



**TRIBUNALE ORDINARIO –
BOLZANO - BOZEN**

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

27/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

VINSCHGER BAU SRL

DEBITORE:

████████████████████

GIUDICE:

DOTT. THOMAS FLEISCHMANN

CUSTODE:

AVV. CHRISTIAN UNTERWEGER

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

AGGIORNAMENTO

del 20/10/2025

TECNICO INCARICATO:

ARCH. LAURA PIFFER

CF: PFFLRA75H48F132L
con studio in BOLZANO (BZ) VIA HOFER 3
telefono: 3923377233
email: architetto.laurapiffer@gmail.com
PEC: laura.piffer@archiworldpec.it

La consulenza estimativa pertinente l'espropriazione immobiliare R.G.E. n 27/2027 è costituita, a seguito di aggiornamento di perizia, da complessivi 5 LOTTI a loro volta composti da più corpi.

- **LOTTO 1:** corpo A-B-C-D-E-F-G (1 appartamento, 2 box auto doppi, 2 cantine, quota di 1/7 di cantina, u.i.u afferenti beni accatastati in categoria catastale F50)
- **LOTTO 2:** corpo A-B (1 box auto doppio, u.i.u afferenti beni accatastati in categoria catastale F50)
- **LOTTO 3:** corpo A-B (1 cantina, u.i.u afferenti beni accatastati in categoria catastale F50)
- **LOTTO 4:** corpo A-B (1 box auto doppio, u.i.u afferenti beni accatastati in categoria catastale F50)
- **LOTTO 5:** corpo A-B (quota di 6/7 di cantina, u.i.u afferenti beni accatastati in categoria catastale F50)

PREMESSA

Alla sottoscritta ctu pare necessaria fare un'introduzione preliminare generale in riguardo ai beni oggetto dell'espropriazione immobiliare R.G.E. n 27/2027 al fine della miglior comprensione e lettura dell'elaborato peritale.

La presente relazione è una perizia di stima di aggiornamento disposta con ordinanza in data 06.02.2025 alla perizia di stima depositata in data 4.08.2024 ed ai rilievi in essa contenuti. Pertanto, viene redatto questo elaborato peritale comprensivo di allegati aggiornati.

Sulla scorta dello stato rilevato *in situ*, dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Silandro e dalle informazioni di cui si dirà di seguito, va evidenziato *in primis* che l'intervento edilizio *de quo* si trova a Vezzano, frazione ad est del Comune di Silandro, nella zona residenziale "C5" – Zona di espansione "Pichlacker" (soggetta a piano d'attuazione) del Comune medesimo (cfr. all. 01, 03), e si riferisce alla *costruzione di un condominio con 12 appartamenti, suddivisi in due corpi abitativi con garages interrati*. Come si evince dal frazionamento dell'area, dall'estratto di mappa (cfr. all. 02) e dettagliatamente dalle planimetrie pertinenti la suddivisione in porzioni materiali (cfr. all. 05), l'immobile si erge sulla p.ed. 283 c.c. Vezzano (839), di superficie pari a 948 mq, comprende appartamenti, cantine, giardini di proprietà esclusiva, parti di superfici di box auto che per essere considerate a tutti gli effetti unità immobiliari usufruibili per l'uso preposto, risultano graffate con altra superficie di u.i.u. della p.ed.280 >---< c.c. Vezzano;

le pp.ed. 283 e 280>----< c.c. Vezzano sono inoltre costituite da zone di transito, manovra, rampe, etc. costituite in u.i. non censibili che rientrano nelle categorie catastali F e **che tuttavia, tavolarmente, costituiscono delle autonome porzioni materiali** secondo il piano divisionale depositato e che sono intestate nel foglio B di ciascuna p.m. a singoli soggetti quali "proprietari pro tempore" di garages, cantine e appartamenti nei fabbricati eretti sulle predette pp.ed., precisamente trattasi delle pp.mm. 17, 27, 28 e 29 della p.ed. 280>----< c.c. Vezzano e delle pp.mm. 32, 36 e 37 pp.ed. 283 c.c. Vezzano. Tali u.i. possono assimilarsi a parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 c.c., indivisibili, il cui utilizzo è necessario e strumentale per l'uso ed il godimento dell'immobile e le cui quote intestate al debitore esecutato andranno necessariamente vendute insieme ai beni principali come l'appartamento, i garages e le cantine per evitare interclusioni e rendere fruibili in beni principali. **Quindi NON andranno offerte in vendita ai comproprietari delle predette pp.mm. e non saranno oggetto di divisione endoprocedimentale!**

Completa il fabbricato sulla p.ed. 280 >---< c.c. Vezzano (839) una proprietà superficaria nel sottosuolo su parte delle pp.ff. 294/2 e 298/1 c.c. Vezzano (839) di superficie pari a 729 mq. Essa è costituita da u.i. pertinenti a posti auto e garage, oltre a zone di transito, manovra, rampe etc costituite

in u.i. che rientrano nelle categorie catastali F non censibili e che risultano pro quota in proprietà a più soggetti titolari di altre u.i. Per una maggiore comprensione di lettura delle planimetrie della suddivisione in porzioni materiali, delle quote di piano delle u.i. tra le pp.ed. 280 >---< e 283 c.c. Vezzano (839) si provvede alla redazione di un elaborato (cfr. all.04) per agevolare l'individuazione dei beni stessi.

L'area, identificata come zona residenziale "C5" – Zona di espansione "Pichlacker", è una nuova zona residenziale della località di Vezzano ubicata ad una altitudine s.l.m. di circa di 682 m, poco distante dalla strada principale di accesso della piccola località. Confina a nord-ovest con la nuova zona A per strutture pubbliche (edificio ad uso dei vigili del fuoco) e per lo più da zone in verde agricolo (frutteti). La zona è soggetta a piano d'attuazione, suddivisa in più lotti, per realizzazione abitativa di edilizia libera e di edilizia agevolata. Pertinenti alla p.ed. 283 c.c. Vezzano è il lotto A e B, mentre la p.ed. 280 >---< c.c. Vezzano è stata edificata nell'area del lotto V1, completano l'area i lotti C e D.

Tale aspetto non è del tutto indifferente in merito alla realizzazione dell'intervento edilizio sulle attuali pp.ed. 280 >---< e 283 c.c. Vezzano per le convenzioni sottoscritte con il Comune di Silandro, ed in merito alla fruizione della costruzione interrata della p.ed. 280 >---< anche per i lotti C e D. Tant'è che al primo piano interrato c'è l'accesso all'area interrata degli edifici dei lotti C e D; allo stesso piano sono stati altresì realizzati nr. 8 posti auto per i lotti dell'edilizia abitativa agevolata.

Dalla documentazione agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Silandro, risulta che per la realizzazione del manufatto sulle pp.ed. 280 >---< e 283 c.c. Vezzano sono stati rilasciati i seguenti permessi di costruire/ conc. edilizie e pratiche edilizie in SCIA:

- Concessione edilizia (ovvero permesso di costruire) **n. 47/2019/0 di data 23.12.2020** per la **Costruzione di un condominio con 12 appartamenti con garage di pertinenza nella zona residenziale "Pichlacker" Vezzano** sulla/sulle pp.ff. 294/2, 294/3, 296/3, 298/1, 298/10 C.C. Vezzano;
- Concessione edilizia (ovvero permesso di costruire) **n. 47/2019/0 di data 10.08.2021** per la **Costruzione di un condominio con 12 appartamenti con garage di pertinenza nella zona residenziale "Pichlacker" Vezzano** (trascrizione concessione edilizia) sulla/sulle pp.ff. 294/2, 294/3, 296/3, 298/1, 298/10 C.C. Vezzano;
- Concessione edilizia (ovvero permesso di costruire) **n. 47/2019/1 di data 16.11.2022** per la **Costruzione di un condominio con 12 appartamenti con garage di pertinenza nella zona residenziale "Pichlacker" Vezzano – I°VARIANTE in sanatoria ai sensi dell'art.95 comma 3 della Legge Provinciale n.9/2018** sulla/sulle pp.ff. 294/2, 294/3, 296/3, 298/1, 298/10 C.C. Vezzano;
- SCIA nr. **02977060215-28022023-1042, Prot. Suap REP_PROV_BZ/BZ-SUPRO/0043151 del 03/03/2023** per la **Costruzione di un condominio con 12 appartamenti con garage di pertinenza nella zona residenziale "Pichlacker" Vezzano – II°VARIANTE;**
- Concessione edilizia (ovvero permesso di costruire) **n. 47/2019/0 di data 11.02.2025** per l'estensione della concessione relativa alla **Costruzione di un condominio con 12 appartamenti con garage di pertinenza nella zona residenziale "Pichlacker" Vezzano – I°VARIANTE in sanatoria ai sensi dell'art.95 comma 3 della Legge Provinciale n.9/2018** sulla/sulle pp.ff. 294/2, 294/3, 296/3, 298/1, 298/10 C.C. Vezzano.

Con la conc.ed. n. 47/2019 del 11.02.2025 è stata prolungata la conc.ed. 47/2019 del 23.12.2020 e pertanto la comunicazione di inizio lavori di data 13.08.2021 è stata prorogata di ulteriori 2 anni, fino alla data del 13.8.2026.

- SCIA nr. **02977060215-04022025-1436 del 04/02/2025** per la **costruzione di un condominio con 12 appartamenti con garage di pertinenza nella zona residenziale "Pichlacker" Vezzano – III°VARIANTE** (cfr. all. 09);

Inoltre è stata rilasciata dal Comune di Silandro la concessione edilizia (ovvero permesso di costruire) per **infrastrutture primarie zona residenziale "C5" "Pichlacker"** –sulle pp.ff. 294/2, 294/3, 296/3, 296/5, 297/3, 298/1, 298/10, 298/11, 331/3, 331/9, 547/1, 547/3 C.C. Vezzano, **n. 112/2019/0 di data 3.08.2020, I°VARIANTE n. 112/2019/1 di data 4.08.2020 e di data del 10.8.2021 e II°VARIANTE n. 112/2019/2 di data 8.06.2022**

A titolo informativo, si fa presente che il direttore dei lavori, geometra [REDACTED], ha depositato le seguenti segnalazioni certificate per l'abitabilità tramite lo sportello SUAP del Comune di Silandro:

- a) Segnalazione Certificata per l'Agibilità** Pratica Nr. 02977060215-05122022-1401 del 14.12.2022
- b) Segnalazione Certificata per l'Agibilità** Pratica Nr. 02977060215-27022023-1058 del 28.02.2023
- c) Segnalazione Certificata per l'Agibilità** Pratica Nr. 02977060215-17032023-1526 del 20.03.2023

Le suddette segnalazioni hanno avuto l'esito di rigetto delle pratiche stesse da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Silandro.

In data **13.03.2025**, il direttore dei lavori, geometra [REDACTED], ha depositato la segnalazione certificata per l'agibilità tramite lo sportello SUAP del Comune di Silandro:

- d) Segnalazione Certificata per l'Agibilità** Pratica Nr. 02977060215-20022025-0900 del 13.03.2025 (cfr. all. 10)

asseverando:

- *l'agibilità relativa all'immobile p.ed. 283 e p.ed. 280 c.c. Vezzano oggetto dell'intervento edilizio di cui all'art. 82 co. 2, lett. a) della legge provinciale 10.07.2018 n. 9 (nuova costruzione);*
- *la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, relativamente all'intervento oggetto del titolo edilizio/comunicazione, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e approvato ed alle specifiche prescrizioni del permesso di costruire e di quanto riportato nel documento di attestazione del direttore dei lavori previsto per la segnalazione certificata per l'agibilità (cfr. all. 10); nella suddetta asseverazione viene segnalato che l'intervento riguarda attività che ha impatto sulla sicurezza antincendio dell'immobile, in quanto trattasi di attività soggetta a controllo di prevenzione incendi non soggetta a deroga alle regole tecniche di prevenzione incendi;*
- *altresì il direttore dei lavori, geometra Horst Ferdinand Thöni, dichiara **la fine dei lavori in data 03.03.2025 in forma completa.***

Il riscontro da parte dei Tecnici comunali della documentazione prodotta ha avuto l'esito di chiedere con atto nr.15/2025 del 18.03.2025 ulteriore documentazione da inoltrare entro 30 gg per non vedersi rigettata la pratica. La documentazione richiesta è stata depositata nei tempi utili, senza ulteriore comunicazione o rilievo da parte dell'Ufficio Tecnico di Silandro.

Si ritiene utile specificare che, per l'attestazione che rilascia circa l'agibilità dell'immobile, il direttore dei lavori assume la qualifica di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale, esperiti i necessari accertamenti ed a seguito del sopralluogo

nell'immobile, consapevole di essere passibile di sanzione penale nel caso di falsa asseverazione circa l'esistenza dei requisiti o dei presupposti di cui all'art. 82 co. 1 L.P. 10.07.2018, n. 9 (cfr. art. 23 L.P. 22.10.1993, n. 17, in collegamento con art. 13 L.R. 03.05.2018, n. 2).

I manufatti oggetto della presente perizia sono pertanto provvisti di **Segnalazione Certificata per l'Agibilità** per la Pratica Nr. 02977060215-20022025-0900 del 13.03.2025, redatta dal direttore dei lavori geometra [REDACTED], tramite asseverazione. La validità dell'asseverazione è tuttavia messa in discussione per l'u.i. p.m.11 della p.ed. 283 c.c. Vezzano- appartamento, per le risultanze di successivi accertamenti.

In data 18.03.2025 la sottoscritta ctu ha eseguito, in presenza del custode avv. Christian Unterweger, un nuovo accesso alle u.i. oggetto di espropriazione immobiliare. Sono emerse alcune criticità, rispetto alla III° VARIANTE identificata con SCIA nr. **02977060215-04022025-1436 del 04/02/2025** (ultimo progetto presentato all'ufficio Tecnico del Comune di Silandro - (cfr. all. 10) in merito

- allo stato dell'uso della p.m.11 della p.ed. 283 c.c. Vezzano e quindi della sua effettiva agibilità;
- alla disponibilità dell'utilizzo del vano, sito al 2. piano interrato identificato con la p.m. 22 della p.ed. 283 c.c. Vezzano, non esclusivo, per la presenza di quadri elettrici ad uso funzionale di altre u.i. estranee al procedimento e di alimentazione di parti di edificio ad uso comune.

In data 20.6.2025 ha avuto luogo, in presenza della sottoscritta ctu e del custode avv. Christian Unterweger, il sopralluogo da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Silandro nella persona del signor [REDACTED], i cui esiti circa gli accertamenti di conformità della p.m.11 della p.ed. 283 c.c. Vezzano al progetto presentato e approvato, alle specifiche prescrizioni del permesso di costruire, alla dichiarazione di agibilità dell'appartamento emessa dal tecnico, ed altresì della destinazione del vano identificato con p.m. 22 della p.ed. 283 c.c. Vezzano contenuta nel progetto di III° variante di SCIA nr. **02977060215-04022025-1436 del 04.02.2025**, sono stati comunicati con protocollo redatto dall'Ufficio Tecnico del Comune di Silandro ed inviati per pec alla sottoscritta ctu ed all'avv. Christian Unterweger in data 10.7.2025 (cfr. all. 12).

La verifica da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Silandro ha comportato le seguenti constatazioni:

a) per la p.m. 11 della p.ed. 283 c.c. Vezzano:

- della mancata conformità dell'appartamento p.m. 11 della p.ed. 283 c.c. Vezzano ai progetti autorizzati, dello stato di avanzamento dei lavori dell'u.i. non del tutto completati, di dichiarazioni di conformità degli impianti depositate che non specificano esplicitamente se riguardano anche l'u.i. in questione; mancando pertanto dei requisiti fondamentali, è da ritenere che **la p.m. 11 della p.ed. 283 c.c. Vezzano venga esclusa dalla Segnalazione Certificata per l'Agibilità** Pratica Nr. 02977060215-20022025-0900 del 13.03.2025.

b) Per la p.m. 22 della p.ed. 283 c.c. Vezzano:

- circa il vano identificato con p.m. 22 della p.ed. 283 c.c. Vezzano, ubicato al 2. Piano interrato, va fatta una breve premessa: con il progetto di III° variante di SCIA nr. 02977060215-04022025-1436 del 04/02/2025, la descrizione del vano sull'elaborato *04 Endstand* (quindi stato finale) risulta essere "*Zählerraum*" (*vano contatori*), mentre nei progetti precedenti il vano era descritto come *Keller* (*cantina*). La variazione della destinazione del vano da

“Keller” a “Zählerraum” non è resa evidente nell’elaborato intermedio 03 Projekt gelb-rot: viene scritto “Zählerraum” *in nero* senza indicare graficamente, come di consueto è prassi, la modifica della scritta, quindi anche della destinazione, da “Keller” in “Zählerraum”. Pertanto per lo stato finale della III° variante, successivo al deposito della perizia di stima del 4.08.2024, la destinazione d’uso del vano sembra essere quella di “Zählerraum” (vano contatori), ubicato su superficie di proprietà esclusiva 1/1 dell’esecutato.

Su richiesta della ctu, l’Ufficio Tecnico del Comune di Silandro si è espresso circa la destinazione del vano p.m. 22 della p.ed. 283 c.c. Vezzano, (cfr. all. 13) valutando previa verifica degli elaborati di progetto e di come sono stati graficamente redatti, constatata la presenza nel vano di cavi di fibra ottica, di quadri elettrici, che indicano l’utilizzo a favore di alcuni appartamenti (si legge dalle indicazioni esposte sui quadri che utilizzo è a servizio delle pp.mm. 7, 8, 9, 10, 11 e 12, di parti di edificio ad uso comune e dei piani garage ai livelli -1, e -2), di riconoscere la destinazione d’uso del vano come **cantina**, indipendentemente dalla dotazione interna ad oggi presente nel locale e dalla descrizione nella planimetria di progetto (cfr. all.09). Tuttavia è necessario presentare un progetto in sanatoria con la modifica della scritta da “Zählerraum” (vano contatori) in “Keller” (cantina).

Date le premesse e le specifiche, la p.m./sub 22 della p.ed. 283 c.c. Vezzano risulta pertanto una cantina che seppur formalmente di proprietà esclusiva dell’esecutato è allo stato utilizzata per alloggiamento di quadri elettrici ed altre dotazioni strumentali per l’uso ed il godimento di porzioni materiali aliene che ne riducono la godibilità e l’uso esclusivo del proprietario tavolare.

Vista dunque la situazione urbanistica, la permanenza ad oggi della dotazione degli impianti, l’individuazione catastale e tavolare, la tabella millesimale che assegna una quota di millesimi all’u.i. p.m./sub 22 p.ed. 283 c.c. Vezzano, e visto che l’utilizzo del vano come parte comune, la ctu ha ritenuto di introdurre una variazione nella suddivisione dei lotti, rispetto alla perizia di stima già consegnata (elaborato di data 04.08.2024) limitatamente alla suddetta u.i. ovvero introducendo la seguente modifica:

- **LOTTO 1:** al corpo E viene assegnata la quota di proprietà pari a 1/7 della p.m./sub 22 p.ed. 283 c.c. Vezzano, anziché la piena proprietà 1/1, perché di fatto l’utilizzo del vano risulta non esclusivo per la presenza di quadri elettrici in uno stato funzionante e attualmente necessario e strumentale per l’uso ed il godimento di unità di terzi condòmini.

La formazione quindi di un nuovo lotto:

- **LOTTO 5:** corpo A-B consistente nella quota residua di proprietà pari a 6/7 della p.m./sub 22 p.ed. 283 c.c. Vezzano, u.i.u afferenti beni accatastati in categoria catastale F50.

Gli accertamenti in loco dello stato dei luoghi rispetto agli elaborati del progetto di III° variante di SCIA nr. **02977060215-04022025-1436 del 04.02.2025 (ultimo progetto pertinente il fabbricato cfr. all. 09) hanno messo in evidenza ulteriori aspetti di una certa criticità, che in termini di agibilità, di conformità e di effettivo utilizzo di alcuni vani rispetto anche al piano divisionale possono avere effetti sulla valutazione di alcune u.i.u. oggetto di stima.**

L’Ufficio Tecnico del Comune di Silandro si è riservato di verificare e di approfondire tali aspetti descritti nel protocollo di data 23.06.2025 (cfr. all.12), i cui esiti sono stati riassunti nella successiva comunicazione di data 25.09.2025 (cfr. all.13)

Si espongono brevemente le questioni:

a) sul posto **il vano contatori “Zählerraum”** del fabbricato si trova ubicato al primo piano interrato, accessibile direttamente dalla zona di manovra ovvero di transito delle automobili del garage; il locale di fatto è attrezzato con contatori a servizio del fabbricato; nel progetto di III° variante di SCIA nr. **02977060215-04022025-1436 del 04.02.2025** il locale è descritto come “*Schachtraum*”, quindi non proprio di chiara comprensione della destinazione del locale. La ctu, pertanto ha chiesto all’Ufficio Tecnico come vada inteso l’uso del vano, ricevendo la seguente risposta “... *Dieser Raum hat zwei Funktionen. Zum einen wird er als Zählerraum genutzt, zum anderen befinden sich dort aber auch drei Schächte, welche den Zugang zu verschiedenen Leitungen und Infrastrukturen ermöglichen. Die offizielle Bezeichnung im Sanierungsprojekt wird „Schacht- und Zählerraum“ sein. Dieser Aspekt hat keinen Einfluss auf die Gültigkeit der Bezugfertigkeit.*”

Si rende necessaria, quindi, la redazione di un progetto in sanatoria che specifichi la destinazione del vano.

Inoltre risulta per la p.ed. 283 in P.T. 461/II c.c. Vezzano, **non evaso** il seguente **G.N. 1076/2025**, relativo alla variazione del piano divisionale, pertinente la variazione di u.i. estranee alla procedura, della p.m. 11 e di parti comuni delle pp.mm.1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10,11 e 12.

Nello specifico la variazione della descrizione della domanda tavolare del G.N. 1076/2025 (foglio A2), prevede per:

- **p.m.11** della p.ed. 283 in P.T. 461/II c.c. Vezzano (839):
P.M.11: al 2° piano: 3 stanze, 1 bagno, 1 corridoio, 1 terrazza, 1 scala; 3° piano: 1 cucina salotto, 1 WC, 1 sottotetto non praticabile, 1 terrazza, 2 tetti, 1 scala; al tetto: 1 abbaino
- **PARTI COMUNI:** 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12: piano cantina: 1 vano caldaia, 1 posto bicicletta, 1 lucernario; piano terra; 1 vano immondizia, *1 Schachtraum*.

Si rende evidente che il cosiddetto “*Schachtraum*” dotato di contatori elettrici è parte comune delle sole pp.mm. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12 della p.ed. 283 in P.T. 461/II c.c. Vezzano, quindi risulta per le unità immobiliari estranee alle pp.mm. da 1 a 12 quali cantine, garage (anche relativamente alle u.i.u. della p.ed. 280 c.c. Vezzano), la problematica legata all’accesso al vano per l’installazione di contatori elettrici autonomi.

Allo stato attuale il G.N. 1076/2025 di data 13.5.2025 non risulta però evaso, pertanto la variazione della descrizione della p.m.11 e delle parti comuni in attesa di approvazione è il piano divisionale in pp.mm. del G.N. 3024/2022. Rispetto allo stato costruito, va evidenziato che la planimetria tavolare corrispondente al G.N. 3024/2022 presenta la criticità della mancanza al piano terra del *Schachtraum* *alias Zählerraum*, di fatto realizzato. Vi si trova rappresentato un terrapieno non descritto tavolarmente nè assegnato ad alcuna pp.mm. del foglio A2.

b) Accertamenti in merito alla regolarità del progetto e del collaudo antincendio dei piani interrati.

Da parte dell’Ufficio Tecnico del Comune di Silandro sono state condotte delle verifiche circa l’idoneità del collaudo antincendio. In risposta alla ctu se gli esiti pregiudicano in qualche modo la Segnalazione Certificata per l’Agibilità Pratica Nr. 02977060215-20022025-0900 del 13.03.2025, l’ufficio Tecnico ha fornito la seguente risposta “*Die Unterlagen für den Brandschutz wurden größtenteils angepasst und entsprechen den Anforderungen der Gemeinde. Wir gehen davon aus, dass im Zuge des Sanierungsprojektes noch weitere Änderungen nötig sind, diese werden*

anschließend in die Brandschutzpläne eingepflegt. Dieses Dokument hat keinen direkten Einfluss auf die Bezugsfertigkeit der unteren Geschosse”.

c) Provvedimenti in merito alla dichiarazione di conformità al progetto di variante III° variante di SCIA nr. 02977060215-04022025-1436 del 04.02.2025 ed all’agibilità dell’alloggio p.m. 11 p.ed. 283 c.c. Vezzano.

L’ ufficio Tecnico nel protocollo di data 23.6.2025 (cfr. all.12) in merito alle criticità relative alla conformità al progetto, all’inefficacia dell’agibilità dell’alloggio ed alle risultanze circa la regolarizzazione dell’immobile ha segnalato quanto segue.

Si riportano alcuni stralci del contenuto del protocollo; in particolare l’aspetto urbanistico maggiormente critico è l’estensione del sedime lordo di piano del piano sottotetto, che risulta difforme e più esteso tra stato realizzato ed autorizzato. Tale aspetto è stato valutato nel protocollo; si faccia riferimento agli elaborati *Anlage 1/ Anlage 2* ed alle risultanze dell’accertamento. Questa criticità potrà essere sanata se in quanto sussisteranno i presupposti per farlo.

Aspetti e considerazioni del protocollo dell’Ufficio tecnico del Comune di Silandro

Protokoll zum Lokalausweis Bp. 283 KG Vetzan m.A. 11 – Vinea Projekt GmbH (cfr. all.12)

“...aufgrund des am 20.06.2025 um 15:00 Uhr durchgeführten Lokalausweises in Anwesenheit von Arch. Dr. Laura Piffer und RA Dr. Christian Unterweger werden folgende Punkte festgehalten:

Anlage 1: Bemaßung laut Endstand ZeMeT 02977060215-04022025-1436 vom 04.02.2025

Anlage 2: vor Ort überprüfte Maße (Mauerwerk ohne Holzverkleidung)

Anlage 3: Fotos

- *Nach Überprüfung der teilweise beträchtlichen Abweichungen zu den Plänen, insbesondere in Hinblick auf die Gesamtkubatur im Dachgeschoss, muss dieser Umstand näher betrachtet werden. Laut Berechnung des Technikers sind mit dem letzten Varianteprojekt noch 0,32 m3 Restkubatur übrig, die theoretisch noch verbaut bzw. urbanistisch richtiggestellt werden kann. Alle Abweichungen darüber hinaus müssen sich laut Art. 89-bis Abs. 1 LG 9/2018 innerhalb der Parameter zu den Bautoleranzen abspielen ($\leq 2\%$ Kubatur hohl für voll und sämtliche anderen Parameter, berechnet auf jede einzelne Liegenschaftseinheit). Laut Abs. 3 desselben Artikels erfolgt dies durch eine Erklärung des befähigten Technikers, sie kann gegebenenfalls durch eine Zertifizierte Meldung ergänzt werden.*
- *Auf der Terrasse wurden zwei Säulen errichtet (Siehe Foto). Sie befinden sich laut Lageplan außerhalb der Baurechtsfläche. Sollte es sich hier um dekorative Elemente handeln, müssen sie entfernt werden. Sollten sie hingegen statisch relevant sein, bildet eine DFP-Änderung (Erweiterung der Baurechtsfläche mit entsprechender Dienstbarkeit zur Gp. 296/1) die einzige Möglichkeit diese Situation richtigzustellen.*
- *Zudem ist anzumerken, dass die Absturzsicherung im Dachgeschoss nicht wie in den Plänen als Geländer ausgeführt wurde, sondern als massives Mauerwerk. Mit Ausnahme des m.A. 11 sind alle Wohnungen im Dachgeschoss zusätzlich mit einem Sichtschutz ausgestattet worden, welcher nicht den genehmigten Plänen entspricht.*
- *Die Angaben zur Raumhöhe weichen nicht wesentlich von den Plänen ab und entsprechen den geltenden Hygienebestimmungen.*
- *Der als Dachboden definierte Raum im DG wurde entgegen der Hygienebestimmungen laut DPLA Nr. 22/1977 mit Sanitäreinrichtungen versehen. Diese sind zu entfernen. Die eingereichten Unterlagen zur Bezugsfertigkeit inklusive Konformitäten im Bereich Elektro- und Sanitäreinrichtung können nach Überprüfung vor Ort nicht nachvollzogen werden (Siehe Fotos). Zusätzlich fehlen Türen zu den jeweiligen Räumen sowie sämtliche Boden- und Terrassenbeläge.*

Die Wohnung Nr. 11 entspricht somit nicht den Anforderungen und die Bezugsfertigkeit für diesen materiellen Anteil muss nach Abschluss der Arbeiten neu eingereicht werden.

- *Das Zimmer im 2. Obergeschoss (siehe Foto) entspricht nicht den Planunterlagen und somit auch nicht den Hygienebestimmungen. Die Türöffnung wurde so positioniert, dass die Mindestnettofläche von 9 m² für ein Einzelzimmer nicht erreicht wird.*
- *Die Abweichungen betreffen den Innen- und Außenbereich. Um diese zu sanieren muss mit einer Baugenehmigung die nachträgliche Legalisierung laut Art. 95 LG 9/2018 erfolgen.*

In data 22.9.2025, la ctu ha chiesto all'Ufficio Tecnico se:

- risultano in merito ai rilievi relativi all'alloggio p.m. 11 p.ed. 283 c.c. Vezzano ulteriori atti oppure provvedimenti successivi al protocollo del 23.6.2025 emessi dal Comune di Silandro – Ufficio Tecnico;
- risultano depositate all'Ufficio Tecnico nuove pratiche edilizie afferenti la p.m.11 p.ed. 283 c.c. Vezzano (oltre al progetto di III° variante di SCIA nr. 02977060215-04022025-1436 del 04.02.2025);
- risultano depositate oppure in previsione pratiche urbanistiche aventi come oggetto modifiche del piano d'attuazione per il lotto in cui rientrano le pp.ed. 283, 280 c.c. Vezzano.

L'Ufficio Tecnico del Comune di Silandro (cfr. all.13), ha dato le seguenti risposte:

“Die Messungen für für die Wohnung Nr. 11 sind nach Angaben des Technikers abgeschlossen, das Bauamt wurde jedoch nicht über das Ergebnis in Kenntnis gesetzt. Somit ist die Bezugsfertigkeit für die Wohnung nach wie vor nicht gegeben.

Die Änderung des Durchführungsplanes ist am 24.09.2025 eingereicht worden. Darin geht es in erster Linie um die Anpassung der Baurechtsfläche, konkret also die Unterschreitung der Abstände der Säulen.

Anschließend daran wird ein Projekt im Sanierungsweg (Art. 95 LG 9/2018) eingereicht und die Anpassung der Bezugsfertigkeit vorgenommen, jeweils für das gesamte Gebäude. Sämtliche relevanten Punkte des Feststellungsprotokolls vom 23.06.2025 werden berücksichtigt”.

Si fa presente che allo stato, non sono noti gli esiti della richiesta pertinente la variazione del piano di attuazione depositato in data 24.09.2025 e se verrà accordata la riduzione delle distanze dal confine circa i pilastri metallici presenti in terrazza; altresì si fa presente che la redazione di un progetto in sanatoria (ai sensi dell'art. 95 L.P. 9/2018) dai rilievi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Silandro saranno necessari non solo per la p.m. 11, ma anche per altre parti del fabbricato con adeguamenti alla scia agibilità (... *Anpassung der Bezugsfertigkeit vorgenommen, jeweils für das gesamte Gebäude*) e che pertanto la ctu non può esprimersi sull'eventuale contenuto, ne prevederne l'esito, neppure è noto l'affidamento di un formale incarico ad un professionista progettista che dovrebbe occuparsi della regolarizzazione delle criticità evidenziate dai protocolli redatti dell'ufficio Tecnico del Comune di Silandro e dei costi derivanti da tali pratiche edilizie. Pertanto prendendo atto di quanto segnalato nelle comunicazioni dell'Ufficio Tecnico del Comune di Silandro (cfr.all.12, 13), la ctu ritiene di doverne tenerne conto nella valutazione dei corpi applicando una detrazione sul valore di stima per l'indeterminazione degli esiti di tali aspetti.

Si segnala inoltre che per l'edificio eretto sulla p.ed. 283 CC Vezzano è stato costituito un condominio con tabella millesimale approvata, identificato con il codice fiscale 91070790216 - KONDOMINIUM VINEA.

Per il manufatto eretto sulla p.ed. 280 >---< CC Vezzano (piani garage) non risulta invece costituito formalmente un condominio e non risulta l'esistenza di una tabella millesimale approvata.

TRIBUNALE ORDINARIO - BOLZANO - BOZEN - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
27/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SILANDRO in via Pichlacker 4/A, frazione di Vezzano, della superficie commerciale di **118,36 mq** per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Identificazione tavolare (ufficio del Libro Fondiario di Silandro - cfr. All.07):

- p.m. 11 della p.ed. 283 in P.T. 461/II c.c. Vezzano (839), descritta tavolarmente (foglio A2) P.M.11: al 2° piano: 3 stanze, 1 bagno, 1 corridoio, 1 terrazza, 1 scala; 3° piano: 1 cucina salotto, 1 WC, 1 sottotetto non praticabile, 1 terrazza, 2 tetti, 1 scala; al tetto: 1 abbaino

Identificazione catastale (catasto urbano di Silandro- cfr. All.08):

- C.C. Vezzano (839) particella edificiale 283, foglio 4 sub. 11 P.M. 11 partita tavolare 461/II, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 555,19 Euro, indirizzo catastale: VIA PAESE - VEZZANO, piano: 2-3, intestato a [REDACTED]

B box auto doppio a SILANDRO in via Pichlacker, frazione di Vezzano, della superficie commerciale di mq 32,00 per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Trattasi di box auto doppio in garage interrato, la cui metratura complessiva consiste nella somma di superfici composte da più unità catastali e tavolari, ovvero secondo quanto viene successivamente descritto.

