



# TRIBUNALE ORDINARIO - BOLZANO - BOZEN

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 16/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

DOTT. THOMAS FLEISCHMANN

CUSTODE:

AVV. THOMAS TIEFENBRUNNER

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/06/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**dott. ing. Luca Morelli**

CF:MRLLCU75D22A952M

con studio in BOLZANO (BZ) VIA CASSA DI RISPARMIO 10

telefono: 3928654109

email: [amministrazione@proplan.bz](mailto:amministrazione@proplan.bz)

PEC: [luca.morelli@cert.ingbz.it](mailto:luca.morelli@cert.ingbz.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - BOLZANO - BOZEN - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
16/2026

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **appartamento** a MERANO Via O.Von Wolkenstein 31, quartiere Marleno, della superficie commerciale di **88,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
APPARTAMENTO SITO IN VIA O. VON WOLKENSTEIN N. 31, RIONE MARLENKO,  
COMUNE DI MERANO, POSTO AL PIANO QUARTO SOTTOTETTO DI EDIFICIO  
CONDOMINIALE

Identificazione catastale:

- C.C. 694 particella edificiale 2342 foglio 8 sub. 19 P.M. 19 partita tavolare 2681/II, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 503,55 Euro, indirizzo catastale: Merano, Via O.Von Wolkenstein n. 31, piano: 4, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 01-01-1992

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                                                                |                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                          | <b>88,00 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                                 | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>  |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€. 188.896,64</b>       |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 188.500,00</b>       |
| Data di conclusione della relazione:                                                           | <b>03/06/2026</b>          |

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

In occasione del sopralluogo eseguito in data 20/04/2026, alla presenza del custode giudiziario avv. Thomas Tiefenbrunner, l'immobile oggetto di stima è risultato libero da persone e sgombro da arredi. Si è riscontrata l'assenza di fornitura di energia elettrica.

Ai fini della valutazione estimativa, l'immobile viene considerato libero e nella piena disponibilità della procedura esecutiva per la vendita giudiziaria.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### SITUAZIONE TAVOLARE

Dalla visura tavolare attuale l'immobile oggetto di stima risulta individuato in comune Catastale Maia, Partita tavolare 2681 II, quale porzione materiale P.M. 19 della particella edificiale p.ed. 2342.

La porzione materiale P.M. 19 è descritta al piano sottotetto e composta da: tre stanze, cucina, bagno-W.C., ripostiglio e corridoio.

Alla medesima unità competono le parti comuni dell'edificio, consistenti in: piano cantina (corridoio e locale caldaia), nonché vani scale e giroscale dal piano cantina al piano sottotetto, ingresso e corridoio al piano terra, e corridoio al piano sottotetto.

Quanto alla titolarità, il diritto di proprietà risulta intavolato per l'intero (quota 1/1) a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di certificato di eredità del 13/10/2009 (intavolazione G.N. 7455/1 del 15/12/2009).

In ordine ai gravami, iscrizioni e annotazioni gravanti sull'immobile si rinvia ai successivi capitoli; si riportano di seguito le annotazioni a favore della porzione materiale in analisi:

- G.N. 579 del 12/03/1969 – evidenza diritto di servitù di passaggio a piedi, con animali e veicoli di ogni genere, a carico della p.f. 1695/12;
- G.N. 579 del 12/03/1969 – evidenza diritto di servitù di passaggio pedonale a carico della terrazza, ai sensi del punto 9) del contratto, a carico della p.ed. 2342 p.m. 37;
- G.N. 579 del 12/03/1969 – evidenza diritto di servitù di passaggio pedonale a carico della terrazza, ai sensi del punto 9) del contratto, a carico della p.ed. 2342 p.m. 38;
- G.N. 579 del 12/03/1969 – evidenza diritto di servitù di passaggio pedonale a carico della terrazza, ai sensi del punto 9) del contratto, a carico della p.ed. 2342 p.m. 39;
- G.N. 2381 del 10/12/1969 – evidenza diritto di proprietà congiunto per la quota di 55/1000 della particella fondiaria 1695/11.

