	37,00
Totale:	37,00				37,00



Planimetria Piano Terra

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Determinazione del valore di mercato

Il valore di mercato viene desunto dall'analisi del mercato immobiliare corrente e relativo a beni aventi simili caratteristiche e ricadenti nella medesima zona geografica. Si è proceduto all'interrogazione dei provider addetti alle prenotazioni di Chalet posti nelle immediate vicinanze aventi caratteristiche costruttive e dimensionali similari. Sebbene le finiture di particolare pregio che contraddistinguono gli Chalet opzionati non siano assimilabili con il bene oggetto della presente stima, le caratteristiche e la collocazione del bene sono sicuramente similari; ai prezzi assunti sono pertanto stati apportati gli opportuni coefficienti correttivi.

Riferimento: immobile denominato "Chalet xxxxx", posto a circa 100 m dalla P.ed.1809 di cui alla presente, quotato a €/notte 349,00, corrispondente a €/settimana 2.443,00. (Fonte: Agoda)

Prezzo adeguato e parametrizzato all'immobile oggetto di stima: €/settimana 2.000,00

Mesi di pieno utilizzo stimati: 6, da aprile a settembre, pari a 24 settimane annue.

Criterio di stima:

Si procede al calcolo del valore complessivo del diritto di superficie per l'intero periodo 1993 - 2049 = 56 anni (GN. 730/1 del 07/07/93)

$$Vds = R \times (qn - 1) / (r \times qn)$$

* N.B. n è indice di potenza

Vds = Valore diritto superficario

R1= reddito lordo

R= reddito medio annuo ritraibile dall'imponibile, ritraibile dall'immobile al netto del canone di affitto

n = durata complessiva in anni del diritto di superficie: 56 anni

$$q n = (1+r)^n = 15,37$$

* N.B. n è indice di potenza

r = saggio di sconto commerciale medio ordinario: 5%

$$R1 = 1.700 \text{ €/settimana} \times 24 \text{ settimane} = \text{€/anno } 40.800,00$$

$$\text{Canone annuale} = \text{€ } 246,50 \text{ (vedi contratto G.N. 1858/2020)}$$

$$R = (R1 - C.a.) = (40.800,00 - 246,50) = \text{€ } 40.553,50$$

$$Vds = 40.553,50 \times 14,370 / 0,769 = 758.300,32 \text{ €}$$

Il prezzo determinato rappresenta il valore del diritto superficario illimitato. In considerazione della scadenza del presente diritto reale fissata al 31/12/2049, la somma va parametrizzata alla relativa scadenza.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

758.300,32

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Attestato di Prestazione Energetica	-450,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€ 757.850,32

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

€ 324.792,99

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di mercato viene desunto dall'analisi del mercato immobiliare corrente e relativo a beni aventi simili caratteristiche e ricadenti nella medesima zona geografica.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Caldaro, ufficio del registro di Caldaro, ufficio tecnico di Comune di Caldaro S.S.V., agenzie: Guida Casa Abitare Alto Adige, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare, ed inoltre: Agenzia delle Entrate

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	Baita	37,00	0,00	757.850,32	324.792,99
				757.850,32 €	324.792,99 €

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

€. 1.200,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 323.592,99

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:

€. 32.359,30

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 291.233,69

TRIBUNALE ORDINARIO - BOLZANO - BOZEN - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 81/2024

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a CALDARO STRADA DEL VINO VIA POZZO 42, della superficie commerciale di **100,00** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

QUOTA INTERA (1/1) NUDA PROPRIETA' - DI UN APPARTAMENTO A CALDARO S.S.V. CON CANTINA E N.2 POSTI AUTO - SUSSITE USUFRUTTO TEMPORANEO PER RIMANENTI 3 ANNI

Appartamento al piano seminterrato di 100 m2 con cantina e n.2 posti auto a Caldaro S.S.V. (Bz) - Via Pozzo n.42. - Sussiste usufrutto temporaneo per rimanenti 3 anni (fino al 07/08/2027)

Tipologia ed ubicazione.

Oggetto della presente è un appartamento posto al piano seminterrato di un edificio residenziale costituito da n.7 appartamenti, situato nel Comune di Caldaro Sulla Strada del Vino (Bz), in via Pozzo n. 42. Il lotto comprende un'unità abitativa, una cantina e n.2 posti auto di cui 1 coperto ed uno scoperto. Il bene si trova all'estremità ovest del Comune di Caldaro, in zona di centro storico.

Località e inquadramento della zona

Caldaro sulla Strada del Vino è un comune altoatesino situato a circa 15 km di distanza dal capoluogo provinciale di Bolzano. Il comune si trova nell'Oltradige ed è interposto tra i comuni di Appiano a Nord e Termeno sulla Strada del Vino a Sud, si colloca ai piedi della Mendola accanto al bosco di Monticolo. Nel territorio comunale si trova il lago di Caldaro, meta turistica molto ambita soprattutto nei mesi primaverili ed estivi. Il lago, grazie alla sua ventosità è frequentato da sportivi praticanti la vela ed il Windsurf. Il lago è lo specchio d'acqua più esteso dell'Alto Adige e raggiunge una profondità massima di 6 metri. Il Comune di Caldaro si colloca, dal punto di vista economico, tra i principali produttori di vino dell'Alto Adige, ad esso si lega un consistente flusso turistico.

Descrizione generale del complesso immobiliare

L'edificio ospitante gli immobili oggetto della presente stima, si trova in via Pozzo al civico n.42 nel Comune di Caldaro sulla Strada del Vino, a poche decine di metri dalla Chiesetta di S. Rocco.

L'edificio si compone di 4 piani di cui 3 fuori terra ed un piano interrato (seminterrato).

Il fabbricato è relativamente recente ed è stato oggetto di un importante intervento edilizio di demo-ricostruzione con risanamento di una preesistenza, il cui certificato di agibilità è stato rilasciato dal Comune di Caldaro in data 23/09/1999.

Via Pozzo è situata all'estremità Ovest del centro storico del paese di Caldaro, ai piedi della Mendola, nelle immediate vicinanze della frazione di Villa di Mezzo.

Il tratto della via ove si colloca l'accesso al fabbricato si distingue per la presenza di n.3 edifici posti in adiacenza tra loro a Monte l'hotel "Genusshotel Das Badl", al centro un edificio residenziale caratterizzato da un'ampia arcata per l'accesso al cortile interno (pertinenziale al fabbricato oggetto di stima), a valle la Ped. 116/1.

L'accesso al civico n. 42 è garantito da 3 distinti lati dell'edificio. A Nord-Est all'imbocco della via Pozzo dalla via Pfluss, è presente la rampa di ingresso ai garages e ai posti auto interrati; sul lato Nord da un'ampia arcata si può raggiungere il cortile interno e l'ingresso condominiale. All'interno del cortile sono presenti 7 posti auto scoperti e n.2 box auto, tutti facenti parte del compendio immobiliare oggetto della presente stima. Il cortile si estende lungo l'intero lato Sud del lotto, con collegamento al tratto ovest della via Pozzo dove si trova il 3 ed ultimo ingresso.

Si accede al civico 42, percorrendo un breve porticco ed entrando dal portoncino in legno massiccio, con specchiature laterali dotato di elettroserratura.

L'edificio è realizzato con struttura portante in c.a. e tamponamenti in laterizio, il tetto è a falde con struttura portante in legno e rivestimento in tegole.

Le facciate sono rifinite ad intonaco e tinteggiate di colore bianco, serramenti esterni in legno con sistemi oscuranti a persiane di legno. Il vano scale pavimentato in pietra naturale (granito) di colore scuro, come il parapetto interamente realizzato in ferro lavorato, verniciato di colore nero con piccoli inserti di colore oro.

Esternamente l'edificio si presenta in buono stato conservativo, si rileva che lungo il lato stradale (lato Nord) per un'altezza di ca. 50 cm, la base del fabbricato mancante di una zoccolatura di rivestimento, presenta una colorazione più scura della facciata, dovuta alla prolungata esposizione della muratura agli agenti atmosferici. Non si rilevano rigonfiamenti o distacchi importanti di intonaco.

Le tubazioni del gas metano in facciata, sono da riverniciare in quanto lo smalto impiegato si presuppone non fosse idoneo alla tipologia del supporto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, interno 1, ha un'altezza interna di 2.95 m. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 116/1 sub. 10 (catasto fabbricati), sezione urbana 621, categoria A/2, classe 1, consistenza 100 mq, rendita 482,89 Euro, indirizzo catastale: VIA POZZO N. 42, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
FLORIAN SONIA - Usufruttuaria dal 07/08/2017 per 10 anni
- C.C. 621 particella edificiale 116/1 foglio 38 P.M. 1 partita tavolare 6237/II, indirizzo catastale: VIA POZZO N.42, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
FLORIAN SONIA - Usufruttuaria dal 07/08/2017 per 10 anni

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1999.

B posto auto a CALDARO STRADA DEL VINO VIA POZZO 42, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

QUOTA INTERA (1/1) NUDA PROPRIETA' - DI UN APPARTAMENTO A CALDARO S.S.V. CON CANTINA E N.2 POSTI AUTO - SUSSITE USUFRUTTO TEMPORANEO PER RIMANENTI 3 ANNI

Appartamento al piano seminterrato di 100 m2 con cantina e n.2 posti auto a Caldaro S.S.V. (Bz) - Via Pozzo n.42. - Sussiste usufrutto temporaneo per rimanenti 3 anni (fino al 07/08/2027)

Tipologia ed ubicazione.

Oggetto della presente è un posto auto coperto situato al piano seminterrato di un edificio residenziale costituito da n.7 appartamenti, nel Comune di Caldaro Sulla Strada del Vino (Bz), in via Pozzo n. 42. Il lotto comprende un'unità abitativa, una cantina e n.2 posti auto di cui 1 coperto ed uno scoperto. Il bene si trova all'estremità ovest del Comune di Caldaro, in zona di centro storico.

Località e inquadramento della zona

Caldaro sulla Strada del Vino è un comune altoatesino situato a circa 15 km di distanza dal capoluogo provinciale di Bolzano. Il comune si trova nell'Oltradige ed è interposto tra i comuni di Appiano a Nord e Termeno sulla Strada del Vino a Sud, si colloca ai piedi della Mendola accanto al bosco di Monticolo.

Nel territorio comunale si trova il lago di Caldaro, meta turistica molto ambita soprattutto nei mesi primaverili ed estivi. Il lago, grazie alla sua ventosità è frequentato da sportivi praticanti la vela ed il Windsurf. Il lago è lo specchio d'acqua più esteso dell'Alto Adige e raggiunge una profondità massima di 6 metri.

Il Comune di Caldaro si colloca, dal punto di vista economico, tra i principali produttori di vino dell'Alto Adige, ad esso si lega un consistente flusso turistico.

Descrizione generale del complesso immobiliare

L'edificio ospitante gli immobili oggetto della presente stima, si trova in via Pozzo al civico n.42 nel Comune di Caldaro sulla Strada del Vino, a poche decine di metri dalla Chiesetta di S. Rocco.

L'edificio si compone di 4 piani di cui 3 fuori terra ed un piano interrato (seminterrato).

Il fabbricato è relativamente recente ed è stato oggetto di un importante intervento edilizio di demo-ricostruzione con risanamento di una preesistenza, il cui certificato di agibilità è stato rilasciato dal Comune di Caldaro in data 23/09/1999.

Via Pozzo è situata all'estremità Ovest del centro storico del paese di Caldaro, ai piedi della Mendola, nelle immediate vicinanze della frazione di Villa di Mezzo.

Il tratto della via ove si colloca l'accesso al fabbricato si distingue per la presenza di n.3 edifici posti in adiacenza tra loro a Monte l'hotel "Genusshotel Das Badl", al

centro un edificio residenziale caratterizzato da un'ampia arcata per l'accesso al cortile interno (pertinenziale al fabbricato oggetto di stima), a valle la Ped. 116/1. L'accesso al civico n. 42 è garantito da 3 distinti lati dell'edificio. A Nord-Est all'imbocco della via Pozzo dalla via Pfluss, è presente la rampa di ingresso ai garages e ai posti auto interrati; sul lato Nord da un'ampia arcata si può raggiungere il cortile interno e l'ingresso condominiale. All'interno del cortile sono presenti 7 posti auto scoperti e n.2 box auto, tutti facenti parte del compendio immobiliare oggetto della presente stima. Il cortile si estende lungo l'intero lato Sud del lotto, con collegamento al tratto ovest della via Pozzo dove si trova il 3 ed ultimo ingresso.

Si accede al civico 42, percorrendo un breve porticato ed entrando dal portoncino in legno massiccio, con specchiature laterali dotato di elettroserratura. L'edificio è realizzato con struttura portante in c.a. e tamponamenti in laterizio, il tetto è a falde con struttura portante in legno e rivestimento in tegole. Le facciate sono rifinite ad intonaco e tinteggiate di colore bianco, serramenti esterni in legno con sistemi oscuranti a persiane di legno. Il vano scale pavimentato in pietra naturale (granito) di colore scuro, come il parapetto interamente realizzato in ferro lavorato, verniciato di colore nero con piccoli inserti di colore oro. Esternamente l'edificio si presenta in buono stato conservativo, si rileva che lungo il lato stradale (lato Nord) per un'altezza di ca. 50 cm, la base del fabbricato mancante di una zoccolatura di rivestimento, presenta una colorazione più scura della facciata, dovuta alla prolungata esposizione della muratura agli agenti atmosferici. Non si rilevano rigonfiamenti o distacchi importanti di intonaco.

Le tubazioni del gas metano in facciata, sono da riverniciare in quanto lo smalto impiegato si presuppone non fosse idoneo alla tipologia del supporto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2,95 m. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 116/1 sub. 15 (catasto fabbricati), sezione urbana 621, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 55,11 Euro, indirizzo catastale: VIA POZZO N. 42, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
FLORIAN SONIA - Usfruttuaria dal 07/08/2017 per 10 anni
- C.C. 621 particella edificiale 116/1 foglio 38 P.M. 1 partita tavolare 6237/II, indirizzo catastale: VIA POZZO N.42, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
FLORIAN SONIA - Usfruttuaria dal 07/08/2017 per 10 anni

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1999.

C posto auto a CALDARO STRADA DEL VINO VIA POZZO 42, della superficie commerciale di 13,00 mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

QUOTA INTERA (1/1) NUDA PROPRIETA' – DI UN APPARTAMENTO A CALDARO S.S.V. CON CANTINA E N.2 POSTI AUTO – SUSSITE USUFRUTTO TEMPORANEO PER RIMANENTI 3 ANNI

Appartamento al piano seminterrato di 100 m2 con cantina e n.2 posti auto a Caldaro S.S.V. (Bz) – Via Pozzo n.42. - Sussite usufrutto temporaneo per rimanenti 3 anni (fino al 07/08/2027)

Tipologia ed ubicazione.

Oggetto della presente è un posto auto scoperto situato al piano terra di un edificio residenziale costituito da n.7 appartamenti, nel Comune di Caldaro Sulla Strada del Vino (Bz), in via Pozzo n. 42. Il lotto comprende un'unità abitativa, una cantina e n.2 posti auto di cui 1 coperto ed uno scoperto. Il bene si trova all'estremità ovest del Comune di Caldaro, in zona di centro storico.

Località e inquadramento della zona

Caldaro sulla Strada del Vino è un comune altoatesino situato a circa 15 km di distanza dal capoluogo provinciale di Bolzano. Il comune si trova nell'Oltradige ed è interposto tra i comuni di Appiano a Nord e Termeno sulla Strada del Vino a Sud, si colloca ai piedi della Mendola accanto al bosco di Monticolo. Nel territorio comunale si trova il lago di Caldaro, meta turistica molto ambita soprattutto nei mesi primaverili ed estivi. Il lago, grazie alla sua vastità è frequentato da sportivi praticanti la vela ed il Windsurf. Il lago è lo specchio d'acqua più esteso dell'Alto Adige e raggiunge una profondità massima di 6 metri. Il Comune di Caldaro si colloca, dal punto di vista economico, tra i principali produttori di vino dell'Alto Adige, ad esso si lega un consistente flusso turistico.

Descrizione generale del complesso immobiliare

L'edificio ospitante gli immobili oggetto della presente stima, si trova in via Pozzo al civico n.42 nel Comune di Caldaro sulla Strada del Vino, a poche decine di metri dalla Chiesa di S. Rocco.

L'edificio si compone di 4 piani di cui 3 fuori terra ed un piano interrato (seminterrato).

Il fabbricato è relativamente recente ed è stato oggetto di un importante intervento edilizio di demo-ricostruzione con risanamento di una preesistenza, il cui certificato di agibilità è stato rilasciato dal Comune di Caldaro in data 23/09/1999.

Via Pozzo è situata all'estremità Ovest del centro storico del paese di Caldaro, ai piedi della Mendola, nelle immediate vicinanze della frazione di Villa di Mezzo.

Il tratto della via ove si colloca l'accesso al fabbricato si distingue per la presenza di n.3 edifici posti in adiacenza tra loro a Monte l'hotel "Genusshotel Das Badl", al centro un edificio residenziale caratterizzato da un'ampia arcata per l'accesso al cortile interno (pertinenziale al fabbricato oggetto di stima), a valle la Ped. 116/1.

L'accesso al civico n. 42 è garantito da 3 distinti lati dell'edificio. A Nord-Est all'imbocco della via Pozzo dalla via Pfluss, è presente la rampa di ingresso ai garages e ai posti auto interrati; sul lato Nord da un'ampia arcata si può raggiungere il cortile interno e l'ingresso condominiale. All'interno del cortile sono presenti 7 posti auto scoperti e n.2 box auto, tutti facenti parte del compendio immobiliare oggetto della presente stima. Il cortile si estende lungo l'intero lato Sud del lotto, con collegamento al tratto ovest della via Pozzo dove si trova il 3 ed ultimo ingresso.

Si accede al civico 42, percorrendo un breve porticato ed entrando dal portoncino in legno massiccio, con specchiature laterali dotato di elettroserratura.

L'edificio è realizzato con struttura portante in c.a. e tamponamenti in laterizio, il tetto è a falde con struttura portante in legno e rivestimento in tegole. Le facciate sono rifinite ad intonaco e tinteggiate di colore bianco, serramenti esterni in legno con sistemi oscuranti a persiane di legno. Il vano scale pavimentato in pietra naturale (granito) di colore scuro, come il parapetto interamente realizzato in ferro lavorato, verniciato di colore nero con piccoli inserti di colore oro.

Esternamente l'edificio si presenta in buono stato conservativo, si rileva che lungo il lato stradale (lato Nord) per un'altezza di ca. 50 cm, la base del fabbricato mancante di una zoccolatura di rivestimento, presenta una colorazione più scura della facciata, dovuta alla prolungata esposizione della muratura agli agenti atmosferici. Non si rilevano rigonfiamenti o distacchi importanti di intonaco.

Le tubazioni del gas metano in facciata, sono da riverniciare in quanto lo smalto impiegato si presuppone non fosse idoneo alla tipologia del supporto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 116/1 sub. 16 (catasto fabbricati), sezione urbana 621, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 65,13 Euro, indirizzo catastale: VIA POZZO N. 42, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
FLORIAN SONIA - Usfruttuaria dal 07/08/2017 per 10 anni
- C.C. 621 particella edificiale 116/1 foglio 38 P.M. 1 partita tavolare 6237/II, indirizzo catastale: VIA POZZO N.42, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
FLORIAN SONIA - Usfruttuaria dal 07/08/2017 per 10 anni

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	125,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 288.342,27
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 259.508,04
Data della valutazione:	13/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 3+2, stipulato il 01/08/2012, con scadenza il 01/08/2025, registrato il 23/08/2012 a Bolzano ai nn. 007417 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 6000.

A seguito di richiesta avanzata all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Bolzano, la stessa in data 12/11/2024 comunica che dalle risultanze della banca dati a loro disposizione, a carico dell'immobile contraddistinto con P.ed. 116/1 - P.M.1 in C.C. Caldaro, non risultano contratti di locazione registrati negli ultimi dieci anni, dove questi risulta essere locatore.

Tuttavia dalla documentazione fornita dal custode giudiziario emerge quanto segue:

L'immobile identificato con: C.C. Caldaro, P.T. 6237/II, P.ed. 116/1, p.m.1 (piano interrato) - risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** il cui contratto di locazione originario stipulato in data 23/08/2012, della durata di 3 anni (dal 01/08/2012 al 31/07/2015) e oggetto di proroga fino al 01/08/2023.

Il contratto risulta tuttora in corso di validità con proroga attuale fino al 01.08.2025. Detto contratto si prorogherà automaticamente di ulteriori 2 anni, salvo che l'usufruttuaria o la conduttrice non lo disdica entro fine gennaio 2025. Ulteriori proroghe saranno quindi possibili in assenza di disdetta.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le informazioni riportate nel presente capitolo sono da ritenersi indicative, in quanto riassuntive rispetto a quelle realmente iscritte negli estratti tavolari. Per motivi legati all'esposizione vengono tralasciate le informazioni ritenute non utili al fine della valutazione. Per ogni eventuale altro dettaglio si rimanda agli estratti tavolari in allegato.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

usufrutto, intavolata il 08/08/2017 a Caldaro G.N. 1272/5, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto d.d. 07/08/2017.

Intavolazione diritto di usufrutto per la durata di 10 anni. Dal 07/08/2017 per anni 10.

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:

Vincolo ventennale di locare o alienare ai sensi dell'art. 79 della L.P. 11.08.1997 n.13, intavolato il 28/02/1998 a Caldaro G.N. 324/1, contro *** DATO OSCURATO *** .

Il vincolo ventennale risulta scaduto e pertanto potrà essere presentata istanza di cancellazione

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

4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, intavolata il 20/08/2024 a Caldaro G.N. 1141/1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di pignoramento immobiliare notificato 03.08.2024.

20/08/2024 - G.N. 1141/1 ANNOTAZIONE atto di pignoramento immobiliare notificato il 03.08.2024 a garanzia del credito pari ad EUR 12.588,73 di Siller Oreste, SLLRST59E29A952E, nato a Bolzano il 29.05.1959, da versare sulle coordinate bancarie del Fondo Pensione Laborfonds (c.f. 94062990216) in persona del Presidente p.t., con sede in Bolzano, oltre la somma di EUR 344,36 per le spese di redazione del precetto, ai sensi del titolo

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:**

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Contratto dd. 07/08/2017 (dal 07/08/2017)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si evidenzia che l'immobile identificato con P.ed. 116/1 in C.C. Caldaro, rientra nella scheda n.29 per la tutela degli Insiemi. Per la suddetta zona sono previsti i seguenti vincoli:

- Per i regolamenti urbanistici e obblighi di tutela esistenti per il centro storico di zona A1 San Antonio Pozzo: Ristrutturazione completa o demolizione con ricostruzione.
- Misure di tutela: Mantenimento della sagoma dell'edificio esistente.
- Ingresso del garage insidioso.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 133, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione parziale con ricostruzione nonchè risanamento della casa d'abitazione, rilasciata il 07/07/1997 con il n. 133 di protocollo

Concessione Edilizia N. **131**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione parziale con ricostruzione nonchè risanamento della casa d'abitazione - Variante 1, rilasciata il 18/06/1998 con il n. 131 di protocollo

Concessione Edilizia N. **200**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione parziale con ricostruzione nonchè risanamento della casa d'abitazione - Variante 1, rilasciata il 23/07/1999 con il n. 200 di protocollo, agibilità del 23/09/1999 con il n. 48 di protocollo

Concessione Edilizia N. **239**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento del garage sotterraneo esistente, rilasciata il 14/12/2004, agibilità del 14/11/2007 con il n. 63 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano di attuazione vigente, in forza di delibera Delibera del Consiglio Comunale n.62 del 21/06/1993 e delibera n. 7676 del 06/12/1993 , l'immobile ricade in zona Zona residenziale A1 - Centro Storico. Norme tecniche di attuazione ed indici: Norme di attuazione e programma di attuazione. Il titolo è riferito solamente al Caldaro/San Antonio Pozzo. Si rimanda al documento di "Modifica ed integrazione al piano di attuazione per i centri storici"

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.



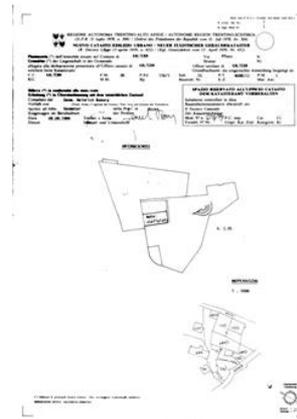
Piano interrato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

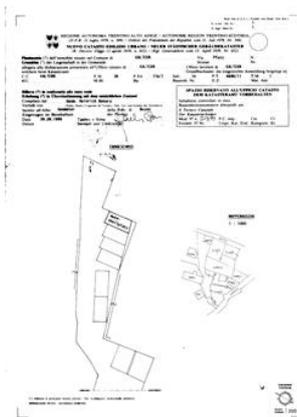
L'immobile risulta **conforme**.



Sub_10 - PM_1



Sub_15 - PM_1



Sub_16 - PM_1

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:
(normativa di riferimento: Conformità tavolare)
L'immobile risulta **conforme**.



BENI IN CALDARO STRADA DEL VINO VIA POZZO 42

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CALDARO STRADA DEL VINO VIA POZZO 42, della superficie commerciale di **100,00** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

QUOTA INTERA (1/1) NUDA PROPRIETÀ – DI UN APPARTAMENTO A CALDARO S.S.V. CON CANTINA E N.2 POSTI AUTO – SUSSITE USUFRUTTO TEMPORANEO PER RIMANENTI 3 ANNI

Appartamento al piano seminterrato di 100 m2 con cantina e n.2 posti auto a Caldaro S.S.V. (Bz) – Via Pozzo n.42. - Sussiste usufrutto temporaneo per rimanenti 3 anni (fino al 07/08/2027)

Tipologia ed ubicazione.

Oggetto della presente è un appartamento posto al piano seminterrato di un edificio residenziale costituito da n.7 appartamenti, situato nel Comune di Caldaro Sulla Strada del Vino (Bz), in via Pozzo n. 42. Il lotto comprende un'unità abitativa, una cantina e n.2 posti auto di cui 1 coperto ed uno scoperto.

Il bene si trova all'estremità ovest del Comune di Caldaro, in zona di centro storico.

Località e inquadramento della zona

Caldaro sulla Strada del Vino è un comune altoatesino situato a circa 15 km di distanza dal capoluogo provinciale di Bolzano. Il comune si trova nell'Oltradige ed è interposto tra i comuni di Appiano a Nord e Termeno sulla Strada del Vino a Sud, si colloca ai piedi della Mendola accanto al bosco di Monticolo.

Nel territorio comunale si trova il lago di Caldaro, meta turistica molto ambita soprattutto nei mesi primaverili ed estivi. Il lago, grazie alla sua ventosità è frequentato da sportivi praticanti la vela ed il Windsurf. Il lago è lo specchio d'acqua più esteso dell'Alto Adige e raggiunge una profondità massima di 6 metri.

Il Comune di Caldaro si colloca, dal punto di vista economico, tra i principali produttori di vino dell'Alto Adige, ad esso si lega un consistente flusso turistico.

Descrizione generale del complesso immobiliare

L'edificio ospitante gli immobili oggetto della presente stima, si trova in via Pozzo al civico n.42 nel Comune di Caldaro sulla Strada del Vino, a poche decine di metri dalla Chiesetta di S. Rocco.

L'edificio si compone di 4 piani di cui 3 fuori terra ed un piano interrato (seminterrato).

Il fabbricato è relativamente recente ed è stato oggetto di un importante intervento edilizio di demo-ricostruzione con risanamento di una preesistenza, il cui certificato di agibilità è stato rilasciato dal Comune di Caldaro in data 23/09/1999.

Via Pozzo è situata all'estremità ovest del centro storico del paese di Caldaro, ai piedi della Mendola, nelle immediate vicinanze della frazione di Villa di Mezzo.

Il tratto della via ove si colloca l'accesso al fabbricato si distingue per la presenza di n.3 edifici posti in adiacenza tra loro a Monte l'hotel "Genusshotel Das Badl", al centro un edificio residenziale caratterizzato da un'ampia arcata per l'accesso al cortile interno (pertinenziale al fabbricato oggetto di stima), a valle la Ped. 116/1.

L'accesso al civico n. 42 è garantito da 3 distinti lati dell'edificio. A Nord-Est all'imbocco della via Pozzo dalla via Pfuss, è presente la rampa di ingresso ai garages e ai posti auto interrati; sul lato Nord da un'ampia arcata si può raggiungere il cortile interno e l'ingresso condominiale. All'interno del cortile sono presenti 7 posti auto scoperti e n.2 box auto, tutti facenti parte del compendio immobiliare oggetto della presente stima. Il cortile si estende lungo l'intero lato Sud del lotto, con collegamento al tratto ovest della via Pozzo dove si trova il 3 ed ultimo ingresso.

Si accede al civico 42, percorrendo un breve porticato ed entrando dal portoncino in legno massiccio, con specchiature laterali dotato di elettroserratura.

L'edificio è realizzato con struttura portante in c.a. e tamponamenti in laterizio, il tetto è a falde con struttura portante in legno e rivestimento in tegole. Le facciate sono rifinite ad intonaco e tinteggiate di colore bianco, serramenti esterni in legno con sistemi oscuranti a persiane di legno. Il vano scale pavimentato in pietra naturale (granito) di colore scuro, come il parapetto interamente realizzato in ferro lavorato, verniciato di colore nero con piccoli inserti di colore oro. Esternamente l'edificio si presenta in buono stato conservativo, si rileva che lungo il lato stradale (lato Nord) per un'altezza di ca. 50 cm, la base del fabbricato mancante di una zoccolatura di rivestimento, presenta una colorazione più scura della facciata, dovuta alla prolungata esposizione della muratura agli agenti atmosferici. Non si rilevano rigonfiamenti o distacchi importanti di intonaco. Le tubazioni del gas metano in facciata, sono da riverniciare in quanto lo smalto impiegato si presuppone non fosse idoneo alla tipologia del supporto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, interno 1, ha un'altezza interna di 2.95 m. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 116/1 sub. 10 (catasto fabbricati), sezione urbana 621, categoria A/2, classe 1, consistenza 100 mq, rendita 482,89 Euro, indirizzo catastale: VIA POZZO N. 42, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
FLORIAN SONIA - Usufruttuaria dal 07/08/2017 per 10 anni
- C.C. 621 particella edificiale 116/1 foglio 38 P.M. 1 partita tavolare 6237/II, indirizzo catastale: VIA POZZO N.42, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
FLORIAN SONIA - Usufruttuaria dal 07/08/2017 per 10 anni

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1999.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, 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 scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista aerea_01



Vista aerea_02

SERVIZI

municipio

farmacie
polizia
spazi verde
COLLEGAMENTI
autobus distante 70 m

negozi al dettaglio



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Come precedentemente accennato la P.M.1 si compone di:
1 Appartamento al piano seminterrato con cantina - Sub. 10 di 100 mq catastali
1 Posto auto coperto al piano interrato - Sub. 15 – 12 mq catastali
1 Posto auto scoperto al piano terra - Sub. 16 – 13 mq catastali

Per quanto concerne l'appartamento si evidenzia che l'immobile, sebbene sia identificato planimetricamente al "piano interrato", trattandosi di edificio posto in pendio, il tratto interessato dall'alloggio risulta interamente fuori terra con balcone esterno, cortile pertinenziale e tutte le caratteristiche igienico-sanitarie che ne conferiscono la destinazione abitativa.

Si accede alla P.m.1 - Sub. 10 scendendo di un piano la scala condominiale, il portoncino d'ingresso è in legno massiccio con piccola specchiatura superiore. L'alloggio si compone di n.2 stanze, 1 soggiorno, 1 cucina, 1 bagno, 1 corridoio e 1 cortile oltre alla cantina pertinenziale posto al medesimo piano ma non comunicante con l'alloggio. Stanze e soggiorno presentano pavimentazioni in parquet mentre i restanti ambienti risultano con pavimentazioni in gres porcellanato. Il bagno munito di vasca da bagno, presenta pavimenti e rivestimenti ceramici. Porte interne in legno tamburato e pareti intonacate e tinteggiate. L'impianto di riscaldamento è di tipo termoautonomo, con caldaia murale a gas metano e radiatori a parete.

I serramenti sono in legno con vetrocamera e sistema di oscuramento a tapparelle avvolgibili in pvc di colore grigio. Bancali finestra, interni ed esterni in granito.

Il piccolo cortile con uscita diretta dal soggiorno, presenta parapetto con struttura metallica e rivestimento in legno a stecche verticali. L'unità abitativa si trova in ottimo stato conservativo, non vengono rilevati particolari vizi e gli ambienti risultano salubri.

Identificazione tavolare

Ped. 116/1 - P.T. 6237/II C.C. Caldaro

Consistenza come risultante dal foglio A1 della partita tavolare.

Particella: Ped. 116/1 - Qualità: Edificio - Classe 0 - Superficie 882 m2 - R.Domenicale - Euro - R.Agrario - Euro

Consistenza come risultante dal foglio A2 della partita tavolare.

P.M. 1. piano interrato: 2 camere, soggiorno, cucina, atrio, bagno, cortile, posto macchina, cantina; piano terra: posto macchina

Identificazione catastale:

C.C. 621 (Caldaro); Particella Edificiale 116/1; Sub. 10; PM. 1; Cat A/2; classe 1; Superficie 100 m2; Rendita € 482,89





CLASSE ENERGETICA:



[300 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. GS-2017-06507 registrata in data 03/07/2017

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	100,00	x	100 %	=	100,00
Totale:	100,00				100,00



Planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Determinazione del valore di mercato – Appartamento

Il valore di mercato viene desunto dall'analisi del mercato immobiliare corrente e relativo a beni aventi simili caratteristiche e ricadenti nella seguente microzona catastale n.1 - Provincia di Bolzano - Comune di Caldarò s.s.v., Fascia/zona: Centrale/Zona centrale del capoluogo di Caldarò, codice zona B1, valore che trova peraltro piena conferma sia nella banca dati dell'Agenzia del territorio – OMI che della Guida Casa Abitare Alto Adige:

- valore OMI di riferimento, per abitazioni in condizioni normali min 3.000 max 3.500 €/m²
- coefficiente di adeguamento al valore max. per lo stato di vetustà = 0,98
- valore unario di mercato reale del bene stimato nello stato in cui si trova di 3.250*0,98 = 3.185 €/m²

Procedura di stima del diritto del superficiario

Fonte: Trattato di Estimo – Maurizio Michieli, Giovanni Battista Cipolotti)

APPARTAMENTO P.M.1 – SUB.10 (Valore OMI per locazione €/mq x mese = 10 €/mq)

Calcolo valore diritto usufruttuario per il periodo feb.2025 - lug. 2027

Vdu = Ru (qn - 1) / (r x qn)

NB: il coeff. n è esponente

Vdu = Valore diritto usufruttuario

Ru= reddito medio annuo, al netto delle spese, ritraibile dall'usufruttuario sulla cosa in godimento.

Ru= Ru = 9.480,00 € (10 €/m²*100 m²= 1.000,00 €/mese*12= 12.000,00 €/annui; spese stimate al 21%

n = 2,5 anni (durata dell'usufrutto, computati al momento della stima fino alla fine del diritto stesso (feb 2025 / lug 20027 = 11+12+7 = 30 mesi / 12= 2,5 anni rimanenti);

r = 5% (saggio di sconto commerciale medio ordinario)

q = (1+r) = 1,05

$$Vdu = € 9.480 * (1,130-1) / (0,05 * 1,130) = € 21.812,39$$

Calcolo nuda proprietà

Vnp = Vm - Vdu

Vnp = Valore nuda proprietà

Vm = Valore di mercato del bene

Vdu = Valore diritto usufruttuario

Vnp = €/mq 3.185 x 100mq = € 318.500,00

$$Vnp = € 318.500,00 - € 21.812,39 = € 296.687,61$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 296.687,61

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 296.687,61

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 296.687,61

BENI IN CALDARO STRADA DEL VINO VIA POZZO 42

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO B

posto auto a CALDARO STRADA DEL VINO VIA POZZO 42, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

QUOTA INTERA (1/1) NUDA PROPRIETA' - DI UN APPARTAMENTO A CALDARO S.S.V. CON CANTINA E N.2 POSTI AUTO - SUSSITE USUFRUTTO TEMPORANEO PER RIMANENTI 3 ANNI

Appartamento al piano seminterrato di 100 m2 con cantina e n.2 posti auto a Caldaro S.S.V. (Bz) - Via Pozzo n.42. - Sussite usufrutto temporaneo per rimanenti 3 anni (fino al 07/08/2027)

Tipologia ed ubicazione.

Oggetto della presente è un posto auto coperto situato al piano seminterrato di un edificio residenziale costituito da n.7 appartamenti, nel Comune di Caldaro Sulla Strada del Vino (Bz), in via Pozzo n. 42. Il lotto comprende un'unità abitativa, una cantina e n.2 posti auto di cui 1 coperto ed uno scoperto.

Il bene si trova all'estremità ovest del Comune di Caldaro, in zona di centro storico.

Località e inquadramento della zona

Caldaro sulla Strada del Vino è un comune altoatesino situato a circa 15 km di distanza dal capoluogo provinciale di Bolzano. Il comune si trova nell'Oltradige ed è interposto tra i comuni di Appiano a Nord e Termeno sulla Strada del Vino a Sud, si colloca ai piedi della Mendola accanto al bosco di Monticolo.

Nel territorio comunale si trova il lago di Caldaro, meta turistica molto ambita soprattutto nei mesi primaverili ed estivi. Il lago, grazie alla sua ventosità è frequentato da sportivi praticanti la vela ed il Windsurf. Il lago è lo specchio d'acqua più esteso dell'Alto Adige e raggiunge una profondità massima di 6 metri.

Il Comune di Caldaro si colloca, dal punto di vista economico, tra i principali produttori di vino dell'Alto Adige, ad esso si lega un consistente flusso turistico.

Descrizione generale del complesso immobiliare

L'edificio ospitante gli immobili oggetto della presente stima, si trova in via Pozzo al civico n.42 nel Comune di Caldaro sulla Strada del Vino, a poche decine di metri dalla Chiesetta di S. Rocco.

L'edificio si compone di 4 piani di cui 3 fuori terra ed un piano interrato (seminterrato).

Il fabbricato è relativamente recente ed è stato oggetto di un importante intervento edilizio di demo-ricostruzione con risanamento di una preesistenza, il cui certificato di agibilità è stato rilasciato dal Comune di Caldaro in data 23/09/1999.

Via Pozzo è situata all'estremità Ovest del centro storico del paese di Caldaro, ai piedi della Mendola, nelle immediate vicinanze della frazione di Villa di Mezzo.

Il tratto della via ove si colloca l'accesso al fabbricato si distingue per la presenza di n.3 edifici posti in adiacenza tra loro a Monte l'hotel "Genusshotel Das Badl", al centro un edificio residenziale caratterizzato da un'ampia arcata per l'accesso al cortile interno (pertinenziale al fabbricato oggetto di stima), a valle la Ped. 116/1.

L'accesso al civico n. 42 è garantito da 3 distinti lati dell'edificio. A Nord-Est all'imbocco della via Pozzo dalla via Pfuss, è presente la rampa di ingresso ai garages e ai posti auto interrati; sul lato Nord da un'ampia arcata si può raggiungere il cortile interno e l'ingresso condominiale. All'interno del cortile sono presenti 7 posti auto scoperti e n.2 box auto, tutti facenti parte del compendio immobiliare oggetto della presente stima. Il cortile si estende lungo l'intero lato Sud del lotto, con collegamento al tratto ovest della via Pozzo dove si trova il 3 ed ultimo ingresso.

Si accede al civico 42, percorrendo un breve porticato ed entrando dal portoncino in legno massiccio, con specchiature laterali dotato di elettroserratura.

L'edificio è realizzato con struttura portante in c.a. e tamponamenti in laterizio, il tetto è a falde con struttura portante in legno e rivestimento in tegole.

Le facciate sono rifinite ad intonaco e tinteggiate di colore bianco, serramenti esterni in legno con sistemi oscuranti a persiane di legno. Il vano scale pavimentato in pietra naturale (granito) di colore scuro, come il parapetto interamente realizzato in ferro lavorato, verniciato di colore nero con piccoli inserti di colore oro.

Esternamente l'edificio si presenta in buono stato conservativo, si rileva che lungo il lato stradale (lato Nord) per un'altezza di ca. 50 cm, la base del fabbricato mancante di una zoccolatura di rivestimento, presenta una colorazione più scura della facciata, dovuta alla prolungata esposizione della muratura agli agenti atmosferici. Non si rilevano rigonfiamenti o distacchi importanti di intonaco.

Le tubazioni del gas metano in facciata, sono da rivedere in quanto lo smalto impiegato si presuppone non fosse idoneo alla tipologia del supporto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2,95 m. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 116/1 sub. 15 (catasto fabbricati), sezione urbana 621, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 55,11 Euro, indirizzo catastale: VIA POZZO N. 42, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
FLORIAN SONIA - Usufruttuaria dal 07/08/2017 per 10 anni
- C.C. 621 particella edificiale 116/1 foglio 38 P.M. 1 partita tavolare 6237/II, indirizzo catastale: VIA POZZO N.42, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
FLORIAN SONIA - Usufruttuaria dal 07/08/2017 per 10 anni

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1999.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, 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 scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista aerea_01



Vista aerea_02

SERVIZI

municipio
negozi al dettaglio
farmacie
polizia
spazi verde



COLLEGAMENTI

autobus distante 70 m



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Come precedentemente accennato la P.M.1 si compone di:
1 Appartamento al piano seminterrato con cantina - Sub. 10 di 100 mq catastali
1 Posto auto coperto al piano interrato - Sub. 15 - 12 mq catastali
1 Posto auto scoperto al piano terra - Sub. 16 - 13 mq catastali

Per quanto concerne il posto auto coperto al piano interrato - P.M.1 - Sub.15, questo è situato al piano interrato nello spazio antistante il portone sezionale di accesso ai garage. Lo spazio disponibile è predisposto per il parcheggio di due autovetture (p.m.1 e p.m.5). Lo stato generale degli ambienti garage e cantine è decisamente buono. L'intero garage è pavimentato in battuto di cemento.

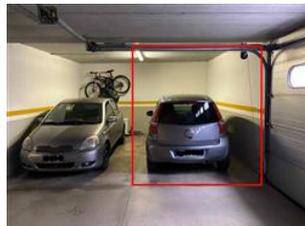
Identificazione tavolare

Ped. 116/1 - P.T. 6237/II C.C. Caldaro
Consistenza come risultante dal foglio A1 della partita tavolare.
Particella: Ped. 116/1 - Qualità: Edificio - Classe 0 - Superficie 882 m2 - R. Domenicale - Euro - R.Agrario - Euro
Consistenza come risultante dal foglio A2 della partita tavolare.

