



TRIBUNALE ORDINARIO - BOLZANO - BOZEN

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

13/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Thomas Fleischmann

CUSTODE:

Avv. Andrea Pallaver

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/05/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Michael ABLER

CF:BLRMHL75A27F132K

con studio in MERANO (BZ) Cavourstraße 107

telefono: 0

email: info@michaelabler.net

PEC: michael.abler@cert.ingbz.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BOLZANO - BOZEN - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
13/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MERANO Via Nazario Sauro 11, quartiere Sinigo, della superficie commerciale di **145,81** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Le unità immobiliari da stimare e identificare quanto segue consistono in un'appartamento al piano terra con giardino / terrazza, area cortile e posti macchina coperti. Le unità immobiliari si trovano a Sinigo / Merano, via Nazario Sauro 11 e sono identificati quanto segue:

Appartamento al piano seminterrato p.ed 1273, p.m. 1, sub 4, P.T.1811 II e p.ed. 3520, sub 1, P.T. 1813 II, C.C. Maia

Cortile al piano terra-seminterrato p.ed. 3520, sub 1, P.T.1813 II, C.C. Maia

Garage al piano terra-seminterrato p.ed. 3520, sub 2, P.T. 1813 II, C.C. Maia

Giardino-terrazza al piano terra-seminterrato p.f. 968/5, P.T. 4737 II, C.C. Maia

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,60m. Identificazione catastale:

- C.C. 694 particella edificiale 1273 foglio 13 sub. 4 P.M. 1 partita tavolare 1811 II, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 395,09 Euro, indirizzo catastale: Via N. Sauro n. 11, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE n. 3043.001.2004; 05-10-2004 in atti dal 05-10-2004; AMPLIAMENTO - RISTRUTTURAZIONE
Superficie catastale: 91mq; Valore IMI valore catastale ai fini della LP nr. 3 del 23.04.2014 (IMI): Euro 66.375,12
- C.C. 694 particella edificiale 3520 foglio 13 sub. 1 partita tavolare 1813 II, categoria C/6, indirizzo catastale: Via N. Sauro n. 11, piano: S1, derivante da VARIAZIONE n. 3043.001.2004; 05-10-2004 in atti dal 05-10-2004; AMPLIAMENTO - RISTRUTTURAZIONE
unità immobiliare unica con la p.ed. 1273, sub. 4, p.m. 1
- C.C. 694 particella edificiale 3520 foglio 13 sub. 2 partita tavolare 1813 II, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 17 mq, rendita 100,97 Euro, indirizzo catastale: Via N. Sauro n. 11, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ACCATASTAMENTO n. 3044.001.2004; 05-10- 2004 in atti dal 05-10-2004 - UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE
Superficie 21mq; Valore IMI valore catastale ai fini della LP nr. 3 del 23.04.2014 (IMI): Euro 16.962,96

- C.C. 694 particella fondiaria 968/5 foglio 13 partita tavolare 4737 II, qualità classe 2, superficie 62, deduzione prato, reddito dominicale 0,3500, reddito agrario 0,1800, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da G.N. 3447 del 18.08.2000

L'intero edificio sviluppa 3-4 piano, 3-4 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	145,81 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 300.697,08
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 255.000,00
Data di conclusione della relazione:	23/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Di seguito vengono riportati i dati del estratto tavolare. Le informazioni riportate nel presente paragrafo sono da ritenersi indicative, in quanto si tratta di una copia di quelle realmente iscritte. Si fa riferimento esclusivamente all'estratto tavolare in allegato.

COMUNE CATASTALE 694 MAIA

Apertura il 26/06/2012

DISTRETTO Merano

PARTITA TAVOLARE 1811 II

Piombi *** Nessun piombo ***

Ultimo piombo evaso G.N. 2160/2026

P.M. 1 Piombi *** Nessun piombo *** - Ultimo piombo evaso G.N. 1884/2026

----- A1 -----

Particella p.ed. 1273 | Corpo tavalore: Dati derivanti dal Catasto Fondiario al 18/05/2026 | Qualità:

Edificio | Classe: 0 |

Superficie mq. 174 | R.Dominicale: Euro - | R. Agrario: Euro -

----- A2 -----

P.M. 1: piano interrato: cucina, stanza, ripostiglio, disimpegno

Altre P.M. non richieste

26/11/1952 - G.N. 1099/2 EVIDENZA DIVISIONE MATERIALE

- G.N. 1099/1952 P.M. 1, P.M. 2, P.M. 3 ; G.N. 61/1965 P.M. 2, P.M. 4 ; G.N. 1570/1982 P.M. 3, P.M. 5 ; G.N. 2672/1985 P.M. 5 ; G.N. 1024/1988 P.M. 3 ; G.N. 1301/1989 P.M. 3 ; G.N. 4202/1989 P.M. 2 ; G.N. 4203/1989 P.M. 4 ; G.N. 1538/1994 P.M. 1 ; G.N. 2160/2026 P.M. 4

riguarda p.ed. 1273

COMUNE CATASTALE 694 MAIA

Apertura il 26/06/2012

DISTRETTO Merano

PARTITA TAVOLARE 1813 II

Piombi * Nessun piombo *****

Ultimo piombo evaso G.N. 1884/2026

P.M. 1 Piombi *** Nessun piombo *** - Ultimo piombo evaso G.N. 1884/2026

----- **A1** -----

Particella p.ed. 3520 | Corpo tavalore: Dati derivanti dal Catasto Fondiario al 18/05/2026 | Qualità:

Edificio | Classe: 0 |

Superficie mq. 160 | R.Dominicale: Euro - | R. Agrario: Euro -

----- **A2** -----

*** Nessuna iscrizione ***

COMUNE CATASTALE 694 MAIA

Apertura il 26/06/2012

DISTRETTO Merano

PARTITA TAVOLARE 4737 II

Piombi * Nessun piombo *****

Ultimo piombo evaso G.N. 1884/2026

----- **A1** -----

Particella p.f. 968/5 | Corpo tavalore: Dati derivanti dal Catasto Fondiario al 18/05/2026 | Qualità:

Pratoo | Classe: 2 |

Superficie mq. 62 | R.Dominicale: Euro 0,35 | R. Agrario: Euro 0,18

----- **A2** -----

*** Nessuna iscrizione ***

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:

Vincolo ventennale di locare o alienare ai sensi dell'art. 79 della L.P.11.8.1997, n. 13, intavolato il

26/11/2003 a Merano G.N. 5655/1, contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 26/11/2003 - G.N. 5655/1 ANNOTAZIONE

Vincolo sociale ai sensi dell'art. 62 della L.P. 17.12.1998, n. 13 nel testo vigente, intavolato il 27/09/2004 a Merano G.N. 5002/2, contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 27/09/2004 - G.N. 5002/2 ANNOTAZIONE

Vincolo ventennale di locare o alienare ai sensi dell'art. 79 della L.P.11.8.1997, n. 13, intavolato il 26/11/2003 a Merano G.N. 5655/2, contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 26/11/2003 - G.N. 5655/2 ANNOTAZIONE

Vincolo sociale ai sensi dell'art. 62 della L.P. 17.12.1998, n. 13 nel testo vigente, intavolato il 27/09/2004 a Merano G.N. 5002/4, contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 27/09/2004 - G.N. 5002/4 ANNOTAZIONE

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca , intavolata il 24/01/2023 a Merano G.N. 403/8, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 24/01/2023 - G.N. 403/8 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE.

Importo ipoteca: EUR 560.000,00.

Interessi annui al tasso fisso del 6,00% e di mora al tasso indicizzato dell'8,00% nonché una cauzione di Euro 168.000,00 per accessori, con la clausola di indicizzazione, ai sensi dell'art. 7 del contratto | Contratto d.d. 20/01/2023 | annotazione simultaneità con accessorie: P.T. 1811 II P.M.5 G.N.403/9 - 2023 | P.T. 1813 II G.N.403/10 - 2023 | P.T. 4737 II G.N.403/11 - 2023

ipoteca **giudiziale**, intavolata il 07/11/2004 a Merano G.N. 6658/3, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 07/11/2024 - G.N. 6658/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA.

Importo ipoteca: EUR 50.000,00.

GIUDIZIALE oltre agli interessi di mora dal 24.05.2024 al saldo, oltre alle spese liquidate, imposte e spese successive fino all'importo cauzionale massimo di Euro 21.000,00, ai sensi dell'atto | annotazione simultaneità con principale: P.T. 1811 II P.M.5 G.N.6658/4 - 2024

ipoteca **giudiziale**, intavolata il 12/11/2024 a Merano G.N. 6764/3, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 12/11/2024 - G.N. 6764/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA.

Importo ipoteca: EUR 55.389,03.

GIUDIZIALE oltre agli interessi di mora dal 24/05/2024 al saldo, oltre alle spese liquidate, imposte e spese successive fino all'importo cauzionale massimo di Euro 23.000,00, ai sensi dell'atto ingiuntivo | annotazione simultaneità con principale: P.T. 1811 II P.M.5 G.N.6764/2 - 2024 | 31/03/2026 - G.N. 1884/2 ANNOTAZIONE: giustificazione della prenotazione e conseguente sostituzione mediante intavolazione della stessa

ipoteca , intavolata il 03/02/2025 a Merano G.N. 652/2, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 03/02/2025 - G.N. 652/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA.

Importo ipoteca: EUR 537.116,04.

Importo complessivo | annotazione simultaneità con principale: P.T. 4737 II G.N.652/1 - 2025

ipoteca **giudiziale**, intavolata il 24/02/2025 a Merano G.N. 1174/2, a favore di *** DATO

OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 24/02/2025 - G.N. 1174/2 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA.

Importo ipoteca: importo massimo EUR 54.000,00.

GIUDIZIALE interessi, spese e accessori, ai sensi del decreto ingiuntivo | annotazione simultaneità con principale; P.T. 1811 II P.M.5 G.N.1174/1 - 2025

ipoteca , intavolata il 24/01/2023 a Merano G.N. 403/10, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 24/01/2023 - G.N. 403/10 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA.

Importo ipoteca: EUR 560.000,00.

Interessi annui al tasso fisso del 6,00% e di mora al tasso indicizzato dell'8,00% nonché una cauzione di Euro 168.000,00 per accessori, con la clausola di indicizzazione, ai sensi dell'art. 7 del contratto | Contratto d.d. 20/01/2023 | annotazione simultaneità con principale: P.T. 1811 II P.M.1 G.N.403/8 - 2023

ipoteca **giudiziale**, intavolata il 07/11/2004 a Merano G.N. 6658/1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 07/11/2024 - G.N. 6658/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA.

Importo ipoteca: EUR 50.000,00.

GIUDIZIALE oltre agli interessi di mora dal 24.05.2024 al saldo, oltre alle spese liquidate, imposte e spese successive fino all'importo cauzionale massimo di Euro 21.000,00, ai sensi dell'atto | annotazione simultaneità con principale: P.T. 1811 II P.M.5 G.N.6658/4 - 2024

ipoteca **giudiziale**, intavolata il 12/11/2024 a Merano G.N. 6764/1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 12/11/2024 - G.N. 6764/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA.

Importo ipoteca: EUR 55.389,03.