Identificazione tavolare (ufficio del Libro Fondiario di Silandro - cfr. All.07):

- p.m. 31 della p.ed. 283 in P.T. 461/II c.c. Vezzano (839), descritta tavolarmente (foglio A2) P.M.31: al piano cantina: 1 garage, 1 vano areazione; al piano terra: 1 intercapedine;
- p.m. 25 della p.ed. 280 >---< in P.T. 462/II c.c. Vezzano (839), descritta tavolarmente (foglio A2) P.M.25: al 2. piano interrato: 1 garage

Identificazione catastale (catasto urbano di Silandro- cfr. All.08):

- C.C. Vezzano (839) particella edificiale 283, foglio 4, sub. 31, P.M. 31 partita tavolare 461/II, graffata con
- C.C. Vezzano (839) particella edificiale 280 >---<, foglio 4, sub. 25, P.M. 25, partita tavolare 462/II,

così censite categoria C/6 classe 1, consistenza 32 mq, superficie 36 mq, rendita 127,26 Euro, indirizzo catastale: VIA PAESE - VEZZANO, piano: 1 interrato, intestato a [REDACTED]

Si specifica che il garage è ubicato, rispetto al piano di campagna (ovvero rispetto alla quota della rampa carraia di accesso ai piani interrati), al 2. piano interrato.

C box auto doppio a SILANDRO in via Pichlacker, frazione di Vezzano, della superficie commerciale di mq 29,00 per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Identificazione tavolare (ufficio del Libro Fondiario di Silandro - cfr. All.07):

- p.m. 26 della p.ed. 280 >---< in P.T. 462/II c.c. Vezzano (839), descritta tavolarmente (foglio A2) P.M.26: al 2. piano interrato: 1 garage

Identificazione catastale (catasto urbano di Silandro- cfr. All.08):

[REDACTED] C.C. Vezzano (839) particella edificiale 280 >---<, foglio 4, sub. 26, P.M. 26, partita tavolare 462/II, categoria C/6, classe 1, consistenza 29 mq, superficie 34 mq, rendita 115,32 Euro, indirizzo catastale: VIA PAESE - VEZZANO, piano: 1 interrato, intestato a [REDACTED]

Si specifica che il garage è ubicato, rispetto al piano di campagna (ovvero rispetto alla quota della rampa carraia di accesso ai piani interrati), al 2. piano interrato.

D cantina a SILANDRO in via Pichlacker 4/A, frazione di Vezzano, della superficie commerciale di mq 10,00 per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Identificazione tavolare (ufficio del Libro Fondiario di Silandro - cfr. All.07):

- p.m. 28 della p.ed. 283 in P.T. 461/II c.c. Vezzano (839), descritta tavolarmente (foglio A2) P.M.28: al piano cantina: 1 cantina

Identificazione catastale (catasto urbano di Silandro- cfr. All.08):

- C.C. Vezzano (839) particella edificiale 283 foglio 4, sub. 28, P.M. 28, partita tavolare 461/II, categoria C/2, classe 1, consistenza 10 mq, superficie 12 mq, rendita 28,92 Euro, indirizzo catastale: VIA PAESE - VEZZANO, piano: 1 interrato, intestato a [REDACTED]

Si specifica che la cantina è ubicata, rispetto al piano di campagna (ovvero rispetto alla quota della rampa carraia di accesso ai piani interrati), al 2. piano interrato.

E cantina a SILANDRO in via Pichlacker 4/A, frazione di Vezzano, della superficie commerciale di mq 11 per la quota di:

- 1/7 di piena proprietà ([REDACTED])

Identificazione tavolare (ufficio del Libro Fondiario di Silandro - cfr. All.07):

- p.m. 22 della p.ed. 283 in P.T. 461/II c.c. Vezzano (839), descritta tavolarmente (foglio A2) P.M.22: al piano cantina: 1 cantina, 1 bocca da lupo
-

Identificazione catastale (catasto urbano di Silandro- cfr. All.08):

- C.C. Vezzano (839), particella edificiale 283, foglio 4, sub. 22, P.M. 22, partita tavolare 461/II, categoria C/2, classe 1, consistenza 11 mq, superficie 15 mq, rendita 31,81 Euro, indirizzo catastale: VIA PAESE - VEZZANO, piano: 1 interrato, intestato a [REDACTED]

Si specifica che la cantina è ubicata, rispetto al piano di campagna (ovvero rispetto alla quota della rampa carraia di accesso ai piani interrati), al 2. piano interrato.

F cantina a SILANDRO in via Pichlacker 4/A, frazione di Vezzano, della superficie commerciale di mq 8,00 per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Identificazione tavolare (ufficio del Libro Fondiario di Silandro - cfr. All.07):

- p.m. 23 della p.ed. 283 in P.T. 461/II c.c. Vezzano (839), descritta tavolarmente (foglio A2) P.M.23: al piano cantina: 1 cantina, 1 bocca da lupo

Identificazione catastale (catasto urbano di Silandro- cfr. All.08):

- C.C. Vezzano (839) particella edificiale 283, foglio 4, sub. 23, P.M. 23, partita tavolare 461/II, categoria C/2, classe 1, consistenza 8 mq, superficie 10 mq, rendita 23,14 Euro, indirizzo catastale: VIA PAESE - VEZZANO, piano: 1 interrato, intestato a [REDACTED]

Si specifica che la cantina è ubicata, rispetto al piano di campagna (ovvero rispetto alla quota della rampa carraia di accesso ai piani interrati), al 2. piano interrato.

G unità immobiliari urbane (u.i.u) a SILANDRO in via Pichlacker, frazione di Vezzano, pp.ed.280, 283 c.c. Vezzano non idonee a produrre ordinariamente un reddito, che rientrano nelle categorie catastali F e che risultano per quota di proprietà a più soggetti. Tali u.i.u. possono assimilarsi a parti comuni il cui utilizzo è necessario e strumentale per l'uso ed il godimento dell'immobile e che sono in comproprietà con altri condòmini. A tal motivo il corpo -G- viene assegnato al lotto -1- per le seguenti quote:

- 13/44 di piena proprietà ([REDACTED]), relativa a p.m./sub 17 p.ed. 280 >---<c.c 839
- 1/198 di piena proprietà ([REDACTED]), relativa a p.m./sub 27 p.ed. 280 >---<c.c 839
- 1/198 di piena proprietà ([REDACTED]), relativa a p.m./sub 28 p.ed. 280 >---<c.c 839
- 13/44 di piena proprietà ([REDACTED]), relativa a p.m./sub 29 p.ed. 280 >---<c.c 839
- 1/198 di piena proprietà ([REDACTED]), relativa a p.m./sub 32 p.ed. 283 c.c 839
- 13/44 di piena proprietà ([REDACTED]), relativa a p.m./sub 36 p.ed. 283 c.c 839
- 15/44 di piena proprietà ([REDACTED]), relativa a p.m.37/sub 38 p.ed. 283 c.c 839

Identificazione tavolare (ufficio del Libro Fondiario di Silandro - cfr. All.07):

- p.m. 17 della p.ed. 280 >---< in P.T. 462/II c.c. Vezzano (839), descritta tavolarmente (foglio A2) P.M.17: al 1 piano interrato: 1 zona di manovra garage, 1 scala
- p.m. 27 della p.ed. 280 >---< in P.T. 462/II c.c. Vezzano (839), descritta tavolarmente (foglio A2) P.M.27: al 2 piano interrato: 1 zona di manovra garage

- p.m. 28 della p.ed. 280 >---< in P.T. 462/II c.c. Vezzano (839), descritta tavolarmente (foglio A2) P.M.28: al 1 piano interrato: 1 rampa; al 2. piano interrato: 1 rampa
- p.m. 29 della p.ed. 280 >---< in P.T. 462/II c.c. Vezzano (839), descritta tavolarmente (foglio A2) P.M.29: al 1 piano interrato: 1 rampa
- p.m. 32 della p.ed. 283 in P.T. 461/II c.c. Vezzano (839), descritta tavolarmente (foglio A2) P.M.32: al piano cantine: 1 zona di manovra garage; dal piano cantine fino al piano terra: 1 scala
- p.m. 36 della p.ed. 283 in P.T. 461/II c.c. Vezzano (839), descritta tavolarmente (foglio A2) P.M.36: al piano terra: 1 zona di manovra garage
- p.m. 37 della p.ed. 283 in P.T. 461/II c.c. Vezzano (839), descritta tavolarmente (foglio A2) P.M.37: al 1. piano: 1 accesso

Identificazione catastale (catasto urbano di Silandro- cfr. All.08):

- C.C. Vezzano (839) particella edificiale 280 >---< foglio 4 sub 17 P.M. 17 partita tavolare 462/II, categoria F/50, classe -, consistenza - mq, superficie - mq, rendita - Euro, indirizzo catastale: VIA PAESE - VEZZANO, piano: terra, intestato a [REDACTED] per 19/44
- C.C. Vezzano (839) particella edificiale 280>---< foglio 4 sub 27 P.M. 27 partita tavolare 462/II, categoria F/50, classe -, consistenza - mq, superficie - mq, rendita - Euro, indirizzo catastale: VIA PAESE - VEZZANO, piano: 1 interrato, intestato a [REDACTED] per 5/198
- C.C. Vezzano (839) particella edificiale 280>---< foglio 4 sub. 28 P.M. 28 partita tavolare 462/II, categoria F/50, classe -, consistenza - mq, superficie - mq, rendita - Euro, indirizzo catastale: VIA PAESE - VEZZANO, piano: 1.interrato-terra, intestato a [REDACTED] per 5/198
- C.C. Vezzano (839) particella edificiale 280>---< foglio 4 sub. 29 P.M. 29 partita tavolare 462/II, categoria F/50, classe -, consistenza - mq, superficie - mq, rendita - Euro, indirizzo catastale: VIA PAESE - VEZZANO, piano: terra, intestato a [REDACTED] per 19/44
- C.C. Vezzano (839) particella edificiale 283 foglio 4 sub. 32 P.M. 32 partita tavolare 461/II, categoria F/50, classe -, consistenza - mq, superficie - mq, rendita - Euro, indirizzo catastale: VIA PAESE - VEZZANO, piano: 1 interrato, intestato a [REDACTED] per 5/198
- C.C. Vezzano (839) particella edificiale 283 foglio 4 sub. 36 P.M. 36 partita tavolare 461/II, categoria F/50, classe -, consistenza - mq, superficie - mq, rendita - Euro, indirizzo catastale: VIA PAESE - VEZZANO, piano: terra, intestato a [REDACTED] per 19/44
- C.C. Vezzano (839) particella edificiale 283 foglio 4 sub. 38 P.M. 37 partita tavolare 461/II, categoria F/50, classe -, consistenza - mq, superficie - mq, rendita - Euro, indirizzo catastale: VIA PAESE - VEZZANO, piano: terra, intestato a [REDACTED] per 19/44

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

208,36 m²

• p.m./sub 11 p.ed. 283 c.c. (839)	118,36 mq
• p.m./sub 31 p.ed. 283 congiunto a p.m./sub 25 p.ed. 280 >---< c.c. (839)	32,00 mq
• p.m./sub 26 p.ed. 280 >---< c.c. (839)	29,00 mq
• p.m./sub 28 p.ed. 283 c.c. (839)	10,00 mq
• p.m./sub 22 p.ed. 283 c.c. (839)	11,00 mq
• p.m./sub 23 p.ed. 283 c.c. (839)	8,00 mq

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € . **301.088,90**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € . **295.400,00**

Data della valutazione: **20/10/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Dai sopralluoghi effettuati in presenza del custode giudiziario, lo stato di possesso è detenuto dall'esecutato, fatta eccezione del vano p.m./sub 22 in p.ed. 283 c.c. Vezzano dove sono stati installati quadri elettrici in uso ed utilizzo del fabbricato.

Non è allo stato definibile lo spostamento dei quadri elettrici in uso ed utilizzo del fabbricato presenti nel vano p.m./sub 22 in p.ed. 283 c.c. Vezzano.

Non risultano presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Bolzano, contratti di locazione, affitto o comodato registrati e stipulati dall'esecutato in qualità di proprietario degli immobili.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.0.1. SITUAZIONE CATASTALE - Catasto Fondiario/Fabbricati di Silandro

Presso l'ufficio del Catasto Fondiario di Silandro risulta inserita e rappresentata planimetricamente nella mappa catastale (foglio n. 4), il tipo di frazionamento nr. 7046/2022 del 29.11.2022, per la p.ed. 283 C.C. Vezzano (839) edificio, con superficie catastale di 984 mq e per la p.ed. 280 >---< C.C. Vezzano (839) proprietà superficiale, con una superficie catastale di mq 729.

Presso l'ufficio del Catasto Fabbricati di Silandro le suddette particelle edificiali:

- p.m./sub 11 p.ed. 283 c.c. 839 accatastata con Nr. 26315.001.2022 di data 25.11.2022 e succ. variazione n. 4887.001.2025 di data 11.02.2025;
- p.m./sub 22, p.m./sub 23, p.m./sub 28 p.ed. 283 c.c. 839 accatastate con Nr. 26315.001.2022 di data 25.11.2022;
- p.m./sub 26 p.ed. 280 >---< c.c. 839 accatastato con Nr. 26316.001.2022 di data 25.11.2022;
- p.m./sub 31 p.ed. 283 graffato con p.m./sub 25 p.ed. 280 >---< c.c. 839, accatastate con Nr. 26317.001.2022 di data 25.11.2022;

risultano regolarmente denunciate e censite con suddivisione del fabbricato e attribuzione, per ciascuna u.i. che la compone, dei numeri subalterni nonché del relativo classamento, consistenza e rendita fiscale; mentre risultano denunciate, fatta eccezione per classamento, consistenza e rendita fiscale le:

- p.m./sub 27 p.ed. 280 >---< c.c. 839 graffato con p.m./sub 32 p.ed. 283 c.c. 839 accatastate con Nr. 26317.001.2022 di data 25.11.2022;

- p.m./sub 17 p.ed. 280 >---< c.c. 839 graffato con p.m.36/sub 36 p.ed. 283 c.c. 839 accatastate con Nr. 26317.001.2022 di data 25.11.2022;
- p.m.37/sub 38 p.ed. 283 c.c. 839 accatastate con Nr. 26315.001.2022 di data 25.11.2022
- p.m./sub 28 e p.m./sub 29 p.ed. 280 >---< c.c. 839 accatastate con Nr. 26316.001.2022 di data 25.11.2022

perché trattasi di beni comuni non censibili.

4.0.2. SITUAZIONE TAVOLARE - ufficio del Libro Fondiario di Silandro

- Dalla disamina delle pubbliche iscrizioni conservate nel Libro Fondiario di Silandro, si evince che la p.ed. 283 costituisce la base reale del corpo tavolare presente nella partita P.T. 461/II del comune catastale di Vezzano (839), ove nell'afferente Sezione A2 risulta evidente la sua suddivisione in 37 distinte porzioni materiali, dalle seguenti suddivisioni in pp.mm.della p.ed. 283:

16/12/2022 - G.N. 3024/32 EVIDENZA DIVISIONE MATERIALE G.N. 3024/2022 P.M. 1, P.M. 2, P.M. 3, P.M. 4, P.M. 5, P.M. 6, P.M. 7, P.M. 8, P.M. 9, P.M. 10, P.M. 11, P.M. 12, P.M. 13, P.M. 14, P.M. 15, P.M. 16, P.M. 17, P.M. 18, P.M. 19, P.M. 20, P.M. 21, P.M. 22, P.M. 23, P.M. 24, P.M. 25, P.M. 26, P.M. 27, P.M. 28, P.M. 29, P.M. 30, P.M. 31, P.M. 32, P.M. 33, P.M. 34, P.M. 35, P.M. 36, P.M. 37

PARTI COMUNI:

1,2,3,4,5,6: dal piano cantina al 2° piano: 1 ascensore; pianoterra: 1 accesso;

7,8,9,10,11,12: dal piano cantina al 2° piano: 1 ascensore; pianoterra: 1 accesso;

1,2: pianoterra: 1 anti vano;

1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12: piano cantina: 1 vano caldaia, 1 posto bicicletta, 1 lucernario; pianoterra; 1 vano immondizia;

1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21: piano cantina: 1 corridoio;

7,8,9,10,11,12 e 22,23,24,25,26,27,28,29,30: piano cantina: 1 corridoio;

2,7: pianoterra: 1 accesso; 1° piano: 1 accesso; dal pianoterra al 1° piano: 1 scala;

9,10,11,12: 1° piano: 1 accesso;

3,4,5,6: 1° piano: 1 accesso;

11,12: 2° piano: 1 corridoio; dal 1° piano al 2° piano: 1 scala; al tetto: 1 tetto;

5,6: 2° piano: 1 corridoio; dal 1° piano al 2° piano: 1 scala

05/04/1924 - G.N. 211/6 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ acquedotto a favore p.ed. 283 parte a carico p.f. 549/2

- Dalla disamina delle pubbliche iscrizioni conservate nel Libro Fondiario di Silandro, si evince che la p.ed. 280 >---< costituisce la base reale del corpo tavolare presente nella partita P.T. 462/II del comune catastale di Vezzano (839), ove nell'afferente Sezione A2 risulta evidente la sua suddivisione in 29 distinte porzioni materiali, dalle seguenti suddivisioni in pp.mm.della p.ed. 280:

19/12/2022 - G.N. 3037/16 EVIDENZA DIVISIONE MATERIALE G.N. 3037/2022 P.M. 1, P.M. 2, P.M. 3, P.M. 4, P.M. 5, P.M. 6, P.M. 7, P.M. 8, P.M. 9, P.M. 10, P.M. 11, P.M. 12, P.M. 13, P.M. 14, P.M. 15, P.M. 16, P.M. 17, P.M. 18, P.M. 19, P.M. 20, P.M. 21, P.M. 22, P.M. 23, P.M. 24, P.M. 25, P.M. 26, P.M. 27, P.M. 28, P.M. 29

PARTI COMUNI:

tra p.m. 15,16: 1.piano interrato: 1 locale areazione; tra p.m. 25, 26: 1.piano interrato: 1 vano area; 2.piano interrato: 1 locale areazione.

05/04/1924 - G.N. 211/6 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ acquedotto a favore p.ed. 280 >---> parte a carico p.f. 549/2

19/12/2022 - G.N. 3037/13 EVIDENZA DIRITTO DI SUPERFICIE esiste nel sottosuolo su parte delle p.f. 294/2, 298/1 riguarda p.ed. 280

Per la integrale visione delle informazioni vedasi Estratto tavolare (cfr. All.07).- e Piano divisionale tavolare (cfr. All.05)

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

1.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- **p.m./ sub 11 p.ed. 283 c.c. Vezzano (APPARTAMENTO):**

28/01/2021 - G.N. 151/14 ANNOTAZIONE vincolo di occupazione dell'abitazione ai sensi dell'articolo 79 della L.P. 11.08.1997, n. 13

- **p.m./ sub 31 p.ed. 283 c.c. Vezzano (BOX AUTO):**

28/01/2021 - G.N. 151/34 ANNOTAZIONE vincolo di occupazione dell'abitazione ai sensi dell'articolo 79 della L.P. 11.08.1997, n. 13, che secondo quanto riferito dall'Ufficio tecnico del Comune di Silandro dovrà essere esteso anche alla p.m./sub 25 della p.ed. 280 >---< c.c. Vezzano, su cui insiste il garage medesimo in quanto graffato.

- **p.m./ sub 28 p.ed. 283 c.c. Vezzano (CANTINA):**

28/01/2021 - G.N. 151/14 ANNOTAZIONE vincolo di occupazione dell'abitazione ai sensi dell'articolo 79 della L.P. 11.08.1997, n. 13, che secondo quanto riferito dall'Ufficio tecnico del Comune di Silandro potrà essere cancellato, presentando richiesta.

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: secondo quanto riferito dall'Ufficio tecnico del Comune di Silandro l'annotazione del G.N. 151/34 pertinente la p.m./ sub 31 p.ed. 283 c.c. Vezzano deve intendersi estesa anche alla p.m./sub 25 della p.ed. 280 >---< c.c. Vezzano, su cui insiste il garage medesimo in quanto graffato, nonostante l'estratto tavolare della p.m./sub 25 non evidenzi attualmente nessuna annotazione ai sensi dell'articolo 79 della L.P. 11.08.1997, n. 13 a carico della suddetta p.m. 25.

I suddetti posti auto (p.m./ sub 31 p.ed. 283 e p.m./sub 25 della p.ed. 280 >---< c.c. Vezzano) risultano nella tabella dei convenzionamenti allegata alla pratica edilizia inerente alla costruzione del fabbricato come pertinenti all'appartamento p.m./sub 11 p.ed. 283 c.c. Vezzano.

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

- **p.m./ sub 11 p.ed. 283 c.c. Vezzano (APPARTAMENTO):**

31/03/2021 - G.N. 755/24 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE nell'importo complessivo, di cui EUR 3.300.000,00.- per capitale, interessi dell'1,6% annuo, interessi di mora del 6,6% annuo ed EUR 1.320.000,00.- di cauzione, ai sensi dell'art. 6) del contratto a carico della p.ed. 283 P.M. 11 a favore [REDACTED], [REDACTED] Contratto d.d. 30/03/2021 annotazione simultaneità con accessorie P.T. 461 II P.M.17 G.N.755/67 - 2021 P.T. 461 II P.M.22 G.N.755/72 - 2021 P.T. 461 II P.M.23 G.N.755/73 - 2021 P.T. 461 II P.M.28 G.N.755/78 - 2021 P.T. 461 II P.M.31 G.N.755/81 - 2021 P.T. 461 II P.M.33 G.N.755/83 - 2021

20/02/2024 - G.N. 355/1 ANNOTAZIONE

atto di pignoramento immobiliare notificato il 01.02.2024 a realizzo del credito della [REDACTED], con sede in Silandro, codice fiscale [REDACTED] nell' importo di EUR 119.288,20 oltre interessi successive, svalutazione, diritti e spese a carico p.ed. 283 P.M. 11

19/09/2024 - G.N. 2130/1 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE

nell'importo massimo di € 55.000,00 ipoteca giudiziale a carico p.ed. 283 P.M. 11 a favore di [REDACTED] sede di Silandro, [REDACTED] Decreto ingiuntivo d.d. 15/11/2023 annotazione simultaneità con accessorie P.T. 461 II P.M.17 G.N.2130/2 - 2024 P.T. 461 II P.M.22 G.N.2130/3 - 2024 P.T. 461 II P.M.23 G.N.2130/4 - 2024 P.T. 461 II P.M.28 G.N.2130/5 - 2024 P.T. 461 II P.M.31 G.N.2130/6 - 2024 P.T. 461 II P.M.32 G.N.2130/7 - 2024 P.T. 461 II P.M.33 G.N.2130/8 - 2024 P.T. 461 II P.M.36 G.N.2130/9 - 2024 P.T. 461 II P.M.37 G.N.2130/10 - 2024 P.T. 462 II P.M.17 G.N.2130/15 - 2024 P.T. 462 II P.M.18 G.N.2130/14 - 2024 P.T. 462 II P.M.24 G.N.2130/16 - 2024 P.T. 462 II P.M.25 G.N.2130/17 - 2024 P.T. 462 II P.M.26 G.N.2130/18 - 2024 P.T. 462 II P.M.27 G.N.2130/19 - 2024 P.T. 462 II P.M.28 G.N.2130/20 - 2024 P.T. 462 II P.M.29 G.N.2130/21 - 2024

- **p.m./ sub 31 p.ed. 283 congiunto a p.m./sub 25 p.ed. 280 >---< c.c. Vezzano (BOX AUTO):**

31/03/2021 - G.N. 755/81 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA nell'importo complessivo, di cui EUR 3.300.000,00.- per capitale, interessi dell' 1,6% annuo, interessi di mora del 6,6% annuo ed EUR 1.320.000,00.- di cauzione, ai sensi dell'art. 6) del contratto a carico p.ed. 283 P.M. 31 a favore [REDACTED] - [REDACTED] sede di Silandro, [REDACTED] Contratto d.d. 30/03/2021 annotazione simultaneità con principale P.T. 461 II P.M.11 G.N.755/61 - 2021

16/12/2022 - G.N. 3024/174 EVIDENZA TRASPORTO

20/02/2024 - G.N. 355/6 ANNOTAZIONE

atto di pignoramento immobiliare notificato il 01.02.2024 a realizzo del credito della [REDACTED], con sede in Silandro, codice fiscale [REDACTED] nell' importo di a carico EUR 119.288,20 oltre interessi successive, svalutazione, diritti e spese a carico p.ed. 283 P.M. 31

20/02/2024 - G.N. 355/14 ANNOTAZIONE

atto di pignoramento immobiliare notificato il 01.02.2024 a realizzo del credito della [REDACTED], con sede in Silandro, codice fiscale [REDACTED] nell' importo di EUR 119.288,20 oltre interessi successive, svalutazione, diritti e spese a carico p.ed. 280 >---< P.M. 25

19/09/2024 - G.N. 2130/1 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE
nell'importo massimo di € 55.000,00 ipoteca giudiziale a carico p.ed. 283 P.M. 31 a favore di [REDACTED]
[REDACTED] sede di Silandro, [REDACTED]
Decreto ingiuntivo d.d. 15/11/2023 annotazione simultaneità con principale P.T. 461 II P.M.11
G.N.2130/1 – 2024

19/09/2024 - G.N. 2130/1 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA
nell'importo massimo di € 55.000,00 ipoteca giudiziale a carico p.ed. 280 P.M. 25 a favore di [REDACTED]
[REDACTED]. sede di Silandro, [REDACTED]
Decreto ingiuntivo d.d. 15/11/2023 annotazione simultaneità con principale P.T. 461 II P.M.11
G.N.2130/1 – 2024

- **p.m./sub 26 p.ed. 280 >---< c.c. Vezzano (BOX AUTO):**

20/02/2024 - G.N. 355/15 ANNOTAZIONE

atto di pignoramento immobiliare notificato il 01.02.2024 a realizzo del credito della [REDACTED]
[REDACTED], con sede in Silandro, codice fiscale [REDACTED] nell' importo di EUR 119.288,20 oltre
interessi successive, svalutazione, diritti e spese a carico p.ed. 280 >---< P.M. 26

19/09/2024 - G.N. 2130/1 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA
nell'importo massimo di € 55.000,00 ipoteca giudiziale a carico p.ed. 283 P.M. 26 a favore di [REDACTED]
[REDACTED] sede di Silandro, [REDACTED]
Decreto ingiuntivo d.d. 15/11/2023 annotazione simultaneità con principale P.T. 461 II P.M.11
G.N.2130/1 – 2024

- **p.m./sub 28 p.ed. 283 c.c. Vezzano (CANTINA):**

31/03/2021 - G.N. 755/78 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA
nell'importo complessivo, di cui EUR 3.300.000,00.- per capitale, interessi dell' 1,6% annuo, interessi
di mora del 6,6% annuo ed EUR 1.320.000,00.- di cauzione, ai sensi dell'art. 6) del contratto a carico
p.ed. 283 P.M. 28 a favore [REDACTED] - [REDACTED]
[REDACTED] sede di [REDACTED], [REDACTED] Contratto d.d. 30/03/2021 annotazione
simultaneità con principale P.T. 461 II P.M.11 G.N.755/61 - 2021 16/12/2022 - G.N. 3024/171
EVIDENZA TRASPORTO

20/02/2024 - G.N. 355/5 ANNOTAZIONE

atto di pignoramento immobiliare notificato il 01.02.2024 a realizzo del credito della [REDACTED]
[REDACTED], con sede in Silandro, codice fiscale [REDACTED] nell' importo di a carico EUR 119.288,20
oltre interessi successive, svalutazione, diritti e spese a carico p.ed. 283 P.M. 28

19/09/2024 - G.N. 2130/1 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESORIA
nell'importo massimo di € 55.000,00 ipoteca giudiziale a carico p.ed. 283 P.M. 28 a favore di [REDACTED]
[REDACTED] sede di Silandro, [REDACTED]
Decreto ingiuntivo d.d. 15/11/2023 annotazione simultaneità con principale P.T. 461 II P.M.11
G.N.2130/1 – 2024

- **p.m./sub 22 p.ed. 283 c.c. Vezzano (CANTINA):**

31/03/2021 - G.N. 755/72 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA
nell'importo complessivo, di cui EUR 3.300.000,00.- per capitale, interessi dell' 1,6% annuo, interessi
di mora del 6,6% annuo ed EUR 1.320.000,00.- di cauzione, ai sensi dell'art. 6) del contratto a carico
p.ed. 283 P.M. 22 a favore [REDACTED] - [REDACTED]

██████████ sede di Silandro, ██████████ Contratto d.d. 30/03/2021 annotazione simultaneità con principale P.T. 461 II P.M.11 G.N.755/61 - 2021 16/12/2022 - G.N. 3024/165 EVIDENZA TRASPORTO

20/02/2024 - G.N. 355/3 ANNOTAZIONE

atto di pignoramento immobiliare notificato il 01.02.2024 a realizzo del credito della ██████████, con sede in Silandro, codice fiscale ██████████ nell' importo di EUR 119.288,20 oltre interessi successive, svalutazione, diritti e spese a carico p.ed. 283 P.M. 22

19/09/2024 - G.N. 2130/1 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

nell'importo massimo di € 55.000,00 ipoteca giudiziale a carico p.ed. 283 P.M. 22 a favore di ██████████

██████████. sede di Silandro, ██████████

Decreto ingiuntivo d.d. 15/11/2023 annotazione simultaneità con principale P.T. 461 II P.M.11 G.N.2130/1 – 2024

- **p.m./sub 23 p.ed. 283 c.c. Vezzano (CANTINA):**

31/03/2021 - G.N. 755/73 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

nell'importo complessivo, di cui EUR 3.300.000,00.- per capitale, interessi dell' 1,6% annuo, interessi di mora del 6,6% annuo ed EUR 1.320.000,00.- di cauzione, ai sensi dell'art. 6) del contratto a carico p.ed. 283 P.M. 23 a favore ██████████ - ██████████

██████████ sede di Silandro, ██████████ Contratto d.d. 30/03/2021 annotazione simultaneità con principale P.T. 461 II P.M.11 G.N.755/61 - 2021 16/12/2022 - G.N. 3024/166 EVIDENZA TRASPORTO

20/02/2024 - G.N. 355/4 ANNOTAZIONE

atto di pignoramento immobiliare notificato il 01.02.2024 a realizzo del credito della ██████████, con sede in Silandro, codice fiscale ██████████ nell' importo di EUR 119.288,20 oltre interessi successive, svalutazione, diritti e spese a carico p.ed. 283 P.M. 23

19/09/2024 - G.N. 2130/1 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

nell'importo massimo di € 55.000,00 ipoteca giudiziale a carico p.ed. 283 P.M. 23 a favore di ██████████

██████████ sede di Silandro, ██████████

Decreto ingiuntivo d.d. 15/11/2023 annotazione simultaneità con principale P.T. 461 II P.M.11 G.N.2130/1 – 2024

- **Altresì verranno cancellate dalla procedura, gli aggravii del foglio C delle seguenti pp.mm. 17, 27, 28, 29 della p.ed. 280>---< c.c. Vezzano e delle pp.mm. 32, 36, 37 della p.ed. 283 c.c. Vezzano.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile, spese relative al consuntivo degli esercizi 01.04.2023-31.03.2024, 01.04.2024-31.03.2025, e del preventivo dell'esercizio 01.04.2025-31.03.2026 alla data della I° rata scaduta (in data 1.08.2025)

Nel dettaglio, alla data del 20.10.2025 risulta come totale dovuto dal piano rateale:

- p.m./sub 11 p.ed. 283 c.c. Vezzano **€ . 4.647,76**
- p.m./sub 31 p.ed. 283 c.c. Vezzano **€ . 140,17**

• p.m./sub 25 p.ed. 280 >---< c.c. Vezzano	€.	0,00
• p.m./sub 28 p.ed. 283 c.c. Vezzano	€.	142,45
• p.m./sub 22 p.ed. 283 c.c. Vezzano (quota intera 1/1)	€.	148,01
• p.m./sub 23 p.ed. 283 c.c. Vezzano	€.	115,68
• p.m./sub 26 p.ed. 280 >---< c.c. Vezzano	€.	0,00
• p.m./sub 32, p.m./sub 36, p.m./sub 38 p.ed. 283 c.c. Vezzano	€.	0,00

All'uopo risulta un esercizio ordinario in consuntivo riferito al periodo 01.04.2023 – 31.04.2024, un esercizio ordinario in consuntivo riferito al periodo 01.04.2024 – 31.03.2025 ed un esercizio in preventivo riferito al periodo 01.04.2025 – 31.03.2026, suddiviso in 3 rate con le seguenti scadenze 1.08.2025, 1.11.2025, 1.01.2026 (vedasi le informazioni del paragrafo iniziale PREMESSE) per la p.ed. 283 c.c. Vezzano, in quanto costituitosi in condominio e con tabella millesimale approvata, mentre non risulta per la p.ed. 280 >---< c.c. Vezzano.