P.M. 1, piano interrato: 2 camere, soggiorno, cucina, atrio, bagno, cortile, posto macchina, cantina; piano terra: posto macchina

Identificazione catastale:

C.C. 621 (Caldaro); Particella Edificiale 116/1; Sub. 15; PM. 1; Cat C/6; classe 1; Superficie 11 m2; Rendita € 55,11



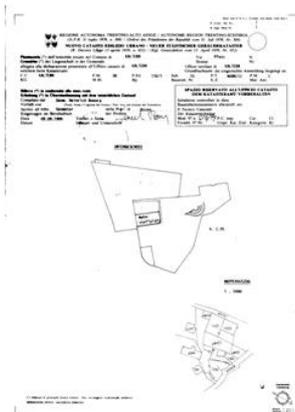
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

Posto Auto coperto	12,00	x	100 %	=	12,00
Totale:	12,00				12,00



Planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Determinazione del valore di mercato – Posto auto coperto

Il valore di mercato viene desunto dall'analisi del mercato immobiliare corrente e relativo a beni aventi simili caratteristiche e ricadenti nella seguente microzona catastale n.1 - Provincia di Bolzano - Comune di Caldaro s.s.v., Fascia/zona: Centrale/Zona centrale del capoluogo di Caldaro, codice zona B1, valore che trova peraltro piena conferma sia nella banca dati dell'Agenzia del territorio – OMI:

- valore OMI di riferimento, per posti auto coperti in condizioni normali min 1.100 max 1.600 €/m2
- coefficiente di adeguamento al valore max. per lo stato di vetustà = 0,98
- valore di mercato reale del bene stimato nello stato in cui si trova di 1.350*0,98 = 1.323 €/m2

Procedura di stima del diritto superficario

* Fonte: Trattato di Estimo – Maurizio Michieli, Giovanni Battista Cipolotti

POSTO AUTO COPERTO P.M.1 – SUB.15 (Valore OMI per locazione €/mq x mese = 3,7 €/mq)

Calcolo valore diritto usufruttuario per il periodo in anni restante (febbraio 2025- luglio 2027) = 11+12+7 = 30 mesi, pari a 2,5 anni

$Vdu = Ru (qn - 1) / (r \times qn)$

N.B. n è indice di potenza

Vdu = Valore diritto usufruttuario

Ru= reddito medio annuo, al netto delle spese, ritraibile dall'usufruttuario sulla cosa in godimento.

Ru= 3,7 €/m2*11 m2= 40,7 €/mese*12= 488,40 €/annui; spese stimate al 2%;

Ru = 478,63 €

n = 2,5 anni, data dell'usufrutto, computati al momento della stima alla fine del diritto stesso (fino al 2027);

r = 5%, saggio di sconto commerciale medio ordinario

q = (1+r) = 1,05

$Vdu = € 478,63 * (1,130 - 1) / (0,05 * 1,130) = € 1.101,27$

Calcolo nuda proprietà

$Vnp = Vm - Vdu$

Vnp = Valore nuda proprietà

Vm = Valore di mercato del bene

Vdu = Valore diritto usufruttuario

Vnp = €/mq 1.323 x 11 mq = € 14.553,00

Vnp = € 14.553,00 – € 1.101,27 = € 13.451,73

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **13.451,73**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 13.451,73**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 13.451,73**

BENI IN CALDARO STRADA DEL VINO VIA POZZO 42

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO C

posto auto a CALDARO STRADA DEL VINO VIA POZZO 42, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

QUOTA INTERA (1/1) NUDA PROPRIETA' - DI UN APPARTAMENTO A CALDARO S.S.V. CON CANTINA E N.2 POSTI AUTO - SUSSITE USUFRUTTO TEMPORANEO PER RIMANENTI 3 ANNI

Appartamento al piano seminterrato di 100 m2 con cantina e n.2 posti auto a Caldaro S.S.V. (Bz) - Via Pozzo n.42. - Sussite usufrutto temporaneo per rimanenti 3 anni (fino al 07/08/2027)

Tipologia ed ubicazione.

Oggetto della presente è un posto auto scoperto situato al piano terra di un edificio residenziale costituito da n.7 appartamenti, nel Comune di Caldaro Sulla Strada del Vino (Bz), in via Pozzo n. 42. Il lotto comprende un'unità abitativa, una cantina e n.2 posti auto di cui 1 coperto ed uno scoperto. Il bene si trova all'estremità ovest del Comune di Caldaro, in zona di centro storico.

Località e inquadramento della zona

Caldaro sulla Strada del Vino è un comune altoatesino situato a circa 15 km di distanza dal capoluogo provinciale di Bolzano. Il comune si trova nell'Oltradige ed è interposto tra i comuni di Appiano a Nord e Termeno sulla Strada del Vino a Sud, si colloca ai piedi della Mendola accanto al bosco di Monticolo. Nel territorio comunale si trova il lago di Caldaro, meta turistica molto ambita soprattutto nei mesi primaverili ed estivi. Il lago, grazie alla sua ventosità è frequentato da sportivi praticanti la vela ed il Windsurf. Il lago è lo specchio d'acqua più esteso dell'Alto Adige e raggiunge una profondità massima di 6 metri. Il Comune di Caldaro si colloca, dal punto di vista economico, tra i principali produttori di vino dell'Alto Adige, ad esso si lega un consistente flusso turistico.

Descrizione generale del complesso immobiliare

L'edificio ospitante gli immobili oggetto della presente stima, si trova in via Pozzo al civico n.42 nel Comune di Caldaro sulla Strada del Vino, a poche decine di metri dalla Chiesa di S. Rocco.

L'edificio si compone di 4 piani di cui 3 fuori terra ed un piano interrato (seminterrato).

Il fabbricato è relativamente recente ed è stato oggetto di un importante intervento edilizio di demo-ricostruzione con risanamento di una preesistenza, il cui certificato di agibilità è stato rilasciato dal Comune di Caldaro in data 23/09/1999.

Via Pozzo è situata all'estremità Ovest del centro storico del paese di Caldaro, ai piedi della Mendola, nelle immediate vicinanze della frazione di Villa di Mezzo.

Il tratto della via ove si colloca l'accesso al fabbricato si distingue per la presenza di n.3 edifici posti in adiacenza tra loro a Monte l'hotel "Genusshotel Das Badl", al centro un edificio residenziale caratterizzato da un'ampia arcata per l'accesso al cortile interno (pertinenziale al fabbricato oggetto di stima), a valle la P.ed. 116/1.

L'accesso al civico n. 42 è garantito da 3 distinti lati dell'edificio. A Nord-Est all'imbocco della via Pozzo dalla via Pfuss, è presente la rampa di ingresso ai garages e ai posti auto interrati; sul lato Nord da un'ampia arcata si può raggiungere il cortile interno e l'ingresso condominiale. All'interno del cortile sono presenti 7 posti auto scoperti e n.2 box auto, tutti facenti parte del compendio immobiliare oggetto della presente stima. Il cortile si estende lungo l'intero lato Sud del lotto, con collegamento al tratto ovest della via Pozzo dove si trova il 3 ed ultimo ingresso.

Si accede al civico 42, percorrendo un breve porticato ed entrando dal portoncino in legno massiccio, con specchiature laterali dotato di elettroserratura.

L'edificio è realizzato con struttura portante in c.a. e tamponamenti in laterizio, il tetto è a falde con struttura portante in legno e rivestimento in tegole.

Le facciate sono rifinite ad intonaco e tinteggiate di colore bianco, serramenti esterni in legno con sistemi oscuranti a persiane di legno. Il vano scale pavimentato in pietra naturale (granito) di colore scuro, come il parapetto interamente realizzato in ferro lavorato, verniciato di colore nero con piccoli inserti di colore oro.

Esternamente l'edificio si presenta in buono stato conservativo, si rileva che lungo il lato stradale (lato Nord) per un'altezza di ca. 50 cm, la base del fabbricato mancante di una zoccolatura di rivestimento, presenta una colorazione più scura della facciata, dovuta alla prolungata esposizione della muratura agli agenti atmosferici. Non si rilevano rigonfiamenti o distacchi importanti di intonaco.

Le tubazioni del gas metano in facciata, sono da riverniciare in quanto lo smalto impiegato si presuppone non fosse idoneo alla tipologia del supporto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 116/1 sub. 16 (catasto fabbricati), sezione urbana 621, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 65,13 Euro, indirizzo catastale: VIA POZZO N. 42, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** FLORIAN SONIA - Usufruttuaria dal 07/08/2017 per 10 anni
- C.C. 621 particella edificiale 116/1 foglio 38 P.M. 1 partita tavolare 6237/II, indirizzo catastale: VIA POZZO N.42, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** FLORIAN SONIA - Usufruttuaria dal 07/08/2017 per 10 anni



Posti auto scoperti

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, 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 scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista aerea_01



Vista aerea_02

SERVIZI

- municipio
- negozi al dettaglio
- farmacie
- polizia
- spazi verde



COLLEGAMENTI

autobus distante 70 m

eccellente 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

al di sopra della media 
 buono 
 buono 
 buono 
 buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Come precedentemente accennato la P.M.1 si compone di:
 1 Appartamento al piano seminterrato con cantina - Sub. 10 di 100 mq catastali
 1 Posto auto coperto al piano interrato - Sub. 15 - 12 mq catastali
 1 Posto auto scoperto al piano terra - Sub. 16 - 13 mq catastali

Il posto auto situato al piano terra P.M.1 - Sub. 16, si trova all'interno del cortile pertinenziale al fabbricato. Si tratta di un posto auto scoperto, situato lungo il confine a Sud-Ovest, confinante con il Genusshotel Das Badl. La superficie di parcheggio consiste in un prato posto al fianco della carreggiata costituita da un percorso in grigliato di cemento altamente drenante.

Identificazione tavolare

Ped. 116/1 - P.T. 6237/II C.C. Caldarò
 Consistenza come risultante dal foglio A1 della partita tavolare.
 Particella: Ped. 116/1 - Qualità: Edificio - Classe 0 - Superficie 882 m2 - R.Domenicale - Euro - R.Agrario - Euro
 Consistenza come risultante dal foglio A2 della partita tavolare.
 P.M. 1. piano interrato: 2 camere, soggiorno, cucina, atrio, bagno, cortile, posto macchina, cantina; piano terra: posto macchina

Identificazione catastale:

C.C. 621 (Caldarò); Particella Edificiale 116/1; Sub. 16; PM. 1; Cat C/6; classe 1; Superficie 13 m2; Rendita € 65,13

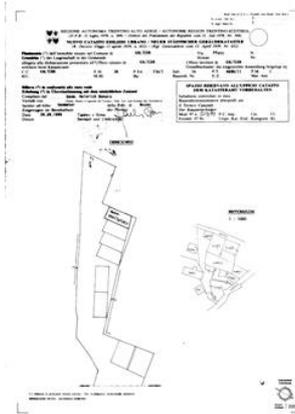


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Posto auto scoperto	13,00	x	100 %	=	13,00
Totale:	13,00				13,00



Planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Determinazione del valore di mercato – Posto auto scoperto

Il valore di mercato viene desunto dall'analisi del mercato immobiliare corrente e relativo a beni aventi simili caratteristiche e ricadenti nella seguente microzona catastale n.1 - Provincia di Bolzano - Comune di Caldarò s.s.v., Fascia/zona: Centrale/Zona centrale del capoluogo di Caldarò, codice zona B1, valore che trova peraltro piena conferma sia nella banca dati dell'Agenzia del territorio – OMI:

- valore OMI di riferimento, per posti auto scoperti in condizioni normali min 700 max 1.000 €/m2
- valore di mercato reale del bene stimato nello stato in cui si trova di 850 €/m2

Procedura di stima del diritto superficario

* Fonte: Trattato di Estimo – Maurizio Michieli, Giovanni Battista Cipolotti

POSTO AUTO SCOPERTO P.M.1 – SUB.16 (Valore OMI per locazione €/mq x mese = 2,3 €/mq

Calcolo valore diritto usufruttuario per il periodo in anni restante (febbraio 2025- luglio 2027) = 11+12+7 = 30 mesi, pari a 2,5 anni

$$Vdu = Ru (qn - 1) / (r \times qn)$$

N.B. n è indice di potenza

Vdu = Valore diritto usufruttuario

Ru= reddito medio annuo, al netto delle spese, ritraibile dall'usufruttuario sulla cosa in godimento.

Ru= 2,3 €/m2*13 m2= 29,9 €/mese*12= 358,80 €/annui; spese stimate al 2%;

Ru = 351,62 €

n = 2,5 anni, data dell'usufrutto, computati al momento della stima alla fine del diritto stesso (fino al 2027);

r = 5%, saggio di sconto commerciale medio ordinario

q = (1+r) = 1,05

Vdu = € 351,62 * (1,130-1) / (0,05*1,130) = € 809,04

Calcolo nuda proprietà

$$Vnp = Vm - Vdu$$

Vnp = Valore nuda proprietà

Vm = Valore di mercato del bene

Vdu = Valore diritto usufruttuario

Vnp = €/mq 850 x 13 mq = € 11.050,00

Vnp = € 11.050,00 – € 809,04 = € 10.240,96

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

10.240,96

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€. 10.240,96

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

€. 10.240,96

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di stima

Il valore di mercato viene desunto dall'analisi del mercato immobiliare corrente e relativo a beni aventi simili caratteristiche e ricadenti nella seguente microzona catastale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Caldaro, ufficio del registro di Bolzano, ufficio tecnico di Comune di Caldaro ssv, agenzie: Guida Casa Abitare - Alto adige, osservatori del mercato immobiliare OMI - Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Ufficio del Libro Fondiario di Caldaro

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	100,00	0,00	296.687,61	296.687,61
B	posto auto	12,00	0,00	13.451,73	13.451,73
C	posto auto	13,00	0,00	10.240,96	10.240,96
				320.380,30 €	320.380,30 €

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione:

€. 32.038,03

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:

€. 288.342,27

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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 28.834,23

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 259.508,04

TRIBUNALE ORDINARIO - BOLZANO - BOZEN - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 81/2024

LOTTO 3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a CALDARO STRADA DEL VINO VIA POZZO 42, della superficie commerciale di **81,00** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

QUOTA INTERA (1/1) NUDA PROPRIETA' - DI UN APPARTAMENTO A CALDARO S.S.V. CON CANTINA E N.2 POSTI AUTO - SUSSITE USUFRUTTO TEMPORANEO PER RIMANENTI 3 ANNI

Appartamento al piano terra di 81 m2 con cantina e n.2 posti auto a Caldaro S.S.V. (Bz) - Via Pozzo n.42. Sussiste usufrutto temporaneo per rimanenti 3 anni (fino al 07/08/2027)

Tipologia ed ubicazione.

Oggetto della presente è un appartamento posto al piano terra di un edificio residenziale costituito da n.7 appartamenti, situato nel Comune di Caldaro Sulla Strada del Vino (Bz), in via Pozzo n. 42. Il lotto comprende un'unità abitativa, una cantina e n.2 posti auto di cui 1 coperto ed uno scoperto. Il bene si trova all'estremità ovest del Comune di Caldaro, in zona di centro storico.

Località e inquadramento della zona

Caldaro sulla Strada del Vino è un comune altoatesino situato a circa 15 km di distanza dal capoluogo provinciale di Bolzano. Il comune si trova nell'Oltradige ed è interposto tra i comuni di Appiano a Nord e Termeno sulla Strada del Vino a Sud, si colloca ai piedi della Mendola accanto al bosco di Monticolo. Nel territorio comunale si trova il lago di Caldaro, meta turistica molto ambita soprattutto nei mesi primaverili ed estivi. Il lago, grazie alla sua ventosità è frequentato da sportivi praticanti la vela ed il Windsurf. Il lago è lo specchio d'acqua più esteso dell'Alto Adige e raggiunge una profondità massima di 6 metri. Il Comune di Caldaro si colloca, dal punto di vista economico, tra i principali produttori di vino dell'Alto Adige, ad esso si lega un consistente flusso turistico.

Descrizione generale del complesso immobiliare

L'edificio ospitante gli immobili oggetto della presente stima, si trova in via Pozzo al civico n.42 nel Comune di Caldaro sulla Strada del Vino, a poche decine di metri dalla Chiesa di S. Rocco.

L'edificio si compone di 4 piani di cui 3 fuori terra ed un piano interrato (seminterrato).

Il fabbricato è relativamente recente ed è stato oggetto di un importante intervento edilizio di demo-ricostruzione con risanamento di una preesistenza, il cui certificato di agibilità è stato rilasciato dal Comune di Caldaro in data 23/09/1999.

Via Pozzo è situata all'estremità Ovest del centro storico del paese di Caldaro, ai piedi della Mendola, nelle immediate vicinanze della frazione di Villa di Mezzo.

Il tratto della via ove si colloca l'accesso al fabbricato si distingue per la presenza di n.3 edifici posti in adiacenza tra loro a Monte l'hotel "Genusshotel Das Badl", al centro un edificio residenziale caratterizzato da un'ampia arcata per l'accesso al cortile interno (pertinenziale al fabbricato oggetto di stima), a valle la Ped. 116/1.

L'accesso al civico n. 42 è garantito da 3 distinti lati dell'edificio. A Nord-Est all'imbocco della via Pozzo dalla via Pfuss, è presente la rampa di ingresso ai garages e ai posti auto interrati; sul lato Nord da un'ampia arcata si può raggiungere il cortile interno e l'ingresso condominiale. All'interno del cortile sono presenti 7 posti auto scoperti e n.2 box auto, tutti facenti parte del compendio immobiliare oggetto della presente stima. Il cortile si estende lungo l'intero lato Sud del lotto, con collegamento al tratto ovest della via Pozzo dove si trova il 3 ed ultimo ingresso.

Si accede al civico 42, percorrendo un breve porticato ed entrando dal portoncino in legno massiccio, con specchiature laterali dotato di elettroserratura.

L'edificio è realizzato con struttura portante in c.a. e tamponamenti in laterizio, il tetto è a falde con struttura portante in legno e rivestimento in tegole.

Le facciate sono rifinite ad intonaco e tinteggiate di colore bianco, serramenti esterni in legno con sistemi oscuranti a persiane di legno. Il vano scale pavimentato in pietra naturale (granito) di colore scuro, come il parapetto interamente realizzato in ferro lavorato, verniciato di colore nero con piccoli inserti di colore oro.

Esternamente l'edificio si presenta in buono stato conservativo, si rileva che lungo il lato stradale (lato Nord) per un'altezza di ca. 50 cm, la base del fabbricato mancante di una zoccolatura di rivestimento, presenta una colorazione più scura della facciata, dovuta alla prolungata esposizione della muratura agli agenti atmosferici. Non si rilevano rigonfiamenti o distacchi importanti di intonaco.

Le tubazioni del gas metano in facciata, sono da riverniciare in quanto lo smalto impiegato si presuppone non fosse idoneo alla tipologia del supporto.

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

- foglio 38 particella 116/1 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana 621, categoria A/2, classe 1, consistenza 81 mq, rendita 482,89 Euro, indirizzo catastale: VIA POZZO N. 42, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
FLORIAN SONIA - Usufruttuaria dal 07/08/2017 per 10 anni
- C.C. 621 particella edificiale 116/1 foglio 38 P.M. 2 partita tavolare 6237/II, indirizzo catastale: VIA POZZO N.42, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
FLORIAN SONIA - Usufruttuaria dal 07/08/2017 per 10 anni

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1999.

B posto auto a CALDARO STRADA DEL VINO VIA POZZO 42, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

QUOTA INTERA (1/1) NUDA PROPRIETA' - DI UN APPARTAMENTO A CALDARO S.S.V. CON CANTINA E N.2 POSTI AUTO - SUSSITE USUFRUTTO TEMPORANEO PER RIMANENTI 3 ANNI

Appartamento al piano terra di 81 m2 con cantina e n.2 posti auto a Caldaro S.S.V. (Bz) - Via Pozzo n.42. - Sussiste usufrutto temporaneo per rimanenti 3 anni (fino al 07/08/2027)

Tipologia ed ubicazione.

Oggetto della presente è un posto auto coperto situato al piano seminterrato di un edificio residenziale costituito da n.7 appartamenti, nel Comune di Caldaro Sulla Strada del Vino (Bz), in via Pozzo n. 42. Il lotto comprende un'unità abitativa, una cantina e n.2 posti auto di cui 1 coperto ed uno scoperto.

Il bene si trova all'estremità ovest del Comune di Caldaro, in zona di centro storico.

Località e inquadramento della zona

Caldaro sulla Strada del Vino è un comune altoatesino situato a circa 15 km di distanza dal capoluogo provinciale di Bolzano. Il comune si trova nell'Oltradige ed è interposto tra i comuni di Appiano a Nord e Termeno sulla Strada del Vino a Sud, si colloca ai piedi della Mendola accanto al bosco di Monticolo.

Nel territorio comunale si trova il lago di Caldaro, meta turistica molto ambita soprattutto nei mesi primaverili ed estivi. Il lago, grazie alla sua ventosità è frequentato da sportivi praticanti la vela ed il Windsurf. Il lago è lo specchio d'acqua più esteso dell'Alto Adige e raggiunge una profondità massima di 6 metri.

Il Comune di Caldaro si colloca, dal punto di vista economico, tra i principali produttori di vino dell'Alto Adige, ad esso si lega un consistente flusso turistico.

Descrizione generale del complesso immobiliare

L'edificio ospitante gli immobili oggetto della presente stima, si trova in via Pozzo al civico n.42 nel Comune di Caldaro sulla Strada del Vino, a poche decine di metri dalla Chiesa di S. Rocco.

L'edificio si compone di 4 piani di cui 3 fuori terra ed un piano interrato (seminterrato).

Il fabbricato è relativamente recente ed è stato oggetto di un importante intervento edilizio di demo-ricostruzione con risanamento di una preesistenza, il cui certificato di agibilità è stato rilasciato dal Comune di Caldaro in data 23/09/1999.

Via Pozzo è situata all'estremità Ovest del centro storico del paese di Caldaro, ai piedi della Mendola, nelle immediate vicinanze della frazione di Villa di Mezzo.

Il tratto della via ove si colloca l'accesso al fabbricato si distingue per la presenza di n.3 edifici posti in adiacenza tra loro a Monte l'hotel "Genusshotel Das Badl", al

centro un edificio residenziale caratterizzato da un'ampia arcata per l'accesso al cortile interno (pertinenziale al fabbricato oggetto di stima), a valle la Ped. 116/1. L'accesso al civico n. 42 è garantito da 3 distinti lati dell'edificio. A Nord-Est all'imbocco della via Pozzo dalla via Pfuss, è presente la rampa di ingresso ai garages e ai posti auto interrati; sul lato Nord da un'ampia arcata si può raggiungere il cortile interno e l'ingresso condominiale. All'interno del cortile sono presenti 7 posti auto scoperti e n.2 box auto, tutti facenti parte del compendio immobiliare oggetto della presente stima. Il cortile si estende lungo l'intero lato Sud del lotto, con collegamento al tratto ovest della via Pozzo dove si trova il 3 ed ultimo ingresso.

Si accede al civico 42, percorrendo un breve porticato ed entrando dal portoncino in legno massiccio, con specchiature laterali dotato di elettroserratura. L'edificio è realizzato con struttura portante in c.a. e tamponamenti in laterizio, il tetto è a falde con struttura portante in legno e rivestimento in tegole. Le facciate sono rifinite ad intonaco e tinteggiate di colore bianco, serramenti esterni in legno con sistemi oscuranti a persiane di legno. Il vano scale pavimentato in pietra naturale (granito) di colore scuro, come il parapetto interamente realizzato in ferro lavorato, verniciato di colore nero con piccoli inserti di colore oro. Esternamente l'edificio si presenta in buono stato conservativo, si rileva che lungo il lato stradale (lato Nord) per un'altezza di ca. 50 cm, la base del fabbricato mancante di una zoccolatura di rivestimento, presenta una colorazione più scura della facciata, dovuta alla prolungata esposizione della muratura agli agenti atmosferici. Non si rilevano rigonfiamenti o distacchi importanti di intonaco.

Le tubazioni del gas metano in facciata, sono da riverniciare in quanto lo smalto impiegato si presuppone non fosse idoneo alla tipologia del supporto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2,95 m. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 116/1 sub. 11 (catasto fabbricati), sezione urbana 621, categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq, rendita 60,12 Euro, indirizzo catastale: VIA POZZO N. 42, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
FLORIAN SONIA - Usfruttuaria dal 07/08/2017 per 10 anni
- C.C. 621 particella edificiale 116/1 foglio 38 P.M. 2 partita tavolare 6237/II, indirizzo catastale: VIA POZZO N.42, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
FLORIAN SONIA - Usfruttuaria dal 07/08/2017 per 10 anni

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1999.

C posto auto a CALDARO STRADA DEL VINO VIA POZZO 42, della superficie commerciale di 13,00 mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

QUOTA INTERA (1/1) NUDA PROPRIETA' – DI UN APPARTAMENTO A CALDARO S.S.V. CON CANTINA E N.2 POSTI AUTO – SUSSITE USUFRUTTO TEMPORANEO PER RIMANENTI 3 ANNI

Appartamento al piano terra di 81 m2 con cantina e n.2 posti auto a Caldaro S.S.V. (Bz) – Via Pozzo n.42. - Sussiste usufrutto temporaneo per rimanenti 3 anni (fino al 07/08/2027)

Tipologia ed ubicazione.

Oggetto della presente è un posto auto scoperto situato al piano terra di un edificio residenziale costituito da n.7 appartamenti, nel Comune di Caldaro Sulla Strada del Vino (Bz), in via Pozzo n. 42. Il lotto comprende un'unità abitativa, una cantina e n.2 posti auto di cui 1 coperto ed uno scoperto. Il bene si trova all'estremità ovest del Comune di Caldaro, in zona di centro storico.

Località e inquadramento della zona

Caldaro sulla Strada del Vino è un comune altoatesino situato a circa 15 km di distanza dal capoluogo provinciale di Bolzano. Il comune si trova nell'Oltradige ed è interposto tra i comuni di Appiano a Nord e Termeno sulla Strada del Vino a Sud, si colloca ai piedi della Mendola accanto al bosco di Monticolo. Nel territorio comunale si trova il lago di Caldaro, meta turistica molto ambita soprattutto nei mesi primaverili ed estivi. Il lago, grazie alla sua ventosità è frequentato da sportivi praticanti la vela ed il Windsurf. Il lago è lo specchio d'acqua più esteso dell'Alto Adige e raggiunge una profondità massima di 6 metri. Il Comune di Caldaro si colloca, dal punto di vista economico, tra i principali produttori di vino dell'Alto Adige, ad esso si lega un consistente flusso turistico.

Descrizione generale del complesso immobiliare

L'edificio ospitante gli immobili oggetto della presente stima, si trova in via Pozzo al civico n.42 nel Comune di Caldaro sulla Strada del Vino, a poche decine di metri dalla Chiesa di S. Rocco.

L'edificio si compone di 4 piani di cui 3 fuori terra ed un piano interrato (seminterrato).

Il fabbricato è relativamente recente ed è stato oggetto di un importante intervento edilizio di demo-ricostruzione con risanamento di una preesistenza, il cui certificato di agibilità è stato rilasciato dal Comune di Caldaro in data 23/09/1999.

Via Pozzo è situata all'estremità Ovest del centro storico del paese di Caldaro, ai piedi della Mendola, nelle immediate vicinanze della frazione di Villa di Mezzo.

Il tratto della via ove si colloca l'accesso al fabbricato si distingue per la presenza di n.3 edifici posti in adiacenza tra loro a Monte l'hotel "Genusshotel Das Badl", al centro un edificio residenziale caratterizzato da un'ampia arcata per l'accesso al cortile interno (pertinenziale al fabbricato oggetto di stima), a valle la Ped. 116/1.

L'accesso al civico n. 42 è garantito da 3 distinti lati dell'edificio. A Nord-Est all'imbocco della via Pozzo dalla via Pfuss, è presente la rampa di ingresso ai garages e ai posti auto interrati; sul lato Nord da un'ampia arcata si può raggiungere il cortile interno e l'ingresso condominiale. All'interno del cortile sono presenti 7 posti auto scoperti e n.2 box auto, tutti facenti parte del compendio immobiliare oggetto della presente stima. Il cortile si estende lungo l'intero lato Sud del lotto, con collegamento al tratto ovest della via Pozzo dove si trova il 3 ed ultimo ingresso.

Si accede al civico 42, percorrendo un breve porticato ed entrando dal portoncino in legno massiccio, con specchiature laterali dotato di elettroserratura.

L'edificio è realizzato con struttura portante in c.a. e tamponamenti in laterizio, il tetto è a falde con struttura portante in legno e rivestimento in tegole. Le facciate sono rifinite ad intonaco e tinteggiate di colore bianco, serramenti esterni in legno con sistemi oscuranti a persiane di legno. Il vano scale pavimentato in pietra naturale (granito) di colore scuro, come il parapetto interamente realizzato in ferro lavorato, verniciato di colore nero con piccoli inserti di colore oro.

Esternamente l'edificio si presenta in buono stato conservativo, si rileva che lungo il lato stradale (lato Nord) per un'altezza di ca. 50 cm, la base del fabbricato mancante di una zoccolatura di rivestimento, presenta una colorazione più scura della facciata, dovuta alla prolungata esposizione della muratura agli agenti atmosferici. Non si rilevano rigonfiamenti o distacchi importanti di intonaco.

Le tubazioni del gas metano in facciata, sono da riverniciare in quanto lo smalto impiegato si presuppone non fosse idoneo alla tipologia del supporto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 116/1 sub. 17 (catasto fabbricati), sezione urbana 621, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 65,13 Euro, indirizzo catastale: VIA POZZO N. 42, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
FLORIAN SONIA - Usfruttuaria dal 07/08/2017 per 10 anni
- C.C. 621 particella edificiale 116/1 foglio 38 P.M. 2 partita tavolare 6237/II, indirizzo catastale: VIA POZZO N.42, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
FLORIAN SONIA - Usfruttuaria dal 07/08/2017 per 10 anni

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	110,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 243.111,66
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 218.800,50
Data della valutazione:	13/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 3+2, stipulato il 04/07/2021, con scadenza il 31/07/2026, registrato il 23/07/2021 a Bolzano ai nn. 5302 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 1500.

A seguito di richiesta avanzata all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Bolzano, la stessa in data 12/11/2024 comunica che dalle risultanze della banca dati a loro disposizione, a carico dell'immobile contraddistinto con P.ed. 116/1 - P.M.2 in C.C. Caldaro, non risultano contratti di locazione registrati negli ultimi dieci anni, dove questi risulta essere locatore.

Tuttavia dalla documentazione fornita dal custode giudiziario emerge quanto segue:

L'immobile identificato con: C.C. Caldaro, P.T. 6237/II, P.ed. 116/1, p.m.2 (piano terra) - risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** il cui contratto di locazione originario stipulato in data 04/07/2021, della durata di 3 anni (dal 01/08/2021 al 31/07/2024) con rinnovo di 2 anni fino al 31/07/2026. Detto contratto si prorogherà di ulteriori 2 anni, a meno che l'usufruttuaria o la conduttrice non lo disdicano entro i termini contrattuali. Ulteriori proroghe saranno quindi possibili in assenza di disdetta.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le informazioni riportate nel presente capitolo sono da ritenersi indicative, in quanto riassuntive rispetto a quelle realmente iscritte negli estratti tavolari. Per motivi legati all'esposizione vengono trascurate le informazioni ritenute non utili al fine della valutazione. Per ogni eventuale altro dettaglio si rimanda agli estratti tavolari in allegato.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

usufrutto, intavolata il 08/08/2017 a Caldaro G.N. 1272/6, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto d.d. 07/08/2017.

Intavolazione diritto di usufrutto per la durata di 10 anni. Dal 07/08/2017 per anni 10.

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:

Vincolo ventennale di locare o alienare ai sensi dell'art. 79 della L.P. 11.08.1997 n.13, intavolato il 28/02/1998 a Caldaro G.N. 324/2, contro *** DATO OSCURATO ***

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

4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, intavolata il 20/08/2024 a Caldaro G.N. 1141/2, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di pignoramento immobiliare notificato 03.08.2024.

20/08/2024 - G.N. 1141/2 ANNOTAZIONE atto di pignoramento immobiliare notificato il 03.08.2024 a garanzia del credito pari ad EUR 12.588,73 di Siller Oreste, SLLRST59E29A952E, nato a Bolzano il 29.05.1959, da versare sulle coordinate bancarie del Fondo Pensione Laborfonds (c.f. 94062990216) in persona del Presidente p.t., con sede in Bolzano, oltre la somma di EUR 344,36 per le spese di redazione del precetto, ai sensi del titolo

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:**

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Contratto dd. 07/08/2017 (dal 07/08/2017)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si evidenzia che l'immobile identificato con P.ed. 116/1 in C.C. Caldaro, rientra nella scheda n.29 per la tutela degli Insiemi. Per la suddetta zona sono previsti i seguenti indici:

Per i regolamenti urbanistici e obblighi di tutela esistenti per il centro storico di zona A1 San Antonio Pozzo: Ristrutturazione completa o demolizione con ricostruzione.

Misure di tutela: Mantenimento della sagoma dell'edificio esistente.

Ingresso del garage insidioso.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 133, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione parziale con ricostruzione nonchè risanamento della casa d'abitazione, rilasciata il 07/07/1997 con il n. 133 di protocollo

Concessione Edilizia N. 131, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione parziale con ricostruzione nonchè risanamento della casa d'abitazione - Variante I, rilasciata il 18/06/1998 con il n. 131 di protocollo

Concessione Edilizia N. 200, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione parziale con ricostruzione nonchè risanamento della casa d'abitazione -

Variante 1, rilasciata il 23/07/1999 con il n. 200 di protocollo, agibilità del 23/09/1999 con il n. 48 di protocollo

Concessione Edilizia N. 239, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento del garage sotterraneo esistente, rilasciata il 14/12/2004, agibilità del 14/11/2007 con il n. 63 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano di attuazione vigente, in forza di delibera Delibera del Consiglio Comunale n.62 del 21/06/1993 e delibera n. 7676 del 06/12/1993 , l'immobile ricade in zona Zona residenziale A1 - Centro Storico. Norme tecniche di attuazione ed indici: Norme di attuazione e programma di attuazione. Il titolo è riferito solamente al Caldaro/San Antonio Pozzo. Si rimanda al documento di "Modifica ed integrazione al piano di attuazione per i centri storici"

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

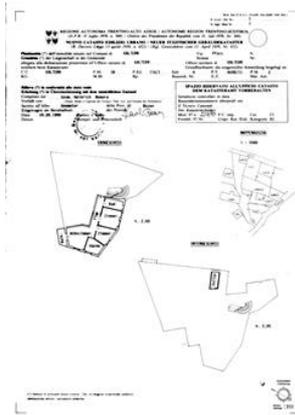
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

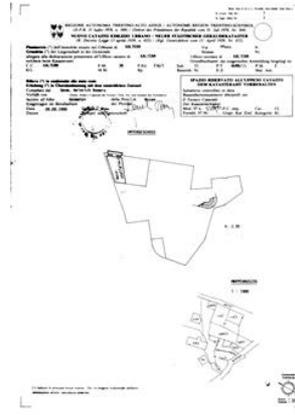


8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

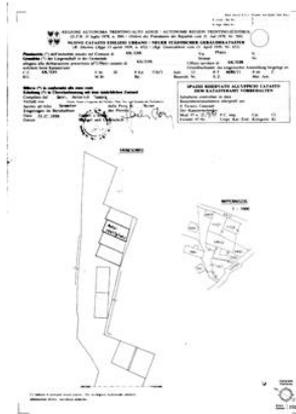
L'immobile risulta **conforme**.



Planimetria catastale piano terra



Planimetria catastale piano S1



Planimetria catastale piano terra

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:
(normativa di riferimento: Conformità tavolare)
L'immobile risulta **conforme**.



Planimetria tavolare piano terra

BENI IN CALDARO STRADA DEL VINO VIA POZZO 42

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CALDARO STRADA DEL VINO VIA POZZO 42, della superficie commerciale di **81,00** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

QUOTA INTERA (1/1) NUDA PROPRIETA' - DI UN APPARTAMENTO A CALDARO S.S.V. CON CANTINA E N.2 POSTI AUTO - SUSSITE USUFRUTTO TEMPORANEO PER RIMANENTI 3 ANNI

Appartamento al piano terra di 81 m2 con cantina e n.2 posti auto a Caldaro S.S.V. (Bz) - Via Pozzo n.42. Sussiste usufrutto temporaneo per rimanenti 3 anni (fino al 07/08/2027)

Tipologia ed ubicazione.

Oggetto della presente è un appartamento posto al piano terra di un edificio residenziale costituito da n.7 appartamenti, situato nel Comune di Caldaro Sulla Strada del Vino (Bz), in via Pozzo n. 42. Il lotto comprende un'unità abitativa, una cantina e n.2 posti auto di cui 1 coperto ed uno scoperto. Il bene si trova all'estremità ovest del Comune di Caldaro, in zona di centro storico.

Località e inquadramento della zona

Caldaro sulla Strada del Vino è un comune altoatesino situato a circa 15 km di distanza dal capoluogo provinciale di Bolzano. Il comune si trova nell'Oltradige ed è interposto tra i comuni di Appiano a Nord e Termeno sulla Strada del Vino a Sud, si colloca ai piedi della Mendola accanto al bosco di Monticolo. Nel territorio comunale si trova il lago di Caldaro, meta turistica molto ambita soprattutto nei mesi primaverili ed estivi. Il lago, grazie alla sua ventosità è frequentato da sportivi praticanti la vela ed il Windsurf. Il lago è lo specchio d'acqua più esteso dell'Alto Adige e raggiunge una profondità massima di 6 metri. Il Comune di Caldaro si colloca, dal punto di vista economico, tra i principali produttori di vino dell'Alto Adige, ad esso si lega un consistente flusso turistico.

Descrizione generale del complesso immobiliare

L'edificio ospitante gli immobili oggetto della presente stima, si trova in via Pozzo al civico n.42 nel Comune di Caldaro sulla Strada del Vino, a poche decine di metri dalla Chiesetta di S. Rocco.

L'edificio si compone di 4 piani di cui 3 fuori terra ed un piano interrato (seminterrato).

Il fabbricato è relativamente recente ed è stato oggetto di un importante intervento edilizio di demo-ricostruzione con risanamento di una preesistenza, il cui certificato di agibilità è stato rilasciato dal Comune di Caldaro in data 23/09/1999.

Via Pozzo è situata all'estremità Ovest del centro storico del paese di Caldaro, ai piedi della Mendola, nelle immediate vicinanze della frazione di Villa di Mezzo.

Il tratto della via ove si colloca l'accesso al fabbricato si distingue per la presenza di n.3 edifici posti in adiacenza tra loro a Monte l'hotel "Genusshotel Das Badl", al centro un edificio residenziale caratterizzato da un'ampia arcata per l'accesso al cortile interno (pertinenziale al fabbricato oggetto di stima), a valle la Ped. 116/1.

L'accesso al civico n. 42 è garantito da 3 distinti lati dell'edificio. A Nord-Est all'imbocco della via Pozzo dalla via Pfluss, è presente la rampa di ingresso ai garages e ai posti auto interrati; sul lato Nord da un'ampia arcata si può raggiungere il cortile interno e l'ingresso condominiale. All'interno del cortile sono presenti 7 posti auto scoperti e n.2 box auto, tutti facenti parte del compendio immobiliare oggetto della presente stima. Il cortile si estende lungo l'intero lato Sud del lotto, con collegamento al tratto ovest della via Pozzo dove si trova il 3 ed ultimo ingresso.

Si accede al civico 42, percorrendo un breve portico ed entrando dal portoncino in legno massiccio, con specchiature laterali dotato di elettroserratura.

L'edificio è realizzato con struttura portante in c.a. e tamponamenti in laterizio, il tetto è a falde con struttura portante in legno e rivestimento in tegole.

Le facciate sono rifinite ad intonaco e tinteggiate di colore bianco, serramenti esterni in legno con sistemi oscuranti a persiane di legno. Il vano scale pavimentato in pietra naturale (granito) di colore scuro, come il parapetto interamente realizzato in ferro lavorato, verniciato di colore nero con piccoli inserti di colore oro.

Esternamente l'edificio si presenta in buono stato conservativo, si rileva che lungo il lato stradale (lato Nord) per un'altezza di ca. 50 cm, la base del fabbricato mancante di una zoccolatura di rivestimento, presenta una colorazione più scura della facciata, dovuta alla prolungata esposizione della muratura agli agenti atmosferici. Non si rilevano rigonfiamenti o distacchi importanti di intonaco.

Le tubazioni del gas metano in facciata, sono da riverniciare in quanto lo smalto impiegato si presuppone non fosse idoneo alla tipologia del supporto.

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

- foglio 38 particella 116/1 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana 621, categoria A/2, classe 1, consistenza 81 mq, rendita 482,89 Euro, indirizzo catastale: VIA POZZO N. 42, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
FLORIAN SONIA - Usufruttuaria dal 07/08/2017 per 10 anni
- C.C. 621 particella edificiale 116/1 foglio 38 P.M. 2 partita tavolare 6237/II, indirizzo catastale: VIA POZZO N.42, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
FLORIAN SONIA - Usufruttuaria dal 07/08/2017 per 10 anni

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1999.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, 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 scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista aerea_01



Vista aerea_02

SERVIZI

- municipio
- negozi al dettaglio
- farmacie
- polizia
- spazi verde



COLLEGAMENTI

- autobus distante 70 m



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

- Come precedentemente accennato la P.M.2 si compone di:
- 1 Appartamento al piano terra con cantina - Sub. 4 di 81 mq catastali
- 1 Posto auto coperto al piano interrato - Sub. 11 - 16 mq catastali
- 1 Posto auto scoperto al piano terra - Sub. 17 - 13 mq catastali

Si accede alla P.m.2 - Sub 4. Direttamente dal vano scala al piano terra, il portoncino d'ingresso è interamente in legno massiccio con piccola specchiatura superiore. L'alloggio si compone di n.2 stanze, 1 soggiorno con balcone, 1 cucina, 1 bagno, 1 corridoio oltre alla cantina pertinenziale posta al piano interrato. Stanze e soggiorno presentano pavimentazioni in parquet mentre i restanti ambienti risultano con pavimentazioni in gres porcellanato. Il bagno munito di vasca da bagno, presenta rivestimenti ceramici. Porte interne in legno tamburato e pareti intonacate e tinteggiate. L'impianto di riscaldamento è di tipo termoautonomo, con caldaia murale a gas metano e radiatori a parete. I serramenti sono in legno con vetrocamera e sistema di oscuramento a persiane in legno. Bancali finestra, interni ed esterni in granito. Il balcone posto a sud è costituito da una soletta in c.a. con parapetto interamente realizzato in legno a motivo verticale. L'unità abitativa si trova in ottimo stato conservativo, non vengono rilevati particolari vizi.