GIUDIZIALE oltre agli interessi di mora dal 24/05/2024 al saldo, oltre alle spese liquidate, imposte e spese successive fino all'importo cauzionale massimo di Euro 23.000,00, ai sensi dell'atto ingiuntivo | annotazione simultaneità con principale: P.T. 1811 II P.M.5 G.N.6764/2 - 2024 | 31/03/2026 - G.N. 1884/3 ANNOTAZIONE: giustificazione della prenotazione e conseguente sostituzione mediante intavolazione della stessa

ipoteca , intavolata il 03/02/2025 a Merano G.N. 652/4, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 03/02/2025 - G.N. 652/4 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA.

Importo ipoteca: EUR 537.116,04.

Importo complessivo | annotazione simultaneità con principale: P.T. 4737 II G.N.652/1 - 2025

ipoteca **giudiziale**, intavolata il 24/02/2025 a Merano G.N. 1174/6, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 24/02/2025 - G.N. 1174/6 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA.

Importo ipoteca: importo massimo EUR 54.000,00.

GIUDIZIALE interessi, spese e accessori, ai sensi del decreto ingiuntivo | annotazione simultaneità con principale; P.T. 1811 II P.M.5 G.N.1174/1 - 2025

ipoteca , intavolata il 24/01/2023 a Merano G.N. 403/11, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 24/01/2023 - G.N. 403/11 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA.

Importo ipoteca: EUR 560.000,00.

Interessi annui al tasso fisso del 6,00% e di mora al tasso indicizzato dell'8,00% nonché una cauzione di Euro 168.000,00 per accessori, con la clausola di indicizzazione, ai sensi dell'art. 7 del contratto |

Contratto d.d. 20/01/2023 | annotazione simultaneità con principale: P.T. 1811 II P.M.1 G.N.403/8 - 2023

ipoteca **giudiziale**, intavolata il 07/11/2004 a Merano G.N. 6658/2, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 07/11/2024 - G.N. 6658/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA.

Importo ipoteca: EUR 50.000,00.

GIUDIZIALE oltre agli interessi di mora dal 24.05.2024 al saldo, oltre alle spese liquidate, imposte e spese successive fino all'importo cauzionale massimo di Euro 21.000,00, ai sensi dell'atto | annotazione simultaneità con principale: P.T. 1811 II P.M.5 G.N.6658/4 - 2024

ipoteca **giudiziale**, intavolata il 12/11/2024 a Merano G.N. 6764/6, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 12/11/2024 - G.N. 6764/4 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA.

Importo ipoteca: EUR 55.389,03.

GIUDIZIALE oltre agli interessi di mora dal 24/05/2024 al saldo, oltre alle spese liquidate, imposte e spese successive fino all'importo cauzionale massimo di Euro 23.000,00, ai sensi dell'atto ingiuntivo | annotazione simultaneità con principale: P.T. 1811 II P.M.5 G.N.6764/2 - 2024 | 31/03/2026 - G.N. 1884/5 ANNOTAZIONE: giustificazione della prenotazione e conseguente sostituzione mediante intavolazione della stessa

ipoteca , intavolata il 03/02/2025 a Merano G.N. 652/1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 03/02/2025 - G.N. 652/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE.

Importo ipoteca: EUR 537.116,04.

Importo complessivo | annotazione simultaneità con accessorie: P.T. 1811 II P.M.1 G.N.652/2 - 2025 | P.T. 1811 II P.M.5 G.N.652/3 - 2025 | P.T. 1813 II G.N.652/4 - 2025 | P.T. 1815 II G.N.652/5 - 2025

ipoteca **giudiziale**, intavolata il 24/02/2025 a Merano G.N. 1174/8, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 24/02/2025 - G.N. 1174/8 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA.

Importo ipoteca: importo massimo EUR 54.000,00.

GIUDIZIALE interessi, spese e accessori, ai sensi del decreto ingiuntivo | annotazione simultaneità con principale; P.T. 1811 II P.M.5 G.N.1174/1 - 2025

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, intavolata il 04/03/2026 a Merano G.N. 1258/1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 04/03/2026 - G.N. 1258/1 ANNOTAZIONE. Atto di pignoramento immobiliare del 20/01/2026, notificato il 02/02/2026, il 10/02/2026 ed il 17/02/2026, a realizzo del credito della (*** DATO OSCURATO ***) nell'importo di Euro 576.502,79, oltre ad interessi e spese ai sensi dell'atto di pignoramento

pignoramento, intavolata il 04/03/2026 a Merano G.N. 1258/3, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 04/03/2026 - G.N. 1258/3 ANNOTAZIONE. Atto di pignoramento immobiliare del 20/01/2026, notificato il 02/02/2026, il 10/02/2026 ed il 17/02/2026, a realizzo del credito della (*** DATO OSCURATO ***) nell'importo di Euro 576.502,79, oltre ad interessi e spese ai sensi dell'atto di pignoramento

pignoramento, intavolata il 04/03/2026 a Merano G.N. 1258/4, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 04/03/2026 - G.N. 1258/4 ANNOTAZIONE. Atto di pignoramento immobiliare del 20/01/2026, notificato il 02/02/2026, il 10/02/2026 ed il 17/02/2026, a realizzo del credito della (*** DATO OSCURATO ***) nell'importo di Euro

576.502,79, oltre ad interessi e spese ai sensi dell'atto di pignoramento

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:	

SPESE CONDOMINIALI / KONDOMINIUMSSPESEN

Secondo le informazioni del debitore non ci sono spese condominiali. L'appartamento ha riscaldamento e corrente elettrica autonoma.

ONERI IN SOSPESO / GESCHULDETE GEBÜHREN

Il sottoscritto non ha potuto verificare, se ci sono ancora altri oneri in sospeso.

SPESE PRATICHE E AMMINISTRATIVE / VERWALTUNGSSPESEN UND VERWALTUNGSVERFAHREN

Viene precisato, che per ogni variazione all'Ufficio tecnico del Comune, al Nuovo Catasto Edilizio Urbano e all'Ufficio tavolare ci saranno spese pratiche e amministrative a carico dell'acquirente.

CONFINE DI PARTICELLA TRA LA P.ED. 3520 e LA P.F. 968/4 C.C. MAIA / PARZELLENGRENZE ZWISCHEN DER B.P. 3250 UND DER G.P. 968/4 K.G. MAIS

Il confine di particella tra la p.ed. 3520 e la p.f. 968/4 (particella non pignorata), C.C. Maia in natura e fiscalmente non è visibile. Secondo quando si riesce ad vedere dalla mappa catastale, tuttavia, il cancello di ingresso esistente, che dalla strada di accesso porta sulla p.ed. 3520 C.C. Maia si trova in parte già sulla p.f. 968/4 C.C. Maia. Per questo motivo sarà necessario adeguare il cancello di ingresso esistente alla situazione reale di confine di particella. I relativi costi vengono considerati nella presente stima.

VINCOLI (PROVINCIALI) / (LANDES-) BINDUNGEN

Dall'estratto tavolare della p.m. 1, p.ed. 1273, della p.ed. 3520 e della p.f. 968/5, C.C. Maia si evince, che sono intavolati i seguenti vincoli provinciali a carico dell'unità immobiliari da stimare.

- Vincolo ventennale di locare o alienare ai sensi dell'art. 79 della L.P.11.8.1997, n. 13 (26/11/2003 - G.N. 5655/1 ANNOTAZIONE) a carico p.ed. 1273 P.M. 1
- Vincolo sociale ai sensi dell'art. 62 della L.P. 17.12.1998, n. 13 nel testo vigente (27/09/2004 - G.N. 5002/2 ANNOTAZIONE) a carico p.ed. 1273 P.M. 1
- Vincolo ventennale di locare o alienare ai sensi dell'art. 79 della L.P.11.8.1997, n. 13 (26/11/2003 - G.N. 5655/2 ANNOTAZIONE) a carico p.ed. 3520
- Vincolo sociale ai sensi dell'art. 62 della L.P. 17.12.1998, n. 13 nel testo vigente (27/09/2004 - G.N. 5002/4 ANNOTAZIONE) a carico p.ed. 3520

N.B.

- Per quanto riguarda il "Vincolo ventennale di locare o alienare ai sensi dell'art. 79 della L.P.11.8.1997, n. 13" si consiglia in ogni caso, di informarsi presso il Comune di Merano e di verificare, se può essere cancellato oppure se la propria posizione rispetta i presupposti necessari per un eventuale cancellamento di questo vincolo e/o l'acquisto delle unità immobiliari da stimare.
- Mentre per quanto riguarda il "Vincolo sociale ai sensi dell'art. 62 della L.P. 17.12.1998, n. 13 nel testo vigente" secondo le informazioni ricevute in data 22/05/2026 dall'Ufficio Programmazione dell'edilizia agevolata della Provincia Autonoma di Bolzano potrebbe essere richiesta la cancellazione del vincolo in quanto il termine del vincolo li risulta scaduto. In ogni caso si consiglia comunque, di informarsi e di verificare, se la propria posizione rispetta i presupposti necessari per un eventuale cancellamento di questi vincoli e/o l'acquisto delle unità immobiliari da stimare.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di comunione legale 1/2 (dal 27/09/1994), intavolato il 27/09/1994 a Merano G.N. 4061/1.

Il titolo è riferito solamente a p.m. 1, p.ed. 1273, C.C. Maia.

INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/2 Contratto d.d. 02/09/1994

*** DATO OSCURATO *** per la quota di comunione legale 1/2 (dal 27/09/1994), intavolato il 27/09/1994 a Merano G.N. 4061/1.

Il titolo è riferito solamente a p.m. 1, p.ed. 1273, C.C. Maia.

INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/2 Contratto d.d. 02/09/1994

*** DATO OSCURATO *** per la quota di comunione legale 1/2 (dal 27/09/1994), intavolato il 27/09/1994 a Merano G.N. 4061/2.

Il titolo è riferito solamente a p.ed. 3520, C.C. Maia.

INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/2 Contratto d.d. 02/09/1994

*** DATO OSCURATO *** per la quota di comunione legale 1/2 (dal 27/09/1994), intavolato il 27/09/1994 a Merano G.N. 4061/2.

Il titolo è riferito solamente a p.ed. 3520, C.C. Maia.

INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/2 Contratto d.d. 02/09/1994

*** DATO OSCURATO *** per la quota di comunione legale 1/2 (dal 18/08/2000), intavolato il 18/08/2000 a Merano G.N. 3447/3.

Il titolo è riferito solamente a p.f. 968/5, C.C. Maia.

INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/2 Certificato di eredità d.d. 17/05/2000; 23/05/2003 - G.N. 2609/1 Atto di donazione d.d. 16/05/2003

*** DATO OSCURATO *** per la quota di comunione legale 1/2 (dal 18/08/2000), intavolato il 18/08/2000 a Merano G.N. 3447/3.

Il titolo è riferito solamente a p.f. 968/5, C.C. Maia.

INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/2 Certificato di eredità d.d. 17/05/2000;

23/05/2003 - G.N. 2609/1 Atto di donazione d.d. 16/05/2003

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

POTENZIALITÀ URBANISTICA / VERFÜGBARES URBANISTISCHES VOLUMEN

L'ufficio Tecnico del Comune di Merano non ha fornito nessuna documentazione, dalla quale si potrebbe evincere la cubatura urbanistica realizzata o ancora realizzabile.

