



TRIBUNALE ORDINARIO - BOLZANO - BOZEN

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

4/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Thomas Fleischmann

CUSTODE:

Avv. Roberto Fable

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/01/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Alessia Michela Politi

CF: PLTSM66A63C351I

con studio in BOLZANO (BZ) via Montello, 27

telefono: 3475128281

email: a.m.m.politi@gmail.com

PEC: alessiamichela.politi@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BOLZANO - BOZEN - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
4/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a GARGAZZONE VICOLO DEL BOSCO 5, frazione Berghütten, della superficie commerciale di **98,68** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

1.1 Ubicazione e destinazione d'uso

Descrizione generale

Gargazzone (Gargazon in tedesco) è un comune di c.a 1 766 abitanti della provincia autonoma di Bolzano.

Il comune si trova al centro del Burgraviato tra Bolzano e Merano.

L'area è caratterizzata da frutteti nella pianura e bosco sul ripido pendio verso il comune di Meltina.

Dal punto di vista turistico è una zona ricca di passeggiate e sentieri, frequentati anche da ciclisti.

L'edificio antico più caratteristico la torre Kröll, costruita nel 1240, è il simbolo dello stemma che raffigura una torre d'argento su un monte rosso (porfido di quarzo) con tre alberi da frutto (frutticoltura).

L'area lungo il corso dell'Adige è caratterizzata da diverse aree umide e biotopi di grande interesse.

A nord del centro storico si trova un'area naturale protetta, il biotopo Laghetto di Gargazzone, istituito nel 1997. Nei pressi della stazione, a sud ovest del centro, si trova una piscina naturale, attrezzata, che nei mesi estivi è uno svago per tutte le famiglie.

Da Gargazzone, è possibile seguire un sentiero panoramico sul versante boschivo che conduce al rio Eschio (Aschlerbach), che presenta diverse cascate con panorami mozzafiato e la possibilità di visitare la vicina torre Kröll. Il rio è anche una attrazione per chi pratica canyonig estremo, ma può essere pericoloso in caso di maltempo.

Lungo il sentiero si trova anche un monumento naturale: "Buca di ghiaccio".

Il bene oggetto di pignoramento nella presente procedura di stima è situato al primo piano di un edificio bifamiliare a villetta in vicolo del Bosco 5 sito nel comune di Gargazzone (BZ), località Berghütten.

La zona residenziale si trova a sud est rispetto al centro del comune di Gargazzone.

La strada vicolo del Bosco è accessibile dalla Strada Provinciale 165 da Bolzano verso Merano attraverso una strada residenziale stretta, accessibile da una deviazione sia da nord che da sud verso monte parallela alla strada principale.

Sulla strada si affacciano, sul lato a monte, diverse villette disposte in sequenza con caratteristiche tipologiche analoghe.

L'accesso carrabile alla casa si trova sul lato nord a quota +265,00 msl, dove si trova lo spazio per un posto auto ed un ingresso verso un garage al piano terra.

L'accesso pedonale all'edificio in oggetto (nr. 5) avviene anch'esso direttamente dalla strada senza marciapiede, attraversando la recinzione che protegge la proprietà, percorrendo un vialetto interno nel



verde del giardino di pertinenza a sud.

L'appartamento in oggetto si trova nel piano sottotetto ed è raggiungibile attraverso una scala esterna parallela alla facciata che raggiunge il primo piano e prosegue verso est dove si trova l'ingresso.

Nelle aree limitrofe ci sono pochi spazi di sosta per i visitatori.

La fermata dei Bus è abbastanza vicina e si trova verso nord alla fine della via del bosco sulla strada principale.

Ai fini estimativi si sottolinea che la zona in cui è ubicato dell'immobile si trova in un'area residenziale a sud-ovest del centro storico di Gargazzone servita dai mezzi pubblici, ma senza negozi di prima necessità o di vario genere.

L'area residenziale dista 20 min in auto dal centro di Bolzano e 2 min dal centro di Gargazzone.

A piedi verso il centro di Gargazzone si impiegano 15 min.

L'edificio nel suo complesso si sviluppa su tre livelli di cui un piano terra e 2 piani residenziali di cui uno nel sottotetto. Lo spazio di pertinenza che lo circonda è sistemato a giardino con prato, alberi e siepi.

La quota altimetrica sull'incrocio di accesso alla via del Bosco è di +259,56 mt s.l.m. ancora più alta si sviluppa parallelamente una strada forestale nel bosco che si trova dietro l'insediamento lineare delle villette a quota +272,00 msl.

L'edificio occupa una superficie coperta di circa 100 mq (gis Geobrowser) e la particella edificale ha in tutto 558 mq con uno spazio di pertinenza libero di circa 458 mq. La facciata principale su strada è esposta ad ovest e le due laterali a sud e nord.

1.2) Epoca di edificazione

L'epoca di costruzione dell'edificio risale al 1971 (data di rilascio dell'abitabilità), con modifiche successive per ricavare la residenza nel sottotetto nel 1984 (data di rilascio dell'abitabilità).

1.3) Tipologia edilizia, caratteristiche distributive e consistenza

L'edificio è semplice a blocco unico a pianta rettangolare su 2 piani fuori terra più un sottotetto residenziale.

Il tetto è a falda con due abbaini per lato e una finestra a tetto centrale.

L'appartamento si trova al secondo piano nel sottotetto è raggiungibile dalla scala comune esterna e da una scala comune interna ai due appartamenti (collegati fra loro). Non ha ascensore. Non c'è un servoscala.

La facciata è intonacata a stollato a graffi color bianco/beige, le finestre rettangolari sono semplici con piccole cornici bianche chiuse da persiane in legno verde. Sulla facciata principale al primo piano si trova un balcone su tutta ampiezza con ringhiera.

Il tetto ha struttura in legno a vista rivestita con tegole piane del tipo marsigliese in cotto con grossi fenomeni di muffa.

Ciascun appartamento ha un proprio ingresso che si trova collegato alla scala esterna.

La scala esterna è a sbalzo con base di sostegno in muratura e travi di in acciaio grigio, fino al primo piano, prosegue ampliando il balcone preesistente in cemento, con travi a sbalzo in acciaio e gira con soletta in cemento e tre gradini alla quota del piano sottotetto. Tutte le pedate ed i balconi/disimpegni sono rivestiti in piastrelle di porfido.

L'appartamento al primo piano è collegato al secondo piano sottotetto anche da una scala interna chiusa da una porta da interni semplice alla quota di arrivo del piano sottotetto.

Sul lato nord al piano terra si trova il portone del garage a serranda grigio chiaro con apertura



basculante manuale.

La pavimentazione esterna a nord verso il lato garage è asfaltata e per il posto auto in grigliato erboso di cemento grigio.

Sul lato strada ad ovest si trova un piccolo giardino erboso mentre a sud l'area di accesso comune è pavimentata in blocchetti di cemento grigio ad incastro.

La recinzione esterna è costituita da un basso muretto sul quale sono impiantati dei montanti in ferro con grigliato trasparente grigio scuro.

Le cassette delle lettere sono esterne in metallo grigio scuro sul lato sinistro della recinzione, i citofoni sono affiancati al cancelletto d'ingresso sul lato destro e sono in metallo bianco.

L'accesso all'appartamento in oggetto avviene attraverso la porta d'ingresso grigio scuro con riquadri orizzontali pieni e trasparenti che si trova sul fronte opposto alla strada verso il pendio boschivo.

1.4) Caratteristiche costruttive e architettoniche

Edificio

L'intero corpo di fabbrica poggia su fondazioni in calcestruzzo armato. La struttura è costituita da muri in mattoni, travi in cemento e solai in latero-cemento.

I tamponamenti esterni sono in muratura e rivestiti da uno strato di intonaco. La copertura ha un tetto a falda con struttura in legno rivestita da tegole piane in cotto.

Canali di gronda, pluviali e lattoneria in genere sono in lamiera zincata.

Le tramezze interne sono in blocchi di laterizio intonacati e verniciati.

La facciata intonacata strollata è pitturata con color bianco/beige con esili cornici bianche intorno alle finestre.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano ST, ha un'altezza interna di 2.70-1.20. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 275 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana II, partita 500, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 369,27 Euro, indirizzo catastale: Vicolo del Bosco, 5, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Voltura: 1844.001.2018 in atti da 20/04/2018; 11/04/2018- Documento generico
- C.C. 667 particella edificiale 275 foglio 4 sub. 5 P.M. 2 partita tavolare 500 II, categoria A/3, classe 1, consistenza 98 mq, rendita 369,27 Euro, indirizzo catastale: Vicolo del Bosco, 5, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da GN 2497/1 dd 12/04/2018- Intavolazione diritto di proprietà Contratto dd 11/04/2018

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1971 ristrutturato nel 1983.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	98,68 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 318.644,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 315.000,00



trova:

Data di conclusione della relazione:

22/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune GARGAZZONE identificata al p.ed. 275 , intavolato il 16/04/1980 a Ufficio tavolare Distretto di Merano G.N. 1394/4, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto dd 10/03/1980.

La formalità è riferita solamente a Passo a piedi per l'accesso alla scala che porta alla PM2 a carico dell'entrata e del corridoio al 1 piano della pm 1.

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, intavolata il 12/04/2018 a Ufficio tavolare distretto di Merano G.N. G.N. 2498/1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE - Contratto d.d. 11/04/2018.

Importo ipoteca: 130.000,00.

La formalità è riferita solamente a p.ed. 275 P.M. 2.

Importo accessori EUR 39.000,00, interessi 2,15%, interessi di mora 5,0% con clausola di indicizzazione, ai sensi dell' art.7 del contratto

ipoteca **volontaria**, intavolata il 05/06/2024 a Ufficio tavolare distretto di Merano G.N. G.N. 3283/1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA Atto d.d. 03/06/2024.

Importo ipoteca: EUR 85.000,00.

Importo capitale: Eur 68.568,30.

La formalità è riferita solamente a a carico p.ed. 275 P.M. 2.

Somma complessiva, di cui Euro per capitale ed Euro 16.431,70 per interessi, anticipazioni e accessori, ai sensi del punto A) dell'atto Atto d.d. 03/06/2024

ipoteca **volontaria**, intavolata il 05/06/2024 a Ufficio tavolare distretto di Merano G.N. 3284/1, a



favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA, Atto d.d. 03/06/2024.

Importo ipoteca: EUR 20.000,00.

Importo capitale: euro 13.619,55.

La formalità è riferita solamente a a carico p.ed. 275 P.M. 2.

Somma complessiva, di cui euro 13.619,55 per capitale ed euro 6.380,45 per interessi anticipazioni e accessori, ai sensi del punto B) dell'atto

ipoteca **giudiziale**, intavolata il 10/09/2024 a Ufficio tavolare distretto di Merano G.N. 5119/2, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA , Decreto ingiuntivo d.d. 06/09/2024.

Importo ipoteca: EUR 700.000,00.

Importo capitale: euro 502.577,30.

La formalità è riferita solamente a a carico p.ed. 275 P.M. 2.

10/09/2024 - G.N. 5119/2 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA GIUDIZIALE importo complessivo, di cui euro 502.577,30 per capitale, euro 8.977,85 per spese liquidate nonché euro 188.444,85 per interessi, commissioni e spese, ai sensi del decreto ingiuntivo annotazione simultaneità con principale P.T. 500 II P.M.1 G.N.5119/1 - 2024

ipoteca annotata, intavolata il 31/01/2025 a Ufficio tavolare distretto di Merano G.N. 597/1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di pignoramento immobiliare dd. 13.01.2025, notificato il 16.01.2025.

Importo ipoteca: EUR 536.284,59.

La formalità è riferita solamente a a carico p.ed. 275 P.M. 2.

31/01/2025 - G.N. 597/1 ANNOTAZIONE atto di pignoramento immobiliare dd. 13.01.2025, notificato il 16.01.2025, a realizzo del credito della Banca Popolare dell'Alto Adige S.p.A., nell'importo di Euro 536.284,59, oltre spese successive ed accessori

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

Non sono state consegnate spese condominiali. Attualmente si tratta di proprietari imparentati che si dividono le spese a forfait.

Sono state consegnate due fatture anno 2024 e 2025 relative al gasolio depositato nella cisterna per il riscaldamento, con una spesa totale di 2250,00+1270,00= 3.520,00€ per l'intera villetta.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **172** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di casa d'abitazione, rilasciata il 11/05/1968 con il n. Comune di Gargazzone di protocollo, agibilità del 08/06/1971 con il n. Comune di Gargazzone di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a P.ed. 275 CC Gargazzone.

Sono presenti prescrizioni. Si tratta del primo progetto.

Concessione edilizia N. **444** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modificazione al piano terra ed al piano sottotetto, rilasciata il 04/07/1980 con il n. Comune di Gargazzone di protocollo, agibilità del 28/12/1983 con il n. Comune di Gargazzone di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a p.ed. 275 CC Gargazzone

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Piano urbanistico Comunale. Norme di attuazione al piano urbanistico. Approvate con Decreto n. 12775 del 25.07.2019 – Armonizzazione., l'immobile ricade in zona Zona residenziale B1- - Zona di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 5 Zona residenziale B1- - Zona di completamento

Questa zona residenziale comprende le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate le quali non presentano particolare interesse storico o artistico, né sono di particolare pregio ambientale.

Valgono i seguenti indici:

1. densità edilizia massima: 1,5 m³/m²
2. rapporto massimo di copertura: 30%
3. altezza massima degli edifici: 7,5 m
4. distanza minima dal confine: 5 m
5. distanza minima tra gli edifici: 10 m
6. rapporto massimo di superficie impermeabile: 70%
7. area verde: 50%

Per la zona appositamente delimitata nel piano di zonizzazione deve essere redatto un piano di attuazione.

