



TRIBUNALE ORDINARIO - BOLZANO - BOZEN

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

22/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/02/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Stefano Moravi

CF:MRVSFN75L25A952F

con studio in BOLZANO (BZ) via Max Planck 15

telefono: 0471052647

email: moravi@e-w.it

PEC: stefano.moravi@cert.ingbz.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BOLZANO - BOZEN - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
22/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BOLZANO via Trento 8, della superficie commerciale di **91,78** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano terra rialzato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra rialzato, interno 1, ha un'altezza interna di 2.8. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 588 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 516,46 Euro, indirizzo catastale: via Trento n.8, piano: pianoT interno 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: confina con altre subb.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	91,78 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 262.705,79
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 236.000,00
Data di conclusione della relazione:	06/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

Locatari con contratto successivo alla procedura, quindi non opponibile. Contratto d'affitto depositato presso il custode.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

atto di asservimento dell'area , stipulato il 11/02/2000 G.N. 964/1 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da intavolazione diritto di servitù. Costruire a distanza inferiore ai limiti legali e regolamentari atto d.d. 08/02/2000

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, registrata il 18/02/2022 G.N. 1495/1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 80'000€.

Importo capitale: 35'600€.

Contratto d.d. 07/12/2021, Atto d.d. 17/02/2022

ipoteca **volontaria** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 85'000€.

Importo capitale: 37'825€.

Contratto d.d. 28/12/2021, Atto d.d. 17/02/2022

ipoteca **giudiziale** attiva, registrata il 06/05/2025 G.N. 3799/1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo d.d. 15/02/2025.

Importo ipoteca: 4'995,87€

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

pignoramento, registrata il 10/03/2025 G.N. 1994/1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di pignoramento.

Atto di pignoramento immobiliare notificato in data 26.02.2025 a realizzo del credito della Raiffeisenkasse Bozen Genossenschaft - Cassa Rurale di Bolzano Società sede di Bolzano, 00180630212, per l'importo di EUR 76.164,17, oltre ad interessi e spese successive occorrente, ai sensi del titolo

vincolo di affittare o vendere ai sensi dell' art.7 della L.P. 3.1.1978, n. 1, modificato con l'art. 54 della L.P. 24.11.1980, n. 34, intavolato il 18/01/1985 G.N. 370/3, contro *** DATO OSCURATO *** .

Vincolo decaduto può essere cancellato.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 1.200,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 4.995,87
Millesimi condominiali:	98.71

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

VOLTURA n. 27903.001.2022 in atti dal 14-12-2022; 22-11-2022; G.N.: 10004/2022 - COMPRAVENDITA

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di Proprietario (dal 22/11/2022), registrato il 22/11/2022 G.N. 10004/1.
Contratto d.d. 07/12/2021

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Licenza edilizia **N. 109/50** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ricostruzione di un fabbricato in via Trento a Bolzano, presentata il 26/07/1950, rilasciata il 04/08/1950, agibilità del 24/01/1952

Variante progetto **N. 109/50** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di innalzamento di un piano del fabbricato in via Trento 8 a Bolzano, presentata il 04/07/1951, rilasciata il 08/08/1951

Licenza edilizia variante **N. 109/50** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di apertura di una porta per esercizio Bar in via Trento 8, presentata il 05/09/1952, rilasciata il 09/09/1952

Licenza edilizia **N. 109/50** e successive varianti, per lavori di costruzione di una tettoia chiusa in via Trento 8, presentata il 27/04/1953, rilasciata il 04/05/1953

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Decreto n. 23189 del 02.12.2019 armonizzazione, l'immobile ricade in zona Zona B2 - Zona di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Questa zona residenziale comprende le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate ai sensi della legge provinciale del 11.08.1997 nr. 13 e succ. mod., le quali non presentano particolare interesse storico o artistico, né sono di particolare pregio ambientale.

Valgono i seguenti indici:

- a) densità edilizia massima: 4 m³/m²;
- b) rapporto massimo di copertura: 35%;
- c) altezza massima degli edifici: 17,00 m;
- d) distanza minima dal confine: 5 m, salvo allineamenti preesistenti sul fronte stradale;
- e) distanza minima tra gli edifici: 10 m;
- f) rapporto massimo di superficie impermeabile: rispetto dell'indice R.I.E.;

Per la zona appositamente delimitata nel piano di zonizzazione deve essere redatto un piano di attuazione ai sensi della legge provinciale del 11.08.1997 nr. 13 e succ. mod.

Nel caso di edifici esistenti a confine senza vedute anche il vicino può costruire a confine e può andare in aderenza rispettando la sagoma e l'altezza dell'edificio costruito a confine.

Per la zona di recupero „SINFONIA“ in Via Aslago contraddistinta dalle PP.edd. 1515, 1957, 2349, 4036, 1182/1, 1182/2, 2035, 2037, 2039 e 2438 in C.C. Dodiciville, il volume massimo consentito è pari alla densità esistente.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: demolizione di un parete divisoria tra cucina e soggiorno, manca una porzione della terrazza esterna

Le difformità sono regolarizzabili mediante: nuovo accatastamento

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

Costi di regolarizzazione:

- nuovo accatastamento: €1.500,00



manca parete divisoria tra cucina e soggiorno

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di liquidazione giudiziale.