ILLECITI URBANISTICI / URBANISTISCHE ÜBERTRETUNGEN

L'ufficio Tecnico del Comune di Merano non ha fornito nessuna documentazione / informazione dalla quale si potrebbe evincere, se sussistono illeciti urbanistici riguardanti le unità immobiliari da stimare.

Di seguito vengono solamente elencate le pratiche edilizie che riguardano le unità immobiliari da stimare comprese in questo lotto.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta **N. 1952/15603**, per lavori di Sistemazione della casa dei sig. (***) DATO OSCURATO, rilasciata il 10/07/1952 con il n. 15603 di protocollo.

Nulla osta non presente. Numero e anno preso dalla planimetria fornita dall'Ufficio tecnico del Comune di Merano.

Nulla Osta **N. 1965/18786**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifiche edilizie nella casa di , rilasciata il 02/08/1965 con il n. 18786 di protocollo

Concessione edilizia **N. 2004/3** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione ed ampliamento - art. 31, lett. d), L. 457/78 - Via ..., rilasciata il 05/01/2004 con il n. 3 di protocollo, agibilità del 29/11/2004 con il n. 146 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a p.m. 1, p.f. 1273, C.C. Maia

Concessione edilizia **N. 2004/4** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione ed ampliamento - art. 31, lett. d), L. 457/78 - Via ... - I. Variante, rilasciata il 05/01/2004 con il n. 4 di protocollo, agibilità del 29/11/2004 con il n. 146 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a p.m. 1, p.f. 1273, C.C. Maia.

Licenza d'uso per: abitazione al piano terra sulle particelle fondiarie/edificiali p.ed. 1273, p.m. 3520, C.C. Maia

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC vigente, in forza di delibera Decreto n. 19102 del 13.10.2020 - Armonizzazione , l'immobile ricade in zona Zona di verde agricolo. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 2 Zona di verde agricolo

Questa zona comprende le parti del territorio destinate prevalentemente ad usi agricoli.

Per questa zona valgono le disposizioni dell'articolo 107 della Legge provinciale dell'11 agosto 1997,

n. 13, nonché del relativo regolamento di esecuzione.

Valgono i seguenti indici:

1. altezza massima: 8,5 m; per edifici aziendali rurali: 10 m

Per altezza degli edifici si intende la media ponderale delle altezze dei muri perimetrali misurata a partire dal livello del terreno esistente o modificato con scavi o riporti autorizzati. Fanno eccezione solamente le rampe d'accesso ad autorimesse interrate, la cui larghezza non superi i 6 m.

Sono esclusi dal computo relativo all'altezza di volumi tecnici che sporgono dal tetto, i camini e le antenne, nonché le ringhiere che non superino l'altezza di 1,10 m.

In caso di costruzioni con tetto piano e qualora parapetti pieni o simili superino l'altezza di 1,10 m, la quota eccedente va aggiunta all'altezza dell'edificio. In caso di fabbricati con corpi di costruzione di diverse altezze, l'altezza ponderale va calcolata per ogni singolo corpo di fabbrica.

2. Distanza minima dal confine: 5 m se non si costruisce in aderenza o a confine. Per la costruzione a confine è necessario costituire un diritto di servitù.

3. distanza minima tra gli edifici: 10 m salvo edificazione in aderenza;

4. Distanza minima dal confine nell'interrato: 2 m in fregio alle zone pubbliche o soggetto ad esproprio.

Per le distanze dagli edifici sulla stessa proprietà valgono le disposizioni del Codice Civile.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA DEL GARAGE (sub. 2, p.ed. 3520, C.C. Maia) / BEWERTUNG DER URBANISTISCHEN UND BAULICHEN ÜBEREINSTIMMUNG DER GARAGE (B.E. 2, B.P. 3520, K.G. Mais)

Al piano terra

L'ufficio tecnico del Comune di Merano non ha fornito nessuna documentazione tecnica, la quale ha come oggetto la costruzione del garage al piano terra, identificato nella sub. 2, p.ed. 3520, C.C. Maia. Nel progetto del 2004, il quale prevede l'ampliamento del appartamento p.m. 1, sub. 4, p.ed. 1273 e sub. 1, p.ed. 3520, C.C. Maia, questo garage al piano terra risulta/figura come esistente, anche se gli ingressi non corrispondono alla realtà. Oltre a questo, il garage al piano terra è stato inserito nella planimetria del nuovo catasto edilizio nel 2004. Il garage al piano terra, identificato nella sub. 2, p.ed. 3520, C.C. Maia viene considerato nella presente stima.

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

- il garage su tutto il lato ovest di fatto è aperto e non chiuso
- il garage sul lato est di fatto è chiuso e non è presente un portone

Quindi la situazione del garage al piano terra risulta **non conforme e regolarizzabile salvo chiarimento preliminare con l'ufficio tecnico del Comune di Merano.**

ATTENZIONE: La fattibilità di regolarizzazione del garage al piano terra dovrà essere chiarita con l'ufficio tecnico del Comune di Merano prima della presentazione di un eventuale progetto.

Le spese tecniche per un'eventuale regolarizzazione possono essere indicate con ca. Euro 3.000.

Al piano interrato

Si fa presente, che per il piano interrato del garage, effettivamente esistente, ed il quale contiene n. 3 cantine, l'ufficio tecnico del Comune di Merano, non ha fornito nessuna documentazione dalla quale risulterebbe concessionato, cioè approvata la realizzazione di questo piano interrato. Pertanto per questo piano interrato al momento non è possibile presentare un progetto in via sanatoria e pertanto, la situazione del piano interrato non potrà essere regolata. Questo piano interrato non viene

considerato nella presente stima.

Quindi la situazione delle cantine sotto il garage al piano interrato risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

GIUDIZIO DI CONFORMITÀ CATASTALE DEL GARAGE (sub. 2, p.ed. 3520, C.C. Maia) / BEWERTUNG DER KATASTERMÄSSIGEN ÜBEREINSTIMMUNG DER GARAGE (B.E. 2, B.P. 3520, K.G. Mais)

Dopo il controllo delle planimetrie depositate al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Merano dell'anno 2004 si sono riscontrate le seguenti difformità:

Al piano terra

- il garage su tutto il lato ovest di fatto è aperto e non chiuso
- il garage sul lato est di fatto è chiuso e non è presente un portone

Quindi la situazione del garage al piano terra risulta **non conforme e regolarizzabile salvo chiarimento preliminare con l'ufficio tecnico del Comune di Merano** (vedi giudizio urbanistico ed edilizio)

Al piano interrato:

Non è presente nessuna documentazione al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Merano di questo piano.

La seguente valutazione si limita alle unità immobiliari identificati nella p.m. 1, sub. 4, p.ed. 1273 e sub 1, p.ed. 3520, tutti C.C. Maia:

8.0. CONFORMITÀ TAVOLARE:

[CRITICITÀ: ALTA]

È stata visionata la seguente documentazione tavolare, per precisione la divisione in porzioni materiali, presente agli atti all'Ufficio del Libro Fondiario di Merano:

- per la p.m. 1, p.ed. 1273: Variazione al piano di divisione n. 1538/1994

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

- La posizione della porta dalla cucina verso l'esterno non corrisponde alla realtà
- il ripostiglio secondo il piano di divisione in realtà è un bagno
- il disimpegno secondo il piano di divisione in realtà è un corridoio

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

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentare all'Ufficio Tavolare di Merano una variazione alla divisione in porzioni materiali. Le spese tecniche che andranno a carico dell'acquirente possono essere indicate con ca. 1.500 € per la variazione alla divisione in porzioni materiali oltre a spese tavolari.

Questa situazione è riferita solamente alla parte dell' appartamento p.m. 1, p.ed. 1273, C.C. Maia.

N.B. La p.ed. 3520 C.C. Maia non è divisa materialmente.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - è presente un ingresso pedonale e carrabile e non solo pedonale sulla p.ed. 3520 C.C. Maia - l'ingresso pedonale e carrabile di fatto non sono come

concessionati - non esiste un muro divisorio tra la p.ed. 3520 e la p.f. 968/4 C.C. Maia (normativa di riferimento: Legge provinciale 9/2018)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentare progetto di variante per la situazione dell'accesso. **ATTENZIONE:** La fattibilità di regolarizzazione del garage al piano terra dovrà essere chiarita con l'ufficio tecnico del Comune di Merano prima della presentazione di un eventuale progetto.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: tempi usuali per la redazione, presentazione ed autorizzazione e poi esecuzione

Questa situazione è riferita solamente a p.m. 1, sub. 4, p.ed. 1273 e sub 1 p.ed. 3520, C.C. Maia.

La regolarizzazione descritta dipende dal Comune di Merano. Si consiglia di informarsi ed assicurarsi sulla fattibilità della regolarizzazione descritta. N.B. Il garage non fa parte di questa valutazione e giudizio.



Stato di fatto (non in scala)



Stato autorizzato (non in scala)

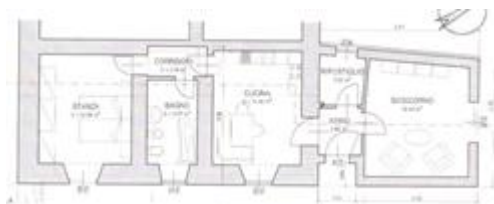
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

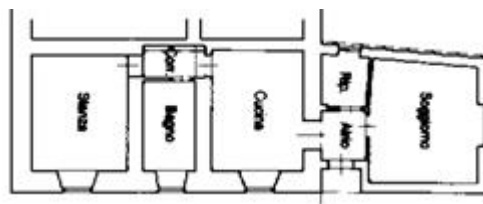
L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a p.m. 1, sub. 4, p.ed. 1273 e sub 1 p.ed. 3520, C.C. Maia.

La regolarizzazione descritta dipende dal Comune di Merano. Si consiglia di informarsi ed assicurarsi sulla fattibilità della regolarizzazione descritta. N.B. Il garage non fa parte di questa valutazione e giudizio.



Stato di fatto (non in scala)



Stato autorizzato (non in scala)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - è presente un ingresso pedonale e carrabile e non solo pedonale sulla p.ed. 3520 C.C. Maia - l'ingresso pedonale e carrabile di fatto non sono come concessionati - non esiste un muro divisorio tra la p.ed. 3520 e la p.f. 968/4 C.C. Maia (normativa di riferimento: Legge provinciale 9/2018)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentare progetto di variante per la situazione dell'accesso. **ATTENZIONE:** La fattibilità di regolarizzazione del garage al piano terra dovrà essere chiarita prima della presentazione di un eventuale progetto con l'ufficio tecnico del Comune di

Merano.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche: €3.000,00
- Lavori di demolizione: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tempi usuali per la redazione, presentazione ed autorizzazione e poi esecuzione

Questa situazione è riferita solamente a p.m. 1, sub. 4, p.ed. 1273 e sub 1 p.ed. 3520, C.C. Maia.

Presentare progetto di variante per la situazione dell'accesso. ATTENZIONE: La fattibilità di regolarizzazione del garage al piano terra dovrà essere chiarita con l'ufficio tecnico del Comune di Merano prima della presentazione di un eventuale progetto. N.B. Il garage non fa parte di questa valutazione e giudizio.



