



TRIBUNALE ORDINARIO - BOLZANO - BOZEN

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

3/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/04/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Stefano Moravi

CF:MRVSFN75L25A952F

con studio in BOLZANO (BZ) via Max Planck 15

telefono: 0471052647

email: moravi@e-w.it

PEC: stefano.moravi@cert.ingbz.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BOLZANO - BOZEN - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
3/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone artigianale a MOSO IN PASSIRIA Zona artigianale 14, della superficie commerciale di **1.085,94** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Edificio produttivo con annessa abitazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2-S1-T1-2, ha un'altezza interna di varie da 2,60 a 7,60. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 535 sub. 1 (catasto fabbricati), consistenza 1240 mq, rendita 6.738,56 Euro, indirizzo catastale: zona artigianale 14, piano: Piani: S2-S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ACCATASTAMENTO n. 3875.001.2003; 16-12-2003 in atti dal 19-12-2003 - COSTITUZIONE

L'intero edificio sviluppa 4 nella zona uffici abitazione 2 nell'opificio piano, 2 nella zona abitazione uffici 1 nell'opificio piano fuori terra, 2 nella zona abitazione uffici 1 nell'opificio piano interrato.

B ufficio a MOSO IN PASSIRIA Zona artigianale 14, della superficie commerciale di **340,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Edificio produttivo con uffici e annessa abitazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2-S1-T1-2, ha un'altezza interna di varie da 2,60 a 7,60. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 535 sub. 1 (catasto fabbricati), consistenza 1240 mq, rendita 6.738,56 Euro, indirizzo catastale: zona artigianale 14, piano: Piani: S2-S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ACCATASTAMENTO n. 3875.001.2003; 16-12-2003 in atti dal 19-12-2003 - COSTITUZIONE

L'intero edificio sviluppa 4 nella zona uffici abitazione 2 nell'opificio piano, 2 nella zona abitazione uffici 1 nell'opificio piano fuori terra, 2 nella zona abitazione uffici 1 nell'opificio piano interrato.

C appartamento a MOSO IN PASSIRIA Zona artigianale 14, della superficie commerciale di **147,42** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Edificio produttivo con annessa abitazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2-S1-T1-2, ha un'altezza interna di 2,60. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 535 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 419,62 Euro, indirizzo catastale: Zona artigianale 14, piano: Piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ACCATASTAMENTO n. 3875.001.2003; 16-12-2003 in atti dal 19-12-2003 - COSTITUZIONE

L'intero edificio sviluppa 4 nella zona uffici abitazione 2 nell'opificio piano, 2 nella zona abitazione uffici 1 nell'opificio piano fuori terra, 2 nella zona abitazione uffici 1 nell'opificio piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.574,31 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:	€. 2.210.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.989.700,00
Data di conclusione della relazione:	28/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, intavolata il 11/07/2019 G.N. 5390/8, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto d.d. 08/07/2019.

Importo ipoteca: 1'600'000

ipoteca **volontaria**, intavolata il 11/07/2019 G.N. 5390/15, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto d.d. 08/07/2019.

Importo ipoteca: 150'000

ipoteca **giudiziale**, intavolata il 09/01/2026 G.N. 115/1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di pignoramento immobiliare dd. 17/12/2025, notificato in data 23/12/2025.

Importo ipoteca: 1'251'265,43.

La formalità è riferita solamente a a carico della p.ed. 535

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

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

vincoli ai sensi dell' art. 47 della L.P. 11.8.1997, n. 13 ventennale di destinazione d'uso per insediamenti produttivi, di divieto ventennale di alienazione, di divieto ventennale di aggravio con diritti reali, intavolato il 23/05/2002 G.N. 2257/2, contro *** DATO OSCURATO *** .

Vincolo decaduto può essere cancellato.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 1.000,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, intavolato il 23/05/2002 G.N. 2257/1.

INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1 Deliberazione d.d. 19/02/2002 sulla p.ed. 535

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **71**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di una officina con abitazione lotto5 della zona per insediamenti produttivi c.c. Moso, rilasciata il 26/10/2001

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona D1 - Zona per insediamenti produttivi. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 16 Zona per insediamenti produttivi D1

Questa zona comprende le aree destinate ad insediamenti produttivi. Per questa zona deve essere redatto un piano di attuazione. Vale il seguente indice: 1. densità edilizia massima: 5,4 m³/m² In assenza del piano di attuazione valgono inoltre i seguenti indici: 2. rapporto massimo di copertura: 60 % 3. altezza massima degli edifici: 9 m 4. distanza minima dal confine: 5 m 5. distanza minima tra gli

edifici: 10 m 6. rapporto massimo di superficie impermeabile: 80% 7. almeno il 10% della superficie del lotto è da sistemare a verde. 8. Il numero dei parcheggi deve essere determinato in proporzioni al numero degli addetti ed in relazione alle esigenze particolari dell'azienda. Eventuali prescrizioni particolari possono essere stabiliti con lo stesso piano di attuazione. Nella zona "am Sand" a Corvara deve essere provveduto alla realizzazione delle misure di protezione secondo la verifica del pericolo e della compatibilità del 16.05.2019 (prot. n. 0045316). Vale un divieto di costruzione di strutture permanenti e di stoccaggio di sostanze pericolose secondo l'allegato III della direttiva 2008/98/CE. L'elaborazione di un piano di evacuazione nell'ambito del piano di protezione civile del Comune di Moso in Passiria è obbligatorio. Für die Zone Gewerbegebiet D1 mit Durchführungsplan auf den Gpp. 171/10 und 679/5, K.G. Rabenstein kann der Mindestabstand zum öffentlichen Wassergut auf 3,00 m herabgesetzt werden

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: piano urbanistico comunale)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

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

Costi di regolarizzazione:

- nuovo accatastamento: €.1.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MOSO IN PASSIRIA ZONA ARTIGIANALE 14

CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone artigianale a MOSO IN PASSIRIA Zona artigianale 14, della superficie commerciale di **1.085,94** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Edificio produttivo con annessa abitazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2-S1-T1-2, ha un'altezza interna di varie da 2,60 a 7,60. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 535 sub. 1 (catasto fabbricati), consistenza 1240 mq, rendita 6.738,56 Euro, indirizzo catastale: zona artigianale 14, piano: Piani: S2-S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ACCATASTAMENTO n. 3875.001.2003; 16-12-2003 in atti dal 19-12-2003 - COSTITUZIONE

L'intero edificio sviluppa 4 nella zona uffici abitazione 2 nell'opificio piano, 2 nella zona abitazione

uffici 1 nell'opificio piano fuori terra, 2 nella zona abitazione uffici 1 nell'opificio piano interrato.



Vista esterna dell'edificio



Zona produttiva piano S1



Magazzino Piano S1



Magazzino piano S2



Locale impianti



Bagno di servizio

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Merano). 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: località montane turistiche.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★★★★★★★

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

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Edificio composto da una zona produttiva ed una zona uffici e abitazione. Consta di 5 piani, due interrati e tre fuori terra, la parte produttiva a due piani a doppia altezza, mentre la parte degli uffici ha due piani interrati uso magazzino, un piano terra uso uffici, un piano primo con zona espositiva ed un secondo piano adibito ad abitazione.