Va inoltre segnalato che la p.m. 19 della p.ed. 2342 in analisi risulta titolare di diritto di proprietà congiunto per 55/1000 della p.f. 1695/12, sulla cui particella fondiaria grava diritto di servitù per passaggio a piedi, con animali e veicoli di ogni genere (G.N. 579 del 12/03/1969)

### SITUAZIONE CATASTALE

Dalla visura catastale aggiornata al 11/05/2026 l'unità immobiliare risulta censita nel Comune di Merano, Comune catastale Maia, particella edificiale 2342, subalterno 19, porzione materiale 19.

L'immobile è classificato in categoria catastale A/2, classe 1, con consistenza pari a 5 vani.

La superficie catastale risulta pari a 123 mq.

La rendita catastale è pari a Euro 503,55.

L'unità risulta ubicata a Merano in via O. von Wolkenstein n. 31, al piano quarto.

Al catasto fabbricati risulta essere intestataria la sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , nata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , codice fiscale \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

#### 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**, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 20.000,00.

G.N. 7597 del 18/12/2024 - Decreto ingiuntivo d.d. 15/05/2024

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

pignoramento, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

G.N. 1622 del 20/03/2024 - reiezione della domanda per l'intavolazione del diritto di ipoteca giudiziale nell'importo massimo di Euro 20.000,00

pignoramento, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Visura tavolare del 11-05-2026 alle ore 19:03.

Atto di pignoramento immobiliare dd. 11/11/2025, notificato in data 06/02/2026, a realizzo del credito dell'importo di Euro 14.260,36, oltre a interessi e spese, ai sensi dell'atto

### *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: **€. 15.932,31**

Ulteriori avvertenze:

Dalla delibera dell'assemblea condominiale del 10/06/2026 risulta che, al punto 8) lettera A), il sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* segnala la presenza di una macchia a soffitto della cucina, ritenuta proveniente dall'appartamento in analisi, richiedendone la tinteggiatura.

Dal riparto consuntivo del relativo al periodo 01/05/2024 – 30/04/2025 risulta che il sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* presenta un saldo a debito nei confronti del condominio pari a euro 15.932,31.

Si rimanda al capitolo 4.2.1. per l'ipoteca giudiziale iscritta a favore del \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Dalla documentazione tavolare risulta che la titolarità dell'immobile a favore dell'attuale proprietario deriva da successione ereditaria.

In particolare, \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , con ultimo domicilio in \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , ha lasciato quale erede \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Dalla medesima documentazione risulta che la successione è avvenuta per legge, non essendo stato rinvenuto alcun testamento, e che la relativa denuncia di successione è stata presentata all'Agenzia delle Entrate in data 08/09/2009.

Con istanza al Tribunale di Bolzano – Sezione distaccata di Merano è stato richiesto il rilascio del certificato di eredità, attestante che \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* è unico erede della suddetta de cuius.

In forza di tale titolo, la proprietà dell'unità immobiliare p.ed. 2342, P.M. 19 è stata intavolata a favore del medesimo per l'intero (quota 1/1), come da iscrizione tavolare G.N. 7455/1 del 15/12/2009, derivante da certificato di eredità dd. 13/10/2009.

Si rileva una difformità tra l'intestazione catastale e la titolarità risultante al Libro Tavolare, in quanto il diritto di proprietà risulta a favore del \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , mentre in catasto l'immobile è intestataria la \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **TITOLI EDILIZI E AUTORIZZATIVI**