In merito alla ripartizione dei millesimi risulta per:

- p.m./sub 11 p.ed. 283 c.c. Vezzano= 92,15 millesimi (limitatamente per riscaldamento 97,40 millesimi e per ascensore 271,39 millesimi);
- p.m./sub 31 p.ed. 283 c.c. Vezzano= 4,16 millesimi
- p.m./sub 25 p.ed. 280 >---< c.c. Vezzano= non esiste tabella millesimale
- p.m./sub 28 p.ed. 283 c.c. Vezzano= 4,23 millesimi
- p.m./sub 22 p.ed. 283 c.c. Vezzano= 4,40 millesimi
- p.m./sub 23 p.ed. 283 c.c. Vezzano= 3,41 millesimi
- p.m./sub 26 p.ed. 280 >---< c.c. Vezzano= non esiste tabella millesimale
- p.m./sub 32, p.m./sub 36, p.m./sub 38 p.ed. 283 c.c. Vezzano= 0 millesimi

Spese deliberate di preventivo gestione (01.04.2025-31.03.2026):

• p.m./sub 11 p.ed. 283 c.c. Vezzano	€.	1.991,72
• p.m./sub 31 p.ed. 283 c.c. Vezzano	€.	44,51
• p.m./sub 28 p.ed. 283 c.c. Vezzano	€.	45,26
• p.m./sub 22 p.ed. 283 c.c. Vezzano (quota intera 1/1)	€.	47,08
• p.m./sub 23 p.ed. 283 c.c. Vezzano	€.	36,49

Spese deliberate di preventivo gestione – LOTTO 1- (01.04.2025-31.03.2026): €.**2.165,06**

Spese dovute esercizio (01.04.2025-31.03.2026) comprensivo di saldi fine es. prec.: €.**6.579,71**

Spese condominiali scadute e non pagate pertinenti preventivo (01.04.2025-31.03.2026) alla rata -1- del 1.8.2025 –comprensivo di saldi fine es. prec.: €.**5.194,07**

Spese di gestione già deliberate ma non ancora scadute (2 e 3 rata data 1.11.2025-1.01.2026): €.**1.385,67**

Spese condominiali scadute ed insolte pertinenti consuntivo (01.04.2023-31.03.2024): €.**1.443,89**

Spese condominiali scadute ed insolte pertinenti consuntivo (01.04.2024-31.03.2025): €.**2.970,79**

Si fa presente che il consuntivo dell'esercizio (01.04.2024-31.03.2025) ha previsto spese straordinarie pari a tot. € 12.815,26 per spese di avvocato, consulenze tecniche, assemblea straordinaria, ringhiera garage, misure di protezione antincendio per il collaudo. Di questa somma la quota parte di € 1.388,52 risulta a carico delle pp.mm. 11, 31, 28, 22, 23, 26 della p.ed. 283 c.c. Vezzano costituenti il lotto -1-.

Si fa altresì presente che attualmente la quota intera 1/1 della p.m.22 della p.ed. 283 c.c. Vezzano è intestata all'esecutato, la suddivisione per quote della p.m.22 per 1/7 al lotto -1- ed per 6/7 al lotto -

5-. comporta qualora le spese di gestione dell'u.i. non fossero corrisposte la solidarietà reciproca di corresponsione della quota non versata.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- **1/1 di piena proprietà** (VINEA PROJEKT SRL) relativa a:

p.m./sub 11 della p.ed. 283 c.c. Vezzano

p.m./sub 31 della p.ed. 283 graffato con p.m./sub 25 della p.ed. 280 >---< c.c. Vezzano

p.m./sub 26 della p.ed. 280 >---< c.c. Vezzano

p.m./sub 28 della p.ed. 283 c.c. Vezzano

p.m./sub 22 della p.ed. 283 c.c. Vezzano

p.m./sub 23 della p.ed. 283 c.c. Vezzano

- **19/44 di piena proprietà** ([REDACTED]), relativa a p.m./sub 17 p.ed. 280 >---<c.c 839
- **5/198 di piena proprietà** ([REDACTED]), relativa a p.m./sub 27 p.ed. 280 >---<c.c 839
- **5/198 di piena proprietà** ([REDACTED]), relativa a p.m./sub 28 p.ed. 280 >---<c.c 839
- **19/44 di piena proprietà** ([REDACTED]), relativa a p.m./sub 29 p.ed. 280 >---<c.c 839
- **5/198 di piena proprietà** ([REDACTED]), relativa a p.m./sub 32 p.ed. 283 c.c 839
- **19/44 di piena proprietà** ([REDACTED]), relativa a p.m./sub 36 p.ed. 283 c.c 839
- **19/44 di piena proprietà** ([REDACTED]), relativa a p.m./sub 37/sub 38 p.ed. 283 c.c 839

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Vedasi le informazioni del paragrafo iniziale PREMESSE

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Vedasi le informazioni del paragrafo iniziale PREMESSE e **le annotazioni del protocollo rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Silandro allegato (cfr. nr.12) e di successiva comunicazione (cfr.nr.13)**

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

All'uopo (vedasi anche le informazioni del paragrafo iniziale PREMESSE), il giudizio di conformità edilizia può essere valutato con il raffronto della situazione attuale in situ con il progetto SCIA nr. **02977060215-04022025-1436 del 04/02/2025** per la **Costruzione di un condominio con 12 appartamenti con garage di pertinenza nella zona residenziale "Pichlacker" Vezzano – III°VARIANTE (cfr. all.09)**; l'elaborato di riferimento è il **book 04 Endstand** di data 04.02.2025.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITA': ALTA all'atto del deposito della perizia

- **APPARTAMENTO** p.m./sub 11 p.ed. 283 c.c. Vezzano:

l'appartamento si sviluppa su due livelli di piano (II°e III°/sottotetto): al piano d'entrata dell'u.i. è posta la zona notte, un bagno ed una grande terrazza e balcone in continuità; una scala interna di collegamento conduce al piano sottotetto ove è presente la zona giorno con un vano attrezzato a wc ed una terrazza.

L'immobile risulta all'uopo non conforme alle planimetrie di progetto pratica edilizia **02977060215-04022025-1436 del 04/02/2025** pertinente la **III°VARIANTE**, elaborato di riferimento **book 04 Endstand** di data 04.02.2025 (u.i. che non risulta conforme neanche al progetto precedente di SCIA nr. **02977060215-28022023-1042 II°VARIANTE**). Per quanto detto al primo paragrafo PREMESSE ed alle **annotazioni del protocollo rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Silandro (cfr. All.12) e della successiva comunicazione (cfr.All.13)**, per la p.m. 11 della p.ed. 283 c.c. Vezzano, in assenza di conformità dell'appartamento ai progetti autorizzati, dello stato di avanzamento dei lavori dell'u.i. non del tutto completati è da ritenere che **venga esclusa dalla Segnalazione Certificata per l'Agibilità** Pratica Nr. 02977060215-20022025-0900 del 13.03.2025.

Dalla dichiarazione rilasciata dal direttore dei lavori di fine lavori di data 03.03.2025 è da escludere pertanto **la p.m. 11 della p.ed. 283 c.c. Vezzano**; quindi è necessaria la presentazione di un progetto finale in sanatoria, per la regolarizzazione delle criticità emerse, se ed in quanto sussisteranno i presupposti, per essere "sanate".

Oltre alle criticità emerse dal protocollo **rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Silandro** e dai rilievi del primo paragrafo PREMESSE, si segnala che la non corrispondenza ai progetti approvati del sedime del piano sottotetto e la difformità della forma della scala interna di collegamento tra i due livelli, incidono sulla metratura netta calpestabile della superficie abitabile del piano sottotetto che andrà ricalcolata nel rispetto delle disposizioni delle norme igienico sanitarie (vale a dire che nel sottotetto abitabile l'altezza interna utile riferita alla metà dell'area del pavimento dei singoli vani deve essere di almeno 2,40 m; l'altezza minima non può essere inferiore a 1,50 m).

CRITICITA': MEDIA all'atto del deposito della perizia

- **CANTINA** p.m./sub 22 p.ed. 283 c.c. Vezzano:

per i rilievi in merito alla destinazione d'uso del vano riportati nel primo paragrafo PREMESSE e la necessità dunque di presentare un progetto in sanatoria con la modifica della scritta da "*Zählerraum*" (vano contatori) in "*Keller*" (cantina).

CRITICITA': BASSA

- **BOX AUTO** p.m./sub 31 p.ed. 283 graffato con p.m./sub 25 p.ed. 280 >---< c.c. Vezzano:

non ci sono elementi allo stato attuale per ritenere il box auto non conforme al progetto.

- **CANTINA** p.m./sub 28 p.ed. 283 c.c. Vezzano:

non ci sono elementi allo stato attuale per ritenere la cantina non conforme al progetto.

- **CANTINA** p.m./sub 23 p.ed. 283 c.c. Vezzano:

non ci sono elementi allo stato attuale per ritenere la cantina non conforme al progetto.

- **BOX AUTO** p.m./sub 26 p.ed. 280 >---< c.c. Vezzano:

non ci sono elementi allo stato attuale per ritenere il box auto non conforme al progetto.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE/TAVOLARE:**CRITICITA': ALTA all'atto del deposito della perizia**

- **APPARTAMENTO** p.m./sub 11 p.ed. 283 c.c. Vezzano:

Per quanto detto sopra le criticità si riflettono anche sulla conformità delle planimetrie catastali e tavolari depositate. Se ed in quanto regolarizzabili le criticità evidenziate sotto il punto CONFORMITA' EDILIZIA, necessariamente dovranno in conseguenza essere aggiornate le planimetrie catastali e tavolari.

CRITICITA': BASSA

- **BOX AUTO** p.m./sub 31 p.ed. 283 graffato con p.m./sub 25 p.ed. 280 >---< c.c. Vezzano;
- **CANTINA** p.m./sub 28 p.ed. 283 c.c. Vezzano;
- **CANTINA** p.m./sub 22 p.ed. 283 c.c. Vezzano;
- **CANTINA** p.m./sub 23 p.ed. 283 c.c. Vezzano;
- **BOX AUTO** p.m./sub 26 p.ed. 280 >---< c.c. Vezzano

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**CRITICITA': ALTA all'atto del deposito della perizia**

- **APPARTAMENTO** p.m./sub 11 p.ed. 283 c.c. Vezzano:

Per rilievi di cui al punto 8.1. e per le criticità esposte nel paragrafo iniziale PREMESSA, la conformità urbanistica rispetto al progetto approvato, appare possibile se ed in quanto sussisteranno i presupposti, per essere "sanate".

CRITICITA': MEDIA all'atto del deposito della perizia

- **CANTINA** p.m./sub 22 p.ed. 283 c.c. Vezzano:

la conformità urbanistica rispetto al progetto approvato, appare possibile, previa rettifica della scritta relativa alla destinazione del locale da "Zählerraum" (vano contatori) in "Keller" (cantina).

**BENI IN SILANDRO VIA PICHLACKER 4/A, FRAZIONE VEZZANO
APPARTAMENTO
DI CUI AL PUNTO A**

A appartamento a SILANDRO in via Pichlacker 4/A, frazione di Vezzano, della superficie commerciale di **118,36 mq** per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Identificazione tavolare (ufficio del Libro Fondiario di Silandro - cfr. All.07):

- p.m. 11 della p.ed. 283 in P.T. 461/II c.c. Vezzano (839), descritta tavolarmente (foglio A2) P.M.11: al 2° piano: 3 stanze, 1 bagno, 1 corridoio, 1 terrazza, 1 scala; 3° piano: 1 cucina salotto, 1 WC, 1 sottotetto non praticabile, 1 terrazza, 2 tetti, 1 scala; al tetto: 1 abbaino

Identificazione catastale (catasto urbano di Silandro- cfr. All.08):

- C.C. Vezzano (839) particella edificiale 283 foglio 4 sub. 11 P.M. 11 partita tavolare 461/II, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 555,19 Euro, indirizzo catastale: VIA PAESE - VEZZANO, piano: 2-3, intestato a [REDACTED]

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nella frazione di Vezzano, località che dista circa 3,5 km ad est del comune di Silandro (cfr. all. 01), di cui fa parte, su un conoide alluvionale del lato nord orografico della Val Venosta, abitato da circa 460 residenti. Rispetto al Comune di appartenenza, la zona può essere definita suburbana, mentre rispetto al centro di Vezzano, l'edificio non è distante dalla piazza del paese con la romanica Chiesa di San Nicolò che rappresenta il centro di Vezzano, tra gli altri edifici ci sono un asilo, una scuola elementare, impianti sportivi, alcune attività turistico ricettive. Mancano nella frazione attività commerciali, ben presenti invece a Silandro che si pone come centro delle attività commerciali della Val Venosta, sede di ditte e cooperative, qui si trova anche l'ospedale. Vezzano dista circa 30 km da Merano e ca 44 km da Passo Resia ed è servita dai mezzi pubblici; fuori dal centro, lungo la strada statale, è ubicata una zona per insediamenti produttivi. Il traffico nella zona è locale, sono presenti parcheggi limitrofi al fabbricato (desunti dalla planimetria del piano di attuazione); in generale la possibilità di parcheggio è discreta, esistono parcheggi limitrofi alla chiesa. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

Fermata autobus: rispetto l'edificio dista circa 200 m e 50 m dalla fermata linea 263.1 tra Vezzano Piazza Paese e Silandro Stazione

Stazione del treno: dista circa 500 m dal centro di Silandro e dispone di un servizio noleggio bici e di fermata bus delle linee 251 (Silandro-Naturno-Merano), 262 (Val Martello-Coldrano-Silandro) e 263 (Citybus Silandro)

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: il fabbricato viene realizzato su un terreno in pendenza ciò significa che l'appartamento di tipo duplex distribuito sui livelli di piano del II° e III°/sottotetto, siano rispetto al piano di accesso dalla quota di campagna del prospetto nord posti ad un livello in meno, quindi del piano I° e II°/sottotetto;

esposizione: l'appartamento è esposto su tre lati nord, sud ed est;

luminosità: complessivamente buona, nonostante la zona giorno sia orientata a nord, 1 stanza singola a sud, 1 stanza matrimoniale a sud/est, 1 stanza singola a nord;

panoramicità: la zona giorno al piano sottotetto è esposta a nord con vista verso il centro paese, l'edificio ad uso dei vigili del fuoco (recente costruzione di gradevole architettura) e gli ingressi pedonali principali di accesso all'edificio (scala esterna ed ascensore); la zona notte per due stanze è principalmente a sud con vista sui frutteti ed in lontananza oltre alla evidente apertura di visuale sulla val Venosta per un cono ottico di ampia visuale, si scorge la statale della Val Venosta (arteria principale di collegamento) e la zona artigianale;

impianti tecnici: standardizzati alla qualità richiesta per un edificio in classe energetica A di nuova costruzione: riscaldamento condominiale con allacciamento a teleriscaldamento, distribuzione interna con riscaldamento a pavimento, produzione di acqua calda sanitaria allacciata all'impianto di teleriscaldamento, ventilazione meccanica controllata, impianti elettrici e idro-sanitari;

stato di manutenzione generale: edificio di nuova costruzione (vedi quanto descritto nel paragrafo iniziale PREMESSE);

servizi: salvo la mancanza di attività commerciali, nella frazione di Vezzano è presente un asilo, una scuola elementare, un'area sportiva, la Chiesa, una sala comunale, l'edificio ad uso dei vigili del fuoco ed attività ricettivo-turistiche.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato prettamente ad uso residenziale viene costruito sulle particelle edificiali pp.ed. 283 e 280 >---< c.c. Vezzano (cfr. all. 01). Consta di 12 appartamenti suddivisi in due corpi di fabbrica (con distinti civici 3/A e 4/A di Via Pichlacker), cantine, garage e posti auto ubicati ai piani interrati. Il lotto è un terreno in pendenza, tale per cui il piano terra è seminterrato, mentre il piano primo risulta esserlo per il fronte a sud e per i lati trasversali dei due corpi di fabbrica, mentre è in quota di campagna per il fronte a nord. Tale orografia del terreno rende la percezione del volume e dei piani diversa in base all'angolo di visuale. Si tratta, dunque, di 4 livelli fuori terra, di cui uno semiinterrato sul lato nord, con terreno in pendenza. La zona garage interessa due livelli di piano, il primo è edificato sul retro del piano seminterrato, completa l'edificio un ulteriore piano interrato sottostante con garage e cantine. Il piano sottotetto, ultimo livello mostra una falda di tetto inclinata fino al solaio inferiore per la vista da sud, mentre a nord e per i fronti trasversali sono presenti i muri perimetrali dell'edificio rivestiti da doghe in legno scuro; le parti rimanenti di facciata dei piani inferiori si presentano invece tinteggiate con colori chiari; l'uso di elementi pilastrati in legno demarcano gli accessi all'edificio del fronte nord, lo stesso "linguaggio" architettonico viene ripreso anche sul fronte opposto, quello a sud. L'accessibilità verticale del fabbricato è consentita oltre all'utilizzo di due ascensori, anche da più rampe di scale rettilinee non sovrapposte le une con le altre e non ubicate in un corpo scale unico; vale a dire, per es. che per raggiungere i piani interrati dall'unità abitativa p.m.11 si dovranno utilizzare tre rampe di scale ubicate in tre differenti luoghi (*dal piano di accesso dell'appartamento, superata la prima scala posta in un vano scale aperto a ballatoio e coperto, si dovrà percorrere un percorso esterno per raggiungere la scala di collegamento tra p.ed. 280 >---< e la p.f. 298/1 c.c. Vezzano e raggiunto il primo piano interrato della p.ed. 280 >---<, superata la zona di manovra, raggiungere altra scala rettilinea che conduce al piano inferiore*).

L'accesso carraio (rampa carraia) è ubicato a nord sulla p.f. 298/1 c.c. Vezzano, parallela all'edificio ad uso dei pompieri. In generale, il fabbricato presenta solai, pareti, travi in cemento armato, pareti in muratura, tramezzi in laterizio o blocchi in cemento per muratura. Per l'isolamento termico del fabbricato, è stata utilizzata la tecnologia di cappotto termico applicato alle strutture; gli infissi sono in alluminio int./est. con nucleo del serramento composto da un profilo saldato negli angoli in PVC, vetri isolanti performanti; sono presenti infissi con tipologia ad anta oppure porte-finestra alzante scorrevole con profili sottili all'esterno e design a tutto vetro all'interno, oscuramenti con tapparelle in alluminio, ma non presenti ovunque; per le terrazze sono state utilizzate piastrelle in tono chiaro ed in spessore, posate direttamente su uno strato di ghiaia, elementi vetrati come parapetti; la porta di l'ingresso agli appartamenti è ad un'anta, est./int. in alluminio, con maniglione sul lato esterno, cerniere a scomparsa, è di sicurezza ed isolato. Gli impianti tecnici sono standardizzati alla qualità richiesta per un edificio in classe energetica A di nuova costruzione, precisamente il riscaldamento è condominiale con allacciamento al teleriscaldamento e distribuzione interna con sistema di circuito a pavimento, la produzione di acqua calda sanitaria è allacciata al suddetto impianto, la ventilazione meccanica controllata è realizzata con dispositivi di ventilazione comfort decentralizzato con recupero del calore e dell'umidità in modalità sincrona con aria di mandata e di aspirazione; l'illuminazione dei balconi e dei piani interrati zona garage (percorsi distributivi) è con sistema a led inserito a soffitto, le scale ad utilizzo condominiale si presentano con pedate con rifinitura in cls liscio, perimetrate da bordatura in metallo, ringhiere metalliche, in tono scuro a disegno semplice.

Descrizione dettagliata della u.i.:

Oltre a quanto precedente descritto, per l'unità immobiliare va inoltre specificato che risulta per i sopralluoghi svolti, ad uno stato interno mancante delle seguenti rifiniture:

- al II° piano, (livello d'entrata all'u.i.): pavimentazioni (eccetto quelle del bagno), porte interne, montaggio del dispositivo di ventilazione (in due vani), alcune placche di interruttori, rivestimento della scala interna di collegamento, ringhiera anticaduta e corrimano;
- al III° piano/sottotetto: pavimentazioni (eccetto quelle del ripostiglio/ attrezzato wc), porte interne, qualche placca e frutto elettrico.

L'u.i. è completamente tinteggiata, altresì sono presenti pavimentazioni e rivestimenti nel bagno e nel vano del sottotetto (attrezzato a wc) oltre ad essere montati i sanitari e le rubinetterie (precisamente il bagno è dotato di tazza wc, doccia a pavimento realizzata con le piastrelle e lavandino, mentre nel locale del piano sottotetto è presente una tazza wc ed un piccolo lavandino; tali dotazioni sanitarie dovranno però essere eliminate); gli impianti sono sotto traccia, salvo quelli della cucina con tubazioni in appoggio contro la parete già rifinita (tubazione di scarico, dell'acqua); il quadro elettrico sembra completo della necessaria componentistica per il funzionamento dell'impianto; è presente la cassetta idraulica al piano sottotetto montata esterna sul retro del tramezzo che sostiene la tazza wc (l'accessibilità al quadro è piuttosto angusta per l'altezza di falda, ca h=1,20m) ed ulteriore cassetta idraulica al II° piano, nel corridoio di entrata; ogni terrazza è dotata di rubinetto per innaffiamento. Non è stato possibile appurare il funzionamento degli impianti.

Va altresì segnalato che durante il sopralluogo sono state rilevate le seguenti criticità:

- presenza di chiazze da infiltrazione d'acqua al soffitto della terrazza a sud del piano inferiore di altra u.i.; per questo motivo per poter verificare la tenuta delle guaine, sono state rimosse diverse piastrelle e lo strato di ghiaia sottostante, poi lasciato accatastato in cumuli. Le risultanze delle indagini per accertare il danno pare non abbiano portato alla risoluzione definitiva della problematica, stando alla segnalazione del proprietario della sottostante unità abitativa. Ulteriori indagini sono state fatte anche alla terrazza a nord del III° piano/sottotetto, tant'è che risultano rimosse piastrelle e ghiaia.

Presenza di danni per infiltrazioni d'acqua sono presenti anche all'interno dell'u.i., al II° piano:

- in prossimità della porta d'entrata sul muro perimetrale a dx entrando nell'appartamento; una chiazza sul soffitto della stanza singola posta a nord (al di sopra c'è la terrazza di proprietà della u.i.); una chiazza sulla parete divisoria con altra u.i. della stanza singola posta a sud.

In tutti i sopralluoghi, le suddette chiazze risultavano asciutte, ma non è stato al momento possibile stabilire quale sia stata la problematica che le abbia causate e se ciò sia stato definitivamente risolto.

CLASSE ENERGETICA:



[19 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2023-10051 registrata in data 18/04/2023

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*

Per la consistenza lorda di piano viene presa a riferimento le planimetrie della pratica edilizia SCIA nr. **02977060215-04022025-1436 del 04/02/2025- III°VARIANTE**, elaborato di riferimento **book 04 Endstand** firmato digitalmente dal tecnico progettista in data 14.04.2025, e le tabelle millesimali, indipendentemente dalla consistenza rilevata in situ e dalle criticità elencate.

Per la superficie lorda del piano sottotetto è stato fatto un distinguo per l'indice da applicare in base all'altezza netta rilevata sul posto.

descrizione	consistenza	indice	commerciale
appartamento (II°P.)	61,40 mq	100% =	61,40 mq
appartamento (III°P. /sottotetto) *	34,40 mq	100% =	34,40 mq
appartamento (III°P. /sottotetto) **	9,70 mq	35%=	3,40 mq
Terrazzo***	43,56 mq (II°P.) +15,60 (III°P)	30% =	17,75 mq

copertura esclusiva (III°P.) ***	0,43+27,76 mq (III°P)	5%=	1,41 mq
Totale:			118,36 mq

NOTE:

* Superficie lorda di piano da H>1,50 m ; ** Superficie di piano con H<1,50m/sottotetto; *** metratura tabella millesimale

VALUTAZIONE: vedi paragrafo 9

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: superficie 118,36 mq x € 3.100,00= € 366.916,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
<ul style="list-style-type: none"> Stima importo per terminare i lavori nella sua consistenza attuale 	- € 19.000,00
<ul style="list-style-type: none"> Per le considerazioni del paragrafo PREMESSE, le criticità elencate, le considerazioni che il manufatto realizzato sulla p.ed 283 c.c. Vezzano può considerarsi sprovvisto di agibilità e di regolare fine lavori, l'indeterminazione delle eventuali sanzioni da pagare, delle prestazioni tecnico/professionali da svolgere, eventuali lavori e ripristini da fare, viene applicato un deprezzamento tecnico statistico del 35 % al valore di mercato. 	- € 128.420,60

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 366.916,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 219.495,40

**BENI IN SILANDRO VIA PICHLACKER, FRAZIONE VEZZANO
BOX DOPPIO
DI CUI AL PUNTO B**

B box auto doppio a SILANDRO in via Pichlacker, frazione di Vezzano, della superficie commerciale di mq 32,00 per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Trattasi di box auto doppio in garage interrato, la cui metratura complessiva consiste nella somma di superfici composte da più unità catastali e tavolari, ovvero secondo quanto viene successivamente descritto.

Identificazione tavolare (ufficio del Libro Fondiario di Silandro - cfr. All.07):

- p.m. 31 della p.ed. 283 in P.T. 461/II c.c. Vezzano (839), descritta tavolarmente (foglio A2) P.M.31: al piano cantina: 1 garage, 1 vano areazione; al piano terra: 1 intercapedine;
- p.m. 25 della p.ed. 280 >---< in P.T. 462/II c.c. Vezzano (839), descritta tavolarmente (foglio A2) P.M.25: al 2. piano interrato: 1 garage

Identificazione catastale (catasto urbano di Silandro- cfr. All.08):

- C.C. Vezzano (839) particella edificiale 283 foglio 4 sub. 31 P.M. 31 partita tavolare 461/II, graffiata con
- C.C. Vezzano (839) particella edificiale 280 >---< foglio 4 sub. 25 P.M. 25 partita tavolare 462/II, così censite categoria C/6 classe 1, consistenza 32 mq, superficie 36 mq, rendita 127,26 Euro, indirizzo catastale: VIA PAESE - VEZZANO, piano: 1 interrato, intestato a [REDACTED]

Si specifica che il garage è ubicato rispetto al piano di campagna (ovvero rispetto alla quota della rampa carraia di accesso ai piani interrati) al 2. piano interrato.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il box auto doppio è di ampia metratura, facilmente accessibile dalla zona di manovra del garage, poco distante dalla rampa carraia di collegamento dei livelli II°/I° interrato; è dotato di ampio portone sezionale con inserite griglie di ventilazione e sistema di apertura elettrificata, pavimentazione in pavimento industriale, muri in cls, punto luce centrale con corpo luce montato, presenti interruttore e presa elettrica. Il vano è piuttosto luminoso e ventilato anche in considerazione dell'adiacente vano di areazione (ovvero bocca da lupo), con la funzione tecnico/progettuale di contribuire in parte alla ventilazione del piano garage interrato. Altezza utile del vano >2,40 m.

Il vano areazione è accessibile da tre varchi (fori finestra), che risultano con parapetto dal lato del box auto, pertanto c'è un dislivello di oltre 1 m di quota da superare; il manto superiore di calpestio è uno strato in ghiaia dello spessore fino al bordo dell'imbotte inferiore del varco dei fori finestra; con piogge abbondanti, il fondo parrebbe non drenare adeguatamente, tant'è che l'acqua tracima e si rovescia all'interno del box auto; anche dall'innesto dei tubi del pluviale sembra esserci una perdita. Il tratto di muro (nicchia) a divisione con la p.m. 30 (garage) sulla parte inferiore del muro rifinito con pittura presenta distacchi degli strati di rifinitura per probabile, ma non accertata, umidità di risalita. Attraverso il vano di areazione è possibile accedere nei box auto delle pp.mm. 25 e 26 (p.ed. 280 >---< c.c. (839), in quanto non è installato sui varchi degli imbotti delle finestre nessuna feritoia o sistema antintrusione.

L'ascensore del civico via Pichlacker 4/A è parte comune delle pp.mm. 7,8,9,10,11, e 12, mentre quello di via Pichlacker 3/A è parte comune delle pp.mm. 1, 2,3,4,5 e 6 della p.ed. 283 c.c. (839) e va quindi evidenziato che la risalita al piano di campagna è possibile per la proprietà di cui al corpo G del lotto 1 come da descrizione tavolare tramite il superamento di scale non sovrapposte le une alle altre oppure rampa; il garage è raggiungibile con l'ascensore (parte comune alla p.m. 11) se ed in quanto intestato allo stesso proprietario della p.m.11 della p.ed. 283 c.c. (839) o in proprietà congiunta ad essa.

Si evidenzia la criticità relativa all'installazione di un autonomo contatore elettrico di utilizzo della p.m. 31 della p.ed. 283 congiunto a p.m. 25 della p.ed. 280 >---< c.c. Vezzano, che allo stato non è chiaro dove esso sarà definitivamente installato e come sarà regolato l'accesso anche ai fini di proprietà (vedi paragrafo PREMESSE).

VALUTAZIONE: vedi paragrafo 9

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: superficie 32,00mq x € 1.150,00 = € 36.800,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
<ul style="list-style-type: none"> Per i rilievi in merito alle problematiche riscontrate da infiltrazioni, viene applicato un deprezzamento tecnico statistico del 5 % al valore di mercato Per le criticità relative all'installazione di un autonomo contatore elettrico, per l'assenza di una tabella millesimale pertinente la p.ed. 280 >---< c.c. Vezzano, per l'indeterminazione dei costi da sostenere circa la presentazione e redazione di un progetto in sanatoria delle criticità evidenziate nei Protocolli dell'Ufficio Tecnico di Silandro (cfr. all. 12, 13), delle eventuali sanzioni da pagare, viene applicato un deprezzamento tecnico statistico del 5 % al valore di mercato 	-€ 1.840,00
	-€ 1.840,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 36.800,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 33.120,00

**BENI IN SILANDRO VIA PICHLACKER, FRAZIONE VEZZANO
BOX DOPPIO
DI CUI AL PUNTO C**

C **box auto doppio** a SILANDRO in via Pichlacker, frazione di Vezzano, della superficie commerciale di mq 29,00 per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Identificazione tavolare (ufficio del Libro Fondiario di Silandro - cfr. All.07):

- p.m. 26 della p.ed. 280>---< in P.T. 462/II c.c. Vezzano (839), descritta tavolarmente (foglio A2) P.M.26: al 2. piano interrato: 1 garage

Identificazione catastale (catasto urbano di Silandro- cfr. All.08):

- [REDACTED] C.C. Vezzano (839) particella edificiale 280 >---< foglio 4, sub. 26, P.M. 26, partita tavolare 462/II, categoria C/6, classe 1, consistenza 29 mq, superficie 34 mq, rendita 115,32 Euro, indirizzo catastale: VIA PAESE - VEZZANO, piano: 1 interrato, intestato a [REDACTED]

Si specifica che il garage è ubicato, rispetto al piano di campagna (ovvero rispetto alla quota della rampa carraia di accesso ai piani interrati), al 2. piano interrato.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il box auto doppio è di ampia metratura, facilmente accessibile dalla zona di manovra del garage, in posizione frontale alla rampa carraia di collegamento dei livelli II°/I° interrato; è dotato di ampio portone sezionale con inserite griglie di ventilazione e sistema di apertura elettrificata, pavimentazione in pavimento industriale, muri in cls, punto luce centrale con corpo luce montato, presenti interruttore e presa elettrica. Il vano è piuttosto luminoso e ventilato anche in considerazione dell'adiacente vano di areazione (ovvero bocca da lupo), con la funzione tecnico/progettuale di contribuire in parte alla ventilazione del piano garage interrato. Altezza utile del vano > 2,40 m.

Il vano areazione è accessibile da 1 varco (foro finestra), che risulta con parapetto dal lato del box auto, con dislivello di oltre 1 m di quota da superare; il manto superiore di calpestio è in ghiaia con strato alto fino al bordo dell'imbotte inferiore del varco dei fori finestra. Attraverso il vano di areazione è possibile accedere indistintamente nei box auto delle pp.mm. 25 e 26 (p.ed. 280 >---< c.c. (839), in quanto non è installato sui varchi degli imbotti delle finestre nessuna feritoia o sistema antintrusione.

L'ascensore del civico via Pichlacker 4/A è parte comune delle pp.mm. 7,8,9,10,11, e 12, mentre quello di via Pichlacker 3/A è parte comune delle pp.mm. 1, 2,3,4,5 e 6 della p.ed. 283 c.c. (839), va quindi evidenziato che la risalita al piano di campagna è possibile per la comproprietà di cui al corpo G del lotto 1 come da descrizione tavolare tramite il superamento di scale non sovrapposte le une alle altre oppure rampa; il garage è raggiungibile con l'ascensore (parte comune alla p.m. 11) se ed in quanto intestato allo stesso proprietario della p.m.11 della p.ed. 283 c.c. (839) o in proprietà congiunta ad essa.

Si evidenzia la criticità relativa all'installazione del contatore elettrico di utilizzo della p.m. /sub 26 della p.ed. 280 >---< c.c. Vezzano, che allo stato non è chiaro dove esso sarà definitivamente installato e come sarà regolato l'accesso anche ai fini di comproprietà (vedi paragrafo PREMESSE).