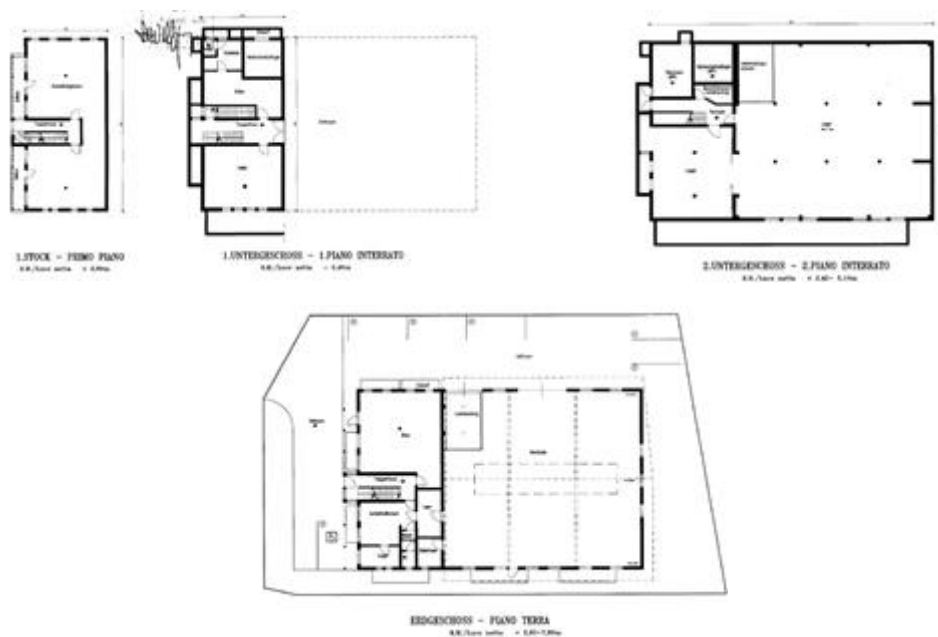


CONSISTENZA:

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
Zona produttiva	1.085,94	x	100 %	=	1.085,94
Totale:	1.085,94				1.085,94



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI

Valore minimo: 950,00

Valore massimo: 1.300,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.085,94 x 1.100,00 = **1.194.534,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.194.534,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.194.534,00**

BENI IN MOSO IN PASSIRIA ZONA ARTIGIANALE 14

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO B

ufficio a MOSO IN PASSIRIA Zona artigianale 14, della superficie commerciale di **340,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Edificio produttivo con uffici e annessa abitazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2-S1-T1-2, ha un'altezza interna di varie da 2,60 a 7,60. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 535 sub. 1 (catasto fabbricati), consistenza 1240 mq, rendita 6.738,56 Euro, indirizzo catastale: zona artigianale 14, piano: Piani: S2-S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ACCATASTAMENTO n. 3875.001.2003; 16-12-2003 in atti dal 19-12-2003 - COSTITUZIONE

L'intero edificio sviluppa 4 nella zona uffici abitazione 2 nell'opificio piano, 2 nella zona abitazione uffici 1 nell'opificio piano fuori terra, 2 nella zona abitazione uffici 1 nell'opificio piano interrato.



Vista esterna dell'edificio

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Merano). 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: località montane turistiche.



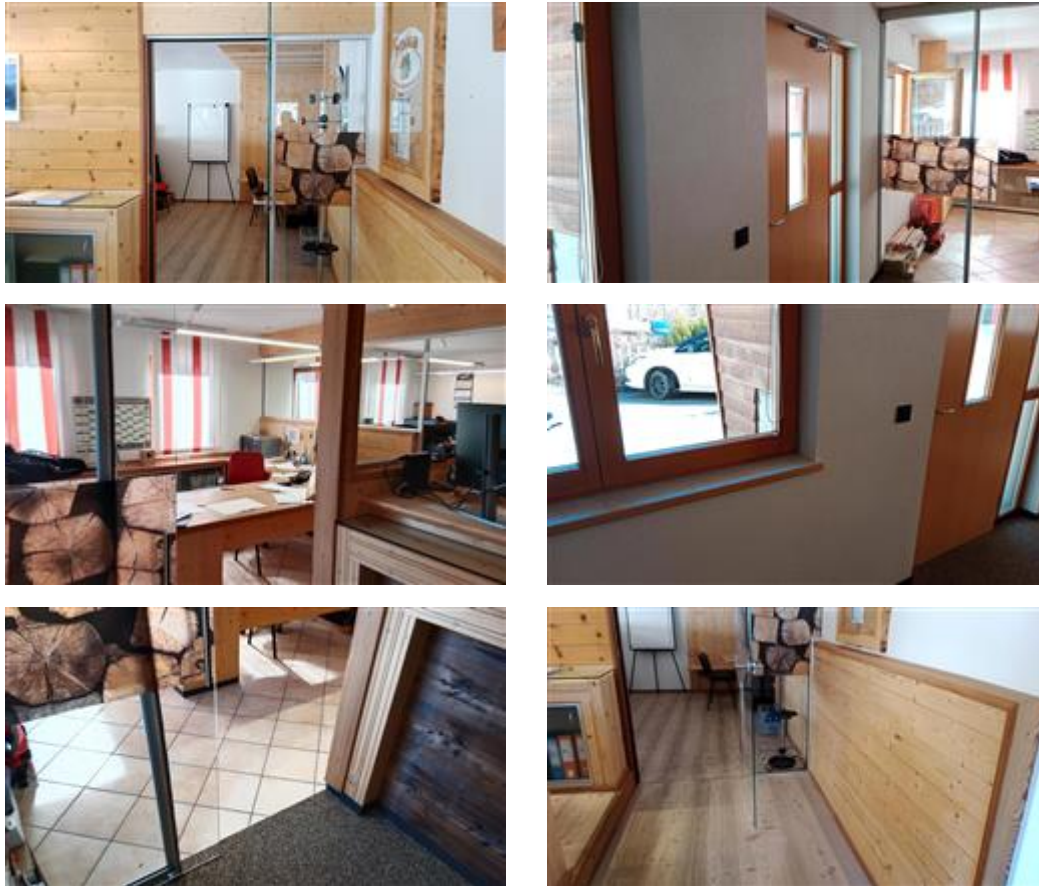
QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Edificio composto da una zona produttiva ed una zona uffici e abitazione. Consta di 5 piani, due interrati e tre fuori terra, la parte produttiva a due piani a doppia altezza, mentre la parte degli uffici ha due piani interrati uso magazzino, un piano terra uso uffici, un piano primo con zona espositiva ed un secondo piano adibito ad abitazione.