A seguito dell'istanza di accesso agli atti presentata in data 31/03/2026 presso il Comune di Merano, è stata acquisita la documentazione edilizia relativa al fabbricato, dalla quale risultano i seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione edilizia originaria n. 21247 del 25/10/1965 per la realizzazione del fabbricato;
- Nulla osta al progetto di variante rilasciato dal Comune di Merano con atto prot. n. 6472 dd. 22/03/1967, relativo alla costruzione del fabbricato condominiale sulla allroa p.f. 1695/9 C.C. Maia, in via E. Toti, su progetto a firma dell'Ing. Carlo Deflorian;
- Permesso di abitabilità/uso rilasciato dal Comune di Merano in data 04/06/1968 (prot. n. 16418 dd. 11/04/1968), approvato con nulla osta n. 6172 dd. 22/03/1967 e ultimazione dei lavori in data 20/05/1968;
- Permesso d'uso rettificato rilasciato dal Comune di Merano in data 19/01/1989 (prot. n. 35736-66), relativo all'edificio insistente sulla p.ed. 2342 C.C. Maia (Condominio "Pace"), in sanatoria/aggiornamento rispetto al precedente permesso d'uso.

### **INQUADRAMENTO URBANISTICO**

L'immobile oggetto di stima ricade nel territorio del Comune di Merano ed è disciplinato dal Piano Urbanistico Comunale (PUC), quale principale strumento di pianificazione del territorio comunale, volto a definire la destinazione funzionale delle superfici, gli indici edificatori e le regole di sviluppo urbanistico nel rispetto degli equilibri ambientali e paesaggistici.

In particolare, secondo la cartografia di zonizzazione del PUC, l'immobile è ricompreso in zona residenziale B1, destinata a insediamenti residenziali esistenti con carattere consolidato.

Le zone territoriali omogenee di tipo "B" sono generalmente costituite da ambiti già edificati o parzialmente edificati, caratterizzati da prevalente destinazione residenziale e dalla presenza di un tessuto urbano consolidato, nel quale sono ammesse, oltre alla residenza, anche destinazioni compatibili quali attività di servizio, commerciali e professionali nei limiti previsti dalle norme di attuazione.

Le specifiche possibilità edificatorie, gli indici urbanistici e le modalità d'intervento risultano disciplinati dalle Norme Tecniche di Attuazione del PUC, alle quali si rimanda per ogni valutazione di dettaglio.

Ai sensi della pianificazione paesaggistica provinciale, l'area ricade in zona "Insediamenti ed infrastrutture".

Tale classificazione individua ambiti già trasformati dall'attività antropica, nei quali l'assetto paesaggistico è caratterizzato dalla presenza di edifici, infrastrutture e servizi, e nei quali gli interventi risultano comunque subordinati al rispetto delle norme di tutela e delle disposizioni in

materia paesaggistica previste dalla normativa provinciale vigente.

Ai sensi del Piano delle Zone di Pericolo (PZP), adottato dalla Provincia Autonoma di Bolzano quale strumento di pianificazione volto all'individuazione delle aree soggette a rischi idrogeologici, l'immobile ricade in zona classificata come H2 – pericolo idraulico medio.

Tale classificazione individua ambiti esposti a fenomeni idraulici con grado di pericolosità intermedio, per i quali la normativa prevede specifiche limitazioni e condizioni per gli interventi edilizi e per l'uso del suolo, finalizzate alla mitigazione del rischio e alla tutela della sicurezza.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA**

A seguito dell'istanza di accesso agli atti dd. 31/03/2026, sulla base della documentazione edilizia acquisita e degli atti di fabbricato disponibili, si è proceduto alla verifica di conformità tra stato legittimo assentito e stato rappresentato/risultante.

Dagli atti autorizzativi reperiti risulta che, con nulla osta di variante prot. n. 6472 dd. 22/03/1967, il Comune di Merano ha autorizzato l'esecuzione del fabbricato condominiale sulla p.f. 1695/9 C.C. Maia, prescrivendo espressamente (anche mediante correzioni grafiche) l'omissione del muro di banchina al piano sottotetto, con riduzione dell'altezza al canale di gronda da m 13,33 a m 12,78.

In data 04/06/1968 è stato rilasciato il permesso di abitabilità/uso, previo sopralluogo dell'Ufficio Tecnico Comunale e accertamento di conformità al progetto approvato, con indicazione di inizio lavori 22/03/1967 e ultimazione 20/05/1968.