Identificazione tavolare

Ped. 116/1 - P.T. 6237/II C.C. Caldarò
 Consistenza come risultante dal foglio A1 della partita tavolare.
 Particella: Ped. 116/1 - Qualità: Edificio - Classe 0 - Superficie 882 m2 - R.Domenicale - Euro - R.Agrario - Euro
 Consistenza come risultante dal foglio A2 della partita tavolare.
 P.M. 2, piano terra: 2 camere, soggiorno con balcone, cucina, bagno, corridoio, posto macchina, al piano interrato: cantina;
Identificazione catastale:
 C.C. 621 (Caldarò); Particella Edificiale 116/1; Sub. 4; PM. 2; Cat A/2; classe 1; Superficie 81 m2; Rendita € 482,89



CLASSE ENERGETICA:

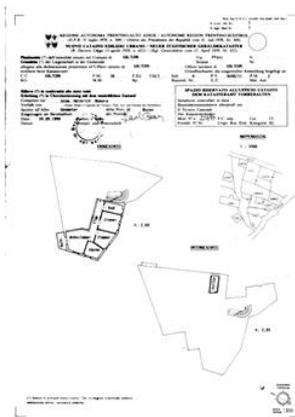


[300 kWh/m²/anno]
 Certificazione APE N. GS-2017-06507 registrata in data 03/07/2017

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
 Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	81,00	x	100 %	=	81,00
Totale:	81,00				81,00



Planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Determinazione del valore di mercato – Appartamento

Il valore di mercato viene desunto dall'analisi del mercato immobiliare corrente e relativo a beni aventi simili caratteristiche e ricadenti nella seguente microzona catastale n.1 - Provincia di Bolzano - Comune di Caldaro s.s.v., Fascia/zona: Centrale/Zona centrale del capoluogo di Caldaro, codice zona B1, valore che trova peraltro piena conferma sia nella banca dati dell'Agenzia del territorio – OMI che della Guida Casa Abitare Alto Adige:

- valore OMI di riferimento, per abitazioni in condizioni normali min 3.000 max 3.500 €/m2
- coefficiente di adeguamento al valore max. per lo stato di vetustà = 0,98
- valore di mercato reale del bene stimato nello stato in cui si trova di 3.250*0,98 = 3.185 €/m2

Procedura di stima del diritto superficario

* Fonte: Trattato di Estimo – Maurizio Michieli, Giovanni Battista Cipolotti

APPARTAMENTO P.M.2 – SUB.4 (Valore OMI per locazione €/mq x mese = 10 €/mq)

Calcolo valore diritto usufruttuario per il periodo in anni restante (febbraio 2025- luglio 2027) = 11+12+7 = 30 mesi, pari a 2,5 anni

$$Vdu = Ru (qn - 1) / (r \times qn)$$

N.B. n è indice di potenza

Vdu = Valore diritto usufruttuario

Ru= reddito medio annuo, al netto delle spese, ritraibile dall'usufruttuario sulla cosa in godimento.

Ru= 10 €/m2*81 m2= 810,00 €/mese*12= 9.720,00 €/annui; spese stimate al 21%;

Ru = 7.678,80 €

n = 2,5 anni, data dell'usufrutto, computati al momento della stima alla fine del diritto stesso (fino al 2027);

r = 5%, saggio di sconto commerciale medio ordinario

q = (1+r) = 1,05

$$Vdu = € 7.678,80 * (1,130-1) / (0,05*1,130) = € 17.668,03$$

Calcolo nuda proprietà

$$Vnp = Vm - Vdu$$

Vnp = Valore nuda proprietà

Vm = Valore di mercato del bene

Vdu = Valore diritto usufruttuario

$$Vnp = €/mq 3.185 \times 81 \text{ mq} = € 257.985,00$$

$$Vnp = € 257.985,00 - € 17.668,03 = € 240.316,97$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 240.316,97

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 240.316,97

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 240.316,97

BENI IN CALDARO STRADA DEL VINO VIA POZZO 42

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO B

posto auto a CALDARO STRADA DEL VINO VIA POZZO 42, della superficie commerciale di 16,00 mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

QUOTA INTERA (1/1) NUDA PROPRIETA' – DI UN APPARTAMENTO A CALDARO S.S.V. CON CANTINA E N.2 POSTI AUTO – SUSSITE USUFRUTTO TEMPORANEO PER RIMANENTI 3 ANNI

Appartamento al piano terra di 81 m2 con cantina e n.2 posti auto a Caldaro S.S.V. (Bz) – Via Pozzo n.42. - Sussiste usufrutto temporaneo per rimanenti 3 anni

(fino al 07/08/2027)

Tipologia ed ubicazione.

Oggetto della presente è un posto auto coperto situato al piano seminterrato di un edificio residenziale costituito da n.7 appartamenti, nel Comune di Caldaro Sulla Strada del Vino (Bz), in via Pozzo n. 42. Il lotto comprende un'unità abitativa, una cantina e n.2 posti auto di cui 1 coperto ed uno scoperto. Il bene si trova all'estremità ovest del Comune di Caldaro, in zona di centro storico.

Località e inquadramento della zona

Caldaro sulla Strada del Vino è un comune altoatesino situato a circa 15 km di distanza dal capoluogo provinciale di Bolzano. Il comune si trova nell'Oltradige ed è interposto tra i comuni di Appiano a Nord e Termeno sulla Strada del Vino a Sud, si colloca ai piedi della Mendola accanto al bosco di Monticolo. Nel territorio comunale si trova il lago di Caldaro, meta turistica molto ambita soprattutto nei mesi primaverili ed estivi. Il lago, grazie alla sua ventosità è frequentato da sportivi praticanti la vela ed il Windsurf. Il lago è lo specchio d'acqua più esteso dell'Alto Adige e raggiunge una profondità massima di 6 metri. Il Comune di Caldaro si colloca, dal punto di vista economico, tra i principali produttori di vino dell'Alto Adige, ad esso si lega un consistente flusso turistico.

Descrizione generale del complesso immobiliare

L'edificio ospitante gli immobili oggetto della presente stima, si trova in via Pozzo al civico n.42 nel Comune di Caldaro sulla Strada del Vino, a poche decine di metri dalla Chiesa di S. Rocco.

L'edificio si compone di 4 piani di cui 3 fuori terra ed un piano interrato (seminterrato).

Il fabbricato è relativamente recente ed è stato oggetto di un importante intervento edilizio di demo-ricostruzione con risanamento di una preesistenza, il cui certificato di agibilità è stato rilasciato dal Comune di Caldaro in data 23/09/1999.

Via Pozzo è situata all'estremità Ovest del centro storico del paese di Caldaro, ai piedi della Mendola, nelle immediate vicinanze della frazione di Villa di Mezzo.

Il tratto della via ove si colloca l'accesso al fabbricato si distingue per la presenza di n.3 edifici posti in adiacenza tra loro a Monte l'hotel "Genusshotel Das Badl", al centro un edificio residenziale caratterizzato da un'ampia arcata per l'accesso al cortile interno (pertinenziale al fabbricato oggetto di stima), a valle la Ped. 116/1.

L'accesso al civico n. 42 è garantito da 3 distinti lati dell'edificio. A Nord-Est all'imbocco della via Pozzo dalla via Pfuss, è presente la rampa di ingresso ai garages e ai posti auto interrati; sul lato Nord da un'ampia arcata si può raggiungere il cortile interno e l'ingresso condominiale. All'interno del cortile sono presenti 7 posti auto scoperti e n.2 box auto, tutti facenti parte del compendio immobiliare oggetto della presente stima. Il cortile si estende lungo l'intero lato Sud del lotto, con collegamento al tratto ovest della via Pozzo dove si trova il 3 ed ultimo ingresso.

Si accede al civico 42, percorrendo un breve porticato ed entrando dal portoncino in legno massiccio, con specchiature laterali dotato di elettroserratura.

L'edificio è realizzato con struttura portante in c.a. e tamponamenti in laterizio, il tetto è a falde con struttura portante in legno e rivestimento in tegole.

Le facciate sono rifinite ad intonaco e tinteggiate di colore bianco, serramenti esterni in legno con sistemi oscuranti a persiane di legno. Il vano scale pavimentato in pietra naturale (granito) di colore scuro, come il parapetto interamente realizzato in ferro lavorato, verniciato di colore nero con piccoli inserti di colore oro.

Esternamente l'edificio si presenta in buono stato conservativo, si rileva che lungo il lato stradale (lato Nord) per un'altezza di ca. 50 cm, la base del fabbricato mancante di una zoccolatura di rivestimento, presenta una colorazione più scura della facciata, dovuta alla prolungata esposizione della muratura agli agenti atmosferici. Non si rilevano rigonfiamenti o distacchi importanti di intonaco.

Le tubazioni del gas metano in facciata, sono da riverniciare in quanto lo smalto impiegato si presuppone non fosse idoneo alla tipologia del supporto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.95 m. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 116/1 sub. 11 (catasto fabbricati), sezione urbana 621, categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq, rendita 60,12 Euro, indirizzo catastale: VIA POZZO N. 42, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
FLORIAN SONIA - Usufruttuaria dal 07/08/2017 per 10 anni
- C.C. 621 particella edificiale 116/1 foglio 38 P.M. 2 partita tavolare 6237/II, indirizzo catastale: VIA POZZO N.42, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
FLORIAN SONIA - Usufruttuaria dal 07/08/2017 per 10 anni

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1999.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, 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 scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista aerea_01



Vista aerea_02

SERVIZI

- municipio
- negozi al dettaglio
- farmacie
- polizia
- spazi verde



COLLEGAMENTI

- autobus distante 70 m



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

- Come precedentemente accennato la P.M.2 si compone di:
- 1 Appartamento al piano terra con cantina - Sub. 4 di 81 mq catastali
- 1 Posto auto coperto al piano interrato - Sub. 11 - 16 mq catastali
- 1 Posto auto scoperto al piano terra - Sub. 17 - 13 mq catastali

Per quanto concerne il posto auto coperto al piano interrato – P.M.2 - Sub.11, questo è situato sul lato sinistro al nuovo ingresso del garage interrato, realizzato successivamente alla costruzione. Lo spazio disponibile non ha segnalazioni a terra ed è strettamente impiegato per il parcheggio di una sola autovettura. Lo stato generale degli ambienti garage e cantine è decisamente buono. L'intero garage è pavimentato in battuto di cemento.

Identificazione tavolare

Ped. 116/1 - P.T. 6237/II C.C. Caldaro

Consistenza come risultante dal foglio A1 della partita tavolare.

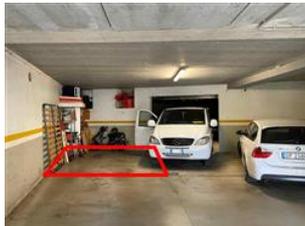
Particella: Ped. 116/1 - Qualità: Edificio - Classe 0 - Superficie 882 m2 - R. Domenicale - Euro - R.Agrario - Euro

Consistenza come risultante dal foglio A2 della partita tavolare.

P.M. 2. piano terra: 2 camere, soggiorno con balcone, cucina, bagno, corridoio, posto macchina, al piano interrato: cantina;

Identificazione catastale:

C.C. 621 (Caldaro); Particella Edificiale 116/1; Sub. 11; PM. 2; Cat C/6; classe 1; Superficie 16 m2; Rendita € 60,12



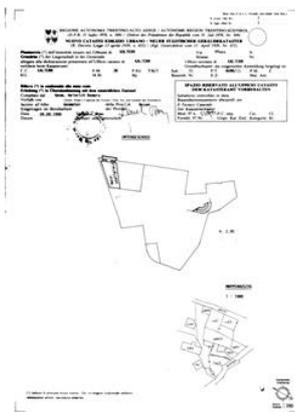
Posto auto coperto piano S1 - Sub. 11 - P.m.2

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto Auto coperto	16,00	x	100 %	=	16,00
Totale:	16,00				16,00



Planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Determinazione del valore di mercato – Posto auto coperto

Il valore di mercato viene desunto dall'analisi del mercato immobiliare corrente e relativo a beni aventi simili caratteristiche e ricadenti nella seguente microzona catastale n.1 - Provincia di Bolzano - Comune di Caldaro s.s.v., Fascia/zona: Centrale/Zona centrale del capoluogo di Caldaro, codice zona B1, valore che trova peraltro piena conferma sia nella banca dati dell'Agenzia del territorio – OMI:

- valore OMI di riferimento, per posti auto coperti in condizioni normali min 1.100 max 1.600 €/m2
- coefficiente di adeguamento al valore max. per lo stato di vetustà = 0,98
- valore di mercato reale del bene stimato nello stato in cui si trova di 1.350*0,98 = 1.323 €/m2

Procedura di stima del diritto superficario

* Fonte: Trattato di Estimo – Maurizio Michieli, Giovanni Battista Cipolotti

POSTO AUTO COPERTO P.M.2 – SUB.11 (Valore OMI per locazione €/mq x mese = 3,7 €/mq)

Calcolo valore diritto usufruttuario per il periodo in anni restante (febbraio 2025- luglio 2027) = 11+12+7 = 30 mesi, pari a 2,5 anni

$$Vdu = Ru (qn - 1) / (r \times qn)$$

N.B. n è indice di potenza

Vdu = Valore diritto usufruttuario

Ru= reddito medio annuo, al netto delle spese, ritraibile dall'usufruttuario sulla cosa in godimento.

Ru= 3,7 €/m2*16 m2= 59,20 €/mese*12= 710,40 €/annui; spese stimate al 2%;

Ru = 696,19 €

n = 2,5 anni, data dell'usufrutto, computati al momento della stima alla fine del diritto stesso (fino al 2027;

r = 5%, saggio di sconto commerciale medio ordinario

q = (1+r) = 1,05

$$Vdu = € 696,19 * (1,130-1) / (0,05*1,130) = € 1.601,86$$

Calcolo nuda proprietà

$$Vnp = Vm - Vdu$$

Vnp = Valore nuda proprietà

Vm = Valore di mercato del bene

Vdu = Valore diritto usufruttuario

$$Vnp = €/mq 1.323 * 16 mq = € 21.168,00$$

$$Vnp = € 21.168,00 - € 1.601,86 = € 19.566,14$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 19.566,14

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 19.566,14

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 19.566,14

BENI IN CALDARO STRADA DEL VINO VIA POZZO 42

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO C

posto auto a CALDARO STRADA DEL VINO VIA POZZO 42, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

QUOTA INTERA (1/1) NUDA PROPRIETA' - DI UN APPARTAMENTO A CALDARO S.S.V. CON CANTINA E N.2 POSTI AUTO - SUSSITE USUFRUTTO TEMPORANEO PER RIMANENTI 3 ANNI

Appartamento al piano terra di 81 m2 con cantina e n.2 posti auto a Caldaro S.S.V. (Bz) - Via Pozzo n.42. - Sussiste usufrutto temporaneo per rimanenti 3 anni (fino al 07/08/2027)

Tipologia ed ubicazione.

Oggetto della presente è un posto auto scoperto situato al piano terra di un edificio residenziale costituito da n.7 appartamenti, nel Comune di Caldaro Sulla Strada del Vino (Bz), in via Pozzo n. 42. Il lotto comprende un'unità abitativa, una cantina e n.2 posti auto di cui 1 coperto ed uno scoperto. Il bene si trova all'estremità ovest del Comune di Caldaro, in zona di centro storico.

Località e inquadramento della zona

Caldaro sulla Strada del Vino è un comune altoatesino situato a circa 15 km di distanza dal capoluogo provinciale di Bolzano. Il comune si trova nell'Oltradige ed è interposto tra i comuni di Appiano a Nord e Termeno sulla Strada del Vino a Sud, si colloca ai piedi della Mendola accanto al bosco di Monticolo.

Nel territorio comunale si trova il lago di Caldaro, meta turistica molto ambita soprattutto nei mesi primaverili ed estivi. Il lago, grazie alla sua vastità è frequentato da sportivi praticanti la vela ed il Windsurf. Il lago è lo specchio d'acqua più esteso dell'Alto Adige e raggiunge una profondità massima di 6 metri.

Il Comune di Caldaro si colloca, dal punto di vista economico, tra i principali produttori di vino dell'Alto Adige, ad esso si lega un consistente flusso turistico.

Descrizione generale del complesso immobiliare

L'edificio ospitante gli immobili oggetto della presente stima, si trova in via Pozzo al civico n.42 nel Comune di Caldaro sulla Strada del Vino, a poche decine di metri dalla Chiesa di S. Rocco.

L'edificio si compone di 4 piani di cui 3 fuori terra ed un piano interrato (seminterrato).

Il fabbricato è relativamente recente ed è stato oggetto di un importante intervento edilizio di demo-ricostruzione con risanamento di una preesistenza, il cui certificato di agibilità è stato rilasciato dal Comune di Caldaro in data 23/09/1999.

Via Pozzo è situata all'estremità Ovest del centro storico del paese di Caldaro, ai piedi della Mendola, nelle immediate vicinanze della frazione di Villa di Mezzo.

Il tratto della via ove si colloca l'accesso al fabbricato si distingue per la presenza di n.3 edifici posti in adiacenza tra loro a Monte l'hotel "Genusshotel Das Badl", al centro un edificio residenziale caratterizzato da un'ampia arcata per l'accesso al cortile interno (pertinenziale al fabbricato oggetto di stima), a valle la P.ed. 116/1.

L'accesso al civico n. 42 è garantito da 3 distinti lati dell'edificio. A Nord-Est all'imbocco della via Pozzo dalla via Pfuss, è presente la rampa di ingresso ai garage e ai posti auto interrati; sul lato Nord da un'ampia arcata si può raggiungere il cortile interno e l'ingresso condominiale. All'interno del cortile sono presenti 7 posti auto scoperti e n.2 box auto, tutti facenti parte del compendio immobiliare oggetto della presente stima. Il cortile si estende lungo l'intero lato Sud del lotto, con collegamento al tratto ovest della via Pozzo dove si trova il 3 ed ultimo ingresso.

Si accede al civico 42, percorrendo un breve portico ed entrando dal portoncino in legno massiccio, con specchiature laterali dotato di elettroserratura.

L'edificio è realizzato con struttura portante in c.a. e tamponamenti in laterizio, il tetto è a falde con struttura portante in legno e rivestimento in tegole.

Le facciate sono rifinite ad intonaco e tinteggiate di colore bianco, serramenti esterni in legno con sistemi oscuranti a persiane di legno. Il vano scale pavimentato in pietra naturale (granito) di colore scuro, come il parapetto interamente realizzato in ferro lavorato, verniciato di colore nero con piccoli inserti di colore oro.

Esternamente l'edificio si presenta in buono stato conservativo, si rileva che lungo il lato stradale (lato Nord) per un'altezza di ca. 50 cm, la base del fabbricato mancante di una zoccolatura di rivestimento, presenta una colorazione più scura della facciata, dovuta alla prolungata esposizione della muratura agli agenti atmosferici. Non si rilevano rigonfiamenti o distacchi importanti di intonaco.

Le tubazioni del gas metano in facciata, sono da riverniciare in quanto lo smalto impiegato si presuppone non fosse idoneo alla tipologia del supporto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 116/1 sub. 17 (catasto fabbricati), sezione urbana 621, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 65,13 Euro, indirizzo catastale: VIA POZZO N. 42, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
FLORIAN SONIA - Usufruttuaria dal 07/08/2017 per 10 anni
- C.C. 621 particella edificiale 116/1 foglio 38 P.M. 2 partita tavolare 6237/II, indirizzo catastale: VIA POZZO N.42, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
FLORIAN SONIA - Usufruttuaria dal 07/08/2017 per 10 anni

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, 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 scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista aerea_01



Vista aerea_02

SERVIZI

municipio
negozi al dettaglio
farmacie
polizia
spazi verde



COLLEGAMENTI

autobus distante 70 m



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Come precedentemente accennato la P.M.2 si compone di:
1 Appartamento al piano terra con cantina - Sub. 4 di 81 mq catastali
1 Posto auto coperto al piano interrato - Sub. 11 - 16 mq catastali
1 Posto auto scoperto al piano terra - Sub. 17 - 13 mq catastali

Il posto auto scoperto situato al piano terra P.M.2 - Sub. 17, si trova all'interno del cortile pertinenziale al fabbricato, si tratta di un posto auto scoperto, posto lungo il confine a Sud-Ovest, confinante con il Genusshotel Das Badl. La superficie di parcheggio consiste in un prato posto al fianco della carreggiata costituita da un percorso in grigliato di cemento altamente drenante.

Identificazione tavolare

Ped. 116/1 - P.T. 6237/II C.C. Caldaro
Consistenza come risultante dal foglio A1 della partita tavolare.
Particella: Ped. 116/1 - Qualità: Edificio - Classe 0 - Superficie 882 m2 - R.Domenicale - Euro - R.Agrario - Euro
Consistenza come risultante dal foglio A2 della partita tavolare.
P.M. 2, piano terra: 2 camere, soggiorno con balcone, cucina, bagno, corridoio, posto macchina, al piano interrato: cantina;

Identificazione catastale:

C.C. 621 (Caldaro); Particella Edificiale 116/1; Sub. 17; PM. 2; Cat C/6; classe 1; Superficie 13 m2; Rendita € 65,13



Posto auto scoperto - P.m.2 Sub 17



Posti auto scoperti

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto auto scoperto	13,00	x	100 %	=	13,00
Totale:	13,00				13,00



Planimetria catastale Sub_17

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Determinazione del valore di mercato – Posto auto scoperto

Il valore di mercato viene desunto dall'analisi del mercato immobiliare corrente e relativo a beni aventi simili caratteristiche e ricadenti nella seguente microzona catastale n.1 - Provincia di Bolzano - Comune di Caldaro s.s.v., Fascia/zona: Centrale/Zona centrale del capoluogo di Caldaro, codice zona B1, valore che trova peraltro piena conferma sia nella banca dati dell'Agenzia del territorio – OMI:

- valore OMI di riferimento, per posti auto scoperti in condizioni normali min 700 max 1.000 €/m2
- valore di mercato reale del bene stimato nello stato in cui si trova di 850 €/m2

Procedura di stima del diritto superficario

* Fonte: Trattato di Estimo – Maurizio Michieli, Giovanni Battista Cipolotti

POSTO AUTO SCOPERTO PM.2 – SUB.17 (Valore OMI per locazione €/mq x mese = 2,3 €/mq)

Calcolo valore diritto usufruttuario per il periodo in anni restante (febbraio 2025- luglio 2027) = 11+12+7 = 30 mesi, pari a 2,5 anni

$$Vdu = Ru (qn - 1) / (r \times qn)$$

N.B. n è indice di potenza

Vdu = Valore diritto usufruttuario

Ru= reddito medio annuo, al netto delle spese, ritraibile dall'usufruttuario sulla cosa in godimento.

Ru= 2,3 €/m2*13 m2= 29,9 €/mese*12= 358,80 €/annui; spese stimate al 2%;

Ru = 351,62 €

n = 2,5 anni, data dell'usufrutto, computati al momento della stima alla fine del diritto stesso (fino al 2027);

r = 5%, saggio di sconto commerciale medio ordinario

q = (1+r) = 1,05

Vdu = € 351,62 * (1,130-1) / (0,05*1,130) = € 809,04

Calcolo nuda proprietà

$$Vnp = Vm - Vdu$$

Vnp = Valore nuda proprietà

Vm = Valore di mercato del bene

Vdu = Valore diritto usufruttuario

Vnp = €/mq 850 x 13 mq = € 11.050,00

Vnp = € 11.050,00 – € 809,04 = € 10.240,96

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **10.240,96**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 10.240,96**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 10.240,96**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di stima

Il valore di mercato viene desunto dall'analisi del mercato immobiliare corrente e relativo a beni aventi simili caratteristiche e ricadenti nella seguente microzona catastale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Caldaro, ufficio del registro di Bolzano, ufficio tecnico di Comune di Caldaro ssv, agenzie: Guida Casa Abitare - Alto adige , osservatori del mercato immobiliare OMI - Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Ufficio del Libro Fondiario di Caldaro

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	81,00	0,00	240.316,97	240.316,97
B	posto auto	16,00	0,00	19.566,14	19.566,14
C	posto auto	13,00	0,00	10.240,96	10.240,96
				270.124,07 €	270.124,07 €

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€. 27.012,41
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:	€. 243.111,66

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:	€. 24.311,17
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 218.800,50

TRIBUNALE ORDINARIO - BOLZANO - BOZEN - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 81/2024

LOTTO 4**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a CALDARO STRADA DEL VINO VIA POZZO 42, della superficie commerciale di **128,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

QUOTA INTERA (1/1) – DI UN APPARTAMENTO A CALDARO S.S.V. CON CANTINA E N.1 POSTO AUTO SCOPERTO

Appartamento al piano terra di 128 m2 con cantina e n.1 posto auto scoperto a Caldaro S.S.V. (Bz) – Via Pozzo n.42.

Tipologia ed ubicazione.

Oggetto della presente è un appartamento posto al piano terra di un edificio residenziale costituito da n.7 appartamenti, situato nel Comune di Caldaro Sulla Strada del Vino (Bz), in via Pozzo n. 42. Il lotto comprende un'unità abitativa, una cantina e n.1 posto auto scoperto. Il bene si trova all'estremità ovest del Comune di Caldaro, in zona di centro storico.

Località e inquadramento della zona

Caldaro sulla Strada del Vino è un comune altoatesino situato a circa 15 km di distanza dal capoluogo provinciale di Bolzano. Il comune si trova nell'Oltradige ed è interposto tra i comuni di Appiano a Nord e Termeno sulla Strada del Vino a Sud, si colloca ai piedi della Mendola accanto al bosco di Monticolo.

Nel territorio comunale si trova il lago di Caldaro, meta turistica molto ambita soprattutto nei mesi primaverili ed estivi. Il lago, grazie alla sua ventosità è frequentato da sportivi praticanti la vela ed il Windsurf. Il lago è lo specchio d'acqua più esteso dell'Alto Adige e raggiunge una profondità massima di 6 metri.

Il Comune di Caldaro si colloca, dal punto di vista economico, tra i principali produttori di vino dell'Alto Adige, ad esso si lega un consistente flusso turistico.

Descrizione generale del complesso immobiliare

L'edificio ospitante gli immobili oggetto della presente stima, si trova in via Pozzo al civico n.42 nel Comune di Caldaro sulla Strada del Vino, a poche decine di metri dalla Chiesetta di S. Rocco.

L'edificio si compone di 4 piani di cui 3 fuori terra ed un piano interrato (seminterrato).

Il fabbricato è relativamente recente ed è stato oggetto di un importante intervento edilizio di demo-ricostruzione con risanamento di una preesistenza, il cui certificato di agibilità è stato rilasciato dal Comune di Caldaro in data 23/09/1999.

Via Pozzo è situata all'estremità Ovest del centro storico del paese di Caldaro, ai piedi della Mendola, nelle immediate vicinanze della frazione di Villa di Mezzo.

Il tratto della via ove si colloca l'accesso al fabbricato si distingue per la presenza di n.3 edifici posti in adiacenza tra loro a Monte l'hotel "Genusshotel Das Badl", al centro un edificio residenziale caratterizzato da un'ampia arcata per l'accesso al cortile interno (pertinenziale al fabbricato oggetto di stima), a valle la Ped. 116/1.

L'accesso al civico n. 42 è garantito da 3 distinti lati dell'edificio. A Nord-Est all'imbocco della via Pozzo dalla via Pfuss, è presente la rampa di ingresso ai garages e ai posti auto interrati; sul lato Nord da un'ampia arcata si può raggiungere il cortile interno e l'ingresso condominiale. All'interno del cortile sono presenti 7 posti auto scoperti e n.2 box auto, tutti facenti parte del compendio immobiliare oggetto della presente stima. Il cortile si estende lungo l'intero lato Sud del lotto, con collegamento al tratto ovest della via Pozzo dove si trova il 3 ed ultimo ingresso.

Si accede al civico 42, percorrendo un breve porticato ed entrando dal portoncino in legno massiccio, con specchiature laterali dotato di elettroserratura.

L'edificio è realizzato con struttura portante in c.a. e tamponamenti in laterizio, il tetto è a falde con struttura portante in legno e rivestimento in tegole.

Le facciate sono rifinite ad intonaco e tinteggiate di colore bianco, serramenti esterni in legno con sistemi oscuranti a persiane di legno. Il vano scale pavimentato in pietra naturale (granito) di colore scuro, come il parapetto interamente realizzato in ferro lavorato, verniciato di colore nero con piccoli inserti di colore oro.

Esternamente l'edificio si presenta in buono stato conservativo, si rileva che lungo il lato stradale (lato Nord) per un'altezza di ca. 50 cm, la base del fabbricato mancante di una zoccolatura di rivestimento, presenta una colorazione più scura della facciata, dovuta alla prolungata esposizione della muratura agli agenti atmosferici. Non si rilevano rigonfiamenti o distacchi importanti di intonaco.

Le tubazioni del gas metano in facciata, sono da rivedere in quanto lo smalto impiegato si presuppone non fosse idoneo alla tipologia del supporto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno 3, ha un'altezza interna di 2,60 m. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 116/1 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana 621, categoria A/2, classe 1, consistenza 128 mq, rendita 741,89 Euro, indirizzo catastale: VIA POZZO N. 42, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 621 particella edificiale 116/1 foglio 38 P.M. 3 partita tavolare 6237/II, indirizzo catastale: VIA POZZO N.42, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1999.

B posto auto a CALDARO STRADA DEL VINO VIA POZZO 42, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

QUOTA INTERA (1/1) – DI UN APPARTAMENTO A CALDARO S.S.V. CON CANTINA E N.1 POSTO AUTO SCOPERTO

Appartamento al piano terra di 128 m2 con cantina e n.1 posto auto scoperto a Caldaro S.S.V. (Bz) – Via Pozzo n.42.

Tipologia ed ubicazione.

Oggetto della presente è un posto auto scoperto situato al piano terra di un edificio residenziale costituito da n.7 appartamenti, nel Comune di Caldaro Sulla Strada del Vino (Bz), in via Pozzo n. 42. Il lotto comprende un'unità abitativa, una cantina e n.2 posti auto di cui 1 coperto ed uno scoperto.

Il bene si trova all'estremità ovest del Comune di Caldaro, in zona di centro storico.

Località e inquadramento della zona

Caldaro sulla Strada del Vino è un comune altoatesino situato a circa 15 km di distanza dal capoluogo provinciale di Bolzano. Il comune si trova nell'Oltradige ed è interposto tra i comuni di Appiano a Nord e Termeno sulla Strada del Vino a Sud, si colloca ai piedi della Mendola accanto al bosco di Monticolo.

Nel territorio comunale si trova il lago di Caldaro, meta turistica molto ambita soprattutto nei mesi primaverili ed estivi. Il lago, grazie alla sua ventosità è frequentato da sportivi praticanti la vela ed il Windsurf. Il lago è lo specchio d'acqua più esteso dell'Alto Adige e raggiunge una profondità massima di 6 metri.

Il Comune di Caldaro si colloca, dal punto di vista economico, tra i principali produttori di vino dell'Alto Adige, ad esso si lega un consistente flusso turistico.

Descrizione generale del complesso immobiliare

L'edificio ospitante gli immobili oggetto della presente stima, si trova in via Pozzo al civico n.42 nel Comune di Caldaro sulla Strada del Vino, a poche decine di metri dalla Chiesetta di S. Rocco.

L'edificio si compone di 4 piani di cui 3 fuori terra ed un piano interrato (seminterrato).

Il fabbricato è relativamente recente ed è stato oggetto di un importante intervento edilizio di demo-ricostruzione con risanamento di una preesistenza, il cui certificato di agibilità è stato rilasciato dal Comune di Caldaro in data 23/09/1999.

Via Pozzo è situata all'estremità Ovest del centro storico del paese di Caldaro, ai piedi della Mendola, nelle immediate vicinanze della frazione di Villa di Mezzo.

Il tratto della via ove si colloca l'accesso al fabbricato si distingue per la presenza di n.3 edifici posti in adiacenza tra loro a Monte l'hotel "Genusshotel Das Badl", al centro un edificio residenziale caratterizzato da un'ampia arcata per l'accesso al cortile interno (pertinenziale al fabbricato oggetto di stima), a valle la Ped. 116/1.

L'accesso al civico n. 42 è garantito da 3 distinti lati dell'edificio. A Nord-Est all'imbocco della via Pozzo dalla via Pfuss, è presente la rampa di ingresso ai garages e ai posti auto interrati; sul lato Nord da un'ampia arcata si può raggiungere il cortile interno e l'ingresso condominiale. All'interno del cortile sono presenti 7 posti auto scoperti e n.2 box auto, tutti facenti parte del compendio immobiliare oggetto della presente stima. Il cortile si estende lungo l'intero lato Sud del lotto, con collegamento al tratto ovest della via Pozzo dove si trova il 3 ed ultimo ingresso.

Si accede al civico 42, percorrendo un breve porticato ed entrando dal portoncino in legno massiccio, con specchiature laterali dotato di elettroserratura.

L'edificio è realizzato con struttura portante in c.a. e tamponamenti in laterizio, il tetto è a falde con struttura portante in legno e rivestimento in tegole. Le facciate sono rifinite ad intonaco e tinteggiate di colore bianco, serramenti esterni in legno con sistemi oscuranti a persiane di legno. Il vano scale pavimentato in pietra naturale (granito) di colore scuro, come il parapetto interamente realizzato in ferro lavorato, verniciato di colore nero con piccoli inserti di colore oro. Esternamente l'edificio si presenta in buono stato conservativo, si rileva che lungo il lato stradale (lato Nord) per un'altezza di ca. 50 cm, la base del fabbricato mancante di una zoccolatura di rivestimento, presenta una colorazione più scura della facciata, dovuta alla prolungata esposizione della muratura agli agenti atmosferici. Non si rilevano rigonfiamenti o distacchi importanti di intonaco. Le tubazioni del gas metano in facciata, sono da riverniciare in quanto lo smalto impiegato si presuppone non fosse idoneo alla tipologia del supporto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 116/1 sub. 24 (catasto fabbricati), sezione urbana 621, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 7.514,00 Euro, indirizzo catastale: VIA POZZO N. 42, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 621 particella edificiale 116/1 foglio 38 P.M. 3 partita tavolare 6237/II, indirizzo catastale: VIA POZZO N.42, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

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:	€. 376.522,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 338.869,80
Data della valutazione:	13/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 3+4, stipulato il 30/05/2018, con scadenza il 01/06/2025, registrato il 21/09/2018 a Bolzano ai nn. 6482 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 9600.

A seguito di richiesta avanzata all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Bolzano, la stessa in data 12/11/2024 comunica che dalle risultanze della banca dati a loro disposizione, a carico dell'immobile contraddistinto con P.ed. 116/1 - P.M.3 in C.C. Caldaro, non risultano contratti di locazione registrati negli ultimi dieci anni, dove questi risulta essere locatore.

Tuttavia dalla documentazione fornita dal custode giudiziario emerge quanto segue:

L'immobile identificato con: C.C. Caldaro, P.T. 6237/II, P.ed. 116/1, p.m.3 (piano terra) - risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** il cui contratto di locazione originario stipulato in data 30/05/2018, della durata di 3 anni (dal 01/06/2018 al 31/05/2021) . Detto contratto, opponibile alla procedura, per volontà delle parti è stato prorogato per ulteriori 4 anni, con scadenza 01/06/2025, data per la quale il custode giudiziario ha comunicato la disdetta del contratto.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le informazioni riportate nel presente capitolo sono da ritenersi indicative, in quanto riassuntive rispetto a quelle realmente iscritte negli estratti tavolari. Per motivi legati all'esposizione vengono tralasciate le informazioni ritenute non utili al fine della valutazione. Per ogni eventuale altro dettaglio si rimanda agli estratti tavolari in allegato.

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:

Vincolo ventennale di locare o alienare ai sensi dell'art. 79 della L.P. 11.08.1997 n.13, intavolato il 28/02/1998 a Caldaro G.N. 324/3, contro *** DATO OSCURATO ***

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, intavolata il 20/08/2024 a Caldaro G.N. 1141/3, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di pignoramento immobiliare notificato 03.08.2024.

20/08/2024 - G.N. 1141/3 ANNOTAZIONE atto di pignoramento immobiliare notificato il 03.08.2024 a garanzia del credito pari ad EUR 12.588,73 di Siller Oreste, SLLRST59E29A952E, nato a Bolzano il 29.05.1959, da versare sulle coordinate bancarie del Fondo Pensione Laborfonds (c.f. 94062990216) in persona del Presidente p.t., con sede in Bolzano, oltre la somma di EUR 344,36 per le spese di redazione del precetto, ai sensi del titolo

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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Contratto dd. 07/08/2017 (dal 07/08/2017)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si evidenzia che l'immobile identificato con Ped. 116/1 in C.C. Caldarò, rientra nella scheda n.29 per la tutela degli Insiemi. Per la suddetta zona sono previsti i seguenti indici:

Per i regolamenti urbanistici e obblighi di tutela esistenti per il centro storico di zona A1 San Antonio Pozzo: Ristrutturazione completa o demolizione con ricostruzione.

Misure di tutela: Mantenimento della sagoma dell'edificio esistente.

Ingresso del garage insidioso.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 133, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione parziale con ricostruzione nonchè risanamento della casa d'abitazione, rilasciata il 07/07/1997 con il n. 133 di protocollo

Concessione Edilizia N. 131, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione parziale con ricostruzione nonchè risanamento della casa d'abitazione - Variante 1, rilasciata il 18/06/1998 con il n. 131 di protocollo

Concessione Edilizia N. 200, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione parziale con ricostruzione nonchè risanamento della casa d'abitazione - Variante 1, rilasciata il 23/07/1999 con il n. 200 di protocollo, agibilità del 23/09/1999 con il n. 48 di protocollo

Concessione Edilizia N. 239, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento del garage sotterraneo esistente, rilasciata il 14/12/2004, agibilità del 14/11/2007 con il n. 63 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano di attuazione vigente, in forza di delibera Delibera del Consiglio Comunale n.62 del 21/06/1993 e delibera n. 7676 del 06/12/1993 , l'immobile ricade in zona Zona residenziale A1 - Centro Storico. Norme tecniche di attuazione ed indici: Norme di attuazione e programma di attuazione. Il titolo è riferito solamente al Caldarò/San Antonio Pozzo. Si rimanda al documento di "Modifica ed integrazione al piano di attuazione per i centri storici"

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Appartamento: Diversa destinazione di utilizzo di 2 ambienti , cucina anzichè stanza e viceversa

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Art. 89/bis - Tolleranze costruttive

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

Costi di regolarizzazione:

- Art. 89/bis - Tolleranze costruttive: €.100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Appartamento: Diversa destinazione di utilizzo di 2 ambienti , cucina anzichè stanza e viceversa

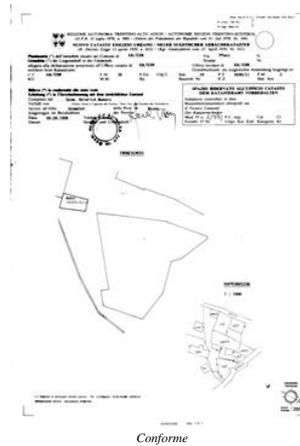
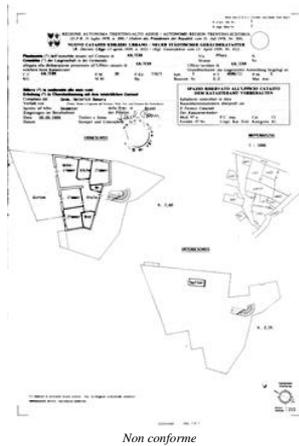
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Appartamento: Diversa destinazione di utilizzo di 2 ambienti , cucina anziché stanza e viceversa (normativa di riferimento: Conformità tavolare)

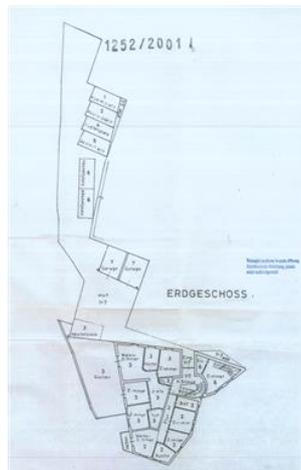
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione Tavolare

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione tavolare: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg



BENI IN CALDARO STRADA DEL VINO VIA POZZO 42

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CALDARO STRADA DEL VINO VIA POZZO 42, della superficie commerciale di **128,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

QUOTA INTERA (1/1) – DI UN APPARTAMENTO A CALDARO S.S.V. CON CANTINA E N.1 POSTO AUTO SCOPERTO

Appartamento al piano terra di 128 m2 con cantina e n.1 posto auto scoperto a Caldaro S.S.V. (Bz) – Via Pozzo n.42.

Tipologia ed ubicazione.

Oggetto della presente è un appartamento posto al piano terra di un edificio residenziale costituito da n.7 appartamenti, situato nel Comune di Caldaro Sulla Strada del Vino (Bz), in via Pozzo n. 42. Il lotto comprende un'unità abitativa, una cantina e n.1 posto auto scoperto. Il bene si trova all'estremità ovest del Comune di Caldaro, in zona di centro storico.

Località e inquadramento della zona

Caldaro sulla Strada del Vino è un comune altoatesino situato a circa 15 km di distanza dal capoluogo provinciale di Bolzano. Il comune si trova nell'Oltradige ed è interposto tra i comuni di Appiano a Nord e Termeno sulla Strada del Vino a Sud, si colloca ai piedi della Mendola accanto al bosco di Monticolo.

Nel territorio comunale si trova il lago di Caldaro, meta turistica molto ambita soprattutto nei mesi primaverili ed estivi. Il lago, grazie alla sua ventosità è frequentato da sportivi praticanti la vela ed il Windsurf. Il lago è lo specchio d'acqua più esteso dell'Alto Adige e raggiunge una profondità massima di 6 metri. Il Comune di Caldaro si colloca, dal punto di vista economico, tra i principali produttori di vino dell'Alto Adige, ad esso si lega un consistente flusso turistico.

Descrizione generale del complesso immobiliare

L'edificio ospitante gli immobili oggetto della presente stima, si trova in via Pozzo al civico n.42 nel Comune di Caldaro sulla Strada del Vino, a poche decine di metri dalla Chiesa di S. Rocco.

L'edificio si compone di 4 piani di cui 3 fuori terra ed un piano interrato (seminterrato).

Il fabbricato è relativamente recente ed è stato oggetto di un importante intervento edilizio di demo-ricostruzione con risanamento di una preesistenza, il cui certificato di agibilità è stato rilasciato dal Comune di Caldaro in data 23/09/1999.

Via Pozzo è situata all'estremità Ovest del centro storico del paese di Caldaro, ai piedi della Mendola, nelle immediate vicinanze della frazione di Villa di Mezzo.

Il tratto della via ove si colloca l'accesso al fabbricato si distingue per la presenza di n.3 edifici posti in adiacenza tra loro a Monte l'hotel "Genusshotel Das Badl", al centro un edificio residenziale caratterizzato da un'ampia arcata per l'accesso al cortile interno (pertinenziale al fabbricato oggetto di stima), a valle la P.ed. 116/1.

L'accesso al civico n. 42 è garantito da 3 distinti lati dell'edificio. A Nord-Est all'imbocco della via Pozzo dalla via Pfuss, è presente la rampa di ingresso ai garages e ai posti auto interrati; sul lato Nord da un'ampia arcata si può raggiungere il cortile interno e l'ingresso condominiale. All'interno del cortile sono presenti 7 posti auto scoperti e n.2 box auto, tutti facenti parte del compendio immobiliare oggetto della presente stima. Il cortile si estende lungo l'intero lato Sud del lotto, con collegamento al tratto ovest della via Pozzo dove si trova il 3 ed ultimo ingresso.

Si accede al civico 42, percorrendo un breve porticato ed entrando dal portoncino in legno massiccio, con specchiature laterali dotato di elettroserratura.

L'edificio è realizzato con struttura portante in c.a. e tamponamenti in laterizio, il tetto è a falde con struttura portante in legno e rivestimento in tegole.

Le facciate sono rifinite ad intonaco e tinteggiate di colore bianco, serramenti esterni in legno con sistemi oscuranti a persiane di legno. Il vano scale pavimentato in pietra naturale (granito) di colore scuro, come il parapetto interamente realizzato in ferro lavorato, verniciato di colore nero con piccoli inserti di colore oro.

Esternamente l'edificio si presenta in buono stato conservativo, si rileva che lungo il lato stradale (lato Nord) per un'altezza di ca. 50 cm, la base del fabbricato mancante di una zoccolatura di rivestimento, presenta una colorazione più scura della facciata, dovuta alla prolungata esposizione della muratura agli agenti atmosferici. Non si rilevano rigonfiamenti o distacchi importanti di intonaco.