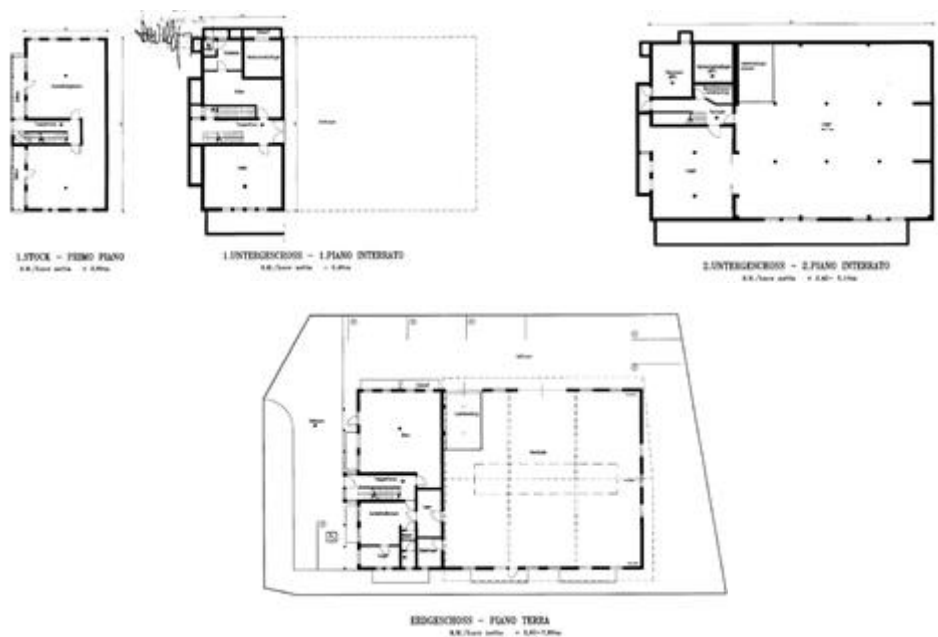


CONSISTENZA:

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
Uffici	335,64	x	100 %	=	335,64
balcone 1	9,02	x	30 %	=	2,71
balcone 2	8,67	x	30 %	=	2,60
Totale:	353,33				340,95



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI

Valore minimo: 1.750,00

Valore massimo: 2.100,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 340,95 x 2.000,00 = **681.900,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 681.900,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 681.900,00**

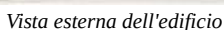
BENI IN MOSO IN PASSIRIA ZONA ARTIGIANALE 14

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO C

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2-S1-T1-2, ha un'altezza interna di 2,60 m.