Piano delle zone di pericolo vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Geologia:

Scheda Frana di 3° livello

Aree con crolli/ribaltamenti diffusi

Si tratta di un'area soggetta a periodici crolli di materiale roccioso dalle pareti rocciose presenti lungo il versante.



Il pendio risulta notevolmente allentato e il pericolo di caduta massi dalle pareti rocciose è sempre costante.

“L'area in oggetto rappresenta la porzione di versante a monte della località Berghütten, dove sorgono due valli paramassi, uno di seguito all'altro, che complessivamente coprono una lunghezza pari a circa 360 m ad una quota compresa tra 360 e 380 m s.l.m. Essi sorgono a mezza costa lungo il versante e sono stati realizzati con massi ciclopici per un'altezza media di circa 3,5-4 m.

Percorrendo la strada forestale Schottenweg, è stato osservato, nei primi metri a monte, solo del detrito di versante di dimensioni ridotte, insieme soprattutto a materiale colluviale, in cui sono deposti saltuariamente dei grossi blocchi risalenti ad antichi crolli. Tale condizione è stata ritrovata presso l'intero versante a pendenze medio-basse (< 30°), con l'unica eccezione del settore immediatamente a valle del vallo paramassi posto più a Nord, presso "Eapamknott". Esso rappresenta una piccola porzione di roccia affiorante tra le quote 330 e 360 m s.l.m. Essa si manifesta molto scomposta, detensionata e colonizzata dalla vegetazione. I volumi dei blocchi che si potrebbero facilmente mobilitare non superano i 0,1 m³ (solo in un caso è stato notato un blocco di 0,5 m³). Esso rappresenta il solo affioramento rilevato a valle dei due valli nell'intera area.

La fascia di versante a monte dei valli, analizzata direttamente durante il sopralluogo è interessata completamente da detrito di versante a grossi blocchi con volumi che mediamente oscillano tra 1 e 2 m³.

Il settore più a monte tra le quote 650 m e 1000 m s.l.m., studiato grazie all'osservazione da remoto (analisi digitali e con binocolo professionale), è rappresentato da pareti rocciose che si estendono in verticale per un'altezza che mediamente è compresa tra 200 e 260 m. Esse si mostrano completamente disarticolate con giacitura per lo più a reggipoggio a medio - alto angolo. I volumi medi stimati variano da circa 1 fino a 4-5 m³.

Porzioni omogeneamente fratturate sono distribuite lungo l'intero versante. L'osservazione da remoto ha permesso di identificare evidenti nicchie attive fresche, in cui porzioni rocciose possono ancora mobilitarsi. Fratture beanti sono chiaramente visibili anche da valle. La frequenza dei crolli è stata valutata per tutta l'area come molto elevata.

Segnalazione: 26.3 Ufficio Protezione Civile”

Localizzazione:

Il fenomeno è localizzato nella zona di Monte Tscheggberg nel tratto di versante a sud del Rio Aschl e sovrastante il Km 211 ca. della SP165 ex (SS. 38).

Caduta massi presso il distributore carburanti ÖMV, (ex SS038) SP165 al km. 210, comune di Gargazzone.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate le seguenti difformità: L'appartamento esistente ha delle differenze rispetto al progetto in alcuni dettagli interni in cucina, nel bago e nel ripostiglio. Alcune misure non corrispondono al rilievo. Il progetto della sistemazione esterna degli spazi comuni ha delle differenze, mancano le scale di accesso al secondo piano. (normativa di riferimento: Legge provinciale Territorio e Paesaggio, approvata il 10 luglio 2018 e in vigore dal 1 luglio 2020 e Regolamento edilizio del Comune di Gargazzone)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Le difformità sono regolarizzabili mediante: Concessione edilizia in sanatoria.

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

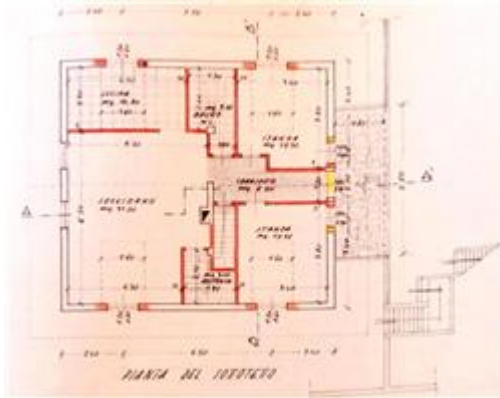


Costi di regolarizzazione:

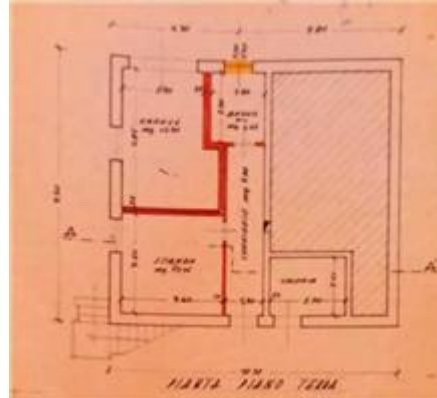
- Rilievo e richiesta di concessione edilizia in sanatoria da parte di un tecnico abilitato.:
€.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60

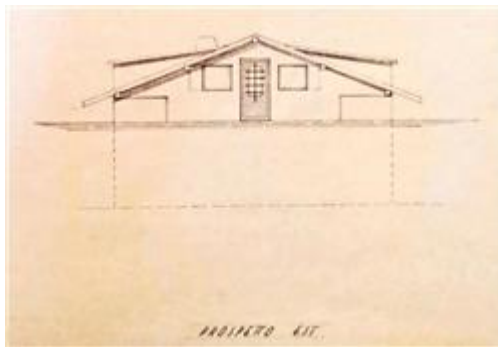
Questa situazione è riferita solamente a PM2 p.ed. 275.



Pianta del sottotetto approvata in concessione 444



Pianta del p. Terra approvata in concessione 444



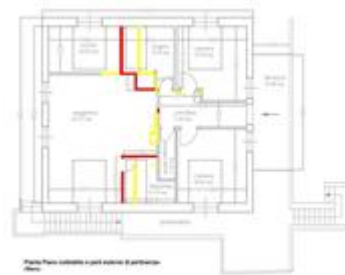
Prospetto est -ingresso P sottotetto



Prospetto Ovest principale



Prospetto sud con scala di accesso



Differenze tra stato di fatto ed il progetto approvato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Differenze nella realizzazione delle parti esterne del fabbricato e degli interni. Piante non quotate e con differenze di misure. (normativa di riferimento: Regio Decreto 13 aprile 1939 Nr.652 e successivi aggiornamenti)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione a seguito di Concessione in sanatoria.



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

Costi di regolarizzazione:

- Denuncia di variazione: €500,00

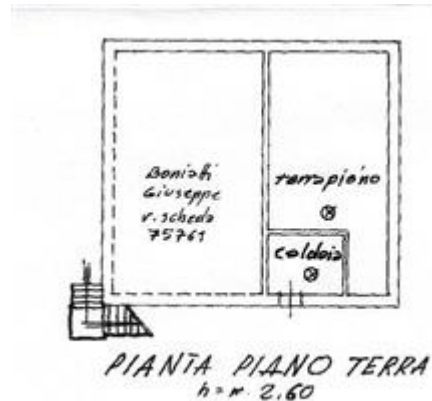
Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

Questa situazione è riferita solamente a PM2 p.ed. 275 CC Gargazzone.

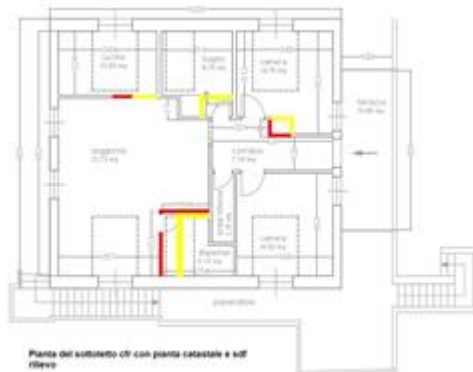
Denuncia di variazione - Obbligati alla presentazione sono gli intestatari dell'unità immobiliare entro 30 giorni dalla fine dei lavori (approvazione della concessione in sanatoria). Il documento è predisposto da un tecnico libero professionista. L'ufficio, dove necessario, provvederà al calcolo delle nuove rendite catastali e notificherà agli intestatari l'eventuale variazione.



Pianta del sottotetto catastale



Pianta p. terra catastale



CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Differenze nelle piante e nelle misure. (normativa di riferimento: Regio Decreto 28 marzo 1929, n. 499 Königliches Dekret vom 28. März 1929, Nr. 499. Disposizioni relative ai libri fondiari dei territori delle nuove province. e s.m.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Modifica dei disegni delle piante relativi alla divisione materiale del libro fondiario.

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

Costi di regolarizzazione:

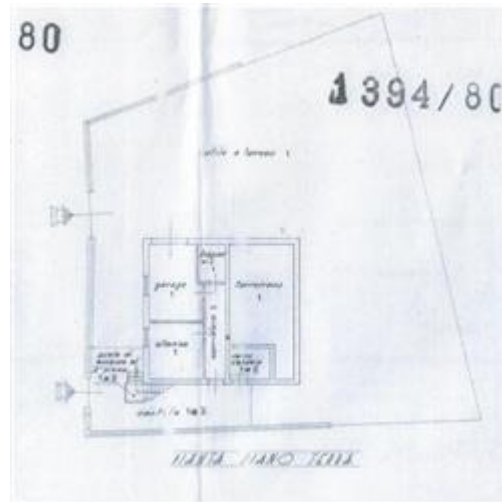
- Rielaborazione delle piante tavolari: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60gg

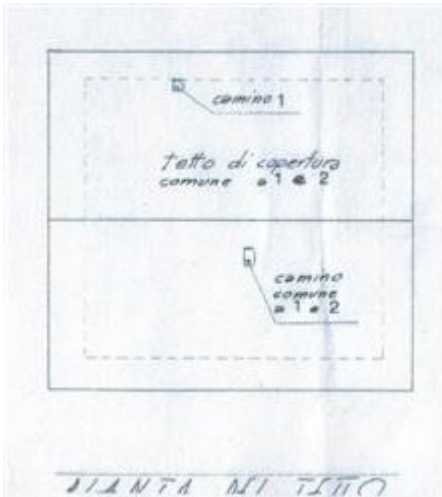
Questa situazione è riferita solamente a P.ed. 275 PM2 e PM1



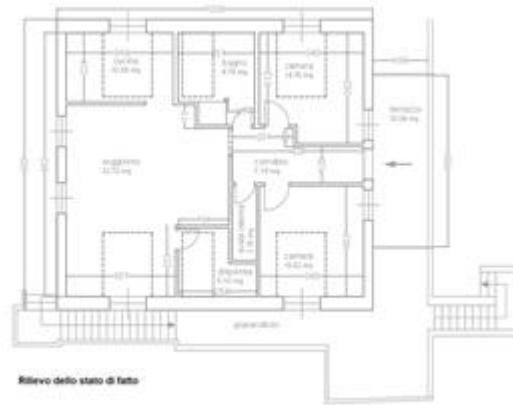
Pianta sottotetto Estr. Tavolare



Pianta P terra Estr. Tavolare



Pianta del tetto Estr. Tavolare



Pianta stato di fatto rilievo

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Legge urbanistica provinciale: 10 luglio 2018, n. 9 Territorio e paesaggio)
L'immobile risulta **conforme**.



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



8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Certificazione impianto elettrico del 2018 senza progetto e certificazioni impiantista.

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

Costi di regolarizzazione:

- Nuova certificazione impianto elettrico: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

Questa situazione è riferita solamente a PM2

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non sono state depositate in comune le necessarie richieste di autorizzazione

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta di autorizzazione e certificazioni di idoneità

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

Costi di regolarizzazione:

- Autorizzazione provinciale e Comunale: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

Questa situazione è riferita solamente a PM2

BENI IN GARGAZZONE VICOLO DEL BOSCO 5, FRAZIONE BERGHÜTTEN

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GARGAZZONE VICOLO DEL BOSCO 5, frazione Berghütten, della superficie commerciale di **98,68** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

1.1 Ubicazione e destinazione d'uso**Descrizione generale**

Gargazzone (Gargazon in tedesco) è un comune di c.a 1 766 abitanti della provincia autonoma di Bolzano.

Il comune si trova al centro del Burgraviato tra Bolzano e Merano.

L'area è caratterizzata da frutteti nella pianura e bosco sul ripido pendio verso il comune di Meltina.

Dal punto di vista turistico è una zona ricca di passeggiate e sentieri, frequentati anche da ciclisti.

L'edificio antico più caratteristico la torre Kröll, costruita nel 1240, è il simbolo dello stemma che raffigura una torre d'argento su un monte rosso (porfido di quarzo) con tre alberi da frutto (frutticoltura).

L'area lungo il corso dell'Adige è caratterizzata da diverse aree umide e biotopi di grande interesse.

A nord del centro storico si trova un'area naturale protetta, il biotopo Laghetto di Gargazzone, istituito nel 1997. Nei pressi della stazione, a sud ovest del centro, si trova una piscina naturale, attrezzata, che nei mesi estivi è uno svago per tutte le famiglie.

Da Gargazzone, è possibile seguire un sentiero panoramico sul versante boschivo che conduce al rio



Eschio (Aschlerbach), che presenta diverse cascate con panorami mozzafiato e la possibilità di visitare la vicina torre Kröll. Il rio è anche una attrazione per chi pratica canyonig estremo, ma può essere pericoloso in caso di maltempo.

Lungo il sentiero si trova anche un monumento naturale: “Buca di ghiaccio”.