VALUTAZIONE: vedi paragrafo 9

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: superficie 29,00 mq x € 1.150,00 = € 33.350,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
<ul style="list-style-type: none"> Per le criticità relative all'installazione di un autonomo contatore elettrico, per l'assenza di una tabella millesimale pertinente la p.ed. 280 >---< c.c. Vezzano, per l'indeterminazione dei costi da sostenere circa la presentazione e redazione di un progetto in sanatoria delle criticità evidenziate nei Protocolli dell'Ufficio Tecnico di Silandro (cfr. all. 12, 13), delle eventuali sanzioni da pagare, viene applicato un deprezzamento tecnico statistico del 5 % al valore di mercato 	- € 1.667,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 33.350,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 31.682,50

**BENI IN SILANDRO VIA PICHLACKER 4/A, FRAZIONE VEZZANO
CANTINA
DI CUI AL PUNTO D**

D cantina a SILANDRO in via Pichlacker 4/A, frazione di Vezzano, della superficie commerciale di mq 10,00 per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Identificazione tavolare (ufficio del Libro Fondiario di Silandro - cfr. All.07):

- p.m. 28 della p.ed. 283 in P.T. 461/II c.c. Vezzano (839), descritta tavolarmente (foglio A2)
P.M.28: al piano cantina: 1 cantina

Identificazione catastale (catasto urbano di Silandro- cfr. All.08):

- C.C. Vezzano (839) particella edificiale 283, foglio 4, sub. 28, P.M. 28, partita tavolare 461/II, categoria C/2, classe 1, consistenza 10 mq, superficie 12 mq, rendita 28,92 Euro, indirizzo catastale: VIA PAESE - VEZZANO, piano: 1 interrato, intestato a [REDACTED]

Si specifica che la cantina è ubicata rispetto al piano di campagna (ovvero rispetto alla quota della rampa carraia di accesso ai piani interrati) al 2. piano interrato.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Ampia cantina, con pavimentazione in pavimento industriale, muri in cls, divisori tra cantine e corridoio in mattoni in cls non intonacati nè tinteggiati, porta d'accesso metallica con sovraluca in lamiera traforata per passaggio di aria, impianto elettrico a vista, dotato di corpo luce montato a soffitto, di interruttore e presa elettrica. L'altezza del vano è $h > 2,40$ m. L'ascensore del civico via Pichlacker 4/A è parte comune delle pp.mm. 7,8,9,10,11, e 12 della p.ed. 283 c.c. (839), va quindi evidenziato che la risalita al piano di campagna è possibile per la comproprietà di cui al corpo G del lotto 1 come da descrizione tavolare tramite scale oppure rampa, e le parti comuni del corridoio tra pp.mm. 7-12 e 22-30; è raggiungibile con l'ascensore (parte comune alla p.m. 11) se ed in quanto intestato allo stesso proprietario della p.m.11 della p.ed. 283 c.c. (839) o in proprietà congiunta ad essa.

Si evidenzia la criticità relativa all'installazione di un autonomo contatore elettrico di utilizzo della u.i.u. che allo stato non è chiaro dove esso sarà definitivamente installato e come sarà regolato l'accesso anche ai fini di comproprietà (vedi paragrafo PREMESSE).

VALUTAZIONE: vedi paragrafo 9

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: superficie 10,00 mq x (30% di € 3.100,00) = € 9.300,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Per le criticità relative all'installazione di un autonomo contatore elettrico, per l'indeterminazione dei costi da sostenere circa la presentazione e redazione di un progetto in sanatoria delle criticità evidenziate nei Protocolli dell'Ufficio Tecnico di Silandro (cfr. all. 12, 13), delle eventuali sanzioni da pagare, viene applicato un deprezzamento tecnico statistico del 3 % al valore di mercato	- € 279,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 9.300,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 9.021,00

**BENI IN SILANDRO VIA PICHLACKER 4/A, FRAZIONE VEZZANO
CANTINA
DI CUI AL PUNTO E**

E cantina a SILANDRO in via Pichlacker 4/A, frazione di Vezzano, della superficie commerciale di mq 11 per la quota di:

- 1/7 di piena proprietà ([REDACTED])

Identificazione tavolare (ufficio del Libro Fondiario di Silandro - cfr. All.07):

- p.m. 22 della della p.ed. 283 in P.T. 461/II c.c. Vezzano (839), descritta tavolarmente (foglio A2) P.M.22: al piano cantina: 1 cantina, 1 bocca da lupo

Identificazione catastale (catasto urbano di Silandro- cfr. All.08):

- C.C. Vezzano (839) particella edificiale 283, foglio 4, sub. 22, P.M. 22, partita tavolare 461/II, categoria C/2, classe 1, consistenza 11 mq, superficie 15 mq, rendita 31,81 Euro, indirizzo catastale: VIA PAESE - VEZZANO, piano: 1 interrato, intestato a [REDACTED]

Si specifica che la cantina è ubicata rispetto al piano di campagna (ovvero rispetto alla quota della rampa carraia di accesso ai piani interrati) al 2. piano interrato.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Ampia cantina, con bocca di lupo e foro finestra, illuminata anche con luce naturale; priva di rifinitura pertinente la pavimentazione, muri in cls e tramezzi in mattoni in cls non intonacati nè tinteggiati, porta d'accesso metallica con sovraluca in lamiera traforata per passaggio di aria, impianto elettrico a vista, dotato di corpo luce montato a soffitto, di interruttore e presa elettrica. L'altezza del vano è h>2,40 m. La cantina p.m. 22 è stata attrezzata con impianti tecnici quali quadri elettrici ad uso del fabbricato, altresì è presente a pavimento un tombino con affioranti tubazioni di cui non è stato possibile accertarne la funzione, anche la bocca da lupo è interessata da passaggio di tubazioni a vista. Per le criticità delle dotazioni ivi presenti vedi paragrafo PREMESSE.

La cantina risulta inoltre interessata dalla criticità di presenza di acqua sul pavimento, sono evidenti tracce di aloni di chiazze già evaporate e di acqua stagnante nel tombino.

L'ascensore del civico via Pichlacker 4/A è parte comune delle pp.mm. 7,8,9,10,11, e 12 della p.ed. 283 c.c. (839), va quindi evidenziato che la risalita al piano di campagna è possibile per la comproprietà di cui al corpo G del lotto 1 come da descrizione tavolare tramite scale oppure rampa, e le parti comuni del corridoio tra pp.mm. 7-12 e 22-30; è raggiungibile con l'ascensore (parte comune alla p.m. 11) se ed in quanto intestato allo stesso proprietario della p.m.11 della p.ed. 283 c.c. (839) o in proprietà congiunta ad essa.

VALUTAZIONE: vedi paragrafo 9

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: superficie 11,00 mq x (30% di € 3.100,00)= € 10.230,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
<ul style="list-style-type: none"> Per la criticità emersa in relazione alla presenza nel vano di impianti tecnici quali quadri elettrici ad uso del fabbricato (vedi quanto descritto in PREMESSE) viene applicato un deprezzamento tecnico statistico del 50 % al valore di mercato. 	- € 5.115,00
<ul style="list-style-type: none"> Per i rilievi in merito alle problematiche riscontrate di infiltrazione viene applicato un deprezzamento tecnico statistico del 5 % al valore di mercato. 	- € 511,50
<ul style="list-style-type: none"> Per i rilievi in merito alle criticità relative all'installazione di un autonomo contatore elettrico, viene applicato un deprezzamento tecnico statistico del 3 % al valore di mercato. 	- € 306,90
<ul style="list-style-type: none"> Per i rilievi in merito alla conformità edilizia, viene applicato un deprezzamento tecnico statistico del 3 % al valore di mercato per l'indeterminazione dei costi delle prestazioni tecnico/professionali da svolgere e delle eventuali sanzioni 	- € 306,90

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 10.230,00

Valore di mercato (1/7 di piena proprietà): € 1.461,42

Valore di mercato (calcolato in quota 1/7 e diritto al netto degli aggiustamenti € 3.989,70): € 570,00

**BENI IN SILANDRO VIA PICHLACKER 4/A, FRAZIONE VEZZANO
CANTINA
DI CUI AL PUNTO F**

F cantina a SILANDRO in via Pichlacker 4/A, frazione di Vezzano, della superficie commerciale di mq 8,00 per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Identificazione tavolare (ufficio del Libro Fondiario di Silandro - cfr. All.07):

- p.m. 23 della p.ed. 283 in P.T. 461/II c.c. Vezzano (839), descritta tavolarmente (foglio A2) P.M.23: al piano cantina: 1 cantina, 1 bocca da lupo

Identificazione catastale (catasto urbano di Silandro- cfr. All.08):

- C.C. Vezzano (839) particella edificiale 283 foglio 4 sub. 23 P.M. 23 partita tavolare 461/II, categoria C/2, classe 1, consistenza 8 mq, superficie 10 mq, rendita 31,81 Euro, indirizzo catastale: VIA PAESE - VEZZANO, piano: 1 interrato, intestato a [REDACTED]

Si specifica che la cantina è ubicata, rispetto al piano di campagna (ovvero rispetto alla quota della rampa carraia di accesso ai piani interrati), al 2. piano interrato.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Ampia cantina, con pavimentazione in pavimento industriale, muri in cls, divisori tra cantine e corridoio in mattoni in cls non intonacati nè tinteggiati, porta d'accesso metallica con sovraluca in lamiera traforata per passaggio di aria, impianto elettrico a vista, dotato di corpo luce montato a soffitto, di interruttore e presa elettrica. La cantina è dotata di luce naturale per la presenza di foro

finestrato su bocca di lupo pertinenziale. L'altezza del vano è h=2,40 m. Il tramezzo a delimitazione dell'attigua cantina p.m. 22 è in mattoni in cls; è possibile l'eventuale rimozione per unire le due cantine in un vano unico. Si evidenzia la criticità relativa all'installazione del contatore elettrico di utilizzo della u.i.u. che allo stato non è chiaro dove esso sarà definitivamente installato e come sarà regolato l'accesso anche ai fini di proprietà (vedi paragrafo PREMESSE).

L'ascensore del civico via Pichlacker 4/A è parte comune delle pp.mm. 7,8,9,10,11, e 12 della p.ed. 283 c.c. (839), va quindi evidenziato che la risalita al piano di campagna è possibile per la proprietà di cui al corpo G del lotto 1 come da descrizione tavolare tramite scale oppure rampa, e le parti comuni del corridoio tra pp.mm. 7-12 e 22-30; è raggiungibile con l'ascensore (parte comune alla p.m. 11) se ed in quanto intestato allo stesso proprietario della p.m.11 della p.ed. 283 c.c. (839) o in proprietà congiunta ad essa.

VALUTAZIONE: vedi paragrafo 9

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: superficie 8,00 mq x (30% di € 3.100,00) = € 7.440,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Per le criticità relative all'installazione di un autonomo contatore elettrico, per l'indeterminazione dei costi da sostenere circa la presentazione e redazione di un progetto in sanatoria delle criticità evidenziate nei Protocolli dell'Ufficio Tecnico di Silandro (cfr. all. 12, 13), delle eventuali sanzioni da pagare, viene applicato un deprezzamento tecnico statistico del 3 % al valore di mercato	-€ 223,20

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 7.440,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti € 7.216,80): € 7.200,00

BENI IN SILANDRO VIA PICHLACKER 4/A, FRAZIONE VEZZANO UNITA' IMMOBILIARI URBANE DI CUI AL PUNTO G

G unità immobiliari urbane (u.i.u) a SILANDRO in via Pichlacker, frazione di Vezzano

Identificazione tavolare (ufficio del Libro Fondiario di Silandro - cfr. All.07):

- p.m. 17 della p.ed. 280 >---< in P.T. 462/II c.c. Vezzano (839), descritta tavolarmente (foglio A2) P.M.17: al 1 piano interrato: 1 zona di manovra garage, 1 scala
- p.m. 27 della p.ed. 280 >---< in P.T. 462/II c.c. Vezzano (839), descritta tavolarmente (foglio A2) P.M.27: al 2 piano interrato: 1 zona di manovra garage
- p.m. 28 della p.ed. 280 >---< in P.T. 462/II c.c. Vezzano (839), descritta tavolarmente (foglio A2) P.M.28: al 1 piano interrato: 1 rampa; al 2. piano interrato: 1 rampa

- p.m. 29 della p.ed. 280 >---< in P.T. 462/II c.c. Vezzano (839), descritta tavolarmente (foglio A2) P.M.29: al 1 piano interrato: 1 rampa
- p.m. 32 della p.ed. 283 in P.T. 461/II c.c. Vezzano (839), descritta tavolarmente (foglio A2) P.M.32: al piano cantine: 1 zona di manovra garage; dal piano cantine fino al piano terra: 1 scala
- p.m. 36 della p.ed. 283 in P.T. 461/II c.c. Vezzano (839), descritta tavolarmente (foglio A2) P.M.36: al piano terra: 1 zona di manovra garage
- p.m. 37 della p.ed. 283 in P.T. 461/II c.c. Vezzano (839), descritta tavolarmente (foglio A2) P.M.37: al 1. piano: 1 accesso

Identificazione catastale (catasto urbano di Silandro- cfr. All.08):

- C.C. Vezzano (839) particella edificiale 280 >---< foglio 4 sub 17 P.M. 17 partita tavolare 462/II, categoria F/50, classe -, consistenza - mq, superficie - mq, rendita - Euro, indirizzo catastale: VIA PAESE - VEZZANO, piano: terra, intestato a [REDACTED] per 19/44
- C.C. Vezzano (839) particella edificiale 280 >---< foglio 4 sub 27 P.M. 27 partita tavolare 462/II, categoria F/50, classe -, consistenza - mq, superficie - mq, rendita - Euro, indirizzo catastale: VIA PAESE - VEZZANO, piano: 1 interrato, intestato a [REDACTED] per 5/198
- C.C. Vezzano (839) particella edificiale 280 >---< foglio 4 sub. 28 P.M. 28 partita tavolare 462/II, categoria F/50, classe -, consistenza - mq, superficie - mq, rendita - Euro, indirizzo catastale: VIA PAESE - VEZZANO, piano: 1.interrato-terra, intestato a [REDACTED] SRL per 5/198
- C.C. Vezzano (839) particella edificiale 280 >---< foglio 4 sub. 29 P.M. 29 partita tavolare 462/II, categoria F/50, classe -, consistenza - mq, superficie - mq, rendita - Euro, indirizzo catastale: VIA PAESE - VEZZANO, piano: terra, intestato a [REDACTED] per 19/44
- C.C. Vezzano (839) particella edificiale 283 foglio 4 sub. 32 P.M. 32 partita tavolare 461/II, categoria F/50, classe -, consistenza - mq, superficie - mq, rendita - Euro, indirizzo catastale: VIA PAESE - VEZZANO, piano: 1 interrato, intestato a [REDACTED] per 5/198
- C.C. Vezzano (839) particella edificiale 283 foglio 4 sub. 36 P.M. 36 partita tavolare 461/II, categoria F/50, classe -, consistenza - mq, superficie - mq, rendita - Euro, indirizzo catastale: VIA PAESE - VEZZANO, piano: terra, intestato a [REDACTED] per 19/44
- C.C. Vezzano (839) particella edificiale 283 foglio 4 sub. 38 P.M. 37 partita tavolare 461/II, categoria F/50, classe -, consistenza - mq, superficie - mq, rendita - Euro, indirizzo catastale: VIA PAESE - VEZZANO, piano: terra, intestato a [REDACTED] per 19/44

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

unità immobiliari urbane (u.i.u) delle pp.ed.280 >---<, 283 c.c. Vezzano non idonee a produrre ordinariamente un reddito, che rientrano nelle categorie catastali F e che risultano per quota di proprietà a più soggetti. Tali u.i.u. possono assimilarsi a parti comuni il cui utilizzo è necessario e strumentale per l'uso ed il godimento dell'immobile e che sono in comproprietà con altri condòmini. Per tale motivo e per evitare interclusioni il corpo -F- viene assegnato in quota ai singoli lotti e quindi anche al lotto 1. La quota di proprietà pertinente l'esecutato è così composta:

- 13/44 di piena proprietà ([REDACTED]), relativa a p.m./sub 17 p.ed. 280 >---< c.c 839
- 1/198 di piena proprietà ([REDACTED]), relativa a p.m./sub 27 p.ed. 280 >---<c.c 839
- 1/198 di piena proprietà ([REDACTED]), relativa a p.m./sub 28 p.ed. 280 >---<c.c 839
- 13/44 di piena proprietà ([REDACTED]), relativa a p.m./sub 29 p.ed. 280 >---<c.c 839
- 1/198 di piena proprietà ([REDACTED]), relativa a p.m./sub 32 p.ed. 283 c.c 839
- 13/44 di piena proprietà ([REDACTED]), relativa a p.m./sub 36 p.ed. 283 c.c 839
- 15/44 di piena proprietà ([REDACTED]), relativa a p.m.37/sub 38 p.ed. 283 c.c 839

VALUTAZIONE:

Non viene data nessuna valutazione, in quanto si reputa le u.i.u siano pertinenti e necessarie per un uso comune di godimento dell'immobile ed in quanto tali il valore ricompreso nel valore del bene principale.

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 0,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 0,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**Criterio di stima e fonti di riferimento**

Per poter procedere alla determinazione del più probabile valore corrente dell'immobile oggetto di esecuzione, è preliminare la scelta del criterio di stima, che dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare. Pertanto, per la determinazione del più probabile valore di mercato delle predette u.i., la scrivente ritiene di procedere adottando il metodo di stima definitivo "sintetico-comparativo", che si esplica attraverso il confronto dell'immobile oggetto di stima con altri a medesima destinazione il più possibile simili per consistenza, ubicazione, caratteristiche costruttive di rifinitura ed impiantistica e che tengano debitamente conto della peculiarità del bene.

Pertanto si sono presi a riferimento, nonché a confronto, le diverse fonti disponibili al fine di definire il valore unitario per unità di superficie e nella fattispecie:

- prezzi richiesti nella zona per immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche compatibili (emersi da indagini di mercato fra diversi operatori e siti web del settore);
- valori di mercato secondo dati statistici ufficiali indicati dall'Agenzia delle Entrate – Osservatorio immobiliare (O.M.I.), anno 2023-Semestre 2, che definisce la zona come suburbana - centro abitato della frazione di Vezzano, tipologia prevalente abitazioni civili (valore max per abitazioni civili per stato conservativo ottimo € 2.600,00; valore max per box auto per stato conservativo normale € 950,00);
- recenti compravendite anno 2022/2023 avvenuti nel fabbricato (per passaggio di proprietà).

Ciò premesso, contemperati tutti i fattori che concorrono a definire le caratteristiche ubicazionali, tipologiche, di possibile frazionamento interno, pertanto di trasformabilità e reddituali dell'immobile di valutazione economica considerati altresì gli aspetti positivi che ineriscono alla tipologia dell'oggetto del giudizio estimatorio, la scrivente ritiene che sussistano giustificate motivazioni per adottare, quale equo riferimento estimativo con accettabile approssimazione tecnico-statistica, il valore unitario medio, pari a €/mq. 3.100,00 per abitazioni civili e di €/mq. 1.150,00 per box auto. Per quanto attiene alle considerazioni che d'obbligo devono essere fatte circa il deprezzamento

dell'immobile circa gli aspetti esposti nel paragrafo PREMESSE e nei successivi paragrafi descrittivi (da intendersi applicate al fabbricato ed alle u.i. in esso ricompreso), agli interventi interni alla u.i. da dover eseguire, la scrivente ritiene di poter fare riferimento ad un coefficiente di deprezzamento da applicarsi a €/mq.

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	accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	118,36 mq		€ 366.916,00	€ 219.495,40
B	box doppio	32,00 mq		€ 36.800,00	€ 33.120,00
C	box doppio	29,00 mq		€ 33.350,00	€ 31.682,50
D	cantina	10,00 mq		€ 9.300,00	€ 9.021,00
E	cantina	11,00 mq		(quota 1/7) € 1.461,42	€ 570,00
F	cantina	8,00 mq		€ 7.440,00	€ 7.200,00
G	u.i.u F50	-	-	€ 0,00	€ 0,00
				€ 455.267,42	€ 301.088,90

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova*: € 301.088,90

(*al netto delle precedenti decurtazioni)

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 2% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi (vedi decurtazioni precedenti): € 0,00

Rimborso forfetario di eventuali spese di esercizio del fabbricato pertinente le u.i. poste sulla p.ed. 280 >---< c.c. Vezzano, quota parte ad oggi indeterminabile, in quanto non esiste una tabella millesimale della p.ed. 280, pertanto per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 500,00

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

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

Spese condominiali insolute a carico del lotto al data del deposito di perizia: € . 5.194,07

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: (€ . 295.394,83) € **295.400,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BOLZANO - BOZEN - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
27/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box auto doppio** a SILANDRO in via Pichlacker, frazione di Vezzano, della superficie commerciale di mq 26,00 per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Identificazione tavolare (ufficio del Libro Fondiario di Silandro - cfr. All.07):

- p.m. 18 della p.ed. 280 >---< in P.T. 462/II c.c. Vezzano (839), descritta tavolarmente (foglio A2) P.M.18: al 2. piano interrato: 1 garage

Identificazione catastale (catasto urbano di Silandro- cfr. All.08):

C.C. Vezzano (839) particella edificiale 280 >---< foglio 4, sub. 18, P.M. 18, partita tavolare 462/II, categoria C/6, classe 1, consistenza 26 mq, superficie 31 mq, rendita 103,39 Euro, indirizzo catastale: VIA PAESE - VEZZANO, piano: 1 interrato, intestato a [REDACTED]

Si specifica che il garage è ubicato, rispetto al piano di campagna (ovvero rispetto alla quota della rampa carraia di accesso ai piani interrati), al 2. piano interrato.

B **unità immobiliari urbane (u.i.u)** a SILANDRO in via Pichlacker, frazione di Vezzano, pp.ed. 280 >---< , 283 c.c. Vezzano non idonee a produrre ordinariamente un reddito, che rientrano nelle categorie catastali F e che risultano per quota di proprietà a più soggetti. Tali u.i.u. possono assimilarsi a parti comuni il cui utilizzo è necessario e strumentale per l'uso ed il godimento dell'immobile e che sono in comproprietà con altri condòmini. Per tale motivo e per evitare interclusioni il corpo -B- viene assegnato in quota ai singoli lotti e quindi anche al lotto -2-. La quota di proprietà pertinente l'esecutato è così composta:

- 2/44 di piena proprietà ([REDACTED]), relativa a p.m./sub 17 p.ed. 280 >---< c.c 839
- 1/198 di piena proprietà ([REDACTED]), relativa a p.m./sub 27 p.ed. 280 >---< c.c 839
- 1/198 di piena proprietà ([REDACTED]), relativa a p.m./sub 28 p.ed. 280 >---< c.c 839
- 2/44 di piena proprietà ([REDACTED]), relativa a p.m./sub 29 p.ed. 280 >---< c.c 839
- 1/198 di piena proprietà ([REDACTED]), relativa a p.m./sub 32 p.ed. 283 c.c 839
- 2/44 di piena proprietà ([REDACTED]), relativa a p.m./sub 36 p.ed. 283 c.c 839
- 1/44 di piena proprietà ([REDACTED]), relativa a p.m./sub 38 p.ed. 283 c.c 839

Identificazione tavolare (ufficio del Libro Fondiario di Silandro - cfr. All.07):

- p.m. 17 della p.ed. 280 >---< in P.T. 462/II c.c. Vezzano (839), descritta tavolarmente (foglio A2) P.M.17: al 1 piano interrato: 1 zona di manovra garage, 1 scala
- p.m. 27 della p.ed. 280 >---< in P.T. 462/II c.c. Vezzano (839), descritta tavolarmente (foglio A2) P.M.27: al 2 piano interrato: 1 zona di manovra garage
- p.m. 28 della p.ed. 280 >---< in P.T. 462/II c.c. Vezzano (839), descritta tavolarmente (foglio A2) P.M.28: al 1 piano interrato: 1 rampa; al 2. piano interrato: 1 rampa
- p.m. 29 della p.ed. 280 >---< in P.T. 462/II c.c. Vezzano (839), descritta tavolarmente (foglio A2) P.M.29: al 1 piano interrato: 1 rampa
- p.m. 32 della p.ed. 283 in P.T. 461/II c.c. Vezzano (839), descritta tavolarmente (foglio A2) P.M.32: al piano cantine: 1 zona di manovra garage; dal piano cantine fino al piano terra: 1 scala
- p.m. 36 della p.ed. 283 in P.T. 461/II c.c. Vezzano (839), descritta tavolarmente (foglio A2) P.M.36: al piano terra: 1 zona di manovra garage
- p.m. 37 della p.ed. 283 in P.T. 461/II c.c. Vezzano (839), descritta tavolarmente (foglio A2) P.M.37: al 1. piano: 1 accesso

Identificazione catastale (catasto urbano di Silandro- cfr. All.08):

- C.C. Vezzano (839) particella edificiale 280 >---< foglio 4 sub 17 P.M. 17 partita tavolare 462/II, categoria F/50, classe -, consistenza - mq, superficie - mq, rendita - Euro, indirizzo catastale: VIA PAESE - VEZZANO, piano: terra, intestato a [REDACTED] per 19/44
- C.C. Vezzano (839) particella edificiale 280 >---< foglio 4 sub 27 P.M. 27 partita tavolare 462/II, categoria F/50, classe -, consistenza - mq, superficie - mq, rendita - Euro, indirizzo catastale: VIA PAESE - VEZZANO, piano: 1 interrato, intestato a [REDACTED] per 5/198
- C.C. Vezzano (839) particella edificiale 280 >---< foglio 4 sub. 28 P.M. 28 partita tavolare 462/II, categoria F/50, classe -, consistenza - mq, superficie - mq, rendita - Euro, indirizzo catastale: VIA PAESE - VEZZANO, piano: 1.interrato-terra, intestato a [REDACTED] SRL per 5/198
- C.C. Vezzano (839) particella edificiale 280 >---< foglio 4 sub. 29 P.M. 29 partita tavolare 462/II, categoria F/50, classe -, consistenza - mq, superficie - mq, rendita - Euro, indirizzo catastale: VIA PAESE - VEZZANO, piano: terra, intestato a [REDACTED] per 19/44
- C.C. Vezzano (839) particella edificiale 283 foglio 4 sub. 32 P.M. 32 partita tavolare 461/II, categoria F/50, classe -, consistenza - mq, superficie - mq, rendita - Euro, indirizzo catastale: VIA PAESE - VEZZANO, piano: 1 interrato, intestato a [REDACTED] per 5/198
- C.C. Vezzano (839) particella edificiale 283 foglio 4 sub. 36 P.M. 36 partita tavolare 461/II, categoria F/50, classe -, consistenza - mq, superficie - mq, rendita - Euro, indirizzo catastale: VIA PAESE - VEZZANO, piano: terra, intestato a [REDACTED] per 19/44

- C.C. Vezzano (839) particella edificiale 283 foglio 4 sub. 38 P.M. 37 partita tavolare 461/II, categoria F/50, classe -, consistenza - mq, superficie - mq, rendita - Euro, indirizzo catastale: VIA PAESE - VEZZANO, piano: terra, intestato a [REDACTED] per 19/44

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	26,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 28.405,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 28.100,00
Data della valutazione:	20/10/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Dai sopralluoghi effettuati in presenza del custode giudiziario, lo stato di possesso è detenuto dall'esecutato.

Non risultano presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Bolzano, contratti di locazione, affitto o comodato registrati, stipulati dall'esecutato, in qualità di proprietario degli immobili.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.0.1. SITUAZIONE CATASTALE - Catasto Fondiario/Fabbricati di Silandro

Presso l'ufficio del Catasto Fondiario di Silandro risulta inserita e rappresentata planimetricamente nella mappa catastale (foglio n. 4), il tipo di frazionamento nr. 7046/2022 del 29.11.2022, per la p.ed. 283 C.C. Vezzano (839) edificio, con superficie catastale di 984 mq e per la p.ed. 280 >---< C.C. Vezzano (839) proprietà superficiale, con una superficie catastale di mq 729.

Presso l'ufficio del Catasto Fabbricati di Silandro le suddette particelle edificiali:

- p.m./sub 18 p.ed. 280 >---< c.c. 839 accatastato con Nr. 26316.001.2022 di data 25.11.2022; risultano regolarmente denunciate e censite con suddivisione del fabbricato e attribuzione, per ciascuna u.i. che la compone, dei numeri subalterni nonché del relativo classamento, consistenza e rendita fiscale; mentre risultano denunciate, fatta eccezione per classamento, consistenza e rendita fiscale le:

- p.m./sub 27 p.ed. 280 >---< c.c. 839 graffato con p.m.32/sub 32, p.ed. 283, c.c. 839 accatastate con Nr. 26317.001.2022 di data 25.11.2022;
- p.m./sub 17 p.ed. 280 >---< c.c. 839 graffato con p.m.36/sub 36, p.ed. 28,3 c.c. 839 accatastate con Nr. 26317.001.2022 di data 25.11.2022;
- p.m.37/sub 38, p.ed. 283 c.c. 839 accatastato con Nr. 26315.001.2022 di data 25.11.2022
- p.m./sub 28 e p.m./sub 29, p.ed. 280 >---< c.c. 839 accatastate con Nr. 26316.001.2022 di data 25.11.2022

perché trattasi di beni comuni non censibili.

4.0.2. SITUAZIONE TAVOLARE - ufficio del Libro Fondiario di Silandro

- Dalla disamina delle pubbliche iscrizioni conservate nel Libro Fondiario di Silandro, si evince che la p.ed. 280 >---< costituisce la base reale del corpo tavolare presente nella partita P.T. 462/II del comune catastale di Vezzano (839), ove nell'afferente Sezione A2 risulta evidente la sua suddivisione in 29 distinte porzioni materiali, dalle seguenti suddivisioni in pp.mm.della p.ed. 280 >---<:

19/12/2022 - G.N. 3037/16 EVIDENZA DIVISIONE MATERIALE

G.N. 3037/2022 P.M. 1, P.M. 2, P.M. 3, P.M. 4, P.M. 5, P.M. 6, P.M. 7, P.M. 8, P.M. 9, P.M. 10, P.M. 11, P.M. 12, P.M. 13, P.M. 14, P.M. 15, P.M. 16, P.M. 17, P.M. 18, P.M. 19, P.M. 20, P.M. 21, P.M. 22, P.M. 23, P.M. 24, P.M. 25, P.M. 26, P.M. 27, P.M. 28, P.M. 29

PARTI COMUNI:

tra p.m. 15,16: 1.piano interrato: 1 locale areazione; tra p.m. 25,26: 1.piano interrato: 1 vano area; 2.piano interrato: 1 locale areazione.

05/04/1924 - G.N. 211/4 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

Acquedotto a favore della p.ed. 280 >---< a carico della p.f. 594/2

19/12/2022 - G.N. 3037/13 EVIDENZA DIRITTO DI SUPERFICIE

esiste nel sottosuolo su parte delle p.f. 294/2, 298/1, riguarda p.ed. 280 >---<

- Dalla disamina delle pubbliche iscrizioni conservate nel Libro Fondiario di Silandro, si evince che la p.ed. 283 costituisce la base reale del corpo tavolare presente nella partita P.T. 461/II del comune catastale di Vezzano (839), ove nell'afferente Sezione A2 risulta evidente la sua suddivisione in 37 distinte porzioni materiali, dalle seguenti suddivisioni in pp.mm.della p.ed. 283:

16/12/2022 - G.N. 3024/32 EVIDENZA DIVISIONE MATERIALE

G.N. 3024/2022 P.M. 1, P.M. 2, P.M. 3, P.M. 4, P.M. 5, P.M. 6, P.M. 7, P.M. 8, P.M. 9, P.M. 10, P.M. 11, P.M. 12, P.M. 13, P.M. 14, P.M. 15, P.M. 16, P.M. 17, P.M. 18, P.M. 19, P.M. 20, P.M. 21, P.M. 22, P.M. 23, P.M. 24, P.M. 25, P.M. 26, P.M. 27, P.M. 28, P.M. 29, P.M. 30, P.M. 31, P.M. 32, P.M. 33, P.M. 34, P.M. 35, P.M. 36, P.M. 37

PARTI COMUNI:

1,2,3,4,5,6: dal piano cantina al 2° piano: 1 ascensore; pianoterra: 1 accesso;

7,8,9,10,11,12: dal piano cantina al 2° piano: 1 ascensore; pianoterra: 1 accesso;

1,2: pianoterra: 1 anti vano;

1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12: piano cantina: 1 vano caldaia, 1 posto bicicletta, 1 lucernario; pianoterra; 1 vano immondizia;

1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21: piano cantina: 1 corridoio; 7,8,9,10,11,12 e 22,23,24,25,26,27,28,29,30: piano cantina: 1 corridoio;

2,7: pianoterra: 1 accesso; 1° piano: 1 accesso; dal pianoterra al 1° piano: 1 scala; 9,10,11,12: 1° piano: 1 accesso;

3,4,5,6: 1° piano: 1 accesso;

11,12: 2° piano: 1 corridoio; dal 1° piano al 2° piano: 1 scala; al tetto: 1 tetto; 5,6: 2° piano: 1 corridoio; dal 1° piano al 2° piano: 1 scala

05/04/1924 - G.N. 211/6 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ acquedotto a favore p.ed. 283 parte a carico p.f. 549/2

Per la integrale visione delle informazioni vedasi Estratto tavolare (cfr. All.07).- e Piano divisionale tavolare (cfr. All.05)

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:

- **p.m./ sub 18 p.ed. 280 >---< c.c. Vezzano (BOX AUTO):**

20/02/2024 - G.N. 355/11 ANNOTAZIONE

atto di pignoramento immobiliare notificato il 01.02.2024 a realizzo del credito della [REDACTED], con sede in Silandro, codice fiscale [REDACTED] nell' importo di EUR 119.288,20 oltre interessi successive, svalutazione, diritti e spese a carico p.ed. 280 P.M. 18

19/09/2024 - G.N. 2130/1 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA nell'importo massimo di € 55.000,00 ipoteca giudiziale a carico p.ed. 280 P.M. 18 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] sede di Silandro, [REDACTED] Decreto ingiuntivo d.d. 15/11/2023 annotazione simultaneità con principale P.T. 461 II P.M.11 G.N.2130/1 – 2024

- Altresì verranno cancellate dalla procedura, gli aggravii del foglio C delle seguenti pp.mm. 17, 27, 28, 29 della p.ed. 280>---< c.c. Vezzano e delle pp.mm. 32, 36, 37 della p.ed. 283 c.c. Vezzano.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

All'uopo risulta un esercizio ordinario in consuntivo riferito al periodo 01.04.2023 – 31.04.2024 / 01.04.2024 – 31.04.2025 ed in preventivo riferito al periodo 01.04.2025 – 31.04.2026 (vedasi le informazioni del paragrafo iniziale PREMESSE) per la p.ed. 283 c.c. Vezzano, in quanto costituitosi in condominio e con tabella millesimale approvata, mentre non risulta nulla per la p.ed. 280 >---< c.c. Vezzano.