Stato di fatto (non in scala)



Stato autorizzato (non in scala)

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

BENI IN MERANO VIA NAZARIO SAURO 11, QUARTIERE SINIGO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MERANO Via Nazario Sauro 11, quartiere Sinigo, della superficie commerciale di **145,81** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Le unità immobiliari da stimare e identificare quanto segue consistono in un'appartamento al piano terra con giardino / terrazza, area cortile e posti macchina coperti. Le unità immobiliari si trovano a Sinigo / Merano, via Nazario Sauro 11 e sono identificati quanto segue:

Appartamento al piano seminterrato p.ed 1273, p.m. 1, sub 4, P.T.1811 II e p.ed. 3520, sub 1, P.T. 1813 II, C.C. Maia

Cortile al piano terra-seminterrato p.ed. 3520, sub 1, P.T.1813 II, C.C. Maia

Garage al piano terra-seminterrato p.ed. 3520, sub 2, P.T. 1813 II, C.C. Maia

Giardino-terrazza al piano terra-seminterrato p.f. 968/5, P.T. 4737 II, C.C. Maia

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di

2,60m. Identificazione catastale:

- C.C. 694 particella edificiale 1273 foglio 13 sub. 4 P.M. 1 partita tavolare 1811 II, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 395,09 Euro, indirizzo catastale: Via N. Sauro n. 11, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE n. 3043.001.2004; 05-10-2004 in atti dal 05-10-2004; AMPLIAMENTO - RISTRUTTURAZIONE
Superficie catastale: 91mq; Valore IMI valore catastale ai fini della LP nr. 3 del 23.04.2014 (IMI): Euro 66.375,12
- C.C. 694 particella edificiale 3520 foglio 13 sub. 1 partita tavolare 1813 II, categoria C/6, indirizzo catastale: Via N. Sauro n. 11, piano: S1, derivante da VARIAZIONE n. 3043.001.2004; 05-10-2004 in atti dal 05-10-2004; AMPLIAMENTO - RISTRUTTURAZIONE
unità immobiliare unica con la p.ed. 1273, sub. 4, p.m. 1
- C.C. 694 particella edificiale 3520 foglio 13 sub. 2 partita tavolare 1813 II, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 17 mq, rendita 100,97 Euro, indirizzo catastale: Via N. Sauro n. 11, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ACCATASTAMENTO n. 3044.001.2004; 05-10-2004 in atti dal 05-10-2004 - UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE
Superficie 21mq; Valore IMI valore catastale ai fini della LP nr. 3 del 23.04.2014 (IMI): Euro 16.962,96
- C.C. 694 particella fondiaria 968/5 foglio 13 partita tavolare 4737 II, qualità classe 2, superficie 62, deduzione prato, reddito dominicale 0,3500, reddito agrario 0,1800, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da G.N. 3447 del 18.08.2000

L'intero edificio sviluppa 3-4 piano, 3-4 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2004.



pianta pianoterra-seminterrato (non in scala)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



*Macro Area (non in scala)**Micro Area (non in scala)*

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La seguente descrizione si riferisce alla situazione incontrata al sopralluogo.

TIPOLOGIA ED UBICAZIONE DELL'IMMOBILE / ART UND LAGE DER LIEGENSCHAFT

Le unità immobiliari da valutare inserite in questo lotto consistono in un' appartamento al piano terra-seminterrato con cortile, terrazza e garage coperto ma aperto per due posti macchina. Sono situati nel Comune di Merano, quartiere di Sinigo, in via Nazario Sauro 11.

L'appartamento si trova su due particelle edificiali diverse (p.ed. 1273 e p.ed. 3520, C.C. Maia) ed è formato, al contrario di quanto indicato nella divisione in porzioni materiali, effettivamente da:

- cucina, corridoio, bagno e stanza (p.m. 1, sub. 4, p.ed. 1273, C.C. Maia)
- atrio, ripostiglio e soggiorno (sub. 1, p.ed. 3520, C.C. Maia)

L'appartamento è accessibile attraverso il cortile identificato nella sub 1, p.ed. 3520, C.C. Maia e in conseguenza dalla p.f. 968/4 C.C. Maia. Sulla p.ed. 3520 C.C. Maia è presente un fabbricato coperto e chiuso su tre lati, di cui su un lato corto è presente un portone in acciaio, identificato nella sub 2, p.ed. 3520, C.C. Maia e utilizzato come garage per macchine. È anche accessibile dal cortile. Questo garage ha un piano interrato, accessibile da scala esterna e contiene n. 3 cantine. Dall'Ufficio tecnico del Comune di Merano non è stata fornita alcuna documentazione, che certificasse l'approvazione di questo piano interrato. Pertanto queste cantine al piano interrato non vengono considerate nella presente stima.

Antistante l'appartamento si trova la p.f. 968/5 C.C. Maia utilizzata come terrazza per l'appartamento.

Tra il cortile p.ed. 3520 C.C. Maia e la strada pubblica di accesso è presente una recinzione con ingresso a piedi e cancello per macchine, mentre lungo la p.ed. 3520 C.C. Maia e p.f. 968/5 C.C. Maia e la particella vicina è presente un muro di sostegno.

Tra il cortile p.ed. 3520 C.C. Maia e la p.f. 968/4 C.C. Maia (non pignorata) non è presente nessuna divisione o recinzione.

STATO DEGLI IMMOBILI / ZUSTAND DER LIEGENSCHAFT

L'appartamento identificato nella p.m. 1, sub. 4, p.ed. 1273, C.C. Maia e sub. 1, p.ed. 3520, C.C. Maia al momento del sopralluogo si trova in un normale stato di manutenzione.

Il fabbricato (garage) al piano terra, identificato nella sub 2, p.ed. 3520, C.C. Maia, al momento del sopralluogo si trova in un normale stato di manutenzione.

La terrazza identificata nella p.f. 968/5, C.C. Maia al momento del sopralluogo si trova in un normale stato di manutenzione.

SUPERFICI DEGLI IMMOBILI / FLÄCHEN DER LIEGENSCHAFTEN

Le superfici degli immobili da stimare C.C. Maia sono state ricavate dalle planimetrie depositate all'Ufficio Tecnico di Merano, al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Merano e al Tavolare di Merano, verificate a campione sul posto.

INQUADRAMENTO DELLA ZONA / EINBINDUNG IN DAS URBANISTISCHE GEFÜGE

La zona in cui è inserito l'immobile oggetto di valutazione ha le seguenti caratteristiche:

- zona di verde agricolo
- zona periferica di Sinigo
- collegamento alla rete per il trasporto pubblico: fermata bus urbano a breve distanza
- infrastrutture pubbliche al Centro di Singo a breve distanza
- asilo e scuole pubbliche a breve distanza
- farmacia e negozi a breve distanza
- buon allacciamento alla viabilità sovracomunale MEBO
- scarso allacciamento alla stazione ferroviaria FS
- scarsa esposizione alla luce solare dell'appartamento

BESCHREIBUNG DES GESAMTEN GEBÄUDEKOMPLEXES / DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Il fabbricato nel quale si trovano le unità immobiliari da stimare identificato nella p.ed. 1273 e p.ed. 3520 C.C. Maia, si sviluppa su un piano semiinterrato e altri tre-quattro piani fuori terra, quindi il corpo edificiale ha due altezze diverse. L'appartamento p.m. 1, sub. 4, p.ed. 1273 e sub. 1, p.ed. 3520, C.C. Maia si trova nella parte del corpo più basso. Tutto l'edificio ha quattro ingressi diversi, di cui due danno verso nord e gli altri due verso il lato sud. Il fabbricato intero si trova isolato in mezzo alle strade pubbliche di accesso e in mezzo a campi agricoli, in effetti in zona di verde agricolo. Secondo la documentazione tecnica fornita dall'Ufficio tecnico del Comune di Merano il fabbricato è stato sistemato ca. nel 1952. Non è noto, in quale anno effettivamente è stato realizzato. Negli anni tra il 1952 ed oggi sono stati fatti diversi interventi per la ristrutturazione dei singoli appartamenti presenti nel fabbricato e ampliamenti del fabbricato stesso. Complessivamente sono presenti quattro appartamenti, distribuiti sui diversi piani.

ESPOSIZIONE / AUSRICHTUNG

Tutto il fabbricato ha le seguenti esposizioni:

- sud: cortile, strada comunale, campi agricoli
- ovest: cortile, campi agricoli
- nord: cortile, strada comunale, campi agricoli
- est: campi agricoli e versante di montagna

EPOCA DI COSTRUZIONE / ZEITRAUM DER ERRICHTUNG

L'appartamento p.m. 1, sub. 4, p.ed. 1273 e sub. 1, p.ed. 3520, C.C. Maia è stato ristrutturato nel 2004. L'anno esatto di costruzione non è noto. Il fabbricato è stato risistemato nel 1952. Il fabbricato che contiene il garage, nella planimetria di progetto del 2004 risulta esistente. Per precisione comprende solamente la parte sopra terra. Dall'Ufficio tecnico del Comune di Merano invece, non è stata fornita alcuna documentazione, che aveva come oggetto la costruzione di questo fabbricato nel al piano terra ne al piano interrato.

CARATTERISTICHE GENERALI DEL FABBRICATO / ALLGEMEINE EIGENSCHAFTEN DES GEBÄUDES

Il fabbricato nel quale si trovano le unità immobiliari da stimare è stato costruito con le seguenti caratteristiche:

- esposizione: buona
- panoramicità: buona in generale, limitata al piano terra - seminterrato
- livello di piano: piano terra - seminterrato, vista limitata

- stato di manutenzione: mediocre-normale
- luminosità: mediocre al piano terra - seminterrato
- qualità degli impianti: originali dall'epoca di costruzione, secondo le informazioni dei debitori parzialmente rifatti con gli interventi di risistemazione (non verificati sul posto)
- qualità dei servizi: buona, prossimità al centro di Merano

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI DA STIMARE / ANALYTISCHE BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFTEN

Considerato il tipo e la composizione dell'unità immobiliare da stimare, il sottoscritto ritiene opportuno di descrivere e di valutare gli elementi costruttivi dell'appartamento, gli infissi e gli impianti siccome il loro stato di manutenzione possono influire sul valore di stima.

Caratteristiche costruttive / Konstruktive Elemente

- struttura portante: c.a. e muri in laterizio
- pareti divisorie interne: laterizio
- solai: solai in laterizio, solai in c.a.

Dotazione tecnologiche dell'appartamento / Technische Ausstattung der Wohnung

- impianto di riscaldamento: centrale a gas (cittadino), radiatore nel bagno, riscaldamento a pavimento
- produzione acqua calda: idem impianto di riscaldamento con centrale termica di riscaldamento acqua calda a parete
- acqua potabile: allacciamento pubblico esistente
- allacciamento alla fognatura pubblica esistente
- allacciamento alla corrente elettrica pubblica esistente, sottotraccia

Caratteristiche di finitura / Eigenschaften der Abschlüsse

- infissi esterni: PVC
- infissi interni: legno, legno tamburato
- rivestimento interno: intonacato, piastrelle nel bagno
- pavimentazioni interne: laminato nel soggiorno e nella stanza, piastrelle in cucina, bagno, corridoio ed atrio
- pavimentazione terrazza: piastrelle
- pavimentazione cortile: lastre in porfido
- pavimentazione garage: piastrelle

Stato di manutenzione dell'appartamento / Erhaltungszustand der Wohnung

- Pavimenti: normale
- Pareti e solai: normale
- Infissi: normale
- Impianto elettrico: mediocre/normale (secondo i proprietari rifatto nel 2004, non verificato)
- Tubi d'acqua e impianti sanitari: mediocre/normale (secondo i proprietari rifatto nel 2004, non verificato)

- l Impianto di riscaldamento: mediocre/noramble (secondo i proprietari rifatto nel 2004, non verificato)

Dopo quanto sopra espresso, il sottoscritto considera le unità immobiliari identificati nella p.m. 1, sub. 4, p.ed. 1273, sub. 1, p.ed. 3520, sub 2, p.ed. 3520, C.C. e p.f. 968/4, tutti C.C. Maia, in uno normale stato di uso e di manutenzione.