Il bene oggetto di pignoramento nella presente procedura di stima è situato al primo piano di un edificio bifamiliare a villetta in vicolo del Bosco 5 sito nel comune di Gargazzone (BZ), località Berghütten.

La zona residenziale si trova a sud est rispetto al centro del comune di Gargazzone.

La strada vicolo del Bosco è accessibile dalla Strada Provinciale 165 da Bolzano verso Merano attraverso una strada residenziale stretta, accessibile da una deviazione sia da nord che da sud verso monte parallela alla strada principale.

Sulla strada si affacciano, sul lato a monte, diverse villette disposte in sequenza con caratteristiche tipologiche analoghe.

L'accesso carrabile alla casa si trova sul lato nord a quota +265,00 msl, dove si trova lo spazio per un posto auto ed un ingresso verso un garage al piano terra.

L'accesso pedonale all'edificio in oggetto (nr. 5) avviene anch'esso direttamente dalla strada senza marciapiede, attraversando la recinzione che protegge la proprietà, percorrendo un vialetto interno nel verde del giardino di pertinenza a sud.

L'appartamento in oggetto si trova nel piano sottotetto ed è raggiungibile attraverso una scala esterna parallela alla facciata che raggiunge il primo piano e prosegue verso est dove si trova l'ingresso.

Nelle aree limitrofe ci sono pochi spazi di sosta per i visitatori.

La fermata dei Bus è abbastanza vicina e si trova verso nord alla fine della via del bosco sulla strada principale.

Ai fini estimativi si sottolinea che la zona in cui è ubicato dell'immobile si trova in un'area residenziale a sud-ovest del centro storico di Gargazzone servita dai mezzi pubblici, ma senza negozi di prima necessità o di vario genere.

L'area residenziale dista 20 min in auto dal centro di Bolzano e 2 min dal centro di Gargazzone.

A piedi verso il centro di Gargazzone si impiegano 15 min.

L'edificio nel suo complesso si sviluppa su tre livelli di cui un piano terra e 2 piani residenziali di cui uno nel sottotetto. Lo spazio di pertinenza che lo circonda è sistemato a giardino con prato, alberi e siepi.

La quota altimetrica sull'incrocio di accesso alla via del Bosco è di +259,56 mt s.l.m. ancora più alta si sviluppa parallelamente una strada forestale nel bosco che si trova dietro l'insediamento lineare delle villette a quota +272,00 msl.

L'edificio occupa una superficie coperta di circa 100 mq (gis Geobrowser) e la particella edificale ha in tutto 558 mq con uno spazio di pertinenza libero di circa 458 mq. La facciata principale su strada è esposta ad ovest e le due laterali a sud e nord.

1.2) Epoca di edificazione

L'epoca di costruzione dell'edificio risale al 1971 (data di rilascio dell'abitabilità), con modifiche successive per ricavare la residenza nel sottotetto nel 1984 (data di rilascio dell'abitabilità).

1.3) Tipologia edilizia, caratteristiche distributive e consistenza

L'edificio è semplice a blocco unico a pianta rettangolare su 2 piani fuori terra più un sottotetto residenziale.



Il tetto è a falda con due abbaini per lato e una finestra a tetto centrale.

L'appartamento si trova al secondo piano nel sottotetto è raggiungibile dalla scala comune esterna e da una scala comune interna ai due appartamenti (collegati fra loro). Non ha ascensore. Non c'è un servoscala.

La facciata è intonacata a stollato a graffi color bianco/beige, le finestre rettangolari sono semplici con piccole cornici bianche chiuse da persiane in legno verde. Sulla facciata principale al primo piano si trova un balcone su tutta ampiezza con ringhiera.

Il tetto ha struttura in legno a vista rivestita con tegole piane del tipo marsigliese in cotto con grossi fenomeni di muffa.

Ciascun appartamento ha un proprio ingresso che si trova collegato alla scala esterna.

La scala esterna è a sbalzo con base di sostegno in muratura e travi di in acciaio grigio, fino al primo piano, prosegue ampliando il balcone preesistente in cemento, con travi a sbalzo in acciaio e gira con soletta in cemento e tre gradini alla quota del piano sottotetto. Tutte le pedate ed i balconi/disimpegni sono rivestiti in piastrelle di porfido.

L'appartamento al primo piano è collegato al secondo piano sottotetto anche da una scala interna chiusa da una porta da interni semplice alla quota di arrivo del piano sottotetto.

Sul lato nord al piano terra si trova il portone del garage a serranda grigio chiaro con apertura basculante manuale.

La pavimentazione esterna a nord verso il lato garage è asfaltata e per il posto auto in grigliato erboso di cemento grigio.

Sul lato strada ad ovest si trova un piccolo giardino erboso mentre a sud l'area di accesso comune è pavimentata in blocchetti di cemento grigio ad incastro.

La recinzione esterna è costituita da un basso muretto sul quale sono impiantati dei montanti in ferro con grigliato trasparente grigio scuro.

Le cassette delle lettere sono esterne in metallo grigio scuro sul lato sinistro della recinzione, i citofoni sono affiancati al cancelletto d'ingresso sul lato destro e sono in metallo bianco.

L'accesso all'appartamento in oggetto avviene attraverso la porta d'ingresso grigio scuro con riquadri orizzontali pieni e trasparenti che si trova sul fronte opposto alla strada verso il pendio boschivo.

1.4) Caratteristiche costruttive e architettoniche

Edificio

L'intero corpo di fabbrica poggia su fondazioni in calcestruzzo armato. La struttura è costituita da muri in mattoni, travi in cemento e solai in latero-cemento.

I tamponamenti esterni sono in muratura e rivestiti da uno strato di intonaco. La copertura ha un tetto a falda con struttura in legno rivestita da tegole piane in cotto.

Canali di gronda, pluviali e lattoneria in genere sono in lamiera zincata.

Le tramezze interne sono in blocchi di laterizio intonacati e verniciati.

La facciata intonacata stollata è pitturata con color bianco/beige con esili cornici bianche intorno alle finestre.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano ST, ha un'altezza interna di 2.70-1.20. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 275 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana II, partita 500, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 369,27 Euro, indirizzo catastale: Vicolo del Bosco, 5, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Voltura: 1844.001.2018 in atti da 20/04/2018; 11/04/2018- Documento generico
- C.C. 667 particella edificiale 275 foglio 4 sub. 5 P.M. 2 partita tavolare 500 II, categoria A/3,



classe 1, consistenza 98 mq, rendita 369,27 Euro, indirizzo catastale: Vicolo del Bosco, 5, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da GN 2497/1 dd 12/04/2018-Intavolazione diritto di proprietà Contratto dd 11/04/2018

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1971 ristrutturato nel 1983.



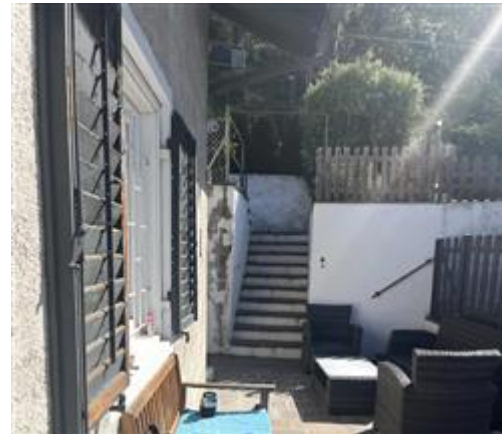
Vista del prospetto ad est con ingresso appartamento



Prospetto laterale a nord villetta



Prospetto principale ad ovest villetta



Vista sud del passaggio al 1P con scala di accesso al 2P sottotetto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Merano e Bolzano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Zona naturalistica di interesse paesaggistico adiacente al bosco..





Vista del Vicolo del bosco con le villette



Facciata ad ovest con ingresso appartamento e vista panoramica



Vicolo del bosco dalla casa verso la strada provinciale (incrocio con fermata BUS)



Vista del pendio boscoso a nord della villetta

COLLEGAMENTI

autobus distante pochi metri



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:



panoramicità:



livello di piano:



stato di manutenzione:



luminosità:



qualità degli impianti:



qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento

Dalla porta di ingresso blindata si accede al corridoio centrale sul quale si affacciano su ciascun lato due camere una sul lato ovest ed una sul lato sud.

La prima camera a sinistra ha un tetto spiovente una finestra alta ad ovest nell'abbaino e una finestra a sud nel frontone della facciata. Il soffitto è in perlinato di legno verniciato di bianco. Le pareti sono intonacate e dipinte di bianco. Il pavimento è in listelli di laminato grigio tipo legno chiaro.



La camera opposta ha lo stesso soffitto in perlinato bianco, una finestra alta ad est nell'abbaino ed una a sud nel frontone, stesso pavimento e colore nelle pareti. Il battiscopa in legno bianco è solo nelle camere.

Proseguendo a sinistra si trova la porta di accesso alle scale per l'appartamento inferiore e a destra la porta di accesso al bagno, in legno verniciato di bianco con cornice in legno ad arco superiore e maniglia lineare moderna in acciaio. Le altre porte in legno sono verniciate di bianco/grigio lasciando trasparire il disegno del legno. Le maniglie delle altre porte sono uguali a quelle del bagno.

Il bagno ha una finestra a tetto e la copertura del soffitto in tavole di legno verniciate di bianco e le pareti rivestite totalmente di piastrelle in gres marmorizzate bianco/grigio 75x 75 come il pavimento. All'ingresso a sinistra si trova il piatto doccia chiuso da pareti in vetro trasparente. Sulla parete divisoria si trova il lavandino ad incasso su mobile sospeso e specchio a tutta altezza, di fianco il WC, la vasca nella parte del muro esterno e il bidet sulla parete divisoria di fianco alla porta. I sanitari sono in porcellana bianca sospesi, la vasca incassata in muratura con piastrelle. La rubinetteria è a monocomando cromata anni '80 circa. Di fianco alla doccia si trova un pilastro in acciaio nero antracite a sostegno della trave portante del tetto. Il bagno è scaldato da un termo arredo verticale elettrico.

Dal corridoio si accede attraverso un passaggio aperto ad arco nel soggiorno. Si tratta di un ampio vano con soffitto a spiovente in travi a vista e perlinato, dipinti di bianco. L'altezza sul muro perimetrale non permette come nelle altre camere di stare in piedi.

Il vano è illuminato da due finestre nel frontone sulla parete ad ovest e da una finestra con abbaino nel lato sud. Il pavimento è in piastrelle quadrate 25x25 di gres color cotto come nel corridoio di accesso e nella successiva cucina.

Ricavato nell'angolo confinante con la camera a sud un piccolo vano ripostiglio-dispensa con una finestra a tetto chiuso da una porta inclinata bianca. Le pareti sono intonacate ed imbiancate.

Nell'angolo, la parete confinante col ripostiglio ha un colore grigio metallico.

La cucina costituita da un vano isolato e separato dal soggiorno da una parete non ha una porta di chiusura. Ha una finestra aperta verso il soggiorno come portavivande non rifinita.

La cucina appare in uno stato precario. L'arredo cucina si trova sulla parete a confine con il soggiorno e la parete perimetrale. Le due pareti hanno un rivestimento di piastrelle 25x25 di colore beige sfumato nello spazio fra il tetto ed il pavimento.

Si tratta di cucina arredata non componibile con elementi singoli. Ha una finestra alta nell'abbaino. La parete all'ingresso non appare finita. Si trova una lavatrice nell'angolo con lo scarico ed un lavello del tipo lavatoio bianco.

I serramenti sono stati sostituiti con la ristrutturazione del 2023 e sono a doppio vetro in PVC bianco. L'unico rimasto preesistente si trova nella finestra a tetto e mostra delle infiltrazioni.

L'impianto di riscaldamento con caldaia centralizzata, accessibile dall'esterno al piano terra, prevede un corpo scaldante bianco in metallo per camera dietro la porta, in corridoio all'ingresso, in bagno dietro la vasca ed in soggiorno. È stato dichiarato dal proprietario che l'impianto non è sufficiente a scaldare a regola e che dovrebbe essere revisionato.

Il quadro interruttori si trova sulla parete dietro la porta d'ingresso.

Il boiler acqua calda sanitaria è elettrico del 2018 (verrà asportato) ed è da revisionare.

L'impianto di condizionamento a vista non è funzionante e verrà asportato senza danni alla struttura anch'esso del 2018 da revisionare.

L'impianto di antifurto presente con telecamere è Wifi e verrà asportato in quanto non inserito in modo permanente come gli altri impianti della casa.

Il contatore elettrico si trova al piano terra ed è attualmente unico, il secondo è già predisposto e andrà allacciato a norma.

Il contatore ed il rubinetto centrale dell'acqua è unico e si trova nella PM1 al piano terra, anche qui dovrà essere previsto un contatore separato ed accessibile dalla PM2.



Diverso è il problema del contatore elettrico centrale che si trova nel sottotetto nascosto in un blocco di cartongesso grigio, sospeso nel soggiorno, sulla parete ovest, che non sarebbe accessibile dalla PM1. La linea elettrica della zona è aerea e passa attraverso i tetti delle villette. Il comune vorrebbe che fosse interrata, ma essendo comunque a norma dovrebbe essere pagata dai proprietari delle abitazioni della zona con costi proibitivi.

La zona è servita dal metanodotto e ciascuna villetta ha un attacco su strada. La caldaia è alimentata a gasolio. I lavori del 1983 non documentano gli impianti allacciati (licenza d'uso).

Non sono state trovate certificazioni adeguate ed ufficiali sia per la caldaia el 1985 che per il serbatoio di gasolio di epoca precedente.

Nel piano giardino al primo piano, nel terrapieno a nord si trova una botola che porta al serbatoio del gasolio. Non è stato possibile aprire la botola che appare vecchia e non utilizzata da tempo.