BENI IN BOLZANO VIA TRENTO 8

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BOLZANO via Trento 8, della superficie commerciale di **91,78** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano terra rialzato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra rialzato, interno 1, ha un'altezza interna di 2.8. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 588 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 516,46 Euro, indirizzo catastale: via Trento n.8, piano: pianoT interno 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: confina con altre subb.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.



vista esterna del condominio



vista esterna dell'appartamento



Ingresso- vano scale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Bolzano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: centro città, parco Talvera.



COLLEGAMENTI

ferrovia
autobus
autostrada



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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



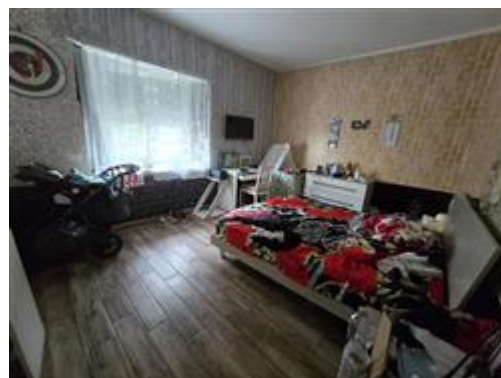
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento al piano rialzato di un condominio in zona residenziale ben servita e di facile accesso. Il condominio è sprovvisto di ascensore. L'appartamento è composto da ingresso con piccolo disimpegno, ampio soggiorno luminoso con accesso diretto al terrazzo esterno, cucina con angolo cottura, un bagno finestrato, due camere da letto. Sistema di riscaldamento autonomo con caldaia a metano, pavimento radiante. Non è presente impianto di raffrescamento, ventilazione naturale. Infissi in PVC triplo vetro con tapparelle in pvc. Porte interne in legno tamburate, mentre il portoncino di ingresso è blindato in legno e metallo. I pavimenti sono ceramica finto legno in tutto l'appartamento, compreso il bagno.

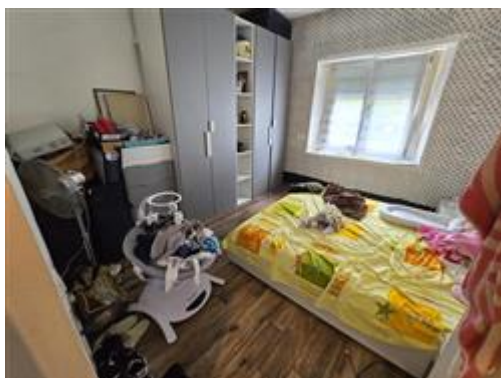
Dalla terrazza pertinenziale ci sono infiltrazioni di acqua dovuto ad un danneggiamento della pavimentazione e relativa impermeabilizzazione. Il valore dell'immobile viene conseguentemente ridotto. Si veda al riguardo la relazione integrativa allegata alla presente stima.



Soggiorno



Camera da letto



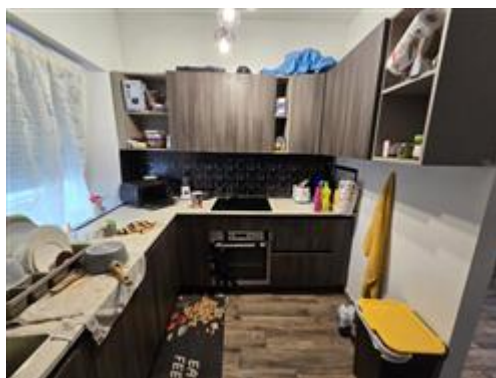
Camera da letto



Bagno



Terrazzo esterno



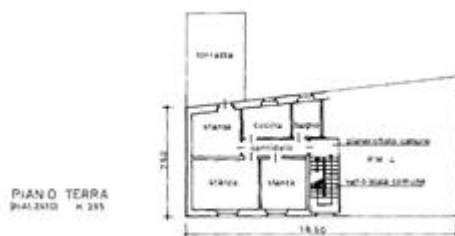
Cucina

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
residenziale	83,80	x	100 %	=	83,80
terrazzo	25,00	x	30 %	=	7,50
terrazzo	4,80	x	10 %	=	0,48
Totale:	113,60				91,78



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI

Valore minimo: 2.800,00

Valore massimo: 3.700,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 91,78 x 3.000,00 = **275.340,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
redazione APE	-400,00
Detrazione per danno causato all'unità immobiliare inferiore (v. relazione integrativa)	-2.204,07
Detrazione per quota opere ripristino terrazza (v. relazione integrativa)	-8.530,14

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 264.205,79
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 264.205,79

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Stima monoparametrica in base al valore medio di mercato.

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	91,78	0,00	264.205,79	264.205,79
				264.205,79 €	264.205,79 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 262.705,79**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 26.270,58
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:	€. 435,21
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 236.000,00

data 06/02/2026

il tecnico incaricato
Stefano Moravi