



TRIBUNALE ORDINARIO - BOLZANO - BOZEN

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

109/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Thomas Fleischmann

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/06/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Stefano Moravi

CF:MRVSFN75L25A952F

con studio in BOLZANO (BZ) via Max Planck 15

telefono: 0471052647

email: moravi@e-w.it

PEC: stefano.moravi@cert.ingbz.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BOLZANO - BOZEN - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
109/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **posto auto** a CHIUSA Coste 12, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto al piano S1.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 455 sub. 37 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 61,10 Euro, indirizzo catastale: Coste n°12 , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VOLTURA n. 27075.001.2024 in atti dal 30-12-2024; 16-10-2024; G.N.: 1691/2024 - COMPRAVENDITA

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.

B **appartamento** a CHIUSA Coste 12, della superficie commerciale di **70,71** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento a Piano 3° con Soffitta al 4° piano, cantina al piano S1.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-3-4, ha un'altezza interna di 2.60. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 455 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 397,67 Euro, indirizzo catastale: Coste n°12 , piano: S-1-3-4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VOLTURA n. 27075.001.2024 in atti dal 30-12-2024; 16-10-2024; G.N.: 1691/2024 - COMPRAVENDITA

Coerenze: confina con altre subb.

Fanno parte del sub. 19 le p.m. 19-27-61

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	83,71 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 225.130,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 202.600,00

Data di conclusione della relazione:

26/06/2026

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: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, registrata il 06/12/2023 G.N. 2009-1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo d.d. 14/12/2022.

Importo ipoteca: 3000.

Importo capitale: 1179

ipoteca **giudiziale** annotata, registrata il 16/10/2025 G.N. 1668/1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo d.d. 31/08/2025.

Importo ipoteca: 13'000.

Importo capitale: 6'236,37

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

pignoramento, registrata il 06/12/2023 G.N. 2008-1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di pignoramento immobiliare di data 02.11.2023

pignoramento, registrata il 04/11/2025 G.N. 1769/1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di pignoramento immobiliare dd. 07.10.2025

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 1.800,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di Contratto d.d. 15/10/2024 (dal 04/01/2022), registrato il 06/02/2026 G.N. 225/1

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 260-38/73, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un condominio, presentata il 20/02/1973, rilasciata il 13/08/1973, agibilità del 13/08/1976

Concessione edilizia N. 1999/2374/0 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rinnovo della copertura del tetto, presentata il 09/04/1999, rilasciata il 19/04/1999

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B2 Zona residenziale di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 14 Art. 14 Zona residenziale B2 -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: - densità edilizia massima: 2,00 m³/m² - rapporto massimo di copertura: 30% - altezza massima degli edifici: 9,00 m - distanza minima dal confine: 5,00 m - distanza minima tra gli edifici: 10,00 m Per la zona appositamente delimitata nel piano di zonizzazione deve essere redatto un piano di attuazione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CHIUSA COSTE 12

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a CHIUSA Coste 12, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto al piano S1.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 455 sub. 37 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 61,10 Euro, indirizzo catastale: Coste n°12 , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VOLTURA n. 27075.001.2024 in atti dal 30-12-2024; 16-10-2024; G.N.: 1691/2024 - COMPRAVENDITA

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.



Posto auto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Bolzano-Bressanone). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media



panoramicità:

al di sopra della media



livello di piano:

al di sopra della media



stato di manutenzione:

nella media



luminosità:

nella media



qualità degli impianti:

nella media



qualità dei servizi:

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Posto auto riservato al piano seminterrato, luminoso e comodamente accessibile tramite ampia rampa di accesso.

CLASSE ENERGETICA:

[201 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. GS-2022-09347 registrata in data 21/02/2022

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
Posto auto	13,00	x	100 %	=	13,00
Totale:	13,00				13,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI

Valore minimo: 1.450,00

Valore massimo: 1.800,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

I valori di riferimento OMI sopra indicati si riferiscono a box auto, per tale motivo a seguito di interrogazione degli operatori immobiliari, si è deciso di prendere un valore ridotto pari a 1000/mq rispetto a quanto indicato dall'osservatorio del mercato immobiliare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 13,00 x 1.000,00 = 13.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 13.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 13.000,00

BENI IN CHIUSA COSTE 12

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a CHIUSA Coste 12, della superficie commerciale di **70,71** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento a Piano 3° con Soffitta al 4° piano, cantina al piano S1.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-3-4, ha un'altezza interna di 2.60. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 455 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 397,67 Euro, indirizzo catastale: Coste n°12 , piano: S-1-3-4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VOLTURA n. 27075.001.2024 in atti dal 30-12-2024; 16-10-2024; G.N.: 1691/2024 - COMPRAVENDITA
- Coerenze: confina con altre subb.
Fanno parte del sub. 19 le p.m. 19-27-61

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.