Le tubazioni del gas metano in facciata, sono da riverniciare in quanto lo smalto impiegato si presuppone non fosse idoneo alla tipologia del supporto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno 3, ha un'altezza interna di 2,60 m. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 116/1 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana 621, categoria A/2, classe 1, consistenza 128 mq, rendita 741,89 Euro, indirizzo catastale: VIA POZZO N. 42, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 621 particella edificiale 116/1 foglio 38 P.M. 3 partita tavolare 6237/II, indirizzo catastale: VIA POZZO N.42, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1999.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, 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 scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista aerea_01



Vista aerea_02

SERVIZI

municipio
negozi al dettaglio
farmacie
polizia
spazi verde



COLLEGAMENTI

autobus distante 70 m



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Come precedentemente accennato la P.M.3 si compone di:

1 Appartamento al piano terra con cantina - Sub. 5 di 128 mq catastali

1 Posto auto scoperto al piano terra - Sub. 24 - 14 mq catastali

Si accede alla P.m.3 - Sub 5. Direttamente dal vano scala al piano terra, il portoncino d'ingresso è interamente in legno massiccio con piccola specchiatura superiore. L'alloggio si compone di n.3 stanze, 1 soggiorno, 1 cucina, 1 bagno, 1 wc, 1 atrio, 1 giardino oltre alla cantina pertinenziale posta al piano interrato.

Stanze e soggiorno presentano pavimentazioni in parquet mentre i restanti ambienti risultano con pavimentazioni in gres porcellanato. Il bagno munito di vasca da bagno, ed il wc presentano rivestimenti ceramici. Porte interne in legno tamburato e pareti intonacate e tinteggiate. L'impianto di riscaldamento è di tipo termoautonomo, con caldaia murale a gas metano e radiatori a parete.

I serramenti sono in legno con vetrocamera e sistema di oscuramento a persiane in legno.

Bancali finestra, interni ed esterni in granito.

Di particolare risalto, il giardino esterno con uscita diretta dal soggiorno e dalla stanza posta a Sud.

Identificazione tavolare

Ped. 116/1 - P.T. 6237/II C.C. Caldaro

Consistenza come risultante dal foglio A1 della partita tavolare.

Particella: Ped. 116/1 - Qualità: Edificio - Classe 0 - Superficie 882 m2 - R.Domenicale - Euro - R.Agrario - Euro

Consistenza come risultante dal foglio A2 della partita tavolare.

P.M. 3, piano terra: 3 camere, soggiorno, cucina, atrio, bagno, WC, giardino, posto macchina; piano interrato: cantina;

Identificazione catastale:

C.C. 621 (Caldaro); Particella Edificiale 116/1; Sub. 5; PM. 3; Cat A/2; classe 2; Superficie 128 m2; Rendita € 741,89





CLASSE ENERGETICA:



[300 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. GS-2017-06507 registrata in data 30/07/2017

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	128,00	x	100 %	=	128,00
Totale:	128,00				128,00



Planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Determinazione del valore di mercato – Appartamento

Il valore di mercato viene desunto dall'analisi del mercato immobiliare corrente e relativo a beni aventi simili caratteristiche e ricadenti nella seguente microzona catastale n.1 - Provincia di Bolzano - Comune di Caldarò s.s.v., Fascia/zona: Centrale/Zona centrale del capoluogo di Caldarò, codice zona B1, valore che trova peraltro piena conferma sia nella banca dati dell'Agenzia del territorio – OMI che della Guida Casa Abitare Alto Adige:

- valore OMI di riferimento, per abitazioni in condizioni normali min 3.000 max 3.500 €/m²
- coefficiente di adeguamento al valore max. per lo stato di vetustà = 0,98
- valore di mercato reale del bene stimato nello stato in cui si trova di 3.250*0,98 = 3.185 €/m²

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 128,00 x 3.185,00 = 407.680,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 407.680,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 407.680,00

BENI IN CALDARÒ STRADA DEL VINO VIA POZZO 42

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO B

posto auto a CALDARÒ STRADA DEL VINO VIA POZZO 42, della superficie commerciale di 14,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

QUOTA INTERA (1/1) – DI UN APPARTAMENTO A CALDARÒ S.S.V. CON CANTINA E N.1 POSTO AUTO SCOPERTO

Appartamento al piano terra di 128 m2 con cantina e n.1 posto auto scoperto a Caldaro S.S.V. (Bz) – Via Pozzo n.42.

Tipologia ed ubicazione.

Oggetto della presente è un posto auto scoperto situato al piano terra di un edificio residenziale costituito da n.7 appartamenti, nel Comune di Caldaro Sulla Strada del Vino (Bz), in via Pozzo n. 42. Il lotto comprende un'unità abitativa, una cantina e n.2 posti auto di cui 1 coperto ed uno scoperto. Il bene si trova all'estremità ovest del Comune di Caldaro, in zona di centro storico.

Località e inquadramento della zona

Caldaro sulla Strada del Vino è un comune altoatesino situato a circa 15 km di distanza dal capoluogo provinciale di Bolzano. Il comune si trova nell'Oltadrige ed è interposto tra i comuni di Appiano a Nord e Termeno sulla Strada del Vino a Sud, si colloca ai piedi della Mendola accanto al bosco di Monticolo. Nel territorio comunale si trova il lago di Caldaro, meta turistica molto ambita soprattutto nei mesi primaverili ed estivi. Il lago, grazie alla sua ventosità è frequentato da sportivi praticanti la vela ed il Windsurf. Il lago è lo specchio d'acqua più esteso dell'Alto Adige e raggiunge una profondità massima di 6 metri. Il Comune di Caldaro si colloca, dal punto di vista economico, tra i principali produttori di vino dell'Alto Adige, ad esso si lega un consistente flusso turistico.

Descrizione generale del complesso immobiliare

L'edificio ospitante gli immobili oggetto della presente stima, si trova in via Pozzo al civico n.42 nel Comune di Caldaro sulla Strada del Vino, a poche decine di metri dalla Chiesa di S. Rocco.

L'edificio si compone di 4 piani di cui 3 fuori terra ed un piano interrato (seminterrato).

Il fabbricato è relativamente recente ed è stato oggetto di un importante intervento edilizio di demo-ricostruzione con risanamento di una preesistenza, il cui certificato di agibilità è stato rilasciato dal Comune di Caldaro in data 23/09/1999.

Via Pozzo è situata all'estremità Ovest del centro storico del paese di Caldaro, ai piedi della Mendola, nelle immediate vicinanze della frazione di Villa di Mezzo.

Il tratto della via ove si colloca l'accesso al fabbricato si distingue per la presenza di n.3 edifici posti in adiacenza tra loro a Monte l'hotel "Genusshotel Das Badl", al centro un edificio residenziale caratterizzato da un'ampia arcata per l'accesso al cortile interno (pertinenziale al fabbricato oggetto di stima), a valle la P.ed. 116/1.

L'accesso al civico n. 42 è garantito da 3 distinti lati dell'edificio. A Nord-Est all'imbocco della via Pozzo dalla via Pfuss, è presente la rampa di ingresso ai garages e ai posti auto interrati; sul lato Nord da un'ampia arcata si può raggiungere il cortile interno e l'ingresso condominiale. All'interno del cortile sono presenti 7 posti auto scoperti e n.2 box auto, tutti facenti parte del compendio immobiliare oggetto della presente stima. Il cortile si estende lungo l'intero lato Sud del lotto, con collegamento al tratto ovest della via Pozzo dove si trova il 3 ed ultimo ingresso.

Si accede al civico 42, percorrendo un breve porticato ed entrando dal portoncino in legno massiccio, con specchiature laterali dotate di elettroserratura.

L'edificio è realizzato con struttura portante in c.a. e tamponamenti in laterizio, il tetto è a falde con struttura portante in legno e rivestimento in tegole.

Le facciate sono rifinite ad intonaco e tinteggiate di colore bianco, serramenti esterni in legno con sistemi oscuranti a persiane di legno. Il vano scale pavimentato in pietra naturale (granito) di colore scuro, come il parapetto interamente realizzato in ferro lavorato, verniciato di colore nero con piccoli inserti di colore oro.

Esternamente l'edificio si presenta in buono stato conservativo, si rileva che lungo il lato stradale (lato Nord) per un'altezza di ca. 50 cm, la base del fabbricato mancante di una zoccolatura di rivestimento, presenta una colorazione più scura della facciata, dovuta alla prolungata esposizione della muratura agli agenti atmosferici. Non si rilevano rigonfiamenti o distacchi importanti di intonaco.

Le tubazioni del gas metano in facciata, sono da riverniciare in quanto lo smalto impiegato si presuppone non fosse idoneo alla tipologia del supporto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 116/1 sub. 24 (catasto fabbricati), sezione urbana 621, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 7.514,00 Euro, indirizzo catastale: VIA POZZO N. 42, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 621 particella edificiale 116/1 foglio 38 P.M. 3 partita tavolare 6237/II, indirizzo catastale: VIA POZZO N.42, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, 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 scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista aerea_01



Vista aerea_02

SERVIZI

- municipio
- negozi al dettaglio
- farmacie
- polizia
- spazi verde



COLLEGAMENTI

- autobus distante 70 m



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Come precedentemente accennato la P.M.3 si compone di:
 1 Appartamento al piano terra con cantina - Sub. 5 di 128 mq catastali
 1 Posto auto scoperto al piano terra - Sub. 24 – 14 mq catastali

Il posto auto scoperto situato al piano terra P.M.3 - Sub. 24, si trova all'interno del cortile pertinenziale al fabbricato, si tratta di un posto auto scoperto, posto lungo il confine a Sud-Ovest, confinante con il Genusshotel Das Badl. La superficie di parcheggio consiste in un prato posto al fianco della carreggiata costituita da un percorso

in grigliato di cemento altamente drenante.

Identificazione tavolare

Ped. 116/1 - P.T. 6237/II C.C. Caldaro

Consistenza come risultante dal foglio A1 della partita tavolare.

Particella: Ped. 116/1 - Qualità: Edificio - Classe 0 - Superficie 882 m2 - R.Domenicale - Euro - R.Agrario - Euro

Consistenza come risultante dal foglio A2 della partita tavolare.

P.M. 2. piano terra: 2 camere, soggiorno con balcone, cucina, bagno, corridoio, posto macchina, al piano interrato: cantina;

Identificazione catastale:

C.C. 621 (Caldaro); Particella Edificiale 116/1; Sub. 24; PM. 3; Cat C/6; classe 1; Superficie 14 m2; Rendita € 75,14



Posto auto scoperto - P.m.3 Sub 24



Posto auto scoperto

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto auto scoperto	14,00	x	100 %	=	14,00
Totale:	14,00				14,00



Planimetria catastale Sub_24

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Determinazione del valore di mercato – Posto auto scoperto

Il valore di mercato viene desunto dall'analisi del mercato immobiliare corrente e relativo a beni aventi simili caratteristiche e ricadenti nella seguente microzona catastale n.1 - Provincia di Bolzano - Comune di Caldaro s.s.v., Fascia/zona: Centrale/Zona centrale del capoluogo di Caldaro, codice zona B1, valore che trova peraltro piena conferma sia nella banca dati dell'Agenzia del territorio – OMI:

- valore OMI di riferimento, per posti auto scoperti in condizioni normali min 700 max 1.000 €/m2

- valore di mercato reale del bene stimato nello stato in cui si trova di 850 €/m2

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 14,00 x 850,00 = **11.900,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 11.900,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 11.900,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di stima

Il valore di mercato viene desunto dall'analisi del mercato immobiliare corrente e relativo a beni aventi simili caratteristiche e ricadenti nella seguente microzona catastale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Caldaro, ufficio del registro di Bolzano, ufficio tecnico di Comune di Caldaro ssv, agenzie: Guida Casa Abitare - Alto

adige, osservatori del mercato immobiliare OMI - Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Ufficio del Libro Fondiario di Caldarò

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	128,00	0,00	407.680,00	407.680,00
B	posto auto	14,00	0,00	11.900,00	11.900,00
				419.580,00 €	419.580,00 €

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€. 41.958,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.100,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 376.522,00**

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: **€. 37.652,20**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 338.869,80**

TRIBUNALE ORDINARIO - BOLZANO - BOZEN - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 81/2024

LOTTO 5**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a CALDARO STRADA DEL VINO VIA POZZO 42, della superficie commerciale di **81,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

QUOTA INTERA (1/1) – DI UN APPARTAMENTO A CALDARO S.S.V. CON CANTINA E N.2 POSTI AUTO

Appartamento al 1. piano di 81 m2 con cantina e n.2 posti auto a Caldaro S.S.V. (Bz) – Via Pozzo n.42.

Tipologia ed ubicazione.

Oggetto della presente è un appartamento posto al 1. piano di un edificio residenziale costituito da n.7 appartamenti, situato nel Comune di Caldaro Sulla Strada del Vino (Bz), in via Pozzo n. 42. Il lotto comprende un'unità abitativa, una cantina e n.2 posti auto di cui 1 coperto ed uno scoperto. Il bene si trova all'estremità ovest del Comune di Caldaro, in zona di centro storico.

Località e inquadramento della zona

Caldaro sulla Strada del Vino è un comune altoatesino situato a circa 15 km di distanza dal capoluogo provinciale di Bolzano. Il comune si trova nell'Oltradige ed è interposto tra i comuni di Appiano a Nord e Termeno sulla Strada del Vino a Sud, si colloca ai piedi della Mendola accanto al bosco di Monticolo.

Nel territorio comunale si trova il lago di Caldaro, meta turistica molto ambita soprattutto nei mesi primaverili ed estivi. Il lago, grazie alla sua ventosità è frequentato da sportivi praticanti la vela ed il Windsurf. Il lago è lo specchio d'acqua più esteso dell'Alto Adige e raggiunge una profondità massima di 6 metri.

Il Comune di Caldaro si colloca, dal punto di vista economico, tra i principali produttori di vino dell'Alto Adige, ad esso si lega un consistente flusso turistico.

Descrizione generale del complesso immobiliare

L'edificio ospitante gli immobili oggetto della presente stima, si trova in via Pozzo al civico n.42 nel Comune di Caldaro sulla Strada del Vino, a poche decine di metri dalla Chiesetta di S. Rocco.

L'edificio si compone di 4 piani di cui 3 fuori terra ed un piano interrato (seminterrato).

Il fabbricato è relativamente recente ed è stato oggetto di un importante intervento edilizio di demo-ricostruzione con risanamento di una preesistenza, il cui certificato di agibilità è stato rilasciato dal Comune di Caldaro in data 23/09/1999.

Via Pozzo è situata all'estremità Ovest del centro storico del paese di Caldaro, ai piedi della Mendola, nelle immediate vicinanze della frazione di Villa di Mezzo.

Il tratto della via ove si colloca l'accesso al fabbricato si distingue per la presenza di n.3 edifici posti in adiacenza tra loro a Monte l'hotel "Genusshotel Das Badl", al centro un edificio residenziale caratterizzato da un'ampia arcata per l'accesso al cortile interno (pertinenziale al fabbricato oggetto di stima), a valle la P.ed. 116/1.

L'accesso al civico n. 42 è garantito da 3 distinti lati dell'edificio. A Nord-Est all'imbocco della via Pozzo dalla via Pfuss, è presente la rampa di ingresso ai garages e ai posti auto interrati; sul lato Nord da un'ampia arcata si può raggiungere il cortile interno e l'ingresso condominiale. All'interno del cortile sono presenti 7 posti auto scoperti e n.2 box auto, tutti facenti parte del compendio immobiliare oggetto della presente stima. Il cortile si estende lungo l'intero lato Sud del lotto, con collegamento al tratto ovest della via Pozzo dove si trova il 3 ed ultimo ingresso.

Si accede al civico 42, percorrendo un breve porticato ed entrando dal portoncino in legno massiccio, con specchiature laterali dotato di elettroserratura.

L'edificio è realizzato con struttura portante in c.a. e tamponamenti in laterizio, il tetto è a falde con struttura portante in legno e rivestimento in tegole.

Le facciate sono rifinite ad intonaco e tinteggiate di colore bianco, serramenti esterni in ferro lavorato, verniciato di colore nero con piccoli inserti di colore oro.

Esternamente l'edificio si presenta in buono stato conservativo, si rileva che lungo il lato stradale (lato Nord) per un'altezza di ca. 50 cm, la base del fabbricato mancante di una zoccolatura di rivestimento, presenta una colorazione più scura della facciata, dovuta alla prolungata esposizione della muratura agli agenti atmosferici. Non si rilevano rigonfiamenti o distacchi importanti di intonaco.

Le tubazioni del gas metano in facciata, sono da riverniciare in quanto lo smalto impiegato si presuppone non fosse idoneo alla tipologia del supporto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Piano, interno 4, ha un'altezza interna di 2.60 m. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 116/1 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana 621, categoria A/2, classe 1, consistenza 81 mq, rendita 482,89 Euro, indirizzo catastale: VIA POZZO N. 42, piano: 1. Piano, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 621 particella edificiale 116/1 foglio 38 P.M. 4 partita tavolare 6237/II, indirizzo catastale: VIA POZZO N.42, piano: 1. Piano, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1999.

B posto auto a CALDARO STRADA DEL VINO VIA POZZO 42, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

QUOTA INTERA (1/1) – DI UN APPARTAMENTO A CALDARO S.S.V. CON CANTINA E N.2 POSTI AUTO

Appartamento al 1. piano di 81 m2 con cantina e n.2 posti auto a Caldaro S.S.V. (Bz) – Via Pozzo n.42.

Tipologia ed ubicazione.

Oggetto della presente è un posto auto coperto posto al piano interrato di un edificio residenziale costituito da n.7 appartamenti, situato nel Comune di Caldaro Sulla Strada del Vino (Bz), in via Pozzo n. 42. Il lotto comprende un'unità abitativa, una cantina e n.2 posti auto di cui 1 coperto ed uno scoperto.

Il bene si trova all'estremità ovest del Comune di Caldaro, in zona di centro storico.

Località e inquadramento della zona

Caldaro sulla Strada del Vino è un comune altoatesino situato a circa 15 km di distanza dal capoluogo provinciale di Bolzano. Il comune si trova nell'Oltradige ed è interposto tra i comuni di Appiano a Nord e Termeno sulla Strada del Vino a Sud, si colloca ai piedi della Mendola accanto al bosco di Monticolo.

Nel territorio comunale si trova il lago di Caldaro, meta turistica molto ambita soprattutto nei mesi primaverili ed estivi. Il lago, grazie alla sua ventosità è frequentato da sportivi praticanti la vela ed il Windsurf. Il lago è lo specchio d'acqua più esteso dell'Alto Adige e raggiunge una profondità massima di 6 metri.

Il Comune di Caldaro si colloca, dal punto di vista economico, tra i principali produttori di vino dell'Alto Adige, ad esso si lega un consistente flusso turistico.

Descrizione generale del complesso immobiliare

L'edificio ospitante gli immobili oggetto della presente stima, si trova in via Pozzo al civico n.42 nel Comune di Caldaro sulla Strada del Vino, a poche decine di metri dalla Chiesetta di S. Rocco.

L'edificio si compone di 4 piani di cui 3 fuori terra ed un piano interrato (seminterrato).

Il fabbricato è relativamente recente ed è stato oggetto di un importante intervento edilizio di demo-ricostruzione con risanamento di una preesistenza, il cui certificato di agibilità è stato rilasciato dal Comune di Caldaro in data 23/09/1999.

Via Pozzo è situata all'estremità Ovest del centro storico del paese di Caldaro, ai piedi della Mendola, nelle immediate vicinanze della frazione di Villa di Mezzo.

Il tratto della via ove si colloca l'accesso al fabbricato si distingue per la presenza di n.3 edifici posti in adiacenza tra loro a Monte l'hotel "Genusshotel Das Badl", al centro un edificio residenziale caratterizzato da un'ampia arcata per l'accesso al cortile interno (pertinenziale al fabbricato oggetto di stima), a valle la P.ed. 116/1.

L'accesso al civico n. 42 è garantito da 3 distinti lati dell'edificio. A Nord-Est all'imbocco della via Pozzo dalla via Pfuss, è presente la rampa di ingresso ai garages e ai posti auto interrati; sul lato Nord da un'ampia arcata si può raggiungere il cortile interno e l'ingresso condominiale. All'interno del cortile sono presenti 7 posti auto scoperti e n.2 box auto, tutti facenti parte del compendio immobiliare oggetto della presente stima. Il cortile si estende lungo l'intero lato Sud del lotto, con collegamento al tratto ovest della via Pozzo dove si trova il 3 ed ultimo ingresso.

Si accede al civico 42, percorrendo un breve porticato ed entrando dal portoncino in legno massiccio, con specchiature laterali dotato di elettro serratura. L'edificio è realizzato con struttura portante in c.a. e tamponamenti in laterizio, il tetto è a falde con struttura portante in legno e rivestimento in tegole. Le facciate sono rifinite ad intonaco e tinteggiate di colore bianco, serramenti esterni in legno con sistemi oscuranti a persiane di legno. Il vano scale pavimentato in pietra naturale (granito) di colore scuro, come il parapetto interamente realizzato in ferro lavorato, verniciato di colore nero con piccoli inserti di colore oro. Esternamente l'edificio si presenta in buono stato conservativo, si rileva che lungo il lato stradale (lato Nord) per un'altezza di ca. 50 cm, la base del fabbricato mancante di una zoccolatura di rivestimento, presenta una colorazione più scura della facciata, dovuta alla prolungata esposizione della muratura agli agenti atmosferici. Non si rilevano rigonfiamenti o distacchi importanti di intonaco. Le tubazioni del gas metano in facciata, sono da riverniciare in quanto lo smalto impiegato si presuppone non fosse idoneo alla tipologia del supporto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2.95 m. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 116/1 sub. 13 (catasto fabbricati), sezione urbana 621, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 60,12 Euro, indirizzo catastale: VIA POZZO N. 42, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 621 particella edificiale 116/1 foglio 38 P.M. 4 partita tavolare 6237/II, indirizzo catastale: VIA POZZO N.42, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1999.

C posto auto a CALDARO STRADA DEL VINO VIA POZZO 42, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

QUOTA INTERA (1/1) – DI UN APPARTAMENTO A CALDARO S.S.V. CON CANTINA E N.2 POSTI AUTO

Appartamento al 1. piano di 81 m2 con cantina e n.2 posti auto a Caldaro S.S.V. (Bz) – Via Pozzo n.42.

Tipologia ed ubicazione.

Oggetto della presente è un posto auto scoperto situato al piano terra, all'interno di un cortile facente parte di un edificio residenziale costituito da n.7 appartamenti, nel Comune di Caldaro Sulla Strada del Vino (Bz), in via Pozzo n. 42. Il lotto comprende un'unità abitativa, una cantina e n.2 posti auto di cui 1 coperto ed uno scoperto. Il bene si trova all'estremità ovest del Comune di Caldaro, in zona di centro storico.

Località e inquadramento della zona

Caldaro sulla Strada del Vino è un comune altoatesino situato a circa 15 km di distanza dal capoluogo provinciale di Bolzano. Il comune si trova nell'Oltradige ed è interposto tra i comuni di Appiano a Nord e Termeno sulla Strada del Vino a Sud, si colloca ai piedi della Mendola accanto al bosco di Monticolo. Nel territorio comunale si trova il lago di Caldaro, meta turistica molto ambita soprattutto nei mesi primaverili ed estivi. Il lago, grazie alla sua ventosità è frequentato da sportivi praticanti la vela ed il Windsurf. Il lago è lo specchio d'acqua più esteso dell'Alto Adige e raggiunge una profondità massima di 6 metri. Il Comune di Caldaro si colloca, dal punto di vista economico, tra i principali produttori di vino dell'Alto Adige, ad esso si lega un consistente flusso turistico.

Descrizione generale del complesso immobiliare

L'edificio ospitante gli immobili oggetto della presente stima, si trova in via Pozzo al civico n.42 nel Comune di Caldaro sulla Strada del Vino, a poche decine di metri dalla Chiesa di S. Rocco.

L'edificio si compone di 4 piani di cui 3 fuori terra ed un piano interrato (seminterrato).

Il fabbricato è relativamente recente ed è stato oggetto di un importante intervento edilizio di demo-ricostruzione con risanamento di una preesistenza, il cui certificato di agibilità è stato rilasciato dal Comune di Caldaro in data 23/09/1999.

Via Pozzo è situata all'estremità Ovest del centro storico del paese di Caldaro, ai piedi della Mendola, nelle immediate vicinanze della frazione di Villa di Mezzo.

Il tratto della via ove si colloca l'accesso al fabbricato si distingue per la presenza di n.3 edifici posti in adiacenza tra loro a Monte l'hotel "Genusshotel Das Badl", al centro un edificio residenziale caratterizzato da un'ampia arcata per l'accesso al cortile interno (pertinenziale al fabbricato oggetto di stima), a valle la Ped. 116/1.

L'accesso al civico n. 42 è garantito da 3 distinti lati dell'edificio. A Nord-Est all'imbocco della via Pozzo dalla via Pfluss, è presente la rampa di ingresso ai garages e ai posti auto interrati; sul lato Nord da un'ampia arcata si può raggiungere il cortile interno e l'ingresso condominiale. All'interno del cortile sono presenti 7 posti auto scoperti e n.2 box auto, tutti facenti parte del compendio immobiliare oggetto della presente stima. Il cortile si estende lungo l'intero lato Sud del lotto, con collegamento al tratto ovest della via Pozzo dove si trova il 3 ed ultimo ingresso.

Si accede al civico 42, percorrendo un breve porticato ed entrando dal portoncino in legno massiccio, con specchiature laterali dotato di elettro serratura.

L'edificio è realizzato con struttura portante in c.a. e tamponamenti in laterizio, il tetto è a falde con struttura portante in legno e rivestimento in tegole.

Le facciate sono rifinite ad intonaco e tinteggiate di colore bianco, serramenti esterni in legno con sistemi oscuranti a persiane di legno. Il vano scale pavimentato in pietra naturale (granito) di colore scuro, come il parapetto interamente realizzato in ferro lavorato, verniciato di colore nero con piccoli inserti di colore oro.

Esternamente l'edificio si presenta in buono stato conservativo, si rileva che lungo il lato stradale (lato Nord) per un'altezza di ca. 50 cm, la base del fabbricato mancante di una zoccolatura di rivestimento, presenta una colorazione più scura della facciata, dovuta alla prolungata esposizione della muratura agli agenti atmosferici. Non si rilevano rigonfiamenti o distacchi importanti di intonaco. Le tubazioni del gas metano in facciata, sono da riverniciare in quanto lo smalto impiegato si presuppone non fosse idoneo alla tipologia del supporto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 116/1 sub. 18 (catasto fabbricati), sezione urbana 621, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 65,13 Euro, indirizzo catastale: VIA POZZO N. 42, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 621 particella edificiale 116/1 foglio 38 P.M. 4 partita tavolare 6237/II, indirizzo catastale: VIA POZZO N.42, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1999.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	106,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 256.845,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 231.161,04
Data della valutazione:	13/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 29/03/2022, con scadenza il 01/04/2026, registrato il 29/08/2024 a Bolzano ai nn. 7146 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 6000.

A seguito di richiesta avanzata all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Bolzano, la stessa in data 12/11/2024 comunica che dalle risultanze della banca dati a loro disposizione, a carico dell'immobile contraddistinto con Ped. 116/1 - P.M.4 in C.C. Caldaro, risulta il sopracitato contratto di locazione.

L'immobile identificato con: C.C. Caldaro, P.T. 6237/II, Ped. 116/1, p.m.4 (l. Pianopiano terra) - risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** il cui contratto di

locazione originario stipulato in data 29/03/2022, della durata di 4 anni (dal 01/04/2022 al 01/04/2026). Detto contratto **NON è opponibile** alla procedura, in quanto registrato dopo l'atto di pignoramento. Per lo stato di occupazione, il locatario ha stipulato un nuovo contratto d'affitto con il custode giudiziario, per un periodo transitorio.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le informazioni riportate nel presente capitolo sono da ritenersi indicative, in quanto riassuntive rispetto a quelle realmente iscritte negli estratti tavolari. Per motivi legati all'esposizione vengono trascurate le informazioni ritenute non utili al fine della valutazione. Per ogni eventuale altro dettaglio si rimanda agli estratti tavolari in allegato.

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:

Vincolo ventennale di locare o alienare ai sensi dell'art. 79 della L.P. 11.08.1997 n.13, intavolato il 28/02/1998 a Caldaro G.N. 324/4, contro *** DATO OSCURATO ***

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, intavolata il 23/01/2017 a Caldaro G.N. 98/1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto d.d. 11/01/2017.

Importo ipoteca: 71566,32.

23/01/2017 - G.N. 98/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALEI annotazione simultaneità con accessorie: P.T. 5804 II G.N.98/4 - 2017 P.T. 6237 II P.M.5 G.N.98/2 - 2017 P.T. 6237 II P.M.7 G.N.98/3 - 2017

ipoteca **volontaria** attiva, intavolata il 02/02/2017 a Caldaro G.N. 187/1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto d.d. 27/01/2017.

Importo ipoteca: 640000.

02/02/2017 - G.N. 187/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE importo complessivo, di cui EUR 400.000,00 a garanzia del capitale ed EUR 240.000,00 a titolo di cauzione, nonché a garanzia degli interessi massimi e massimi di mora, ai sensi dell'art. 7 del contratto, con la clausola di indicizzazione. annotazione simultaneità con accessorie: P.T. 6237 II P.M.5 G.N.187/2 - 2017 P.T. 6237 II P.M.7 G.N.187/3 - 2017

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, intavolata il 20/08/2024 a Caldaro G.N. 1141/4, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di pignoramento immobiliare notificato 03.08.2024.

20/08/2024 - G.N. 1141/3 ANNOTAZIONE atto di pignoramento immobiliare notificato il 03.08.2024 a garanzia del credito pari ad EUR 12.588,73 di Siller Oreste, SLLRST59E29A952E, nato a Bolzano il 29.05.1959, da versare sulle coordinate bancarie del Fondo Pensione Laborfonds (c.f. 94062990216) in persona del Presidente p.t., con sede in Bolzano, oltre la somma di EUR 344,36 per le spese di redazione del precetto, ai sensi del titolo

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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Certificato di eredità d.d. 02/05/2016 (dal 27/05/2016), intavolato il 27/05/2016 a Caldaro G.N. 850/5

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si evidenzia che l'immobile identificato con P.ed. 116/1 in C.C. Caldaro, rientra nella scheda n.29 per la tutela degli Insiemi. Per la suddetta zona sono previsti i seguenti indici:

Per i regolamenti urbanistici e obblighi di tutela esistenti per il centro storico di zona A1 San Antonio Pozzo: Ristrutturazione completa o demolizione con ricostruzione.

Misure di tutela: Mantenimento della sagoma dell'edificio esistente.

Ingresso del garage insidioso.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 133, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione parziale con ricostruzione nonché risanamento della casa d'abitazione, rilasciata il 07/07/1997 con il n. 133 di protocollo

Concessione Edilizia N. 131, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione parziale con ricostruzione nonché risanamento della casa d'abitazione - Variante 1, rilasciata il 18/06/1998 con il n. 131 di protocollo

Concessione Edilizia N. 200, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione parziale con ricostruzione nonchè risanamento della casa d'abitazione - Variante 1, rilasciata il 23/07/1999 con il n. 200 di protocollo, agibilità del 23/09/1999 con il n. 48 di protocollo

Concessione Edilizia N. 239, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento del garage sotterraneo esistente, rilasciata il 14/12/2004, agibilità del 14/11/2007 con il n. 63 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano di attuazione vigente, in forza di delibera Delibera del Consiglio Comunale n.62 del 21/06/1993 e delibera n. 7676 del 06/12/1993 , l'immobile ricade in zona Zona residenziale A1 - Centro Storico. Norme tecniche di attuazione ed indici: Norme di attuazione e programma di attuazione. Il titolo è riferito solamente al Caldaro/San Antonio Pozzo. Si rimanda al documento di "Modifica ed integrazione al piano di attuazione per i centri storici"

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

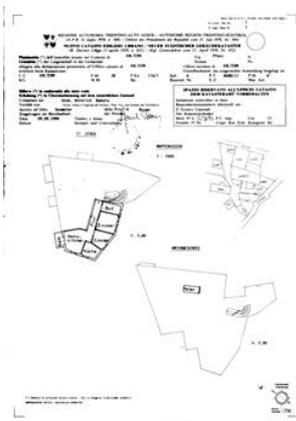
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

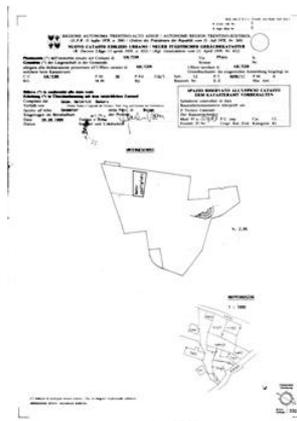


8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

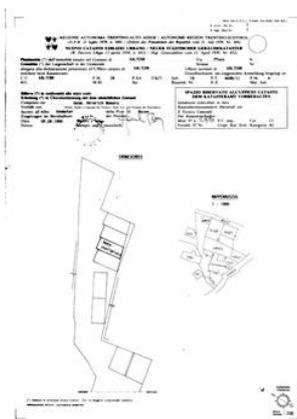
L'immobile risulta **conforme**.



Planimetria catastale IP



Planimetria catastale SI



Planimetria catastale PT

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:
(normativa di riferimento: Conformità tavolare)
L'immobile risulta **conforme**.



Planimetria Tavolare - SI



Planimetria Tavolare - PT



Planimetria Tavolare - IP

BENI IN CALDARO STRADA DEL VINO VIA POZZO 42
APPARTAMENTO
DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CALDARO STRADA DEL VINO VIA POZZO 42, della superficie commerciale di **81,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

QUOTA INTERA (1/1) – DI UN APPARTAMENTO A CALDARO S.S.V. CON CANTINA E N.2 POSTI AUTO

Appartamento al 1. piano di 81 m2 con cantina e n.2 posti auto a Caldaro S.S.V. (Bz) – Via Pozzo n.42.

Tipologia ed ubicazione.

Oggetto della presente è un appartamento posto al 1. piano di un edificio residenziale costituito da n.7 appartamenti, situato nel Comune di Caldaro Sulla Strada del Vino (Bz), in via Pozzo n. 42. Il lotto comprende un'unità abitativa, una cantina e n.2 posti auto di cui 1 coperto ed uno scoperto. Il bene si trova all'estremità ovest del Comune di Caldaro, in zona di centro storico.

Località e inquadramento della zona

Caldaro sulla Strada del Vino è un comune altoatesino situato a circa 15 km di distanza dal capoluogo provinciale di Bolzano. Il comune si trova nell'Olttradige ed è interposto tra i comuni di Appiano a Nord e Termeno sulla Strada del Vino a Sud, si colloca ai piedi della Mendola accanto al bosco di Monticolo. Nel territorio comunale si trova il lago di Caldaro, meta turistica molto ambita soprattutto nei mesi primaverili ed estivi. Il lago, grazie alla sua ventosità è frequentato da sportivi praticanti la vela ed il Windsurf. Il lago è lo specchio d'acqua più esteso dell'Alto Adige e raggiunge una profondità massima di 6 metri. Il Comune di Caldaro si colloca, dal punto di vista economico, tra i principali produttori di vino dell'Alto Adige, ad esso si lega un consistente flusso turistico.

Descrizione generale del complesso immobiliare

L'edificio ospitante gli immobili oggetto della presente stima, si trova in via Pozzo al civico n.42 nel Comune di Caldaro sulla Strada del Vino, a poche decine di metri dalla Chiesa di S. Rocco.

L'edificio si compone di 4 piani di cui 3 fuori terra ed un piano interrato (seminterrato).

Il fabbricato è relativamente recente ed è stato oggetto di un importante intervento edilizio di demo-ricostruzione con risanamento di una preesistenza, il cui certificato di agibilità è stato rilasciato dal Comune di Caldaro in data 23/09/1999.

Via Pozzo è situata all'estremità Ovest del centro storico del paese di Caldaro, ai piedi della Mendola, nelle immediate vicinanze della frazione di Villa di Mezzo.

Il tratto della via ove si colloca l'accesso al fabbricato si distingue per la presenza di n.3 edifici posti in adiacenza tra loro a Monte l'hotel "Genusshotel Das Badl", al centro un edificio residenziale caratterizzato da un'ampia arcata per l'accesso al cortile interno (pertinenziale al fabbricato oggetto di stima), a valle la Ped. 116/1.

L'accesso al civico n. 42 è garantito da 3 distinti lati dell'edificio. A Nord-Est all'imbocco della via Pozzo dalla via Pfuss, è presente la rampa di ingresso ai garages e ai posti auto interrati; sul lato Nord da un'ampia arcata si può raggiungere il cortile interno e l'ingresso condominiale. All'interno del cortile sono presenti 7 posti auto scoperti e n.2 box auto, tutti facenti parte del compendio immobiliare oggetto della presente stima. Il cortile si estende lungo l'intero lato Sud del lotto, con collegamento al tratto ovest della via Pozzo dove si trova il 3 ed ultimo ingresso.

Si accede al civico 42, percorrendo un breve porticato ed entrando dal portoncino in legno massiccio, con specchiature laterali dotato di elettroserratura.

L'edificio è realizzato con struttura portante in c.a. e tamponamenti in laterizio, il tetto è a falde con struttura portante in legno e rivestimento in tegole.

Le facciate sono rifinite ad intonaco e tinteggiate di colore bianco, serramenti esterni in legno con sistemi oscuranti a persiane di legno. Il vano scale pavimentato in pietra naturale (granito) di colore scuro, come il parapetto interamente realizzato in ferro lavorato, verniciato di colore nero con piccoli inserti di colore oro.

Esternamente l'edificio si presenta in buono stato conservativo, si rileva che lungo il lato stradale (lato Nord) per un'altezza di ca. 50 cm. la base del fabbricato mancante di una zoccolatura di rivestimento, presenta una colorazione più scura della facciata, dovuta alla prolungata esposizione della muratura agli agenti atmosferici. Non si rilevano rigonfiamenti o distacchi importanti di intonaco.

Le tubazioni del gas metano in facciata, sono da riverniciare in quanto lo smalto impiegato si presuppone non fosse idoneo alla tipologia del supporto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Piano, interno 4, ha un'altezza interna di 2.60 m. Identificazione catastale:

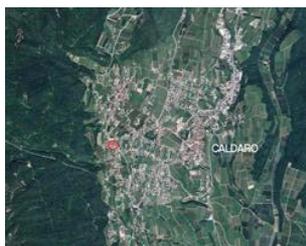
- foglio 38 particella 116/1 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana 621, categoria A/2, classe 1, consistenza 81 mq, rendita 482,89 Euro, indirizzo catastale: VIA POZZO N. 42, piano: 1. Piano, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 621 particella edificiale 116/1 foglio 38 P.M. 4 partita tavolare 6237/II, indirizzo catastale: VIA POZZO N.42, piano: 1. Piano, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1999.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, 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 scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista aerea_01



Vista aerea_02

SERVIZI

municipio
negozi al dettaglio
farmacie
polizia
spazi verde



COLLEGAMENTI

autobus distante 70 m



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Come precedentemente accennato la P.M.4 si compone di:

- 1 Appartamento al primo piano con cantina - Sub. 6 di 81 mq catastali
- 1 Posto auto coperto al piano interrato - Sub. 13 - 13 mq catastali
- 1 Posto auto scoperto al piano terra - Sub. 18 - 13 mq catastali

Si accede alla P.m.4 - Sub 6. Direttamente dal vano scala al primo piano, il portoncino d'ingresso è interamente in legno massiccio con piccola specchiatura superiore. L'alloggio si compone di n.2 stanze, 1 soggiorno con balcone, 1 cucina, 1 bagno, 1 corridoio, oltre alla cantina pertinenziale posta al piano interrato. Stanze e soggiorno presentano pavimentazioni in parquet mentre i restanti ambienti risultano con pavimentazioni in gres porcellanato. Il bagno munito di vasca da bagno presenta rivestimenti ceramici. Porte interne in legno tamburato e pareti intonacate e tinteggiate. L'impianto di riscaldamento è di tipo termoautonomo, con caldaia murale a gas metano e radiatori a parete. I serramenti sono in legno con vetrocamera e sistema di oscuramento a persiane in legno. Bancali finestra, interni ed esterni in granito.

Identificazione tavolare

Ped. 116/1 - P.T. 6237/II C.C. Caldaro

Consistenza come risultante dal foglio A1 della partita tavolare.

Particella: Ped. 116/1 - Qualità: Edificio - Classe 0 - Superficie 882 m2 - R.Domenicale - Euro - R.Agrario - Euro

Consistenza come risultante dal foglio A2 della partita tavolare.

P.M. 4, piano rialzato: 2 camere, soggiorno con balcone, cucina, corridoio, bagno; piano terra: posto macchina; piano interrato: posto macchina, cantina;

Identificazione catastale:

C.C. 621 (Caldaro); Particella Edificiale 116/1; Sub. 6; PM. 4; Cat A/2; classe 1; Superficie 81 m2; Rendita € 482,89





CLASSE ENERGETICA:



[300 KWh/m²/anno]

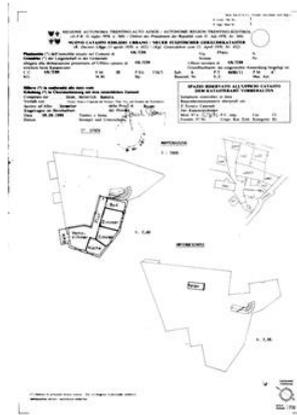
Certificazione APE N. GS-2017-06507 registrata in data 30/07/2017

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	81,00	x	100 %	=	81,00
Totale:	81,00				81,00



Planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Determinazione del valore di mercato – Appartamento

Il valore di mercato viene desunto dall'analisi del mercato immobiliare corrente e relativo a beni aventi simili caratteristiche e ricadenti nella seguente microzona catastale n.1 - Provincia di Bolzano - Comune di Caldarò s.s.v., Fascia/zona: Centrale/Zona centrale del capoluogo di Caldarò, codice zona B1, valore che trova peraltro piena conferma sia nella banca dati dell'Agenzia del territorio – OMI che della Guida Casa Abitare Alto Adige:
 - valore OMI di riferimento, per abitazioni in condizioni normali min 3.000 max 3.500 €/m²

- coefficiente di adeguamento al valore max. per lo stato di vetustà = 0,98
- valore di mercato reale del bene stimato nello stato in cui si trova di $3.250 \times 0,98 = 3.185 \text{ €/m}^2$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 81,00 x 3.185,00 = **257.985,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 257.985,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 257.985,00

BENI IN CALDARO STRADA DEL VINO VIA POZZO 42

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO B

posto auto a CALDARO STRADA DEL VINO VIA POZZO 42, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

QUOTA INTERA (1/1) – DI UN APPARTAMENTO A CALDARO S.S.V. CON CANTINA E N.2 POSTI AUTO

Appartamento al 1. piano di 81 m2 con cantina e n.2 posti auto a Caldaro S.S.V. (Bz) – Via Pozzo n.42.

Tipologia ed ubicazione.

Oggetto della presente è un posto auto coperto posto al piano interrato di un edificio residenziale costituito da n.7 appartamenti, situato nel Comune di Caldaro Sulla Strada del Vino (Bz), in via Pozzo n. 42. Il lotto comprende un'unità abitativa, una cantina e n.2 posti auto di cui 1 coperto ed uno scoperto. Il bene si trova all'estremità ovest del Comune di Caldaro, in zona di centro storico.