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:

- **1/1 di piena proprietà** ([REDACTED]) relativa a: p.m/sub 18 della p.ed. 280 >---< c.c. Vezzano

- **19/44 di piena proprietà** ([REDACTED]), relativa a p.m./sub 17 p.ed. 280 >---<c.c 839
- **5/198 di piena proprietà** ([REDACTED]), relativa a p.m./sub 27 p.ed. 280 >---<c.c 839
- **5/198 di piena proprietà** ([REDACTED]), relativa a p.m./sub 28 p.ed. 280 >---<c.c 839
- **19/44 di piena proprietà** ([REDACTED]), relativa a p.m./sub 29 p.ed. 280 >---<c.c 839
- **5/198 di piena proprietà** ([REDACTED]), relativa a p.m./sub 32 p.ed. 283 c.c 839
- **19/44 di piena proprietà** ([REDACTED]), relativa a p.m./sub 36 p.ed. 283 c.c 839
- **19/44 di piena proprietà** ([REDACTED]), relativa a p.m./sub 38 p.ed. 283 c.c 839

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Vedasi per questo punto quanto descritto al paragrafo PREMESSE

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Vedasi per questo punto quanto descritto al paragrafo PREMESSE

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il giudizio di conformità edilizia può essere valutato con il raffronto della situazione attuale in situ con il progetto SCIA nr. **02977060215-04022025-1436 del 04.02.2025** per la **Costruzione di un condominio con 12 appartamenti con garage di pertinenza nella zona residenziale "Pichlacker" Vezzano – III° variante (cfr.all.09)**, l'elaborato di riferimento è il **book 04 Endstand**.

CRITICITA': BASSA

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

non ci sono elementi allo stato attuale per ritenere il box auto non conforme al progetto. Vedasi inoltre quanto descritto al paragrafo Premesse

CRITICITA': BASSA

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE/TAVOLARE:

Nessun rilievo

CRITICITA': BASSA

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Nessun rilievo

**BENI IN SILANDRO VIA PICHLACKER, FRAZIONE VEZZANO
BOX DOPPIO
DI CUI AL PUNTO A**

A box auto doppio a SILANDRO in via Pichlacker, frazione di Vezzano, della superficie commerciale di mq 26,00 per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Identificazione tavolare (ufficio del Libro Fondiario di Silandro - cfr. All.07):

- p.m. 18 della della p.ed. 280 >---< in P.T. 462/II c.c. Vezzano (839), descritta tavolarmente (foglio A2) P.M.18: al 2. piano interrato: 1 garage

Identificazione catastale (catasto urbano di Silandro- cfr. All.08):

[REDACTED] C.C. Vezzano (839) particella edificiale 280 >---< foglio 4 sub. 18 P.M. 18 partita tavolare 462/II, categoria C/6, classe 1, consistenza 26 mq, superficie 31 mq, rendita 103,39 Euro, indirizzo catastale: VIA PAESE - VEZZANO, piano: 1 interrato, intestato a [REDACTED]

Si specifica che il garage è ubicato, rispetto al piano di campagna (ovvero rispetto alla quota della rampa carraia di accesso ai piani interrati), al 2. piano interrato.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il box auto doppio è di ampia metratura, facilmente accessibile dalla zona di manovra del garage, poco distante dalla rampa carraia di collegamento dei livelli II°/I° interrato; è dotato di ampio portone sezionale e sistema di apertura elettrificata, pavimentazione in pavimento industriale, muri in cls, punto luce centrale con corpo luce montato, presenti interruttore e presa elettrica. Altezza utile del vano >2,40 m.

L'ascensore del civico via Pichlacker 4/A è parte comune delle pp.mm. 7,8,9,10,11, e 12, mentre quello di via Pichlacker 3/A è parte comune delle pp.mm. 1, 2,3,4,5 e 6 della p.ed. 283 c.c. (839), va quindi evidenziato che la risalita al piano di campagna non è possibile tramite gli ascensori se ed in quanto non si sia anche proprietari di una delle predette pp.mm.; il piano di campagna sarà raggiungibile percorrendo le superfici di cui alla comproprietà di cui al corpo B del lotto 2 come da descrizione tavolare, tramite il superamento di scale non sovrapposte le une alle altre oppure di rampa. Si evidenzia la criticità relativa all'installazione del contatore elettrico di utilizzo della p.m. 18 che allo stato non è chiaro dove esso sarà definitivamente installato e come sarà regolato l'accesso anche ai fini di comproprietà (vedi paragrafo PREMESSE).

VALUTAZIONE: vedi paragrafo 9

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: superficie 26,00mq x € 1.150,00 = € 29.900,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Per le criticità relative all'installazione di un autonomo contatore elettrico, per l'assenza di una tabella millesimale pertinente la p.ed. 280 >---< c.c. Vezzano, per l'indeterminazione dei costi da sostenere circa la presentazione e redazione di un progetto in sanatoria delle criticità evidenziate nei Protocolli dell'Ufficio Tecnico di Silandro (cfr. all. 12,	

13), delle eventuali sanzioni da pagare, viene applicato un deprezzamento tecnico statistico del 5 % al valore di mercato	-€ 1.495,00
---	-------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 29.900,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 28.405,00

**BENI IN SILANDRO VIA PICHLACKER, FRAZIONE VEZZANO
UNITA' IMMOBILIARI URBANE
DI CUI AL PUNTO B**

B unità immobiliari urbane (u.i.u) a SILANDRO in via Pichlacker, frazione di Vezzano

Identificazione tavolare (ufficio del Libro Fondiario di Silandro - cfr. All.07):

- p.m. 17 della p.ed. 280 >---< in P.T. 462/II c.c. Vezzano (839), descritta tavolarmente (foglio A2) P.M.17: al 1 piano interrato: 1 zona di manovra garage, 1 scala
- p.m. 27 della p.ed. 280 >---< in P.T. 462/II c.c. Vezzano (839), descritta tavolarmente (foglio A2) P.M.27: al 2 piano interrato: 1 zona di manovra garage
- p.m. 28 della p.ed. 280 >---< in P.T. 462/II c.c. Vezzano (839), descritta tavolarmente (foglio A2) P.M.28: al 1 piano interrato: 1 rampa; al 2. piano interrato: 1 rampa
- p.m. 29 della p.ed. 280 >---< in P.T. 462/II c.c. Vezzano (839), descritta tavolarmente (foglio A2) P.M.29: al 1 piano interrato: 1 rampa
- p.m. 32 della p.ed. 283 in P.T. 461/II c.c. Vezzano (839), descritta tavolarmente (foglio A2) P.M.32: al piano cantine: 1 zona di manovra garage; dal piano cantine fino al piano terra: 1 scala
- p.m. 36 della p.ed. 283 in P.T. 461/II c.c. Vezzano (839), descritta tavolarmente (foglio A2) P.M.36: al piano terra: 1 zona di manovra garage
- p.m. 37 della p.ed. 283 in P.T. 461/II c.c. Vezzano (839), descritta tavolarmente (foglio A2) P.M.37: al 1. piano: 1 accesso

Identificazione catastale (catasto urbano di Silandro- cfr. All.08):

- C.C. Vezzano (839) particella edificiale 280 >---< foglio 4 sub 17 P.M. 17 partita tavolare 462/II, categoria F/50, classe -, consistenza - mq, superficie - mq, rendita - Euro, indirizzo catastale: VIA PAESE - VEZZANO, piano: terra, intestato a [REDACTED] per 19/44
- C.C. Vezzano (839) particella edificiale 280 >---< foglio 4 sub 27 P.M. 27 partita tavolare 462/II, categoria F/50, classe -, consistenza - mq, superficie - mq, rendita - Euro, indirizzo catastale: VIA PAESE - VEZZANO, piano: 1 interrato, intestato a [REDACTED] per 5/198
- C.C. Vezzano (839) particella edificiale 280 >---< foglio 4 sub. 28 P.M. 28 partita tavolare 462/II, categoria F/50, classe -, consistenza - mq, superficie - mq, rendita - Euro, indirizzo

catastale: VIA PAESE - VEZZANO, piano: 1.interrato-terra, intestato a [REDACTED]
[REDACTED] per 5/198

- C.C. Vezzano (839) particella edificiale 280 >---< foglio 4 sub. 29 P.M. 29 partita tavolare 462/II, categoria F/50, classe -, consistenza - mq, superficie - mq, rendita - Euro, indirizzo catastale: VIA PAESE - VEZZANO, piano: terra, intestato a [REDACTED] per 19/44
- C.C. Vezzano (839) particella edificiale 283 foglio 4 sub. 32 P.M. 32 partita tavolare 461/II, categoria F/50, classe -, consistenza - mq, superficie - mq, rendita - Euro, indirizzo catastale: VIA PAESE - VEZZANO, piano: 1 interrato, intestato a [REDACTED] per 5/198
- C.C. Vezzano (839) particella edificiale 283 foglio 4 sub. 36 P.M. 36 partita tavolare 461/II, categoria F/50, classe -, consistenza - mq, superficie - mq, rendita - Euro, indirizzo catastale: VIA PAESE - VEZZANO, piano: terra, intestato a [REDACTED] per 19/44
- C.C. Vezzano (839) particella edificiale 283 foglio 4 sub. 38 P.M. 37 partita tavolare 461/II, categoria F/50, classe -, consistenza - mq, superficie - mq, rendita - Euro, indirizzo catastale: VIA PAESE - VEZZANO, piano: terra, intestato a [REDACTED] per 19/44

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

unità immobiliari urbane (u.i.u) delle pp.ed.280 >---<, 283 c.c. Vezzano non idonee a produrre ordinariamente un reddito, che rientrano nelle categorie catastali F e che risultano per quota di proprietà a più soggetti. Tali u.i.u. possono assimilarsi a parti comuni il cui utilizzo è necessario e strumentale per l'uso ed il godimento dell'immobile e che sono in comproprietà con altri condòmini. A tal motivo il corpo -B- viene assegnato al lotto -2-. La quota di proprietà pertinente l'esecutato è così composta:

- 2/44 di piena proprietà ([REDACTED]), relativa a p.m./sub 17 p.ed. 280 >---<c.c 839
- 1/198 di piena proprietà ([REDACTED]), relativa a p.m./sub 27 p.ed. 280>---< c.c 839
- 1/198 di piena proprietà ([REDACTED]), relativa a p.m./sub 28 p.ed. 280 >---<c.c 839
- 2/44 di piena proprietà ([REDACTED]), relativa a p.m./sub 29 p.ed. 280 >---<c.c 839
- 1/198 di piena proprietà ([REDACTED]), relativa a p.m./sub 32 p.ed. 283 c.c 839
- 2/44 di piena proprietà ([REDACTED]), relativa a p.m./sub 36 p.ed. 283 c.c 839
- 1/44 di piena proprietà ([REDACTED]), relativa a p.m.37/sub 38 p.ed. 283 c.c 839

VALUTAZIONE:

Non viene data nessuna valutazione, in quanto si reputa le u.i.u siano pertinentziali e necessarie per un uso comune di godimento dell'immobile ed in quanto tali il valore ricompreso nel valore del bene principale.

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 0,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 0,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di stima e fonti di riferimento

Per poter procedere alla determinazione del più probabile valore corrente dell'immobile oggetto di esecuzione, è preliminare la scelta del criterio di stima, che dipende essenzialmente dallo scopo che

si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare. Pertanto, per la determinazione del più probabile valore di mercato delle predette u.i., la scrivente ritiene di procedere adottando il metodo di stima definitivo “sintetico-comparativo”, che si esplica attraverso il confronto dell’immobile oggetto di stima con altri a medesima destinazione il più possibile similari per consistenza, ubicazione, caratteristiche costruttive di rifinitura ed impiantistica e che tengano debitamente conto della peculiarità del bene.

Pertanto si sono presi a riferimento, nonchè a confronto, le diverse fonti disponibili al fine di definire il valore unitario per unità di superficie e nella fattispecie:

- prezzi richiesti nella zona per immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche compatibili (emersi da indagini di mercato fra diversi operatori e siti web del settore);
- valori di mercato secondo dati statistici ufficiali indicati dall'Agenzia delle Entrate – Osservatorio immobiliare (O.M.I.), anno 2023-Semestre 2, che definisce la zona come suburbana - centro abitato della frazione di Vezzano, tipologia prevalente abitazioni civili (valore max per box auto per stato conservativo normale € 950,00).
- recenti compravendite anno 2022/2023 avvenuti nel fabbricato (per passaggio di proprietà).

Ciò premesso, contemperati tutti i fattori che concorrono a definire le caratteristiche ubicazionali, tipologiche, di possibile frazionamento interno, pertanto di trasformabilità e reddituali dell’immobile di valutazione economica considerati altresì gli aspetti positivi che ineriscono alla tipologia dell’oggetto del giudizio estimatorio, la scrivente ritiene che sussistano giustificate motivazioni per adottare, quale equo riferimento estimativo con accettabile approssimazione tecnico-statistica, il valore unitario medio, pari a €/mq. 1.150,00 per box auto. Per quanto attiene alle considerazioni che d’obbligo devono essere fatte circa il deprezzamento dell’immobile circa gli aspetti esposti nel paragrafo PREMESSE e nei successivi paragrafi descrittivi (da intendersi applicate al fabbricato ed alle u.i. in esso ricompreso), agli interventi interni alla u.i. da dover eseguire, la scrivente ritiene di poter fare riferimento ad un coefficiente di deprezzamento da applicarsi a €/mq.

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	accessori	valore intero	valore diritto
A	box doppio			€ 29.900,00	€ 28.405,00
B	u.i.u F50	-	-	€ 0,00	€ 0,00
TOTALE				€ 29.900,00	€ 28.405,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova*: € 28.405,00
 (*al netto delle precedenti decurtazioni)

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 2% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi (vedi decurtazioni precedenti): € . 0,00

Rimborso forfetario di eventuali spese di esercizio del fabbricato pertinente le u.i. poste sulla p.ed. 280 >---< c.c. Vezzano, quota parte ad oggi indeterminabile, in quanto non esiste una tabella millesimale della p.ed. 280, pertanto per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ . 250,00

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: (€ . 28.155,00) **€ . 28.100,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BOLZANO - BOZEN - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
27/2024

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A cantina a SILANDRO in via Pichlacker 4/B, frazione di Vezzano, della superficie commerciale di mq 8,00 per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Identificazione tavolare (ufficio del Libro Fondiario di Silandro - cfr. All.07):

- p.m. 17 della della p.ed. 283 in P.T. 461/II c.c. Vezzano (839), descritta tavolarmente (foglio A2) P.M.17: al piano cantina: 1 cantina

Identificazione catastale (catasto urbano di Silandro- cfr. All.08):

- C.C. Vezzano (839) particella edificiale 283 foglio 4 sub. 17 P.M. 17 partita tavolare 461/II, categoria C/2, classe 1, consistenza 8 mq, superficie 10 mq, rendita 23,14 Euro, indirizzo catastale: VIA PAESE - VEZZANO, piano: 1 interrato, intestato a [REDACTED]

Si specifica che la cantina è ubicata rispetto al piano di campagna (ovvero rispetto alla quota della rampa carraia di accesso ai piani interrati) al 2. piano interrato.

B unità immobiliari urbane (u.i.u) a SILANDRO in via Pichlacker, frazione di Vezzano, pp.ed. 280 >---< , 283 c.c. Vezzano non idonee a produrre ordinariamente un reddito, che rientrano nelle categorie catastali F e che risultano per quota di proprietà a più soggetti. Tali u.i.u. possono assimilarsi a parti comuni il cui utilizzo è necessario e strumentale per l'uso ed il godimento dell'immobile e che sono in comproprietà con altri condòmini. Per tale motivo e per evitare interclusioni il corpo -B- viene assegnato in quota ai singoli lotti e quindi anche al lotto -3-. La quota di proprietà pertinente l'esecutato è così composta:

- 1/44 di piena proprietà ([REDACTED]), relativa a p.m./sub 17 p.ed. 280 >---< c.c 839
- 1/198 di piena proprietà ([REDACTED]), relativa a p.m./sub 27 p.ed. 280 >---< c.c 839
- 1/198 di piena proprietà ([REDACTED]), relativa a p.m./sub 28 p.ed. 280 >---< c.c 839
- 1/44 di piena proprietà ([REDACTED]), relativa a p.m./sub 29 p.ed. 280 >---< c.c 839
- 1/198 di piena proprietà ([REDACTED]), relativa a p.m./sub 32 p.ed. 283 c.c 839
- 1/44 di piena proprietà ([REDACTED]), relativa a p.m./sub 36 p.ed. 283 c.c 839
- 1/44 di piena proprietà ([REDACTED]), relativa a p.m./sub 38 p.ed. 283 c.c 839

Identificazione tavolare (ufficio del Libro Fondiario di Silandro - cfr. All.07):

- p.m. 17 della p.ed. 280 >---< in P.T. 462/II c.c. Vezzano (839), descritta tavolarmente (foglio A2) P.M.17: al 1 piano interrato: 1 zona di manovra garage, 1 scala
- p.m. 27 della p.ed. 280 >---< in P.T. 462/II c.c. Vezzano (839), descritta tavolarmente (foglio A2) P.M.27: al 2 piano interrato: 1 zona di manovra garage
- p.m. 28 della p.ed. 280 >---< in P.T. 462/II c.c. Vezzano (839), descritta tavolarmente (foglio A2) P.M.28: al 1 piano interrato: 1 rampa; al 2. piano interrato: 1 rampa
- p.m. 29 della p.ed. 280 >---< in P.T. 462/II c.c. Vezzano (839), descritta tavolarmente (foglio A2) P.M.29: al 1 piano interrato: 1 rampa
- p.m. 32 della p.ed. 283 in P.T. 461/II c.c. Vezzano (839), descritta tavolarmente (foglio A2) P.M.32: al piano cantine: 1 zona di manovra garage; dal piano cantine fino al piano terra: 1 scala
- p.m. 36 della p.ed. 283 in P.T. 461/II c.c. Vezzano (839), descritta tavolarmente (foglio A2) P.M.36: al piano terra: 1 zona di manovra garage
- p.m. 37 della p.ed. 283 in P.T. 461/II c.c. Vezzano (839), descritta tavolarmente (foglio A2) P.M.37: al 1. piano: 1 accesso

Identificazione catastale (catasto urbano di Silandro- cfr. All.08):

- C.C. Vezzano (839) particella edificiale 280 >---< foglio 4 sub 17 P.M. 17 partita tavolare 462/II, categoria F/50, classe -, consistenza - mq, superficie - mq, rendita - Euro, indirizzo catastale: VIA PAESE - VEZZANO, piano: terra, intestato a [REDACTED] per 19/44
- C.C. Vezzano (839) particella edificiale 280 >---< foglio 4 sub 27 P.M. 27 partita tavolare 462/II, categoria F/50, classe -, consistenza - mq, superficie - mq, rendita - Euro, indirizzo

catastale: VIA PAESE - VEZZANO, piano: 1 interrato, intestato a [REDACTED]
per 5/198

- C.C. Vezzano (839) particella edificiale 280 >---< foglio 4 sub. 28 P.M. 28 partita tavolare 462/II, categoria F/50, classe -, consistenza - mq, superficie - mq, rendita - Euro, indirizzo catastale: VIA PAESE - VEZZANO, piano: 1.interrato-terra, intestato a [REDACTED] per 5/198
- C.C. Vezzano (839) particella edificiale 280 >---< foglio 4 sub. 29 P.M. 29 partita tavolare 462/II, categoria F/50, classe -, consistenza - mq, superficie - mq, rendita - Euro, indirizzo catastale: VIA PAESE - VEZZANO, piano: terra, intestato a [REDACTED] per 19/44
- C.C. Vezzano (839) particella edificiale 283 foglio 4 sub. 32 P.M. 32 partita tavolare 461/II, categoria F/50, classe -, consistenza - mq, superficie - mq, rendita - Euro, indirizzo catastale: VIA PAESE - VEZZANO, piano: 1 interrato, intestato a [REDACTED] per 5/198
- C.C. Vezzano (839) particella edificiale 283 foglio 4 sub. 36 P.M. 36 partita tavolare 461/II, categoria F/50, classe -, consistenza - mq, superficie - mq, rendita - Euro, indirizzo catastale: VIA PAESE - VEZZANO, piano: terra, intestato a [REDACTED] per 19/44
- C.C. Vezzano (839) particella edificiale 283 foglio 4 sub. 38 P.M. 37 partita tavolare 461/II, categoria F/50, classe -, consistenza - mq, superficie - mq, rendita - Euro, indirizzo catastale: VIA PAESE - VEZZANO, piano: terra, intestato a [REDACTED] per 19/44

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	8,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 6.100,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 6.000,00
Data della valutazione:	20/10/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Dai sopralluoghi effettuati in presenza del custode giudiziario, lo stato di possesso è detenuto dall'esecutato.

Non risultano presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Bolzano, contratti di locazione, affitto o comodato registrati, stipulati dall'esecutato, in qualità di proprietario degli immobili.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.0.1. SITUAZIONE CATASTALE - Catasto Fondiario/Fabbricati di Silandro

Presso l'ufficio del Catasto Fondiario di Silandro risulta inserita e rappresentata planimetricamente nella mappa catastale (foglio n. 4), il tipo di frazionamento nr. 7046/2022 del 29.11.2022, per la p.ed.

283 C.C. Vezzano (839) edificio, con superficie catastale di 984 mq e per la p.ed. 280 >---< C.C. Vezzano (839) proprietà superficiaria, con una superficie catastale di mq 729.

Presso l'ufficio del Catasto Fabbricati di Silandro le suddette particelle edificiali:

- p.m./sub 17 p.ed. 283 c.c. 839 accatastato con Nr. 26315.001.2022 di data 25.11.2022; risultano regolarmente denunciate e censite con suddivisione del fabbricato e attribuzione, per ciascuna u.i. che la compone, dei numeri subalterni nonché del relativo classamento, consistenza e rendita fiscale; mentre risultano denunciate, fatta eccezione per classamento, consistenza e rendita fiscale le:

- p.m./sub 27 p.ed. 280 >---< c.c. 839 graffato con p.m.32/sub 32 p.ed. 283 c.c. 839 accatastate con Nr. 26317.001.2022 di data 25.11.2022;
- p.m./sub 17 p.ed. 280 >---< c.c. 839 graffato con p.m.36/sub 36 p.ed. 283 c.c. 839 accatastate con Nr. 26317.001.2022 di data 25.11.2022;
- p.m.37/sub 38 p.ed. 283 c.c. 839 accatastato con Nr. 26315.001.2022 di data 25.11.2022
- p.m./sub 28 e p.m./sub 29 p.ed. 280 >---< c.c. 839 accatastate con Nr. 26316.001.2022 di data 25.11.2022

perché trattasi di beni comuni non censibili.

4.0.2. SITUAZIONE TAVOLARE - ufficio del Libro Fondiario di Silandro

- Dalla disamina delle pubbliche iscrizioni conservate nel Libro Fondiario di Silandro, si evince che la p.ed. 283 costituisce la base reale del corpo tavolare presente nella partita P.T. 461/II del comune catastale di Vezzano (839), ove nell'afferente Sezione A2 risulta evidente la sua suddivisione in 37 distinte porzioni materiali, dalle seguenti suddivisioni in pp.mm. p.ed. 283:

16/12/2022 - G.N. 3024/32 EVIDENZA DIVISIONE MATERIALE G.N. 3024/2022 P.M. 1, P.M. 2, P.M. 3, P.M. 4, P.M. 5, P.M. 6, P.M. 7, P.M. 8, P.M. 9, P.M. 10, P.M. 11, P.M. 12, P.M. 13, P.M. 14, P.M. 15, P.M. 16, P.M. 17, P.M. 18, P.M. 19, P.M. 20, P.M. 21, P.M. 22, P.M. 23, P.M. 24, P.M. 25, P.M. 26, P.M. 27, P.M. 28, P.M. 29, P.M. 30, P.M. 31, P.M. 32, P.M. 33, P.M. 34, P.M. 35, P.M. 36, P.M. 37

PARTI COMUNI:

1,2,3,4,5,6: dal piano cantina al 2° piano: 1 ascensore; pianoterra: 1 accesso;
 7,8,9,10,11,12: dal piano cantina al 2° piano: 1 ascensore; pianoterra: 1 accesso;
 1,2: pianoterra: 1 anti vano;
 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12: piano cantina: 1 vano caldaia, 1 posto bicicletta, 1 lucernario; pianoterra; 1 vano immondizia;
 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21: piano cantina: 1 corridoio; 7,8,9,10,11,12 e 22,23,24,25,26,27,28,29,30: piano cantina: 1 corridoio;
 2,7: pianoterra: 1 accesso; 1° piano: 1 accesso; dal pianoterra al 1° piano: 1 scala;
 9,10,11,12: 1° piano: 1 accesso;
 3,4,5,6: 1° piano: 1 accesso;
 11,12: 2° piano: 1 corridoio; dal 1° piano al 2° piano: 1 scala; al tetto: 1 tetto; 5,6: 2° piano: 1 corridoio; dal 1° piano al 2° piano: 1 scala

05/04/1924 - G.N. 211/6 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ acquedotto a favore p.ed. 283 parte a carico p.f. 549/2

- Dalla disamina delle pubbliche iscrizioni conservate nel Libro Fondiario di Silandro, si evince che la p.ed. 280 >---< costituisce la base reale del corpo tavolare presente nella partita P.T. 462/II del comune catastale di Vezzano (839), ove nell'afferente Sezione A2 risulta evidente la sua suddivisione in 29 distinte porzioni materiali, dalle seguenti suddivisioni in pp.mm.della p.ed. 280 >---<:

19/12/2022 - G.N. 3037/16 EVIDENZA DIVISIONE MATERIALE

G.N. 3037/2022 P.M. 1, P.M. 2, P.M. 3, P.M. 4, P.M. 5, P.M. 6, P.M. 7, P.M. 8, P.M. 9, P.M. 10, P.M. 11, P.M. 12, P.M. 13, P.M. 14, P.M. 15, P.M. 16, P.M. 17, P.M. 18, P.M. 19, P.M. 20, P.M. 21, P.M. 22, P.M. 23, P.M. 24, P.M. 25, P.M. 26, P.M. 27, P.M. 28, P.M. 29

PARTI COMUNI:

tra p.m. 15,16: 1. piano interrato: 1 locale areazione; tra p.m. 25,26: 1.piano interrato: 1 vano area; 2.piano interrato: 1 locale areazione.

05/04/1924 - G.N. 211/4 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

Acquedotto a favore della p.ed. 280 >---< a carico della p.f. 549/2

19/12/2022 - G.N. 3037/13 EVIDENZA DIRITTO DI SUPERFICIE

esiste nel sottosuolo su parte delle p.f. 294/2, 298/1, riguarda p.ed. 280 >---<

Per la integrale visione delle informazioni vedasi Estratto tavolare (cfr. All.07).- e Piano divisionale tavolare (cfr. All.05)

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:

- p.m./ sub 17 p.ed. 283 c.c. Vezzano:

31/03/2021 - G.N. 755/67 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA
nell'importo complessivo, di cui EUR 3.300.000,00.- per capitale, interessi dell' 1,6% annuo, interessi di mora del 6,6% annuo ed EUR 1.320.000,00.- di cauzione, ai sensi dell'art. 6) del contratto a carico p.ed. 283 P.M. 17 a favore [REDACTED] - [REDACTED]
[REDACTED] sede di Silandro, [REDACTED] Contratto d.d. 30/03/2021
annotazione simultaneità con principale P.T. 461 II P.M.11 G.N.755/61 - 2021
16/12/2022 - G.N. 3024/160 EVIDENZA TRASPORTO

20/02/2024 - G.N. 355/2 ANNOTAZIONE

atto di pignoramento immobiliare notificato il 01.02.2024 a realizzo del credito della [REDACTED]

██████, con sede in Silandro, codice fiscale ████████ nell'importo di EUR 119.288,20 oltre interessi successive, svalutazione, diritti e spese a carico p.ed. 283 P.M. 17

19/09/2024 - G.N. 2130/1 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA nell'importo massimo di € 55.000,00 ipoteca giudiziale a carico p.ed. 283 P.M. 17 a favore di ████████

██████ sede di Silandro, ████████
Decreto ingiuntivo d.d. 15/11/2023 annotazione simultaneità con principale P.T. 461 II P.M.11
G.N.2130/1 – 2024

• Altresì verranno cancellate dalla procedura, gli aggravii del foglio C delle seguenti pp.mm. 17, 27, 28, 29 della p.ed. 280 >---< c.c. Vezzano e delle pp.mm. 32, 36, 37 della p.ed. 283 c.c. Vezzano.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile, spese relative al consuntivo degli esercizi 01.04.2023-31.03.2024, 01.04.2024-31.03.2025, e del preventivo dell'esercizio 01.04.2025-31.03.2026 alla data della I°rata scaduta (1.08.2025)

Nel dettaglio, alla data del 20.10.2025 risulta come totale dovuto dal piano rateale:

- p.m./ sub 17 p.ed. 283 c.c. Vezzano : € . **113,07**
- p.m./sub 32, p.m./sub 36, p.m.37/sub38 p.ed. 283 c.c. Vezzano € . **0,00**

All'uopo risulta un esercizio ordinario in consuntivo riferito al periodo 01.04.2023 – 31.04.2024, un esercizio ordinario in consuntivo riferito al periodo 01.04.2024 – 31.03.2025 ed un esercizio in preventivo riferito al periodo 01.04.2025 – 31.03.2026, suddiviso in 3 rate con le seguenti scadenze 1.08.2025, 1.11.2025, 1.01.2026 (vedasi le informazioni del paragrafo iniziale PREMESSE) per la p.ed. 283 c.c. Vezzano, in quanto costituitosi in condominio e con tabella millesimale approvata, mentre non risulta per la p.ed. 280 >---< c.c. Vezzano.

In merito alla ripartizione dei millesimi risulta per:

- p.m./sub 17 p.ed. 283 c.c. Vezzano= 3,33 millesimi
- p.m./sub 32, p.m./sub 36, p.m.37/sub38 p.ed. 283 c.c. Vezzano= 0 millesimi

Spese deliberate di preventivo gestione (01.04.2025-31.03.2026): € . **35,36**

Spese dovute esercizio (01.04.2025-31.03.2026) comprensivo di saldi fine es. prec.: € . **135,87**

Spese condominiali scadute e non pagate pertinenti preventivo (01.04.2025-31.03.2026) alla rata -1- del 1.8.2025 –comprensivo di saldi fine es. prec.: € . **113,07**

Spese di gestione già deliberate ma non ancora scadute (2 e 3 rata data 1.11.2025-1.01.2026): € . **22,80**

Spese condominiali scadute ed insolute pertinenti consuntivo (01.04.2023-31.03.2024): € . **32,50**

Spese condominiali scadute ed insolute pertinenti consuntivo (01.04.2024-31.03.2025): € . **67,76**

Si fa presente che il consuntivo dell'esercizio (01.04.2024-31.03.2025) ha previsto spese straordinarie pari a tot. € 12.815,26 per spese di avvocato, consulenze tecniche, assemblea straordinaria, ringhiera garage, misure di protezione antincendio per il collaudo. Di questa somma la quota parte di € 42,68 risulta a carico della p.m. 17 della p.ed. 283 c.c. Vezzano costituenti il lotto -3-.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- **1/1 di piena proprietà** (VINEA PROJEKT SRL) relativa a:
p.m./sub 17 della p.ed. 283 c.c. Vezzano
- **19/44 di piena proprietà** (VINEA PROJEKT SRL), relativa a p.m./sub 17 p.ed. 280 >---<c.c 839
- **5/198 di piena proprietà** (VINEA PROJEKT SRL), relativa a p.m./sub 27 p.ed. 280 >---<c.c 839
- **5/198 di piena proprietà** (VINEA PROJEKT SRL), relativa a p.m./sub 28 p.ed. 280 >---<c.c 839
- **19/44 di piena proprietà** (VINEA PROJEKT SRL), relativa a p.m./sub 29 p.ed. 280 >---<c.c 839
- **5/198 di piena proprietà** (VINEA PROJEKT SRL), relativa a p.m./sub 32 p.ed. 283 c.c 839
- **19/44 di piena proprietà** (VINEA PROJEKT SRL), relativa a p.m./sub 36 p.ed. 283 c.c 839
- **19/44 di piena proprietà** (VINEA PROJEKT SRL), relativa a p.m./sub 38 p.ed. 283 c.c 839

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Vedasi per questo punto quanto descritto al paragrafo PREMESSE

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Vedasi per questo punto quanto descritto al paragrafo PREMESSE

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

All'uopo (vedasi anche le informazioni del paragrafo iniziale PREMESSE), il giudizio di conformità edilizia può essere valutato con il raffronto della situazione attuale in situ con il progetto SCIA nr. **02977060215-04022025-1436 del 04.02.2025** per la **Costruzione di un condominio con 12 appartamenti con garage di pertinenza nella zona residenziale "Pichlacker" Vezzano – III° variante (cfr.all.09)**, l'elaborato di riferimento è il **book 04 Endstand**.

CRITICITA': BASSA

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

- **CANTINA** p.m./sub 17 della p.ed. 283 c.c. Vezzano:

non risulta conforme la posizione del varco di accesso (porta) della cantina rispetto al corridoio comune. La suddetta criticità potrà essere regolarizzata con pratica edilizia in sanatoria e/o dichiarazione asseverata ai sensi dell'art. 89 della L.P. n.9/2018 di un tecnico abilitato.

