



TRIBUNALE ORDINARIO - BOLZANO - BOZEN

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

47/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
PSP STP GMBH, LUTZ TEAM VGMBH

DEBITORE:
GREGOR WEISSENSTEINER

GIUDICE:
Dott. Massimiliano Segarizzi

CUSTODE:
Avv. Rainer Graf

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/03/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ing. Matteo Gentilini

CF:GNTMTT82T22A952E
con studio in BOLZANO (BZ) Via Mayr Nusser, 58
telefono: 3408037702
fax: 04711880465
email: ing@matteogentilini.it
PEC: matteogentilini@cert.ingbz.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BOLZANO - BOZEN - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
47/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A deposito artigianale a VERANO Via Verano 82, della superficie commerciale di **180,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (GREGOR WEISSENSTEINER)

Capannone ad uso produttivo sito nella piccola zona artigianale sulla SP 98 immediatamente a valle del campo sportivo di Verano. L'edificio ha accesso carrabile dalla traversa della strada provinciale, ha una superficie lorda di 114.6 metri quadri al piano terra e di 45.5 metri quadri al piano sottotetto. Al netto del volume realizzato senza autorizzazione ad ovest e della tettoia a sud.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e primo, ha un'altezza interna di 3.70 m. Identificazione catastale:

- foglio 12, indirizzo catastale: HANDWERKERZONE DORF N. 9 PIANI: T-1 VERANO

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1989.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	180,30 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 140.550,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 134.000,00
Data di conclusione della relazione:	25/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Josef Reiterer con contratto di affitto tipo annuale, stipulato il 01/01/2024, con scadenza il 30/09/2025, registrato il 30/01/2024 a Bolzano ai nn. 24013013261456840 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 500 euro anticipati al mese.

Il contratto di locazione è stato sottoscritto e registrato (30.01.2024) prima dell'iscrizione del primo pignoramento 21.05.2024 (al libro fondiario è iscritto anche un pignoramento dd. 02.11.2020 che risulta oggetto di una precedente procedura). Il contratto iniziale termivava a fine settembre 2024 ed è



successivamente stato prolungato di un anno con scadenza in data 30.09.2025.

Considerato il valore di stima di circa 140'000 Euro, ed il canone di 4'500 Euro/anno, si ottiene un tasso di rendita del 3,21 % annuo. Tale valore è al limite inferiore della congruità.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si evidenziano ulteriori ipoteche ed atti di pignoramento, per i quali si rimanda all'allegato estratto dal libro fondiario. Tali gravami saranno cancellati a carico della procedura e l'immobile verrà trasferito libero da ipoteche.

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:*

Conduttura d'acqua, stipulata il 02/10/1905 , intavolato il 02/10/1905 a Merano G.N. 980/6, a favore di confinanti, contro P.Ed. 251, derivante da Presenza antecedente la realizzazione del fabbricato.

vincolo ad uso impianto produttivo ai sensi dell' art. 35 della L.P. 20.8.1972, n. 15, intavolato il 13/02/1989 a Merano G.N. 617/2, contro P.Ed. 251, derivante da Legge urbanistica

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

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

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

L'immobile non ricade all'interno di un condominio. Ha riscaldamento e acqua autonomi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Gregor Weissensteiner per la quota di 1/1, in forza di contratto, con atto stipulato il 20/12/2018, intavolato il 28/12/2018 a Merano G.N. 8967/1

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

è presente il piano di attuazione con cui è stato costruito l'edificio catastalmente identificato dalla P.Ed. 251, rivolta a sud e oggetto di stima, e dalla P.Ed. 250, rivolta verso nord e non oggetto di stima.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 293 e successive varianti, intestata a Innerhofer Josef OHG, per lavori di Realizzazione di un capannone con magazzino, rilasciata il 11/01/1988 con il n. 293 di protocollo, agibilità del 18/08/1994 con il n. 09/94 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano urbanistico comunale vigente, in forza di delibera Decreto n. 18976 del 09.10.2020 - Armonizzazione, l'immobile ricade in zona Zona per insediamenti produttivi D1. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Questa zona comprende le aree destinate ad in-sediamenti produttivi.

Per questa zona deve essere redatto un piano di attuazione.

In assenza del piano di attuazione valgono i seguenti indici:

2. rapporto massimo di copertura: 60%
3. altezza massima: 7,5 m o maggiore per necessità di esercizio
4. distanza minima dal confine: 5 m
5. distanza minima tra gli edifici: 10 m.
6. almeno il 10% della superficie del lotto é da sistemare a verde.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Sono presenti dei manufatti non autorizzati. Nella fattispecie la tettoia a sud, che arriva fino al confine del lotto, per la quale sarebbe necessario l'assenso del vicino (servitù intavolata) e la variante al piano di attuazione. Ed il volume ad ovest, per il quale oltre a quanto previsto per la tettoia vanno verificate cubatura residua sul lotto (sembrerebbe 332 metri cubi ammissibili e 1327 metri cubi realizzati) e superficie verde.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sui luoghi è presente una tettoia a sud del corpo fabbrica ed un volume chiuso ad ovest del corpo fabbrica, entrambi non autorizzati.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rimozione delle tettoie e delle pareti esterne ad ovest.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:



- Rimozione: €7.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Demolizione dei manufatti non autorizzati.
Questa situazione è riferita solamente a Spazi aggiuntivi



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Oltre alla presenza tettoia e spazio chiuso ad ovest, la scala interna è riferita alla posizione del primo progetto presentato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale: €750,00
- Sanzione per ritardata presentazione: €200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi.