Dietro la parete confinante con la scala interna, si trova all'altezza del piano sottotetto, un'ispezione della canna fumaria, che appare saldata e non apribile.

Stato di conservazione

L'appartamento appare in buone condizioni non mostra evidenti problemi di umidità o statici. Alcune piastrelle del soggiorno hanno lievi lesioni, presumibilmente dovute alla flessione o alla qualità delle stesse.

Lo stato rilevato risale alla ristrutturazione del 2018-2023 nelle parti essenziali: pavimenti delle camere, bagno completo compresa la porta, pittura delle porte esistenti e serramenti (ad eccezione solo della finestra a tetto del rispostiglio che mostra infiltrazioni sul muro interno).

Riguardo al funzionamento del riscaldamento si sottolinea che il tetto non ha presumibilmente un isolamento adeguato per la dispersione termica. All'esterno le tegole del tetto mostrano notevoli fenomeni di muffa e licheni e sarebbe necessaria la manutenzione da parte di entrambe le PM1-2 in quanto comune).

Spazi esterni e vani accessori comuni

Si evince dai disegni del Catasto fondiario che la PM2 gode assieme alla PM1 solo dello spazio sul lato sud della scala esterna e del cortile fino all'accesso alla caldaia del piano terra. Il lato nord compreso il posto auto appartiene alla PM1.

La PM2 ha in comune con la PM1 oltre alla scala, il balcone del primo piano. Gli spazi comuni non prevedono però l'accesso della nuova PM2 con la scala esterna ed il terrapieno del secondo piano che non sono aggiornati rispetto al progetto approvato. In tal senso risulta della PM2 la scala interna dal primo piano al sottotetto per permettere l'accesso.

Il camino interno adiacente alla scala interna è comune ad 1 e 2.

Sarà necessario un aggiornamento che preveda una diversa distribuzione degli spazi esterni di accesso assegnando la nuova rampa della scala e l'ingresso con la terrazza ricavata nel terrapieno al piano secondo.

La scaletta di accesso alla parte del pendio sovrastante la terrazza del secondo piano ed il pendio stesso in cui è compresa all'interno dell'area di pertinenza della P.ed. 275 invece appare solo della PM1.

L'immobile nel suo insieme è stato concepito come una villetta monofamiliare con un appartamento ricavato successivamente nel sottotetto. La mancanza di spazi esterni adeguati e del posto auto rende l'immobile PM2 difficilmente divisibile ed indipendente dall'immobile PM1. Anche gli impianti sono concepiti in modo unitario anche se ci sono alcune predisposizioni.

L'immobile nella condizione attuale sarebbe da considerare come un unico lotto di vendita con delle potenzialità di suddivisione futura.





Vista ampio soggiorno verso ovest



Vista soggiorno verso sud



Cucinotto a nord

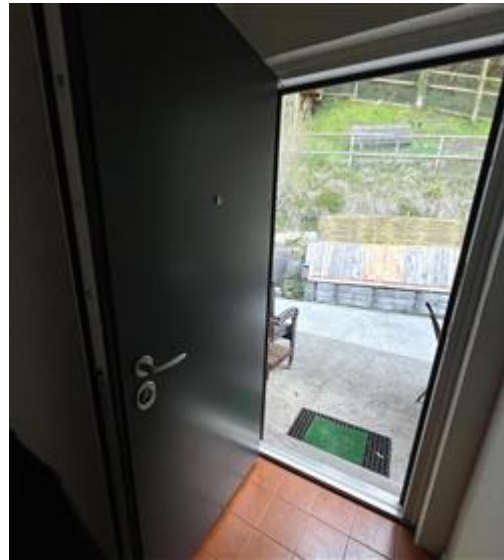


Camera a sud





Bagno a nord



Ingresso con terrazzo ad est

CLASSE ENERGETICA:



Certificazione APE N. Certificato non disponibile.

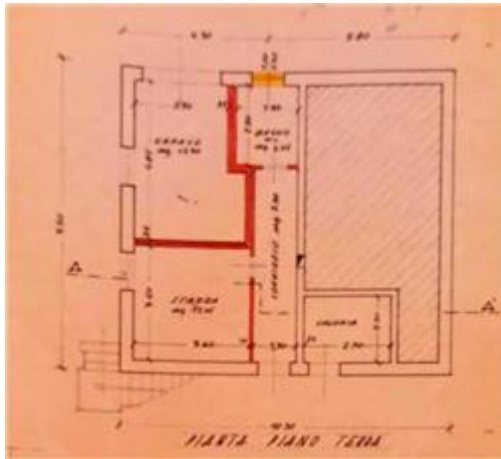
CONSISTENZA:

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

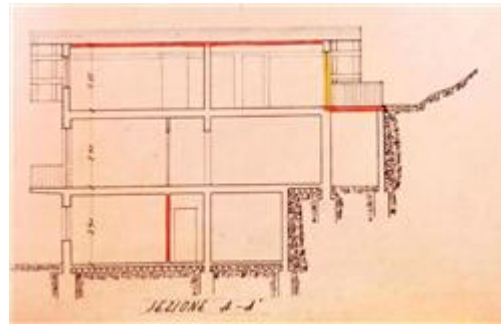
Critero di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Corridoio	7,18	x	100 %	=	7,18
Camera 1	14,76	x	100 %	=	14,76
Camera 2	15,52	x	100 %	=	15,52
Bagno	8,79	x	100 %	=	8,79
soggiorno	32,73	x	100 %	=	32,73
Ripostiglio/dispensa	6,10	x	100 %	=	6,10
Cucina	10,59	x	100 %	=	10,59
terrazza d'ingresso	10,05	x	30 %	=	3,02
Totale:	105,72				98,68

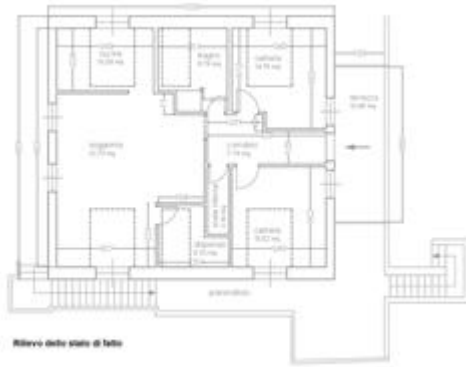




Pianta piano terra



Sezione con livelli



Pianta del secondo piano, sottotetto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare

Descrizione: Trilocale via Roma, Gargazzone

Indirizzo: via Roma

Superfici principali e secondarie: 127

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 480.000,00 pari a 3.779,53 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 432.000,00 pari a 3.401,57 Euro/mq

COMPARATIVO 2



Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 26/05/2025
Fonte di informazione: Agenzia immobiliare
Descrizione: Trilocale via Roma, 2a, 39010 Gargazzone Italia, Gargazzone
Indirizzo: via Roma, 2a
Superfici principali e secondarie: 94
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 338.000,00 pari a 3.595,74 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 304.200,00 pari a 3.236,17 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 24/05/2025
Fonte di informazione: Agenzia immobiliare
Descrizione: Trilocale buono stato, primo piano, Gargazzone
Indirizzo: Gargazzone
Superfici principali e secondarie: 110
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 435.000,00 pari a 3.954,55 Euro/mq
Sconto trattativa: 15 %
Prezzo: 369.750,00 pari a 3.361,36 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 23/05/2025
Fonte di informazione: Agenzia immobiliare
Descrizione: Trilocale ottimo stato, piano terra, Gargazzone
Indirizzo: Gargazzone
Superfici principali e secondarie: 95
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 370.000,00 pari a 3.894,74 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 333.000,00 pari a 3.505,26 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 01/05/2025
Fonte di informazione: OMI agenzia delle entrate
Descrizione: Immobile residenziale ville e villini
Indirizzo: Suburbana/ZONA PERIFERICA A SUD DEL CAPOLUOGO
Superfici principali e secondarie: 100



Superfici accessorie:

Prezzo: 280.000,00 pari a 2.800,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/05/2025

Fonte di informazione: OMI agenzia delle entrate

Descrizione: Residenziale ville e villini

Indirizzo: Centrale/CENTRO ABITATO DEL CAPOLUOGO

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 350.000,00 pari a 3.500,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore di riferimento per gli immobili oggetto di stima, non sono stati applicati i coefficienti correttivi relativi al grado di vetustà ed allo stato conservativo in quanto l'appartamento si trova in buone condizioni.

In fase valutativa sono stati considerati anche diversi fattori positivi in base all'ubicazione:

Zona residenziale inserita in un ambito locale, turistico e paesaggistico di rilievo, non lontana dal centro del paese, ben collegata con i mezzi pubblici.

Fattori negativi: assenza di posto auto di pertinenza e impianti tecnici da mettere a norma.

Le agenzie immobiliari propongono appartamenti ristrutturati, in buone ed ottime condizioni, alcune con cantina

e garage. Alcuni hanno ascensore, altri no. La maggiorparte si trova ad una distanza analoga dal centro storico.

L'Agenzia del territorio OMI riporta valori per un appartamento normale in zona Centrale/CENTRO ABITATO DEL CAPOLUOGO da 2.600,00 a 3.200,00, per un appartamento Ottimo nella stessa zona da 3.100,00 a 3.700,00, mentre per la zona subito fuori Suburbana/ZONA PERIFERICA A SUD DEL CAPOLUOGO Normale da 1.900,00 a 2.400,00 e Ottimo da 2.300,00 a 2.800,00.

In considerazione di tutti i fattori esaminati e dal fatto che l'appartamento si trova al confine fra le due zone molto vicino al centro, in un zona paesaggistica di rilievo, in buono stato, ma senza dotazioni come un box auto, con i dovuti correttivi, la media calcolata raggiunge un valore di mercato medio pari a 3.300,00 €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	98,68	x	3.300,00	=	325.644,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 325.644,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 325.644,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ai fini di determinare il valore di mercato dell'immobile con accessori in oggetto si procede prima con una valutazione dell'immobile nel suo complesso.



Il giudizio di stima si basa sull'aspetto economico del più probabile valore di mercato, seguendo un procedimento di tipo sintetico-comparativo.

Il criterio di calcolo è basato sulla comparazione diretta del bene immobiliare in valutazione con altri di analoghe caratteristiche e peculiarità ed attraverso indagini estimali di tipo diretto e indiretto e le valutazioni di mercato.

- prezzi ultimamente stipulati nella zona per immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche;
- valori emersi da indagini di mercato fra diversi operatori nel settore immobiliare;
- valori di mercato secondo dati ufficiali forniti da osservatori immobiliari OMI abitazioni civili di tipo normale per la zona Suburbana/ZONA PERIFERICA A SUD DEL CAPOLUOGO

Per la determinazione del valore di riferimento per gli immobili oggetto di stima, non sono stati applicati i coefficienti correttivi relativi al grado di vetustà ed allo stato conservativo in quanto l'appartamento si trova in buone condizioni.

In fase valutativa sono stati considerati anche diversi fattori positivi in base all'ubicazione:

Zona residenziale inserita in un ambito locale, turistico e paesaggistico di rilievo, non lontana dal centro del paese, ben collegata con i mezzi pubblici.

Fattori negativi: assenza di posto auto di pertinenza e impianti tecnici da mettere a norma.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Merano, ufficio del registro di Merano, conservatoria dei registri immobiliari di Tavolara di Merano, ufficio tecnico di Gargazzone, agenzie: Della zona, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Siti di immobiliari con osservatori

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	98,68	0,00	325.644,00	325.644,00
				325.644,00 €	325.644,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 318.644,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **1%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€. 3.186,44**



reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 400,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 57,56
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 315.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - BOLZANO - BOZEN - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
4/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a GARGAZZONE VICOLO DEL BOSCO 5, frazione Berghütten, della superficie commerciale di **136,14** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

1.1 Ubicazione e destinazione d'uso

Descrizione generale

Gargazzone (Gargazon in tedesco) è un comune di c.a 1 766 abitanti della provincia autonoma di Bolzano.

Il comune si trova al centro del Burgraviato tra Bolzano e Merano.

L'area è caratterizzata da frutteti nella pianura e bosco sul ripido pendio verso il comune di Meltina.

Dal punto di vista turistico è una zona ricca di passeggiate e sentieri, frequentati anche da ciclisti.

L'edificio antico più caratteristico la torre Kröll, costruita nel 1240, è il simbolo dello stemma che raffigura una torre d'argento su un monte rosso (porfido di quarzo) con tre alberi da frutto (frutticoltura).

L'area lungo il corso dell'Adige è caratterizzata da diverse aree umide e biotopi di grande interesse.

A nord del centro storico si trova un'area naturale protetta, il biotopo Laghetto di Gargazzone, istituito nel 1997. Nei pressi della stazione, a sud ovest del centro, si trova una piscina naturale, attrezzata, che nei mesi estivi è uno svago per tutte le famiglie.

Da Gargazzone, è possibile seguire un sentiero panoramico sul versante boschivo che conduce al rio Eschio (Aschlerbach), che presenta diverse cascate con panorami mozzafiato e la possibilità di visitare la vicina torre Kröll. Il rio è anche una attrazione per chi pratica canyonig estremo, ma può essere pericoloso in caso di maltempo.

Lungo il sentiero si trova anche un monumento naturale: "Buca di ghiaccio".

Il bene oggetto di pignoramento nella presente procedura di stima è situato al primo piano di un edificio bifamiliare a villetta in vicolo del Bosco 5 sito nel comune di Gargazzone (BZ), località Berghütten.

La zona residenziale si trova a sud est rispetto al centro del comune di Gargazzone.

La strada vicolo del Bosco è accessibile dalla Strada Provinciale 165 da Bolzano verso Merano attraverso una strada residenziale stretta, accessibile da una deviazione sia da nord che da sud verso monte parallela alla strada principale.