CRITICITA': BASSA

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE/TAVOLARE:

- **CANTINA** p.m./sub 17 della p.ed. 283 c.c. Vezzano:

per quanto detto sopra le criticità si riflettono anche sulla conformità delle planimetrie catastali e tavolari depositate con conseguente aggiornamento grafico dei suddetti elaborati. Tuttavia si precisa che la difformità riscontrata non determina variazioni di consistenza dell'u.i.u..

CRITICITA': BASSA**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

Per rilievi di cui al punto 8.1., la conformità urbanistica rispetto al progetto approvato appare non del tutto possibile.

**BENI IN SILANDRO VIA PICHLACKER, FRAZIONE VEZZANO
CANTINA
DI CUI AL PUNTO A**

A **cantina** a SILANDRO in via Pichlacker 4/B, frazione di Vezzano, della superficie commerciale di mq 8,00 per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà (VINEA PROJEKT SRL)

Identificazione tavolare (ufficio del Libro Fondiario di Silandro - cfr. All.07):

- p.m. 17 della della p.ed. 283 in P.T. 461/II c.c. Vezzano (839), descritta tavolarmente (foglio A2) P.M.17: al piano cantina: 1 cantina

Identificazione catastale (catasto urbano di Silandro- cfr. All.08):

- C.C. Vezzano (839) particella edificiale 283 foglio 4 sub. 17 P.M. 17 partita tavolare 461/II, categoria C/2, classe 1, consistenza 8 mq, superficie 10 mq, rendita 23,14 Euro, indirizzo catastale: VIA PAESE - VEZZANO, piano: 1 interrato, intestato a [REDACTED]

Si specifica che la cantina è ubicata, rispetto al piano di campagna (ovvero rispetto alla quota della rampa carraia di accesso ai piani interrati), al 2. piano interrato.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Ampia cantina, con pavimentazione in pavimento industriale, muri in cls, divisori tra cantine e corridoio in mattoni in cls non intonacati nè tinteggiati, porta d'accesso metallica con sovraluca in lamiera traforata per passaggio di aria, impianto elettrico a vista, dotato di corpo luce montato a soffitto, di interruttore e presa elettrica. L'altezza del vano è $h > 2,40$ m.

Si evidenzia la criticità relativa all'installazione del contatore elettrico di utilizzo della u.i.u. che allo stato non è chiaro dove esso sarà definitivamente installato e come sarà regolato l'accesso anche ai fini di proprietà (vedi paragrafo PREMESSE).

L'ascensore del civico via Pichlacker 4/B è parte comune delle pp.mm. 1,2,3,4,5 e 6 della p.ed. 283 c.c. (839), va quindi evidenziato che la risalita al piano di campagna non è possibile tramite gli ascensori se ed in quanto non si sia anche proprietari di una delle predette pp.mm.; il piano di campagna sarà raggiungibile percorrendo le superfici di cui alla proprietà di cui al corpo B del lotto 3 come da descrizione tavolare tramite scale oppure rampa, e le parti comuni del corridoio tra pp.mm. 1-21; è escluso l'uso dell'ascensore limitato ad altre proprietà tavolari.

VALUTAZIONE: vedi paragrafo 9

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: superficie 8,00 mq x (30% di € 3.100,00) = € 7.440,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
<ul style="list-style-type: none"> Per le considerazioni circa le criticità elencate relativo al giudizio di conformità, l'indeterminazione delle eventuali sanzioni da pagare, il costo di prestazioni professionali, viene applicato un deprezzamento tecnico statistico del 15 % al valore di mercato; Per i rilievi in merito alle criticità relative all'installazione di un autonomo contatore elettrico, viene applicato un deprezzamento tecnico statistico del 3 % al valore di mercato. 	-€ 1.116,00
	-€ 223,20

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 7.440,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti € 6.100,80): € 6.100,00

**BENI IN SILANDRO VIA PICHLACKER, FRAZIONE VEZZANO
UNITA' IMMOBILIARI URBANE
DI CUI AL PUNTO B**

B unità immobiliari urbane (u.i.u) a SILANDRO in via Pichlacker, frazione di Vezzano

Identificazione tavolare (ufficio del Libro Fondiario di Silandro - cfr. All.07):

- p.m. 17 della p.ed. 280 >---< in P.T. 462/II c.c. Vezzano (839), descritta tavolarmente (foglio A2) P.M.17: al 1 piano interrato: 1 zona di manovra garage, 1 scala
- p.m. 27 della p.ed. 280 >---< in P.T. 462/II c.c. Vezzano (839), descritta tavolarmente (foglio A2) P.M.27: al 2 piano interrato: 1 zona di manovra garage
- p.m. 28 della p.ed. 280 >---< in P.T. 462/II c.c. Vezzano (839), descritta tavolarmente (foglio A2) P.M.28: al 1 piano interrato: 1 rampa; al 2. piano interrato: 1 rampa
- p.m. 29 della p.ed. 280 >---< in P.T. 462/II c.c. Vezzano (839), descritta tavolarmente (foglio A2) P.M.29: al 1 piano interrato: 1 rampa
- p.m. 32 della p.ed. 283 in P.T. 461/II c.c. Vezzano (839), descritta tavolarmente (foglio A2) P.M.32: al piano cantine: 1 zona di manovra garage; dal piano cantine fino al piano terra: 1 scala
- p.m. 36 della p.ed. 283 in P.T. 461/II c.c. Vezzano (839), descritta tavolarmente (foglio A2) P.M.36: al piano terra: 1 zona di manovra garage
- p.m. 37 della p.ed. 283 in P.T. 461/II c.c. Vezzano (839), descritta tavolarmente (foglio A2) P.M.37: al 1. piano: 1 accesso

Identificazione catastale (catasto urbano di Silandro- cfr. All.08):

- C.C. Vezzano (839) particella edificiale 280 >---< foglio 4 sub 17 P.M. 17 partita tavolare 462/II, categoria F/50, classe -, consistenza - mq, superficie - mq, rendita - Euro, indirizzo catastale: VIA PAESE - VEZZANO, piano: terra, intestato a [REDACTED] per 19/44

- C.C. Vezzano (839) particella edificiale 280 >---< foglio 4 sub 27 P.M. 27 partita tavolare 462/II, categoria F/50, classe -, consistenza - mq, superficie - mq, rendita - Euro, indirizzo catastale: VIA PAESE - VEZZANO, piano: 1 interrato, intestato a [REDACTED] per 5/198
- C.C. Vezzano (839) particella edificiale 280 >---< foglio 4 sub. 28 P.M. 28 partita tavolare 462/II, categoria F/50, classe -, consistenza - mq, superficie - mq, rendita - Euro, indirizzo catastale: VIA PAESE - VEZZANO, piano: 1.interrato-terra, intestato a [REDACTED] per 5/198
- C.C. Vezzano (839) particella edificiale 280 >---< foglio 4 sub. 29 P.M. 29 partita tavolare 462/II, categoria F/50, classe -, consistenza - mq, superficie - mq, rendita - Euro, indirizzo catastale: VIA PAESE - VEZZANO, piano: terra, intestato a [REDACTED] per 19/44
- C.C. Vezzano (839) particella edificiale 283 foglio 4 sub. 32 P.M. 32 partita tavolare 461/II, categoria F/50, classe -, consistenza - mq, superficie - mq, rendita - Euro, indirizzo catastale: VIA PAESE - VEZZANO, piano: 1 interrato, intestato a [REDACTED] per 5/198
- C.C. Vezzano (839) particella edificiale 283 foglio 4 sub. 36 P.M. 36 partita tavolare 461/II, categoria F/50, classe -, consistenza - mq, superficie - mq, rendita - Euro, indirizzo catastale: VIA PAESE - VEZZANO, piano: terra, intestato a [REDACTED] per 19/44
- C.C. Vezzano (839) particella edificiale 283 foglio 4 sub. 38 P.M. 37 partita tavolare 461/II, categoria F/50, classe -, consistenza - mq, superficie - mq, rendita - Euro, indirizzo catastale: VIA PAESE - VEZZANO, piano: terra, intestato a [REDACTED] per 19/44

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

unità immobiliari urbane (u.i.u) delle pp.ed.280 >---<, 283 c.c. Vezzano non idonee a produrre ordinariamente un reddito, che rientrano nelle categorie catastali F e che risultano per quota di proprietà a più soggetti. Tali u.i.u. possono assimilarsi a parti comuni il cui utilizzo è necessario e strumentale per l'uso ed il godimento dell'immobile e che sono in comproprietà con altri condòmini. Per tale motivo e per evitare interclusioni il corpo -B- viene assegnato in quota ai singoli lotti e quindi anche al lotto -3-. La quota di proprietà pertinente l'esecutato è così composta:

- 1/44 di piena proprietà ([REDACTED]), relativa a p.m./sub 17 p.ed. 280 >---<c.c 839
- 1/198 di piena proprietà ([REDACTED]), relativa a p.m./sub 27 p.ed. 280 >---<c.c 839
- 1/198 di piena proprietà ([REDACTED]), relativa a p.m./sub 28 p.ed. 280 >---<c.c 839
- 1/44 di piena proprietà ([REDACTED]), relativa a p.m./sub 29 p.ed. 280 >---<c.c 839
- 1/198 di piena proprietà ([REDACTED]), relativa a p.m./sub 32 p.ed. 283 c.c 839
- 1/44 di piena proprietà ([REDACTED]), relativa a p.m./sub 36 p.ed. 283 c.c 839
- 1/44 di piena proprietà ([REDACTED]), relativa a p.m./sub 38 p.ed. 283 c.c 839

VALUTAZIONE:

Non viene data nessuna valutazione, in quanto si reputa le u.i.u siano pertinenti e necessarie per un uso comune di godimento dell'immobile ed in quanto tali il valore ricompreso nel valore del bene principale.

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 0,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 0,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criteriono di stima e fonti di riferimento

Per poter procedere alla determinazione del più probabile valore corrente dell'immobile oggetto di esecuzione, è preliminare la scelta del criterio di stima, che dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare. Pertanto, per la determinazione del più probabile valore di mercato delle predette u.i., la scrivente ritiene di procedere adottando il metodo di stima definitivo "sintetico-comparativo", che si esplica attraverso il confronto dell'immobile oggetto di stima con altri a medesima destinazione il più possibile similari per consistenza, ubicazione, caratteristiche costruttive di rifinitura ed impiantistica e che tengano debitamente conto della peculiarità del bene.

Pertanto si sono presi a riferimento, nonché a confronto, le diverse fonti disponibili al fine di definire il valore unitario per unità di superficie e nella fattispecie:

- prezzi richiesti nella zona per immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche compatibili (emersi da indagini di mercato fra diversi operatori e siti web del settore);
- valori di mercato secondo dati statistici ufficiali indicati dall'Agenzia delle Entrate – Osservatorio immobiliare (O.M.I.), anno 2023-Semestre 2, che definisce la zona come suburbana - centro abitato della frazione di Vezzano, tipologia prevalente abitazioni civili (valore max per abitazioni civili per stato conservativo ottimo € 2.600,00 ;
- recenti compravendite anno 2022/2023 avvenuti nel fabbricato (per passaggio di proprietà).

Ciò premesso, temperati tutti i fattori che concorrono a definire le caratteristiche ubicazionali, tipologiche, di possibile frazionamento interno, pertanto di trasformabilità e reddituali dell'immobile di valutazione economica considerati altresì gli aspetti positivi che ineriscono alla tipologia dell'oggetto del giudizio estimatorio, la scrivente ritiene che sussistano giustificate motivazioni per adottare, quale equo riferimento estimativo con accettabile approssimazione tecnico-statistica, il valore unitario medio, pari a €/mq. 3.100,00 per abitazioni civili Per quanto attiene alle considerazioni che d'obbligo devono essere fatte circa il deprezzamento dell'immobile circa gli aspetti esposti nel paragrafo PREMESSE e nei successivi paragrafi descrittivi (da intendersi applicate al fabbricato ed alle u.i. in esso ricompreso), agli interventi interni alla u.i. da dover eseguire, la scrivente ritiene di poter fare riferimento ad un coefficiente di deprezzamento da applicarsi a €/mq.

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	accessori	valore intero	valore diritto
A	cantina	8,00 mq	-	€ 7.440,00	€ 6.100,00
B	u.i.u F50	-	-	€ . 0,00	€ . 0,00
				€ 7.440,00	€ 6.100,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova*: € 6.100,00

(*al netto delle precedenti decurtazioni)

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 2% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi (vedi decurtazioni precedenti):	€ . 0,00
Spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	€ . 113,07
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: (€ . 5.986,93) € . **6.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BOLZANO - BOZEN - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
27/2024

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box auto doppio** a SILANDRO in via Pichlacker, frazione di Vezzano, della superficie commerciale di mq 28,00 per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Trattasi di box auto doppio in garage interrato, la cui metratura complessiva consiste nella somma di superfici composte da più unità catastali e tavolari, ovvero secondo quanto viene successivamente descritto.

Identificazione tavolare (ufficio del Libro Fondiario di Silandro - cfr. All.07):

- p.m. 33 della p.ed. 283 in P.T. 461/II c.c. Vezzano (839), descritta tavolarmente (foglio A2) P.M.33: al piano cantina: 1 garage

- p.m. 24 della p.ed. 280 >---< in P.T. 462/II c.c. Vezzano (839), descritta tavolarmente (foglio A2) P.M.24: al 2. piano interrato: 1 garage

Identificazione catastale (catasto urbano di Silandro- cfr. All.08):

- C.C. Vezzano (839) particella edificiale 283 foglio 4 sub. 33 P.M. 33 partita tavolare 461/II, graffiata con
- C.C. Vezzano (839) particella edificiale 280 >---< foglio 4 sub. 24 P.M. 24 partita tavolare 462/II, così censite categoria C/6, classe 1, consistenza 28 mq, superficie 33 mq, rendita 111,35 Euro, indirizzo catastale: VIA PAESE - VEZZANO, piano: 1 interrato, intestato a [REDACTED]

Si specifica che il garage è ubicato rispetto al piano di campagna (ovvero rispetto alla quota della rampa carraia di accesso ai piani interrati) al 2. piano interrato.

B unità immobiliari urbane (u.i.u) a SILANDRO in via Pichlacker, frazione di Vezzano, pp.ed. 280 >---< , 283 c.c. Vezzano non idonee a produrre ordinariamente un reddito, che rientrano nelle categorie catastali F e che risultano per quota di proprietà a più soggetti. Tali u.i.u. possono assimilarsi a parti comuni il cui utilizzo è necessario e strumentale per l'uso ed il godimento dell'immobile e che sono in comproprietà con altri condòmini. Per tale motivo e per evitare interclusioni il corpo -B- viene assegnato in quota ai singoli lotti e quindi anche al lotto -4-. La quota di proprietà pertinente l'esecutato è così composta:

- 2/44 di piena proprietà ([REDACTED]), relativa a p.m./sub 17 p.ed. 280 >---< c.c 839
- 1/198 di piena proprietà ([REDACTED]), relativa a p.m./sub 27 p.ed. 280 >---< c.c 839
- 1/198 di piena proprietà ([REDACTED]), relativa a p.m./sub 28 p.ed. 280 >---< c.c 839
- 2/44 di piena proprietà ([REDACTED]), relativa a p.m./sub 29 p.ed. 280 >---< c.c 839
- 1/198 di piena proprietà ([REDACTED]), relativa a p.m./sub 32 p.ed. 283 c.c 839
- 2/44 di piena proprietà ([REDACTED]), relativa a p.m./sub 36 p.ed. 283 c.c 839
- 1/44 di piena proprietà ([REDACTED]), relativa a p.m./sub 38 p.ed. 283 c.c 839

Identificazione tavolare (ufficio del Libro Fondiario di Silandro - cfr. All.07):

- p.m. 17 della p.ed. 280 >---< in P.T. 462/II c.c. Vezzano (839), descritta tavolarmente (foglio A2) P.M.17: al 1 piano interrato: 1 zona di manovra garage, 1 scala
- p.m. 27 della p.ed. 280 >---< in P.T. 462/II c.c. Vezzano (839), descritta tavolarmente (foglio A2) P.M.27: al 2 piano interrato: 1 zona di manovra garage
- p.m. 28 della p.ed. 280 >---< in P.T. 462/II c.c. Vezzano (839), descritta tavolarmente (foglio A2) P.M.28: al 1 piano interrato: 1 rampa; al 2. piano interrato: 1 rampa
- p.m. 29 della p.ed. 280 >---< in P.T. 462/II c.c. Vezzano (839), descritta tavolarmente (foglio A2) P.M.29: al 1 piano interrato: 1 rampa
- p.m. 32 della p.ed. 283 in P.T. 461/II c.c. Vezzano (839), descritta tavolarmente (foglio A2) P.M.32: al piano cantine: 1 zona di manovra garage; dal piano cantine fino al piano terra: 1 scala
- p.m. 36 della p.ed. 283 in P.T. 461/II c.c. Vezzano (839), descritta tavolarmente (foglio A2) P.M.36: al piano terra: 1 zona di manovra garage
- p.m. 37 della p.ed. 283 in P.T. 461/II c.c. Vezzano (839), descritta tavolarmente (foglio A2) P.M.37: al 1. piano: 1 accesso

Identificazione catastale (catasto urbano di Silandro- cfr. All.08):

- C.C. Vezzano (839) particella edificiale 280 >---< foglio 4 sub 17 P.M. 17 partita tavolare 462/II, categoria F/50, classe -, consistenza - mq, superficie - mq, rendita - Euro, indirizzo catastale: VIA PAESE - VEZZANO, piano: terra, intestato a [REDACTED] per 19/44
- C.C. Vezzano (839) particella edificiale 280 >---< foglio 4 sub 27 P.M. 27 partita tavolare 462/II, categoria F/50, classe -, consistenza - mq, superficie - mq, rendita - Euro, indirizzo catastale: VIA PAESE - VEZZANO, piano: 1 interrato, intestato a [REDACTED] per 5/198
- C.C. Vezzano (839) particella edificiale 280 >---< foglio 4 sub. 28 P.M. 28 partita tavolare 462/II, categoria F/50, classe -, consistenza - mq, superficie - mq, rendita - Euro, indirizzo catastale: VIA PAESE - VEZZANO, piano: 1.interrato-terra, intestato a [REDACTED] per 5/198
- C.C. Vezzano (839) particella edificiale 280 >---< foglio 4 sub. 29 P.M. 29 partita tavolare 462/II, categoria F/50, classe -, consistenza - mq, superficie - mq, rendita - Euro, indirizzo catastale: VIA PAESE - VEZZANO, piano: terra, intestato a [REDACTED] per 19/44
- C.C. Vezzano (839) particella edificiale 283 foglio 4 sub. 32 P.M. 32 partita tavolare 461/II, categoria F/50, classe -, consistenza - mq, superficie - mq, rendita - Euro, indirizzo catastale: VIA PAESE - VEZZANO, piano: 1 interrato, intestato a [REDACTED] per 5/198
- C.C. Vezzano (839) particella edificiale 283 foglio 4 sub. 36 P.M. 36 partita tavolare 461/II, categoria F/50, classe -, consistenza - mq, superficie - mq, rendita - Euro, indirizzo catastale: VIA PAESE - VEZZANO, piano: terra, intestato a [REDACTED] per 19/44
- C.C. Vezzano (839) particella edificiale 283 foglio 4 sub. 38 P.M. 37 partita tavolare 461/II, categoria F/50, classe -, consistenza - mq, superficie - mq, rendita - Euro, indirizzo catastale: VIA PAESE - VEZZANO, piano: terra, intestato a [REDACTED] per 19/44

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	28,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 30.590,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 30.200,00
Data della valutazione:	20/10/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Dai sopralluoghi effettuati in presenza del custode giudiziario, lo stato di possesso è detenuto dall'esecutato.

Non risultano presso l’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Bolzano, contratti di locazione, affitto o comodato registrati, stipulati dall’esecutato, in qualità di proprietario degli immobili.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.0.1. SITUAZIONE CATASTALE - Catasto Fondiario/Fabbricati di Silandro

Presso l’ufficio del Catasto Fondiario di Silandro risulta inserita e rappresentata planimetricamente nella mappa catastale (foglio n. 4), il tipo di frazionamento nr. 7046/2022 del 29.11.2022, per la p.ed. 283 C.C. Vezzano (839) edificio, con superficie catastale di 984 mq e per la p.ed. 280 >---< C.C. Vezzano (839) proprietà superficaria, con una superficie catastale di mq 729.

Presso l’ufficio del Catasto Fabbricati di Silandro le suddette particelle edificiali:

- p.m./sub 24 p.ed. 280 >---< c.c. 839, graffata con p.m./sub 33 della p.ed. 283 c.c. 839 accatastate con Nr. 26317.001.2022 di data 25.11.2022;

risultano regolarmente denunciate e censite con suddivisione del fabbricato e attribuzione, per ciascuna u.i. che la compone, dei numeri subalterni nonchè del relativo classamento, consistenza e rendita fiscale; mentre risultano denunciate, fatta eccezione per classamento, consistenza e rendita fiscale le:

- p.m./sub 27 p.ed. 280 >---< c.c. 839 graffato con p.m.32/sub 32 p.ed. 283 c.c. 839 accatastate con Nr. 26317.001.2022 di data 25.11.2022;
- p.m./sub 17 p.ed. 280 >---< c.c. 839 graffato con p.m.36/sub 36 p.ed. 283 c.c. 839 accatastate con Nr. 26317.001.2022 di data 25.11.2022;
- p.m.37/sub 38 p.ed. 283 c.c. 839 accatastate con Nr. 26315.001.2022 di data 25.11.2022
- p.m./sub 28 e p.m./sub 29 p.ed. 280 >---< c.c. 839 accatastate con Nr. 26316.001.2022 di data 25.11.2022

perché trattasi di beni comuni non censibili.

4.0.2. SITUAZIONE TAVOLARE - ufficio del Libro Fondiario di Silandro

- Dalla disamina delle pubbliche iscrizioni conservate nel Libro Fondiario di Silandro, si evince che la p.ed. 280 >---< costituisce la base reale del corpo tavolare presente nella partita P.T. 462/II del comune catastale di Vezzano (839), ove nell’afferente Sezione A2 risulta evidente la sua suddivisione in 29 distinte porzioni materiali, dalle seguenti suddivisioni in pp.mm.della p.ed. 280 >---<:

19/12/2022 - G.N. 3037/16 EVIDENZA DIVISIONE MATERIALE

G.N. 3037/2022 P.M. 1, P.M. 2, P.M. 3, P.M. 4, P.M. 5, P.M. 6, P.M. 7, P.M. 8, P.M. 9, P.M. 10, P.M. 11, P.M. 12, P.M. 13, P.M. 14, P.M. 15, P.M. 16, P.M. 17, P.M. 18, P.M. 19, P.M. 20, P.M. 21, P.M. 22, P.M. 23, P.M. 24, P.M. 25, P.M. 26, P.M. 27, P.M. 28, P.M. 29

PARTI COMUNI:

tra p.m. 15,16: 1. piano interrato: 1 locale areazione; tra p.m. 25,26: 1.piano interrato: 1 vano area; 2.piano interrato: 1 locale areazione.

05/04/1924 - G.N. 211/4 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

Acquedotto a favore della p.ed. 280 >---< a carico della p.f. 549/2

19/12/2022 - G.N. 3037/13 EVIDENZA DIRITTO DI SUPERFICIE

esiste nel sottosuolo su parte delle p.f. 294/2, 298/1, riguarda p.ed. 280 >---<

• Dalla disamina delle pubbliche iscrizioni conservate nel Libro Fondiario di Silandro, si evince che la p.ed. 283 costituisce la base reale del corpo tavolare presente nella partita P.T. 461/II del comune catastale di Vezzano (839), ove nell'afferente Sezione A2 risulta evidente la sua suddivisione in 37 distinte porzioni materiali, dalle seguenti suddivisioni in pp.mm.della p.ed. 283:

16/12/2022 - G.N. 3024/32 EVIDENZA DIVISIONE MATERIALE G.N. 3024/2022 P.M. 1, P.M. 2, P.M. 3, P.M. 4, P.M. 5, P.M. 6, P.M. 7, P.M. 8, P.M. 9, P.M. 10, P.M. 11, P.M. 12, P.M. 13, P.M. 14, P.M. 15, P.M. 16, P.M. 17, P.M. 18, P.M. 19, P.M. 20, P.M. 21, P.M. 22, P.M. 23, P.M. 24, P.M. 25, P.M. 26, P.M. 27, P.M. 28, P.M. 29, P.M. 30, P.M. 31, P.M. 32, P.M. 33, P.M. 34, P.M. 35, P.M. 36, P.M. 37

PARTI COMUNI:

1,2,3,4,5,6: dal piano cantina al 2° piano: 1 ascensore; pianoterra: 1 accesso;

7,8,9,10,11,12: dal piano cantina al 2° piano: 1 ascensore; pianoterra: 1 accesso;

1,2: pianoterra: 1 anti vano;

1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12: piano cantina: 1 vano caldaia, 1 posto bicicletta, 1 lucernario; pianoterra; 1 vano immondizia;

1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21: piano cantina: 1 corridoio; 7,8,9,10,11,12 e 22,23,24,25,26,27,28,29,30: piano cantina: 1 corridoio;

2,7: pianoterra: 1 accesso; 1° piano: 1 accesso; dal pianoterra al 1° piano: 1 scala; 9,10,11,12: 1° piano: 1 accesso;

3,4,5,6: 1° piano: 1 accesso;

11,12: 2° piano: 1 corridoio; dal 1° piano al 2° piano: 1 scala; al tetto: 1 tetto; 5,6: 2° piano: 1 corridoio; dal 1° piano al 2° piano: 1 scala

05/04/1924 - G.N. 211/6 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ acquedotto a favore p.ed. 283 parte a carico p.f. 549/2

Per la integrale visione delle informazioni vedasi Estratto tavolare (cfr. All.07).- e Piano divisionale tavolare (cfr. All.05)

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:

- **p.m./ sub 24 p.ed. 280 >---< c.c. Vezzano (BOX AUTO):**

20/02/2024 - G.N. 355/13 ANNOTAZIONE

atto di pignoramento immobiliare notificato il 01.02.2024 a realizzo del credito della [REDACTED], con sede in Silandro, codice fiscale [REDACTED] nell' importo di EUR 119.288,20 oltre interessi successive, svalutazione, diritti e spese a carico p.ed. 280 P.M. 24

19/09/2024 - G.N. 2130/16 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA nell'importo massimo di € 55.000,00 ipoteca giudiziale a carico p.ed. 280 P.M. 24 a favore di [REDACTED] [REDACTED] sede di Silandro, [REDACTED] Decreto ingiuntivo d.d. 15/11/2023 annotazione simultaneità con principale P.T. 461 II P.M.11 G.N.2130/1 – 2024

- **p.m./ sub 33 p.ed. 283 c.c. Vezzano (BOX AUTO):**

20/02/2024 - G.N. 355/8 ANNOTAZIONE

atto di pignoramento immobiliare notificato il 01.02.2024 a realizzo del credito della [REDACTED], con sede in Silandro, codice fiscale [REDACTED] nell' importo di EUR 119.288,20 oltre interessi successive, svalutazione, diritti e spese a carico p.ed. 283 P.M. 33

31/03/2021 - G.N. 755/83 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA nell'importo complessivo, di cui EUR 3.300.000,00.- per capitale, interessi dell' 1,6% annuo, interessi di mora del 6,6% annuo ed EUR 1.320.000,00.- di cauzione, ai sensi dell'art. 6) del contratto a carico p.ed. 283 P.M. 33 a favore [REDACTED] - [REDACTED] [REDACTED] sede di Silandro, [REDACTED] Contratto d.d. 30/03/2021 annotazione simultaneità con principale P.T. 461 II P.M.11 G.N.755/61 - 2021

16/12/2022 - G.N. 3024/176 EVIDENZA TRASPORTO

19/09/2024 - G.N. 2130/8 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA nell'importo massimo di € 55.000,00 ipoteca giudiziale a carico p.ed. 283 P.M. 33 a favore di [REDACTED] [REDACTED] . sede di Silandro, [REDACTED] Decreto ingiuntivo d.d. 15/11/2023 annotazione simultaneità con principale P.T. 461 II P.M.11 G.N.2130/1 – 2024

- Altresì verranno cancellate dalla procedura, gli aggravii del foglio C delle seguenti pp.mm. 17, 27, 28, 29 della p.ed. 280 >---< c.c. Vezzano e delle pp.mm. 32, 36, 37 della p.ed. 283 c.c. Vezzano.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile, spese relative al consuntivo degli esercizi 01.04.2023-31.03.2024, 01.04.2024-31.03.2025, e del preventivo dell'esercizio 01.04.2025-31.03.2026 alla data della I°rata scaduta (1.08.2025)

Nel dettaglio, alla data del 20.10.2025 risulta come totale dovuto dal piano rateale:

- | | |
|---|-------------------|
| • p.m./sub33 della p.ed. 283 c.c. Vezzano | € . 164,65 |
| • p.m./sub 24 della p.ed. 280 >---< c.c. Vezzano | € . 0,00 |
| • p.m./sub 32, p.m./sub 36, p.m./sub38 p.ed. 283 c.c. Vezzano | € . 0,00 |

All'uopo risulta un esercizio ordinario in consuntivo riferito al periodo 01.04.2023 – 31.04.2024, un esercizio ordinario in consuntivo riferito al periodo 01.04.2024 – 31.03.2025 ed un esercizio in

preventivo riferito al periodo 01.04.2025 – 31.03.2026, suddiviso in 3 rate con le seguenti scadenze 1.08.2025, 1.11.2025, 1.01.2026 (vedasi le informazioni del paragrafo iniziale PREMESSE) per la p.ed. 283 c.c. Vezzano, in quanto costituitosi in condominio e con tabella millesimale approvata, mentre non risulta per la p.ed. 280 >---< c.c. Vezzano.

In merito alla ripartizione dei millesimi risulta per:

- p.m./sub33 della p.ed. 283 c.c. Vezzano = 4,91 millesimi
- p.m./sub 24 della p.ed. 280 >---< c.c. Vezzano = non esiste tabella millesimale
- p.m./sub 32, p.m./sub 36, p.m.27/sub38 p.ed. 283 c.c. Vezzano= 0 millesimi

Spese deliberate di preventivo gestione (01.04.2025-31.03.2026):	€ . 52,54
Spese dovute esercizio (01.04.2025-31.03.2026) comprensivo di saldi fine es. prec.:	€ . 198,28
Spese condominiali scadute e non pagate pertinenti preventivo (01.04.2025-31.03.2026) alla rata -1- del 1.8.2025 –comprensivo di saldi fine es. prec.:	€ . 164,65
Spese di gestione già deliberate ma non ancora scadute (2 e 3 rata data 1.11.2025-1.01.2026):	€ . 33,62
Spese condominiali scadute ed insolute pertinenti consuntivo (01.04.2023-31.03.2024):	€ . 47,43
Spese condominiali scadute ed insolute pertinenti consuntivo (01.04.2024-31.03.2025):	€ . 98,32

Si fa presente che il consuntivo dell'esercizio (01.04.2024-31.03.2025) ha previsto spese straordinarie pari a tot. € 12.815,26 per spese di avvocato, consulenze tecniche, assemblea straordinaria, ringhiera garage, misure di protezione antincendio per il collaudo. Di questa somma la quota parte di € 62,92 risulta a carico della p.m. 33 della p.ed. 283 c.c. Vezzano costituenti il lotto -4-.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- 1/1 di piena proprietà ([REDACTED]) relativa a:
p.m./sub33 della p.ed. 283 c.c. Vezzano
- 1/1 di piena proprietà ([REDACTED]) relativa a:
p.m./sub 24 della p.ed. 280 >---< c.c. Vezzano
- 19/44 di piena proprietà ([REDACTED]), relativa a p.m./sub 17 p.ed. 280 >---<c.c 839
- 5/198 di piena proprietà ([REDACTED]), relativa a p.m./sub 27 p.ed. 280 >---<c.c 839
- 5/198 di piena proprietà ([REDACTED]), relativa a p.m./sub 28 p.ed. 280 >---<c.c 839
- 19/44 di piena proprietà ([REDACTED]), relativa a p.m./sub 29 p.ed. 280 >---<c.c 839
- 5/198 di piena proprietà ([REDACTED]), relativa a p.m./sub 32 p.ed. 283 c.c 839
- 19/44 di piena proprietà ([REDACTED]), relativa a p.m./sub 36 p.ed. 283 c.c 839
- 19/44 di piena proprietà ([REDACTED]), relativa a p.m./sub 38 p.ed. 283 c.c 839

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Vedasi per questo punto quanto descritto al paragrafo PREMESSE

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Vedasi per questo punto quanto descritto al paragrafo PREMESSE

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

All'uopo (vedasi anche le informazioni del paragrafo iniziale PREMESSE), il giudizio di conformità edilizia può essere valutato con il raffronto della situazione attuale in situ con il progetto SCIA nr. **02977060215-04022025-1436 del 04.02.2025** per la **Costruzione di un condominio con 12 appartamenti con garage di pertinenza nella zona residenziale "Pichlacker" Vezzano – III° variante (cfr.all.09)**, l'elaborato di riferimento è il **book 04 Endstand**.

CRITICITA': BASSA

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

non ci sono elementi allo stato attuale per ritenere il box auto non conforme al progetto. Vedasi inoltre quanto descritto al paragrafo Premesse

CRITICITA': BASSA

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE/TAVOLARE:

Nessun rilievo

CRITICITA': BASSA

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Nessun rilievo

BENI IN SILANDRO VIA PICHLACKER, FRAZIONE VEZZANO BOX AUTO DI CUI AL PUNTO A

A **box auto doppio** a SILANDRO in via Pichlacker, frazione di Vezzano, della superficie commerciale di mq 28,00 per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Trattasi di box auto doppio in garage interrato, la cui metratura complessiva consiste nella somma di superfici composte da più unità catastali e tavolari, ovvero secondo quanto viene successivamente descritto.