Vista nord



Vista ovest

CLASSE ENERGETICA:



[n. d. KWh/m²/anno]

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento p.ed. 3520, sub 1 - ingresso:	1,19	x	125 %	=	1,49
appartamento p.ed. 3520, sub 1 - atrio:	2,80	x	125 %	=	3,50
appartamento p.ed. 3520, sub 1 - ripostiglio:	3,02	x	125 %	=	3,78
appartamento p.ed. 3520, sub 1 - soggiorno:	16,49	x	125 %	=	20,61
appartamento p.ed. 1273, p.m. 1, sub 4 - cucina:	14,06	x	160 %	=	22,50
appartamento p.ed. 1273, p.m. 1, sub 4 - corridoio:	2,10	x	160 %	=	3,36
appartamento p.ed. 1273, p.m. 1, sub 4 - bagno:	5,97	x	160 %	=	9,55
appartamento p.ed. 1273, p.m. 1, sub 4 - stanza:	14,08	x	160 %	=	22,53

garage al piano terra p.ed. 3520, sub 2 (superficie catastale):	21,00	x	100 %	=	21,00
cortile p.ed. 3520 (senza appartamento sub 1 e garage sub 2)	110,00	x	20 %	=	22,00
terrazza p.f. 968/5 (superficie catastale)	62,00	x	25 %	=	15,50
Totale:	252,71				145,81



Pianta (non in scala)

	Appartamento p.m. 1, sub. 4, p.ed. 1273, C.C. Maia
	Appartamento sub. 1, p.ed. 3520, C.C. Maia
	Garage sub. 2, p.ed. 3520, C.C. Maia
	Cortile p.ed. 3520, C.C. Maia
	Terrazza p.f. 968/5, C.C. Maia

Legenda

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

CRITERIO DI STIMA / KRITERIEN DER SCHÄTZUNG

Per quanto riguarda la valutazione viene utilizzato il metodo di stima sintetico comparativo prendendo in considerazione i valori di mercato correnti attuali, comparando i valori pubblicati sul sito dell'Agenzia del Territorio, per precisione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Quotazioni Immobiliari OMI (Provvedimento Agenzia delle Entrate 27 luglio 2007, n. 2007/120811) e comparando gli oggetti della stima con unità immobiliari simili, aventi caratteristiche analoghe agli oggetti di cui alla presente stima, tenendo conto anche in debita considerazione la particolarità degli immobili.

SUPERFICIE COMMERCIALE / VERKAUFSFLÄCHE

La superficie commerciale delle unità immobiliari da stimare è calcolata al netto delle murature e degli accessori, ragguagliate con opportuni coefficienti che sono i seguenti:

- aumento del 25% della superficie utile in fabbricato con spessore muri normale;
- aumento del 60% della superficie utile in fabbricato con spessore muri grosso;
- il 100% della superficie catastale;
- il 25% della superficie calpestabile dei balconi/terrazze scoperti;
- il 30% della superficie lorda delle cantine e delle soffitte;
- dal 5% al 20% della superficie all'aperto facente parte dell'edificio, ad esclusiva disposizione dell'unità (per esempio, giardino privato);
- il 50% della superficie del garage coperto

La superficie delle unità immobiliari da stimare sono state ricavate dalle planimetrie digitali, forniti dal Nuovo Catasto Edilizio di Merano, dopo averne verificata, a campione sul posto, la corrispondenza con lo stato reale.

DEFINIZIONE DEL VALORE NORMALE UNITARIO SECONDO AGENZIA DELLE ENTRATE (Provvedimento AE 2007/120811) / DEFINITION DES EINHEITSWERTES LAUT AGENTUR DER EINNAHMEN 2007/120811

Dati iniziali

- Anno 2025 - Semestre 2
- Fascia/zona: Periferica/ZONA PERIFERICA DI SINIGO
- Piano: terra
- Tipologia edilizia OMI corrispondente = Abitazione di tipo civile -> quotazione esistente
- Stato conservativo: normale
- Valore OMI max: 2800 €/mq
- Valore OMI min: 2400 €/mq

Calcolo

- K1 (taglio superficie) = 0,8 (oltre 45mq fino 70mq al netto della superficie)
- K2 (livello di piano) = 0,2 (piano terra)
- $K = (K1 + 3 \times K2) / 4 = 0,35$
- $VNU = Val\ OMI\ min + (Val\ OMI\ max - Val\ OMI\ min) \times K = 2.540\ €/mq$

DEFINIZIONE DEL VALORE UNITARIO IN BASE AI PREZZI DI MERCATO / DEFINITION DES EINHEITSPREISES GEMÄSS MARKTWERT

Consultando operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona, e tenuto conto della situazione immobiliare al momento della presente stima, il valore relativo dell'appartamento in stato normale, può essere assunto pari a 2500€/mq - 3000€/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 145,81 x 2.800,00 = **408.268,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Vetustà (2004-2026 = 22a): $15a \times 1\% + 2a \times 0,5\%$	-65.322,88
Vincoli provinciali	-12.248,04
Adeguamento cancello di accesso p.ed. 3520 C.C. Maia	-25.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 305.697,08

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 305.697,08

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Con la presente stima viene determinato il più probabile valore di mercato alla data della stima e da questo, poi, dedotto il valore di stima per l'asta. Avendo approfondito in modo obiettivo e ragionato tutte le considerazioni dinanzi citate e lo scopo di cui si prefigge la stima, lo scrivente esprime con coscienza e serietà le seguenti valutazioni, avendo considerato l'attuale prezzo di compravendita di mercato con le relative detrazioni per eventuale vetustà degli edifici.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Merano, ufficio del registro di Merano, ufficio tecnico di Merano, agenzie: locali del posto

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	145,81	0,00	305.697,08	305.697,08
				305.697,08 €	305.697,08 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

LE UNITÀ IMMOBILIARI IDENTIFICATI NELLA p.m. 1, sub. 4, p.ed. 1273, sub 1. e sub. 2 p.ed. 3520 e p.f. 968/5, tutti C.C. Maia NON SONO DIVISIBILI.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 300.697,08**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€. 45.104,56**

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

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

Arrotondamento del valore finale:	€. 592,52
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 255.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - BOLZANO - BOZEN - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
13/2026

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MERANO Via Nazario Sauro 11, quartiere Sinigo, della superficie commerciale di **120,98** mq per la quota di:

- 1/6 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/6 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 4/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/6 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Si precisa, che non si tratta di "usufrutto" a favore della sig.ra *** DATO OSCURATO *** (nata 1938) ma di "diritto di abitazione".

Le unità immobiliari da stimare e identificate quanto segue consistono in un'appartamento al piano primo, secondo e sottotetto. Le unità immobiliari si trovano a Sinigo / Merano, via Nazario Sauro 11 e sono identificati quanto segue:

Appartamento al piano primo, secondo e sottotetto (soffitta), p.m. 5, sub 5, p.ed 1273, P.T.1811 II, C.C. Maia

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, ha un'altezza interna di 1,50-2,60m. Identificazione catastale:

- C.C. 694 particella edificiale 1273 foglio 13 sub. 5 P.M. 5 partita tavolare 1811 II, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 643,51 Euro, indirizzo catastale: Via N. Sauro n. 11, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE n. 897.001.1993; 13-04-1993 in atti dal 21-02-1995 - CLASSAMENTO Superficie catastale: 161mq; Valore IMI valore catastale ai fini della LP nr. 3 del 23.04.2014 (IMI): Euro 108.109,68

L'intero edificio sviluppa 3-4 piano, 3-4 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1985.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	120,98 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 270.390,30
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 230.000,00
Data di conclusione della relazione:	23/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Di seguito vengono riportati i dati del estratto tavolare. Le informazioni riportate nel presente paragrafo sono da ritenersi indicative, in quanto si tratta di una copia di quelle realmente iscritte. Si fa riferimento esclusivamente all'estratto tavolare in allegato.

COMUNE CATASTALE 694 MAIA

Apertura il 26/06/2012

DISTRETTO Merano

PARTITA TAVOLARE 1811 II

Piombi *** Nessun piombo ***

Ultimo piombo evaso G.N. 2160/2026

P.M. 5 Piombi *** Nessun piombo *** - Ultimo piombo evaso G.N. 2160/2026

----- **A1** -----

Particella p.ed. 1273 | Corpo tavalore: Dati derivanti dal Catasto Fondiario al 18/05/2026 | Qualità: Edificio | Classe: 0 |

Superficie mq. 174 | R.Dominicale: Euro - | R. Agrario: Euro -

----- **A2** -----

P.M. 5: 1. piano: soggiorno, cucina, doccia-W.C., corridoio, atrio, scala, sottoscala, 2 balconi; 2. piano: 2 stanze, bagnoW.C., corridoio, giroscale, balcone; piano sottotetto: soffitta, giroscale, pianerottolo

Altre P.M. non richieste

26/11/1952 - G.N. 1099/2 EVIDENZA DIVISIONE MATERIALE

- G.N. 1099/1952 P.M. 1, P.M. 2, P.M. 3 ; G.N. 61/1965 P.M. 2, P.M. 4 ; G.N. 1570/1982 P.M. 3, P.M. 5 ; G.N. 2672/1985 P.M. 5 ; G.N. 1024/1988 P.M. 3 ; G.N. 1301/1989 P.M. 3 ; G.N. 4202/1989 P.M. 2 ; G.N. 4203/1989 P.M. 4 ; G.N. 1538/1994 P.M. 1 ; G.N. 2160/2026 P.M. 4

riguarda p.ed. 1273

14/09/1982 - G.N. 2719/8 EVIDENZA DIRITTO DI PROPRIETÀ CONGIUNTO

di p.ed. 1273 P.M. 5 per 1/1

con p.f. 968/4

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 , intavolata il 24/01/2023 a Merano G.N. 403/9, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 24/01/2023 - G.N. 403/9 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA.

Importo ipoteca: EUR 560.000,00.

Interessi annui al tasso fisso del 6,00% e di mora al tasso indicizzato dell'8,00% nonché una cauzione di Euro 168.000,00 per accessori, con la clausola di indicizzazione, ai sensi dell'art. 7 del contratto | Contratto d.d. 20/01/2023 | annotazione simultaneità con principale: P.T. 1811 II P.M.1 G.N.403/8 - 2023 | 24/01/2023 - G.N. 403/13 INTAVOLAZIONE POSTERGAZIONE DI GRADO del diritto di abitazione sub G.N. 3447/2000-2 rispetto al diritto d'ipoteca sub G.N. 304/2023-9; Contratto d.d. 20/01/2023

ipoteca **giudiziale**, intavolata il 07/11/2004 a Merano G.N. 6658/3, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 07/11/2024 - G.N. 6658/4 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE.