Successivamente, il permesso d'uso rettificato dd. 19/01/1989 (prot. n. 35736-66) relativo al fabbricato (Condominio "Pace") sulla p.ed. 2342 C.C. Maia descrive il piano quarto (sottotetto) come costituito da ripostigli non abitabili e dispone in modo espresso che i vani del piano cantina nonché quelli del sottotetto non possono essere adibiti ad uso abitazione o di soggiorno.

Allo stato degli atti edilizi reperiti non risulta rinvenuto un titolo abilitativo che autorizzi la realizzazione di un'unità abitativa al piano sottotetto per la porzione materiale oggetto di stima, né un titolo di abitabilità/d'uso riferito alla medesima quale appartamento.

Dalla planimetria del piano di divisione in porzioni materiali redatta in data 27/12/1967, quindi antecedentemente al rilascio della licenza d'uso, si rileva tuttavia che l'unità ora identificata come P.M. 19 risulta già rappresentata con distribuzione e caratteristiche tipologiche proprie di un appartamento. Ciò evidenzia che la configurazione abitativa dell'unità era già esistente in sede di chiusura del procedimento autorizzativo relativo alla costruzione dell'edificio, rispetto al quale il Comune ha espresso giudizio di conformità in sede di sopralluogo di controllo del 1968.

Ne consegue che, pur in presenza di una configurazione di fatto abitativa già documentata, in termini di stato legittimo urbanistico-edilizio, è accertabile una difformità edilizia sostanziale consistente nell'uso/residenza (e nella conseguente distribuzione funzionale) di porzione del sottotetto in assenza di un titolo edilizio che ne legittimi la destinazione abitativa e in contrasto con la prescrizione espressa di non abitabilità del sottotetto riportata nel permesso d'uso rettificato.

Ulteriore profilo di difformità riguarda la sagoma/altezza in corrispondenza del piano sottotetto, poiché il nulla osta di variante dd. 22/03/1967 prescriveva l'omissione del muro di banchina al piano sottotetto con riduzione dell'altezza al canale di gronda a m 12,78; allo stato attuale non risultano, tra gli atti esaminati, provvedimenti successivi che autorizzino una modifica della sagoma in senso difforme dalla prescrizione (sopraelevazione/adeguamento della nuova sagoma).

Per la porzione materiale adiacente e speculare (P.M. 20) risulta invece documentata una specifica procedura di condono/sanatoria (concessione edilizia n. 96/134 dd. 01/04/1996 e permesso d'uso n. 96/40 dd. 01/04/1996), che ha sanato il cambio di destinazione d'uso da soffitta a unità abitativa, confermando che la destinazione originaria del sottotetto era quella di ripostigli non abitabili.

Tale precedente documentale evidenzia che, almeno per la P.M. 20, la destinazione originaria

assentita del sottotetto era quella di soffitte/ripostigli e che il passaggio a uso abitativo è stato oggetto di specifico procedimento autorizzativo in sanatoria con rilascio anche della licenza d'uso.

Con riferimento all'unità in analisi, fermo restando che il Piano Urbanistico Comunale, con i relativi indici edificatori, è stato introdotto successivamente alla realizzazione dell'unità in analisi, da un calcolo sommario della volumetria edificata, effettuato applicando l'attuale indice territoriale vigente pari a  $3,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ , il lotto risulta già saturo; ne consegue che non appare disponibile ulteriore volumetria edificabile da destinare a uso abitativo nel sottotetto.

Si evidenzia inoltre che, per la zona urbanistica di riferimento, è previsto un limite massimo di altezza dell'edificio pari a m 16,50 inferiore all'altezza di colmo indicata nei più recenti elaborati progettuali; tale circostanza costituisce un ulteriore elemento di criticità ai fini dell'eventuale regolarizzazione urbanistico-edilizia della situazione in essere.

Pertanto la possibilità di regolarizzazione deve essere oggetto di apposito approfondimento tecnico-giuridico, in quanto: (i) allo stato degli atti acquisiti non risulta un analogo titolo abilitativo/permesso d'uso per l'unità in esame; (ii) permane il tema della compatibilità della sagoma/altezza del sottotetto rispetto alla prescrizione del 1967 (muro di banchina) e rispetto ai limiti e alle definizioni previsti dal PUC.