Tempi legati ai tempi di rimozione e alla presentazione della pratica di variazione catastale.



Planimetria catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN VERANO VIA VERANO 82

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito artigianale a VERANO Via Verano 82, della superficie commerciale di **180,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (GREGOR WEISSENSTEINER)

Capannone ad uso produttivo sito nella piccola zona artigianale sulla SP 98 immediatamente a valle



del campo sportivo di Verano. L'edificio ha accesso carrabile dalla traversa della strada provinciale, ha una superficie lorda di 114.6 metri quadri al piano terra e di 45.5 metri quadri al piano sottotetto. Al netto del volume realizzato senza autorizzazione ad ovest e della tettoia a sud.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e primo, ha un'altezza interna di 3.70 m. Identificazione catastale:

- foglio 12, indirizzo catastale: HANDWERKERZONE DORF N. 9 PIANI: T-1 VERANO

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1989.



Tettoia esterna a sud (non autorizzata)



WC



Sottotetto



Magazzino lato ovest



Spazio coperto ad ovest (non autorizzato)



Magazzino lato est con portone d'accesso.

DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona periferica in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Abitato di Verano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

centro sportivo
spazi verde



COLLEGAMENTI

autobus distante di fronte alla fermata del Campo sportivo.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il capannone è utilizzato dal conduttore come ricovero di mezzi e di materiale vario.
 Il riscaldamento è ad aerotermini alimentati a gas, l'acqua calda nel bagno di servizio è prodotta con un bollitore elettrico.
 La struttura portante è in blocchi di laterizio ed il tetto, così come il soppalco e la scala sono in legno.
 Gli infissi sono in legno a doppio vetro ed il portone d'ingresso è metallico con rivestimento in legno.
 Il magazzino è pavimentato in calcestruzzo e per metà è ricoperto di piastrelle di colore rosso.
 I rivestimenti a parete e pavimento del bagno sono bianchi, è presente un lavabo ed un WC con cassetta esterna e scarico a pavimento.
 L'impianto elettrico è stato mantenuto dal locatario. Non sono presenti altri impianti (citofono, montacarichi, allarme, aria compressa, etc etc)

CONSISTENZA:

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



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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Magazzino PT	115,00	x	100 %	=	115,00
Magazzino 1P	45,00	x	100 %	=	45,00
Cortile	203,00	x	10 %	=	20,30
Totale:	363,00				180,30



Superficie esterna lorda - Piano terra



Superficie esterna lorda - Piano primo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dati i valori dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia delle entrate, che per la zona residuale agricola, indica un valore per magazzini in stato conservativo normale - ottimo compreso tra i 650 ed i 950 E/m², dati i valori degli annunci immobiliari attuali per un'area più vasta, ma debitamente paragonabile, individuabili in 990 E/m² (al netto degli appartamenti di servizio) per paragonabili standard posizionati ad Avelengo, date le informazioni perse dagli operatori del settore immobiliare e dalla banca dati del borsino immobiliare (570 E/m²) si ritiene che il valore medio di riferimento per la zona possa essere preso pari ad 825 E/m².

Data la posizione, con collegamento più sfavorevole alla rete provinciale provinciale, rispetto ai beni presenti sul mercato. Data la dimensione contenuta, che non consente un utilizzo flessibile degli spazi, ma rende appetibile il bene anche per un mercato di artigiani e privati, si ritiene di correggere il valore unitario di stima a 825 E/m².

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 180,30 x 825,00 = **148.747,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 148.747,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 148.747,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima che si è ritenuto maggiormente opportuno adottare è quello sintetico comparativo, che individua i valori unitari espressi dal mercato locale, riferiti ad analoghi beni



oggetto di scambi e compravendita, nel periodo attuale. Va segnalato che il bene immobile oggetto di stima si colloca in un segmento di mercato particolare per cui non ci sono beni comparabili in numero

sufficientemente alto da garantire una buona base statistica. Ad oggi sul territorio di Verano non ci sono immobili produttivi sul mercato della compravendita. Tuttavia vi sono due immobili paragonabili ad Avelengo, che è un mercato simile, ma con caratteristiche di accessibilità al fondovalle che lo rendono più attraente.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Merano, ufficio tecnico di Verano, agenzie: Merano, Bolzano e Burgraviato., osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Borsino immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	deposito artigianale	180,30	0,00	148.747,50	148.747,50
				148.747,50 €	148.747,50 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Mancanza di attestato di prestazione energetica	-500,00
arrotondamento	252,50
	247,50 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene non è divisibile traendone vantaggi per la vendita.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.950,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 140.550,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€. 7.027,50**



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:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. -477,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 134.000,00

data 25/03/2025

il tecnico incaricato
ing. Matteo Gentilini