Importo ipoteca: EUR 50.000,00.

Quote gravate: 1/2 *** DATO OSCURATO*** (G.N. 2719/4 - 1982) 1/6 *** DATO OSCURATO*** (G.N. 3447/1 - 2000) 1/6 *** DATO OSCURATO*** (G.N. 3447/1 - 2000) GIUDIZIALE oltre agli interessi di mora dal 24.05.2024 al saldo, oltre alle spese liquidate, imposte e spese successive fino all'importo cauzionale massimo di Euro 21.000,00, ai sensi dell'atto | annotazione simultaneità con accessorie: P.T. 1811 II P.M.1 G.N.6658/3 - 2024 | P.T. 1813 II G.N.6658/1 - 2024 | P.T. 1815 II G.N.6658/5 - 2024 | P.T. 4737 II G.N.6658/2 - 2024 |

ipoteca **giudiziale**, intavolata il 12/11/2024 a Merano G.N. 6764/2, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 12/11/2024 - G.N. 6764/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE.

Importo ipoteca: EUR 55.389,03.

Quote gravate: 1/6 *** DATO OSCURATO *** (G.N. 3447/1 - 2000) GIUDIZIALE oltre agli interessi di mora dal 24/05/2024 al saldo, oltre alle spese liquidate, imposte e spese successive fino all'importo cauzionale massimo di Euro 23.000,00, ai sensi dell'atto ingiuntivo | annotazione simultaneità con accessorie: P.T. 1811 II P.M.1 G.N.6764/3 - 2024 | P.T. 1813 II G.N.6764/1 - 2024 | P.T. 1815 II G.N.6764/4 - 2024 | P.T. 4737 II G.N.6764/6 - 2024 | 31/03/2026 - G.N. 1884/1

ANNOTAZIONE giustificazione della prenotazione e conseguente sostituzione mediante intavolazione della stessa

ipoteca , intavolata il 03/02/2025 a Merano G.N. 652/3, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 03/02/2025 - G.N. 652/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA.

Importo ipoteca: EUR 537.116,04.

Quote gravate: 1/6 *** DATO OSCURATO *** (3347/1 - 2000) importo complessivo | annotazione simultaneità con principale: P.T. 4737 II G.N.652/1 - 2025

ipoteca **giudiziale**, intavolata il 24/02/2025 a Merano G.N. 1174/1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 24/02/2025 - G.N. 1174/1 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA.

Importo ipoteca: importo massimo EUR 54.000,00.

Quote gravate: 1/6 *** DATO OSCURATO *** (G.N. 3447/1 - 2000) GIUDIZIALE interessi, spese e accessori, ai sensi del decreto ingiuntivo | annotazione simultaneità con accessorie; P.T. 1811 II P.M.5 G.N.1174/1 - 2025 | P.T. 1813 II G.N.1174/6 - 2025 | P.T. 1815 II G.N.1174/7 - 2025 | P.T. 4737 II G.N.1174/8 - 2025 |

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, intavolata il 04/03/2026 a Merano G.N. 1258/2, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 04/03/2026 - G.N. 1258/2 ANNOTAZIONE. Atto di pignoramento immobiliare del 20/01/2026, notificato il 02/02/2026, il 10/02/2026 ed il 17/02/2026, a realizzo del credito della (*** DATO OSCURATO ***) nell'importo di Euro 576.502,79, oltre ad interessi e spese ai sensi dell'atto di pignoramento

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

DIRITTO DI ABITAZIONE, intavolato il 18/08/2000 a Merano G.N. 3447/2, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 18/08/2000 - G.N. 3447/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI ABITAZIONE.

Quote gravate: 1/6 (*** DATO OSCURATO ***) (G.N. 3447/1 - 2000) 1/6 (*** DATO OSCURATO ***) (G.N. 3447/1 - 2000) Certificato di eredità d.d. 17/05/2000 24/01/2023 - G.N. 403/13 INTAVOLAZIONE POSTERGAZIONE DI GRADO del diritto di abitazione sub G.N. 3447/2000-2 rispetto al diritto d'ipoteca sub G.N. 304/2023-9; Contratto d.d. 20/01/2023

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:

SPESE CONDOMINIALI / KONDOMINIUMSSPESEN

Secondo le informazioni del debitore non ci sono spese condominiali. L'appartamento ha riscaldamento e corrente elettrica autonoma.

ONERI IN SOSPESO / GESCHULDETE GEBÜHREN

Il sottoscritto non ha potuto verificare, se ci sono ancora altri oneri in sospeso.

SPESE PRATICHE E AMMINISTRATIVE / VERWALTUNGSSPESEN UND VERWALTUNGSVERFAHREN

Viene precisato, che per ogni variazione all'Ufficio tecnico del Comune, al Nuovo Catasto Edilizio Urbano e all'Ufficio tavolare ci saranno spese pratiche e amministrative a carico dell'acquirente.

VINCOLI (PROVINCIALI) / (LANDES-) BINDUNGEN

Dall'estratto tavolare della p.m. 5, p.ed. 1273 non risultano intavolati vincoli provinciali.

STIMA DEL DIRITTO DI ABITAZIONE / SCHÄTZUNG DES WOHNRECHTES

Dall'estratto tavolare della p.m. 5, p.ed. 1273 risulta intavolato un diritto di abitazione.

18/08/2000 - G.N. 3447/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI ABITAZIONE

quote gravate

1/6 *** DATO OSCURATO *** (G.N. 3447/1 - 2000)

1/6 *** DATO OSCURATO *** (G.N. 3447/1 - 2000)

a carico p.ed. 1273 P.M. 5

a favore *** DATO OSCURATO *** nato/nata il *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** 1938 a Merano

Certificato di eredità d.d. 17/05/2000

24/01/2023 - G.N. 403/13 INTAVOLAZIONE POSTERGAZIONE DI GRADO del diritto di abitazione sub G.N. 3447/2000-2 rispetto al diritto d'ipoteca sub G.N. 304/2023-9

Contratto d.d. 20/01/2023

Visto il G.N. 403/2023 dell'estratto tavolare della p.m. 5, p.ed. 1273, C.C. Maia e di seguito della postegrazione di grado del diritto di abitazione rispetto al diritto d'ipoteca, il diritto di abitazione non è opponibile al procedimento e, quindi, non viene considerato nella presente stima.

OSSERVAZIONI SULLA P.F. 968/4 C.C. MAIA / BEMERKUNGEN ZUR G.P. 968/4 K.G. MAIS

La p.f. 968/4 C.C. Maia non è stata pignorata e quindi non può essere oggetto della presente stima. Secondo il custode giudiziario del presente procedimento si precisa, che secondo l'estratto tavolare la proprietà della p.f. 968/4 C.C. Maia è iscritta a favore del proprietario pro-tempore p.ed. 1273 P.M. 5 - quota 1/1, intavolato all'Ufficio tavolare di Merano con G.N. 2719 dd. 14/09/1982. Quindi la proprietà della p.f. 968/4 C.C. Maia al momento dell'acquisto sarà trasferita al nuovo proprietario della p.m. 5, p.ed. 1273, C.C. Maia.

OSSERVAZIONI SUL PIANO SOTTOTETTO DELLA P.M. 5, P.ED. 1273 C.C. MAIA / BEMERKUNGEN ZUM DACHGESCHOSS DES M.A. 5, B.P. 1273 K.G. MAIS

L'ufficio tecnico del Comune di Merano non ha fornito nessuna documentazione che ha come oggetto una ristrutturazione o un ampliamento del piano sottotetto della p.m. 5, p.ed. 1273 C.C. Maia. Nella sezione e sui prospetti del progetto del 1985 fornito e anche sui prospetti del progetto del 2004 fornito (vedi stima lotto 1) il piano sottotetto è indicato nella parte esistente. Pertanto il sottoscritto considera questo piano esistente, considerando però l'intero piano sottotetto della p.m. 5, p.ed. 1273 C.C. Maia

come soffitta, come tra l'altro anche nella divisione in porzioni materiali n. 2672/1985.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/6 (dal 14/09/1982), intavolato il 14/09/1982 a Merano G.N. 2719/4.

Il titolo è riferito solamente a p.m. 5, p.ed. 1273 C.C. Maia.

14/09/1982 - G.N. 2719/4 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/2 Contratto d.d. 13/05/1982; 18/08/2000 - G.N. 3447/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/6 Certificato di eredità d.d. 17/05/2000

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6 (dal 18/08/2000), intavolato il 18/08/2000 a Merano G.N. 3447/1.

Il titolo è riferito solamente a p.f. 968/5, C.C. Maia.

INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/6 Certificato di eredità d.d. 17/05/2000

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6 (dal 18/08/2000), intavolato il 18/08/2000 a Merano G.N. 3447/1.

Il titolo è riferito solamente a p.m. 5, p.ed. 1273 C.C. Maia.

INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/6 Certificato di eredità d.d. 17/05/2000

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

POTENZIALITÀ URBANISTICA / VERFÜGBARES URBANISTISCHES VOLUMEN

L'ufficio Tecnico del Comune di Merano non ha fornito nessuna documentazione, dalla quale si potrebbe evincere la cubatura urbanistica realizzata o ancora realizzabile.

ILLECITI URBANISTICI / URBANISTISCHE ÜBERTRETUNGEN

L'ufficio Tecnico del Comune di Merano non ha fornito nessuna documentazione / informazione dalla quale si potrebbe evincere, se sussistono illeciti urbanistici riguardanti le unità immobiliari da stimare.

Di seguito vengono solamente elencate le pratiche edilizie che riguardano le unità immobiliari da stimare comprese in questo lotto.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta N. **1952/15603**, per lavori di Sistemazione della casa dei sig. (*** DATO OSCURATO),

rilasciata il 10/07/1952 con il n. 15603 di protocollo.

Nulla osta non presente. Numero e anno preso dalla planimetria fornita dall'Ufficio tecnico del Comune di Merano.

Nulla Osta **N. 1965/18786**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifiche edilizie nella casa di , rilasciata il 02/08/1965 con il n. 18786 di protocollo

Concessione edilizia **N. 1985/162**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione dell'appartamento, p.m. 5, p.ed. 1273, al primo piano, agibilità del 25/06/1985 con il n. 20178 di protocollo.

N.B. il permesso d'uso al piano sottotetto prevede soffitta.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC vigente, in forza di delibera Decreto n. 19102 del 13.10.2020 - Armonizzazione , l'immobile ricade in zona Zona di verde agricolo. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 2 Zona di verde agricolo

Questa zona comprende le parti del territorio destinate prevalentemente ad usi agricoli.

Per questa zona valgono le disposizioni dell'articolo 107 della Legge provinciale dell'11 agosto 1997, n. 13, nonché del relativo regolamento di esecuzione.

Valgono i seguenti indici:

1. altezza massima: 8,5 m; per edifici aziendali rurali: 10 m

Per altezza degli edifici si intende la media ponderale delle altezze dei muri perimetrali misurata a partire dal livello del terreno esistente o modificato con scavi o riporti autorizzati. Fanno eccezione solamente le rampe d'accesso ad autorimesse interrate, la cui larghezza non superi i 6 m.

Sono esclusi dal computo relativo all'altezza di volumi tecnici che sporgono dal tetto, i camini e le antenne, nonché le ringhiere che non superino l'altezza di 1,10 m.