Per la valutazione di sanabilità/regolarizzabilità andranno necessariamente effettuati: rilievo metrico e altimetrico dello stato di fatto (volti alla determinazione della quota esatta di riferimento e di fabbricato) e verifica mediante raffronto preciso della conformità urbanistica ed edilizia, consigliando di discutere la particolarità del caso in preistruttoria con l'Ufficio tecnico comunale, prima di assumere conclusioni definitive sulla praticabilità dell'eventuale procedura di regolarizzazione.

## **CONFORMITÀ CATASTALE**

In occasione del sopralluogo effettuato alla presenza del custode giudiziario è stato eseguito un riscontro diretto dell'unità immobiliare, mediante osservazione visiva della distribuzione interna e rilievo delle principali misure tramite distanziometro laser, con finalità di verifica della coerenza generale rispetto agli elaborati disponibili.

L'unità risulta correttamente identificata al Catasto Fabbricati sotto il profilo degli estremi catastali. Permane tuttavia la difformità relativa all'intestazione, risultando quale intestataria catastale la defunta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

La planimetria catastale evidenzia un impianto distributivo sostanzialmente coerente con lo stato dei luoghi, fatte salve alcune lievi difformità nella posizione delle murature interne. Tali scostamenti sono da ritenersi compatibili con la scala grafica di rappresentazione (1:200) e con la natura manuale dell'elaborato, riconducibili pertanto a errori di tipo grafico.

Si rileva invece una differenza più significativa nella posizione della muratura divisoria tra l'unità oggetto di stima e la soffitta adiacente (subalterno 20): in corrispondenza del corridoio e del bagno, la parete divisoria risulta arretrata verso l'unità in esame di circa 50–60 cm rispetto alla rappresentazione catastale. In senso opposto, la muratura del bagno risulta avanzata verso il vano scala comune per circa 30–40 cm.

Si osserva inoltre che la planimetria catastale riporta per tutta l'unità un'altezza utile di 2,70, omettendo le porzioni di sottotetto aventi altezza inferiore a 1,50 m, le quali devono essere escluse dal conteggio della superficie utile in quanto non abitabili. Non risultano altresì rappresentati alcuni elementi architettonici secondari (quali setti o ingrossi murari presumibilmente realizzati per l'alloggiamento di impianti), verosimilmente eseguiti in epoca successiva.

## **CONFORMITÀ DELLE PLANIMETRIE TAVOLARI**

Con riferimento alla planimetria tavolare del 1968, il confronto con lo stato di fatto rilevato evidenzia discrepanze analoghe a quelle riscontrate nell'ambito catastale. Si segnala, in aggiunta, una differente posizione della muratura in adiacenza al vano scala in corrispondenza del corridoio, con uno scostamento di circa 20 cm.

Per quanto concerne le variazioni dimensionali e posizionali delle murature:

- l'arretramento della parete tra l'unità oggetto di perizia e la soffitta adiacente, nonché tra corridoio e vano scala, comporta che la planimetria tavolare rappresenti un limite più esteso rispetto allo stato reale; ne deriva che l'unità in esame risulta, nello stato di fatto, interamente contenuta entro i propri confini, senza alcuna apparenza di sconfinamento su proprietà altrui;

- viceversa, l'avanzamento della muratura del bagno verso il vano scala comune determina una situazione opposta, in cui il limite rappresentato nella planimetria tavolare risulta meno esteso rispetto allo stato reale, con conseguente possibile interferenza della consistenza dell'unità in esame su porzione di bene comune.

Dalla valutazione congiunta degli elementi rilevati, si ritiene che le suddette difformità non siano riconducibili a modifiche edilizie successive, ma piuttosto a imprecisioni grafiche originarie degli elaborati. Le murature perimetrali dell'unità e il setto strutturale del vano scala appaiono infatti coerenti con un assetto consolidato e non modificato nel tempo.