Località e inquadramento della zona

Caldaro sulla Strada del Vino è un comune altoatesino situato a circa 15 km di distanza dal capoluogo provinciale di Bolzano. Il comune si trova nell'Oltradige ed è interposto tra i comuni di Appiano a Nord e Termeno sulla Strada del Vino a Sud, si colloca ai piedi della Mendola accanto al bosco di Monticolo.

Nel territorio comunale si trova il lago di Caldaro, meta turistica molto ambita soprattutto nei mesi primaverili ed estivi. Il lago, grazie alla sua ventosità è frequentato da sportivi praticanti la vela ed il Windsurf. Il lago è lo specchio d'acqua più esteso dell'Alto Adige e raggiunge una profondità massima di 6 metri.

Il Comune di Caldaro si colloca, dal punto di vista economico, tra i principali produttori di vino dell'Alto Adige, ad esso si lega un consistente flusso turistico.

Descrizione generale del complesso immobiliare

L'edificio ospitante gli immobili oggetto della presente stima, si trova in via Pozzo al civico n.42 nel Comune di Caldaro sulla Strada del Vino, a poche decine di metri dalla Chiesa di S. Rocco.

L'edificio si compone di 4 piani di cui 3 fuori terra ed un piano interrato (seminterrato).

Il fabbricato è relativamente recente ed è stato oggetto di un importante intervento edilizio di demo-ricostruzione con risanamento di una preesistenza, il cui certificato di agibilità è stato rilasciato dal Comune di Caldaro in data 23/09/1999.

Via Pozzo è situata all'estremità Ovest del centro storico del paese di Caldaro, ai piedi della Mendola, nelle immediate vicinanze della frazione di Villa di Mezzo.

Il tratto della via ove si colloca l'accesso al fabbricato si distingue per la presenza di n.3 edifici posti in adiacenza tra loro a Monte l'hotel "Genusshotel Das Badl", al centro un edificio residenziale caratterizzato da un'ampia arcata per l'accesso al cortile interno (pertinenziale al fabbricato oggetto di stima), a valle la Ped. 116/1.

L'accesso al civico n. 42 è garantito da 3 distinti lati dell'edificio. A Nord-Est all'imbocco della via Pozzo dalla via Pfluss, è presente la rampa di ingresso ai garages e ai posti auto interrati; sul lato Nord da un'ampia arcata si può raggiungere il cortile interno e l'ingresso condominiale. All'interno del cortile sono presenti 7 posti auto scoperti e n.2 box auto, tutti facenti parte del compendio immobiliare oggetto della presente stima. Il cortile si estende lungo l'intero lato Sud del lotto, con collegamento al tratto ovest della via Pozzo dove si trova il 3 ed ultimo ingresso.

Si accede al civico 42, percorrendo un breve porticco ed entrando dal portoncino in legno massiccio, con specchiature laterali dotato di elettro serratura.

L'edificio è realizzato con struttura portante in c.a. e tamponamenti in laterizio, il tetto è a falde con struttura portante in legno e rivestimento in tegole.

Le facciate sono rifinite ad intonaco e integgiate di colore bianco, serramenti esterni in legno con sistemi oscuranti a persiane di legno. Il vano scale pavimentato in pietra naturale (granito) di colore scuro, come il parapetto interamente realizzato in ferro lavorato, verniciato di colore nero con piccoli inserti di colore oro.

Esternamente l'edificio si presenta in buono stato conservativo, si rileva che lungo il lato stradale (lato Nord) per un'altezza di ca. 50 cm, la base del fabbricato mancante di una zoccolatura di rivestimento, presenta una colorazione più scura della facciata, dovuta alla prolungata esposizione della muratura agli agenti atmosferici. Non si rilevano rigonfiamenti o distacchi importanti di intonaco.

Le tubazioni del gas metano in facciata, sono da riverniciare in quanto lo smalto impiegato si presuppone non fosse idoneo alla tipologia del supporto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2,95 m. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 116/1 sub. 13 (catasto fabbricati), sezione urbana 621, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 60,12 Euro, indirizzo catastale: VIA POZZO N. 42, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 621 particella edificiale 116/1 foglio 38 P.M. 4 partita tavolare 6237/II, indirizzo catastale: VIA POZZO N.42, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1999.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, 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 scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista aerea_01



Vista aerea_02

SERVIZI

municipio
negozi al dettaglio
farmacie
polizia
spazi verde

ottimo ★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★
ottimo ★★★★★★★★
eccellente ★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

autobus distante 70 m

eccellente ★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

buono ★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Come precedentemente accennato la P.M.4 si compone di:
1 Appartamento al primo piano con cantina - Sub. 6 di 81 mq catastali
1 Posto auto coperto al piano interrato - Sub. 13 - 13 mq catastali
1 Posto auto scoperto al piano terra - Sub. 18 - 13 mq catastali

Per quanto concerne il posto auto coperto al piano interrato - P.M.4 - Sub.13, questo è situato sul lato destro al nuovo ingresso del garage interrato, realizzato successivamente alla costruzione. Lo spazio disponibile non ha segnalazioni a terra ed è strettamente impiegato per il parcheggio di una sola autovettura. Lo stato generale degli ambienti garage e cantine è decisamente buono. L'intero garage è pavimentato in battuto di cemento.

Identificazione tavolare

Ped. 116/1 - P.T. 6237/II C.C. Caldaro
Consistenza come risultante dal foglio A1 della partita tavolare.
Particella: Ped. 116/1 - Qualità: Edificio - Classe 0 - Superficie 882 m2 - R.Domenicale - Euro - R.Agrario - Euro
Consistenza come risultante dal foglio A2 della partita tavolare.

P.M. 4. piano rialzato: 2 camere, soggiorno con balcone, cucina, corridoio, bagno; piano terra: posto macchina; piano interrato: posto macchina, cantina;

Identificazione catastale:

C.C. 621 (Caldaro); Particella Edificiale 116/1; Sub. 13; PM. 4; Cat C/6; classe 1; Superficie 13 m2; Rendita € 60,12



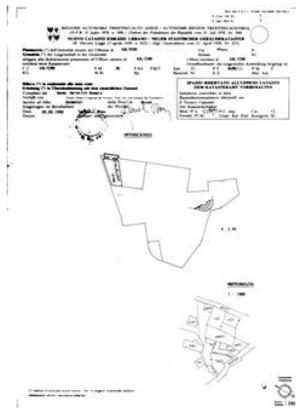
Posto auto coperto Sub. 13

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto Auto coperto	13,00	x	100 %	=	13,00
Totale:	13,00				13,00



Planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Determinazione del valore di mercato – Posto auto coperto

Il valore di mercato viene desunto dall'analisi del mercato immobiliare corrente e relativo a beni aventi simili caratteristiche e ricadenti nella seguente microzona catastale n.1 - Provincia di Bolzano - Comune di Caldaro s.s.v., Fascia/zona: Centrale/Zona centrale del capoluogo di Caldaro, codice zona B1, valore che trova peraltro piena conferma sia nella banca dati dell'Agenzia del territorio – OMI:

- valore OMI di riferimento, per posti auto coperti in condizioni normali min 1.100 max 1.600 €/m²

- coefficiente di adeguamento al valore max. per lo stato di vetustà = 0,98

- valore di mercato reale del bene stimato nello stato in cui si trova di 1.350*0,98 = 1.323 €/m²

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 13,00 x 1.323,00 = 17.199,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 17.199,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 17.199,00

BENI IN CALDARO STRADA DEL VINO VIA POZZO 42

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO C

posto auto a CALDARO STRADA DEL VINO VIA POZZO 42, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

QUOTA INTERA (1/1) – DI UN APPARTAMENTO A CALDARO S.S.V. CON CANTINA E N.2 POSTI AUTO

Appartamento al 1. piano di 81 m² con cantina e n.2 posti auto a Caldaro S.S.V. (Bz) – Via Pozzo n.42.

Tipologia ed ubicazione.

Oggetto della presente è un posto auto scoperto situato al piano terra, all'interno di un cortile facente parte di un edificio residenziale costituito da n.7 appartamenti, nel Comune di Caldaro Sulla Strada del Vino (Bz), in via Pozzo n. 42. Il lotto comprende un'unità abitativa, una cantina e n.2 posti auto di cui 1 coperto ed uno scoperto.

Il bene si trova all'estremità ovest del Comune di Caldaro, in zona di centro storico.

Località e inquadramento della zona

Caldaro sulla Strada del Vino è un comune altoatesino situato a circa 15 km di distanza dal capoluogo provinciale di Bolzano. Il comune si trova nell'Oltradige ed è interposto tra i comuni di Appiano a Nord e Termeno sulla Strada del Vino a Sud, si colloca ai piedi della Mendola accanto al bosco di Monticolo.

Nel territorio comunale si trova il lago di Caldaro, meta turistica molto ambita soprattutto nei mesi primaverili ed estivi. Il lago, grazie alla sua ventosità è frequentato da sportivi praticanti la vela ed il Windsurf. Il lago è lo specchio d'acqua più esteso dell'Alto Adige e raggiunge una profondità massima di 6 metri.

Il Comune di Caldaro si colloca, dal punto di vista economico, tra i principali produttori di vino dell'Alto Adige, ad esso si lega un consistente flusso turistico.

Descrizione generale del complesso immobiliare

L'edificio ospitante gli immobili oggetto della presente stima, si trova in via Pozzo al civico n.42 nel Comune di Caldaro sulla Strada del Vino, a poche decine di metri dalla Chiesa di S. Rocco.

L'edificio si compone di 4 piani di cui 3 fuori terra ed un piano interrato (seminterrato).

Il fabbricato è relativamente recente ed è stato oggetto di un importante intervento edilizio di demo-ricostruzione con risanamento di una preesistenza, il cui certificato di agibilità è stato rilasciato dal Comune di Caldaro in data 23/09/1999.

Via Pozzo è situata all'estremità Ovest del centro storico del paese di Caldaro, ai piedi della Mendola, nelle immediate vicinanze della frazione di Villa di Mezzo.

Il tratto della via ove si colloca l'accesso al fabbricato si distingue per la presenza di n.3 edifici posti in adiacenza tra loro a Monte l'hotel "Genusshotel Das Badl", al centro un edificio residenziale caratterizzato da un'ampia arcata per l'accesso al cortile interno (pertinenziale al fabbricato oggetto di stima), a valle la Ped. 116/1.

L'accesso al civico n. 42 è garantito da 3 distinti lati dell'edificio. A Nord-Est all'imbocco della via Pozzo dalla via Pfuss, è presente la rampa di ingresso ai garages e ai posti auto interrati; sul lato Nord da un'ampia arcata si può raggiungere il cortile interno e l'ingresso condominiale. All'interno del cortile sono presenti 7 posti auto scoperti e n.2 box auto, tutti facenti parte del compendio immobiliare oggetto della presente stima. Il cortile si estende lungo l'intero lato Sud del lotto, con collegamento al tratto ovest della via Pozzo dove si trova il 3 ed ultimo ingresso.

Si accede al civico 42, percorrendo un breve portico ed entrando dal portoncino in legno massiccio, con specchiature laterali dotato di elettroserratura.

L'edificio è realizzato con struttura portante in c.a. e tamponamenti in laterizio, il tetto è a falde con struttura portante in legno e rivestimento in tegole.

Le facciate sono rifinite ad intonaco e tinteggiate di colore bianco, serramenti esterni in legno con sistemi oscuranti a persiane di legno. Il vano scale pavimentato in pietra naturale (granito) di colore scuro, come il parapetto interamente realizzato in ferro lavorato, verniciato di colore nero con piccoli inserti di colore oro.

Esternamente l'edificio si presenta in buono stato conservativo, si rileva che lungo il lato stradale (lato Nord) per un'altezza di ca. 50 cm, la base del fabbricato mancante di una zoccolatura di rivestimento, presenta una colorazione più scura della facciata, dovuta alla prolungata esposizione della muratura agli agenti atmosferici. Non si rilevano rigonfiamenti o distacchi importanti di intonaco.

Le tubazioni del gas metano in facciata, sono da rivedere in quanto lo smalto impiegato si presuppone non fosse idoneo alla tipologia del supporto.

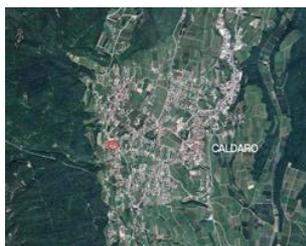
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 116/1 sub. 18 (catasto fabbricati), sezione urbana 621, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 65,13 Euro, indirizzo catastale: VIA POZZO N. 42, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 621 particella edificiale 116/1 foglio 38 P.M. 4 partita tavolare 6237/II, indirizzo catastale: VIA POZZO N.42, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1999.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, 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 scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista aerea_01



Vista aerea_02

SERVIZI

municipio
negozi al dettaglio
farmacie
polizia
spazi verde



COLLEGAMENTI

autobus distante 70 m



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Come precedentemente accennato la P.M.4 si compone di:
1 Appartamento al primo piano con cantina - Sub. 6 di 81 mq catastali
1 Posto auto coperto al piano interrato - Sub. 13 - 13 mq catastali
1 Posto auto scoperto al piano terra - Sub. 18 - 12 mq catastali

Il posto auto scoperto situato al piano terra P.M.4 - Sub. 18, si trova all'interno del cortile pertinenziale al fabbricato, si tratta di un posto auto scoperto, posto lungo il confine a Sud-Ovest, confinante con il Genusshotel Das Badl. La superficie di parcheggio consiste in un prato posto al fianco della carreggiata costituita da un percorso in grigliato di cemento altamente drenante.

Identificazione tavolare

Ped. 116/1 - P.T. 6237/II C.C. Caldaro

Consistenza come risultante dal foglio A1 della partita tavolare.

Particella: Ped. 116/1 - Qualità: Edificio - Classe 0 - Superficie 882 m2 - R.Domenicale - Euro - R.Agrario - Euro

Consistenza come risultante dal foglio A2 della partita tavolare.

P.M. 4, piano rialzato: 2 camere, soggiorno con balcone, cucina, corridoio, bagno; piano terra: posto macchina; piano interrato: posto macchina, cantina;

Identificazione catastale:

C.C. 621 (Caldaro); Particella Edificiale 116/1; Sub. 18; PM. 4; Cat C/6; classe 1; Superficie 12 m2; Rendita € 65,13



Posto auto scoperto PM 4 - Sub. 18



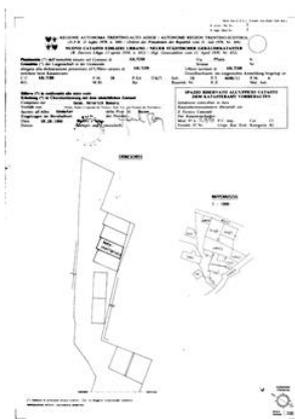
Posti auto scoperti

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto auto scoperto	12,00	x	100 %	=	12,00
Totale:	12,00				12,00



Planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Determinazione del valore di mercato – Posto auto scoperto

Il valore di mercato viene desunto dall'analisi del mercato immobiliare corrente e relativo a beni aventi simili caratteristiche e ricadenti nella seguente microzona catastale n.1 - Provincia di Bolzano - Comune di Caldaro s.s.v., Fascia/zona: Centrale/Zona centrale del capoluogo di Caldaro, codice zona B1, valore che trova peraltro piena conferma sia nella banca dati dell'Agenzia del territorio – OMI:

- valore OMI di riferimento, per posti auto scoperti in condizioni normali min 700 max 1.000 €/m²

- valore di mercato reale del bene stimato nello stato in cui si trova di 850 €/m²

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 12,00 x 850,00 = **10.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 10.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 10.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:Critero di stima

Il valore di mercato viene desunto dall'analisi del mercato immobiliare corrente e relativo a beni aventi simili caratteristiche e ricadenti nella seguente microzona catastale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Caldaro, ufficio del registro di Bolzano, ufficio tecnico di Comune di Caldaro ssv, agenzie: Guida Casa Abitare - Alto adige, osservatori del mercato immobiliare OMI - Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Ufficio del Libro Fondiario di Caldaro

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	81,00	0,00	257.985,00	257.985,00
B	posto auto	13,00	0,00	17.199,00	17.199,00
C	posto auto	12,00	0,00	10.200,00	10.200,00
				285.384,00 €	285.384,00 €

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€. 28.538,40**

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: **€. 256.845,60**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 25.684,56
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 231.161,04

TRIBUNALE ORDINARIO - BOLZANO - BOZEN - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 81/2024

LOTTO 6**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a CALDARO STRADA DEL VINO VIA POZZO 42, della superficie commerciale di **123,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

QUOTA INTERA (1/1) – DI UN APPARTAMENTO A CALDARO S.S.V. CON CANTINA E N.2 POSTI AUTO

Appartamento al 1. piano di 81 m2 con cantina e n.2 posti auto a Caldaro S.S.V. (Bz) – Via Pozzo n.42.

Tipologia ed ubicazione.

Oggetto della presente è un appartamento posto al 1. piano di un edificio residenziale costituito da n.7 appartamenti, situato nel Comune di Caldaro Sulla Strada del Vino (Bz), in via Pozzo n. 42. Il lotto comprende un'unità abitativa, una cantina e n.2 posti auto di cui 1 coperto ed uno scoperto. Il bene si trova all'estremità ovest del Comune di Caldaro, in zona di centro storico.

Località e inquadramento della zona

Caldaro sulla Strada del Vino è un comune altoatesino situato a circa 15 km di distanza dal capoluogo provinciale di Bolzano. Il comune si trova nell'Oltradige ed è interposto tra i comuni di Appiano a Nord e Termeno sulla Strada del Vino a Sud, si colloca ai piedi della Mendola accanto al bosco di Monticolo.

Nel territorio comunale si trova il lago di Caldaro, meta turistica molto ambita soprattutto nei mesi primaverili ed estivi. Il lago, grazie alla sua ventosità è frequentato da sportivi praticanti la vela ed il Windsurf. Il lago è lo specchio d'acqua più esteso dell'Alto Adige e raggiunge una profondità massima di 6 metri.

Il Comune di Caldaro si colloca, dal punto di vista economico, tra i principali produttori di vino dell'Alto Adige, ad esso si lega un consistente flusso turistico.

Descrizione generale del complesso immobiliare

L'edificio ospitante gli immobili oggetto della presente stima, si trova in via Pozzo al civico n.42 nel Comune di Caldaro sulla Strada del Vino, a poche decine di metri dalla Chiesetta di S. Rocco.

L'edificio si compone di 4 piani di cui 3 fuori terra ed un piano interrato (seminterrato).

Il fabbricato è relativamente recente ed è stato oggetto di un importante intervento edilizio di demo-ricostruzione con risanamento di una preesistenza, il cui certificato di agibilità è stato rilasciato dal Comune di Caldaro in data 23/09/1999.

Via Pozzo è situata all'estremità Ovest del centro storico del paese di Caldaro, ai piedi della Mendola, nelle immediate vicinanze della frazione di Villa di Mezzo.

Il tratto della via ove si colloca l'accesso al fabbricato si distingue per la presenza di n.3 edifici posti in adiacenza tra loro a Monte l'hotel "Genusshotel Das Badl", al centro un edificio residenziale caratterizzato da un'ampia arcata per l'accesso al cortile interno (pertinenziale al fabbricato oggetto di stima), a valle la P.ed. 116/1.

L'accesso al civico n. 42 è garantito da 3 distinti lati dell'edificio. A Nord-Est all'imbocco della via Pozzo dalla via Pfuss, è presente la rampa di ingresso ai garages e ai posti auto interrati; sul lato Nord da un'ampia arcata si può raggiungere il cortile interno e l'ingresso condominiale. All'interno del cortile sono presenti 7 posti auto scoperti e n.2 box auto, tutti facenti parte del compendio immobiliare oggetto della presente stima. Il cortile si estende lungo l'intero lato Sud del lotto, con collegamento al tratto ovest della via Pozzo dove si trova il 3 ed ultimo ingresso.

Si accede al civico 42, percorrendo un breve porticato ed entrando dal portoncino in legno massiccio, con specchiature laterali dotato di elettroserratura.

L'edificio è realizzato con struttura portante in c.a. e tamponamenti in laterizio, il tetto è a falde con struttura portante in legno e rivestimento in tegole.

Le facciate sono rifinite ad intonaco e tinteggiate di colore bianco, serramenti esterni in legno con sistemi oscuranti a persiane di legno. Il vano scale pavimentato in pietra naturale (granito) di colore scuro, come il parapetto interamente realizzato in ferro lavorato, verniciato di colore nero con piccoli inserti di colore oro.

Esternamente l'edificio si presenta in buono stato conservativo, si rileva che lungo il lato stradale (lato Nord) per un'altezza di ca. 50 cm, la base del fabbricato mancante di una zoccolatura di rivestimento, presenta una colorazione più scura della facciata, dovuta alla prolungata esposizione della muratura agli agenti atmosferici. Non si rilevano rigonfiamenti o distacchi importanti di intonaco.

Le tubazioni del gas metano in facciata, sono da riverniciare in quanto lo smalto impiegato si presuppone non fosse idoneo alla tipologia del supporto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Piano, interno 4, ha un'altezza interna di 2.60 m. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 116/1 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana 621, categoria A/2, classe 1, consistenza 123 mq, rendita 741,89 Euro, indirizzo catastale: VIA POZZO N. 42, piano: 1. Piano, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 621 particella edificiale 116/1 foglio 38 P.M. 5 partita tavolare 6237/II, indirizzo catastale: VIA POZZO N.42, piano: 1. Piano, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1999.

B posto auto a CALDARO STRADA DEL VINO VIA POZZO 42, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

QUOTA INTERA (1/1) – DI UN APPARTAMENTO A CALDARO S.S.V. CON CANTINA E N.2 POSTI AUTO

Appartamento al 1. piano di 81 m2 con cantina e n.2 posti auto a Caldaro S.S.V. (Bz) – Via Pozzo n.42.

Tipologia ed ubicazione.

Oggetto della presente è un posto auto situato al piano interrato di un edificio residenziale costituito da n.7 appartamenti, nel Comune di Caldaro Sulla Strada del Vino (Bz), in via Pozzo n. 42. Il lotto comprende un'unità abitativa, una cantina e n.2 posti auto di cui 1 coperto ed uno scoperto.

Il bene si trova all'estremità ovest del Comune di Caldaro, in zona di centro storico.

Località e inquadramento della zona

Caldaro sulla Strada del Vino è un comune altoatesino situato a circa 15 km di distanza dal capoluogo provinciale di Bolzano. Il comune si trova nell'Oltradige ed è interposto tra i comuni di Appiano a Nord e Termeno sulla Strada del Vino a Sud, si colloca ai piedi della Mendola accanto al bosco di Monticolo.

Nel territorio comunale si trova il lago di Caldaro, meta turistica molto ambita soprattutto nei mesi primaverili ed estivi. Il lago, grazie alla sua ventosità è frequentato da sportivi praticanti la vela ed il Windsurf. Il lago è lo specchio d'acqua più esteso dell'Alto Adige e raggiunge una profondità massima di 6 metri.

Il Comune di Caldaro si colloca, dal punto di vista economico, tra i principali produttori di vino dell'Alto Adige, ad esso si lega un consistente flusso turistico.

Descrizione generale del complesso immobiliare

L'edificio ospitante gli immobili oggetto della presente stima, si trova in via Pozzo al civico n.42 nel Comune di Caldaro sulla Strada del Vino, a poche decine di metri dalla Chiesetta di S. Rocco.

L'edificio si compone di 4 piani di cui 3 fuori terra ed un piano interrato (seminterrato).

Il fabbricato è relativamente recente ed è stato oggetto di un importante intervento edilizio di demo-ricostruzione con risanamento di una preesistenza, il cui certificato di agibilità è stato rilasciato dal Comune di Caldaro in data 23/09/1999.

Via Pozzo è situata all'estremità Ovest del centro storico del paese di Caldaro, ai piedi della Mendola, nelle immediate vicinanze della frazione di Villa di Mezzo.

Il tratto della via ove si colloca l'accesso al fabbricato si distingue per la presenza di n.3 edifici posti in adiacenza tra loro a Monte l'hotel "Genusshotel Das Badl", al centro un edificio residenziale caratterizzato da un'ampia arcata per l'accesso al cortile interno (pertinenziale al fabbricato oggetto di stima), a valle la P.ed. 116/1.

L'accesso al civico n. 42 è garantito da 3 distinti lati dell'edificio. A Nord-Est all'imbocco della via Pozzo dalla via Pfuss, è presente la rampa di ingresso ai garages e ai posti auto interrati; sul lato Nord da un'ampia arcata si può raggiungere il cortile interno e l'ingresso condominiale. All'interno del cortile sono presenti 7 posti auto scoperti e n.2 box auto, tutti facenti parte del compendio immobiliare oggetto della presente stima. Il cortile si estende lungo l'intero lato Sud del lotto, con collegamento al tratto ovest della via Pozzo dove si trova il 3 ed ultimo ingresso.

Si accede al civico 42, percorrendo un breve porticato ed entrando dal portoncino in legno massiccio, con specchiature laterali dotato di elettro serratura. L'edificio è realizzato con struttura portante in c.a. e tamponamenti in laterizio, il tetto è a falde con struttura portante in legno e rivestimento in tegole. Le facciate sono rifinite ad intonaco e tinteggiate di colore bianco, serramenti esterni in legno con sistemi oscuranti a persiane di legno. Il vano scale pavimentato in pietra naturale (granito) di colore scuro, come il parapetto interamente realizzato in ferro lavorato, verniciato di colore nero con piccoli inserti di colore oro. Esternamente l'edificio si presenta in buono stato conservativo, si rileva che lungo il lato stradale (lato Nord) per un'altezza di ca. 50 cm, la base del fabbricato mancante di una zoccolatura di rivestimento, presenta una colorazione più scura della facciata, dovuta alla prolungata esposizione della muratura agli agenti atmosferici. Non si rilevano rigonfiamenti o distacchi importanti di intonaco. Le tubazioni del gas metano in facciata, sono da riverniciare in quanto lo smalto impiegato si presuppone non fosse idoneo alla tipologia del supporto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2.95 m. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 116/1 sub. 14 (catasto fabbricati), sezione urbana 621, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 60,12 Euro, indirizzo catastale: VIA POZZO N. 42, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 621 particella edificiale 116/1 foglio 38 P.M. 5 partita tavolare 6237/II, indirizzo catastale: VIA POZZO N.42, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1999.

C posto auto a CALDARO STRADA DEL VINO VIA POZZO 42, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

QUOTA INTERA (1/1) – DI UN APPARTAMENTO A CALDARO S.S.V. CON CANTINA E N.2 POSTI AUTO

Appartamento al 1. piano di 81 m2 con cantina e n.2 posti auto a Caldaro S.S.V. (Bz) – Via Pozzo n.42.

Tipologia ed ubicazione.

Oggetto della presente è un posto auto scoperto situato al piano terra, all'interno di un cortile facente parte di un edificio residenziale costituito da n.7 appartamenti, nel Comune di Caldaro Sulla Strada del Vino (Bz), in via Pozzo n. 42. Il lotto comprende un'unità abitativa, una cantina e n.2 posti auto di cui 1 coperto ed uno scoperto. Il bene si trova all'estremità ovest del Comune di Caldaro, in zona di centro storico.

Località e inquadramento della zona

Caldaro sulla Strada del Vino è un comune altoatesino situato a circa 15 km di distanza dal capoluogo provinciale di Bolzano. Il comune si trova nell'Oltradige ed è interposto tra i comuni di Appiano a Nord e Termeno sulla Strada del Vino a Sud, si colloca ai piedi della Mendola accanto al bosco di Monticolo. Nel territorio comunale si trova il lago di Caldaro, meta turistica molto ambita soprattutto nei mesi primaverili ed estivi. Il lago, grazie alla sua ventosità è frequentato da sportivi praticanti la vela ed il Windsurf. Il lago è lo specchio d'acqua più esteso dell'Alto Adige e raggiunge una profondità massima di 6 metri. Il Comune di Caldaro si colloca, dal punto di vista economico, tra i principali produttori di vino dell'Alto Adige, ad esso si lega un consistente flusso turistico.

Descrizione generale del complesso immobiliare

L'edificio ospitante gli immobili oggetto della presente stima, si trova in via Pozzo al civico n.42 nel Comune di Caldaro sulla Strada del Vino, a poche decine di metri dalla Chiesa di S. Rocco.

L'edificio si compone di 4 piani di cui 3 fuori terra ed un piano interrato (seminterrato).

Il fabbricato è relativamente recente ed è stato oggetto di un importante intervento edilizio di demo-ricostruzione con risanamento di una preesistenza, il cui certificato di agibilità è stato rilasciato dal Comune di Caldaro in data 23/09/1999.

Via Pozzo è situata all'estremità Ovest del centro storico del paese di Caldaro, ai piedi della Mendola, nelle immediate vicinanze della frazione di Villa di Mezzo.

Il tratto della via ove si colloca l'accesso al fabbricato si distingue per la presenza di n.3 edifici posti in adiacenza tra loro a Monte l'hotel "Genusshotel Das Badl", al centro un edificio residenziale caratterizzato da un'ampia arcata per l'accesso al cortile interno (pertinenziale al fabbricato oggetto di stima), a valle la Ped. 116/1.

L'accesso al civico n. 42 è garantito da 3 distinti lati dell'edificio. A Nord-Est all'imbocco della via Pozzo dalla via Pfluss, è presente la rampa di ingresso ai garages e ai posti auto interrati; sul lato Nord da un'ampia arcata si può raggiungere il cortile interno e l'ingresso condominiale. All'interno del cortile sono presenti 7 posti auto scoperti e n.2 box auto, tutti facenti parte del compendio immobiliare oggetto della presente stima. Il cortile si estende lungo l'intero lato Sud del lotto, con collegamento al tratto ovest della via Pozzo dove si trova il 3 ed ultimo ingresso.

Si accede al civico 42, percorrendo un breve porticato ed entrando dal portoncino in legno massiccio, con specchiature laterali dotato di elettro serratura.

L'edificio è realizzato con struttura portante in c.a. e tamponamenti in laterizio, il tetto è a falde con struttura portante in legno e rivestimento in tegole.

Le facciate sono rifinite ad intonaco e tinteggiate di colore bianco, serramenti esterni in legno con sistemi oscuranti a persiane di legno. Il vano scale pavimentato in pietra naturale (granito) di colore scuro, come il parapetto interamente realizzato in ferro lavorato, verniciato di colore nero con piccoli inserti di colore oro.

Esternamente l'edificio si presenta in buono stato conservativo, si rileva che lungo il lato stradale (lato Nord) per un'altezza di ca. 50 cm, la base del fabbricato mancante di una zoccolatura di rivestimento, presenta una colorazione più scura della facciata, dovuta alla prolungata esposizione della muratura agli agenti atmosferici. Non si rilevano rigonfiamenti o distacchi importanti di intonaco. Le tubazioni del gas metano in facciata, sono da riverniciare in quanto lo smalto impiegato si presuppone non fosse idoneo alla tipologia del supporto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 116/1 sub. 19 (catasto fabbricati), sezione urbana 621, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 65,13 Euro, indirizzo catastale: VIA POZZO N. 42, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 621 particella edificiale 116/1 foglio 38 P.M. 5 partita tavolare 6237/II, indirizzo catastale: VIA POZZO N.42, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1999.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	149,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 377.329,30
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 339.596,37
Data della valutazione:	13/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 01/11/1999, con scadenza il 31/10/2031, registrato il 05/11/1999 a Bolzano (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di L. 9.600.000 (annui).

A seguito di richiesta avanzata all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Bolzano, la stessa in data 12/11/2024 comunica che dalle risultanze della banca dati a loro disposizione, a carico dell'immobile contraddistinto con Ped. 116/1 - PM5 in C.C. Caldaro, non risultano contratti di locazione registrati negli ultimi dieci anni, dove questi risulta essere locatore.

L'immobile identificato con: C.C. Caldaro, P.T. 6237/II, P.ed. 116/1, p.m.5 (1. Piano) - risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** il cui contratto di locazione originario stipulato in data 01/11/1999, della durata di 7 anni (dal 01/11/1999 al 31/10/2007). Detto contratto, opponibile alla procedura, scaduto la prima volta in data 31/10/2007 si è prorogato per volontà delle parti per ulteriori 8 anni, ovvero fino al 31/10/2015, poi nuovamente fino al 2023 ed ora fino al 2031, data per la quale il custode giudiziario ha comunicato la disdetta.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le informazioni riportate nel presente capitolo sono da ritenersi indicative, in quanto riassuntive rispetto a quelle realmente iscritte negli estratti tavolari. Per motivi legati all'esposizione vengono tralasciate le informazioni ritenute non utili al fine della valutazione. Per ogni eventuale altro dettaglio si rimanda agli estratti tavolari in allegato.

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:

Vincolo ventennale di locare o alienare ai sensi dell'art. 79 della L.P. 11.08.1997 n.13, intavolato il 28/02/1998 a Caldaro G.N. 324/5, contro *** DATO OSCURATO ***

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, intavolata il 23/01/2017 a Caldaro G.N. 98/2, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto d.d. 11/01/2017.

Importo ipoteca: 71566.32.

23/01/2017 - G.N. 98/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA annotazione simultaneità con principale: P.T. 6237 II P.M.4 G.N.98/1 - 2017

ipoteca **volontaria** attiva, intavolata il 02/02/2017 a Caldaro G.N. 187/2, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto d.d. 27/01/2017.

Importo ipoteca: 640000.

02/02/2017 - G.N. 187/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA importo complessivo, di cui EUR 400.000,00 a garanzia del capitale ed EUR 240.000,00 a titolo di cauzione, nonché a garanzia degli interessi massimi e massimi di mora, ai sensi dell'art. 7 del contratto, con la clausola di indicizzazione annotazione simultaneità con principale: P.T. 6237 II P.M.4 G.N.187/1 - 2017

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, intavolata il 20/08/2024 a Caldaro G.N. 1141/5, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di pignoramento immobiliare notificato 03.08.2024.

20/08/2024 - G.N. 1141/5 ANNOTAZIONE atto di pignoramento immobiliare notificato il 03.08.2024 a garanzia del credito pari ad EUR 12.588,73 di Siller Oreste, SLLRST59E29A952E, nato a Bolzano il 29.05.1959, da versare sulle coordinate bancarie del Fondo Pensione Laborfonds (c.f. 94062990216) in persona del Presidente p.t., con sede in Bolzano, oltre la somma di EUR 344,36 per le spese di redazione del precetto, ai sensi del titolo

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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Certificato di eredità d.d. 02/05/2016 (dal 27/05/2016), intavolato il 27/05/2016 a Caldaro G.N. 850/7

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si evidenzia che l'immobile identificato con P.ed. 116/1 in C.C. Caldaro, rientra nella scheda n.29 per la tutela degli Insiemi. Per la suddetta zona sono previsti i seguenti indici:

Per i regolamenti urbanistici e obblighi di tutela esistenti per il centro storico di zona A1 San Antonio Pozzo: Ristrutturazione completa o demolizione con ricostruzione.

Misure di tutela: Mantenimento della sagoma dell'edificio esistente.

Ingresso del garage insidioso.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 133, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione parziale con ricostruzione nonchè risanamento della casa d'abitazione, rilasciata il 07/07/1997 con il n. 133 di protocollo

Concessione Edilizia N. 131, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione parziale con ricostruzione nonchè risanamento della casa d'abitazione - Variante I, rilasciata il 18/06/1998 con il n. 131 di protocollo

Concessione Edilizia N. 200, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione parziale con ricostruzione nonchè risanamento della casa d'abitazione -

Variante 1, rilasciata il 23/07/1999 con il n. 200 di protocollo, agibilità del 23/09/1999 con il n. 48 di protocollo

Concessione Edilizia N. 239, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento del garage sotterraneo esistente, rilasciata il 14/12/2004, agibilità del 14/11/2007 con il n. 63 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano di attuazione vigente, in forza di delibera Delibera del Consiglio Comunale n.62 del 21/06/1993 e delibera n. 7676 del 06/12/1993 , l'immobile ricade in zona Zona residenziale A1 - Centro Storico. Norme tecniche di attuazione ed indici: Norme di attuazione e programma di attuazione. Il titolo è riferito solamente al Caldaro/San Antonio Pozzo. Si rimanda al documento di "Modifica ed integrazione al piano di attuazione per i centri storici"

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Appartamento: Diversa destinazione di utilizzo di 2 ambienti , cucina anzichè stanza e viceversa

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Art. 89/bis - Tolleranze costruttive

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

Costi di regolarizzazione:

- Art. 89/bis - Tolleranze costruttive: €100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg



1. Piano

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Appartamento: Diversa destinazione di utilizzo di 2 ambienti , cucina anzichè stanza e viceversa

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale

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

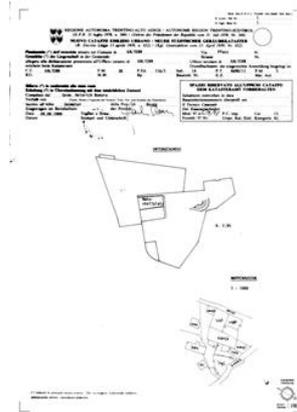
Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale: €500,00

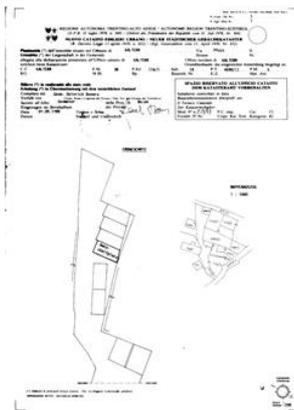
Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg



Planimetria Catastale - 1.P



Planimetria Catastale - S1



Planimetria Catastale - P.T.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: Conformità tavolare)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione Tavolare

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione tavolare: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg



Planimetria Tavolare - 1. Piano

BENI IN CALDARO STRADA DEL VINO VIA POZZO 42

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CALDARO STRADA DEL VINO VIA POZZO 42, della superficie commerciale di **123,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

QUOTA INTERA (1/1) – DI UN APPARTAMENTO A CALDARO S.S.V. CON CANTINA E N.2 POSTI AUTO

Appartamento al 1. piano di 81 m2 con cantina e n.2 posti auto a Caldaro S.S.V. (Bz) – Via Pozzo n.42.

Tipologia ed ubicazione.

Oggetto della presente è un appartamento posto al 1. piano di un edificio residenziale costituito da n.7 appartamenti, situato nel Comune di Caldaro Sulla Strada del Vino (Bz), in via Pozzo n. 42. Il lotto comprende un'unità abitativa, una cantina e n.2 posti auto di cui 1 coperto ed uno scoperto.

Il bene si trova all'estremità ovest del Comune di Caldaro, in zona di centro storico.

Località e inquadramento della zona

Caldaro sulla Strada del Vino è un comune altoatesino situato a circa 15 km di distanza dal capoluogo provinciale di Bolzano. Il comune si trova nell'Oltradige ed è interposto tra i comuni di Appiano a Nord e Termino sulla Strada del Vino a Sud, si colloca ai piedi della Mendola accanto al bosco di Monticolo.

Nel territorio comunale si trova il lago di Caldaro, meta turistica molto ambita soprattutto nei mesi primaverili ed estivi. Il lago, grazie alla sua ventosità è frequentato da sportivi praticanti la vela ed il Windsurf. Il lago è lo specchio d'acqua più esteso dell' Alto Adige e raggiunge una profondità massima di 6 metri.

Il Comune di Caldaro si colloca, dal punto di vista economico, tra i principali produttori di vino dell' Alto Adige, ad esso si lega un consistente flusso turistico.

Descrizione generale del complesso immobiliare

L'edificio ospitante gli immobili oggetto della presente stima, si trova in via Pozzo al civico n.42 nel Comune di Caldaro sulla Strada del Vino, a poche decine di metri dalla Chiesetta di S. Rocco.

L'edificio si compone di 4 piani di cui 3 fuori terra ed un piano interrato (seminterrato).

Il fabbricato è relativamente recente ed è stato oggetto di un importante intervento edilizio di demo-ricostruzione con risanamento di una preesistenza, il cui certificato di agibilità è stato rilasciato dal Comune di Caldaro in data 23/09/1999.

Via Pozzo è situata all'estremità Ovest del centro storico del paese di Caldaro, ai piedi della Mendola, nelle immediate vicinanze della frazione di Villa di Mezzo.

Il tratto della via ove si colloca l'accesso al fabbricato si distingue per la presenza di n.3 edifici posti in adiacenza tra loro a Monte l'hotel "Genusshotel Das Badl", al

centro un edificio residenziale caratterizzato da un'ampia arcata per l'accesso al cortile interno (pertinenziale al fabbricato oggetto di stima), a valle la Ped. 116/1. L'accesso al civico n. 42 è garantito da 3 distinti lati dell'edificio. A Nord-Est all'imbocco della via Pozzo dalla via Pfuss, è presente la rampa di ingresso ai garages e ai posti auto interrati; sul lato Nord da un'ampia arcata si può raggiungere il cortile interno e l'ingresso condominiale. All'interno del cortile sono presenti 7 posti auto scoperti e n.2 box auto, tutti facenti parte del compendio immobiliare oggetto della presente stima. Il cortile si estende lungo l'intero lato Sud del lotto, con collegamento al tratto ovest della via Pozzo dove si trova il 3 ed ultimo ingresso. Si accede al civico 42, percorrendo un breve porticato ed entrando dal portoncino in legno massiccio, con specchiature laterali dotato di elettroserratura. L'edificio è realizzato con struttura portante in c.a. e tamponamenti in laterizio, il tetto è a falde con struttura portante in legno e rivestimento in tegole. Le facciate sono rifinite ad intonaco e tinteggiate di colore bianco, serramenti esterni in legno con sistemi oscuranti a persiane di legno. Il vano scale pavimentato in pietra naturale (granito) di colore scuro, come il parapetto interamente realizzato in ferro lavorato, verniciato di colore nero con piccoli inserti di colore oro. Esternamente l'edificio si presenta in buono stato conservativo, si rileva che lungo il lato stradale (lato Nord) per un'altezza di ca. 50 cm, la base del fabbricato mancante di una zoccolatura di rivestimento, presenta una colorazione più scura della facciata, dovuta alla prolungata esposizione della muratura agli agenti atmosferici. Non si rilevano rigonfiamenti o distacchi importanti di intonaco. Le tubazioni del gas metano in facciata, sono da rivedere in quanto lo smalto impiegato si presuppone non fosse idoneo alla tipologia del supporto. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Piano, interno 4, ha un'altezza interna di 2.60 m. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 116/1 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana 621, categoria A/2, classe 1, consistenza 123 mq, rendita 741,89 Euro, indirizzo catastale: VIA POZZO N. 42, piano: 1. Piano, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 621 particella edificiale 116/1 foglio 38 P.M. 5 partita tavolare 6237/II, indirizzo catastale: VIA POZZO N.42, piano: 1. Piano, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1999.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, 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 scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista aerea_01



Vista aerea_02

SERVIZI

municipio
negozi al dettaglio
farmacie
polizia
spazi verde



COLLEGAMENTI

autobus distante 70 m



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Come precedentemente accennato la P.M.5 si compone di:
1 Appartamento al primo piano con cantina - Sub. 7 di 123 mq catastali
1 Posto auto coperto al piano interrato - Sub. 14 - 14 mq catastali
1 Posto auto scoperto al piano terra - Sub. 19 - 12 mq catastali

Si accede alla P.m.5 - Sub 7. Direttamente dal vano scala al primo piano, il portoncino d'ingresso è interamente in legno massiccio con piccola specchiatura superiore. L'alloggio si compone di n.3 stanze di cui una con balcone, 1 soggiorno con balcone, 1 cucina, 1 bagno, 1 wc, 1 atrio, oltre alla cantina pertinenziale posta al piano interrato.

