



TRIBUNALE ORDINARIO - BOLZANO - BOZEN

PROCEDURE CONCURSUALI

33/2025

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Thomas Fleischmann

CUSTODE:

Avv. Nicolò Gallina

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/01/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Ing. Matteo Gentilini

CF:GNTMT82T22A952E

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 - PROCEDURE CONCORSUALI
FALLIMENTARE 33/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **ufficio** a SAN MARTINO IN PASSIRIA Zona Produttiva Lahne 9/i, della superficie commerciale di **135,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di stima è un ufficio sito in un complesso artigianale a nord dell'abitato di San Martino in Passiria. L'edificio è stato realizzato nel 2002-2003.

La volumetria dell'unità immobiliare risulta essere tra quella autorizzata come "Terziaria".

L'ufficio è sito al secondo piano, ha una superficie interna lorda di 123 m2 ed è suddiviso internamente in una zona accoglienza, tre uffici di cui uno interno non finestrato, un openspace ed uno di testa finestrato su due lati.

I servizi igienici sono esteni all'unità immobiliare e comuni per l'intero fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 7, ha un'altezza interna di 2,85. Identificazione catastale:

- particella 1284 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana II, partita 1060, zona censuaria -, categoria A/10, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 1.420,26 Euro, indirizzo catastale: zona artigianale Lahne, 9, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2002.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	135,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 240.525,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 230.000,00
Data di conclusione della relazione:	19/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

L'immobile è un ufficio, sede amministrativa della ditta che commercializza attrezzature sportive per

palestre e allestimenti per pachi giochi e aree avvenuta.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 06/05/2015 G.N. 3071/1 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto.

Importo ipoteca: 350000

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 06/05/2015 G.N. 3071/3 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto.

Importo ipoteca: 100000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: *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:	€. 870,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.100,00
Millesimi condominiali:	84.229

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'immobile è nella proprietà della società dal maggio 2015.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **46/2002** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un edificio aziendale sui lotti 8 e 9 nella zona :d'espansione per insediamenti produttivi „Lahn II", rilasciata il 23/07/2002, agibilità del 20/05/2005.

Variante 1 CE 52/2003 dd. 03.09.2003 e Variante 2 CE78/2004 dd. 19.10.2004

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano urbanistico comunale vigente, in forza di delibera Decreto n. 2412 del 12.02.2020 - Armonizzazione, l'immobile ricade in zona Zona produttiva 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.

Vale il seguente indice:

1. densità edilizia massima: 5,4 m³/m²

In assenza del piano di attuazione valgono inoltre i seguenti indici:

2. rapporto massimo di copertura: 60 %

3. altezza massima degli edifici: 9 m

4. distanza minima dal confine: 5 m

5. distanza minima tra gli edifici: 10 m

6. rapporto massimo di superficie impermeabile: 80%

7. almeno il 10% della superficie del lotto è da si-stemare a verde.

8. Il numero dei parcheggi deve essere determinato in proporzioni al numero degli addetti ed in relazione alle esigenze particolari dell'azienda. Eventuali prescrizioni particolari possono essere stabiliti con lo stesso piano di attuazione.

PZP - Piano zone pericoli vigente l'immobile ricade in zona Pericolo idraulico - Livello di Pericolosità H3 - Elevato. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Per la zona in cui è individuato il livello di pericolosità BLU H3 Elevato sono possibili problemi per l'incolumità delle persone solo all'esterno degli edifici. Sono possibili danni funzionali agli edifici, ma non la loro immediata distruzione se progettati secondo le normative vigenti. Sono possibili danni alle infrastrutture con conseguente inagibilità delle stesse, l'interruzione delle attività socio-economiche e danni rilevanti al patrimonio ambientale.

Attività edilizia consentita:

Sono ammessi la demolicostruzione, l'ampliamento e, in alcune situazioni, la realizzazione di edifici. É ammessa la realizzazione di infrastrutture, e, in assenza di soluzioni alternative, l'individuazione di zone edificabili (DPP n.23/ 2019, art. 5); per tutti questi interventi é sempre richiesta la **Verifica di compatibilità idrogeologica**.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

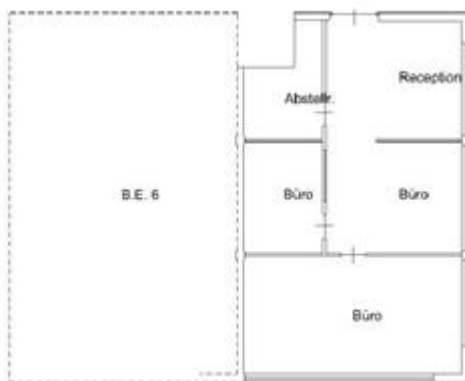
Lo stato di fatto vede l'unità immobiliare suddivisa internamente. La situazione catastale è conforme allo stato di fatto, variazione planimetria dd. 20.04.2015, tuttavia non risulta presente una pratica presso il Comune di San Martino in Passiria per l'autorizzazione di tali modifiche.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.