Identificazione tavolare (ufficio del Libro Fondiario di Silandro - cfr. All.07):

- p.m. 33 della p.ed. 283 in P.T. 461/II c.c. Vezzano (839), descritta tavolarmente (foglio A2) P.M.33: al piano cantina: 1 garage
- p.m. 24 della p.ed. 280 >---< in P.T. 462/II c.c. Vezzano (839), descritta tavolarmente (foglio A2) P.M.24: al 2. piano interrato: 1 garage

Identificazione catastale (catasto urbano di Silandro- cfr. All.08):

- C.C. Vezzano (839) particella edificiale 283 foglio 4 sub. 33 P.M. 33 partita tavolare 461/II, graffata con

- C.C. Vezzano (839) particella edificiale 280 >---< foglio 4 sub. 24 P.M. 24 partita tavolare 462/II,
così censite categoria C/6, classe 1, consistenza 28 mq, superficie 33 mq, rendita 111,35 Euro,
indirizzo catastale: VIA PAESE - VEZZANO, piano: 1 interrato, intestato a [REDACTED]

Si specifica che il garage è ubicato, rispetto al piano di campagna (ovvero rispetto alla quota della rampa carraia di accesso ai piani interrati), al 2. piano interrato.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il box auto doppio è di ampia metratura, facilmente accessibile dalla zona di manovra del garage, poco distante dalla rampa carraia di collegamento dei livelli II°/I° interrato; è dotato di ampio portone sezionale e sistema di apertura elettrificata, pavimentazione in pavimento industriale, muri in cls, punto luce centrale con corpo luce montato, presenti interruttore e presa elettrica. Altezza utile del vano > 2,40 m.

L'ascensore del civico via Pichlacker 4/A è parte comune delle pp.mm. 7,8,9,10,11, e 12, mentre quello di via Pichlacker 3/A è parte comune delle pp.mm. 1, 2,3,4,5 e 6 della p.ed. 283 c.c. (839), va quindi evidenziato che la risalita al piano di campagna non è possibile tramite gli ascensori, se ed in quanto non si sia anche proprietari di una delle predette pp.mm.; il piano di campagna sarà raggiungibile percorrendo le superfici di cui alla comproprietà di cui al corpo B del lotto 4 come da descrizione tavolare, tramite il superamento di scale non sovrapposte le une alle altre oppure di rampa. Si evidenzia la criticità relativa all'installazione del contatore elettrico di utilizzo della p.m. 33 della p.ed. 283 congiunto a p.m. 24 della p.ed. 280 >---< c.c. Vezzano, che allo stato non è chiaro dove esso sarà definitivamente installato e come sarà regolato l'accesso anche ai fini di comproprietà (vedi paragrafo PREMESSE).

VALUTAZIONE: vedi paragrafo 9

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: superficie 28,00mq x € 1.150,00 = € 32.200,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
<ul style="list-style-type: none"> • Per le criticità relative all'installazione di un autonomo contatore elettrico, per l'assenza di una tabella millesimale pertinente la p.ed. 280 >---< c.c. Vezzano, per l'indeterminazione dei costi da sostenere circa la presentazione e redazione di un progetto in sanatoria delle criticità evidenziate nei Protocolli dell'Ufficio Tecnico di Silandro (cfr. all. 12, 13), delle eventuali sanzioni da pagare, viene applicato un deprezzamento tecnico statistico del 5 % al valore di mercato 	-€ 1.610,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 32.200,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 30.590,00

BENI IN SILANDRO VIA PICHLACKER, FRAZIONE VEZZANO

UNITA' IMMOBILIARI URBANE DI CUI AL PUNTO B

B unità immobiliari urbane (u.i.u) a SILANDRO in via Pichlacker, frazione di Vezzano

Identificazione tavolare (ufficio del Libro Fondiario di Silandro - cfr. All.07):

- p.m. 17 della p.ed. 280 >---< in P.T. 462/II c.c. Vezzano (839), descritta tavolarmente (foglio A2) P.M.17: al 1 piano interrato: 1 zona di manovra garage, 1 scala
- p.m. 27 della p.ed. 280 >---< in P.T. 462/II c.c. Vezzano (839), descritta tavolarmente (foglio A2) P.M.27: al 2 piano interrato: 1 zona di manovra garage
- p.m. 28 della p.ed. 280 >---< in P.T. 462/II c.c. Vezzano (839), descritta tavolarmente (foglio A2) P.M.28: al 1 piano interrato: 1 rampa; al 2. piano interrato: 1 rampa
- p.m. 29 della p.ed. 280 >---< in P.T. 462/II c.c. Vezzano (839), descritta tavolarmente (foglio A2) P.M.29: al 1 piano interrato: 1 rampa
- p.m. 32 della p.ed. 283 in P.T. 461/II c.c. Vezzano (839), descritta tavolarmente (foglio A2) P.M.32: al piano cantine: 1 zona di manovra garage; dal piano cantine fino al piano terra: 1 scala
- p.m. 36 della p.ed. 283 in P.T. 461/II c.c. Vezzano (839), descritta tavolarmente (foglio A2) P.M.36: al piano terra: 1 zona di manovra garage
- p.m. 37 della p.ed. 283 in P.T. 461/II c.c. Vezzano (839), descritta tavolarmente (foglio A2) P.M.37: al 1. piano: 1 accesso

Identificazione catastale (catasto urbano di Silandro- cfr. All.08):

- C.C. Vezzano (839) particella edificiale 280 >---< foglio 4 sub 17 P.M. 17 partita tavolare 462/II, categoria F/50, classe -, consistenza - mq, superficie - mq, rendita - Euro, indirizzo catastale: VIA PAESE - VEZZANO, piano: terra, intestato a [REDACTED] per 19/44
- C.C. Vezzano (839) particella edificiale 280 >---< foglio 4 sub 27 P.M. 27 partita tavolare 462/II, categoria F/50, classe -, consistenza - mq, superficie - mq, rendita - Euro, indirizzo catastale: VIA PAESE - VEZZANO, piano: 1 interrato, intestato a [REDACTED] per 5/198
- C.C. Vezzano (839) particella edificiale 280 >---< foglio 4 sub. 28 P.M. 28 partita tavolare 462/II, categoria F/50, classe -, consistenza - mq, superficie - mq, rendita - Euro, indirizzo catastale: VIA PAESE - VEZZANO, piano: 1.interrato-terra, intestato a [REDACTED] per 5/198
- C.C. Vezzano (839) particella edificiale 280 >---< foglio 4 sub. 29 P.M. 29 partita tavolare 462/II, categoria F/50, classe -, consistenza - mq, superficie - mq, rendita - Euro, indirizzo catastale: VIA PAESE - VEZZANO, piano: terra, intestato a [REDACTED] per 19/44
- C.C. Vezzano (839) particella edificiale 283 foglio 4 sub. 32 P.M. 32 partita tavolare 461/II, categoria F/50, classe -, consistenza - mq, superficie - mq, rendita - Euro, indirizzo catastale: VIA PAESE - VEZZANO, piano: 1 interrato, intestato a [REDACTED] per 5/198

- C.C. Vezzano (839) particella edificiale 283 foglio 4 sub. 36 P.M. 36 partita tavolare 461/II, categoria F/50, classe -, consistenza - mq, superficie - mq, rendita - Euro, indirizzo catastale: VIA PAESE - VEZZANO, piano: terra, intestato a [REDACTED] per 19/44
- C.C. Vezzano (839) particella edificiale 283 foglio 4 sub. 38 P.M. 37 partita tavolare 461/II, categoria F/50, classe -, consistenza - mq, superficie - mq, rendita - Euro, indirizzo catastale: VIA PAESE - VEZZANO, piano: terra, intestato a [REDACTED] per 19/44

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

unità immobiliari urbane (u.i.u) delle pp.ed.280 >---<, 283 c.c. Vezzano non idonee a produrre ordinariamente un reddito, che rientrano nelle categorie catastali F e che risultano per quota di proprietà a più soggetti. Tali u.i.u. possono assimilarsi a parti comuni il cui utilizzo è necessario e strumentale per l'uso ed il godimento dell'immobile e che sono in comproprietà con altri condòmini. Per tale motivo e per evitare interclusioni il corpo -B- viene assegnato in quota ai singoli lotti e quindi anche al lotto -4-. La quota di proprietà pertinente l'esecutato è così composta:

- 2/44 di piena proprietà ([REDACTED]), relativa a p.m./sub 17 p.ed. 280 >---<c.c 839
- 1/198 di piena proprietà ([REDACTED]), relativa a p.m./sub 27 p.ed. 280 >---<c.c 839
- 1/198 di piena proprietà ([REDACTED]), relativa a p.m./sub 28 p.ed. 280 >---<c.c 839
- 2/44 di piena proprietà ([REDACTED]), relativa a p.m./sub 29 p.ed. 280 >---<c.c 839
- 1/198 di piena proprietà ([REDACTED]), relativa a p.m./sub 32 p.ed. 283 c.c 839
- 2/44 di piena proprietà ([REDACTED]), relativa a p.m./sub 36 p.ed. 283 c.c 839
- 1/44 di piena proprietà ([REDACTED]), relativa a p.m./sub 38 p.ed. 283 c.c 839

VALUTAZIONE:

Non viene data nessuna valutazione, in quanto si reputa le u.i.u siano pertinenti e necessarie per un uso comune di godimento dell'immobile ed in quanto tali il valore ricompreso nel valore del bene principale.

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 0,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 0,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di stima e fonti di riferimento

Per poter procedere alla determinazione del più probabile valore corrente dell'immobile oggetto di esecuzione, è preliminare la scelta del criterio di stima, che dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare. Pertanto, per la determinazione del più probabile valore di mercato delle predette u.i., la scrivente ritiene di procedere adottando il metodo di stima definitivo "sintetico-comparativo", che si esplica attraverso il confronto dell'immobile oggetto di stima con altri a medesima destinazione il più possibile similari per consistenza, ubicazione, caratteristiche costruttive di rifinitura ed impiantistica e che tengano debitamente conto della peculiarità del bene.

Pertanto si sono presi a riferimento, nonché a confronto, le diverse fonti disponibili al fine di definire il valore unitario per unità di superficie e nella fattispecie:

- prezzi richiesti nella zona per immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche compatibili (emersi da indagini di mercato fra diversi operatori e siti web del settore);

- valori di mercato secondo dati statistici ufficiali indicati dall'Agenzia delle Entrate – Osservatorio immobiliare (O.M.I.), anno 2023-Semestre 2, che definisce la zona come suburbana - centro abitato della frazione di Vezzano, tipologia prevalente abitazioni civili (valore max per box auto per stato conservativo normale € 950,00);
- recenti compravendite anno 2022/2023 avvenuti nel fabbricato (per passaggio di proprietà).

Ciò premesso, contemperati tutti i fattori che concorrono a definire le caratteristiche ubicazionali, tipologiche, di possibile frazionamento interno, pertanto di trasformabilità e reddituali dell'immobile di valutazione economica considerati altresì gli aspetti positivi che ineriscono alla tipologia dell'oggetto del giudizio estimatorio, la scrivente ritiene che sussistano giustificate motivazioni per adottare, quale equo riferimento estimativo con accettabile approssimazione tecnico-statistica, il valore unitario medio, pari a €/mq. 1.150,00 per box auto. Per quanto attiene alle considerazioni che d'obbligo devono essere fatte circa il deprezzamento dell'immobile circa gli aspetti esposti nel paragrafo PREMESSE e nei successivi paragrafi descrittivi (da intendersi applicate al fabbricato ed alle u.i. in esso ricompreso), agli interventi interni alla u.i. da dover eseguire, la scrivente ritiene di poter fare riferimento ad un coefficiente di deprezzamento da applicarsi a €/mq.

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	accessori	valore intero	valore diritto
A	Box auto	28,00 mq	-	€32.200,00	€ 30.590,00
B	u.i.u F50	-	-	€ . 0,00	€ . 0,00
				€32.200,00	€ 30.590,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova*: € 30.590,00

(*netto delle precedenti decurtazioni)

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 2% per differenza tra oneri tributari su base catastale e

reale e per assenza di garanzia per vizi (vedi decurtazioni precedenti): €. 0,00

Rimborso forfetario di eventuali spese di esercizio del fabbricato pertinente le u.i. poste sulla p.ed. 280 >---< c.c. Vezzano, quota parte ad oggi indeterminabile, in quanto non esiste una tabella millesimale della p.ed. 280, pertanto per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 250,00

Spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita

€. 164,65

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:

(€. 30.175,35)

€. **30.200,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BOLZANO - BOZEN - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
27/2024

LOTTO 5 CANTINA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **cantina** a SILANDRO in via Pichlacker 4/A, frazione di Vezzano, della superficie commerciale di mq 11 per la quota di:

- 6/7 di piena proprietà ([REDACTED])

Identificazione tavolare (ufficio del Libro Fondiario di Silandro - cfr. All.07):

- p.m. 22 della p.ed. 283 in P.T. 461/II c.c. Vezzano (839), descritta tavolarmente (foglio A2)
P.M.22: al piano cantina: 1 cantina, 1 bocca da lupo

-

Identificazione catastale (catasto urbano di Silandro- cfr. All.08):

C.C. Vezzano (839), particella edificiale 283, foglio 4, sub. 22, P.M. 22, partita tavolare 461/II, categoria C/2, classe 1, consistenza 11 mq, superficie 15 mq, rendita 31,81 Euro, indirizzo catastale: VIA PAESE - VEZZANO, piano: 1 interrato, intestato a [REDACTED]

Si specifica che la cantina è ubicata, rispetto al piano di campagna (ovvero rispetto alla quota della rampa carraia di accesso ai piani interrati), al 2. piano interrato.

B **unità immobiliari urbane (u.i.u)** a SILANDRO in via Pichlacker, frazione di Vezzano, pp.ed.280, 283 c.c. Vezzano non idonee a produrre ordinariamente un reddito, che rientrano nelle categorie catastali F e che risultano per quota di proprietà a più soggetti. Tali u.i.u. possono assimilarsi

a parti comuni il cui utilizzo è necessario e strumentale per l'uso ed il godimento dell'immobile e che sono in comproprietà con altri condòmini. A tal motivo il corpo -G- viene assegnato al lotto -5-.

La quota di proprietà pertinente l'esecutato è così composta:

- 1/44 di piena proprietà ([REDACTED]), relativa a p.m./sub 17 p.ed. 280 >---<c.c 839
- 1/198 di piena proprietà ([REDACTED]), relativa a p.m./sub 27 p.ed. 280 >---<c.c 839
- 1/198 di piena proprietà ([REDACTED]), relativa a p.m./sub 28 p.ed. 280 >---<c.c 839
- 1/44 di piena proprietà ([REDACTED]), relativa a p.m./sub 29 p.ed. 280 >---<c.c 839
- 1/198 di piena proprietà ([REDACTED]), relativa a p.m./sub 32 p.ed. 283 c.c 839
- 1/44 di piena proprietà ([REDACTED]), relativa a p.m./sub 36 p.ed. 283 c.c 839
- 1/44 di piena proprietà ([REDACTED]), relativa a p.m.37/sub 38 p.ed. 283 c.c 839

Identificazione tavolare (ufficio del Libro Fondiario di Silandro - cfr. All.07):

- p.m. 17 della p.ed. 280 >---< in P.T. 462/II c.c. Vezzano (839), descritta tavolarmente (foglio A2) P.M.17: al 1 piano interrato: 1 zona di manovra garage, 1 scala
- p.m. 27 della p.ed. 280 >---< in P.T. 462/II c.c. Vezzano (839), descritta tavolarmente (foglio A2) P.M.27: al 2 piano interrato: 1 zona di manovra garage
- p.m. 28 della p.ed. 280 >---< in P.T. 462/II c.c. Vezzano (839), descritta tavolarmente (foglio A2) P.M.28: al 1 piano interrato: 1 rampa; al 2. piano interrato: 1 rampa
- p.m. 29 della p.ed. 280 >---< in P.T. 462/II c.c. Vezzano (839), descritta tavolarmente (foglio A2) P.M.29: al 1 piano interrato: 1 rampa
- p.m. 32 della p.ed. 283 in P.T. 461/II c.c. Vezzano (839), descritta tavolarmente (foglio A2) P.M.32: al piano cantine: 1 zona di manovra garage; dal piano cantine fino al piano terra: 1 scala
- p.m. 36 della p.ed. 283 in P.T. 461/II c.c. Vezzano (839), descritta tavolarmente (foglio A2) P.M.36: al piano terra: 1 zona di manovra garage

Identificazione catastale (catasto urbano di Silandro- cfr. All.08):

- C.C. Vezzano (839) particella edificiale 280 >---< foglio 4 sub 17 P.M. 17 partita tavolare 462/II, categoria F/50, classe -, consistenza - mq, superficie - mq, rendita - Euro, indirizzo catastale: VIA PAESE - VEZZANO, piano: terra, intestato a [REDACTED] per 19/44
- C.C. Vezzano (839) particella edificiale 280 >---< foglio 4 sub 27 P.M. 27 partita tavolare 462/II, categoria F/50, classe -, consistenza - mq, superficie - mq, rendita - Euro, indirizzo catastale: VIA PAESE - VEZZANO, piano: 1 interrato, intestato a [REDACTED] per 5/198
- C.C. Vezzano (839) particella edificiale 280 >---< foglio 4 sub. 28 P.M. 28 partita tavolare 462/II, categoria F/50, classe -, consistenza - mq, superficie - mq, rendita - Euro, indirizzo catastale: VIA PAESE - VEZZANO, piano: 1.interrato-terra, intestato a [REDACTED] per 5/198
- C.C. Vezzano (839) particella edificiale 280 >---< foglio 4 sub. 29 P.M. 29 partita tavolare 462/II, categoria F/50, classe -, consistenza - mq, superficie - mq, rendita - Euro, indirizzo catastale: VIA PAESE - VEZZANO, piano: terra, intestato a [REDACTED] per 19/44

- C.C. Vezzano (839) particella edificiale 283 foglio 4 sub. 32 P.M. 32 partita tavolare 461/II, categoria F/50, classe -, consistenza - mq, superficie - mq, rendita - Euro, indirizzo catastale: VIA PAESE - VEZZANO, piano: 1 interrato, intestato a [REDACTED] per 5/198
- C.C. Vezzano (839) particella edificiale 283 foglio 4 sub. 36 P.M. 36 partita tavolare 461/II, categoria F/50, classe -, consistenza - mq, superficie - mq, rendita - Euro, indirizzo catastale: VIA PAESE - VEZZANO, piano: terra, intestato a [REDACTED] per 19/44

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali	:	11,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:		0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:		€ . 3.420,00*
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:		€ . 3.300,00*
Data della valutazione:		20/10/2025

NOTA * valore quota 6/7

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Dai sopralluoghi effettuati in presenza del custode giudiziario, lo stato di possesso è detenuto dall'esecutato, ma l'uso è limitato dall'installazione di quadri elettrici in uso ed utilizzo del fabbricato. Vedasi quanto descritto nel paragrafo – premessa.

Non è allo stato definibile lo spostamento dei quadri elettrici in uso ed utilizzo del fabbricato presenti nel vano p.m./sub 22 in p.ed. 283 c.c. Vezzano.

Non risultano presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Bolzano, contratti di locazione, affitto o comodato registrati e stipulati dall'esecutato in qualità di proprietario degli immobili.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.0.1. SITUAZIONE CATASTALE - Catasto Fondiario/Fabbricati di Silandro

Presso l'ufficio del Catasto Fondiario di Silandro risulta inserita e rappresentata planimetricamente nella mappa catastale (foglio n. 4), il tipo di frazionamento nr. 7046/2022 del 29.11.2022, per la p.ed. 283 C.C. Vezzano (839) edificio, con superficie catastale di 984 mq e per la p.ed. 280 >---< C.C. Vezzano (839) proprietà superficiaria, con una superficie catastale di mq 729.

Presso l'ufficio del Catasto Fabbricati di Silandro le suddette particelle edificiali:

- p.m./sub 22 p.ed. 283 c.c. 839 accatastate con Nr. 26315.001.2022 di data 25.11.2022; risultano regolarmente denunciate e censite con suddivisione del fabbricato e attribuzione, per ciascuna u.i. che la compone, dei numeri subalterni nonché del relativo classamento, consistenza e rendita fiscale; mentre risultano denunciate, fatta eccezione per classamento, consistenza e rendita fiscale le:

- p.m./sub 27 p.ed. 280 >---< c.c. 839 graffato con p.m.32/sub 32 p.ed. 283 c.c. 839 accatastate con Nr. 26317.001.2022 di data 25.11.2022;
- p.m./sub 17 p.ed. 280 >---< c.c. 839 graffato con p.m.36/sub 36 p.ed. 283 c.c. 839 accatastate con Nr. 26317.001.2022 di data 25.11.2022;

- p.m.37/sub 38 p.ed. 283 c.c. 839 accatastato con Nr. 26315.001.2022 di data 25.11.2022
- p.m./sub 28 e p.m./sub 29 p.ed. 280 >---< c.c. 839 accatastate con Nr. 26316.001.2022 di data 25.11.2022

perché trattasi di beni comuni non censibili.

4.0.2. SITUAZIONE TAVOLARE - ufficio del Libro Fondiario di Silandro

- Dalla disamina delle pubbliche iscrizioni conservate nel Libro Fondiario di Silandro, si evince che la p.ed. 283 costituisce la base reale del corpo tavolare presente nella partita P.T. 461/II del comune catastale di Vezzano (839), ove nell'afferente Sezione A2 risulta evidente la sua suddivisione in 37 distinte porzioni materiali, dalle seguenti suddivisioni in pp.mm.della p.ed. 283:

16/12/2022 - G.N. 3024/32 EVIDENZA DIVISIONE MATERIALE G.N. 3024/2022 P.M. 1, P.M. 2, P.M. 3, P.M. 4, P.M. 5, P.M. 6, P.M. 7, P.M. 8, P.M. 9, P.M. 10, P.M. 11, P.M. 12, P.M. 13, P.M. 14, P.M. 15, P.M. 16, P.M. 17, P.M. 18, P.M. 19, P.M. 20, P.M. 21, P.M. 22, P.M. 23, P.M. 24, P.M. 25, P.M. 26, P.M. 27, P.M. 28, P.M. 29, P.M. 30, P.M. 31, P.M. 32, P.M. 33, P.M. 34, P.M. 35, P.M. 36, P.M. 37

PARTI COMUNI:

1,2,3,4,5,6: dal piano cantina al 2° piano: 1 ascensore; pianoterra: 1 accesso;

7,8,9,10,11,12: dal piano cantina al 2° piano: 1 ascensore; pianoterra: 1 accesso;

1,2: pianoterra: 1 anti vano;

1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12: piano cantina: 1 vano caldaia, 1 posto bicicletta, 1 lucernario; pianoterra; 1 vano immondizia;

1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21: piano cantina: 1 corridoio;

7,8,9,10,11,12 e 22,23,24,25,26,27,28,29,30: piano cantina: 1 corridoio;

2,7: pianoterra: 1 accesso; 1° piano: 1 accesso; dal pianoterra al 1° piano: 1 scala;

9,10,11,12: 1° piano: 1 accesso;

3,4,5,6: 1° piano: 1 accesso;

11,12: 2° piano: 1 corridoio; dal 1° piano al 2° piano: 1 scala; al tetto: 1 tetto;

5,6: 2° piano: 1 corridoio; dal 1° piano al 2° piano: 1 scala

05/04/1924 - G.N. 211/6 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ acquedotto a favore p.ed. 283 parte a carico p.f. 549/2

- Dalla disamina delle pubbliche iscrizioni conservate nel Libro Fondiario di Silandro, si evince che la p.ed. 280 >---< costituisce la base reale del corpo tavolare presente nella partita P.T. 462/II del comune catastale di Vezzano (839), ove nell'afferente Sezione A2 risulta evidente la sua suddivisione in 29 distinte porzioni materiali, dalle seguenti suddivisioni in pp.mm.della p.ed. 280:

19/12/2022 - G.N. 3037/16 EVIDENZA DIVISIONE MATERIALE G.N. 3037/2022 P.M. 1, P.M. 2, P.M. 3, P.M. 4, P.M. 5, P.M. 6, P.M. 7, P.M. 8, P.M. 9, P.M. 10, P.M. 11, P.M. 12, P.M. 13, P.M. 14, P.M. 15, P.M. 16, P.M. 17, P.M. 18, P.M. 19, P.M. 20, P.M. 21, P.M. 22, P.M. 23, P.M. 24, P.M. 25, P.M. 26, P.M. 27, P.M. 28, P.M. 29

PARTI COMUNI:

tra p.m. 15,16: 1.piano interrato: 1 locale areazione; tra p.m. 25, 26: 1.piano interrato: 1 vano area; 2.piano interrato: 1 locale areazione.

05/04/1924 - G.N. 211/6 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ acquedotto a favore p.ed. 280 >---
> parte a carico p.f. 549/2

19/12/2022 - G.N. 3037/13 EVIDENZA DIRITTO DI SUPERFICIE esiste nel sottosuolo su parte delle p.f. 294/2, 298/1 riguarda p.ed. 280

Per la integrale visione delle informazioni vedasi Estratto tavolare (cfr. All.07).- e Piano divisionale tavolare (cfr. All.05)

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:

- **p.m./sub 22 p.ed. 283 c.c. Vezzano (CANTINA):**

31/03/2021 - G.N. 755/72 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA
nell'importo complessivo, di cui EUR 3.300.000,00.- per capitale, interessi dell' 1,6% annuo, interessi di mora del 6,6% annuo ed EUR 1.320.000,00.- di cauzione, ai sensi dell'art. 6) del contratto a carico p.ed. 283 P.M. 22 a favore [REDACTED] - [REDACTED]
[REDACTED] sede di Silandro, 00171320211 Contratto d.d. 30/03/2021 annotazione simultaneità con principale P.T. 461 II P.M.11 G.N.755/61 - 2021 16/12/2022 - G.N. 3024/165
EVIDENZA TRASPORTO

20/02/2024 - G.N. 355/3 ANNOTAZIONE

atto di pignoramento immobiliare notificato il 01.02.2024 a realizzo del credito della [REDACTED]
[REDACTED], con sede in Silandro, codice fiscale [REDACTED] nell' importo di EUR 119.288,20 oltre interessi successive, svalutazione, diritti e spese a carico p.ed. 283 P.M. 22

19/09/2024 - G.N. 2130/3 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

nell'importo massimo di € 55.000,00 ipoteca giudiziale a carico p.ed. 283 P.M. 22 a favore di [REDACTED]
[REDACTED] sede di Silandro, 00616830212
Decreto ingiuntivo d.d. 15/11/2023 annotazione simultaneità con principale P.T. 461 II P.M.11
G.N.2130/1 – 2024

- Altresì verranno cancellate dalla procedura, gli aggravati del foglio C delle seguenti pp.mm. 17, 27, 28, 29 della p.ed. 280>---< c.c. Vezzano e delle pp.mm. 32, 36, 37 della p.ed. 283 c.c. Vezzano.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile, spese relative al consuntivo degli esercizi 01.04.2023-31.03.2024, 01.04.2024-31.03.2025, e del preventivo dell'esercizio 01.04.2025-

31.03.2026 alla data della I°rata scaduta (1.08.2025)

Nel dettaglio, alla data del 20.10.2025 risulta come totale dovuto dal piano rateale:

- p.m./sub 22 p.ed. 283 c.c. Vezzano (quota intera 1/1) €. **148,01**
- p.m./sub 32, p.m./sub 36, p.m.37/sub38 p.ed. 283 c.c. Vezzano €. **0,00**

All'uopo risulta un esercizio ordinario in consuntivo riferito al periodo 01.04.2023 – 31.04.2024, un esercizio ordinario in consuntivo riferito al periodo 01.04.2024 – 31.03.2025 ed un esercizio in preventivo riferito al periodo 01.04.2025 – 31.03.2026, suddiviso in 3 rate con le seguenti scadenze 1.08.2025, 1.11.2025, 1.01.2026 (vedasi le informazioni del paragrafo iniziale PREMESSE) per la p.ed. 283 c.c. Vezzano, in quanto costituitosi in condominio e con tabella millesimale approvata, mentre non risulta per la p.ed. 280 >---< c.c. Vezzano.

In merito alla ripartizione dei millesimi risulta per:

- p.m./sub 22 p.ed. 283 c.c. Vezzano= *4,40 millesimi*
- p.m./sub 32, p.m./sub 36, p.m.37/sub38 p.ed. 283 c.c. Vezzano= *0 millesimi*

Spese deliberate di preventivo gestione (01.04.2025-31.03.2026): €. **47,08**

Spese dovute esercizio (01.04.2025-31.03.2026) comprensivo di saldi fine es. prec.: €. **178,14**

Spese condominiali scadute e non pagate pertinenti preventivo (01.04.2025-31.03.2026)

alla rata -1- del 1.8.2025 –comprensivo di saldi fine es. prec.: €. **148,01**

Spese di gestione già deliberate ma non ancora scadute (2 e 3 rata data 1.11.2025-1.01.2026): €. **30,13**

Spese condominiali scadute ed insolute pertinenti consuntivo (01.04.2023-31.03.2024): €. **42,60**

Spese condominiali scadute ed insolute pertinenti consuntivo (01.04.2024-31.03.2025): €. **88,46**

Si fa presente che il consuntivo dell'esercizio (01.04.2024-31.03.2025) ha previsto spese straordinarie pari a tot. € 12.815,26 per spese di avvocato, consulenze tecniche, assemblea straordinaria, ringhiera garage, misure di protezione antincendio per il collaudo. Di questa somma la quota parte di € 56,38 risulta a carico della p.m. 22 della p.ed. 283 c.c. Vezzano costituenti il lotto -5-.

Si fa altresì presente che attualmente la quota intera 1/1 della p.m.22 della p.ed. 283 c.c. Vezzano è intestata all'esecutato, la suddivisione per quote della p.m.22 per 1/7 al lotto -1- ed per 6/7 al lotto -5-, comporta qualora le spese di gestione dell'u.i. non fossero corrisposte la solidarietà reciproca di corresponsione della quota non versata.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- **1/1 di piena proprietà** ([REDACTED]) relativa a:
p.m./sub 22 della p.ed. 283 c.c. Vezzano
- **19/44 di piena proprietà** ([REDACTED]), relativa a p.m./sub 17 p.ed. 280 >---<c.c 839
- **5/198 di piena proprietà** ([REDACTED]), relativa a p.m./sub 27 p.ed. 280 >---<c.c 839
- **5/198 di piena proprietà** ([REDACTED]), relativa a p.m./sub 28 p.ed. 280 >---<c.c 839
- **19/44 di piena proprietà** ([REDACTED]), relativa a p.m./sub 29 p.ed. 280 >---<c.c 839
- **5/198 di piena proprietà** ([REDACTED]), relativa a p.m./sub 32 p.ed. 283 c.c 839
- **19/44 di piena proprietà** ([REDACTED]), relativa a p.m./sub 36 p.ed. 283 c.c 839

- 19/44 di piena proprietà ([REDACTED]), relativa a p.m.37/sub 38 p.ed. 283 c.c 839

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Vedasi le informazioni del paragrafo iniziale PREMESSE

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Vedasi le informazioni del paragrafo iniziale PREMESSE e **le annotazioni del protocollo rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Silandro allegato (cfr. nr.)**

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

All'uopo (vedasi anche le informazioni del paragrafo iniziale PREMESSE), il giudizio di conformità edilizia può essere valutato con il raffronto della situazione attuale in situ con il progetto SCIA nr. **02977060215-04022025-1436 del 04/02/2025** per la **Costruzione di un condominio con 12 appartamenti con garage di pertinenza nella zona residenziale "Pichlacker" Vezzano – III°VARIANTE**; l'elaborato di riferimento è il **book 04 Endstand** di data 04.02.2025.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITA': MEDIA all'atto del deposito della perizia

- CANTINA p.m./sub 22 p.ed. 283 c.c. Vezzano:

per i rilievi in merito alla destinazione d'uso del vano riportati nel primo paragrafo PREMESSE e la necessità dunque di presentare un progetto in sanatoria con la modifica della scritta da "*Zählerraum*" (vano contatori) in "*Keller*" (cantina).

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE/TAVOLARE:

CRITICITA': BASSA

Nessun rilievo

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITA': MEDIA all'atto del deposito della perizia

- CANTINA p.m./sub 22 p.ed. 283 c.c. Vezzano:

la conformità urbanistica rispetto al progetto approvato, appare possibile, previa rettifica della scritta relativa alla destinazione del locale da "*Zählerraum*" (vano contatori) in "*Keller*" (cantina).

**BENI IN SILANDRO VIA PICHLACKER 4/A, FRAZIONE VEZZANO
CANTINA
DI CUI AL PUNTO A**

A cantina a SILANDRO in via Pichlacker 4/A, frazione di Vezzano, della superficie commerciale di mq 11 per la quota di:

- 6/7 di piena proprietà ([REDACTED])

Identificazione tavolare (ufficio del Libro Fondiario di Silandro - cfr. All.07):

- p.m. 22 della della p.ed. 283 in P.T. 461/II c.c. Vezzano (839), descritta tavolarmente (foglio A2) P.M.22: al piano cantina: 1 cantina, 1 bocca da lupo

Identificazione catastale (catasto urbano di Silandro- cfr. All.08):

- C.C. Vezzano (839) particella edificiale 283, foglio 4, sub. 22, P.M. 22, partita tavolare 461/II, categoria C/2, classe 1, consistenza 11 mq, superficie 15 mq, rendita 31,81 Euro, indirizzo catastale: VIA PAESE - VEZZANO, piano: 1 interrato, intestato a [REDACTED]

Si specifica che la cantina è ubicata rispetto al piano di campagna (ovvero rispetto alla quota della rampa carraia di accesso ai piani interrati) al 2. piano interrato.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Ampia cantina, con bocca di lupo e foro finestra, illuminata anche con luce naturale; priva di rifinitura pertinente la pavimentazione, muri in cls e tramezzi in mattoni in cls non intonacati nè tinteggiati, porta d'accesso metallica con sovraluca in lamiera traforata per passaggio di aria, impianto elettrico a vista, dotato di corpo luce montato a soffitto, di interruttore e presa elettrica. L'altezza del vano è h>2,40 m. La cantina p.m. 22 è stata attrezzata con impianti tecnici quali quadri elettrici ad uso del fabbricato, altresì è presente a pavimento un tombino con affioranti tubazioni di cui non è stato possibile accertarne la funzione, anche la bocca da lupo è interessata da passaggio di tubazioni a vista. Per le criticità delle dotazioni ivi presenti vedi paragrafo PREMESSE.