- L'intero edificio sviluppa 4 nella zona uffici abitazione 2 nell'opificio piano, 2 nella zona abitazione uffici 1 nell'opificio piano fuori terra, 2 nella zona abitazione uffici 1 nell'opificio piano interrato.



I beni sono ubicati in zona periferica in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Merano). 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: località montane turistiche.



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



Edificio composto da una zona produttiva ed una zona uffici e abitazione. Consta di 5 piani, due interrati e tre fuori terra, la parte produttiva a due piani a doppia altezza, mentre la parte degli uffici ha due piani interrati uso magazzino, un piano terra uso uffici, un piano primo con zona espositiva ed un secondo piano adibito ad abitazione.

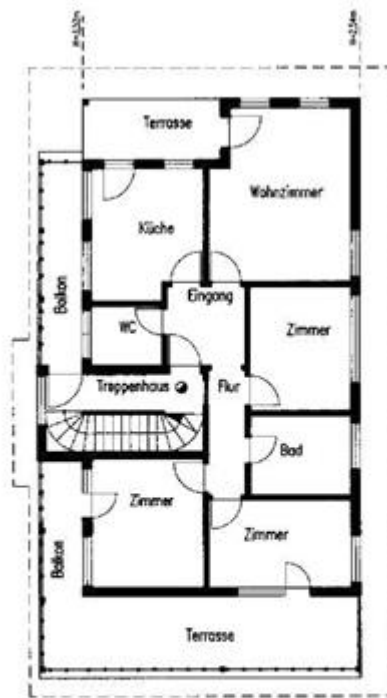


CONSISTENZA:

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
Abitazione	133,89	x	100 %	=	133,89
Balcone1	8,26	x	30 %	=	2,48
Balcone2	9,46	x	30 %	=	2,84
Terrazza	25,00	x	30 %	=	7,50
Terrazza	7,14	x	10 %	=	0,71
Totale:	183,75				147,42



2.STOCK - SECONDO PIANO

R.H./Luce netta = 2,54-3,52m

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI

Valore minimo: 2.200,00

Valore massimo: 2.600,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 147,42 x 2.300,00 = **339.066,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 339.066,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 339.066,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Stima monoparametrica in base al valore medio di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Merano, ufficio tecnico di Moso in Passiria, 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	capannone artigianale	1.085,94	0,00	1.194.534,00	1.194.534,00
B	ufficio	340,95	0,00	681.900,00	681.900,00
C	appartamento	147,42	0,00	339.066,00	339.066,00
				2.215.500,00 €	2.215.500,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
certificazione energetica	-1.200,00
Porzionamento materiale	-2.000,00
	3.200,00 €

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: **€. 2.210.800,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 221.080,00**

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: **€. 20,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.989.700,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BOLZANO - BOZEN - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
3/2026

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **capannone artigianale** a MOSO IN PASSIRIA Zona artigianale 6, della superficie commerciale di **1.333,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Edificio produttivo con magazzini esterni coperti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2, ha un'altezza interna di varie da 2,60 a 7,60. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 598 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 9.169,00 Euro, indirizzo catastale: zona artigianale 6, piano: Piani: S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE n. 1469.001.2020; 14-04-2020 in atti dal 22-04-2020; MODIFICA DI IDENTIFICATIVO U.I.U.
- foglio 15 particella 836 (catasto fabbricati), categoria D/7, indirizzo catastale: Zona artigianale 6, piano: Piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE n. 1469.001.2020; 14-04-2020 in atti dal 22-04-2020; MODIFICA DI IDENTIFICATIVO U.I.U.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2020.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.333,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.599.920,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.439.900,00
Data di conclusione della relazione:	28/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

esiste sulla superficie della p.ed.597

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 **volontaria**, intavolata il 11/07/2019 G.N. 5390/14, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto d.d. 08/07/2019.

Importo ipoteca: 1'600'000

ipoteca **volontaria**, intavolata il 11/07/2019 G.N. 5390/19, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto d.d. 08/07/2019.

Importo ipoteca: 150'000

ipoteca **giudiziale**, intavolata il 09/01/2026 G.N. 115/3, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di pignoramento immobiliare dd. 17/12/2025, notificato in data 23/12/2025.