Sulla strada si affacciano, sul lato a monte, diverse villette disposte in sequenza con caratteristiche tipologiche analoghe.

L'accesso carrabile alla casa si trova sul lato nord a quota +265,00 msl, dove si trova lo spazio per un posto auto ed un ingresso verso un garage al piano terra.

L'accesso pedonale all'edificio in oggetto (nr. 5) avviene anch'esso direttamente dalla strada senza marciapiede, attraversando la recinzione che protegge la proprietà, percorrendo un vialetto interno nel



verde del giardino di pertinenza a sud.

L'appartamento in oggetto si trova nel piano sottotetto ed è raggiungibile attraverso una scala esterna parallela alla facciata che raggiunge il primo piano e prosegue verso est dove si trova l'ingresso.

Nelle aree limitrofe ci sono pochi spazi di sosta per i visitatori.

La fermata dei Bus è abbastanza vicina e si trova verso nord alla fine della via del bosco sulla strada principale.

Ai fini estimativi si sottolinea che la zona in cui è ubicato dell'immobile si trova in un'area residenziale a sud-ovest del centro storico di Gargazzone servita dai mezzi pubblici, ma senza negozi di prima necessità o di vario genere.

L'area residenziale dista 20 min in auto dal centro di Bolzano e 2 min dal centro di Gargazzone.

A piedi verso il centro di Gargazzone si impiegano 15 min.

L'edificio nel suo complesso si sviluppa su tre livelli di cui un piano terra e 2 piani residenziali di cui uno nel sottotetto. Lo spazio di pertinenza che lo circonda è sistemato a giardino con prato, alberi e siepi.

La quota altimetrica sull'incrocio di accesso alla via del Bosco è di +259,56 mt s.l.m. ancora più alta si sviluppa parallelamente una strada forestale nel bosco che si trova dietro l'insediamento lineare delle villette a quota +272,00 msl.

L'edificio occupa una superficie coperta di circa 100 mq (gis Geobrowser) e la particella edificale ha in tutto 558 mq con uno spazio di pertinenza libero di circa 458 mq. La facciata principale su strada è esposta ad ovest e le due laterali a sud e nord.

1.2) Epoca di edificazione

L'epoca di costruzione dell'edificio risale al 1971 (data di rilascio dell'abitabilità), con modifiche successive per ricavare la residenza nel sottotetto nel 1984 (data di rilascio dell'abitabilità). L'appartamento al primo piano è stato ristrutturato con variazione catastale del 01/04/2020 senza aver presentato domanda in Comune.

1.3) Tipologia edilizia, caratteristiche distributive e consistenza

L'edificio è semplice a blocco unico a pianta rettangolare su 2 piani fuori terra più un sottotetto residenziale.

Il tetto è a falda con due abbaini per lato e una finestra a tetto centrale.

L'appartamento si trova al primo piano ed è raggiungibile dalla scala comune esterna. All'interno è collegato all'appartamento nel sottotetto da una scala comune interna ai due appartamenti. Non ha ascensore. Non c'è un servoscala.

La facciata è intonacata a stollato a graffi color bianco/beige, le finestre rettangolari sono semplici con piccole cornici bianche chiuse da persiane in legno verde. Sulla facciata principale al primo piano si trova un balcone su tutta ampiezza con ringhiera.

Il tetto ha struttura in legno a vista rivestita con tegole piane del tipo marsigliese in cotto con grossi fenomeni di muffa.

Ciascun appartamento ha un proprio ingresso che si trova collegato alla scala esterna.

La scala esterna è a sbalzo con base di sostegno in muratura e travi di in acciaio grigio, fino al primo piano, prosegue ampliando il balcone preesistente in cemento, con travi a sbalzo in acciaio e gira con soletta in cemento e tre gradini alla quota del piano sottotetto. Tutte le pedate ed i balconi/disimpegni sono rivestiti in piastrelle di porfido.

L'appartamento al primo piano è collegato al secondo piano sottotetto anche da una scala interna chiusa a una porta da interni semplice alla quota di arrivo del piano sottotetto.



Sul lato nord al piano terra si trova il portone del garage a serranda grigio chiaro con apertura basculante manuale.

La pavimentazione esterna a nord verso il lato garage è asfaltata e per il posto auto in grigliato erboso di cemento grigio.

Sul lato strada ad ovest si trova un piccolo giardino erboso mentre a sud l'area di accesso comune è pavimentata in blocchetti di cemento grigio ad incastro.

La recinzione esterna è costituita da un basso muretto sul quale sono impiantati dei montanti in ferro con grigliato trasparente grigio scuro.

Le cassette delle lettere sono esterne in metallo grigio scuro sul lato sinistro della recinzione, i citofoni sono affiancati al cancelletto d'ingresso sul lato destro e sono in metallo bianco.

L'accesso all'appartamento in oggetto avviene attraverso la porta d'ingresso grigio scuro con riquadri orizzontali pieni e trasparenti che si trova sul fronte laterale a sud

1.4) Caratteristiche costruttive e architettoniche

Edificio

L'intero corpo di fabbrica poggia su fondazioni in calcestruzzo armato. La struttura è costituita da muri in mattoni, travi in cemento e solai in latero-cemento.

I tamponamenti esterni sono in muratura e rivestiti da uno strato di intonaco. La copertura ha un tetto a falda con struttura in legno rivestita da tegole piane in cotto.

Canali di gronda, pluviali e lattoneria in genere sono in lamiera zincata.

Le tramezze interne sono in blocchi di laterizio intonacati e verniciati.

La facciata intonacata strollata è pitturata con color bianco/beige con esili cornici bianche intorno alle finestre.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, 1, ha un'altezza interna di 2.40 PT /2.60 P1. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 275 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana II, partita 500, categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: Vicolo del Bosco, 5, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Voltura: 1730.001.2018 in atti da 16/04/2018; 28/03/2018- Documento generico
- C.C. 667 particella edificiale 275 foglio 4 sub. 3 P.M. 1 partita tavolare 500 II, categoria A/3, classe 2, consistenza 125 mq, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: Vicolo del Bosco, 5, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da GN 7451/1 dd 12/12/2024- Intavolazione diritto di proprietà Sentenza dd 12/09/2024

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1971 ristrutturato nel 1983.

A.1 terreno residenziale, composto da giardino , identificato con il numero p.ed. 275 PM1. La PM1 che consiste nell'appartamento al primo piano con l'ufficio e garage al piano terra possiede quasi tutto lo spazio pertinenziale ad eccezione del vano caldaia e degli spazi di accesso comuni della PM1 e della PM2.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:



Consistenza commerciale complessiva unità principali:	136,14 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	20,48 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 506.646,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 501.000,00
Data di conclusione della relazione:	22/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'appartamento è occupato con titolarità dalla ex moglie e dalla figlia del debitore. E' stato assegnato con una sentenza di separazione dd 12/09/2024.

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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune GARGAZZONE identificata al p.ed 275 , intavolato il 16/04/1980 a Ufficio tavolare distretto di Merano G.N. 1394/4, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto dd 10/03/1980.

La formalità è riferita solamente a Passo a piedi per l'accesso alla scala che porta alla PM2 a carico dell'entrata e del corridoio al 1 piano della pm 1.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Vincolo sociale decennale ai sensi dell'art. 62 L.P. 17.12.1998 n. 13, intavolato il 01/07/2022 a Ufficio tavolare distretto di Merano G.N. 4081/1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da L.P. 17.12.1998 n. 13 art. 62.

La formalità è riferita solamente a p.ed. 275 PM1 .

L'art. 63-bis della l.p. 13/98 prevede quanto segue: “(1) In caso di vendita forzata di abitazioni costruite, acquistate o recuperate, usufruendo delle agevolazioni edilizie di cui alla presente legge, l'aggiudicatario che sia in possesso dei requisiti generali per l'ammissione alle agevolazioni edilizie provinciali ai sensi dell'articolo 45, subentra nell'agevolazione edilizia e negli obblighi derivanti dal vincolo sociale di edilizia abitativa agevolata. Qualora l'aggiudicatario non sia in possesso dei requisiti generali per l'ammissione alle agevolazioni edilizie provinciali, esso è obbligato a locare o ad alienare l'abitazione a persone in possesso dei requisiti generali per l'ammissione alle agevolazioni edilizie provinciali ai sensi dell'articolo 45. (2) La facoltà di rinunciare all'agevolazione edilizia provinciale ai sensi dell'articolo 64 rimane salva. Qualora l'aggiudicatario non rinunci all'agevolazione edilizia, esso è considerato a tutti gli effetti della presente legge beneficiario di agevolazione edilizia. (3) In caso di vendita forzata di abitazioni realizzate su aree destinate all'edilizia abitativa agevolata, l'aggiudicatario ha inoltre l'obbligo di rispettare le disposizioni speciali di cui all'articolo 86. L'abitazione aggiudicata può essere pertanto alienata o locata e comunque occupata solamente da persone in possesso dei requisiti per essere assegnatarie di aree destinate all'edilizia abitativa agevolata nel rispettivo comune.240)” La rinuncia ai sensi dell'art. 64



della l.p. 13/98 prevede quanto segue: “Fatto salvo quanto previsto dall’articolo 65, la persona beneficiaria può rinunciare in ogni momento all’agevolazione edilizia e richiedere la liberazione dell’abitazione dal vincolo sociale. Nel primo decennio del vincolo deve essere restituito l’intero importo dell’agevolazione concessa, incrementato degli interessi legali decorrenti dalla data dell’erogazione. Nel secondo decennio del vincolo deve essere restituito il 65 per cento del suddetto importo nei primi cinque anni e il 40 per cento dello stesso nel restante periodo, rispettivamente incrementato degli interessi legali decorrenti dalla data dell’erogazione. La rinuncia effettuata ai sensi del presente articolo nel primo decennio del vincolo, e in ogni caso restituendo l’intero importo concesso, incrementato degli interessi legali, produce gli effetti previsti dall’articolo 45, comma 9.” Il vincolo sociale decennale, che è stato annotato sub GN 4081/2022, a carico dell’alloggio agevolato sito sulla p.m. 1 della p.ed. 275 C.C. Gargazzone, scade in data 13/04/2031. In caso di rinuncia al contributo ai sensi dell’art. 64 della l.p. 13/98 l’importo dovuto alla data 16.11.2025 ammonta ad euro 57.427,15, di cui euro 52.381,00 € di capitale ed euro 5.046,15 di interessi legali, calcolati dal 14.09.2022 (data erogazione contributo) al 16.11.2025 (data teorica di rinuncia).

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, intavolata il 11/04/2018 a Ufficio tavolare distretto di Merano G.N. G.N. 2446/1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA- Contratto d.d. 28/03/2018.

Importo ipoteca: 186.000,00.

La formalità è riferita solamente a p.ed. 275 P.M. 1.

interessi 2,15%, interessi di mora 5,0% con clausola di indicizzazione ed EUro 55.800,00 ai sensi dell' art.7 del contratto

ipoteca **giudiziale**, intavolata il 10/09/2024 a Ufficio tavolare distretto di Merano G.N. 5119/2, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE, Decreto ingiuntivo d.d. 06/09/2024.

Importo ipoteca: EUR 700.000,00.

Importo capitale: euro 502.577,30.

La formalità è riferita solamente a a carico p.ed. 275 P.M. 1.

10/09/2024 - G.N. 5119/2 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE GIUDIZIALE importo complessivo, di cui euro 502.577,30 per capitale, euro 8.977,85 per spese liquidate nonché euro 188.444,85 per interessi, commissioni e spese, ai sensi del decreto ingiuntivo annotazione simultaneità con accessorie P.T. 500 II P.M.2 G.N.5119/2 - 2024

ipoteca annotata, intavolata il 05/09/2025 a Ufficio tavolare distretto di Merano G.N. 5141/1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di pignoramento immobiliare dd. 07.08.2025, notificato il 08.08.2025.

Importo ipoteca: EUR 406.744,14.

La formalità è riferita solamente a a carico p.ed. 275 P.M. 1.

05/09/2025 - G.N. 5141/1 ANNOTAZIONE atto di pignoramento immobiliare dd. 07/08/2025, notificato il 08/08/2025, a realizzo del credito della Banca Popolare dell'Alto Adige S.p.A., nell'importo di Euro 406.744,14, oltre spese successive ed accessori

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: Nessuno.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.



4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Sentenza di separazione dd 12/09/2024., intavolato il 12/12/2024 a Ufficio Tavolare distretto di Merano G.N. 7451/1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza di separazione dd 12/09/2024..

La formalità è riferita solamente a PM1 .

L'appartamento è occupato con titolarità dalla ex moglie e dalla figlia del debitore. E' stato assegnato con una sentenza di separazione dd 12/09/2024.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

Non sono state consegnate spese condominiali. Attualmente si tratta di proprietari imparentati che si dividono le spese a forfait.

Sono state consegnate due fatture anno 2024 e 2025 relative al gasolio depositato nella cisterna per il riscaldamento, con una spesa totale di 2250,00+1270,00= 3.520,00€ per l'intera villetta.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **172** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di casa d'abitazione, rilasciata il 11/05/1968 con il n. Comune di Gargazzone di protocollo, agibilità del 08/06/1971 con il n. Comune di Gargazzone di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a P.ed. 275 CC Gargazzone.

Sono presenti prescrizioni. Si tratta del primo progetto.