In caso di costruzioni con tetto piano e qualora parapetti pieni o simili superino l'altezza di 1,10 m, la quota eccedente va aggiunta all'altezza dell'edificio. In caso di fabbricati con corpi di costruzione di diverse altezze, l'altezza ponderale va calcolata per ogni singolo corpo di fabbrica.

2. Distanza minima dal confine: 5 m se non si costruisce in aderenza o a confine. Per la costruzione a confine è necessario costituire un diritto di servitù.

3. distanza minima tra gli edifici: 10 m salvo edificazione in aderenza;

4. Distanza minima dal confine nell'interrato: 2 m in fregio alle zone pubbliche o soggetto ad esproprio.

Per le distanze dagli edifici sulla stessa proprietà valgono le disposizioni del Codice Civile.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.0 CONFORMITÀ TAVOLARE

[CRITICITÀ: MEDIA]

È stata visionata la seguente documentazione tavolare, per precisione la divisione in porzioni materiali, presente agli atti all'Ufficio del Libro Fondiario di Merano:

- per la p.m. 5, p.ed. 1273: Variazione al piano di divisione n. 2672/1985

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Al piano secondo: muro divisorio tra stanza e bagno/WC
- al piano sottoetto: non corrisponde alla realtà in quanto non fa vedere la divisione interna. Visto

che per questo piano l'ufficio tecnico del Comune di Merano non ha fornito nessuna documentazione, si presume che tutto il piano deve essere considerato soffitta e quindi la divisione in porzioni materiali rispecchia la situazione approvata.

La situazione risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente all'appartamento p.m. 5, p.ed. 1273, C.C. Maia.

Si fa presente che l'ufficio tecnico del Comune di Merano non ha fornito nessuna documentazione tecnica, la quale ha come oggetto la costruzione/sistemazione del piano sottotetto. Pertanto questo piano nella presente stima viene considerato interamente soffitta..

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: piano secondo: muro divisorio tra stanza e doccia/WC; piano sottotetto: non è stata fornita documentazione riguardante questo piano (normativa di riferimento: Legge provinciale 9/2018)

L'immobile risulta .

Questa situazione è riferita solamente a p.m. 5, sub. 5, p.ed. 1273.

Non può essere rilasciato nessun giudizio di conformità riguardante il piano sottotetto. Il piano sottotetto nella presente stima viene considerato interamente soffitta.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: piano secondo: muro divisorio tra stanza e doccia/WC; piano sottotetto: la divisione interna corrisponde alla realtà ma non è stata fornita documentazione dall'ufficio tecnico del Comune di Merano riguardante la ristrutturazione di questo piano. (normativa di riferimento: Legge provinciale 9/2018)

L'immobile risulta .

Questa situazione è riferita solamente a p.m. 5, sub. 5, p.ed. 1273.

Non può essere rilasciato nessun giudizio di conformità riguardante il piano sottotetto. Il piano sottotetto nella presente stima viene considerato interamente soffitta.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: piano secondo: muro divisorio tra stanza e doccia/WC; piano sottotetto: non è stata fornita documentazione riguardante questo piano (normativa di riferimento: Legge provinciale 9/2018)

L'immobile risulta .

Questa situazione è riferita solamente a p.m. 5, sub. 5, p.ed. 1273.

Non può essere rilasciato nessun giudizio di conformità riguardante il piano sottotetto. Il piano sottotetto nella presente stima viene considerato interamente soffitta.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MERANO VIA NAZARIO SAURO 11, QUARTIERE SINIGO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MERANO Via Nazario Sauro 11, quartiere Sinigo, della superficie commerciale di **120,98** mq per la quota di:

- 1/6 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/6 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 4/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/6 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Si precisa, che non si tratta di "usufrutto" a favore della sig.ra *** DATO OSCURATO *** (nata 1938) ma di "diritto di abitazione".

Le unità immobiliari da stimare e identificare quanto segue consistono in un'appartamento al piano primo, secondo e sottotetto. Le unità immobiliari si trovano a Sinigo / Merano, via Nazario Sauro 11 e sono identificati quanto segue:

Appartamento al piano primo, secondo e sottotetto (soffitta), p.m. 5, sub 5, p.ed 1273, P.T.1811 II, C.C. Maia

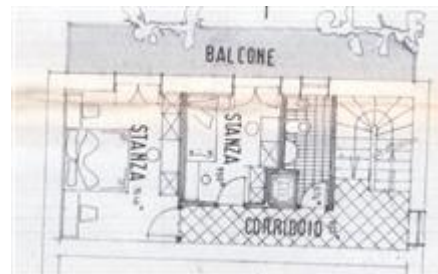
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, ha un'altezza interna di 1,50-2,60m. Identificazione catastale:

- C.C. 694 particella edificiale 1273 foglio 13 sub. 5 P.M. 5 partita tavolare 1811 II, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 643,51 Euro, indirizzo catastale: Via N. Sauro n. 11, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE n. 897.001.1993; 13-04-1993 in atti dal 21-02-1995 - CLASSAMENTO Superficie catastale: 161mq; Valore IMI valore catastale ai fini della LP nr. 3 del 23.04.2014 (IMI): Euro 108.109,68

L'intero edificio sviluppa 3-4 piano, 3-4 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1985.



Pianta piano primo (non in scala)



Pianta piano secondo (non in scala)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area

agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Macro Area (non in scala)



Micro Area (non in scala)

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La seguente descrizione si riferisce alla situazione incontrata al sopralluogo.

TIPOLOGIA ED UBICAZIONE DELL'IMMOBILE / ART UND LAGE DER LIEGENSCHAFT

L'unità immobiliare da valutare inserita in questo lotto consiste in un appartamento al piano primo, secondo e sottotetto (soffitta) della p.ed. 1273 C.C. Maia. È situato nel Comune di Merano, quartiere di Sinigo, in via Nazario Sauro 11.

L'appartamento identificato nella p.m. 5, p.ed. 1273 C.C. Maia è formato effettivamente da:

- al piano primo: atrio, WC, corridoio, cucina, soggiorno, due balconi, scala interna che porta al piano secondo
- al piano secondo: scala che porta al piano primo e sottotetto, corridoio, due stanze, balcone
- al piano sottotetto: scala che porta al piano secondo, corridoio, ripostiglio, due stanze

L'appartamento è accessibile esclusivamente attraverso una scala esterna in acciaio zincato.

N.B. Questa scala effettivamente si trova sulla p.f. 968/4 C.C. Maia, particella non pignorata e non oggetto della presente stima. Secondo il custode giudiziario del presente procedimento si precisa, che secondo l'estratto tavolare la proprietà della p.f. 968/4 C.C. Maia è iscritta a favore del proprietario pro-tempore p.ed. 1273 P.M. 5 - quota 1/1, intavolato all'Ufficio tavolare di Merano con G.N. 2719 dd. 14/09/1982. Quindi la proprietà della p.f. 968/4 C.C. Maia al momento dell'acquisto sarà trasferita al nuovo proprietario della p.m. 5, p.ed. 1273, C.C. Maia.

Questa p.f. 968/4 C.C. Maia forma cortile sul lato nord del fabbricato, accessibile attraverso un cancello per pedoni e un cancello per macchine. Il cortile ha due livelli diversi di pavimentazione. La casetta in legno esistente non viene considerata nella presente stima.

Tra il cortile adiacente p.ed. 3520 C.C. Maia e la p.f. 968/4 C.C. Maia (non pignorata) non è presente nessuna divisione o recinzione.

STATO DEGLI IMMOBILI / ZUSTAND DER LIEGENSCHAFT

L'appartamento identificato nella p.m. 5, sub. 5, p.ed. 1273, C.C. Maia al momento del sopralluogo si trova in un normale stato di manutenzione. Nel bagno al piano secondo ci sono segni di muffa sopra la finestra. Secondo le informazioni della debitrice, date durante il sopralluogo, questo problema esiste ca. da uno - due anni.

SUPERFICI DEGLI IMMOBILI / FLÄCHEN DER LIEGENSCHAFTEN

Le superfici degli immobili da stimare in C.C. Maia sono state ricavate dalle planimetrie depositate all'Ufficio Tecnico di Merano, al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Merano e al Tavolare di Merano, verificate a campione sul posto.

INQUADRAMENTO DELLA ZONA / EINBINDUNG IN DAS URBANISTISCHE GEFÜGE

La zona in cui è inserito l'immobile oggetto di valutazione ha le seguenti caratteristiche:

- zona di verde agricolo
- zona periferica di Sinigo
- collegamento alla rete per il trasporto pubblico: fermata bus urbano a breve distanza
- infrastrutture pubbliche al Centro di Singo a breve distanza
- asilo e scuole pubbliche a breve distanza
- farmacia e negozi a breve distanza
- buon allacciamento alla viabilità sovracomunale MEBO
- scarso allacciamento alla stazione ferroviaria FS
- scarsa esposizione alla luce solare dell'appartamento

DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE / BESCHREIBUNG DES GESAMTEN GEBÄUDEKOMPLEXES

Il fabbricato nel quale si trovano le unità immobiliari da stimare identificato nella p.ed. 1273 C.C. Maia, si sviluppa su un piano semiinterrato e altri tre-quattro piani fuori terra, quindi il corpo edificiale ha due altezze diverse. L'appartamento p.m. 5, sub. 5, p.ed. 1273 C.C. Maia si trova nella parte del corpo più alto. Tutto l'edificio ha quattro ingressi diversi, di cui due danno verso nord e gli altri due verso il lato sud. Il fabbricato intero si trova isolato in mezzo alle strade pubbliche di accesso e in mezzo a campi agricoli, in effetti in zona di verde agricolo. Secondo la documentazione tecnica fornita dall'Ufficio tecnico del Comune di Merano il fabbricato è sistemato ca. nel 1952. Non è noto, in quale anno effettivamente è stato realizzato. Negli anni tra il 1952 ed oggi sono stati fatti diversi interventi per la ristrutturazione dei singoli appartamenti presenti nel fabbricato e ampliamenti del fabbricato stesso. Complessivamente sono presenti quattro appartamenti, distribuiti sui diversi piani.

ESPOSIZIONE / AUSRICHTUNG

Tutto il fabbricato ha le seguenti esposizioni:

- sud: cortile, strada comunale, campi agricoli
- ovest: cortile, campi agricoli
- nord: cortile, strada comunale, campi agricoli
- est: campi agricoli e versante di montagna

EPOCA DI COSTRUZIONE / ZEITRAUM DER ERRICHTUNG

L'appartamento p.m. 5, sub. 5, p.ed. 1273 e C.C. Maia è stato ristrutturato nel 1985. Questo progetto del 1985 aveva come oggetto la costruzione della scala esterna e la ristrutturazione del piano primo e piano secondo. Non era compreso il piano sottotetto. L'anno esatto di costruzione dell'intero fabbricato non è noto. Il fabbricato è stato risistemato nel 1952. Dall' Ufficio tecnico del Comune di Merano non è stata fornita alcuna documentazione, che aveva come oggetto la costruzione di questo fabbricato ne il piano sottotetto.