Importo ipoteca: 1'251'265,43.

La formalità è riferita solamente a a carico della p.ed. 535

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, intavolato il 02/11/2006 G.N. 6407/6.

INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1 Deliberazione d.d. Deliberazione d.d. 03/10/2006 sulla p.ed. 598

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 8, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un deposito di carpenteria lotto 8 zona artigianale Moso, rilasciata il 14/02/2007

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona D1 - Zona per insediamenti produttivi. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 16 Zona per insediamenti produttivi D1

Questa zona comprende le aree destinate ad insediamenti produttivi. Per questa zona deve essere redatto un piano di attuazione. Vale il seguente indice: 1. densità edilizia massima: 5,4 m³/m² In assenza del piano di attuazione valgono inoltre i seguenti indici: 2. rapporto massimo di copertura: 60 % 3. altezza massima degli edifici: 9 m 4. distanza minima dal confine: 5 m 5. distanza minima tra gli edifici: 10 m 6. rapporto massimo di superficie impermeabile: 80% 7. almeno il 10% della superficie del lotto è da sistemare a verde. 8. Il numero dei parcheggi deve essere determinato in proporzioni al numero degli addetti ed in relazione alle esigenze particolari dell'azienda. Eventuali prescrizioni particolari possono essere stabiliti con lo stesso piano di attuazione. Nella zona "am Sand" a Corvara deve essere provveduto alla realizzazione delle misure di protezione secondo la verifica del pericolo e della compatibilità del 16.05.2019 (prot. n. 0045316). Vale un divieto di costruzione di strutture permanenti e di stoccaggio di sostanze pericolose secondo l'allegato III della direttiva 2008/98/CE. L'elaborazione di un piano di evacuazione nell'ambito del piano di protezione civile del Comune di Moso in Passiria è obbligatorio. Für die Zone Gewerbegebiet D1 mit Durchführungsplan auf den Gpp. 171/10 und 679/5, K.G. Rabenstein kann der Mindestabstand zum öffentlichen Wassergut auf 3,00 m herabgesetzt werden

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MOSO IN PASSIRIA ZONA ARTIGIANALE 6

CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone artigianale a MOSO IN PASSIRIA Zona artigianale 6, della superficie commerciale di **1.333,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Edificio produttivo con magazzini esterni coperti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2, ha un'altezza interna di varie da 2,60 a 7,60. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 598 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 9.169,00 Euro, indirizzo catastale: zona artigianale 6, piano: Piani: S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE n. 1469.001.2020; 14-04-2020 in atti dal 22-04-2020; MODIFICA DI IDENTIFICATIVO U.I.U.
- foglio 15 particella 836 (catasto fabbricati), categoria D/7, indirizzo catastale: Zona artigianale 6, piano: Piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE n. 1469.001.2020; 14-04-2020 in atti dal 22-04-2020; MODIFICA DI IDENTIFICATIVO U.I.U

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2020.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Merano). 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: località montane turistiche.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

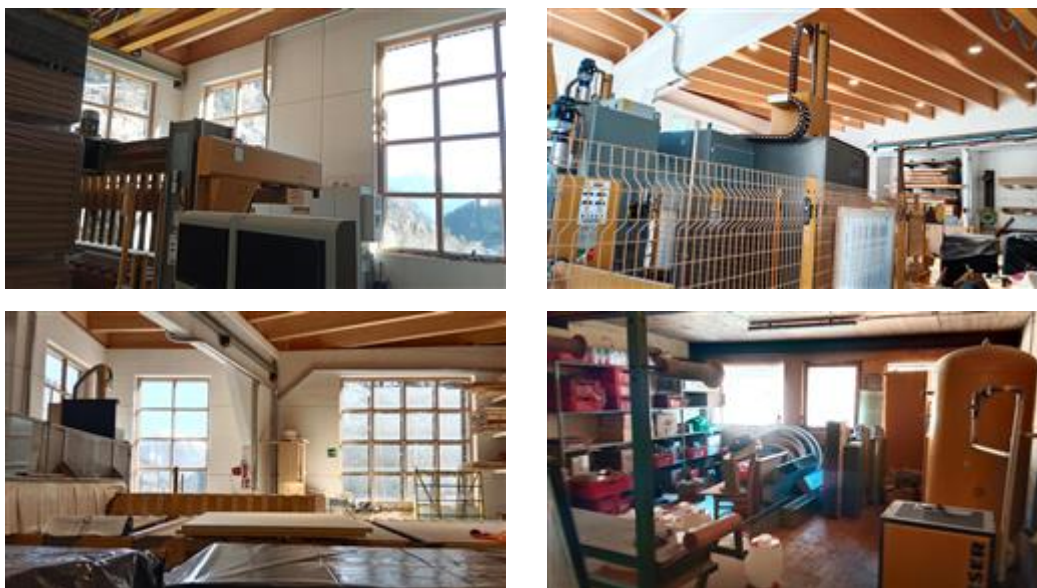
esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