Concessione edilizia N. **444** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modificazione al piano terra ed al piano sottotetto, rilasciata il 04/07/1980 con il n. Comune di Gargazzone di protocollo, agibilità del 28/12/1983 con il n. Comune di Gargazzone di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a p.ed. 275 CC Gargazzone

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:



PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Piano urbanistico Comunale. Norme di attuazione al piano urbanistico. Approvate con Decreto n. 12775 del 25.07.2019 – Armonizzazione., l'immobile ricade in zona Zona residenziale B1 - Zona di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 5 Zona residenziale B1 - Zona di completamento

Questa zona residenziale comprende le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate le quali non presentano particolare interesse storico o artistico, né sono di particolare pregio ambientale.

Valgono i seguenti indici:

1. densità edilizia massima: 1,5 m³/m²
2. rapporto massimo di copertura: 30%
3. altezza massima degli edifici: 7,5 m
4. distanza minima dal confine: 5 m
5. distanza minima tra gli edifici: 10 m
6. rapporto massimo di superficie impermeabile: 70%
7. area verde: 50%

Per la zona appositamente delimitata nel piano di zonizzazione deve essere redatto un piano di attuazione.

Piano delle zone di pericolo vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Geologia:

Scheda Frana di 3° livello

Aree con crolli/ribaltamenti diffusi

Si tratta di un'area soggetta a periodici crolli di materiale roccioso dalle pareti rocciose presenti lungo il versante.

Il pendio risulta notevolmente allentato e il pericolo di caduta massi dalle pareti rocciose è sempre costante.

“L'area in oggetto rappresenta la porzione di versante a monte della località Berghütten, dove sorgono due valli paramassi, uno di seguito all'altro, che complessivamente coprono una lunghezza pari a circa 360 m ad una quota compresa tra 360 e 380 m s.l.m. Essi sorgono a mezza costa lungo il versante e sono stati realizzati con massi ciclopici per un'altezza media di circa 3,5-4 m.

Percorrendo la strada forestale Schottenweg, è stato osservato, nei primi metri a monte, solo del detrito di versante di dimensioni ridotte, insieme soprattutto a materiale colluviale, in cui sono deponati saltuariamente dei grossi blocchi risalenti ad antichi crolli. Tale condizione è stata ritrovata presso l'intero versante a pendenze medio-basse (< 30°), con l'unica eccezione del settore immediatamente a valle del vallo paramassi posto più a Nord, presso "Eapamknott". Esso rappresenta una piccola porzione di roccia affiorante tra le quote 330 e 360 m s.l.m. Essa si manifesta molto scomposta, detensionata e colonizzata dalla vegetazione. I volumi dei blocchi che si potrebbero facilmente mobilitare non superano i 0,1 m³ (solo in un caso è stato notato un blocco di 0,5 m³). Esso rappresenta il solo affioramento rilevato a valle dei due valli nell'intera area.

La fascia di versante a monte dei valli, analizzata direttamente durante il sopralluogo è interessata completamente da detrito di versante a grossi blocchi con volumi che mediamente oscillano tra 1 e 2 m³.

Il settore più a monte tra le quote 650 m e 1000 m s.l.m., studiato grazie all'osservazione da remoto (analisi digitali e con binocolo professionale), è rappresentato da pareti rocciose che si estendono in verticale per un'altezza che mediamente è compresa tra 200 e 260 m. Esse si mostrano completamente disarticolate con giacitura per lo più a reggipoggio a medio - alto angolo. I volumi medi stimati variano da circa 1 fino a 4-5 m³.

Porzioni omogeneamente fratturate sono distribuite lungo l'intero versante. L'osservazione da remoto ha permesso di identificare evidenti nicchie attive fresche, in cui porzioni rocciose possono ancora



mobilizzarsi. Fratture beanti sono chiaramente visibili anche da valle. La frequenza dei crolli è stata valutata per tutta l'area come molto elevata.

Segnalazione: 26.3 Ufficio Protezione Civile”

Localizzazione:

Il fenomeno é localizzato nella zona di Monte Tscheggberg nel tratto di versante a sud del Rio Aschl e sovrastante il Km 211 ca. della SP165 ex (SS. 38).

Caduta massi presso il distributore carburanti ÖMV, (ex SS038) SP165 al km. 210, comune di Gargazzone.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate le seguenti difformità: L'appartamento esistente al primo piano ha delle differenze rispetto al progetto in alcuni dettagli interni: in cucina, nel bagno e nel ripostiglio. Alcune misure non corrispondono al rilievo. Gli spazi del piano terra in riferimento al bagno hanno delle differenze nel posizionamento dei tramezzi interni. Il progetto della sistemazione esterna degli spazi comuni ha delle differenze, mancano le scale di accesso al secondo piano e la parte oggi adibita a parcheggio dovrebbe consistere in un pendio verde e boscato a terrazzamenti. Al primo piano le differenze dal progetto risalgono ad una ristrutturazione per opere interne mai depositata in Comune. Al piano terra si tratta di esecuzione differente realizzata all'epoca di costruzione senza una variante in corso d'opera. (normativa di riferimento: Legge provinciale Territorio e Paesaggio, approvata il 10 luglio 2018 e in vigore dal 1 luglio 2020 e Regolamento edilizio del Comune di Gargazzone)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Le difformità sono regolarizzabili mediante: Concessione edilizia in sanatoria.

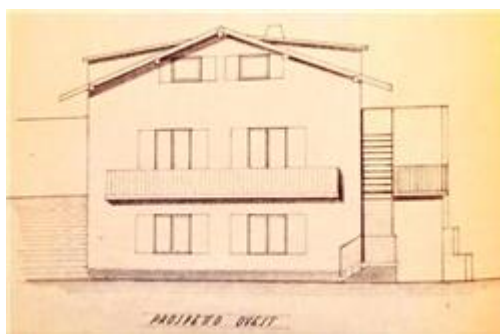
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Rilievo e richiesta di concessione edilizia in sanatoria da parte di un tecnico abilitato.: €2.000,00
- Oneri e tasse per la sanatoria: €1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60

Questa situazione è riferita solamente a PM1 p.ed. 275.

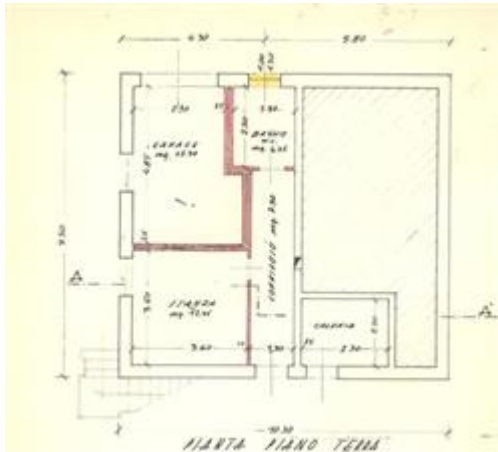


Prospetto Ovest principale

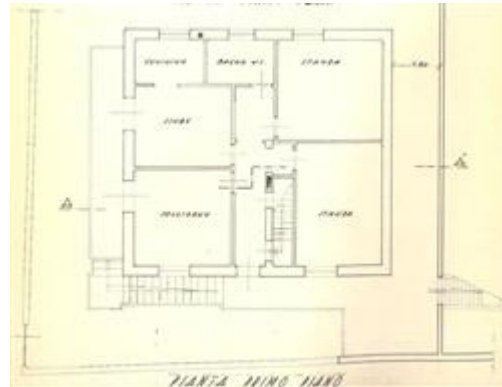


Prospetto sud con scala di accesso





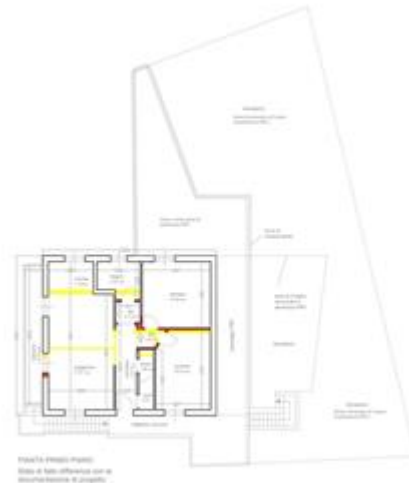
Pianta del p. Terra approvata in concessione 444



Pianta del p. 1 approvata in concessione 444



Differenze SDF dal progetto PT



Differenze SDF dal progetto IP

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Differenze nella realizzazione delle parti esterne di pertinenza del fabbricato. Pianta non quotate e con differenze di misure in riferimento allo sdf. Al 1° p l'appartamento è riportato come nello stato di fatto, ma con alcune piccole differenze da variante in corso d'opera (che non esiste). Il piano terra ha misure differenti dallo stato di fatto. (normativa di riferimento: Regio Decreto 13 aprile 1939 Nr.652 e successivi aggiornamenti)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione a seguito di Concessione in sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:



- Denuncia di variazione: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

Questa situazione è riferita solamente a PM1 p.ed. 275 CC Gargazzone.

Denuncia di variazione - Obbligati alla presentazione sono gli intestatari dell'unità immobiliare entro 30 giorni dalla fine dei lavori (approvazione della concessione in sanatoria. Il documento è predisposto da un tecnico libero professionista. L'ufficio, dove necessario, provvederà al calcolo delle nuove rendite catastali e notificherà agli intestatari l'eventuale variazione.



PIANTA PIANO TERRA
h. = m. 2,50

Pianta p. terra catastale- Garage e parti comuni



ERDGESCHOSS
H = 2,40 m

Pianta p. terra catastale- ufficio e bagno



1. STOCK
H = 2,80 m

Pianta 1p. catastale- appartamento PM1

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Differenze sulle partizioni interne dell'appartamento e sulla divisione degli spazi esterni. (normativa di riferimento: Regio Decreto 28 marzo 1929, n. 499 Königliches Dekret vom 28. März 1929, Nr. 499. Disposizioni relative ai libri fondiari dei territori



delle nuove province. e s.m.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Modifica dei disegni delle piante relativi alla divisione materiale del libro fondiario.

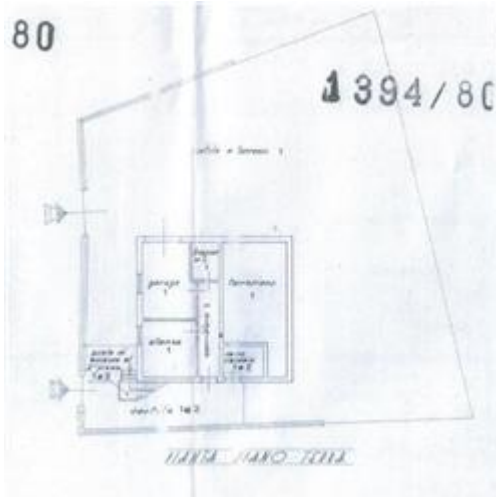
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

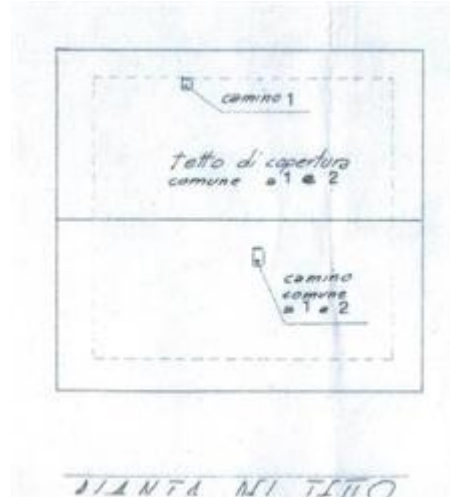
- Aggiornamento delle èpartizioni interne dell'appartamento e rettifica del disegno degli spazi esterni.: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60gg

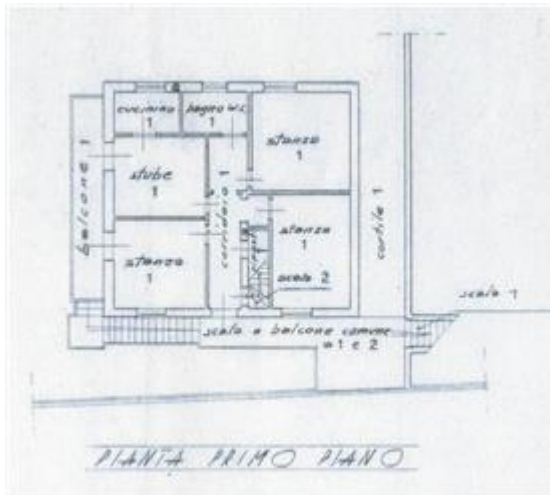
Questa situazione è riferita solamente a P.ed. 275 PM1



Pianta P terra Estr. Tavolare



Pianta del tetto Estr. Tavolare



Pianta 1 P Estr. Tavolare



Differenze SDF dal piano di divisione Tavolare P 1





Differenze SDF dal piano di divisione Tavolare P T

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Legge urbanistica provinciale: 10 luglio 2018, n. 9 Territorio e paesaggio)
L'immobile risulta **conforme**.



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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA



Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Certificazione impianto elettrico del 2018 senza progetto e certificazioni impiantista.

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

Costi di regolarizzazione:

- Nuova certificazione impianto elettrico: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

Questa situazione è riferita solamente a PM1

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non sono state depositate in comune le necessarie richieste di autorizzazione

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta di autorizzazione e certificazioni di idoneità

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

Costi di regolarizzazione:

- Autorizzazione provinciale e Comunale: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

Questa situazione è riferita solamente a PM1

BENI IN GARGAZZONE VICOLO DEL BOSCO 5, FRAZIONE BERGHÜTTEN

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GARGAZZONE VICOLO DEL BOSCO 5, frazione Berghütten, della superficie commerciale di **136,14** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

1.1 Ubicazione e destinazione d'uso

Descrizione generale

Gargazzone (Gargazon in tedesco) è un comune di c.a 1 766 abitanti della provincia autonoma di Bolzano.

Il comune si trova al centro del Burgraviato tra Bolzano e Merano.

L'area è caratterizzata da frutteti nella pianura e bosco sul ripido pendio verso il comune di Meltina.