I limiti fisici e materiali dell'unità immobiliare risultano quindi definiti in modo stabile e consolidato da lungo tempo, senza evidenze di contestazione o variazione, configurando uno stato di fatto ormai consolidato. Non emergono pertanto limitazioni di natura sostanziale al possesso e all'utilizzo degli spazi.

Diversamente, l'eventuale aggiornamento delle planimetrie tavolari presenta criticità di natura tecnico-giuridica, non essendo realizzabile in assenza di un titolo idoneo, quale, ad esempio, provvedimento dell'autorità giudiziaria per usucapione ovvero atto ricognitivo condiviso tra tutti i soggetti interessati.

In conclusione, pur in presenza delle difformità sopra descritte di carattere prevalentemente grafico, non si ravvisano elementi ostativi all'utilizzo dell'immobile; permane tuttavia un impedimento tecnico all'aggiornamento formale della rappresentazione planimetrica tavolare.

#### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: ALTA**

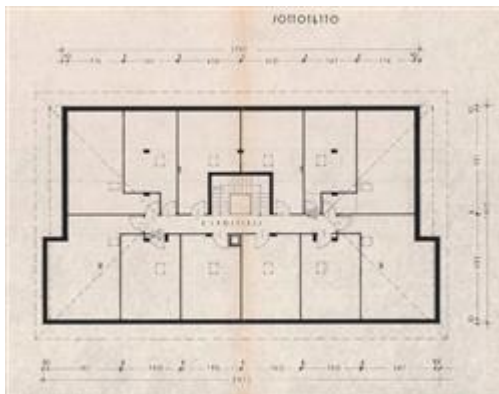
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

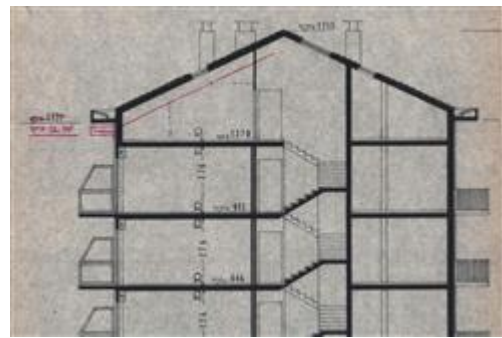
- Rilievo strumentale dell'unità: €900,00
- Rilievo celerimetrico del lotto urbano per verifica del rispetto degli indici urbanistici: €1.600,00
- Oblazione per difformità edilizie: €1.000,00
- Oneri di urbanizzazione: €14.300,00
- Restituzione ed elaborazione del progetto autorizzativo: €8.800,00
- Plusvalore di pianificazione (valore stimato, criteri di calcolo non noti): €3.400,00

In merito alle possibilità di regolarizzazione si rimanga a quanto illustrato nel capitolo 8 paragrafo CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA, ultimo capoverso





Pianta stato autorizzato



Sezione stato autorizzato

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione NCEU con modellazione del sottotetto e redazione di elaborato planimetrico (inclusi tributi e oneri catastali): €1.200,00



Piano Sottotetto h.270

Planimetria catastale (estratto)

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

**CRITICITÀ: ALTA**

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

In merito alle possibilità di regolarizzazione si rimanga a quanto illustrato nel capitolo 8 paragrafo CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA, ultimo capoverso

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione al piano di divisione materiale: €1.600,00



Planimetria tavolare (estratto piano di divisione materiale)

BENI IN MERANO VIA O.VON WOLKENSTEIN 31, QUARTIERE MARLENGO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MERANO Via O.Von Wolkenstein 31, quartiere Marleno, della superficie commerciale di **88,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

APPARTAMENTO SITO IN VIA O. VON WOLKENSTEIN N. 31, RIONE MARLENCO, COMUNE DI MERANO, POSTO AL PIANO QUARTO SOTTOTETTO DI EDIFICIO CONDOMINIALE

Identificazione catastale:

- C.C. 694 particella edificiale 2342 foglio 8 sub. 19 P.M. 19 partita tavolare 2681/II, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 503,55 Euro, indirizzo catastale: Merano, Via O.Von Wolkenstein n. 31, piano: 4, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 01-01-1992



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Ippodromo di Merano.