La cantina risulta inoltre interessata dalla criticità di presenza di acqua sul pavimento, sono evidenti tracce di aloni di chiazze già evaporate e di acqua stagnante nel tombino.

L'ascensore del civico via Pichlacker 4/A è parte comune delle pp.mm. 7,8,9,10,11, e 12 della p.ed. 283 c.c. (839), va quindi evidenziato che la risalita al piano di campagna è possibile per la comproprietà di cui al corpo G del lotto 1 come da descrizione tavolare tramite scale oppure rampa, e le parti comuni del corridoio tra pp.mm. 7-12 e 22-30; è raggiungibile con l'ascensore (parte comune alla p.m. 11) se ed in quanto intestato allo stesso proprietario della p.m.11 della p.ed. 283 c.c. (839) o in proprietà congiunta ad essa.

VALUTAZIONE: vedi paragrafo 9

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: superficie 11,00 mq x (30% di € 3.100,00)= € 10.230,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
<ul style="list-style-type: none"> Per la criticità emersa in relazione alla presenza di impianti tecnici quali quadri elettrici ad uso del fabbricato (vedi quanto descritto in PREMESSE) viene applicato un deprezzamento tecnico statistico del 50 % al valore di mercato. 	- € 5.115,00
<ul style="list-style-type: none"> Per i rilievi in merito alle problematiche riscontrate di infiltrazione viene applicato un deprezzamento tecnico statistico del 5 % al valore di mercato. 	- € 511,50
<ul style="list-style-type: none"> Per i rilievi in merito alle criticità relative all'installazione di un autonomo contatore elettrico, viene applicato un deprezzamento tecnico statistico del 3 % al valore di mercato. 	- € 306,90
<ul style="list-style-type: none"> Per i rilievi in merito alla conformità edilizia, viene applicato un deprezzamento tecnico statistico del 3 % al valore di mercato per l'indeterminazione delle prestazioni tecnico/professionali da svolgere 	- € 306,90

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 10.230,00

Valore di mercato (quota 6/7 di piena proprietà): € 8.768,57

Valore di mercato (calcolato in quota 6/7 e diritto al netto degli aggiustamenti € 3.989,70): € 3.420,00

**BENI IN SILANDRO VIA PICHLACKER 4/A, FRAZIONE VEZZANO
UNITA' IMMOBILIARI URBANE
DI CUI AL PUNTO B**

B unità immobiliari urbane (u.i.u) a SILANDRO in via Pichlacker, frazione di Vezzano

Identificazione tavolare (ufficio del Libro Fondiario di Silandro - cfr. All.07):

- p.m. 17 della p.ed. 280 >---< in P.T. 462/II c.c. Vezzano (839), descritta tavolarmente (foglio A2) P.M.17: al 1 piano interrato: 1 zona di manovra garage, 1 scala
- p.m. 27 della p.ed. 280 >---< in P.T. 462/II c.c. Vezzano (839), descritta tavolarmente (foglio A2) P.M.27: al 2 piano interrato: 1 zona di manovra garage
- p.m. 28 della p.ed. 280 >---< in P.T. 462/II c.c. Vezzano (839), descritta tavolarmente (foglio A2) P.M.28: al 1 piano interrato: 1 rampa; al 2. piano interrato: 1 rampa
- p.m. 29 della p.ed. 280 >---< in P.T. 462/II c.c. Vezzano (839), descritta tavolarmente (foglio A2) P.M.29: al 1 piano interrato: 1 rampa
- p.m. 32 della p.ed. 283 in P.T. 461/II c.c. Vezzano (839), descritta tavolarmente (foglio A2) P.M.32: al piano cantine: 1 zona di manovra garage; dal piano cantine fino al piano terra: 1 scala
- p.m. 36 della p.ed. 283 in P.T. 461/II c.c. Vezzano (839), descritta tavolarmente (foglio A2) P.M.36: al piano terra: 1 zona di manovra garage

Identificazione catastale (catasto urbano di Silandro- cfr. All.08):

- C.C. Vezzano (839) particella edificiale 280 >---< foglio 4 sub 17 P.M. 17 partita tavolare 462/II, categoria F/50, classe -, consistenza - mq, superficie - mq, rendita - Euro, indirizzo

catastale: VIA PAESE - VEZZANO, piano: terra, intestato a [REDACTED] per 19/44

- C.C. Vezzano (839) particella edificiale 280 >---< foglio 4 sub 27 P.M. 27 partita tavolare 462/II, categoria F/50, classe -, consistenza - mq, superficie - mq, rendita - Euro, indirizzo catastale: VIA PAESE - VEZZANO, piano: 1 interrato, intestato a [REDACTED] per 5/198
- C.C. Vezzano (839) particella edificiale 280 >---< foglio 4 sub. 28 P.M. 28 partita tavolare 462/II, categoria F/50, classe -, consistenza - mq, superficie - mq, rendita - Euro, indirizzo catastale: VIA PAESE - VEZZANO, piano: 1.interrato-terra, intestato a [REDACTED] per 5/198
- C.C. Vezzano (839) particella edificiale 280 >---< foglio 4 sub. 29 P.M. 29 partita tavolare 462/II, categoria F/50, classe -, consistenza - mq, superficie - mq, rendita - Euro, indirizzo catastale: VIA PAESE - VEZZANO, piano: terra, intestato a [REDACTED] per 19/44
- C.C. Vezzano (839) particella edificiale 283 foglio 4 sub. 32 P.M. 32 partita tavolare 461/II, categoria F/50, classe -, consistenza - mq, superficie - mq, rendita - Euro, indirizzo catastale: VIA PAESE - VEZZANO, piano: 1 interrato, intestato a [REDACTED] per 5/198
- C.C. Vezzano (839) particella edificiale 283 foglio 4 sub. 36 P.M. 36 partita tavolare 461/II, categoria F/50, classe -, consistenza - mq, superficie - mq, rendita - Euro, indirizzo catastale: VIA PAESE - VEZZANO, piano: terra, intestato a [REDACTED] per 19/44

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

unità immobiliari urbane (u.i.u) delle pp.ed.280 >---<, 283 c.c. Vezzano non idonee a produrre ordinariamente un reddito, che rientrano nelle categorie catastali F e che risultano per quota di proprietà a più soggetti. Tali u.i.u. possono assimilarsi a parti comuni il cui utilizzo è necessario e strumentale per l'uso ed il godimento dell'immobile e che sono in comproprietà con altri condòmini. Per tale motivo e per evitare interclusioni il corpo -F- viene assegnato in quota ai singoli lotti e quindi anche al lotto 5. La quota di proprietà pertinente l'esecutato è così composta:

- 1/44 di piena proprietà ([REDACTED]), relativa a p.m./sub 17 p.ed. 280 >---< c.c 839
- 1/198 di piena proprietà ([REDACTED]), relativa a p.m./sub 27 p.ed. 280 >---<c.c 839
- 1/198 di piena proprietà ([REDACTED]), relativa a p.m./sub 28 p.ed. 280 >---<c.c 839
- 1/44 di piena proprietà ([REDACTED]), relativa a p.m./sub 29 p.ed. 280 >---<c.c 839
- 1/198 di piena proprietà ([REDACTED]), relativa a p.m./sub 32 p.ed. 283 c.c 839
- 1/44 di piena proprietà ([REDACTED]), relativa a p.m./sub 36 p.ed. 283 c.c 839
- 1/44 di piena proprietà ([REDACTED]), relativa a p.m./sub 38 p.ed. 283 c.c 839

VALUTAZIONE:

Non viene data nessuna valutazione, in quanto si reputa le u.i.u siano pertinenti e necessarie per un uso comune di godimento dell'immobile ed in quanto tali il valore ricompreso nel valore del bene principale.

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 0,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 0,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di stima e fonti di riferimento

Per poter procedere alla determinazione del più probabile valore corrente dell'immobile oggetto di esecuzione, è preliminare la scelta del criterio di stima, che dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare. Pertanto, per la determinazione del più probabile valore di mercato delle predette u.i., la scrivente ritiene di procedere adottando il metodo di stima definitivo "sintetico-comparativo", che si esplica attraverso il confronto dell'immobile oggetto di stima con altri a medesima destinazione il più possibile simili per consistenza, ubicazione, caratteristiche costruttive di rifinitura ed impiantistica e che tengano debitamente conto della peculiarità del bene.

Pertanto si sono presi a riferimento, nonché a confronto, le diverse fonti disponibili al fine di definire il valore unitario per unità di superficie e nella fattispecie:

- prezzi richiesti nella zona per immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche compatibili (emersi da indagini di mercato fra diversi operatori e siti web del settore);
- valori di mercato secondo dati statistici ufficiali indicati dall'Agenzia delle Entrate – Osservatorio immobiliare (O.M.I.), anno 2023-Semestre 2, che definisce la zona come suburbana - centro abitato della frazione di Vezzano, tipologia prevalente abitazioni civili (valore max per abitazioni civili per stato conservativo ottimo € 2.600,00 ;
- recenti compravendite anno 2022/2023 avvenuti nel fabbricato (per passaggio di proprietà).

Ciò premesso, contemperati tutti i fattori che concorrono a definire le caratteristiche ubicazionali, tipologiche, di possibile frazionamento interno, pertanto di trasformabilità e reddituali dell'immobile di valutazione economica considerati altresì gli aspetti positivi che ineriscono alla tipologia dell'oggetto del giudizio estimatorio, la scrivente ritiene che sussistano giustificate motivazioni per adottare, quale equo riferimento estimativo con accettabile approssimazione tecnico-statistica, il valore unitario medio, pari a €/mq. 3.100,00 per abitazioni civili Per quanto attiene alle considerazioni che d'obbligo devono essere fatte circa il deprezzamento dell'immobile circa gli aspetti esposti nel paragrafo PREMESSE e nei successivi paragrafi descrittivi (da intendersi applicate al fabbricato ed alle u.i. in esso ricompreso), agli interventi interni alla u.i. da dover eseguire, la scrivente ritiene di poter fare riferimento ad un coefficiente di deprezzamento da applicarsi a €/mq.

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	accessori	valore intero	valore diritto
A	cantina	11,00 mq	-	€ 8.768,57 (quota 6/7)	€ 3.420,00
B	u.i.u F50	-	-	€ . 0,00	€ . 0,00
				€ 8.768,57	€ 3.420,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova*: € 3.420,00

(*al netto delle precedenti decurtazioni)

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 2% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi (vedi decurtazioni precedenti):

€ . 0,00

Spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita

€ . 148,01

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:

(€ . 3.271,99)

€ . 3.300,00

data 20/10/2025

il tecnico incaricato
ARCH. LAURA PIFFER

a) ALLEGATI GENERALI (1-13) R.G.E. 27/2024

- All.01 – ORTOFOTO
- All.02 – ESTRATTO DI MAPPA
- All.03 – ESTRATTO P.U.C.
- All.04 – UNIONE PLANIMETRIA TAVOLARE PP.ED. 283, 280 >---< C.C. VEZZANO – *elaborato esplicativo*
- All.05 – PLANIMETRIA TAVOLARE P.ED. 283 C.C. VEZZANO
- All.05 – PLANIMETRIA TAVOLARE P.ED. 280 >---< C.C. VEZZANO
- All.06 – PLANIMETRIE CATASTALI
- All.07 – ESTRATTI TAVOLARI
- All.08 – VISURE CATASTALI
- All.09 – ESTRATTI PROGETTUALI DELLA SCIA nr. 02977060215-04022025-1436 del 04.02.2025 *per la Costruzione di un condominio con 12 appartamenti con garage di pertinenza nella zona residenziale "Pichlacker" Vezzano – III°VARIANTE;*
- All.10 – SEGNALAZIONE CERTIFICATA PER L'AGIBILITA' Pratica Nr. 02977060215-20022025-0900 del 13.03.2025
- All.11 – CERTIFICATO ENERGETICO CASA CLIMA 2023-10051 dd. 18.4.2023
- All.12 – PROTOCOLLO dell'Ufficio Tecnico del Comune di Silandro di data 23.06.2025 (pec dd. 10.7.2025)
- All.13 – COMUNICAZIONE Ufficio Tecnico Comune di Silandro di data 25.09.2025

b) ALLEGATI FOTOGRAFICI R.G.E. 27/2024

- All.-A- documentazione fotografica esterni
- All.-B- documentazione fotografica zone di manovra garage
- All.-C- LOTTO 1
- All.-D- LOTTO 2
- All.-E- LOTTO 3
- All.-F- LOTTO 4
- All.-G- LOTTO 5

QUADRO RIEPILOGATIVO SINTETICO

Zona residenziale “C5” – Zona di espansione “Pichlacker “ soggetta a piano d’attuazione, a Vezzano c.c. (839), frazione ad est del Comune di Silandro

Il fabbricato edificato sulle p.ed. 283 e p.ed. 280 >---<, entrambi del c.c. Vezzano (839), risulta ancora in parte in fase di costruzione, è privo di agibilità, anche in forma parziale, e che a tutt’oggi è quindi da intendersi assimilabile ad un cantiere, indipendentemente dallo stato di finitura, di uso dell’immobile e dall’avvenuto accatastamento; è dunque privo di una formale dichiarazione di fine lavori e della relativa conformità ai lavori autorizzati (vedasi il paragrafo iniziale – Premessa)

UBICAZIONE: via Pichlacker 4/A, frazione di Vezzano del Comune di Silandro (BZ)

- **LOTTO 1** corpo A-B-C-D-E-F-G

- **Corpo A:** appartamento p.m./sub 11 della p.ed. 283 in P.T. 461/II c.c. Vezzano (839) della superficie commerciale di 118,36 mq di quota 1/1 proprietà dell’esecutato; distribuzione su due livelli: al 2° piano: 3 stanze, 1 bagno, 1 corridoio, 1 terrazza, 1 scala; 3° piano/sottotetto: 1 cucina salotto, 1 ripostiglio (attrezzato wc), 1 area sottotetto non praticabile, 1 terrazza, tetti a quote diverse
Categoria catastale A/2
- **Corpo B:** box auto doppio p.m./sub 31 della p.ed. 283 in P.T. 461/II c.c. Vezzano (839) congiunto p.m./sub 25 della p.ed. 280>---< in P.T. 462/II c.c. Vezzano (839) della superficie commerciale di 32,00 mq di quota 1/1 proprietà dell’esecutato, ubicato al 2° piano interrato
Categoria catastale C/6
- **Corpo C:** box auto doppio p.m./sub 26 della p.ed. 280>---< in P.T. 462/II c.c. Vezzano (839) della superficie commerciale di 29,00 mq, di quota 1/1 proprietà dell’esecutato, ubicato al 2° piano interrato
Categoria catastale C/6
- **Corpo D:** cantina p.m./sub 28 della p.ed. 283 in P.T. 461/II c.c. Vezzano (839) della superficie commerciale di 10,00 mq, di quota 1/1 proprietà dell’esecutato, ubicata al 2° piano interrato
Categoria catastale C/2
- **Corpo E:** cantina p.m./sub 22 della p.ed. 283 in P.T. 461/II c.c. Vezzano (839) della superficie commerciale di 11,00 mq, di quota 1/7 proprietà dell’esecutato, ubicato al 2° piano interrato
Categoria catastale C/2
- **Corpo F:** cantina p.m./sub 23 della p.ed. 283 in P.T. 461/II c.c. Vezzano (839) della superficie commerciale di 8,00 mq, di quota 1/1 proprietà dell’esecutato, ubicato al 2° piano interrato
Categoria catastale C/2
- **Corpo G: unità immobiliari urbane (u.i.u)** non idonee a produrre ordinariamente un reddito, che rientrano nelle categorie catastali F e che risultano per quota di proprietà a più soggetti. Tali u.i.u. possono assimilarsi a parti comuni il cui utilizzo è necessario e strumentale per l’uso ed il godimento dell’immobile e che sono in comproprietà con altri condòmini. Per tal motivo il corpo -G- viene assegnato al lotto -1-.

La quota di proprietà pertinente l’esecutato è così composta:

- 13/44 della p.m./sub 17 p.ed. 280 >---<c.c 839
- 1/198 della p.m./sub 27 p.ed. 280 >---<c.c 839
- 1/198 della p.m./sub 28 p.ed. 280 >---<c.c 839
- 13/44 della a p.m./sub 29 p.ed. 280 >---<c.c 839
- 1/198 della p.m./sub 32 p.ed. 283 c.c 839
- 13/44 della p.m./sub 36 p.ed. 283 c.c 839

15/44 della p.m.37/sub 38 p.ed. 283 c.c 839

Categoria catastale F/50

Prezzo di stima a base d'asta: € 295.400,00

• **LOTTO 2** corpo A-B

Corpo A: box auto doppio p.m./sub 18 della p.ed. 280>---< in P.T. 462/II c.c. Vezzano (839) della superficie commerciale di 26,00 mq, di quota 1/1 proprietà dell'esecutato, ubicato al 2° piano interrato

Categoria catastale C/6

- **Corpo B: unità immobiliari urbane (u.i.u)** non idonee a produrre ordinariamente un reddito, che rientrano nelle categorie catastali F e che risultano per quota di proprietà a più soggetti. Tali u.i.u. possono assimilarsi a parti comuni il cui utilizzo è necessario e strumentale per l'uso ed il godimento dell'immobile e che sono in comproprietà con altri condòmini. Per tale motivo il corpo -B- viene assegnato al lotto -2-.

La quota di proprietà pertinente l'esecutato è così composta:

2/44 della p.m./sub 17 p.ed. 280 >---<c.c 839

1/198 della p.m./sub 27 p.ed. 280 >---<c.c 839

1/198 della p.m./sub 28 p.ed. 280 >---<c.c 839

2/44 della p.m./sub 29 p.ed. 280 >---<c.c 839

1/198 della p.m./sub 32 p.ed. 283 c.c 839

2/44 della p.m./sub 36 p.ed. 283 c.c 839

1/44 della p.m.37/sub 38 p.ed. 283 c.c 839

Categoria catastale F/50

Prezzo di stima a base d'asta: €. 28.100,00

• **LOTTO 3** corpo A-B

- **Corpo A:** cantina p.m./sub 17 della p.ed. 283 in P.T. 461/II c.c. Vezzano (839) della superficie commerciale di 8,00 mq, di quota 1/1 proprietà dell'esecutato, ubicato al 2° piano interrato

Categoria catastale C/2

- **Corpo B: unità immobiliari urbane (u.i.u)** non idonee a produrre ordinariamente un reddito, che rientrano nelle categorie catastali F e che risultano per quota di proprietà a più soggetti. Tali u.i.u. possono assimilarsi a parti comuni il cui utilizzo è necessario e strumentale per l'uso ed il godimento dell'immobile e che sono in comproprietà con altri condòmini. Per tale motivo il corpo -B- viene assegnato al lotto -3-.

La quota di proprietà pertinente l'esecutato è così composta:

1/44 della p.m./sub 17 p.ed. 280 >---<c.c 839

1/198 della p.m./sub 27 p.ed. 280 >---<c.c 839

1/198 della p.m./sub 28 p.ed. 280 >---<c.c 839

1/44 della p.m./sub 29 p.ed. 280 >---<c.c 839

1/198 della p.m./sub 32 p.ed. 283 c.c 839

1/44 della p.m./sub 36 p.ed. 283 c.c 839

1/44 della p.m.37/sub 38 p.ed. 283 c.c 839

Categoria catastale F/50

Prezzo di stima a base d'asta: €. 6.000,00

• **LOTTO 4** corpo A-B

- **Corpo A:** box auto doppio p.m./sub 33 della p.ed. 283 in P.T. 461/II congiunto alla p.m./24 della p.ed. 280 >---< in P.T. 462/II c.c. Vezzano (839) della superficie commerciale di 28,00 mq, di quota 1/1 proprietà dell'esecutato, ubicato al 2° piano interrato

Categoria catastale C/6

- **Corpo B: unità immobiliari urbane (u.i.u)** non idonee a produrre ordinariamente un reddito, che rientrano nelle categorie catastali F e che risultano per quota di proprietà a più soggetti. Tali u.i.u. possono assimilarsi a parti comuni il cui utilizzo è necessario e strumentale per l'uso ed il godimento dell'immobile e che sono in comproprietà con altri condòmini. Per tale motivo il corpo -B- viene assegnato al lotto -4-.

La quota di proprietà pertinente l'esecutato è così composta:

2/44 della p.m./sub 17 p.ed. 280 >---<c.c 839
 1/198 della p.m./sub 27 p.ed. 280 >---<c.c 839
 1/198 della p.m./sub 28 p.ed. 280 >---<c.c 839
 2/44 della p.m./sub 29 p.ed. 280 >---<c.c 839
 1/198 della p.m./sub 32 p.ed. 283 c.c 839
 2/44 della p.m./sub 36 p.ed. 283 c.c 839
 1/44 della p.m./sub 37 p.ed. 283 c.c 839

Categoria catastale F/50

Prezzo di stima a base d'asta: €. 30.200,00

• **LOTTO 5** corpo A-B

- **Corpo A:** cantina p.m./sub 22 della p.ed. 283 in P.T. 461/II c.c. Vezzano (839) della superficie commerciale di 11,00 mq, per quota 6/7, ubicato al 2° piano interrato

Categoria catastale C/2

- **Corpo B: unità immobiliari urbane (u.i.u)** non idonee a produrre ordinariamente un reddito, che rientrano nelle categorie catastali F e che risultano per quota di proprietà a più soggetti. Tali u.i.u. possono assimilarsi a parti comuni il cui utilizzo è necessario e strumentale per l'uso ed il godimento dell'immobile e che sono in comproprietà con altri condòmini. Per tale motivo il corpo -B- viene assegnato al lotto -5-.

La quota di proprietà pertinente l'esecutato è così composta:

1/44 della p.m./sub 17 p.ed. 280 >---<c.c 839
 1/198 della p.m./sub 27 p.ed. 280 >---<c.c 839
 1/198 della p.m./sub 28 p.ed. 280 >---<c.c 839
 1/44 della p.m./sub 29 p.ed. 280 >---<c.c 839
 1/198 della p.m./sub 32 p.ed. 283 c.c 839
 1/44 della p.m./sub 36 p.ed. 283 c.c 839
 1/44 della p.m./sub 37 p.ed. 283 c.c 839

Categoria catastale F/50

Prezzo di stima a base d'asta: €. 3.300,00

ZUSAMMENFASSUNG Los 1

Wohnbauzone "C5" - Erweiterungszone "Pichlacker" mit Durchführungsplan, in K.G.Vetzan (839), einem Weiler im Osten der Gemeinde Schlanders.

Das Gebäude, das auf der B.P. 283 und der B.P.280 >---<, beide in der K.G. Vetzan (839) errichtet ist, befindet sich teilweise noch im Bau, ohne Benutzungsgeheminung, auch nicht teilweise, und ist daher als Baustelle zu betrachten, unabhängig vom Zustand der Fertigstellung, von der Nutzung des Gebäudes und von seiner Eintragung im Gebäudekataster; es fehlt daher eine förmliche Erklärung über die Fertigstellung und die Übereinstimmung mit den genehmigten Arbeiten (siehe erster Absatz - Vorwort)

STANDORT: Pichlackerstr. 4/A, Ortsteil von Vetzan in der Gemeinde Schlanders (BZ)

- **- LOS 1 Körper A-B-C-D-E-F-G**

- **Körper A:** Wohnung M.A./B.e. 11 der B.P. 283 in E.ZI 461/II K.G. Vetzan (839) mit einer kommerziellen Fläche von 118,36 m², zu 1/1 im Eigentum des vollstreckten Schuldners; Verteilung auf zwei Ebenen: 2. Stock: 3 Zimmer, 1 Badezimmer, 1 Gang, 1 Terrasse, 1 Treppe; 3. Stock/Dachboden: 1 Küche/Wohnzimmer, 1 Abstellraum (ausgestattet als wc), 1 nicht benutzbarer Dachraum, 1 Terrasse, Dächer auf verschiedenen Höhen.

Katasterkategorie A/2

- **Körper B:** Doppelgarage M.A./B.e. 31 der B.P. 283 in E.ZI 461/II K.G. Vetzan (839) in Verbindung mit M.A./B.e. 25 der B.P. 280>---< in E.ZI 462/II K.G. Vetzan (839) mit einer kommerziellen Fläche von 32,00 m², zu 1/1 im Eigentum des vollstreckten Schuldners, im 2. Untergeschoss gelegen

Katasterkategorie C/6

- **Körper C:** Doppelgarage M.A./B.e. 26 der B.P. 280>---< in E.ZI 462/II K.G. Vetzan (839) mit einer kommerziellen Fläche von 29,00 m², 1/1 zu 1/1 im Eigentum des vollstreckten Schuldners, im 2. Untergeschoss gelegen

Katasterkategorie C/6

- **Körper D:** Keller M.A./B.e. 28 der B.P. 283 in E.ZI 461/II K.G. Vetzan (839) mit einer kommerziellen Fläche von 10,00 m², zu 1/1 im Eigentum des vollstreckten Schuldners, im 2. Untergeschoss gelegen

Katasterkategorie C/2

- **Körper E:** Keller M.A./B.e. 22 der B.P. 283 in E.ZI 461/II K.G. Vetzan (839) mit einer kommerziellen Fläche von 11,00 m², zu 1/7 im Eigentum des vollstreckten Schuldners, im 2. Untergeschoss gelegen

Katasterkategorie C/2

- **Körper F:** Keller M.A./B.e.23 von der B.P. 283 in E.ZI 461/II K.G. Vetzan (839) mit einer kommerziellen Fläche von 8,00 m², zu 1/1 im Eigentum des vollstreckten Schuldners, im 2. Untergeschoss gelegen

Katasterkategorie C/2

- **Körper G:** Immobilieneinheiten, ohne autonomen Ertrag, die unter die Katasterkategorien F fallen und im Eigentum mehrerer Subjekte stehen. Diese Immobilieneinheiten können gemeinschaftlichen Anteilen gleichgestellt werden, die für die Nutzung und den Genuss des Gebäudes notwendig und zweckdienlich sind und die im Miteigentum anderer Eigentümer stehen. Aus diesem Grund wird der Körper -G- dem Los -1- zugeordnet.

Der Anteil des vollstreckten Schuldners an den Immobilien ist wie folgt:

13/44 von M.A./B.e. 17 der B.P. 280 >---<K.G. 839

1/198 von M.A./B.e. 27 der B.P. 280 >---< K.G. c.c 839

1/198 von M.A./B.e. 28 der B.P. 280 >---< K.G. 839

13/44 von M.A./B.e. 29 der B.P. 280 >---< K.G. 839

1/198 von M.A./B.e. 32 der B.P. 283 K.G. c.c 839

13/44 von M.A./B.e. 36 der B.P. 283 K.G. 839

15/44 von M.A. 37/B.e. 38 der B.P. 283 K.G. 839

Katastereinheit F/50

Versteigerungsschätzpreis: € 295.400,00

• **LOS 2 Körper A-B**

- **Körper A:** Doppelgarage M.A./B.e. 18 der B.P. 280 >---< in E.ZI 462/II K.G. Vetzan (839) mit einer kommerziellen Fläche von 26,00 m², zu 1/1 im Eigentum des vollstreckten Schuldners, im 2. Untergeschoss gelegen

Katasterkategorie C/6

- **Körper B:** Immobilieneinheiten, ohne autonomen Ertrag, die unter die Katasterkategorien F fallen und im Eigentum mehrerer Subjekte stehen. Diese Immobilieneinheiten können gemeinschaftlichen Anteilen gleichgestellt werden, die für die Nutzung und den Genuss des Gebäudes notwendig und zweckdienlich sind und die im Miteigentum anderer Eigentümer stehen. Aus diesem Grund wird der Körper -B- dem Los -2- zugeordnet.

Der Anteil des Vollstreckers an der Immobilie ist wie folgt:

2/44 von M.A./B.e. 17 der B.P. 280 >---< K.G.839

1/198 von M.A./B.e. 27 der B.P. 280 >---< K.G.839

1/198 von M.A./B.e. 28 der B.P. 280 >---< K.G.839

2/44 von M.A./B.e. 29 der B.P. 280 >---< K.G.839

1/198 von M.A./B.e. 32 der B.P. 283 K.G.839

2/44 von M.A./B.e. 36 der B.P. 283 K.G.839

1/44 von M.A. 37/B.e. 38 der B.P. 283 K.G.839

Katasterkategorie F/50

Versteigerungsschätzpreis: €. 28.100,00

• **LOS 3 Körper A-B**

- **Körper A:** Keller M.A./B.e. 17 in B.P. 283 in E.ZI 461/II K.G. Vetzan (839) mit einer kommerziellen Fläche von 8,00 m², zu 1/1 im Eigentum des vollstreckten Schuldners, im 2. Untergeschoss gelegen

Katasterkategorie C/2

- **Körper B** Immobilieneinheiten, ohne autonomen Ertrag, die unter die Katasterkategorien F fallen und im Eigentum mehrerer Subjekte stehen. Diese Immobilieneinheiten können gemeinschaftlichen Anteilen gleichgestellt werden, die für die Nutzung und den Genuss des Gebäudes notwendig und zweckdienlich sind und die im Miteigentum anderer Eigentümer stehen. Aus diesem Grund wird der Körper -B- dem Los -3- zugeordnet.

Der Anteil des vollstreckten Schuldners an den Immobilien ist wie folgt:

1/44 von M.A./B.e. 17 der B.P. 280 >---<K.G. 839

1/198 von M.A./B.e. 27 der B.P. 280 >---< K.G. 839

1/198 von M.A./B.e. 28 der B.P. 280 >---< K.G. 839

1/44 von M.A./B.e. 29 der B.P. 280 >---< K.G. 839

1/198 von M.A./B.e. 32 der B.P. 283 K.G. 839

1/44 von M.A./B.e. 36 der B.P. 283 K.G. 839

1/44 von M.A.37/B.e.38 der B.P. 283 K.G. 839

Katasterkategorie F/50

Versteigerungsschätzpreis: €. 6.000,00

• **LOS 4 Körper A-B**

- **Körper A:** Doppelgarage M.A./B.e. 33 in B.P. 283 in E.ZI 461/II verbunden mit M.A./B.e 24 in B.P. 280 >---< in E.ZI 462/II K.G. Vetzan (839) mit einer kommerziellen

Fläche von 28,00 m², zu 1/1 im Eigentum des vollstreckten Schuldners, im 2. Untergeschoss gelegen

Katasterkategorie C/6

- **Körper B:** Immobilieneinheiten, ohne autonomen Ertrag, die unter die Katasterkategorien F fallen und im Eigentum mehrerer Subjekte stehen. Diese Immobilieneinheiten können gemeinschaftlichen Anteilen gleichgestellt werden, die für die Nutzung und den Genuss des Gebäudes notwendig und zweckdienlich sind und die im Miteigentum anderer Eigentümer stehen. Aus diesem Grund wird der Körper -B- dem Los -4- zugeordnet.

Der Anteil des vollstreckten Schuldners an den Immobilien ist wie folgt:

2/44 von M.A./B.e. 17 p.ed. 280 >---<K.G. 839

1/198 von M.A./B.e. 27 der B.P. 280 >---< K.G. 839

1/198 von M.A./B.e. 28 der B.P. p.ed. 280 >---< K.G. 839

2/44 von M.A./B.e. 29 der B.P. 280 >---< K.G. 839

1/198 von M.A./B.e. 32 der B.P. 283 K.G. 839

2/44 von M.A./B.e. 36 der B.P. 283 K.G. 839

1/44 von M.A. 37/B.e. 38 der B.P. 283 K.G. 839

Katasterkategorie F/50

Versteigerungsschätzpreis: € . 30.200,00

• **LOS 5 Körper A-B**

- **Körper A:** Keller M.A./B.e. 22 der B.P. 283 in E.ZI 461/II K.G. Vetzan (839) mit einer kommerziellen Fläche von 11,00 m², zu 6/7 im Miteigentum, im 2. Untergeschoss gelegen
Katasterkategorie C/2

- **Körper B** Immobilieneinheiten, ohne autonomen Ertrag, die unter die Katasterkategorien F fallen und im Eigentum mehrerer Subjekte stehen. Diese Immobilieneinheiten können gemeinschaftlichen Anteilen gleichgestellt werden, die für die Nutzung und den Genuss des Gebäudes notwendig und zweckdienlich sind und die im Miteigentum anderer Eigentümer stehen. Aus diesem Grund wird der Körper -B- dem Los -5- zugeordnet.

Der Anteil des vollstreckten Schuldners an den Immobilien ist wie folgt:

1/44 von M.A./B.e. 17 der B.P. 280 >---<K.G. 839

1/198 von M.A./B.e. 27 der B.P. 280 >---< K.G. 839

1/198 von M.A./B.e. 28 der B.P. 280 >---< K.G. 839

1/44 von M.A./B.e. 29 der B.P. 280 >---< K.G. 839

1/198 von M.A./B.e. 32 der B.P. 283 K.G. 839

1/44 von M.A./B.e. 36 der B.P. 283 K.G. 839

1/44 von M.A. 37/B.e. 38 der B.P. 283 K.G. 839

Katasterkategorie F/50

Versteigerungsschätzpreis: € . 3.300,00