Dal punto di vista turistico è una zona ricca di passeggiate e sentieri, frequentati anche da ciclisti.

L'edificio antico più caratteristico la torre Kröll, costruita nel 1240, è il simbolo dello stemma che raffigura una torre d'argento su un monte rosso (porfido di quarzo) con tre alberi da frutto (frutticoltura).

L'area lungo il corso dell'Adige è caratterizzata da diverse aree umide e biotopi di grande interesse.

A nord del centro storico si trova un'area naturale protetta, il biotopo Laghetto di Gargazzone, istituito nel 1997. Nei pressi della stazione, a sud ovest del centro, si trova una piscina naturale, attrezzata, che nei mesi estivi è uno svago per tutte le famiglie.

Da Gargazzone, è possibile seguire un sentiero panoramico sul versante boschivo che conduce al rio Eschio (Aschlerbach), che presenta diverse cascate con panorami mozzafiato e la possibilità di visitare la vicina torre Kröll. Il rio è anche una attrazione per chi pratica canyonig estremo, ma può essere pericoloso in caso di maltempo.



Lungo il sentiero si trova anche un monumento naturale: “Buca di ghiaccio”.

Il bene oggetto di pignoramento nella presente procedura di stima è situato al primo piano di un edificio bifamiliare a villetta in vicolo del Bosco 5 sito nel comune di Gargazzone (BZ), località Berghütten.

La zona residenziale si trova a sud est rispetto al centro del comune di Gargazzone.

La strada vicolo del Bosco è accessibile dalla Strada Provinciale 165 da Bolzano verso Merano attraverso una strada residenziale stretta, accessibile da una deviazione sia da nord che da sud verso monte parallela alla strada principale.

Sulla strada si affacciano, sul lato a monte, diverse villette disposte in sequenza con caratteristiche tipologiche analoghe.

L'accesso carrabile alla casa si trova sul lato nord a quota +265,00 msl, dove si trova lo spazio per un posto auto ed un ingresso verso un garage al piano terra.

L'accesso pedonale all'edificio in oggetto (nr. 5) avviene anch'esso direttamente dalla strada senza marciapiede, attraversando la recinzione che protegge la proprietà, percorrendo un vialetto interno nel verde del giardino di pertinenza a sud.

L'appartamento in oggetto si trova nel piano sottotetto ed è raggiungibile attraverso una scala esterna parallela alla facciata che raggiunge il primo piano e prosegue verso est dove si trova l'ingresso.

Nelle aree limitrofe ci sono pochi spazi di sosta per i visitatori.

La fermata dei Bus è abbastanza vicina e si trova verso nord alla fine della via del bosco sulla strada principale.

Ai fini estimativi si sottolinea che la zona in cui è ubicato dell'immobile si trova in un'area residenziale a sud-ovest del centro storico di Gargazzone servita dai mezzi pubblici, ma senza negozi di prima necessità o di vario genere.

L'area residenziale dista 20 min in auto dal centro di Bolzano e 2 min dal centro di Gargazzone.

A piedi verso il centro di Gargazzone si impiegano 15 min.

L'edificio nel suo complesso si sviluppa su tre livelli di cui un piano terra e 2 piani residenziali di cui uno nel sottotetto. Lo spazio di pertinenza che lo circonda è sistemato a giardino con prato, alberi e siepi.

La quota altimetrica sull'incrocio di accesso alla via del Bosco è di +259,56 mt s.l.m. ancora più alta si sviluppa parallelamente una strada forestale nel bosco che si trova dietro l'insediamento lineare delle villette a quota +272,00 msl.

L'edificio occupa una superficie coperta di circa 100 mq (gis Geobrowser) e la particella edificale ha in tutto 558 mq con uno spazio di pertinenza libero di circa 458 mq. La facciata principale su strada è esposta ad ovest e le due laterali a sud e nord.

1.2) Epoca di edificazione

L'epoca di costruzione dell'edificio risale al 1971 (data di rilascio dell'abitabilità), con modifiche successive per ricavare la residenza nel sottotetto nel 1984 (data di rilascio dell'abitabilità). L'appartamento al primo piano è stato ristrutturato con variazione catastale del 01/04/2020 senza aver presentato domanda in Comune.

1.3) Tipologia edilizia, caratteristiche distributive e consistenza

L'edificio è semplice a blocco unico a pianta rettangolare su 2 piani fuori terra più un sottotetto residenziale.

Il tetto è a falda con due abbaini per lato e una finestra a tetto centrale.



L'appartamento si trova al primo piano ed è raggiungibile dalla scala comune esterna. All'interno è collegato all'appartamento nel sottotetto da una scala comune interna ai due appartamenti.. Non ha ascensore. Non c'è un servoscala.

La facciata è intonacata a stollato a graffi color bianco/beige, le finestre rettangolari sono semplici con piccole cornici bianche chiuse da persiane in legno verde. Sulla facciata principale al primo piano si trova un balcone su tutta ampiezza con ringhiera.

Il tetto ha struttura in legno a vista rivestita con tegole piane del tipo marsigliese in cotto con grossi fenomeni di muffa.

Ciascun appartamento ha un proprio ingresso che si trova collegato alla scala esterna.

La scala esterna è a sbalzo con base di sostegno in muratura e travi di in acciaio grigio, fino al primo piano, prosegue ampliando il balcone preesistente in cemento, con travi a sbalzo in acciaio e gira con soletta in cemento e tre gradini alla quota del piano sottotetto. Tutte le pedate ed i balconi/disimpegni sono rivestiti in piastrelle di porfido.

L'appartamento al primo piano è collegato al secondo piano sottotetto anche da una scala interna chiusa a una porta da interni semplice alla quota di arrivo del piano sottotetto.

Sul lato nord al piano terra si trova il portone del garage a serranda grigio chiaro con apertura basculante manuale.

La pavimentazione esterna a nord verso il lato garage è asfaltata e per il posto auto in grigliato erboso di cemento grigio.

Sul lato strada ad ovest si trova un piccolo giardino erboso mentre a sud l'area di accesso comune è pavimentata in blocchetti di cemento grigio ad incastro.

La recinzione esterna è costituita da un basso muretto sul quale sono impiantati dei montanti in ferro con grigliato trasparente grigio scuro.

Le cassette delle lettere sono esterne in metallo grigio scuro sul lato sinistro della recinzione, i citofoni sono affiancati al cancelletto d'ingresso sul lato destro e sono in metallo bianco.

L'accesso all'appartamento in oggetto avviene attraverso la porta d'ingresso grigio scuro con riquadri orizzontali pieni e trasparenti che si trova sul fronte laterale a sud

1.4) Caratteristiche costruttive e architettoniche

Edificio

L'intero corpo di fabbrica poggia su fondazioni in calcestruzzo armato. La struttura è costituita da muri in mattoni, travi in cemento e solai in latero-cemento.

I tamponamenti esterni sono in muratura e rivestiti da uno strato di intonaco. La copertura ha un tetto a falda con struttura in legno rivestita da tegole piane in cotto.

Canali di gronda, pluviali e lattoneria in genere sono in lamiera zincata.

Le tramezze interne sono in blocchi di laterizio intonacati e verniciati.

La facciata intonacata stollata è pitturata con color bianco/beige con esili cornici bianche intorno alle finestre.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, 1, ha un'altezza interna di 2.40 PT /2.60 P1. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 275 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana II, partita 500, categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: Vicolo del Bosco, 5, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Voltura: 1730.001.2018 in atti da 16/04/2018; 28/03/2018- Documento generico
- C.C. 667 particella edificiale 275 foglio 4 sub. 3 P.M. 1 partita tavolare 500 II, categoria A/3, classe 2, consistenza 125 mq, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: Vicolo del Bosco, 5,



piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da GN 7451/1 dd 12/12/2024-
Intavolazione diritto di proprietà Sentenza dd 12/09/2024

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1971
ristrutturato nel 1983.



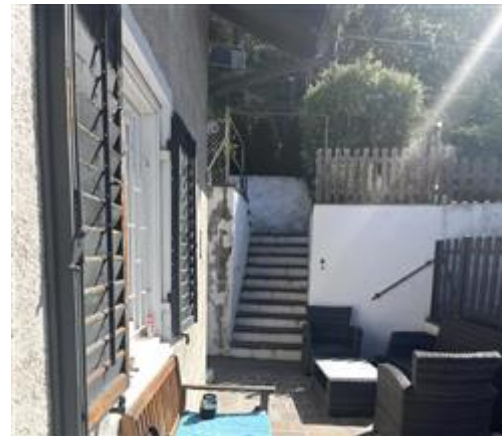
Vista del prospetto ad est con ingresso appartamento



Prospetto laterale a nord villetta



Prospetto principale ad ovest villetta



Vista sud del passaggio al 1P con scala di accesso al 2P sottotetto





Vista panoramica dal boschetto superiore



Prospetto laterale a nord col giardino al PI

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Merano e Bolzano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Zona naturalistica di interesse paesaggistico adiacente al bosco..



Vista del Vicolo del bosco con le villette



Facciata ad ovest con ingresso appartamento e vista panoramica



Vicolo del bosco dalla casa verso la strada provinciale (incrocio)



Vista del pendio boscoso a nord della villetta



con fermata BUS)

COLLEGAMENTI

autobus distante pochi metri

buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

buono 

panoramicità:

ottimo 

livello di piano:

ottimo 

stato di manutenzione:

buono 

luminosità:

buono 

qualità degli impianti:

al di sopra della media 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento

Dalla porta di ingresso blindata colorata di Grigio scuro all'esterno e di Bianco all'interno, si accede al corridoio centrale sul quale si affacciano tutti gli ambienti dell'appartamento.

A sinistra si trova l'ampio soggiorno che occupa tutta la lunghezza della casa fino alla cucina a vista. Lo spazio è direttamente illuminato da una finestra ed una porta finestra che dà sul balcone verso strada. La cucina ha accesso al balcone da un'altra porta finestra e ha una finestra verso nord. Il soffitto come le pareti è intonacato e verniciato di bianco. Separa solo visivamente la cucina dal soggiorno un armadio in cartongesso colorato di grigio. Le pareti sono tutte intonacate e dipinte di bianco. Il pavimento in tutta la casa è in ampi listoni di laminato grigio tipo legno chiaro.

Di fronte alla porta d'ingresso si trova un'apertura ad arco che conduce nel disimpegno davanti al bagno. Il bagno è rimodernato negli anni 2000 con una ristrutturazione non documentata negli atti comunali. Presenta una doccia a pavimento chiusa con porte in cristallo, sanitari bianchi sospesi e lavabo ad incasso in mobiletto rosso laccato. Le rubinetterie sono in acciaio a monocomando di tipo moderno. Il bagno è riscaldato da un termoarredo a tuuta altezza bianco. Il pavimento come le pareti è rivestito in piastrelle chiare quadrate 75x75 di gres color beige chiaro. Nel bagno si trova uno scaldabagno elettrico. Il vano è illuminato da una finestra.

Dal corridoio si accede a destra attraverso un passaggio aperto ad arco nel disimpegno delle due camere.

La camera matrimoniale è ampia ed a nord ha una finestra. La camera adiacente ha un ingresso inclinato con la porta di accesso, ha una bella finestra esposta a sud ed è anch'essa ampia.

Il battiscopa in legno bianco è in soggiorno e nelle camere.

Subito a destra della porta d'ingresso si trova l'accesso alle scale per l'appartamento superiore che non ha una porta di separazione chiudibile, ma può essere nascosta da una porta scorrevole bianca che corre su tutta la parete.

Le porte in legno con cornice sono laccate di bianco. Le maniglie delle porte sono di tipo moderno in acciaio satinato.

Ricavato nello spazio del sottoscala un piccolo vano ripostiglio chiuso da una porta a specchio scorrevole..

I serramenti sono stati rinnovati in PVC bianco su telaio esistente con la ristrutturazione del 2020-2023 e sono a doppiop vetro. Le finestre hanno mensoline interne in marmo.

L'impianto elettrico risale all'epoca della ristrutturazione del 2000, non avendo una concessione edilizia non è possibile ritenerlo a norma e andrebbe certificato.

Al piano terra si accede attraverso una porta d'ingresso centrale sul lato sud sottostante a quella del



piano superiore. Dal corridoio lungo e stretto si accede ai vani con delle porte laterali. Subito a sinistra si trova la camera adibita a studio molto ampia. Proseguendo in fondo si trova un bagno di servizio totalmente da ristrutturare con sanitari e piastrelle dell'epoca di costruzione. Sotto degli oggetti depositati si troverebbe un piatto doccia non visibile. Il bagno è aerato da una piccola finestra alta sul lato nord ed ha la parte alta della parete verso il garage in piastrelle di vetrocemento. Le pareti dei vani sono imbiancate ed intonacate.

Sempre sul lato sinistro del corridoio si accede all'ultima porta che conduce nel garage. L'accesso avviene con un gradino e la pavimentazione è grezza in cementino. Le pareti del garage sono imbiancate ed intonacate e l'impianto elettrico è esterno a vista. Il portone di accesso basculante è in metallo grigio con apertura a maniglia centrale.

L'impianto di riscaldamento con caldaia centralizzata, accessibile dall'esterno al piano terra, prevede un corpo scaldante bianco in metallo per camera dietro la porta, in corridoio all'ingresso ed in soggiorno. È stato dichiarato dal proprietario che l'impianto non è sufficiente a scaldare a regola tutti e due gli appartamenti e che dovrebbe essere revisionato.

L'impianto di antifurto esterno presente con telecamere è Wifi e verrà asportato in quanto non inserito in modo permanente come gli altri impianti della casa.

Il contatore elettrico si trova al piano terra ed è attualmente unico, il secondo è già predisposto e andrà allacciato a norma.