#### SERVIZI

supermercato  
farmacie  
scuola elementare  
verde attrezzato



#### COLLEGAMENTI

autobus distante 100m  
ferrovia distante 1000m



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
panoramicità:  
livello di piano:  
stato di manutenzione:  
luminosità:  
qualità degli impianti:  
qualità dei servizi:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata nel Comune di Merano, in via O. von Wolkenstein n.31, in rione Marlengo, all'interno di un edificio condominiale a destinazione mista, prevalentemente residenziale costruito nel 1968, sviluppato su cinque piani fuori terra e servito da un unico vano scala comune con ascensore.

L'appartamento è posto al quarto piano sottotetto ed è composto da tre stanze, cucina, bagno e ripostiglio, con distribuzione interna organizzata mediante un corridoio centrale che collega i vari ambienti.

L'unità presenta copertura con falde inclinate su tutta la superficie, con soffitti interamente inclinati con altezza utile variabile da 2.75m a 0.95m. In considerazione della modesta altezza all'imposta del tetto, l'appartamento non dispone di affacci verticali; l'illuminazione naturale è garantita esclusivamente da n. 5 finestre da tetto.

Sotto il profilo manutentivo, l'immobile si presenta in condizioni complessivamente discrete, compatibili con l'epoca di costruzione del fabbricato. L'unità risulta abitabile senza necessità di interventi radicali di ristrutturazione, pur richiedendo interventi di manutenzione ordinaria e di aggiornamento degli impianti.

Le finiture interne sono caratterizzate da pavimentazione in legno nelle stanze principali, mentre negli altri ambienti sono presenti pavimenti in marmette. Le porte interne risultano di recente sostituzione, mentre il portoncino di ingresso è di tipo non blindato.

L'appartamento è servito da ascensore condominiale in efficienza e di recente realizzazione.

Si rileva altresì la presenza di interventi manutentivi recenti di carattere prevalentemente estetico, verosimilmente eseguiti in economia, finalizzati al miglioramento dell'aspetto complessivo degli ambienti.

Dalla delibera dell'assemblea condominiale del 10/06/2026 risulta che il sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* segnala la presenza di una macchia a soffitto presumibilmente riconducibile a infiltrazioni provenienti dall'appartamento oggetto di stima. L'ispezione visiva condotta all'interno dell'unità immobiliare in esame non ha tuttavia consentito di riscontrare evidenze compatibili con tale segnalazione; si rendono pertanto necessarie ulteriori indagini tecniche per accertarne la natura e l'eventuale origine.

Il riscaldamento è di tipo centralizzato condominiale ed è presente impianto di climatizzazione.

L'impianto elettrico risulta oggetto di interventi parziali di adeguamento, come desumibile dall'osservazione dei componenti a vista; tuttavia, si ritiene necessaria una revisione complessiva al fine di verificarne la conformità alle normative vigenti.

Da segnalare la vicinanza con la linea ferroviaria che si sviluppa parallelamente alla via Wolkenstein, sul lato opposto all'immobile in oggetto.

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione                                                 | consistenza  |   | indice |   | commerciale  |
|-------------------------------------------------------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| Abitazione (escluse parti con altezza utile minore di 1,5m) | 88,00        | x | 100 %  | = | 88,00        |
| <b>Totale:</b>                                              | <b>88,00</b> |   |        |   | <b>88,00</b> |

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: *agenzia del territorio*

Fonte di informazione: *Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI (anno 2025 - Semestre 2) -*

valore MIN

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 3.900,00 pari a 3.900,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI (anno 2025 - Semestre 2) - valore MAX

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 4.500,00 pari a 4.500,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 28/12/2023

Fonte di informazione: Libro fondiario

Descrizione: GN 4/2023 - Appartamento al terzo piano nello stesso condominio con balcone e cantina