CARATTERISTICHE	GENERALI	DEL	FABBRICATO	/
------------------------	-----------------	------------	-------------------	----------

ALLGEMEINE EIGENSCHAFTEN DES GEBÄUDES

Il fabbricato nel quale si trovano le unità immobiliari da stimare è stato costruito con le seguenti caratteristiche:

- esposizione: buona
- panoramicità: buona ai piani superiori
- livello di piano: piani superiori
- stato di manutenzione: mediocre-normale
- luminosità: buona ai piani superiori
- qualità degli impianti: originali dall'epoca di costruzione, secondo le informazioni dei debitori parzialmente rifatti con gli interventi di risistemazione (non verificati sul posto)
- qualità dei servizi: buona, prossimità al centro di Merano

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI DA STIMARE / ANALYTISCHE BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFTEN

Considerato il tipo e la composizione dell'unità immobiliare da stimare, il sottoscritto ritiene opportuno di descrivere e di valutare gli elementi costruttivi dell'appartamento, gli infissi e gli impianti siccome il loro stato di manutenzione possono influire sul valore di stima.

Caratteristiche costruttive / Konstruktive Elemente

- struttura portante: c.a. e muri in laterizio
- pareti divisorie interne: laterizio
- solai: solai in laterizio, solai in c.a.

Dotazione tecnologiche dell'appartamento / Technische Ausstattung der Wohnung

- impianto di riscaldamento: centrale a gas (cittadino), radiatori nelle stanze
- produzione acqua calda: idem impianto di riscaldamento con centrale termica di riscaldamento acqua calda a parete
- acqua potabile: allacciamento pubblico esistente
- allacciamento alla fognatura pubblica esistente
- allacciamento alla corrente elettrica pubblica esistente, sottotraccia

Caratteristiche di finitura / Eigenschaften der Abschlüsse

- infissi esterni: PVC
- infissi interni: legno, legno tamburato
- rivestimento interno: intonacato, piastrelle nei bagni e WC
- pavimentazioni interne piano primo: legno nel soggiorno, marmo/pietra naturale in cucina corridoio, scala ed atrio, piastrelle nel bagno/WC
- pavimentazioni interne piano secondo: laminato nelle stanze, marmo/pietra naturale nel corridoio, scala ed atrio, piastrelle nella doccia/WC
- pavimentazioni interne piano sottotetto: marmo/pietra naturale nella soffitta e corridoio, ripostiglio non era aperto al momento del sopralluogo
- pavimentazione balconi: piastrelle
- pavimentazione cortile: lastre in porfido, asfalto

Stato di manutenzione dell'appartamento / Erhaltungszustand der Wohnung

- Pavimenti: normale
- Pareti e solai: normale
- Infissi: normale
- Impianto elettrico: mediocre/noramble (secondo i proprietari rifatto nel 1985, non verificato)
- Tubi d'acqua e impianti sanitari: mediocre/noramble (secondo i proprietari rifatto nel 1985, non verificato)
- l Impianto di riscaldamento: mediocre/noramble (secondo i proprietari rifatto nel 1985, non verificato)

Dopo quanto sopra espresso, il sottoscritto considera le unità immobiliari identificati nella p.m. 5, sub. 5, p.ed. 1273, tutti C.C. Maia, in uno normale stato di manutenzione.



Vista nord



Vista ovest

CLASSE ENERGETICA:



[n. d. KWh/m²/anno]

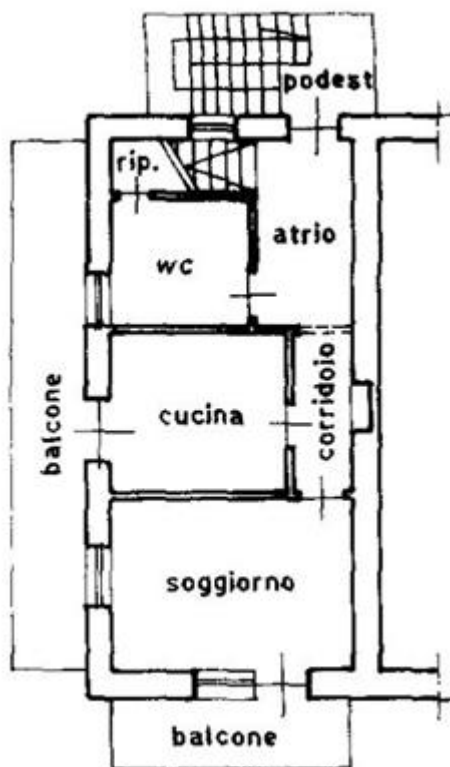
CONSISTENZA:

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

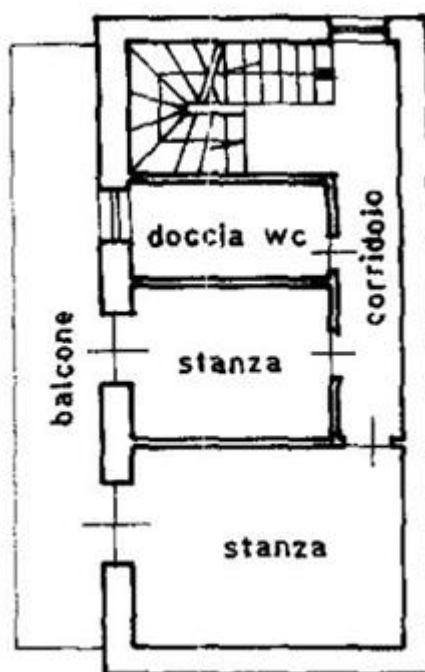
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano primo: atrio	2,53	x	125 %	=	3,16
Piano primo: WC	6,21	x	125 %	=	7,76
Piano primo: cucina	10,41	x	125 %	=	13,01
Piano primo: corridoio	4,56	x	125 %	=	5,70
Piano primo: soggiorno	15,61	x	125 %	=	19,51
Piano primo: balcone lato ovest	15,00	x	25 %	=	3,75
Piano primo: balcone lato sud	6,40	x	25 %	=	1,60
Piano secondo: corridoio	9,55	x	125 %	=	11,94

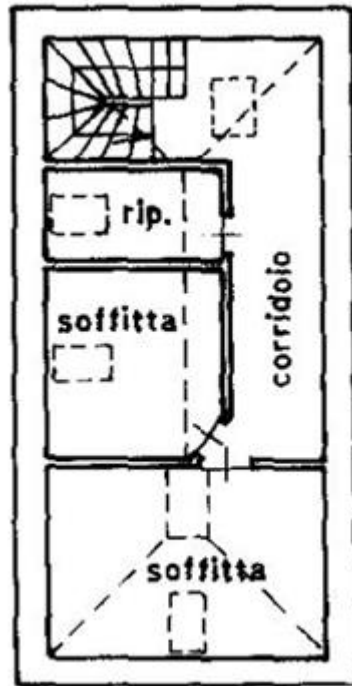
Piano secondo: WC	5,76	x	125 %	=	7,20
Piano secondo: stanza	9,50	x	125 %	=	11,88
Piano secondo: stanza	15,46	x	125 %	=	19,33
Piano secondo: balcone lato ovest	15,00	x	25 %	=	3,75
Piano sottoetto: soffitta	41,30	x	30 %	=	12,39
Totale:	157,29				120,98



Pianta piano primo (non in scala)



Pianta piano secondo (non in scala)



Pianta piano sottotetto (non in scala)

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

CRITERIO DI STIMA / KRITERIEN DER SCHÄTZUNG

Per quanto riguarda la valutazione viene utilizzato il metodo di stima sintetico comparativo prendendo in considerazione i valori di mercato correnti attuali, comparando i valori pubblicati sul sito dell'Agenzia del Territorio, per precisione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Quotazioni Immobiliari OMI (Provvedimento Agenzia delle Entrate 27 luglio 2007, n. 2007/120811) e comparando gli oggetti della stima con unità immobiliari simili, aventi caratteristiche analoghe agli oggetti di cui alla presente stima, tenendo conto anche in debita considerazione la particolarità degli immobili.

SUPERFICIE COMMERCIALE / VERKAUFSFLÄCHE

La superficie commerciale delle unità immobiliari da stimare è calcolata al netto delle murature e degli accessori, ragguagliate con opportuni coefficienti che sono i seguenti:

- aumento del 25% della superficie utile in fabbricato con spessore muri normale;
- aumento del 60% della superficie utile in fabbricato con spessore muri grosso;
- il 100% della superficie catastale;
- il 25% della superficie calpestabile dei balconi/terrazze scoperti;

- il 30% della superficie lorda delle cantine e delle soffitte;
- dal 5% al 20% della superficie all'aperto facente parte dell'edificio, ad esclusiva disposizione dell'unità (per esempio, giardino privato);
- il 50% della superficie del garage coperto

La superficie delle unità immobiliari da stimare sono state ricavate dalle planimetrie digitali, forniti dal Nuovo Catasto Edilizio di Merano, dopo averne verificata, a campione sul posto, la corrispondenza con lo stato reale.

DEFINIZIONE DEL VALORE NORMALE UNITARIO SECONDO AGENZIA DELLE ENTRATE (Provvedimento AE 2007/120811) / DEFINITION DES EINHEITSWERTES LAUT AGENTUR DER EINNAHMEN 2007/120811

Dati iniziali

- Anno 2025 - Semestre 2
- Fascia/zona: Periferica/ZONA PERIFERICA DI SINIGO
- Piano: terra
- Tipologia edilizia OMI corrispondente = Abitazione di tipo civile -> quotazione esistente
- Stato conservativo: normale
- Valore OMI max: 2800 €/mq
- Valore OMI min: 2400 €/mq

Calcolo

- $K1$ (taglio superficie) = 0,5 (oltre 70mq fino 120mq al netto della superficie)
- $K2$ (livello di piano) = 0,8
- $K = (K1 + 3 \times K2) / 4 = 0,725$
- $VNU = Val\ OMI\ min + (Val\ OMI\ max - Val\ OMI\ min) \times K = 2.690\ €/mq$

DEFINIZIONE DEL VALORE UNITARIO IN BASE AI PREZZI DI MERCATO / DEFINITION DES EINHEITSPREISES GEMÄSS MARKTWERT

Consultando operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona, e tenuto conto della situazione immobiliare al momento della presente stima, il valore relativo dell'appartamento in stato normale, può essere assunto pari a 2500€/mq - 3000€/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 120,98 x 3.000,00 = **362.940,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Vetustà (1985-2026 = 41a): 15a x 1% + 21a x 0,5%	-92.549,70

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 270.390,30

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 270.390,30

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Con la presente stima viene determinato il più probabile valore di mercato alla data della stima e da questo, poi, dedotto il valore di stima per l'asta. Avendo approfondito in modo obiettivo e ragionato tutte le considerazioni dinanzi citate e lo scopo di cui si prefigge la stima, lo scrivente esprime con coscienza e serietà le seguenti valutazioni, avendo considerato l'attuale prezzo di compravendita di mercato con le relative detrazioni per eventuale vetustà degli edifici.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Merano, ufficio del registro di Merano, ufficio tecnico di Merano, agenzie: locali del posto

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	120,98	0,00	270.390,30	270.390,30
				270.390,30 €	270.390,30 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'UNITÀ IMMOBILIARE IDENTIFICATA NELLA p.m. 5, sub. 5, p.ed. 1273, C.C. Maia NON È COMODAMENTE DIVISIBILE.

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:	€. 270.390,30

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% 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:	€. 40.558,55
--	---------------------

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. -168,24
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 230.000,00

data 23/05/2026

il tecnico incaricato
Michael ABLER