Stanze e soggiorno presentano pavimentazioni in parquet mentre i restanti ambienti risultano con pavimentazioni in gres porcellanato. Il bagno munito di vasca da bagno presenta rivestimenti ceramici. Porte interne in legno tamburato e pareti intonacate e tinteggiate. L'impianto di riscaldamento è di tipo termoautonomo, con caldaia murale a gas metano e radiatori a parete.

I serramenti sono in legno con vetrocamera e sistema di oscuramento a persiane in legno.

Bancali finestra, interni ed esterni in granito.

I balconi sono interamente realizzati in legno con struttura portante in travi rettangolari e parapetto a motivo verticale.

Identificazione tavolare

Ped. 116/1 - P.T. 6237/II C.C. Caldaro

Consistenza come risultante dal foglio A1 della partita tavolare.

Particella: Ped. 116/1 - Qualità: Edificio - Classe 0 - Superficie 882 m2 - R.Domenicale - Euro - R.Agrario - Euro

Consistenza come risultante dal foglio A2 della partita tavolare.

P.M. 5, piano rialzato: 2 camere, camera con balcone, soggiorno con balcone, atrio, WC, bagno, cucina con balcone; piano terra: posto macchina; piano interrato: posto macchina, cantina

Identificazione catastale:

C.C. 621 (Caldaro); Particella Edificiale 116/1; Sub. 7; PM. 5; Cat A/2; classe 2; Superficie 123 m2; Rendita € 741,89





CLASSE ENERGETICA:



[300 KWh/m²/anno]

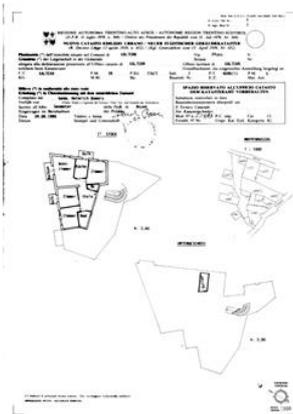
Certificazione APE N. GS-2017-06507 registrata in data 30/07/2017

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	123,00	x	100 %	=	123,00
Totale:	123,00				123,00



Planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Determinazione del valore di mercato – Appartamento

Il valore di mercato viene desunto dall'analisi del mercato immobiliare corrente e relativo a beni aventi simili caratteristiche e ricadenti nella seguente microzona catastale n.1 - Provincia di Bolzano - Comune di Caldaro s.s.v., Fascia/zona: Centrale/Zona centrale del capoluogo di Caldaro, codice zona B1, valore che trova peraltro piena conferma sia nella banca dati dell'Agenzia del territorio – OMI che della Guida Casa Abitare Alto Adige:

- valore OMI di riferimento, per abitazioni in condizioni normali min 3.000 max 3.500 €/m²
- coefficiente di adeguamento al valore max. per lo stato di vetustà = 0,98
- valore di mercato reale del bene stimato nello stato in cui si trova di 3.250*0,98 = 3.185 €/m²

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 123,00 x 3.185,00 = **391.755,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 391.755,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 391.755,00

BENI IN CALDARO STRADA DEL VINO VIA POZZO 42

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO B

posto auto a CALDARO STRADA DEL VINO VIA POZZO 42, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

QUOTA INTERA (1/1) – DI UN APPARTAMENTO A CALDARO S.S.V. CON CANTINA E N.2 POSTI AUTO

Appartamento al 1. piano di 81 m2 con cantina e n.2 posti auto a Caldaro S.S.V. (Bz) – Via Pozzo n.42.

Tipologia ed ubicazione.

Oggetto della presente è un posto auto situato al piano interrato di un edificio residenziale costituito da n.7 appartamenti, nel Comune di Caldaro Sulla Strada del Vino (Bz), in via Pozzo n. 42. Il lotto comprende un'unità abitativa, una cantina e n.2 posti auto di cui 1 coperto ed uno scoperto.

Il bene si trova all'estremità ovest del Comune di Caldaro, in zona di centro storico.

Località e inquadramento della zona

Caldaro sulla Strada del Vino è un comune altoatesino situato a circa 15 km di distanza dal capoluogo provinciale di Bolzano. Il comune si trova nell'Oltradige ed è interposto tra i comuni di Appiano a Nord e Termeno sulla Strada del Vino a Sud, si colloca ai piedi della Mendola accanto al bosco di Monticolo.

Nel territorio comunale si trova il lago di Caldaro, meta turistica molto ambita soprattutto nei mesi primaverili ed estivi. Il lago, grazie alla sua ventosità è frequentato da sportivi praticanti la vela ed il Windsurf. Il lago è lo specchio d'acqua più esteso dell'Alto Adige e raggiunge una profondità massima di 6 metri.

Il Comune di Caldaro si colloca, dal punto di vista economico, tra i principali produttori di vino dell'Alto Adige, ad esso si lega un consistente flusso turistico.

Descrizione generale del complesso immobiliare

L'edificio ospitante gli immobili oggetto della presente stima, si trova in via Pozzo al civico n.42 nel Comune di Caldaro sulla Strada del Vino, a poche decine di metri dalla Chiesetta di S. Rocco.

L'edificio si compone di 4 piani di cui 3 fuori terra ed un piano interrato (seminterrato).

Il fabbricato è relativamente recente ed è stato oggetto di un importante intervento edilizio di demo-ricostruzione con risanamento di una preesistenza, il cui certificato di agibilità è stato rilasciato dal Comune di Caldaro in data 23/09/1999.

Via Pozzo è situata all'estremità Ovest del centro storico del paese di Caldaro, ai piedi della Mendola, nelle immediate vicinanze della frazione di Villa di Mezzo.

Il tratto della via ove si colloca l'accesso al fabbricato si distingue per la presenza di n.3 edifici posti in adiacenza tra loro a Monte l'hotel "Genusshotel Das Badl", al centro un edificio residenziale caratterizzato da un'ampia arcata per l'accesso al cortile interno (pertinenziale al fabbricato oggetto di stima), a valle la Ped. 116/1.

L'accesso al civico n. 42 è garantito da 3 distinti lati dell'edificio. A Nord-Est all'imbocco della via Pozzo dalla via Pfuss, è presente la rampa di ingresso ai garages e ai posti auto interrati; sul lato Nord da un'ampia arcata si può raggiungere il cortile interno e l'ingresso condominiale. All'interno del cortile sono presenti 7 posti auto scoperti e n.2 box auto, tutti facenti parte del compendio immobiliare oggetto della presente stima. Il cortile si estende lungo l'intero lato Sud del lotto, con collegamento al tratto ovest della via Pozzo dove si trova il 3 ed ultimo ingresso.

Si accede al civico 42, percorrendo un breve porticato ed entrando dal portoncino in legno massiccio, con specchiature laterali dotato di elettroserratura.

L'edificio è realizzato con struttura portante in c.a. e tamponamenti in laterizio, il tetto è a falde con struttura portante in legno e rivestimento in tegole.

Le facciate sono rifinite ad intonaco e tinteggiate di colore bianco, serramenti esterni in legno con sistemi oscuranti a persiane di legno. Il vano scale pavimentato in pietra naturale (granito) di colore scuro, come il parapetto interamente realizzato in ferro lavorato, verniciato di colore nero con piccoli inserti di colore oro.

Esternamente l'edificio si presenta in buono stato conservativo, si rileva che lungo il lato stradale (lato Nord) per un'altezza di ca. 50 cm, la base del fabbricato mancante di una zoccolatura di rivestimento, presenta una colorazione più scura della facciata, dovuta alla prolungata esposizione della muratura agli agenti atmosferici. Non si rilevano rigonfiamenti o distacchi importanti di intonaco.

Le tubazioni del gas metano in facciata, sono da riverniciare in quanto lo smalto impiegato si presuppone non fosse idoneo alla tipologia del supporto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.95 m. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 116/1 sub. 14 (catasto fabbricati), sezione urbana 621, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 60,12 Euro, indirizzo catastale: VIA POZZO N. 42, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 621 particella edificiale 116/1 foglio 38 P.M. 5 partita tavolare 6237/II, indirizzo catastale: VIA POZZO N.42, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1999.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, 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 scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista aerea_01



Vista aerea_02

SERVIZI

municipio
negozi al dettaglio
farmacie
polizia
spazi verde

ottimo ★★★★★
buono ★★★★★
buono ★★★★★
ottimo ★★★★★
eccellente ★★★★★

COLLEGAMENTI

autobus distante 70 m

eccellente ★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
stato di manutenzione:

buono ★★★★★
buono ★★★★★

luminosità:
 qualità degli impianti:
 qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Come precedentemente accennato la P.M.5 si compone di:
 1 Appartamento al primo piano con cantina - Sub. 7 di 123 mq catastali
 1 Posto auto coperto al piano interrato - Sub. 14 – 14 mq catastali
 1 Posto auto scoperto al piano terra - Sub. 19 – 12 mq catastali

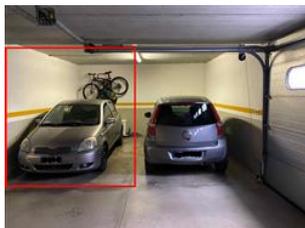
Per quanto concerne il posto auto coperto al piano interrato – P.M.5 - Sub.14, questo è situato al piano interrato nello spazio antistante il portone sezionale di accesso ai garage. Lo spazio disponibile è predisposto per il parcheggio di due autovetture (p.m.1 e p.m.5). Lo stato generale degli ambienti garage e cantine è decisamente buono. L'intero garage è pavimentato in battuto di cemento.

Identificazione tavolare

Ped. 116/1 - P.T. 6237/II C.C. Caldaro
 Consistenza come risultante dal foglio A1 della partita tavolare.
 Particella: Ped. 116/1 - Qualità: Edificio - Classe 0 - Superficie 882 m2 - R.Domenicale - Euro - R.Agrario - Euro
 Consistenza come risultante dal foglio A2 della partita tavolare.
 P.M. 5, piano rialzato: 2 camere, camera con balcone, soggiorno con balcone, atrio, WC, bagno, cucina con balcone; piano terra: posto macchina; piano interrato: posto macchina, cantina

Identificazione catastale:

C.C. 621 (Caldaro); Particella Edificiale 116/1; Sub. 14; PM. 5; Cat C/6; classe 1; Superficie 14 m2; Rendita € 60,12



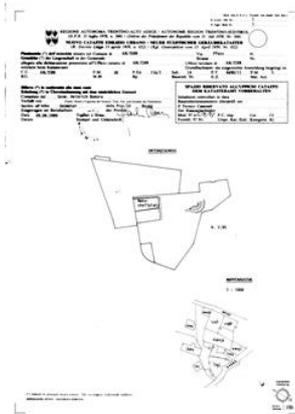
Posto auto coperto PMS

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Posto Auto coperto	14,00	x	100 %	=	14,00
Totale:	14,00				14,00



Planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Determinazione del valore di mercato – Posto auto coperto

Il valore di mercato viene desunto dall'analisi del mercato immobiliare corrente e relativo a beni aventi simili caratteristiche e ricadenti nella seguente microzona catastale n.1 - Provincia di Bolzano - Comune di Caldaro s.s.v., Fascia/zona: Centrale/Zona centrale del capoluogo di Caldaro, codice zona B1, valore che trova peraltro piena conferma sia nella banca dati dell'Agenzia del territorio – OMI:
 - valore OMI di riferimento, per posti auto coperti in condizioni normali min 1.100 max 1.600 €/m2
 - coefficiente di adeguamento al valore max. per lo stato di vetustà = 0,98
 - valore di mercato reale del bene stimato nello stato in cui si trova di 1.350*0,98 = 1.323 €/m2

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 14,00 x 1.323,00 = **18.522,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 18.522,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 18.522,00**

BENI IN CALDARO STRADA DEL VINO VIA POZZO 42

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO C

posto auto a CALDARO STRADA DEL VINO VIA POZZO 42, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

QUOTA INTERA (1/1) – DI UN APPARTAMENTO A CALDARO S.S.V. CON CANTINA E N.2 POSTI AUTO

Appartamento al 1. piano di 81 m2 con cantina e n.2 posti auto a Caldaro S.S.V. (Bz) – Via Pozzo n.42.

Tipologia ed ubicazione.

Oggetto della presente è un posto auto scoperto situato al piano terra, all'interno di un cortile facente parte di un edificio residenziale costituito da n.7 appartamenti, nel Comune di Caldaro Sulla Strada del Vino (Bz), in via Pozzo n. 42. Il lotto comprende un'unità abitativa, una cantina e n.2 posti auto di cui 1 coperto ed uno scoperto. Il bene si trova all'estremità ovest del Comune di Caldaro, in zona di centro storico.

Località e inquadramento della zona

Caldaro sulla Strada del Vino è un comune altoatesino situato a circa 15 km di distanza dal capoluogo provinciale di Bolzano. Il comune si trova nell'Olttradige ed è interposto tra i comuni di Appiano a Nord e Termeno sulla Strada del Vino a Sud, si colloca ai piedi della Mendola accanto al bosco di Monticolo. Nel territorio comunale si trova il lago di Caldaro, meta turistica molto ambita soprattutto nei mesi primaverili ed estivi. Il lago, grazie alla sua ventosità è frequentato da sportivi praticanti la vela ed il Windsurf. Il lago è lo specchio d'acqua più esteso dell'Alto Adige e raggiunge una profondità massima di 6 metri. Il Comune di Caldaro si colloca, dal punto di vista economico, tra i principali produttori di vino dell'Alto Adige, ad esso si lega un consistente flusso turistico.

Descrizione generale del complesso immobiliare

L'edificio ospitante gli immobili oggetto della presente stima, si trova in via Pozzo al civico n.42 nel Comune di Caldaro sulla Strada del Vino, a poche decine di metri dalla Chiesa di S. Rocco.

L'edificio si compone di 4 piani di cui 3 fuori terra ed un piano interrato (seminterrato).

Il fabbricato è relativamente recente ed è stato oggetto di un importante intervento edilizio di demo-ricostruzione con risanamento di una preesistenza, il cui certificato di agibilità è stato rilasciato dal Comune di Caldaro in data 23/09/1999.

Via Pozzo è situata all'estremità Ovest del centro storico del paese di Caldaro, ai piedi della Mendola, nelle immediate vicinanze della frazione di Villa di Mezzo.

Il tratto della via ove si colloca l'accesso al fabbricato si distingue per la presenza di n.3 edifici posti in adiacenza tra loro a Monte l'hotel "Genusshotel Das Badl", al centro un edificio residenziale caratterizzato da un'ampia arcata per l'accesso al cortile interno (pertinenziale al fabbricato oggetto di stima), a valle la Ped. 116/1.

L'accesso al civico n. 42 è garantito da 3 distinti lati dell'edificio. A Nord-Est all'imbocco della via Pozzo dalla via Pfuss, è presente la rampa di ingresso ai garages e ai posti auto interrati; sul lato Nord da un'ampia arcata si può raggiungere il cortile interno e l'ingresso condominiale. All'interno del cortile sono presenti 7 posti auto scoperti e n.2 box auto, tutti facenti parte del compendio immobiliare oggetto della presente stima. Il cortile si estende lungo l'intero lato Sud del lotto, con collegamento al tratto ovest della via Pozzo dove si trova il 3 ed ultimo ingresso.

Si accede al civico 42, percorrendo un breve porticato ed entrando dal portoncino in legno massiccio, con specchiature laterali dotato di elettroserratura.

L'edificio è realizzato con struttura portante in c.a. e tamponamenti in laterizio, il tetto è a falde con struttura portante in legno e rivestimento in tegole.

Le facciate sono rifinite ad intonaco e tinteggiate di colore bianco, serramenti esterni in legno con sistemi oscuranti a persiane di legno. Il vano scale pavimentato in pietra naturale (granito) di colore scuro, come il parapetto interamente realizzato in ferro lavorato, verniciato di colore nero con piccoli inserti di colore oro.

Esternamente l'edificio si presenta in buono stato conservativo, si rileva che lungo il lato stradale (lato Nord) per un'altezza di ca. 50 cm, la base del fabbricato mancante di una zoccolatura di rivestimento, presenta una colorazione più scura della facciata, dovuta alla prolungata esposizione della muratura agli agenti atmosferici. Non si rilevano rigonfiamenti o distacchi importanti di intonaco.

Le tubazioni del gas metano in facciata, sono da riverniciare in quanto lo smalto impiegato si presuppone non fosse idoneo alla tipologia del supporto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 116/1 sub. 19 (catasto fabbricati), sezione urbana 621, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 65,13 Euro, indirizzo catastale: VIA POZZO N. 42, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 621 particella edificiale 116/1 foglio 38 P.M. 5 partita tavola 6237/II, indirizzo catastale: VIA POZZO N.42, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1999.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, 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 scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista aerea_01



Vista aerea_02

SERVIZI

- municipio
- negozi al dettaglio
- farmacie
- polizia
- spazi verde



COLLEGAMENTI

autobus distante 70 m

eccellente

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

buono
 buono
 buono
 buono
 buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Come precedentemente accennato la P.M.5 si compone di:
 1 Appartamento al primo piano con cantina - Sub. 7 di 123 mq catastali
 1 Posto auto coperto al piano interrato - Sub. 14 - 14 mq catastali
1 Posto auto scoperto al piano terra - Sub. 19 - 12 mq catastali

Il posto auto scoperto situato al piano terra P.M.5 - Sub. 19, si trova all'interno del cortile pertinenziale al fabbricato, si tratta di un posto auto scoperto, posto lungo il confine a Sud-Ovest, confinante con il Genusshotel Das Badl. La superficie di parcheggio consiste in un prato posto al fianco della carreggiata costituita da un percorso in grigliato di cemento altamente drenante.

Identificazione tavolare

Ped. 116/1 - P.T. 6237/II C.C. Caldarò

Consistenza come risultante dal foglio A1 della partita tavolare.

Particella: P.ed. 116/1 - Qualità: Edificio - Classe 0 - Superficie 882 m2 - R.Domenicale - Euro - R.Agrario - Euro

Consistenza come risultante dal foglio A2 della partita tavolare.

P.M. 5 piano rialzato: 2 camere, camera con balcone, soggiorno con balcone, atrio, WC, bagno, cucina con balcone; piano terra: posto macchina; piano interrato: posto macchina, cantina

Identificazione catastale:

C.C. 621 (Caldarò); Particella Edificiale 116/1; Sub. 19; PM. 5; Cat C/6; classe 1; Superficie 13 m2; Rendita € 65,13



Posto auto scoperto PM 5 - Sub. 19



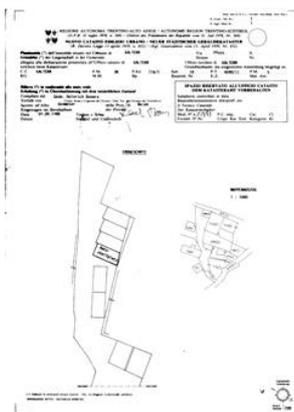
Posti auto scoperti

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto auto scoperto	12,00	x	100 %	=	12,00
Totale:	12,00				12,00



Planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Determinazione del valore di mercato – Posto auto scoperto

Il valore di mercato viene desunto dall'analisi del mercato immobiliare corrente e relativo a beni aventi simili caratteristiche e ricadenti nella seguente microzona catastale n.1 - Provincia di Bolzano - Comune di Caldarò s.s.v., Fascia/zona: Centrale/Zona centrale del capoluogo di Caldarò, codice zona B1, valore che trova peraltro piena conferma sia nella banca dati dell'Agenzia del territorio – OMI:

- valore OMI di riferimento, per posti auto scoperti in condizioni normali min 700 max 1.000 €/m2
 - valore di mercato reale del bene stimato nello stato in cui si trova di 850 €/m2

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 12,00 x 850,00 = 10.200,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 10.200,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 10.200,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:Criterio di stima

Il valore di mercato viene desunto dall'analisi del mercato immobiliare corrente e relativo a beni aventi simili caratteristiche e ricadenti nella seguente microzona catastale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Caldaro, ufficio del registro di Bolzano, ufficio tecnico di Comune di Caldaro ssv, agenzie: Guida Casa Abitare - Alto adige, osservatori del mercato immobiliare OMI - Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Ufficio del Libro Fondiario di Caldaro

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	123,00	0,00	391.755,00	391.755,00
B	posto auto	14,00	0,00	18.522,00	18.522,00
C	posto auto	12,00	0,00	10.200,00	10.200,00
				420.477,00 €	420.477,00 €

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: €. 42.047,70

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 1.100,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 377.329,30

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: €. 37.732,93

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 339.596,37

TRIBUNALE ORDINARIO - BOLZANO - BOZEN - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 81/2024

LOTTO 7**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a CALDARO STRADA DEL VINO VIA POZZO 42, della superficie commerciale di **75,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

QUOTA INTERA (1/1) – DI UN APPARTAMENTO A CALDARO S.S.V. CON CANTINA E N.2 POSTI AUTO

Appartamento su due piani, Piano terra e 1. piano di 75 m2 con cantina e n.2 posti auto a Caldaro S.S.V. (Bz) – Via Pozzo n.42.

Tipologia ed ubicazione.

Oggetto della presente è un appartamento posto su due livelli, piano terra e 1. piano di un edificio residenziale costituito da n.7 appartamenti, situato nel Comune di Caldaro Sulla Strada del Vino (Bz), in via Pozzo n. 42. Il lotto comprende un'unità abitativa, una cantina e n.2 posti auto di cui 1 coperto ed uno scoperto. Il bene si trova all'estremità ovest del Comune di Caldaro, in zona di centro storico.

Località e inquadramento della zona

Caldaro sulla Strada del Vino è un comune altoatesino situato a circa 15 km di distanza dal capoluogo provinciale di Bolzano. Il comune si trova nell'Oltradige ed è interposto tra i comuni di Appiano a Nord e Termeno sulla Strada del Vino a Sud, si colloca ai piedi della Mendola accanto al bosco di Monticolo.

Nel territorio comunale si trova il lago di Caldaro, meta turistica molto ambita soprattutto nei mesi primaverili ed estivi. Il lago, grazie alla sua ventosità è frequentato da sportivi praticanti la vela ed il Windsurf. Il lago è lo specchio d'acqua più esteso dell'Alto Adige e raggiunge una profondità massima di 6 metri.

Il Comune di Caldaro si colloca, dal punto di vista economico, tra i principali produttori di vino dell'Alto Adige, ad esso si lega un consistente flusso turistico.

Descrizione generale del complesso immobiliare

L'edificio ospitante gli immobili oggetto della presente stima, si trova in via Pozzo al civico n.42 nel Comune di Caldaro sulla Strada del Vino, a poche decine di metri dalla Chiesetta di S. Rocco.

L'edificio si compone di 4 piani di cui 3 fuori terra ed un piano interrato (seminterrato).

Il fabbricato è relativamente recente ed è stato oggetto di un importante intervento edilizio di demo-ricostruzione con risanamento di una preesistenza, il cui certificato di agibilità è stato rilasciato dal Comune di Caldaro in data 23/09/1999.

Via Pozzo è situata all'estremità Ovest del centro storico del paese di Caldaro, ai piedi della Mendola, nelle immediate vicinanze della frazione di Villa di Mezzo.

Il tratto della via ove si colloca l'accesso al fabbricato si distingue per la presenza di n.3 edifici posti in adiacenza tra loro a Monte l'hotel "Genusshotel Das Badl", al centro un edificio residenziale caratterizzato da un'ampia arcata per l'accesso al cortile interno (pertinenziale al fabbricato oggetto di stima), a valle la P.ed. 116/1.

L'accesso al civico n. 42 è garantito da 3 distinti lati dell'edificio. A Nord-Est all'imbocco della via Pozzo dalla via Pfuss, è presente la rampa di ingresso ai garages e ai posti auto interrati; sul lato Nord da un'ampia arcata si può raggiungere il cortile interno e l'ingresso condominiale. All'interno del cortile sono presenti 7 posti auto scoperti e n.2 box auto, tutti facenti parte del compendio immobiliare oggetto della presente stima. Il cortile si estende lungo l'intero lato Sud del lotto, con collegamento al tratto ovest della via Pozzo dove si trova il 3 ed ultimo ingresso.

Si accede al civico 42, percorrendo un breve porticato ed entrando dal portoncino in legno massiccio, con specchiature laterali dotato di elettroserratura.

L'edificio è realizzato con struttura portante in c.a. e tamponamenti in laterizio, il tetto è a falde con struttura portante in legno e rivestimento in tegole.

Le facciate sono rifinite ad intonaco e tinteggiate di colore bianco, serramenti esterni in ferro lavorato, verniciato di colore nero con piccoli inserti di colore oro.

Esternamente l'edificio si presenta in buono stato conservativo, si rileva che lungo il lato stradale (lato Nord) per un'altezza di ca. 50 cm, la base del fabbricato mancante di una zoccolatura di rivestimento, presenta una colorazione più scura della facciata, dovuta alla prolungata esposizione della muratura agli agenti atmosferici. Non si rilevano rigonfiamenti o distacchi importanti di intonaco.

Le tubazioni del gas metano in facciata, sono da rivedere in quanto lo smalto impiegato si presuppone non fosse idoneo alla tipologia del supporto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra - 1. Piano, interno 6, ha un'altezza interna di 2.60 m. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 116/1 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana 621, categoria A/2, classe 1, consistenza 75 mq, rendita 338,02 Euro, indirizzo catastale: VIA POZZO N. 42, piano: Piano Terra - 1. Piano, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 621 particella edificiale 116/1 foglio 38 P.M. 6 partita tavolare 6237/II, indirizzo catastale: VIA POZZO N.42, piano: Piano terra - 1. Piano, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1999.

B posto auto a CALDARO STRADA DEL VINO VIA POZZO 42, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

QUOTA INTERA (1/1) – DI UN APPARTAMENTO A CALDARO S.S.V. CON CANTINA E N.2 POSTI AUTO

Appartamento su due piani, Piano terra e 1. piano di 75 m2 con cantina e n.2 posti auto a Caldaro S.S.V. (Bz) – Via Pozzo n.42.

Tipologia ed ubicazione.

Oggetto della presente è un posto auto scoperto situato al piano terra, all'interno di un cortile facente parte di un edificio residenziale costituito da n.7 appartamenti, nel Comune di Caldaro Sulla Strada del Vino (Bz), in via Pozzo n. 42. Il lotto comprende un'unità abitativa, una cantina e n.2 posti auto scoperti al piano terra.

Il bene si trova all'estremità ovest del Comune di Caldaro, in zona di centro storico.

Località e inquadramento della zona

Caldaro sulla Strada del Vino è un comune altoatesino situato a circa 15 km di distanza dal capoluogo provinciale di Bolzano. Il comune si trova nell'Oltradige ed è interposto tra i comuni di Appiano a Nord e Termeno sulla Strada del Vino a Sud, si colloca ai piedi della Mendola accanto al bosco di Monticolo.

Nel territorio comunale si trova il lago di Caldaro, meta turistica molto ambita soprattutto nei mesi primaverili ed estivi. Il lago, grazie alla sua ventosità è frequentato da sportivi praticanti la vela ed il Windsurf. Il lago è lo specchio d'acqua più esteso dell'Alto Adige e raggiunge una profondità massima di 6 metri.

Il Comune di Caldaro si colloca, dal punto di vista economico, tra i principali produttori di vino dell'Alto Adige, ad esso si lega un consistente flusso turistico.

Descrizione generale del complesso immobiliare

L'edificio ospitante gli immobili oggetto della presente stima, si trova in via Pozzo al civico n.42 nel Comune di Caldaro sulla Strada del Vino, a poche decine di metri dalla Chiesetta di S. Rocco.

L'edificio si compone di 4 piani di cui 3 fuori terra ed un piano interrato (seminterrato).

Il fabbricato è relativamente recente ed è stato oggetto di un importante intervento edilizio di demo-ricostruzione con risanamento di una preesistenza, il cui certificato di agibilità è stato rilasciato dal Comune di Caldaro in data 23/09/1999.

Via Pozzo è situata all'estremità Ovest del centro storico del paese di Caldaro, ai piedi della Mendola, nelle immediate vicinanze della frazione di Villa di Mezzo.

Il tratto della via ove si colloca l'accesso al fabbricato si distingue per la presenza di n.3 edifici posti in adiacenza tra loro a Monte l'hotel "Genusshotel Das Badl", al centro un edificio residenziale caratterizzato da un'ampia arcata per l'accesso al cortile interno (pertinenziale al fabbricato oggetto di stima), a valle la P.ed. 116/1.

L'accesso al civico n. 42 è garantito da 3 distinti lati dell'edificio. A Nord-Est all'imbocco della via Pozzo dalla via Pfuss, è presente la rampa di ingresso ai garages e ai posti auto interrati; sul lato Nord da un'ampia arcata si può raggiungere il cortile interno e l'ingresso condominiale. All'interno del cortile sono presenti 7 posti auto scoperti e n.2 box auto, tutti facenti parte del compendio immobiliare oggetto della presente stima. Il cortile si estende lungo l'intero lato Sud del lotto, con collegamento al tratto ovest della via Pozzo dove si trova il 3 ed ultimo ingresso.

Si accede al civico 42, percorrendo un breve porticato ed entrando dal portoncino in legno massiccio, con specchiature laterali dotato di elettro serratura. L'edificio è realizzato con struttura portante in c.a. e tamponamenti in laterizio, il tetto è a falde con struttura portante in legno e rivestimento in tegole. Le facciate sono rifinite ad intonaco e tinteggiate di colore bianco, serramenti esterni in legno con sistemi oscuranti a persiane di legno. Il vano scale pavimentato in pietra naturale (granito) di colore scuro, come il parapetto interamente realizzato in ferro lavorato, verniciato di colore nero con piccoli inserti di colore oro. Esternamente l'edificio si presenta in buono stato conservativo, si rileva che lungo il lato stradale (lato Nord) per un'altezza di ca. 50 cm, la base del fabbricato mancante di una zoccolatura di rivestimento, presenta una colorazione più scura della facciata, dovuta alla prolungata esposizione della muratura agli agenti atmosferici. Non si rilevano rigonfiamenti o distacchi importanti di intonaco. Le tubazioni del gas metano in facciata, sono da riverniciare in quanto lo smalto impiegato si presuppone non fosse idoneo alla tipologia del supporto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 116/1 sub. 20 (catasto fabbricati), sezione urbana 621, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 65,13 Euro, indirizzo catastale: VIA POZZO N. 42, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 621 particella edificiale 116/1 foglio 38 P.M. 6 partita tavolare 6237/II, indirizzo catastale: VIA POZZO N.42, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1999.

C posto auto a CALDARO STRADA DEL VINO VIA POZZO 42, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

QUOTA INTERA (1/1) – DI UN APPARTAMENTO A CALDARO S.S.V. CON CANTINA E N.2 POSTI AUTO

Appartamento su due piani, Piano terra e 1. piano di 75 m2 con cantina e n.2 posti auto a Caldaro S.S.V. (Bz) – Via Pozzo n.42.

Tipologia ed ubicazione.

Oggetto della presente è un posto auto scoperto situato al piano terra, all'interno di un cortile facente parte di un edificio residenziale costituito da n.7 appartamenti, nel Comune di Caldaro Sulla Strada del Vino (Bz), in via Pozzo n. 42. Il lotto comprende un'unità abitativa, una cantina e n.2 posti auto scoperti al piano terra. Il bene si trova all'estremità ovest del Comune di Caldaro, in zona di centro storico.

Località e inquadramento della zona

Caldaro sulla Strada del Vino è un comune altoatesino situato a circa 15 km di distanza dal capoluogo provinciale di Bolzano. Il comune si trova nell'Oltradige ed è interposto tra i comuni di Appiano a Nord e Termeno sulla Strada del Vino a Sud, si colloca ai piedi della Mendola accanto al bosco di Monticolo. Nel territorio comunale si trova il lago di Caldaro, meta turistica molto ambita soprattutto nei mesi primaverili ed estivi. Il lago, grazie alla sua ventosità è frequentato da sportivi praticanti la vela ed il Windsurf. Il lago è lo specchio d'acqua più esteso dell'Alto Adige e raggiunge una profondità massima di 6 metri. Il Comune di Caldaro si colloca, dal punto di vista economico, tra i principali produttori di vino dell'Alto Adige, ad esso si lega un consistente flusso turistico.

Descrizione generale del complesso immobiliare

L'edificio ospitante gli immobili oggetto della presente stima, si trova in via Pozzo al civico n.42 nel Comune di Caldaro sulla Strada del Vino, a poche decine di metri dalla Chiesa di S. Rocco.

L'edificio si compone di 4 piani di cui 3 fuori terra ed un piano interrato (seminterrato).

Il fabbricato è relativamente recente ed è stato oggetto di un importante intervento edilizio di demo-ricostruzione con risanamento di una preesistenza, il cui certificato di agibilità è stato rilasciato dal Comune di Caldaro in data 23/09/1999.

Via Pozzo è situata all'estremità Ovest del centro storico del paese di Caldaro, ai piedi della Mendola, nelle immediate vicinanze della frazione di Villa di Mezzo.

Il tratto della via ove si colloca l'accesso al fabbricato si distingue per la presenza di n.3 edifici posti in adiacenza tra loro a Monte l'hotel "Genusshotel Das Badl", al centro un edificio residenziale caratterizzato da un'ampia arcata per l'accesso al cortile interno (pertinenziale al fabbricato oggetto di stima), a valle la Ped. 116/1.

L'accesso al civico n. 42 è garantito da 3 distinti lati dell'edificio. A Nord-Est all'imbocco della via Pozzo dalla via Pfuss, è presente la rampa di ingresso ai garages e ai posti auto interrati; sul lato Nord da un'ampia arcata si può raggiungere il cortile interno e l'ingresso condominiale. All'interno del cortile sono presenti 7 posti auto scoperti e n.2 box auto, tutti facenti parte del compendio immobiliare oggetto della presente stima. Il cortile si estende lungo l'intero lato Sud del lotto, con collegamento al tratto ovest della via Pozzo dove si trova il 3 ed ultimo ingresso.

Si accede al civico 42, percorrendo un breve porticato ed entrando dal portoncino in legno massiccio, con specchiature laterali dotato di elettro serratura.

L'edificio è realizzato con struttura portante in c.a. e tamponamenti in laterizio, il tetto è a falde con struttura portante in legno e rivestimento in tegole.

Le facciate sono rifinite ad intonaco e tinteggiate di colore bianco, serramenti esterni in legno con sistemi oscuranti a persiane di legno. Il vano scale pavimentato in pietra naturale (granito) di colore scuro, come il parapetto interamente realizzato in ferro lavorato, verniciato di colore nero con piccoli inserti di colore oro.

Esternamente l'edificio si presenta in buono stato conservativo, si rileva che lungo il lato stradale (lato Nord) per un'altezza di ca. 50 cm, la base del fabbricato mancante di una zoccolatura di rivestimento, presenta una colorazione più scura della facciata, dovuta alla prolungata esposizione della muratura agli agenti atmosferici. Non si rilevano rigonfiamenti o distacchi importanti di intonaco. Le tubazioni del gas metano in facciata, sono da riverniciare in quanto lo smalto impiegato si presuppone non fosse idoneo alla tipologia del supporto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 116/1 sub. 21 (catasto fabbricati), sezione urbana 621, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 65,13 Euro, indirizzo catastale: VIA POZZO N. 42, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 621 particella edificiale 116/1 foglio 38 P.M. 6 partita tavolare 6237/II, indirizzo catastale: VIA POZZO N.42, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1999.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	101,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 234.877,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 211.389,75
Data della valutazione:	13/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 3+2, stipulato il 10/07/2024, con scadenza il 10/07/2027, registrato il 29/08/2024 a Caldaro ai nn. 7145 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 7800.

A seguito di richiesta avanzata all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Bolzano, la stessa in data 12/11/2024 comunica che dalle risultanze della banca dati a loro disposizione, a carico dell'immobile contraddistinto con Ped. 116/1 - P.M.6 in C.C. Caldaro, risulta il sopracitato contratto di locazione.

L'immobile identificato con: C.C. Caldaro, P.T. 6237/II, Ped. 116/1, p.m.6 (Piano terra e 1. Piano) - risulta regolarmente occupato da *** DATO OSCURATO *** Detto

contratto risulta NON opponibile alla procedura, in quanto registrato dopo l'atto di pignoramento. Per lo stato di occupazione, il locatario ha stipulato un nuovo contratto d'affitto con il custode giudiziario, per un periodo transitorio.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le informazioni riportate nel presente capitolo sono da ritenersi indicative, in quanto riassuntive rispetto a quelle realmente iscritte negli estratti tavolari. Per motivi legati all'esposizione vengono tralasciate le informazioni ritenute non utili al fine della valutazione. Per ogni eventuale altro dettaglio si rimanda agli estratti tavolari in allegato.

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:

Vincolo ventennale di locare o alienare ai sensi dell'art. 79 della L.P. 11.08.1997 n.13, intavolato il 28/02/1998 a Caldaro G.N. 324/6, contro *** DATO OSCURATO ***

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, intavolata il 08/08/2017 a Caldaro G.N. 1272/1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto d.d. 07/08/2017.

Importo ipoteca: 100000.

08/08/2017 - G.N. 1272/11 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA importo accessori EUR 30.000,00, interessi 2,5%, interessi di mora 5,0% annui indicizzati, con clausola di indicizzazione, ai sensi dell'art. 7) del contratto

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, intavolata il 20/08/2024 a Caldaro G.N. 1141/6, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di pignoramento immobiliare notificato 03.08.2024.

20/08/2024 - G.N. 1141/5 ANNOTAZIONE atto di pignoramento immobiliare notificato il 03.08.2024 a garanzia del credito pari ad EUR 12.588,73 di Siller Oreste, SLLRST59E29A952E, nato a Bolzano il 29.05.1959, da versare sulle coordinate bancarie del Fondo Pensione Laborfonds (c.f. 94062990216) in persona del Presidente p.t., con sede in Bolzano, oltre la somma di EUR 344,36 per le spese di redazione del precetto, ai sensi del titolo

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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Contratto d.d. 07/08/2017 (dal 08/08/2017), intavolato il 08/08/2017 a Caldaro G.N. 1272/9

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si evidenzia che l'immobile identificato con Ped. 116/1 in C.C. Caldaro, rientra nella scheda n.29 per la tutela degli Insiemi. Per la suddetta zona sono previsti i seguenti indici:

Per i regolamenti urbanistici e obblighi di tutela esistenti per il centro storico di zona A1 San Antonio Pozzo: Ristrutturazione completa o demolizione con ricostruzione.

Misure di tutela: Mantenimento della sagoma dell'edificio esistente.

Ingresso del garage insidioso.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 133, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione parziale con ricostruzione nonchè risanamento della casa d'abitazione, rilasciata il 07/07/1997 con il n. 133 di protocollo

Concessione Edilizia N. 131, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione parziale con ricostruzione nonchè risanamento della casa d'abitazione - Variante 1, rilasciata il 18/06/1998 con il n. 131 di protocollo

Concessione Edilizia N. 200, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione parziale con ricostruzione nonchè risanamento della casa d'abitazione - Variante 1, rilasciata il 23/07/1999 con il n. 200 di protocollo, agibilità del 23/09/1999 con il n. 48 di protocollo

Concessione Edilizia N. 239, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento del garage sotterraneo esistente, rilasciata il 14/12/2004, agibilità del 14/11/2007 con il n. 63 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano di attuazione vigente, in forza di delibera Delibera del Consiglio Comunale n.62 del 21/06/1993 e delibera n. 7676 del 06/12/1993, l'immobile ricade in zona Zona residenziale A1 - Centro Storico. Norme tecniche di attuazione ed indici: Norme di attuazione e programma di attuazione. Il titolo è riferito solamente al Caldaro/San

Antonio Pozzo. Si rimanda al documento di "Modifica ed integrazione al piano di attuazione per i centri storici"

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

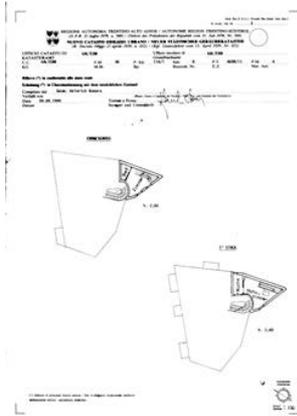
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

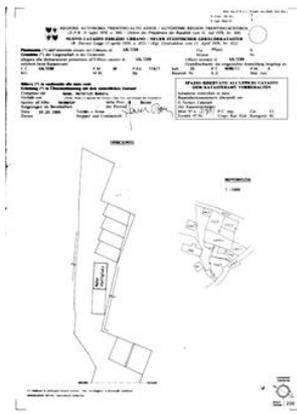
L'immobile risulta **conforme**.



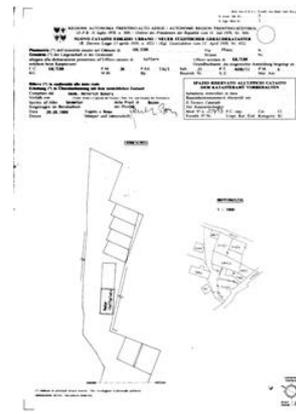
Planimetria catastale PT+IP



Planimetria catastale S1



Planimetria catastale PT_SUB20



Planimetria catastale SUB 21

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:
(normativa di riferimento: Conformità tavolare)
L'immobile risulta **conforme**.



Planimetria Tavolare - 1. Piano



Planimetria Tavolare - Piano Terra

BENI IN CALDARO STRADA DEL VINO VIA POZZO 42

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CALDARO STRADA DEL VINO VIA POZZO 42, della superficie commerciale di **75,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

QUOTA INTERA (1/1) – DI UN APPARTAMENTO A CALDARO S.S.V. CON CANTINA E N.2 POSTI AUTO

Appartamento su due piani, Piano terra e 1. piano di 75 m2 con cantina e n.2 posti auto a Caldaro S.S.V. (Bz) – Via Pozzo n.42.

Tipologia ed ubicazione.

Oggetto della presente è un appartamento posto su due livelli, piano terra e 1. piano di un edificio residenziale costituito da n.7 appartamenti, situato nel Comune di Caldaro Sulla Strada del Vino (Bz), in via Pozzo n. 42. Il lotto comprende un'unità abitativa, una cantina e n.2 posti auto di cui 1 coperto ed uno scoperto. Il bene si trova all'estremità ovest del Comune di Caldaro, in zona di centro storico.

Località e inquadramento della zona

Caldaro sulla Strada del Vino è un comune altoatesino situato a circa 15 km di distanza dal capoluogo provinciale di Bolzano. Il comune si trova nell'Oltradige ed è interposto tra i comuni di Appiano a Nord e Termeno sulla Strada del Vino a Sud, si colloca ai piedi della Mendola accanto al bosco di Monticolo. Nel territorio comunale si trova il lago di Caldaro, meta turistica molto ambita soprattutto nei mesi primaverili ed estivi. Il lago, grazie alla sua ventosità è frequentato da sportivi praticanti la vela ed il Windsurf. Il lago è lo specchio d'acqua più esteso dell'Alto Adige e raggiunge una profondità massima di 6 metri. Il Comune di Caldaro si colloca, dal punto di vista economico, tra i principali produttori di vino dell'Alto Adige, ad esso si lega un consistente flusso turistico.

Descrizione generale del complesso immobiliare

L'edificio ospitante gli immobili oggetto della presente stima, si trova in via Pozzo al civico n.42 nel Comune di Caldaro sulla Strada del Vino, a poche decine di metri dalla Chiesa di S. Rocco.

L'edificio si compone di 4 piani di cui 3 fuori terra ed un piano interrato (seminterrato).