2. OBERGESCHOSS H=2.85

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è stata presentata una pratica per la realizzazione delle tramezzature interne.

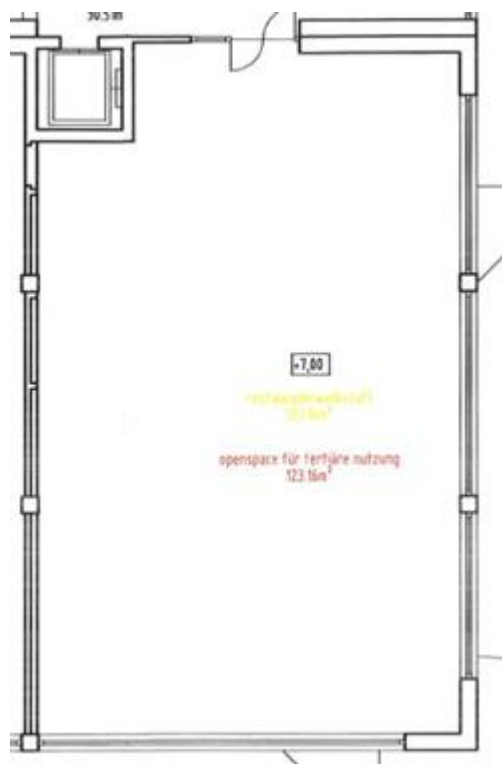
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sanatoria per modifiche interne.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia di sanatoria.: €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SAN MARTINO IN PASSIRIA ZONA PRODUTTIVA LAHNE 9/I

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a SAN MARTINO IN PASSIRIA Zona Produttiva Lahne 9/i, della superficie commerciale di **135,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di stima è un ufficio sito in un complesso artigianale a nord dell'abitato di San Martino in Passiria. L'edificio è stato realizzato nel 2002-2003.

La volumetria dell'unità immobiliare risulta essere tra quella autorizzata come "Terziaria".

L'ufficio è sito al secondo piano, ha una superficie interna lorda di 123 m2 ed è suddiviso internamente in una zona accoglienza, tre uffici di cui uno interno non finestrato, un openspace ed uno di testa finestrato su due lati.

I servizi igienici sono esteni all'unità immobiliare e comuni per l'intero fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 7, ha un'altezza interna di 2,85. Identificazione catastale:

- particella 1284 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana II, partita 1060, zona censuaria -, categoria A/10, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 1.420,26 Euro, indirizzo catastale: zona artigianale Lahne, 9, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2002.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Un'ora aeroporto di Bolzano, al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

due ore Verona. ottimo ★☆☆☆☆☆☆☆☆☆

autobus distante Linea provinciale con fermata Handwerkzone Lahne ottimo ★☆☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: ottimo ★☆☆☆☆☆☆☆☆☆
 panoramicità: ottimo ★☆☆☆☆☆☆☆☆☆
 livello di piano: ottimo ★☆☆☆☆☆☆☆☆☆
 stato di manutenzione: buono ★☆☆☆☆☆☆☆☆☆
 luminosità: ottimo ★☆☆☆☆☆☆☆☆☆
 qualità degli impianti: ottimo ★☆☆☆☆☆☆☆☆☆
 qualità dei servizi: ottimo ★☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione, ha una distribuzione interna ben realizzata,

che consente di avere un'abbondante illuminazione naturale.

Gli impianti si presentano in buono stato di manutenzione, anche non è stato possibile verificare la manutenzione della caldaia autonoma. Le porte interne e quella d'ingresso sul vano scala comune sono di buona qualità, in legno massello con venature a vista. I battenti richiamano l'essenza delle porte e delle finestre.

Le finestre sono a vetrocamera con telaio in legno, verniciato trasparente sul lato interno e bianco sul lato esterno.