[illegible]

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Edificio composto da una zona produttiva ed una zona interrata per deposito materiale. Sono inoltre presenti magazzini aperti coperti a piano terra.



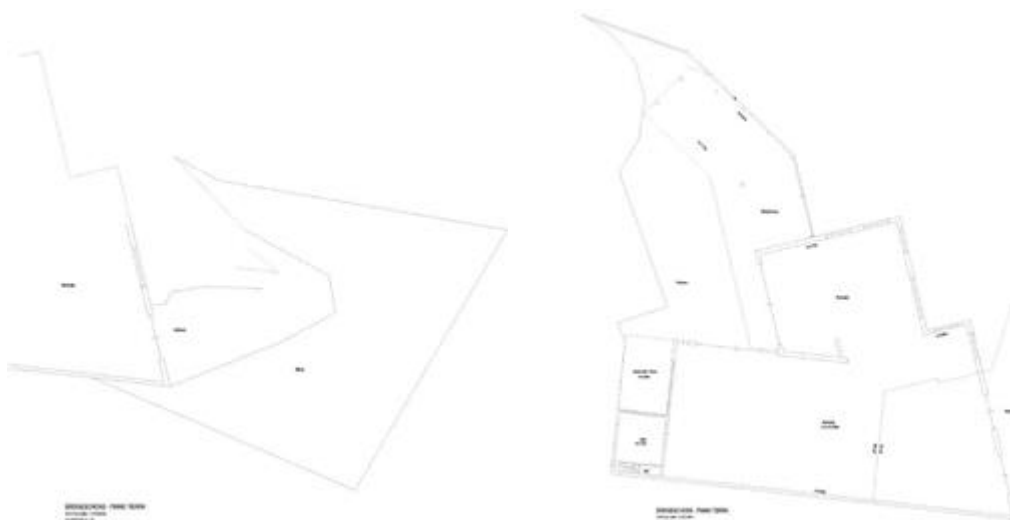


CONSISTENZA:

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
Zona produttiva	1.234,69	x	100 %	=	1.234,69
deposito esterno	329,71	x	30 %	=	98,91
Totale:	1.564,40				1.333,60

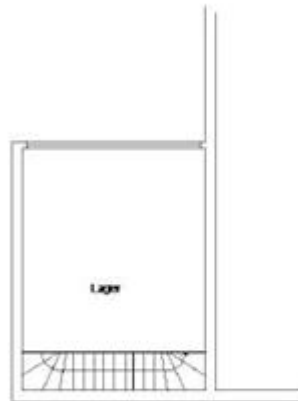




1. OBERGESCHOSS - PIANO TERRA
R.H. luce netto = 4,50 m



1. OBERGESCHOSS - PIANO TERRA
R.H. luce netto = 2,40



2. OBERGESCHOSS - PIANO TERRA
R.H. luce netto = 3,23-3,30 m

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI

Valore minimo: 950,00

Valore massimo: 1.300,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.333,60 x 1.200,00 = **1.600.320,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **1.600.320,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **1.600.320,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Stima monoparametrica in base al valore medio di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Merano, ufficio tecnico di Moso in Passiria, 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	capannone artigianale	1.333,60	0,00	1.600.320,00	1.600.320,00
				1.600.320,00 €	1.600.320,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
certificazione energetica	-400,00
	400,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **1.599.920,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € **159.992,00**

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: €. **28,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **1.439.900,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BOLZANO - BOZEN - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
3/2026

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a MOSO IN PASSIRIA Zona artigianale , della superficie commerciale di **492,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Terreni agricoli.