Il contatore ed il rubinetto centrale dell'acqua è unico e si trova nella PM1 al piano terra, anche qui dovrà essere previsto un contatore separato ed accessibile dalla PM2.

Diverso è il problema del contatore elettrico centrale che si trova nel sottotetto nascosto in un blocco di cartongesso grigio, sospeso nel soggiorno al P2, sulla parete ovest, che non sarebbe accessibile dalla PM1. La linea elettrica della zona è aerea e passa attraverso i tetti delle villette. Il comune vorrebbe che fosse interrata, ma essendo comunque a norma dovrebbe essere pagata dai proprietari delle abitazioni della zona con costi proibitivi.

La zona è servita dal metanodotto e ciascuna villetta ha un attacco su strada. La caldaia è alimentata a gasolio. I lavori del 1983 non documentano gli impianti allacciati (licenza d'uso).

Non sono state trovate certificazioni adeguate ed ufficiali sia per la caldaia del 1985 che per il serbatoio di gasolio di epoca precedente.

Nel piano giardino al primo piano, nel terrapieno a nord si trova una botola che porta al serbatoio del gasolio. Non è stato possibile aprire la botola che appare vecchia e non utilizzata da tempo.

Dietro la parete confinante con la scala interna della PM2, si trova all'altezza del piano sottotetto, un'ispezione della canna fumaria, che appare saldata e non apribile.

Stato di conservazione

L'appartamento appare in buone condizioni non mostra evidenti problemi di umidità o statici.

Lo stato rilevato risale alla ristrutturazione del 2018-2023 nelle parti essenziali: pavimenti delle camere, bagno completo, i serramenti rinnovati e le porte.

Il piano terra non presenta fenomeni di muffa o umidità e non mostra problemi statici evidenti, se pur rinnovato ha il bagno completamente da ristrutturare.

Riguardo al funzionamento del riscaldamento non è chiaro se sia adeguato nel primo piano.. All'esterno le tegole del tetto mostrano notevoli fenomeni di muffa e licheni e sarebbe necessaria la manutenzione da parte di entrambe le PM1-2 in quanto comune.

Spazi esterni e vani accessori comuni

Si evince dai disegni del Catasto fondiario che la PM1 gode assieme alla PM2 solo dello spazio sul lato sud della scala esterna e del cortile fino all'accesso alla caldaia del piano terra. La PM2 ha in comune con la PM1 oltre alla scala, il balcone del primo piano. Tutti gli altri spazi esterni dell'area di pertinenza dell'edificio appartengono alla PM1 compreso il posto auto esterno sul lato nord, ad eccezione dell'area del terrazzo di 1,80 di profondità sul lato est di fronte all'ingresso della PM2.



Nel documento tavolare, gli spazi comuni non sono aggiornati al progetto approvato e realizzato e pertanto non prevedono l'accesso della nuova PM2 dalla scala esterna e dal terrapieno del secondo piano. In tal senso risulta solo della PM2 la scala interna dal primo piano al sottotetto per permettere l'accesso con un diritto di passaggio dall'ingresso della PM1 ormai non più necessario.

Il camino interno adiacente alla scala interna è comune ad 1 e 2.

Sarà necessario un aggiornamento che preveda una diversa distribuzione degli spazi esterni di accesso assegnando la nuova rampa della scala e l'ingresso con la terrazza ricavata nel terrapieno al piano secondo.

La scaletta di accesso alla parte del pendio sovrastante la terrazza del secondo piano ed il pendio stesso in cui è compresa all'interno dell'area di pertinenza della P.ed. 275 invece appare solo della PM1.

L'immobile nel suo insieme è stato concepito come una villetta monofamiliare con un appartamento ricavato successivamente nel sottotetto. La mancanza di spazi esterni adeguati e del posto auto rende l'immobile PM2 difficilmente divisibile ed indipendente dall'immobile PM1. Anche gli impianti sono concepiti in modo unitario anche se ci sono alcune predisposizioni.

L'immobile nella condizione attuale sarebbe da considerare come un unico lotto di vendita con delle potenzialità di suddivisione futura.

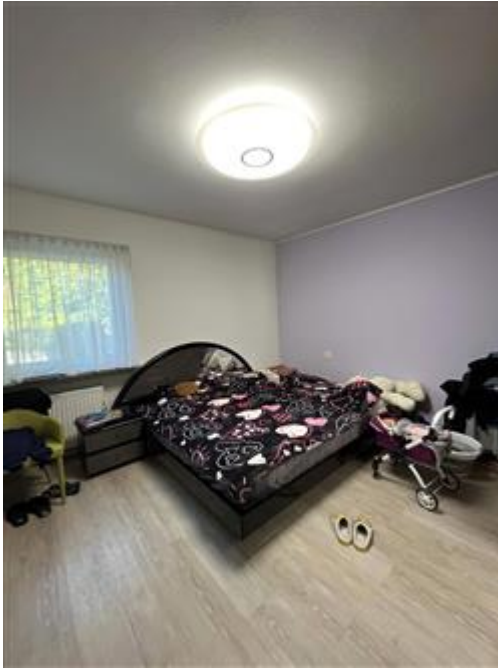


Ingresso al P1



Soggiorno P1





Camera matrimoniale P1



Cucina - sala da pranzo P1



Bagno appartamento P1



Camera Ufficio PT

CLASSE ENERGETICA:



Certificazione APE N. Certificato non disponibile.

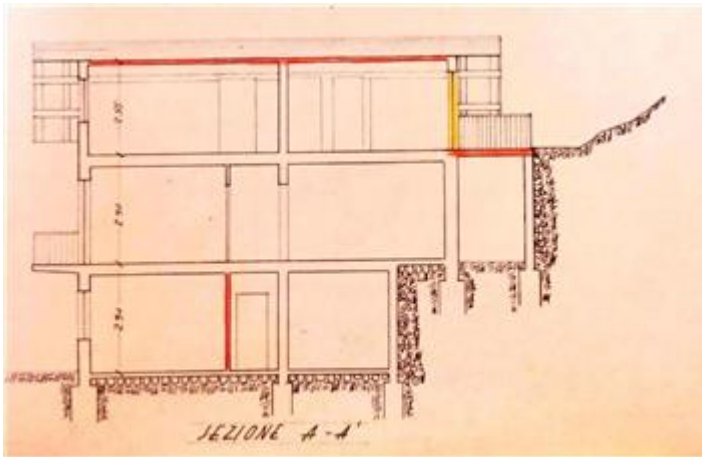
CONSISTENZA:

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



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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Corridoio	7,53	x	100 %	=	7,53
Camera 1	19,36	x	100 %	=	19,36
Camera 2	18,33	x	100 %	=	18,33
Bagno	6,72	x	100 %	=	6,72
soggiorno	31,01	x	100 %	=	31,01
Ripostiglio sottoscala	1,85	x	100 %	=	1,85
Cucina	7,16	x	100 %	=	7,16
disimpegno bagno	2,13	x	100 %	=	2,13
disimpegno camere	1,63	x	100 %	=	1,63
Balcone	9,25	x	30 %	=	2,78
Corridoio piano terra	9,78	x	100 %	=	9,78
Camera/studio piano terra	16,54	x	100 %	=	16,54
Bagno piano terra	5,00	x	100 %	=	5,00
Garage piano terra	21,07	x	30 %	=	6,32
Totale:	157,36				136,14



Sezione con livelli progetto comunale



CFR stato di fatto e progetto P1





Stato di fatto rilievo sommario P1



Stato di fatto rilievo sommario PT



CFR stato di fatto e progetto PT

ACCESSORI:

terreno residenziale, composto da giardino , identificato con il numero p.ed. 275 PM1. La PM1 che consiste nell'appartamento al primo piano con l'ufficio e garage al piano terra possiede quasi tutto lo spazio pertinenziale ad eccezione del vano caldaia e degli spazi di accesso comuni della PM1 e della



PM2.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Giardino, terrazza, bosco e parcheggio esterno	157,00	x	10 %	=	15,70
Giardino, terrazza, bosco e parcheggio esterno parte eccedente la sup. dell'immobile	239,00	x	2 %	=	4,78
Totale:	396,00				20,48



Vista del giardino su strada



Vista del ballatoio d'ingresso al P1



Vista della terrazza in cemento al P2 dal boschetto superiore



Vista del boschetto sopra la terrazza del P2





Vista del giardino sopra l'area parcheggio



Area parcheggio verso il garage

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare

Descrizione: Trilocale via Roma, Gargazzone

Indirizzo: via Roma

Superfici principali e secondarie: 127

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 480.000,00 pari a 3.779,53 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 432.000,00 pari a 3.401,57 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/05/2025

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare

Descrizione: Trilocale via Roma, 2a, 39010 Gargazzone Italia, Gargazzone

Indirizzo: via Roma, 2a

Superfici principali e secondarie: 94

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 338.000,00 pari a 3.595,74 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 304.200,00 pari a 3.236,17 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 24/05/2025
Fonte di informazione: Agenzia immobiliare
Descrizione: Trilocale buono stato, primo piano, Gargazzone
Indirizzo: Gargazzone
Superfici principali e secondarie: 110
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 435.000,00 pari a 3.954,55 Euro/mq
Sconto trattativa: 15 %
Prezzo: 369.750,00 pari a 3.361,36 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 23/05/2025
Fonte di informazione: Agenzia immobiliare
Descrizione: Trilocale ottimo stato, piano terra, Gargazzone
Indirizzo: Gargazzone
Superfici principali e secondarie: 95
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 370.000,00 pari a 3.894,74 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 333.000,00 pari a 3.505,26 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 01/05/2025
Fonte di informazione: OMI agenzia delle entrate
Descrizione: Immobile residenziale ville e villini
Indirizzo: Suburbana/ZONA PERIFERICA A SUD DEL CAPOLUOGO
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo: 280.000,00 pari a 2.800,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 01/05/2025
Fonte di informazione: OMI agenzia delle entrate
Descrizione: Residenziale ville e villini
Indirizzo: Centrale/CENTRO ABITATO DEL CAPOLUOGO
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo: 350.000,00 pari a 3.500,00 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore di riferimento per gli immobili oggetto di stima, non sono stati applicati i coefficienti correttivi relativi al grado di vetustà ed allo stato conservativo in quanto l'appartamento si trova in buone condizioni.

In fase valutativa sono stati considerati anche diversi fattori positivi in base all'ubicazione:

Zona residenziale inserita in un ambito locale, turistico e paesaggistico di rilievo, non lontana dal centro del paese, ben collegata con i mezzi pubblici.

Fattori negativi: assenza di posto auto di pertinenza e impianti tecnici da mettere a norma.

Le agenzie immobiliari propongono appartamenti ristrutturati, in buone ed ottime condizioni, alcune con cantina

e garage. Alcuni hanno ascensore, altri no. La maggiorparte si trova ad una distanza analoga dal centro storico.

L'Agenzia del territorio OMI riporta valori per un appartamento normale in zona Centrale/CENTRO ABITATO DEL CAPOLUOGO da 2.600,00 a 3.200,00, per un appartamento Ottimo nella stessa zona da 3.100,00 a 3.700,00, mentre per la zona subito fuori Suburbana/ZONA PERIFERICA A SUD DEL CAPOLUOGO Normale da 1.900,00 a 2.400,00 e Ottimo da 2.300,00 a 2.800,00.

In considerazione di tutti i fattori esaminati e dal fatto che l'appartamento si trova al confine fra le due zone molto vicino al centro, in un zona paesaggistica di rilievo, in buono stato, con dotazioni come un box auto e un posto auto e un giardino di circa 400 mq con i dovuti correttivi, la media calcolata raggiunge un valore di mercato medio pari a 3.300,00 €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	136,14	x	3.300,00	=	449.262,00
Valore superficie accessori:	20,48	x	3.300,00	=	67.584,00
					516.846,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 516.846,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 516.846,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ai fini di determinare il valore di mercato dell'immobile con accessori in oggetto si procede prima con una valutazione dell'immobile nel suo complesso.

Il giudizio di stima si basa sull'aspetto economico del più probabile valore di mercato, seguendo un procedimento di tipo sintetico-comparativo.

Il criterio di calcolo è basato sulla comparazione diretta del bene immobiliare in valutazione con altri di analoghe caratteristiche e peculiarità ed attraverso indagini estimali di tipo diretto e indiretto e le valutazioni di mercato.

- prezzi ultimamente stipulati nella zona per immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche;

- valori emersi da indagini di mercato fra diversi operatori nel settore immobiliare;

- valori di mercato secondo dati ufficiali forniti da osservatori immobiliari OMI abitazioni civili di tipo normale per la zona Suburbana/ZONA PERIFERICA A SUD DEL CAPOLUOGO

Per la determinazione del valore di riferimento per gli immobili oggetto di stima, non sono stati



applicati i coefficienti correttivi relativi al grado di vetustà ed allo stato conservativo in quanto l'appartamento si trova in buone condizioni.

In fase valutativa sono stati considerati anche diversi fattori positivi in base all'ubicazione:

Zona residenziale inserita in un ambito locale, turistico e paesaggistico di rilievo, non lontana dal centro del paese, ben collegata con i mezzi pubblici.

Fattori negativi impianti tecnici da mettere a norma.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Merano, ufficio del registro di Merano, conservatoria dei registri immobiliari di Tavolara di Merano, ufficio tecnico di Gargazzone, agenzie: Della zona, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Siti di immobiliari con osservatori

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	136,14	20,48	516.846,00	516.846,00
				516.846,00 €	516.846,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 10.200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 506.646,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **1%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 5.066,46**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 400,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 179,54**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 501.000,00**



data 22/01/2026

il tecnico incaricato
Alessia Michela Politi