Le pareti sono tinteggiate di bianco e con qualche parete colorata nell'ufficio più grande.

L'unità immobiliare non necessita di interventi di manutenzione, si consiglia una nuova verniciatura ai serramenti esterni.

Non è presente attestato di prestazione energetica.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: finestre realizzati in legno. finestre in legno doppio vetro.

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi interni: porte realizzati in legno massello. Produttore Rubner.

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

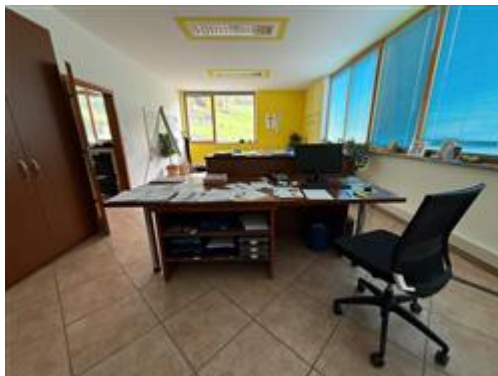
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica. Piastrelle quadrate sui toni del marrone posate a 45 gradi.

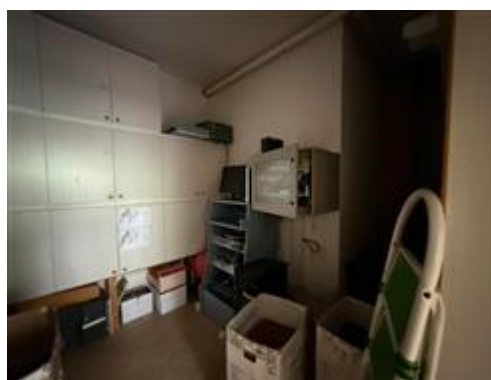
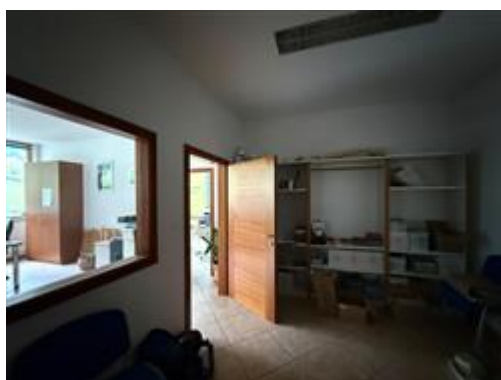
ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

gas: riscaldamento con alimentazione a metano. impianto di riscaldamento autonomo a pavimento con caldaia nel locale ripostiglio.

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆





CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Ufficio	135,00	x	100 %	=	135,00
Totale:	135,00				135,00



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 capannoni tipici in stato conservativo normale - ottimo compreso tra i 500 ed i 100 E/m², ed indica per la zona centrale valori per uffici in stato conservativo normale - ottimo compresi tra 1900 e 2800 E/m². Date le informazioni perse dagli operatori del settore immobiliare e dalla banca dati del borsino immobiliare (800 - 1050 E/m²) si ritiene che il valore medio di riferimento per la zona possa essere preso pari ad 1650 E/m².

Tale valore è valutato inferiore ai dati statistici relativi agli immobili terziari compravenduti nel centro di San Martino, in quanto la posizione è più periferica, in zona dotata di meno servizi e visibilità.

Rispetto al valore medio di zona si ritiene che l'oggetto immobiliare possa avere una correzione in aumento del 10% data dalla distribuzione interna, dall'illuminazione naturale e dalla gestione condominiale dei servizi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 135,00 x 1.815,00 = **245.025,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Redazione Attestato di prestazione energetica	-500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 244.525,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 244.525,00**

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 San Martino in Passiria non ci sono immobili produttivi / terziari sul mercato della compravendita. Si trova sul mercato un'attività artigianale con spazio commerciale al piano terra a San Leonardo in zona produttiva Passo, tuttavia questo immobile non è da considerarsi utile in quanto troppo differente come tipologia di segmento di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Merano, ufficio tecnico di San Martino in Passiria, agenzie: 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	ufficio	135,00	0,00	244.525,00	244.525,00
				244.525,00 €	244.525,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile è pressoché indivisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 240.525,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 12.026,25**

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: **€. -1.501,25**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 230.000,00**

data 19/01/2026

il tecnico incaricato
Ing. Matteo Gentilini