Vista esterna del condominio



Atrio di ingresso condominiale



Vano scale/ascensore



Sottotetto



Cantina

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Bolzano-Bressanone). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media



panoramicità:

al di sopra della media



livello di piano:

al di sopra della media



stato di manutenzione:

nella media



luminosità:
 qualità degli impianti:
 qualità dei servizi:

nella media ★★☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento al terzo piano di un condominio in zona residenziale ben servita e di facile accesso. L'appartamento è composto da ingresso con un piccolo disimpegno, un ampio soggiorno luminoso con balcone, camera da letto con affaccio sullo stesso balcone, angolo cottura, bagno. Sistema di riscaldamento condominiale (con radiatori) allacciato alla rete di teleriscaldamento da cui viene fornita anche Acqua Calda Sanitaria. Non è presente impianto di raffrescamento, ventilazione naturale. Gli infissi esterni sono in alluminio e sono dotati di avvolgibili in PVC. Le porte interne sono in legno tamburato e quella d'ingresso è blindata in legno e metallo. I pavimenti sono prevalentemente in legno per i locali residenziali e in ceramica per il bagno, la cucina e il disbrigo. L'appartamento dispone di un sottotetto, una cantina.



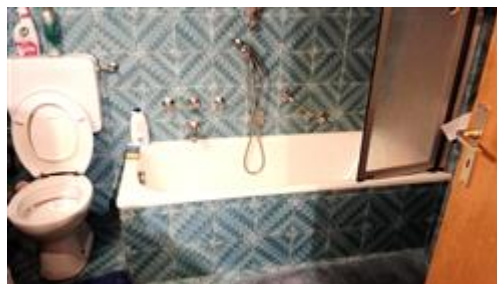
Soggiorno



Cucina



Bagno



Bagno



Camera da letto



Camera da letto

CLASSE ENERGETICA:



[201 KWh/m²/anno]

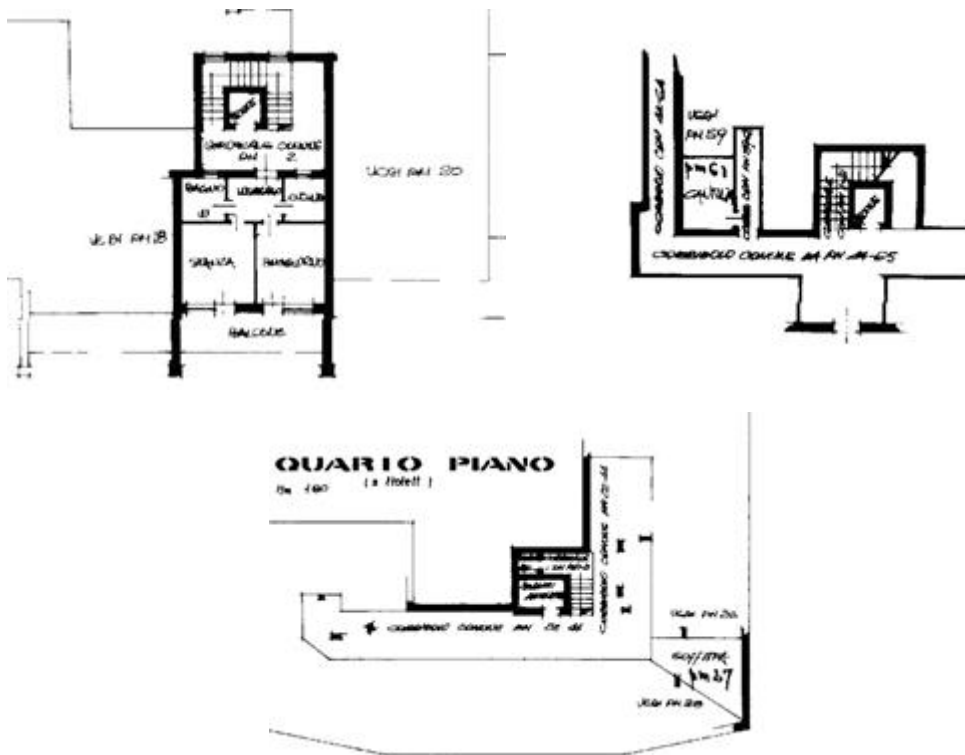
Certificazione APE N. GS-2022-09347 registrata in data 21/02/2022

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
residenziale	57,00	x	100 %	=	57,00
balcone	14,20	x	30 %	=	4,26
cantina	9,00	x	50 %	=	4,50
soffitta ad altezza ridotta	19,81	x	25 %	=	4,95
Totale:	100,01				70,71



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI

Valore minimo: 2.700,00

Valore massimo: 3.300,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 70,71 x 3.000,00 = 212.130,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 212.130,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 212.130,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Stima monoparametrica in base al valore medio di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Chiusa, ufficio tecnico di Chiusa, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Conoscenza del mercato immobiliare.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	posto auto	13,00	0,00	13.000,00	13.000,00
B	appartamento	70,71	0,00	212.130,00	212.130,00
				225.130,00 €	225.130,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 225.130,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 22.513,00**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 17,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 202.600,00**

data 26/06/2026

il tecnico incaricato
Stefano Moravi