Superfici principali e secondarie: 83

Superfici accessorie: 14

Prezzo: 250.000,00 pari a 2.577,32 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Borsino Immobiliare - Valore MAX

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 3.172,00 pari a 3.172,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Borsino Immobiliare - Valore MIN

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 2.463,00 pari a 2.463,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 6

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: ReQuot - Valore MIN

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 2.650,00 pari a 2.650,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 7

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: ReQuot - Valore MAX

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 3.250,00 pari a 3.250,00 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La media delle osservazioni di mercato considerate conduce all'adozione di un valore ideale unitario pari a 3.216,05 €/m<sup>2</sup>.

Ai fini dell'adeguamento del valore sono stati applicati i seguenti coefficienti di apprezzamento:

- disponibilità e stato locativo: 1,00

- piano: 1,08

- tipo di fabbricato: 1,00

- dimensione: 0,98

- ubicazione: 1,05

- luminosità: 0,96

- esposizione e vista: 0,89

- impianti: 1,00

Il coefficiente globale di apprezzamento risulta quindi pari a:

$$1,00 \times 1,08 \times 1,00 \times 0,98 \times 1,05 \times 0,96 \times 0,89 \times 1,00 = 0,95$$

È stato inoltre applicato il coefficiente di vetustà e stato conservativo pari a 0,83

Il valore reale unitario viene pertanto determinato in:

$$3.216,05 \times 0,95 \times 0,83 = \mathbf{2.519,28 \text{ €/m}^2}$$

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                               |       |   |          |   |                   |
|-------------------------------|-------|---|----------|---|-------------------|
| Valore superficie principale: | 88,00 | x | 2.519,28 | = | <b>221.696,64</b> |
|-------------------------------|-------|---|----------|---|-------------------|

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

|                                                          |                      |
|----------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà): | <b>€. 221.696,64</b> |
|----------------------------------------------------------|----------------------|

|                                                                                       |                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | <b>€. 221.696,64</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare avviene mediante procedimento sintetico-comparativo, basato sul confronto con dati di mercato riferiti a immobili analoghi per ubicazione, caratteristiche tipologiche e stato manutentivo.

A seguito dell'analisi delle compravendite comparabili e delle quotazioni disponibili, viene determinato un valore ideale unitario, rappresentativo di un immobile ordinario nella medesima zona e con caratteristiche medie.

Tale valore viene quindi corretto mediante l'applicazione di coefficienti di apprezzamento, finalizzati a tener conto delle specifiche caratteristiche dell'unità oggetto di stima, quali il piano, la dimensione, l'ubicazione, la luminosità, l'esposizione, la qualità degli impianti e lo stato locativo.

Il coefficiente globale di apprezzamento viene determinato come prodotto dei singoli coefficienti elementari.

Successivamente, al fine di considerare l'incidenza dell'età del fabbricato e dello stato manutentivo complessivo, viene applicato un coefficiente di vetustà e stato conservativo, desunto da fonti di settore.

Il valore reale unitario dell'immobile viene quindi determinato secondo la seguente relazione:

Valore reale unitario = Valore ideale unitario × coefficiente globale di apprezzamento × coefficiente di vetustà e stato conservativo

Il valore complessivo del bene viene infine ottenuto moltiplicando il valore unitario così determinato per la superficie commerciale vendibile.

La superficie commerciale viene calcolata sulla base della proiezione orizzontale delle superfici utili, con esclusione delle porzioni aventi altezza inferiore a m 1,50 nel caso di locali sottotetto, e con applicazione dei coefficienti correttivi previsti per le superfici accessorie e per le porzioni con ridotta fruibilità.

#### 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 | 88,00       | 0,00            | 221.696,64          | 221.696,64          |
|    |              |             |                 | <b>221.696,64 €</b> | <b>221.696,64 €</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 32.800,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 188.896,64**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 200,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 196,64**



**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 188.500,00**

data 03/06/2026

il tecnico incaricato  
dott. ing. Luca Morelli