Il fabbricato è relativamente recente ed è stato oggetto di un importante intervento edilizio di demo-ricostruzione con risanamento di una preesistenza, il cui certificato di agibilità è stato rilasciato dal Comune di Caldaro in data 23/09/1999.

Via Pozzo è situata all'estremità Ovest del centro storico del paese di Caldaro, ai piedi della Mendola, nelle immediate vicinanze della frazione di Villa di Mezzo.

Il tratto della via ove si colloca l'accesso al fabbricato si distingue per la presenza di n.3 edifici posti in adiacenza tra loro a Monte l'hotel "Genusshotel Das Badl", al centro un edificio residenziale caratterizzato da un'ampia arcata per l'accesso al cortile interno (pertinenziale al fabbricato oggetto di stima), a valle la Ped. 116/1.

L'accesso al civico n. 42 è garantito da 3 distinti lati dell'edificio. A Nord-Est all'imbocco della via Pozzo dalla via Pfuss, è presente la rampa di ingresso ai garages e ai posti auto interrati; sul lato Nord da un'ampia arcata si può raggiungere il cortile interno e l'ingresso condominiale. All'interno del cortile sono presenti 7 posti auto scoperti e n.2 box auto, tutti facenti parte del compendio immobiliare oggetto della presente stima. Il cortile si estende lungo l'intero lato Sud del lotto, con collegamento al tratto ovest della via Pozzo dove si trova il 3 ed ultimo ingresso.

Si accede al civico 42, percorrendo un breve porticato ed entrando dal portoncino in legno massiccio, con specchiature laterali dotato di elettro serratura.

L'edificio è realizzato con struttura portante in c.a. e tamponamenti in laterizio, il tetto è a falde con struttura portante in legno e rivestimento in tegole.

Le facciate sono rifinite ad intonaco e tinteggiate di colore bianco, serramenti esterni in legno con sistemi oscuranti a persiane di legno. Il vano scale pavimentato in pietra naturale (granito) di colore scuro, come il parapetto interamente realizzato in ferro lavorato, verniciato di colore nero con piccoli inserti di colore oro.

Esternamente l'edificio si presenta in buono stato conservativo, si rileva che lungo il lato stradale (lato Nord) per un'altezza di ca. 50 cm, la base del fabbricato mancante di una zoccolatura di rivestimento, presenta una colorazione più scura della facciata, dovuta alla prolungata esposizione della muratura agli agenti atmosferici. Non si rilevano rigonfiamenti o distacchi importanti di intonaco.

Le tubazioni del gas metano in facciata, sono da riverniciare in quanto lo smalto impiegato si presuppone non fosse idoneo alla tipologia del supporto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra - 1. Piano, interno 6, ha un'altezza interna di 2.60 m. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 116/1 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana 621, categoria A/2, classe 1, consistenza 75 mq, rendita 338,02 Euro, indirizzo catastale: VIA POZZO N. 42, piano: Piano Terra - 1. Piano, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 621 particella edificiale 116/1 foglio 38 P.M. 6 partita tavolare 6237/II, indirizzo catastale: VIA POZZO N.42, piano: Piano terra - 1. Piano, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1999.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, 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 scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista aerea_01



Vista aerea_02

SERVIZI

municipio
negozi al dettaglio
farmacie
polizia
spazi verde

ottimo ★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★
ottimo ★★★★★★★★
eccellente ★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

autobus distante 70 m

eccellente ★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

buono ★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Come precedentemente accennato la P.M.6 si compone di:

1 Appartamento al piano terra e primo piano con cantina - Sub. 8 di 75 mq catastali

1 Posto auto scoperto al piano terra - Sub. 20 - 13 mq catastali

1 Posto auto scoperto al piano terra - Sub. 21 - 13 mq catastali

Si accede alla P.m.6 - Sub 8. Direttamente dal vano scala al primo piano, il portoncino d'ingresso è interamente in legno massiccio con piccola specchiatura superiore. L'alloggio si compone di n.1 stanza con bagno al piano terra con scala di collegamento al soggiorno del piano superiore. Al primo piano oltre al soggiorno la cucina con relativa porta di accesso dall'esterno, oltre alla cantina pertinenziale posta al piano interrato. la scala interna è in calcestruzzo con rivestimento in legno e parapetto in fetto a motivo verticale.

Stanze e soggiorno presentano pavimentazioni in parquet mentre i restanti ambienti risultano con pavimentazioni in gres porcellanato. Il bagno munito di doccia presenta

rivestimenti ceramici. Porte interne in legno tamburato e pareti intonacate e tinteggiate. L'impianto di riscaldamento è di tipo termoautonomo, con caldaia murale a gas metano e radiatori a parete.

I serramenti sono in legno con vetrocamera e sistema di oscuramento a persiane in legno.

Bancali finestra, interni ed esterni in granito.

I balconi sono interamente realizzati in legno con struttura portante in travi rettangolari e parapetto a motivo verticale.

Identificazione tavolare

Ped. 116/1 - P.T. 6237/II C.C. Caldarò

Consistenza come risultante dal foglio A1 della partita tavolare.

Particella: Ped. 116/1 - Qualità: Edificio - Classe 0 - Superficie 882 m2 - R.Domenicale - Euro - R.Agrario - Euro

Consistenza come risultante dal foglio A2 della partita tavolare.

PM. 6. piano terra: camera con scala, doccia, 2 posti macchine; 1. piano interrato: soggiorno con scala, cucina; piano interrato: cantina; al tetto: finestra a tetto;

Identificazione catastale:

C.C. 621 (Caldarò); Particella Edificiale 116/1; Sub. 8; PM. 6; Cat A/2; classe 1; Superficie 75 m2; Rendita € 338.02



CLASSE ENERGETICA:



[300 kWh/m²/anno]

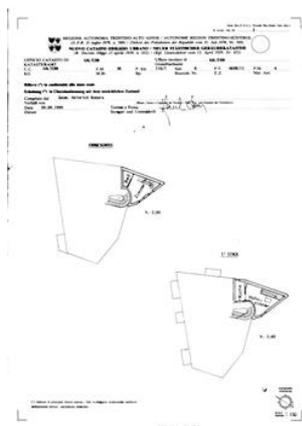
Certificazione APE N. GS-2017-06507 registrata in data 30/07/2017

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	75,00	x	100 %	=	75,00
Totale:	75,00				75,00



Piano terra - I. Piano



Piano S1

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Determinazione del valore di mercato – Appartamento

Il valore di mercato viene desunto dall'analisi del mercato immobiliare corrente e relativo a beni aventi simili caratteristiche e ricadenti nella seguente microzona catastale n.1 - Provincia di Bolzano - Comune di Caldaro s.s.v., Fascia/zona: Centrale/Zona centrale del capoluogo di Caldaro, codice zona B1, valore che trova peraltro piena conferma sia nella banca dati dell'Agenzia del territorio – OMI che della Guida Casa Abitare Alto Adige:

- valore OMI di riferimento, per abitazioni in condizioni normali min 3.000 max 3.500 €/m2
- coefficiente di adeguamento al valore max. per lo stato di vetustà = 0,98
- valore di mercato reale del bene stimato nello stato in cui si trova di $3.250 \times 0,98 = 3.185 \text{ €/m2}$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 75,00 x 3.185,00 = **238.875,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 238.875,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 238.875,00

BENI IN CALDARO STRADA DEL VINO VIA POZZO 42

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO B

posto auto a CALDARO STRADA DEL VINO VIA POZZO 42, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

QUOTA INTERA (1/1) – DI UN APPARTAMENTO A CALDARO S.S.V. CON CANTINA E N.2 POSTI AUTO

Appartamento su due piani, Piano terra e 1. piano di 75 m2 con cantina e n.2 posti auto a Caldaro S.S.V. (Bz) – Via Pozzo n.42.

Tipologia ed ubicazione.

Oggetto della presente è un posto auto scoperto situato al piano terra, all'interno di un cortile facente parte di un edificio residenziale costituito da n.7 appartamenti, nel Comune di Caldaro Sulla Strada del Vino (Bz), in via Pozzo n. 42. Il lotto comprende un'unità abitativa, una cantina e n.2 posti auto scoperti al piano terra. Il bene si trova all'estremità ovest del Comune di Caldaro, in zona di centro storico.

Località e inquadramento della zona

Caldaro sulla Strada del Vino è un comune altoatesino situato a circa 15 km di distanza dal capoluogo provinciale di Bolzano. Il comune si trova nell'Oltredige ed è interposto tra i comuni di Appiano a Nord e Termeno sulla Strada del Vino a Sud, si colloca ai piedi della Mendola accanto al bosco di Monticolo. Nel territorio comunale si trova il lago di Caldaro, meta turistica molto ambita soprattutto nei mesi primaverili ed estivi. Il lago, grazie alla sua ventosità è frequentato da sportivi praticanti la vela ed il Windsurf. Il lago è lo specchio d'acqua più esteso dell'Alto Adige e raggiunge una profondità massima di 6 metri. Il Comune di Caldaro si colloca, dal punto di vista economico, tra i principali produttori di vino dell'Alto Adige, ad esso si lega un consistente flusso turistico.

Descrizione generale del complesso immobiliare

L'edificio ospitante gli immobili oggetto della presente stima, si trova in via Pozzo al civico n.42 nel Comune di Caldaro sulla Strada del Vino, a poche decine di metri dalla Chiesetta di S. Rocco.

L'edificio si compone di 4 piani di cui 3 fuori terra ed un piano interrato (seminterrato).

Il fabbricato è relativamente recente ed è stato oggetto di un importante intervento edilizio di demo-ricostruzione con risanamento di una preesistenza, il cui certificato di agibilità è stato rilasciato dal Comune di Caldaro in data 23/09/1999.

Via Pozzo è situata all'estremità Ovest del centro storico del paese di Caldaro, ai piedi della Mendola, nelle immediate vicinanze della frazione di Villa di Mezzo.

Il tratto della via ove si colloca l'accesso al fabbricato si distingue per la presenza di n.3 edifici posti in adiacenza tra loro a Monte l'hotel "Genusshotel Das Badl", al centro un edificio residenziale caratterizzato da un'ampia arcata per l'accesso al cortile interno (pertinenziale al fabbricato oggetto di stima), a valle la Ped. 116/1.

L'accesso al civico n. 42 è garantito da 3 distinti lati dell'edificio. A Nord-Est all'imbocco della via Pozzo dalla via Pfuss, è presente la rampa di ingresso ai garages e ai posti auto interrati; sul lato Nord da un'ampia arcata si può raggiungere il cortile interno e l'ingresso condominiale. All'interno del cortile sono presenti 7 posti auto

scoperti e n.2 box auto, tutti facenti parte del compendio immobiliare oggetto della presente stima. Il cortile si estende lungo l'intero lato Sud del lotto, con collegamento al tratto ovest della via Pozzo dove si trova il 3 ed ultimo ingresso.
 Si accede al civico 42, percorrendo un breve porticato ed entrando dal portoncino in legno massiccio, con specchiature laterali dotato di elettroerratura.
 L'edificio è realizzato con struttura portante in c.a. e tamponamenti in laterizio, il tetto è a falde con struttura portante in legno e rivestimento in tegole.
 Le facciate sono rifinite ad intonaco e tinteggiate di colore bianco, serramenti esterni in legno con sistemi oscuranti a persiane di legno. Il vano scale pavimentato in pietra naturale (granito) di colore scuro, come il parapetto interamente realizzato in ferro lavorato, verniciato di colore nero con piccoli inserti di colore oro.
 Esternamente l'edificio si presenta in buono stato conservativo, si rileva che lungo il lato stradale (lato Nord) per un'altezza di ca. 50 cm, la base del fabbricato mancante di una zoccolatura di rivestimento, presenta una colorazione più scura della facciata, dovuta alla prolungata esposizione della muratura agli agenti atmosferici. Non si rilevano rigonfiamenti o distacchi importanti di intonaco.
 Le tubazioni del gas metano in facciata, sono da riverniciare in quanto lo smalto impiegato si presuppone non fosse idoneo alla tipologia del supporto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 116/1 sub. 20 (catasto fabbricati), sezione urbana 621, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 65,13 Euro, indirizzo catastale: VIA POZZO N. 42, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 621 particella edificiale 116/1 foglio 38 P.M. 6 partita tavolare 6237/II, indirizzo catastale: VIA POZZO N.42, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1999.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, 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 scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista aerea_01



Vista aerea_02

SERVIZI

- municipio
- negozi al dettaglio
- farmacie
- polizia
- spazi verde



COLLEGAMENTI

autobus distante 70 m



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Come precedentemente accennato la P.M.6 si compone di:
 1 Appartamento al piano terra e primo piano con cantina - Sub. 8 di 75 mq catastali
 1 Posto auto scoperto al piano terra - Sub. 20 - 13 mq catastali
 1 Posto auto scoperto al piano terra - Sub. 21 - 13 mq catastali

Il posto auto scoperto situato al piano terra P.M.6 - Sub. 20, si trova all'interno del cortile pertinenziale al fabbricato, si tratta di un posto auto scoperto, posto lungo il confine a Sud-Ovest, confinante con il Genusshotel Das Badl. La superficie di parcheggio consiste in un prato posto al fianco della carreggiata costituita da un percorso in grigliato di cemento altamente drenante.

Identificazione tavolare

Ped. 116/1 - P.T. 6237/II C.C. Caldaro

Consistenza come risultante dal foglio A1 della partita tavolare.

Particella: Ped. 116/1 - Qualità: Edificio - Classe 0 - Superficie 882 m2 - R.Domenicale - Euro - R.Agrario - Euro

Consistenza come risultante dal foglio A2 della partita tavolare.

P.M. 6. piano terra: camera con scala, doccia, 2 posti macchine; 1. piano interrato: soggiorno con scala, cucina; piano interrato: cantina; al tetto: finestra a tetto;

Identificazione catastale:

C.C. 621 (Caldaro); Particella Edificiale 116/1; Sub. 20; PM. 6; Cat C/6; classe 1; Superficie 13 m2; Rendita € 65,13



Posto auto scoperto

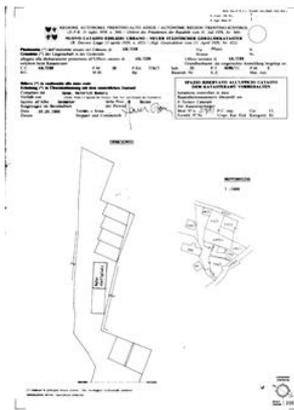


Posti auto scoperti

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto Auto scoperto	13,00	x	100 %	=	13,00
Totale:	13,00				13,00



Planimetria catastale - Sub. 20

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Determinazione del valore di mercato – Posto auto scoperto

Il valore di mercato viene desunto dall'analisi del mercato immobiliare corrente e relativo a beni aventi simili caratteristiche e ricadenti nella seguente microzona catastale n.1 - Provincia di Bolzano - Comune di Caldaro s.s.v., Fascia/zona: Centrale/Zona centrale del capoluogo di Caldaro, codice zona B1, valore che trova peraltro piena conferma sia nella banca dati dell'Agenzia del territorio – OMI:

- valore OMI di riferimento, per posti auto scoperti in condizioni normali min 700 max 1.000 €/m2

- valore di mercato reale del bene stimato nello stato in cui si trova di 850 €/m2

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 13,00 x 850,00 = 11.050,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 11.050,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 11.050,00

BENI IN CALDARO STRADA DEL VINO VIA POZZO 42

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO C

posto auto a CALDARO STRADA DEL VINO VIA POZZO 42, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

QUOTA INTERA (1/1) – DI UN APPARTAMENTO A CALDARO S.S.V. CON CANTINA E N.2 POSTI AUTO

Appartamento su due piani, Piano terra e 1. piano di 75 m2 con cantina e n.2 posti auto a Caldaro S.S.V. (Bz) – Via Pozzo n.42.

Tipologia ed ubicazione.

Oggetto della presente è un posto auto scoperto situato al piano terra, all'interno di un cortile facente parte di un edificio residenziale costituito da n.7 appartamenti, nel Comune di Caldaro Sulla Strada del Vino (Bz), in via Pozzo n. 42. Il lotto comprende un'unità abitativa, una cantina e n.2 posti auto scoperti al piano terra. Il bene si trova all'estremità ovest del Comune di Caldaro, in zona di centro storico.

Località e inquadramento della zona

Caldaro sulla Strada del Vino è un comune altoatesino situato a circa 15 km di distanza dal capoluogo provinciale di Bolzano. Il comune si trova nell'Oltradige ed è interposto tra i comuni di Appiano a Nord e Termeno sulla Strada del Vino a Sud, si colloca ai piedi della Mendola accanto al bosco di Monticolo.

Nel territorio comunale si trova il lago di Caldaro, meta turistica molto ambita soprattutto nei mesi primaverili ed estivi. Il lago, grazie alla sua ventosità è frequentato da sportivi praticanti la vela ed il Windsurf. Il lago è lo specchio d'acqua più esteso dell'Alto Adige e raggiunge una profondità massima di 6 metri.

Il Comune di Caldaro si colloca, dal punto di vista economico, tra i principali produttori di vino dell'Alto Adige, ad esso si lega un consistente flusso turistico.

Descrizione generale del complesso immobiliare

L'edificio ospitante gli immobili oggetto della presente stima, si trova in via Pozzo al civico n.42 nel Comune di Caldaro sulla Strada del Vino, a poche decine di metri dalla Chiesetta di S. Rocco.

L'edificio si compone di 4 piani di cui 3 fuori terra ed un piano interrato (seminterrato).

Il fabbricato è relativamente recente ed è stato oggetto di un importante intervento edilizio di demo-ricostruzione con risanamento di una preesistenza, il cui certificato di

agibilità è stato rilasciato dal Comune di Caldaro in data 23/09/1999.

Via Pozzo è situata all'estremità Ovest del centro storico del paese di Caldaro, ai piedi della Mendola, nelle immediate vicinanze della frazione di Villa di Mezzo. Il tratto della via ove si colloca l'accesso al fabbricato si distingue per la presenza di n.3 edifici posti in adiacenza tra loro a Monte l'hotel "Genusshotel Das Badl", al centro un edificio residenziale caratterizzato da un'ampia arcata per l'accesso al cortile interno (pertinenziale al fabbricato oggetto di stima), a valle la Ped. 116/1. L'accesso al civico n. 42 è garantito da 3 distinti lati dell'edificio. A Nord-Est all'imbocco della via Pozzo dalla via Pfuss, è presente la rampa di ingresso ai garages e ai posti auto interrati; sul lato Nord da un'ampia arcata si può raggiungere il cortile interno e l'ingresso condominiale. All'interno del cortile sono presenti 7 posti auto scoperti e n.2 box auto, tutti facenti parte del compendio immobiliare oggetto della presente stima. Il cortile si estende lungo l'intero lato Sud del lotto, con collegamento al tratto ovest della via Pozzo dove si trova il 3 ed ultimo ingresso. Si accede al civico 42, percorrendo un breve porticato ed entrando dal portoncino in legno massiccio, con specchiature laterali dotato di elettroserratura. L'edificio è realizzato con struttura portante in c.a. e tamponamenti in laterizio, il tetto è a falde con struttura portante in legno e rivestimento in tegole. Le facciate sono rifinite ad intonaco e tinteggiate di colore bianco, serramenti esterni in legno con sistemi oscuranti a persiane di legno. Il vano scale pavimentato in pietra naturale (granito) di colore scuro, come il parapetto interamente realizzato in ferro lavorato, verniciato di colore nero con piccoli inserti di colore oro. Esternamente l'edificio si presenta in buono stato conservativo, si rileva che lungo il lato stradale (lato Nord) per un'altezza di ca. 50 cm, la base del fabbricato mancante di una zoccolatura di rivestimento, presenta una colorazione più scura della facciata, dovuta alla prolungata esposizione della muratura agli agenti atmosferici. Non si rilevano rigonfiamenti o distacchi importanti di intonaco. Le tubazioni del gas metano in facciata, sono da riverniciare in quanto lo smalto impiegato si presuppone non fosse idoneo alla tipologia del supporto.

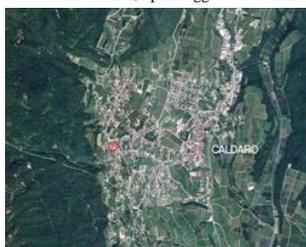
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 116/1 sub. 21 (catasto fabbricati), sezione urbana 621, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 65,13 Euro, indirizzo catastale: VIA POZZO N. 42, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 621 particella edificiale 116/1 foglio 38 P.M. 6 partita tavolare 6237/II, indirizzo catastale: VIA POZZO N.42, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1999.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, 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 scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista aerea_01



Vista aerea_02

SERVIZI

- municipio
- negozi al dettaglio
- farmacie
- polizia
- spazi verde



COLLEGAMENTI

- autobus distante 70 m



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

- Come precedentemente accennato la P.M.6 si compone di:
- 1 Appartamento al piano terra e primo piano con cantina - Sub. 8 di 75 mq catastali
- 1 Posto auto scoperto al piano terra - Sub. 20 - 13 mq catastali
- 1 Posto auto scoperto al piano terra - Sub. 21 - 13 mq catastali

Il posto auto scoperto situato al piano terra P.M.6 - Sub. 20, si trova all'interno del cortile pertinenziale al fabbricato, si tratta di un posto auto scoperto, posto lungo il confine a Sud-Ovest, confinante con il Genusshotel Das Badl. La superficie di parcheggio consiste in un prato posto al fianco della carreggiata costituita da un percorso in grigliato di cemento altamente drenante.

Identificazione tavolare

Ped. 116/1 - P.T. 6237/II C.C. Caldaro
 Consistenza come risultante dal foglio A1 della partita tavolare.
 Particella: Ped. 116/1 - Qualità: Edificio - Classe 0 - Superficie 882 m2 - R.Domenicale - Euro - R.Agrario - Euro

Consistenza come risultante dal foglio A2 della partita tavolare.
 P.M. 6, piano terra: camera con scala, doccia, 2 posti macchine; 1. piano interrato: soggiorno con scala, cucina; piano interrato: cantina; al tetto: finestra a tetto;

Identificazione catastale:

C.C. 621 (Caldaro); Particella Edificiale 116/1; Sub. 20; PM. 6; Cat C/6; classe 1; Superficie 13 m2; Rendita € 65,13



Posto auto scoperto



Posti auto scoperti

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto Auto scoperto	13,00	x	100 %	=	13,00
Totale:	13,00				13,00



Planimetria catastale - Sub. 20

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Determinazione del valore di mercato – Posto auto scoperto

Il valore di mercato viene desunto dall'analisi del mercato immobiliare corrente e relativo a beni aventi simili caratteristiche e ricadenti nella seguente microzona catastale n.1 - Provincia di Bolzano - Comune di Caldaro s.s.v., Fascia/zona: Centrale/Zona centrale del capoluogo di Caldaro, codice zona B1, valore che trova peraltro piena conferma sia nella banca dati dell'Agenzia del territorio – OMI:

- valore OMI di riferimento, per posti auto scoperti in condizioni normali min 700 max 1.000 €/m2

- valore di mercato reale del bene stimato nello stato in cui si trova di 850 €/m2

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $13,00 \times 850,00 = 11.050,00$

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 11.050,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 11.050,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di stima

Il valore di mercato viene desunto dall'analisi del mercato immobiliare corrente e relativo a beni aventi simili caratteristiche e ricadenti nella seguente microzona catastale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Caldaro, ufficio del registro di Bolzano, ufficio tecnico di Comune di Caldaro ssv, agenzie: Guida Casa Abitare - Alto adige, osservatori del mercato immobiliare OMI - Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Ufficio del Libro Fondiario di Caldaro

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	75,00	0,00	238.875,00	238.875,00
B	posto auto	13,00	0,00	11.050,00	11.050,00
C	posto auto	13,00	0,00	11.050,00	11.050,00
				260.975,00 €	260.975,00 €

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€. 26.097,50**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: **€. 234.877,50****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: **€. 23.487,75**Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00****Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 211.389,75**

TRIBUNALE ORDINARIO - BOLZANO - BOZEN - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 81/2024

LOTTO 8**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a CALDARO STRADA DEL VINO VIA POZZO 42, della superficie commerciale di 147,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

QUOTA INTERA (1/1) – DI UN APPARTAMENTO A CALDARO S.S.V. CON CANTINA E N.2 BOX AUTO ED UN GARAGE

Appartamento al piano sottotetto di 147 m2 con cantina, n.2 box auto ed un ampio garage a Caldaro S.S.V. (Bz) – Via Pozzo n.42.

Tipologia ed ubicazione.

Oggetto della presente è un appartamento posto al piano sottotetto di un edificio residenziale costituito da n.7 appartamenti, situato nel Comune di Caldaro Sulla Strada del Vino (Bz), in via Pozzo n. 42. Il lotto comprende un'unità abitativa con cantina e n.2 box auto al piano terra, ed un ampio garage al piano interrato. Il bene si trova all'estremità ovest del Comune di Caldaro, in zona di centro storico.

Località e inquadramento della zona

Caldaro sulla Strada del Vino è un comune altoatesino situato a circa 15 km di distanza dal capoluogo provinciale di Bolzano. Il comune si trova nell'Oltradige ed è interposto tra i comuni di Appiano a Nord e Termeno sulla Strada del Vino a Sud, si colloca ai piedi della Mendola accanto al bosco di Monticolo. Nel territorio comunale si trova il lago di Caldaro, meta turistica molto ambita soprattutto nei mesi primaverili ed estivi. Il lago, grazie alla sua ventosità è frequentato da sportivi praticanti la vela ed il Windsurf. Il lago è lo specchio d'acqua più esteso dell'Alto Adige e raggiunge una profondità massima di 6 metri. Il Comune di Caldaro si colloca, dal punto di vista economico, tra i principali produttori di vino dell'Alto Adige, ad esso si lega un consistente flusso turistico.

Descrizione generale del complesso immobiliare

L'edificio ospitante gli immobili oggetto della presente stima, si trova in via Pozzo al civico n.42 nel Comune di Caldaro sulla Strada del Vino, a poche decine di metri dalla Chiesetta di S. Rocco.

L'edificio si compone di 4 piani di cui 3 fuori terra ed un piano interrato (seminterrato).

Il fabbricato è relativamente recente ed è stato oggetto di un importante intervento edilizio di demo-ricostruzione con risanamento di una preesistenza, il cui certificato di agibilità è stato rilasciato dal Comune di Caldaro in data 23/09/1999.

Via Pozzo è situata all'estremità Ovest del centro storico del paese di Caldaro, ai piedi della Mendola, nelle immediate vicinanze della frazione di Villa di Mezzo.

Il tratto della via ove si colloca l'accesso al fabbricato si distingue per la presenza di n.3 edifici posti in adiacenza tra loro a Monte l'hotel "Genusshotel Das Badl", al centro un edificio residenziale caratterizzato da un'ampia arcata per l'accesso al cortile interno (pertinenziale al fabbricato oggetto di stima), a valle la Ped. 116/1.

L'accesso al civico n. 42 è garantito da 3 distinti lati dell'edificio. A Nord-Est all'imbocco della via Pozzo dalla via Pfuss, è presente la rampa di ingresso ai garages e ai posti auto interrati; sul lato Nord da un'ampia arcata si può raggiungere il cortile interno e l'ingresso condominiale. All'interno del cortile sono presenti 7 posti auto scoperti e n.2 box auto, tutti facenti parte del compendio immobiliare oggetto della presente stima. Il cortile si estende lungo l'intero lato Sud del lotto, con collegamento al tratto ovest della via Pozzo dove si trova il 3 ed ultimo ingresso.

Si accede al civico 42, percorrendo un breve porticato ed entrando dal portoncino in legno massiccio, con specchiature laterali dotato di elettroserratura.

L'edificio è realizzato con struttura portante in c.a. e tamponamenti in laterizio, il tetto è a falde con struttura portante in legno e rivestimento in tegole.

Le facciate sono rifinite ad intonaco e tinteggiate di colore bianco, serramenti esterni in legno con sistemi oscuranti a persiane di legno. Il vano scale pavimentato in pietra naturale (granito) di colore scuro, come il parapetto interamente realizzato in ferro lavorato, verniciato di colore nero con piccoli inserti di colore oro.

Esternamente l'edificio si presenta in buono stato conservativo, si rileva che lungo il lato stradale (lato Nord) per un'altezza di ca. 50 cm, la base del fabbricato mancante di una zoccolatura di rivestimento, presenta una colorazione più scura della facciata, dovuta alla prolungata esposizione della muratura agli agenti atmosferici. Non si rilevano rigonfiamenti o distacchi importanti di intonaco.

Le tubazioni del gas metano in facciata, sono da rivermicciare in quanto lo smalto impiegato si presuppone non fosse idoneo alla tipologia del supporto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Sottotetto, interno 7, ha un'altezza interna di 2.50 m. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 116/1 sub. 9 (catasto fabbricati), sezione urbana 621, categoria A/2, classe 1, consistenza 147 mq, rendita 627,75 Euro, indirizzo catastale: VIA POZZO N. 42, piano: Piano sottotetto, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 621 particella edificiale 116/1 foglio 38 P.M. 7 partita tavolare 6237/II, indirizzo catastale: VIA POZZO N.42, piano: Piano sottotetto, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1999.

B box singolo a CALDARO STRADA DEL VINO VIA POZZO 42, della superficie commerciale di 17,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

QUOTA INTERA (1/1) – DI UN APPARTAMENTO A CALDARO S.S.V. CON CANTINA E N.2 BOX AUTO ED UN GARAGE

Appartamento al piano sottotetto di 147 m2 con cantina, n.2 box auto ed un ampio garage a Caldaro S.S.V. (Bz) – Via Pozzo n.42.

Tipologia ed ubicazione.

Oggetto della presente è un box auto situato al piano terra, all'interno di un cortile facente parte di un edificio residenziale costituito da n.7 appartamenti, nel Comune di Caldaro Sulla Strada del Vino (Bz), in via Pozzo n. 42. Il lotto comprende un'unità abitativa, una cantina e n.2 posti auto scoperti al piano terra.

Il bene si trova all'estremità ovest del Comune di Caldaro, in zona di centro storico.

Località e inquadramento della zona

Caldaro sulla Strada del Vino è un comune altoatesino situato a circa 15 km di distanza dal capoluogo provinciale di Bolzano. Il comune si trova nell'Oltradige ed è interposto tra i comuni di Appiano a Nord e Termeno sulla Strada del Vino a Sud, si colloca ai piedi della Mendola accanto al bosco di Monticolo.

Nel territorio comunale si trova il lago di Caldaro, meta turistica molto ambita soprattutto nei mesi primaverili ed estivi. Il lago, grazie alla sua ventosità è frequentato da sportivi praticanti la vela ed il Windsurf. Il lago è lo specchio d'acqua più esteso dell'Alto Adige e raggiunge una profondità massima di 6 metri.

Il Comune di Caldaro si colloca, dal punto di vista economico, tra i principali produttori di vino dell'Alto Adige, ad esso si lega un consistente flusso turistico.

Descrizione generale del complesso immobiliare

L'edificio ospitante gli immobili oggetto della presente stima, si trova in via Pozzo al civico n.42 nel Comune di Caldaro sulla Strada del Vino, a poche decine di metri dalla Chiesetta di S. Rocco.

L'edificio si compone di 4 piani di cui 3 fuori terra ed un piano interrato (seminterrato).

Il fabbricato è relativamente recente ed è stato oggetto di un importante intervento edilizio di demo-ricostruzione con risanamento di una preesistenza, il cui certificato di agibilità è stato rilasciato dal Comune di Caldaro in data 23/09/1999.

Via Pozzo è situata all'estremità Ovest del centro storico del paese di Caldaro, ai piedi della Mendola, nelle immediate vicinanze della frazione di Villa di Mezzo.

Il tratto della via ove si colloca l'accesso al fabbricato si distingue per la presenza di n.3 edifici posti in adiacenza tra loro a Monte l'hotel "Genusshotel Das Badl", al centro un edificio residenziale caratterizzato da un'ampia arcata per l'accesso al cortile interno (pertinenziale al fabbricato oggetto di stima), a valle la Ped. 116/1.

L'accesso al civico n. 42 è garantito da 3 distinti lati dell'edificio. A Nord-Est all'imbocco della via Pozzo dalla via Pfuss, è presente la rampa di ingresso ai garages e ai posti auto interrati; sul lato Nord da un'ampia arcata si può raggiungere il cortile interno e l'ingresso condominiale. All'interno del cortile sono presenti 7 posti auto scoperti e n.2 box auto, tutti facenti parte del compendio immobiliare oggetto della presente stima. Il cortile si estende lungo l'intero lato Sud del lotto, con collegamento al tratto ovest della via Pozzo dove si trova il 3 ed ultimo ingresso.

Si accede al civico 42, percorrendo un breve porticato ed entrando dal portoncino in legno massiccio, con specchiature laterali dotato di elettroserratura. L'edificio è realizzato con struttura portante in c.a. e tamponamenti in laterizio, il tetto è a falde con struttura portante in legno e rivestimento in tegole. Le facciate sono rifinite ad intonaco e tinteggiate di colore bianco, serramenti esterni in legno con sistemi oscuranti a persiane di legno. Il vano scale pavimentato in pietra naturale (granito) di colore scuro, come il parapetto interamente realizzato in ferro lavorato, verniciato di colore nero con piccoli inserti di colore oro. Esternamente l'edificio si presenta in buono stato conservativo, si rileva che lungo il lato stradale (lato Nord) per un'altezza di ca. 50 cm, la base del fabbricato mancante di una zoccolatura di rivestimento, presenta una colorazione più scura della facciata, dovuta alla prolungata esposizione della muratura agli agenti atmosferici. Non si rilevano rigonfiamenti o distacchi importanti di intonaco. Le tubazioni del gas metano in facciata, sono da riverniciare in quanto lo smalto impiegato si presuppone non fosse idoneo alla tipologia del supporto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 116/1 sub. 22 (catasto fabbricati), sezione urbana 621, categoria C/6, classe 1, consistenza 17 mq, rendita 80,15 Euro, indirizzo catastale: VIA POZZO N. 42, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 621 particella edificiale 116/1 foglio 38 P.M. 7 partita tavolare 6237/II, indirizzo catastale: VIA POZZO N.42, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1999.

C box singolo a CALDARO STRADA DEL VINO VIA POZZO 42, della superficie commerciale di **19,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

QUOTA INTERA (1/1) – DI UN APPARTAMENTO A CALDARO S.S.V. CON CANTINA E N.2 BOX AUTO ED UN GARAGE

Appartamento al piano sottotetto di 147 m2 con cantina, n.2 box auto ed un ampio garage a Caldaro S.S.V. (Bz) – Via Pozzo n.42.

Tipologia ed ubicazione.

Oggetto della presente è un box auto situato al piano terra, all'interno di un cortile facente parte di un edificio residenziale costituito da n.7 appartamenti, nel Comune di Caldaro Sulla Strada del Vino (Bz), in via Pozzo n. 42. Il lotto comprende un'unità abitativa, una cantina e n.2 posti auto scoperti al piano terra. Il bene si trova all'estremità ovest del Comune di Caldaro, in zona di centro storico.

Località e inquadramento della zona

Caldaro sulla Strada del Vino è un comune altoatesino situato a circa 15 km di distanza dal capoluogo provinciale di Bolzano. Il comune si trova nell'Oltradige ed è interposto tra i comuni di Appiano a Nord e Termeno sulla Strada del Vino a Sud, si colloca ai piedi della Mendola accanto al bosco di Monticolo.

Nel territorio comunale si trova il lago di Caldaro, meta turistica molto ambita soprattutto nei mesi primaverili ed estivi. Il lago, grazie alla sua ventosità è frequentato da sportivi praticanti la vela ed il Windsurf. Il lago è lo specchio d'acqua più esteso dell'Alto Adige e raggiunge una profondità massima di 6 metri.

Il Comune di Caldaro si colloca, dal punto di vista economico, tra i principali produttori di vino dell'Alto Adige, ad esso si lega un consistente flusso turistico.

Descrizione generale del complesso immobiliare

L'edificio ospitante gli immobili oggetto della presente stima, si trova in via Pozzo al civico n.42 nel Comune di Caldaro sulla Strada del Vino, a poche decine di metri dalla Chiesa di S. Rocco.

L'edificio si compone di 4 piani di cui 3 fuori terra ed un piano interrato (seminterrato).

Il fabbricato è relativamente recente ed è stato oggetto di un importante intervento edilizio di demo-ricostruzione con risanamento di una preesistenza, il cui certificato di agibilità è stato rilasciato dal Comune di Caldaro in data 23/09/1999.

Via Pozzo è situata all'estremità Ovest del centro storico del paese di Caldaro, ai piedi della Mendola, nelle immediate vicinanze della frazione di Villa di Mezzo.

Il tratto della via ove si colloca l'accesso al fabbricato si distingue per la presenza di n.3 edifici posti in adiacenza tra loro a Monte l'hotel "Genusshotel Das Badl", al centro un edificio residenziale caratterizzato da un'ampia arcata per l'accesso al cortile interno (pertinenziale al fabbricato oggetto di stima), a valle la P.ed. 116/1.

L'accesso al civico n. 42 è garantito da 3 distinti lati dell'edificio. A Nord-Est all'imbocco della via Pozzo dalla via Pfluss, è presente la rampa di ingresso ai garage e ai posti auto interrati; sul lato Nord da un'ampia arcata si può raggiungere il cortile interno e l'ingresso condominiale. All'interno del cortile sono presenti 7 posti auto scoperti e n.2 box auto, tutti facenti parte del compendio immobiliare oggetto della presente stima. Il cortile si estende lungo l'intero lato Sud del lotto, con collegamento al tratto ovest della via Pozzo dove si trova il 3 ed ultimo ingresso.

Si accede al civico 42, percorrendo un breve porticato ed entrando dal portoncino in legno massiccio, con specchiature laterali dotato di elettroserratura.

L'edificio è realizzato con struttura portante in c.a. e tamponamenti in laterizio, il tetto è a falde con struttura portante in legno e rivestimento in tegole.

Le facciate sono rifinite ad intonaco e tinteggiate di colore bianco, serramenti esterni in legno con sistemi oscuranti a persiane di legno. Il vano scale pavimentato in pietra naturale (granito) di colore scuro, come il parapetto interamente realizzato in ferro lavorato, verniciato di colore nero con piccoli inserti di colore oro.

Esternamente l'edificio si presenta in buono stato conservativo, si rileva che lungo il lato stradale (lato Nord) per un'altezza di ca. 50 cm, la base del fabbricato mancante di una zoccolatura di rivestimento, presenta una colorazione più scura della facciata, dovuta alla prolungata esposizione della muratura agli agenti atmosferici. Non si rilevano rigonfiamenti o distacchi importanti di intonaco.

Le tubazioni del gas metano in facciata, sono da riverniciare in quanto lo smalto impiegato si presuppone non fosse idoneo alla tipologia del supporto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 116/1 sub. 23 (catasto fabbricati), sezione urbana 621, categoria C/6, classe 1, consistenza 19 mq, rendita 90,17 Euro, indirizzo catastale: VIA POZZO N. 42, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 621 particella edificiale 116/1 foglio 38 P.M. 7 partita tavolare 6237/II, indirizzo catastale: VIA POZZO N.42, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1999.

D garage a CALDARO STRADA DEL VINO VIA POZZO 42, della superficie commerciale di **136,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

QUOTA INTERA (1/1) – DI UN APPARTAMENTO A CALDARO S.S.V. CON CANTINA E N.2 BOX AUTO ED UN GARAGE

Appartamento al piano sottotetto di 147 m2 con cantina, n.2 box auto ed un ampio garage a Caldaro S.S.V. (Bz) – Via Pozzo n.42.

Tipologia ed ubicazione.

Oggetto della presente è un ampio garage di 136 mq, al piano interrato, facente parte di un edificio residenziale costituito da n.7 appartamenti, nel Comune di Caldaro Sulla Strada del Vino (Bz), in via Pozzo n. 42. Il lotto comprende un'unità abitativa, una cantina, n.2 box auto al piano terra ed il sopraccitato garage.

Il bene si trova all'estremità ovest del Comune di Caldaro, in zona di centro storico.

Località e inquadramento della zona

Caldaro sulla Strada del Vino è un comune altoatesino situato a circa 15 km di distanza dal capoluogo provinciale di Bolzano. Il comune si trova nell'Oltradige ed è interposto tra i comuni di Appiano a Nord e Termeno sulla Strada del Vino a Sud, si colloca ai piedi della Mendola accanto al bosco di Monticolo.

Nel territorio comunale si trova il lago di Caldaro, meta turistica molto ambita soprattutto nei mesi primaverili ed estivi. Il lago, grazie alla sua ventosità è frequentato da sportivi praticanti la vela ed il Windsurf. Il lago è lo specchio d'acqua più esteso dell'Alto Adige e raggiunge una profondità massima di 6 metri.

Il Comune di Caldaro si colloca, dal punto di vista economico, tra i principali produttori di vino dell'Alto Adige, ad esso si lega un consistente flusso turistico.

Descrizione generale del complesso immobiliare

L'edificio ospitante gli immobili oggetto della presente stima, si trova in via Pozzo al civico n.42 nel Comune di Caldaro sulla Strada del Vino, a poche decine di metri dalla Chiesa di S. Rocco.

L'edificio si compone di 4 piani di cui 3 fuori terra ed un piano interrato (seminterrato).

Il fabbricato è relativamente recente ed è stato oggetto di un importante intervento edilizio di demo-ricostruzione con risanamento di una preesistenza, il cui certificato di agibilità è stato rilasciato dal Comune di Caldaro in data 23/09/1999.

Via Pozzo è situata all'estremità Ovest del centro storico del paese di Caldaro, ai piedi della Mendola, nelle immediate vicinanze della frazione di Villa di Mezzo.

Il tratto della via ove si colloca l'accesso al fabbricato si distingue per la presenza di n.3 edifici posti in adiacenza tra loro a Monte l'hotel "Genusshotel Das Badl", al centro un edificio residenziale caratterizzato da un'ampia arcata per l'accesso al cortile interno (pertinenziale al fabbricato oggetto di stima), a valle la Ped. 116/1. L'accesso al civico n. 42 è garantito da 3 distinti lati dell'edificio. A Nord-Est all'imbocco della via Pozzo dalla via Pfuss, è presente la rampa di ingresso ai garages e ai posti auto interrati; sul lato Nord da un'ampia arcata si può raggiungere il cortile interno e l'ingresso condominiale. All'interno del cortile sono presenti 7 posti auto scoperti e n.2 box auto, tutti facenti parte del compendio immobiliare oggetto della presente stima. Il cortile si estende lungo l'intero lato Sud del lotto, con collegamento al tratto ovest della via Pozzo dove si trova il 3 ed ultimo ingresso.

Si accede al civico 42, percorrendo un breve porticato ed entrando dal portoncino in legno massiccio, con specchiature laterali dotato di elettroserratura. L'edificio è realizzato con struttura portante in c.a. e tamponamenti in laterizio, il tetto è a falde con struttura portante in legno e rivestimento in tegole. Le facciate sono rifinite ad intonaco e tinteggiate di colore bianco, serramenti esterni in legno con sistemi oscuranti a persiane di legno. Il vano scale pavimentato in pietra naturale (granito) di colore scuro, come il parapetto interamente realizzato in ferro lavorato, verniciato di colore nero con piccoli inserti di colore oro. Esternamente l'edificio si presenta in buono stato conservativo, si rileva che lungo il lato stradale (lato Nord) per un'altezza di ca. 50 cm, la base del fabbricato mancante di una zoccolatura di rivestimento, presenta una colorazione più scura della facciata, dovuta alla prolungata esposizione della muratura agli agenti atmosferici. Non si rilevano rigonfiamenti o distacchi importanti di intonaco.