Identificazione catastale:

- particella 1765 (catasto terreni), partita 209, qualita/classe 6, superficie 248, reddito agrario 0,32 €, reddito dominicale 0,32 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da G.N. 5380 del 07.08.2012; Prospetto Nr. 692/2012 10.10.2012
- particella 55/105 (catasto terreni), partita 534, qualita/classe 6, superficie 244, reddito agrario 0,32 €, reddito dominicale 0,32 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da G.N. 8106 del 19.12.2014; Prospetto Nr. 178/2014 10.02.2015

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	492,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.690,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.300,00
Data di conclusione della relazione:	28/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

esiste sulla superficie della p.ed.597

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 **volontaria**, intavolata il 11/07/2019 G.N. 5390/09.

Importo ipoteca: 1'600'000

ipoteca **volontaria**, intavolata il 11/07/2019 G.N. 5390/21.

Importo ipoteca: 150'000

ipoteca **giudiziale**, intavolata il 09/01/2026 G.N. 115/4.

Importo ipoteca: 1'251'265,43.

La formalità è riferita solamente a a carico della p.ed. 535

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, intavolato il 06/08/2007 G.N. 4614/1.

INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1 Deliberazione d.d. Deliberazione d.d. 03/10/2006 sulla p.ed. 598

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PIANO PAESAGGISTICO vigente, in forza di delibera Deliberazione della Giunta Provinciale n. 931 del 17 giugno 2013, l'immobile ricade in zona Bosco. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 11 Bosco

(1) Tale zona comprende le parti di territorio prevalentemente destinate alla silvicoltura. (2) Per questa zona valgono le disposizioni della legge provinciale 10 luglio 2018, n. 9, nonché i relativi regolamenti di esecuzione. (3) È ammessa la costruzione di edifici necessari adibiti esclusivamente alla conduzione del fondo il quale deve avere una superficie occupata di almeno 50 ha senza soluzione di continuità. (4) È consentita inoltre la realizzazione di posti di foraggiamento per la selvaggina e di appostamenti venatori fissi. (5) L'ampliamento di rifugi alpini è regolato dalle disposizioni della legge provinciale 7 giugno 1982, n. 22. (6) Valgono i seguenti indici: a) b) c) altezza massima degli edifici: 6,5 m; distanza minima dal confine: 5 m; distanza minima tra gli edifici: 10 m.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MOSO IN PASSIRIA ZONA ARTIGIANALE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a MOSO IN PASSIRIA Zona artigianale , della superficie commerciale di **492,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Terreni agricoli.

Identificazione catastale:

- particella 1765 (catasto terreni), partita 209, qualita/classe 6, superficie 248, reddito agrario 0,32 €, reddito dominicale 0,32 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da G.N. 5380 del 07.08.2012; Prospetto Nr. 692/2012 10.10.2012
- particella 55/105 (catasto terreni), partita 534, qualita/classe 6, superficie 244, reddito agrario 0,32 €, reddito dominicale 0,32 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da G.N. 8106 del 19.12.2014; Prospetto Nr. 178/2014 10.02.2015

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale (i più importanti centri limitrofi sono Merano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: località montane turistiche.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreni agricoli.

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
terreno 1765	248,00	x	100 %	=	248,00
terreno 55/105	244,00	x	100 %	=	244,00
Totale:	492,00				492,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI

Valore minimo: 3,00

Valore massimo: 9,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 492,00 x 7,50 = **3.690,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 3.690,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 3.690,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Stima monoparametrica in base al valore medio di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Merano, ufficio tecnico di Moso in Passiria, 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	terreno agricolo	492,00	0,00	3.690,00	3.690,00
				3.690,00 €	3.690,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 3.690,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€. 369,00**

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

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

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

Arrotondamento del valore finale: €. **21,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **3.300,00**

data 28/04/2026

il tecnico incaricato
Stefano Moravi