Le tubazioni del gas metano in facciata, sono da riverniciare in quanto lo smalto impiegato si presuppone non fosse idoneo alla tipologia del supporto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2.70m. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 116/1 sub. 25 (catasto fabbricati), sezione urbana 621, categoria C/6, classe 1, consistenza 136 mq, rendita 596,15 Euro, indirizzo catastale: VIA POZZO N. 42, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 621 particella edificiale 116/1 foglio 38 P.M. 7 partita tavolare 6237/II, indirizzo catastale: VIA POZZO N.42, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1999.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	319,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 639.899,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 575.909,10
Data della valutazione:	13/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le informazioni riportate nel presente capitolo sono da ritenersi indicative, in quanto riassuntive rispetto a quelle realmente iscritte negli estratti tavolari. Per motivi legati all'esposizione vengono trascurate le informazioni ritenute non utili al fine della valutazione. Per ogni eventuale altro dettaglio si rimanda agli estratti tavolari in allegato.

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:

Vincolo ventennale di locare o alienare ai sensi dell'art. 79 della L.P. 11.08.1997 n.13, intavolato il 28/02/1998 a Caldaro G.N. 324/7, contro *** DATO OSCURATO ***

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, intavolata il 23/01/2017 a Caldaro G.N. 98/3, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto d.d. 11/01/2017.

Importo ipoteca: 71566,32.

23/01/2017 - G.N. 98/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA annotazione simultaneità con principale: P.T. 6237 II P.M.4 G.N.98/1 - 2017

ipoteca **volontaria** attiva, intavolata il 02/02/2017 a Caldaro G.N. 187/3, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto d.d. 27/01/2017.

Importo ipoteca: 640000.

02/02/2017 - G.N. 187/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA importo complessivo, di cui EUR 400.000,00 a garanzia del capitale ed EUR 240.000,00 a titolo di cauzione, nonchè a garanzia degli interessi massimi e massimi di mora, ai sensi dell'art. 7 del contratto, con la clausola di indicizzazione annotazione simultaneità con principale: P.T. 6237 II P.M.4 G.N.187/1 - 2017

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, intavolata il 20/08/2024 a Caldaro G.N. 1141/7, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di pignoramento immobiliare notificato 03.08.2024.

20/08/2024 - G.N. 1141/7 ANNOTAZIONE atto di pignoramento immobiliare notificato il 03.08.2024 a garanzia del credito pari ad EUR 12.588,73 di Siller Oreste, SLLRST59E29A952E, nato a Bolzano il 29.05.1959, da versare sulle coordinate bancarie del Fondo Pensione Laborfonds (c.f. 94062990216) in persona del Presidente p.t., con sede in Bolzano, oltre la somma di EUR 344,36 per le spese di redazione del precetto, ai sensi del titolo

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:**

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Certificato di eredità d.d. 02/05/2016 (dal 27/05/2016), intavolato il 27/05/2016 a Caldaro G.N. 850/9

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si evidenzia che l'immobile identificato con P.ed. 116/1 in C.C. Caldaro, rientra nella scheda n.29 per la tutela degli Insiemi. Per la suddetta zona sono previsti i seguenti indici:

Per i regolamenti urbanistici e obblighi di tutela esistenti per il centro storico di zona A1 San Antonio Pozzo: Ristrutturazione completa o demolizione con ricostruzione.
Misure di tutela: Mantenimento della sagoma dell'edificio esistente.
Ingresso del garage insidioso.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 133, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione parziale con ricostruzione nonchè risanamento della casa d'abitazione, rilasciata il 07/07/1997 con il n. 133 di protocollo

Concessione Edilizia N. 131, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione parziale con ricostruzione nonchè risanamento della casa d'abitazione - Variante 1, rilasciata il 18/06/1998 con il n. 131 di protocollo

Concessione Edilizia N. 200, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione parziale con ricostruzione nonchè risanamento della casa d'abitazione - Variante 1, rilasciata il 23/07/1999 con il n. 200 di protocollo, agibilità del 23/09/1999 con il n. 48 di protocollo

Concessione Edilizia N. 239, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento del garage sotterraneo esistente, rilasciata il 14/12/2004, agibilità del 14/11/2007 con il n. 63 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

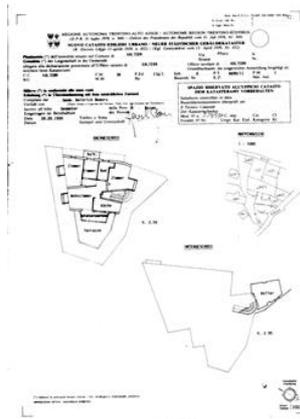
Piano di attuazione vigente, in forza di delibera Delibera del Consiglio Comunale n.62 del 21/06/1993 e delibera n. 7676 del 06/12/1993 , l'immobile ricade in zona Zona residenziale A1 - Centro Storico. Norme tecniche di attuazione ed indici: Norme di attuazione e programma di attuazione. Il titolo è riferito solamente al Caldaro/San Antonio Pozzo. Si rimanda al documento di "Modifica ed integrazione al piano di attuazione per i centri storici"

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

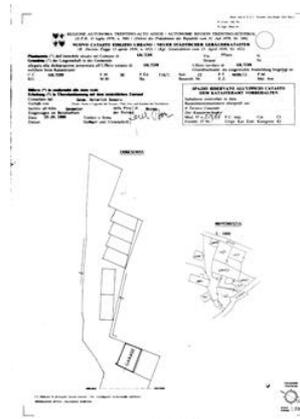
L'immobile risulta **conforme**.

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

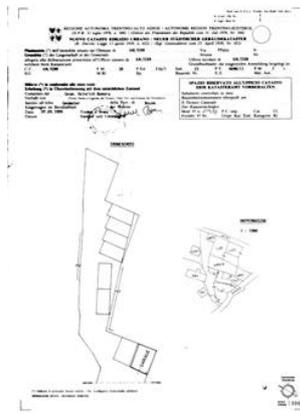
L'immobile risulta **conforme**.



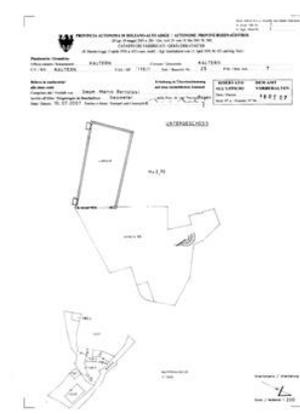
Piano sottotetto - Sub 9



Piano terra - Sub 22



Piano terra - Sub 23

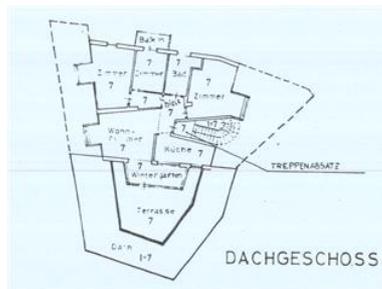


Piano S1 - Sub 25

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:
(normativa di riferimento: Conformità tavolare)
L'immobile risulta **conforme**.



Piano sottotetto



BENI IN CALDARO STRADA DEL VINO VIA POZZO 42

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CALDARO STRADA DEL VINO VIA POZZO 42, della superficie commerciale di **147,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

QUOTA INTERA (1/1) – DI UN APPARTAMENTO A CALDARO S.S.V. CON CANTINA E N.2 BOX AUTO ED UN GARAGE

Appartamento al piano sottotetto di 147 m2 con cantina, n.2 box auto ed un ampio garage a Caldaro S.S.V. (Bz) – Via Pozzo n.42.

Tipologia ed ubicazione.

Oggetto della presente è un appartamento posto al piano sottotetto di un edificio residenziale costituito da n.7 appartamenti, situato nel Comune di Caldaro Sulla Strada del Vino (Bz), in via Pozzo n. 42. Il lotto comprende un'unità abitativa con cantina e n.2 box auto al piano terra, ed un ampio garage al piano interrato. Il bene si trova all'estremità ovest del Comune di Caldaro, in zona di centro storico.

Località e inquadramento della zona

Caldaro sulla Strada del Vino è un comune altoatesino situato a circa 15 km di distanza dal capoluogo provinciale di Bolzano. Il comune si trova nell'Oltradige ed è interposto tra i comuni di Appiano a Nord e Termeno sulla Strada del Vino a Sud, si colloca ai piedi della Mendola accanto al bosco di Monticolo.

Nel territorio comunale si trova il lago di Caldaro, meta turistica molto ambita soprattutto nei mesi primaverili ed estivi. Il lago, grazie alla sua ventosità è frequentato da sportivi praticanti la vela ed il Windsurf. Il lago è lo specchio d'acqua più esteso dell'Alto Adige e raggiunge una profondità massima di 6 metri.

Il Comune di Caldaro si colloca, dal punto di vista economico, tra i principali produttori di vino dell'Alto Adige, ad esso si lega un consistente flusso turistico.

Descrizione generale del complesso immobiliare

L'edificio ospitante gli immobili oggetto della presente stima, si trova in via Pozzo al civico n.42 nel Comune di Caldaro sulla Strada del Vino, a poche decine di metri dalla Chiesetta di S. Rocco.

L'edificio si compone di 4 piani di cui 3 fuori terra ed un piano interrato (seminterrato).

Il fabbricato è relativamente recente ed è stato oggetto di un importante intervento edilizio di demo-ricostruzione con risanamento di una preesistenza, il cui certificato di agibilità è stato rilasciato dal Comune di Caldaro in data 23/09/1999.

Via Pozzo è situata all'estremità Ovest del centro storico del paese di Caldaro, ai piedi della Mendola, nelle immediate vicinanze della frazione di Villa di Mezzo.

Il tratto della via ove si colloca l'accesso al fabbricato si distingue per la presenza di n.3 edifici posti in adiacenza tra loro a Monte l'hotel "Genusshotel Das Badl", al centro un edificio residenziale caratterizzato da un'ampia arcata per l'accesso al cortile interno (pertinenziale al fabbricato oggetto di stima), a valle la Ped. 116/1.

L'accesso al civico n. 42 è garantito da 3 distinti lati dell'edificio. A Nord-Est all'imbocco della via Pozzo dalla via Pfuss, è presente la rampa di ingresso ai garages e ai posti auto interrati; sul lato Nord da un'ampia arcata si può raggiungere il cortile interno e l'ingresso condominiale. All'interno del cortile sono presenti 7 posti auto scoperti e n.2 box auto, tutti facenti parte del compendio immobiliare oggetto della presente stima. Il cortile si estende lungo l'intero lato Sud del lotto, con collegamento al tratto ovest della via Pozzo dove si trova il 3 ed ultimo ingresso.

Si accede al civico 42, percorrendo un breve porticco ed entrando dal portoncino in legno massiccio, con specchiature laterali dotato di elettro serratura.

L'edificio è realizzato con struttura portante in c.a. e tamponamenti in laterizio, il tetto è a falde con struttura portante in legno e rivestimento in tegole.

Le facciate sono rifinite ad intonaco e tinteggiate di colore bianco, serramenti esterni in legno con sistemi oscuranti a persiane di legno. Il vano scale pavimentato in pietra naturale (granito) di colore scuro, come il parapetto interamente realizzato in ferro lavorato, verniciato di colore nero con piccoli inserti di colore oro.

Esternamente l'edificio si presenta in buono stato conservativo, si rileva che lungo il lato stradale (lato Nord) per un'altezza di ca. 50 cm, la base del fabbricato mancante di una zoccolatura di rivestimento, presenta una colorazione più scura della facciata, dovuta alla prolungata esposizione della muratura agli agenti atmosferici. Non si rilevano rigonfiamenti o distacchi importanti di intonaco.

Le tubazioni del gas metano in facciata, sono da riverniciare in quanto lo smalto impiegato si presuppone non fosse idoneo alla tipologia del supporto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Sottotetto, interno 7, ha un'altezza interna di 2,50 m. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 116/1 sub. 9 (catasto fabbricati), sezione urbana 621, categoria A/2, classe 1, consistenza 147 mq, rendita 627,75 Euro, indirizzo catastale: VIA POZZO N. 42, piano: Piano sottotetto, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 621 particella edificiale 116/1 foglio 38 P.M. 7 partita tavolare 6237/II, indirizzo catastale: VIA POZZO N.42, piano: Piano sottotetto, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1999.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, 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 scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista aerea_01



Vista aerea_02

SERVIZI

- municipio
- negozi al dettaglio
- farmacie
- polizia
- spazi verde



COLLEGAMENTI

- autobus distante 70 m



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Come precedentemente accennato la P.M.7 si compone di:
1 Appartamento al piano sottotetto con cantina - Sub. 9 di 147 mq catastali
 1 Box auto al piano terra - Sub. 22 - 17 mq catastali
 1 Box auto al piano terra - Sub. 23 - 19 mq catastali
 1 Garage al piano interrato - Sub. 25 - 136 mq catastali

Si accede alla P.M.7 - Sub 9. Direttamente dal vano scala al piano sottotetto. Il portoncino d'ingresso è interamente in legno massiccio. L'alloggio si compone di n.3 stanze di cui una con balcone, 1 soggiorno, 1 veranda, 1 cucina, 1 bagno, 1 atrio, 1 terrazza.
 Trattasi di piano sottotetto con soffitti ed abbaini in perlinato mentre le pareti perimetrali sono rifinite ad intonaco di colore bianco.
 Stanze e soggiorno presentano pavimentazioni in parquet mentre i restanti ambienti risultano con pavimentazioni in gres porcellanato. Il bagno munito di vasca da bagno ad angolo, presenta rivestimenti ceramici. Porte interne in legno tamburato e pareti intonacate e tinteggiate. L'impianto di riscaldamento è di tipo termoautonomo, con caldaia murale a gas metano e radiatori a parete.
 I serramenti sono in legno con vetrocamera e sistema di oscuramento a persiane in legno.
 Bancali finestra, interni ed esterni in granito.
 Il balcone posto a sud è costituito da una soletta in c.a. con parapetto interamente realizzato in legno a motivo verticale. Sul lato Est è presente un'ampia terrazza pavimentata in gres porcellanato, con vista panoramica sul paese di Caldaro.
 Interposta tra l'alloggio e la terrazza una generosa veranda, con struttura portante in legno e specchiature perimetrali. Alla base un muretto in laterizio atto alla protezione della struttura dagli agenti atmosferici.
 Al piano interrato la grande cantina pertinenziale all'alloggio adibita ed attrezzata a stube. L'unità abitativa si trova in buono stato conservativo, non si rilevano vizi particolari.

Identificazione tavolare

Ped. 116/1 - P.T. 6237/II C.C. Caldaro
 Consistenza come risultante dal foglio A1 della partita tavolare.
 Particella: Ped. 116/1 - Qualità: Edificio - Classe 0 - Superficie 882 m2 - R.Domenicale - Euro - R.Agrario - Euro

Consistenza come risultante dal foglio A2 della partita tavolare.

P.M. 7, piano tetto: 2 camere, soggiorno, camera con balcone, cucina, veranda, terrazza, bagno, atrio, pianerottolo; piano interrato: cantina, garage, 2 bocche da lupo;

piano terra: 2 garage; al tetto: 3 abbaini;

Identificazione catastale:

C.C. 621 (Caldaro); Particella Edificiale 116/1; Sub. 9; PM. 7; Cat A/2; classe 1; Superficie 147 m²; Rendita € 627,75



CLASSE ENERGETICA:



[300 kWh/m²/anno]

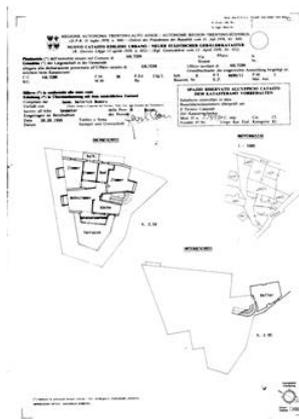
Certificazione APE N. GS-2017-06507 registrata in data 30/07/2017

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	147,00	x	100 %	=	147,00
Totale:	147,00				147,00



Piano sottotetto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Determinazione del valore di mercato – Appartamento

Il valore di mercato viene desunto dall'analisi del mercato immobiliare corrente e relativo a beni aventi simili caratteristiche e ricadenti nella seguente microzona catastale n.1 - Provincia di Bolzano - Comune di Caldaro s.s.v., Fascia/zona: Centrale/Zona centrale del capoluogo di Caldaro, codice zona B1, valore che trova peraltro piena conferma sia nella banca dati dell'Agenzia del territorio OMI che della Guida Casa Abitare Alto Adige:

- valore OMI di riferimento, per abitazioni in condizioni normali min 3.000 max 3.500 €/m²
- coefficiente di adeguamento al valore max. per lo stato di vetustà = 0,98
- valore di mercato reale del bene stimato nello stato in cui si trova di 3.250*0,98 = 3.185 €/m²

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 147,00 x 3.185,00 = **468.195,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 468.195,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 468.195,00

BENI IN CALDARO STRADA DEL VINO VIA POZZO 42

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a CALDARO STRADA DEL VINO VIA POZZO 42, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

QUOTA INTERA (1/1) – DI UN APPARTAMENTO A CALDARO S.S.V. CON CANTINA E N.2 BOX AUTO ED UN GARAGE

Appartamento al piano sottotetto di 147 m2 con cantina, n.2 box auto ed un ampio garage a Caldaro S.S.V. (Bz) – Via Pozzo n.42.

Tipologia ed ubicazione.

Oggetto della presente è un box auto situato al piano terra, all'interno di un cortile facente parte di un edificio residenziale costituito da n.7 appartamenti nel Comune di Caldaro Sulla Strada del Vino (Bz), in via Pozzo n. 42. Il lotto comprende un'unità abitativa, una cantina e n.2 posti auto scoperti al piano terra.

Il bene si trova all'estremità ovest del Comune di Caldaro, in zona di centro storico.

Località e inquadramento della zona

Caldaro sulla Strada del Vino è un comune altoatesino situato a circa 15 km di distanza dal capoluogo provinciale di Bolzano. Il comune si trova nell'Oltradige ed è interposto tra i comuni di Appiano a Nord e Termeno sulla Strada del Vino a Sud, si colloca ai piedi della Mendola accanto al bosco di Monticolo.

Nel territorio comunale si trova il lago di Caldaro, meta turistica molto ambita soprattutto nei mesi primaverili ed estivi. Il lago, grazie alla sua ventosità è frequentato da sportivi praticanti la vela ed il Windsurf. Il lago è lo specchio d'acqua più esteso dell' Alto Adige e raggiunge una profondità massima di 6 metri.

Il Comune di Caldaro si colloca, dal punto di vista economico, tra i principali produttori di vino dell' Alto Adige, ad esso si lega un consistente flusso turistico.

Descrizione generale del complesso immobiliare

L'edificio ospitante gli immobili oggetto della presente stima, si trova in via Pozzo al civico n.42 nel Comune di Caldaro sulla Strada del Vino, a poche decine di metri dalla Chiesa di S. Rocco.

L'edificio si compone di 4 piani di cui 3 fuori terra ed un piano interrato (seminterrato).

Il fabbricato è relativamente recente ed è stato oggetto di un importante intervento edilizio di demo-ricostruzione con risanamento di una preesistenza, il cui certificato di agibilità è stato rilasciato dal Comune di Caldaro in data 23/09/1999.

Via Pozzo è situata all'estremità Ovest del centro storico del paese di Caldaro, ai piedi della Mendola, nelle immediate vicinanze della frazione di Villa di Mezzo.

Il tratto della via ove si colloca l'accesso al fabbricato si distingue per la presenza di n.3 edifici posti in adiacenza tra loro a Monte l'hotel "Genusshotel Das Badl", al centro un edificio residenziale caratterizzato da un'ampia arcata per l'accesso al cortile interno (pertinenziale al fabbricato oggetto di stima), a valle la P.ed. 116/1.

L'accesso al civico n. 42 è garantito da 3 distinti lati dell'edificio. A Nord-Est all'imbocco della via Pozzo dalla via Pfuss, è presente la rampa di ingresso ai garages e ai posti auto interrati; sul lato Nord da un'ampia arcata si può raggiungere il cortile interno e l'ingresso condominiale. All'interno del cortile sono presenti 7 posti auto

scoperti e n.2 box auto, tutti facenti parte del compendio immobiliare oggetto della presente stima. Il cortile si estende lungo l'intero lato Sud del lotto, con collegamento al tratto ovest della via Pozzo dove si trova il 3 ed ultimo ingresso.
 Si accede al civico 42, percorrendo un breve porticato ed entrando dal portoncino in legno massiccio, con specchiature laterali dotato di elettroserratura.
 L'edificio è realizzato con struttura portante in c.a. e tamponamenti in laterizio, il tetto è a falde con struttura portante in legno e rivestimento in tegole.
 Le facciate sono rifinite ad intonaco e tinteggiate di colore bianco, serramenti esterni in legno con sistemi oscuranti a persiane di legno. Il vano scale pavimentato in pietra naturale (granito) di colore scuro, come il parapetto interamente realizzato in ferro lavorato, verniciato di colore nero con piccoli inserti di colore oro.
 Esternamente l'edificio si presenta in buono stato conservativo, si rileva che lungo il lato stradale (lato Nord) per un'altezza di ca. 50 cm, la base del fabbricato mancante di una zoccolatura di rivestimento, presenta una colorazione più scura della facciata, dovuta alla prolungata esposizione della muratura agli agenti atmosferici. Non si rilevano rigonfiamenti o distacchi importanti di intonaco.
 Le tubazioni del gas metano in facciata, sono da riverniciare in quanto lo smalto impiegato si presuppone non fosse idoneo alla tipologia del supporto.

- L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra. Identificazione catastale:
- foglio 38 particella 116/1 sub. 22 (catasto fabbricati), sezione urbana 621, categoria C/6, classe 1, consistenza 17 mq, rendita 80,15 Euro, indirizzo catastale: VIA POZZO N. 42, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - C.C. 621 particella edificiale 116/1 foglio 38 P.M. 7 partita tavolare 6237/II, indirizzo catastale: VIA POZZO N.42, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1999.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, 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 scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista aerea_01



Vista aerea_02

- SERVIZI
- municipio
 - negozi al dettaglio
 - farmacie
 - polizia
 - spazi verde



- COLLEGAMENTI
- autobus distante 70 m



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Come precedentemente accennato la P.M.7 si compone di:
 1 Appartamento al piano sottotetto con cantina - Sub. 9 di 147 mq catastali
 1 Box auto al piano terra - Sub. 22 - 17 mq catastali
 1 Box auto al piano terra - Sub. 23 - 19 mq catastali
 1 Garage al piano interrato - Sub. 25 - 136 mq catastali
 Il box auto situato al piano terra P.M.7 - Sub. 22, si trova all'interno del cortile pertinenziale al fabbricato e posto in adiacenza al confine con l'Hotel. Si tratta di una piccola costruzione in legno con copertura a falde e rivestimento in tegole. All'interno 2 posti auto (Sub-22 e 23) con ingresso unico privo di chiusura. L'accesso avviene dall'interno del cortile.

Identificazione tavolare
 Ped. 116/1 - P.T. 6237/II C.C. Caldaro
 Consistenza come risultante dal foglio A1 della partita tavolare.
 Particella: Ped. 116/1 - Qualità: Edificio - Classe 0 - Superficie 882 m2 - R.Domenicale - Euro - R.Agrario - Euro
 Consistenza come risultante dal foglio A2 della partita tavolare.
 P.M. 7, piano tetto: 2 camere, soggiorno, camera con balcone, cucina, veranda, terrazza, bagno, atrio, pianerottolo; piano interrato: cantina, garage, 2 bocche da lupo;
 piano terra: 2 garage; al tetto: 3 abbaini;
Identificazione catastale:
 C.C. 621 (Caldaro); Particella Edificiale 116/1; Sub. 22; PM. 7; Cat C/6; classe 1; Superficie 17 m2; Rendita € 80,15



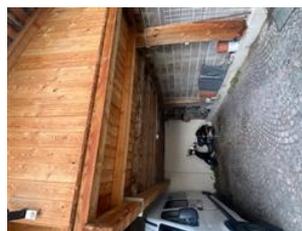
Box auto al piano terra - Sub 22



Accesso al Box auto al piano terra - Sub 22



Box auto al piano terra - Sub 22



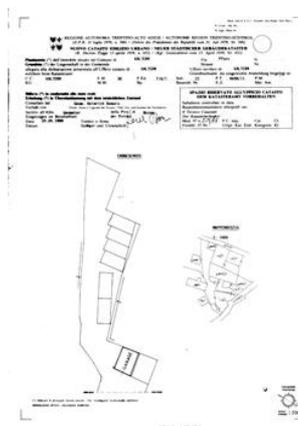
Box auto al piano terra - Sub 22

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box auto	17,00	x	100 %	=	17,00
Totale:	17,00				17,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Determinazione del valore di mercato – Posto auto scoperto

Il valore di mercato viene desunto dall'analisi del mercato immobiliare corrente e relativo a beni aventi simili caratteristiche e ricadenti nella seguente microzona catastale n.1 - Provincia di Bolzano - Comune di Caldaro s.s.v., Fascia/zona: Centrale/Zona centrale del capoluogo di Caldaro, codice zona B1, valore che trova peraltro piena conferma sia nella banca dati dell'Agenzia del territorio – OMI:

- valore OMI di riferimento, per box auto in condizioni normali min 1550 max 2.000 €/m2
- valore di mercato reale del bene stimato nello stato in cui si trova di 1770 €/m2

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $17,00 \times 1.770,00 = 30.090,00$

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 30.090,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 30.090,00

BENI IN CALDARO STRADA DEL VINO VIA POZZO 42

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO C

box singolo a CALDARO STRADA DEL VINO VIA POZZO 42, della superficie commerciale di **19,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

QUOTA INTERA (1/1) – DI UN APPARTAMENTO A CALDARO S.S.V. CON CANTINA E N.2 BOX AUTO ED UN GARAGE

Appartamento al piano sottotetto di 147 m2 con cantina, n.2 box auto ed un ampio garage a Caldaro S.S.V. (Bz) – Via Pozzo n.42.

Tipologia ed ubicazione.

Oggetto della presente è un box auto situato al piano terra, all'interno di un cortile facente parte di un edificio residenziale costituito da n.7 appartamenti, nel Comune di Caldaro Sulla Strada del Vino (Bz), in via Pozzo n. 42. Il lotto comprende un'unità abitativa, una cantina e n.2 posti auto scoperti al piano terra.

Il bene si trova all'estremità ovest del Comune di Caldaro, in zona di centro storico.

Località e inquadramento della zona

Caldaro sulla Strada del Vino è un comune altoatesino situato a circa 15 km di distanza dal capoluogo provinciale di Bolzano. Il comune si trova nell'Oltradige ed è interposto tra i comuni di Appiano a Nord e Termeno sulla Strada del Vino a Sud, si colloca ai piedi della Mendola accanto al bosco di Monticolo. Nel territorio comunale si trova il lago di Caldaro, meta turistica molto ambita soprattutto nei mesi primaverili ed estivi. Il lago, grazie alla sua ventosità è frequentato da sportivi praticanti la vela ed il Windsurf. Il lago è lo specchio d'acqua più esteso dell'Alto Adige e raggiunge una profondità massima di 6 metri. Il Comune di Caldaro si colloca, dal punto di vista economico, tra i principali produttori di vino dell'Alto Adige, ad esso si lega un consistente flusso turistico.

Descrizione generale del complesso immobiliare

L'edificio ospitante gli immobili oggetto della presente stima, si trova in via Pozzo al civico n.42 nel Comune di Caldaro sulla Strada del Vino, a poche decine di metri dalla Chiesetta di S. Rocco.

L'edificio si compone di 4 piani di cui 3 fuori terra ed un piano interrato (seminterrato).

Il fabbricato è relativamente recente ed è stato oggetto di un importante intervento edilizio di demo-ricostruzione con risanamento di una preesistenza, il cui certificato di agibilità è stato rilasciato dal Comune di Caldaro in data 23/09/1999.

Via Pozzo è situata all'estremità Ovest del centro storico del paese di Caldaro, ai piedi della Mendola, nelle immediate vicinanze della frazione di Villa di Mezzo.

Il tratto della via ove si colloca l'accesso al fabbricato si distingue per la presenza di n.3 edifici posti in adiacenza tra loro a Monte l'hotel "Genusshotel Das Badl", al centro un edificio residenziale caratterizzato da un'ampia arcata per l'accesso al cortile interno (pertinenziale al fabbricato oggetto di stima), a valle la Ped. 116/1.

L'accesso al civico n. 42 è garantito da 3 distinti lati dell'edificio. A Nord-Est all'imbocco della via Pozzo dalla via Pfuss, è presente la rampa di ingresso ai garages e ai posti auto interrati; sul lato Nord da un'ampia arcata si può raggiungere il cortile interno e l'ingresso condominiale. All'interno del cortile sono presenti 7 posti auto scoperti e n.2 box auto, tutti facenti parte del compendio immobiliare oggetto della presente stima. Il cortile si estende lungo l'intero lato Sud del lotto, con collegamento al tratto ovest della via Pozzo dove si trova il 3 ed ultimo ingresso.

Si accede al civico 42, percorrendo un breve porticato ed entrando dal portoncino in legno massiccio, con specchiature laterali dotato di elettroserratura.

L'edificio è realizzato con struttura portante in c.a. e tamponamenti in laterizio, il tetto è a falde con struttura portante in legno e rivestimento in tegole.

Le facciate sono rifinite ad intonaco e tinteggiate di colore bianco, serramenti esterni in legno con sistemi oscuranti a persiane di legno. Il vano scale pavimentato in pietra naturale (granito) di colore scuro, come il parapetto interamente realizzato in ferro lavorato, verniciato di colore nero con piccoli inserti di colore oro.

Esternamente l'edificio si presenta in buono stato conservativo, si rileva che lungo il lato stradale (lato Nord) per un'altezza di ca. 50 cm, la base del fabbricato mancante di una zoccolatura di rivestimento, presenta una colorazione più scura della facciata, dovuta alla prolungata esposizione della muratura agli agenti atmosferici. Non si rilevano rigonfiamenti o distacchi importanti di intonaco.

Le tubazioni del gas metano in facciata, sono da riverniciare in quanto lo smalto impiegato si presuppone non fosse idoneo alla tipologia del supporto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 116/1 sub. 23 (catasto fabbricati), sezione urbana 621, categoria C/6, classe 1, consistenza 19 mq, rendita 90,17 Euro, indirizzo catastale: VIA POZZO N. 42, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 621 particella edificiale 116/1 foglio 38 P.M. 7 partita tavolare 6237/II, indirizzo catastale: VIA POZZO N.42, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1999.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, 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 scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista aerea_01



Vista aerea_02

SERVIZI

- municipio
- negozi al dettaglio
- farmacie
- polizia
- spazi verde



COLLEGAMENTI

autobus distante 70 m



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

- Come precedentemente accennato la P.M.7 si compone di:
- 1 Appartamento al piano sottotetto con cantina - Sub. 9 di 147 mq catastali
- 1 Box auto al piano terra - Sub. 22 - 17 mq catastali
- 1 Box auto al piano terra - Sub. 23 - 19 mq catastali
- 1 Garage al piano interrato - Sub. 25 - 136 mq catastali

Il box auto situato al piano terra P.M.7 - Sub. 23, si trova all'interno del cortile pertinenziale al fabbricato e posto in adiacenza al confine con l'Hotel. Si tratta di una piccola costruzione in legno con copertura a falde e rivestimento in tegole. All'interno 2 posti auto (Sub-22 e 23) con ingresso unico privo di chiusura. L'accesso avviene dall'interno del cortile.

Identificazione tavolare

Ped. 116/1 - P.T. 6237/II C.C. Caldaro

Consistenza come risultante dal foglio A1 della partita tavolare.

Particella: Ped. 116/1 - Qualità: Edificio - Classe 0 - Superficie 882 m2 - R.Domenicale - Euro - R.Agrario - Euro

Consistenza come risultante dal foglio A2 della partita tavolare.

P.M. 7, piano tetto: 2 camere, soggiorno, camera con balcone, cucina, veranda, terrazza, bagno, atrio, pianerottolo; piano interrato: cantina, garage, 2 bocche da lupo; piano terra: 2 garage; al tetto: 3 abbaini;

Identificazione catastale:

C.C. 621 (Caldaro); Particella Edificiale 116/1; Sub. 23; PM. 7; Cat C/6; classe 1; Superficie 19 m2; Rendita € 90,17



Box auto al piano terra - Sub 23



Box auto al piano terra - Sub 23



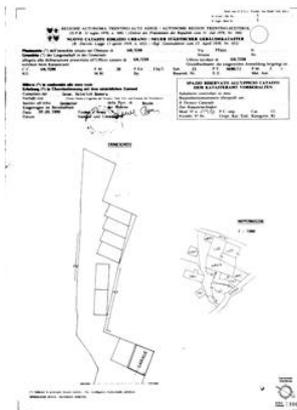
Accesso al Box auto al piano terra - Sub 23

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box auto	19,00	x	100 %	=	19,00
Totale:	19,00				19,00



Box auto al piano terra - Sub. 23

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Determinazione del valore di mercato – Posto auto scoperto

Il valore di mercato viene desunto dall'analisi del mercato immobiliare corrente e relativo a beni aventi simili caratteristiche e ricadenti nella seguente microzona catastale n.1 - Provincia di Bolzano - Comune di Caldaro s.s.v., Fascia/zona: Centrale/Zona centrale del capoluogo di Caldaro, codice zona B1, valore che trova peraltro piena conferma sia nella banca dati dell'Agenzia del territorio – OMI:

- valore OMI di riferimento, per box auto in condizioni normali min 1550 max 2.000 €/m2

- valore di mercato reale del bene stimato nello stato in cui si trova di 1770 €/m2

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $19,00 \times 1.770,00 = 33.630,00$

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 33.630,00

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

€. 33.630,00

BENI IN CALDARO STRADA DEL VINO VIA POZZO 42

GARAGE

DI CUI AL PUNTO D

garage a CALDARO STRADA DEL VINO VIA POZZO 42, della superficie commerciale di 136,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

QUOTA INTERA (1/1) – DI UN APPARTAMENTO A CALDARO S.S.V. CON CANTINA E N.2 BOX AUTO ED UN GARAGE

Appartamento al piano sottotetto di 147 m2 con cantina, n.2 box auto ed un ampio garage a Caldaro S.S.V. (Bz) – Via Pozzo n.42.

Tipologia ed ubicazione.

Oggetto della presente è un ampio garage di 136 mq, al piano interrato, facente parte di un edificio residenziale costituito da n.7 appartamenti, nel Comune di Caldaro Sulla Strada del Vino (Bz), in via Pozzo n. 42. Il lotto comprende un'unità abitativa, una cantina, n.2 box auto al piano terra ed il sopraccitato garage. Il bene si trova all'estremità ovest del Comune di Caldaro, in zona di centro storico.

Località e inquadramento della zona

Caldaro sulla Strada del Vino è un comune altoatesino situato a circa 15 km di distanza dal capoluogo provinciale di Bolzano. Il comune si trova nell'Oltradige ed è interposto tra i comuni di Appiano a Nord e Termeno sulla Strada del Vino a Sud, si colloca ai piedi della Mendola accanto al bosco di Monticolo. Nel territorio comunale si trova il lago di Caldaro, meta turistica molto ambita soprattutto nei mesi primaverili ed estivi. Il lago, grazie alla sua ventosità è frequentato da sportivi praticanti la vela ed il Windsurf. Il lago è lo specchio d'acqua più esteso dell'Alto Adige e raggiunge una profondità massima di 6 metri. Il Comune di Caldaro si colloca, dal punto di vista economico, tra i principali produttori di vino dell'Alto Adige, ad esso si lega un consistente flusso turistico.

Descrizione generale del complesso immobiliare

L'edificio ospitante gli immobili oggetto della presente stima, si trova in via Pozzo al civico n.42 nel Comune di Caldaro sulla Strada del Vino, a poche decine di metri dalla Chiesa di S. Rocco.

L'edificio si compone di 4 piani di cui 3 fuori terra ed un piano interrato (seminterrato).

Il fabbricato è relativamente recente ed è stato oggetto di un importante intervento edilizio di demo-ricostruzione con risanamento di una preesistenza, il cui certificato di agibilità è stato rilasciato dal Comune di Caldaro in data 23/09/1999.

Via Pozzo è situata all'estremità Ovest del centro storico del paese di Caldaro, ai piedi della Mendola, nelle immediate vicinanze della frazione di Villa di Mezzo.

Il tratto della via ove si colloca l'accesso al fabbricato si distingue per la presenza di n.3 edifici posti in adiacenza tra loro a Monte l'hotel "Genusshotel Das Badl", al centro un edificio residenziale caratterizzato da un'ampia arcata per l'accesso al cortile interno (pertinenziale al fabbricato oggetto di stima), a valle la Ped. 116/1.

L'accesso al civico n. 42 è garantito da 3 distinti lati dell'edificio. A Nord-Est all'imbocco della via Pozzo dalla via Pfuss, è presente la rampa di ingresso ai garages e ai posti auto interrati; sul lato Nord da un'ampia arcata si può raggiungere il cortile interno e l'ingresso condominiale. All'interno del cortile sono presenti 7 posti auto scoperti e n.2 box auto, tutti facenti parte del compendio immobiliare oggetto della presente stima. Il cortile si estende lungo l'intero lato Sud del lotto, con collegamento al tratto ovest della via Pozzo dove si trova il 3 ed ultimo ingresso.

Si accede al civico 42, percorrendo un breve portico ed entrando dal portoncino in legno massiccio, con specchiature laterali dotato di elettroserratura.

L'edificio è realizzato con struttura portante in c.a. e tamponamenti in laterizio, il tetto è a falde con struttura portante in legno e rivestimento in tegole. Le facciate sono rifinite ad intonaco e tinteggiate di colore bianco, serramenti esterni in legno con sistemi oscuranti a persiane di legno. Il vano scale pavimentato in pietra naturale (granito) di colore scuro, come il parapetto interamente realizzato in ferro lavorato, verniciato di colore nero con piccoli inserti di colore oro.

Esternamente l'edificio si presenta in buono stato conservativo, si rileva che lungo il lato stradale (lato Nord) per un'altezza di ca. 50 cm, la base del fabbricato mancante di una zoccolatura di rivestimento, presenta una colorazione più scura della facciata, dovuta alla prolungata esposizione della muratura agli agenti atmosferici. Non si rilevano rigonfiamenti o distacchi importanti di intonaco.

Le tubazioni del gas metano in facciata, sono da riverniciare in quanto lo smalto impiegato si presuppone non fosse idoneo alla tipologia del supporto.

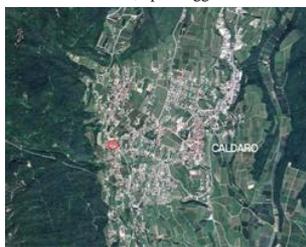
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2.70m. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 116/1 sub. 25 (catasto fabbricati), sezione urbana 621, categoria C/6, classe 1, consistenza 136 mq, rendita 596,15 Euro, indirizzo catastale: VIA POZZO N. 42, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 621 particella edificiale 116/1 foglio 38 P.M. 7 partita tavolare 6237/II, indirizzo catastale: VIA POZZO N.42, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1999.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, 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 scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista aerea_01



Vista aerea_02

SERVIZI

- municipio
- negozi al dettaglio
- farmacie
- polizia
- spazi verde

- ottimo ★★★★★
- buono ★★★★★
- buono ★★★★★
- ottimo ★★★★★
- eccellente ★★★★★

COLLEGAMENTI

- autobus distante 70 m

- eccellente ★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Come precedentemente accennato la P.M.7 si compone di:
 1 Appartamento al piano sottotetto con cantina - Sub. 9 di 147 mq catastali
 1 Box auto al piano terra - Sub. 22 – 17 mq catastali
 1 Box auto al piano terra - Sub. 23 – 19 mq catastali
 1 Garage al piano interrato - Sub. 25 - 136 mq catastali

Oggetto della presente è un ampio garage di 136 mq, al piano interrato, posto in continuità al piano garage/cantina posto sotto al fabbricato principale. Trattasi di ambiente unico con accesso situato al centro dei posti auto rispettivamente P.m. 2 e 4, e munito di portone sezionale in alluminio. Il garage è stato realizzato in epoca successiva alla costruzione del fabbricato (agibilità 2007). La pavimentazione in battuto di cemento è in continuità con il restante piano interrato destinato a garage/cantine.

Identificazione tavolare

Ped. 116/1 - P.T. 6237/II C.C. Caldaro

Consistenza come risultante dal foglio A1 della partita tavolare.

Particella: Ped. 116/1 - Qualità: Edificio - Classe 0 - Superficie 882 m2 - R.Domenicale - Euro - R.Agrario - Euro

Consistenza come risultante dal foglio A2 della partita tavolare.

P.M. 7, piano tetto: 2 camere, soggiorno, camera con balcone, cucina, veranda, terrazza, bagno, atrio, pianerottolo; piano interrato: cantina, garage, 2 bocche da lupo;

piano terra: 2 garage; al tetto: 3 abbaini;

Identificazione catastale:

C.C. 621 (Caldaro); Particella Edificiale 116/1; Sub. 25; PM. 7; Cat C/6; classe 1; Superficie 136 m2; Rendita € 596,15



Accesso garage

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
gargae	136,00	x	100 %	=	136,00
Totale:	136,00				136,00



Planimetria catastale - Sub. 25

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Determinazione del valore di mercato – Garage

Il valore di mercato viene desunto dall'analisi del mercato immobiliare corrente e relativo a beni aventi simili caratteristiche e ricadenti nella seguente microzona catastale n.1 - Provincia di Bolzano - Comune di Caldaro s.s.v., Fascia/zona: Centrale/Zona centrale del capoluogo di Caldaro, codice zona B1, valore che trova peraltro piena conferma sia nella banca dati dell'Agenzia del territorio – OMI

- valore OMI di riferimento, per posti auto coperti in condizioni normali min 1.100 max 1.600 €/m2

- coefficiente di adeguamento al valore minimo per il limite dello spazio di manovra interno in relazione agli autoveicoli parcheggiati = 0.72

- valore di mercato reale del bene stimato nello stato in cui si trova di $1.100 \times 0.72 = 794 \text{ €/m}^2$

Tale valore trova ulteriore riscontro dai dati riportati dalla Guida Casa Abitare Alto Adige, che riporta per la sopracitata zona, valori per garage singolo min. € 27.000 e max € 35.000.

Considerando la conformazione del garage e la possibilità di realizzare al proprio interno n.4 posti auto, l'importo minimo riportato corrisponde ai valori stimati.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 136,00 x 794,00 = **107.984,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 107.984,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 107.984,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di stima

Il valore di mercato viene desunto dall'analisi del mercato immobiliare corrente e relativo a beni aventi simili caratteristiche e ricadenti nella seguente microzona catastale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Caldaro, ufficio del registro di Bolzano, ufficio tecnico di Comune di Caldaro ssv, agenzie: Guida Casa Abitare - Alto adige, osservatori del mercato immobiliare OMI - Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Ufficio del Libro Fondiario di Caldaro

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	147,00	0,00	468.195,00	468.195,00
B	box singolo	17,00	0,00	30.090,00	30.090,00
C	box singolo	19,00	0,00	33.630,00	33.630,00
D	garage	136,00	0,00	107.984,00	107.984,00
				639.899,00 €	639.899,00 €

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: **€ 639.899,00**

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: **€ 63.989,90**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 575.909,10**

data 13/02/2025

il tecnico incaricato
Arch. Valentino Andriolo