



TRIBUNALE ORDINARIO - BOLZANO - BOZEN

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

28/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Fleischmann Thomas

CUSTODE:

RA Schwalt Krista

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/06/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Bernhard Marzoner

CF:MRZBNH82D17A952H

con studio in BOLZANO (BZ) Via Luigi Cadorna 19

telefono: 3288296569

email: info@studiomarzoner.com

PEC: bernhard.marzoner@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BOLZANO - BOZEN - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
28/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MERANO via Portici 345, della superficie commerciale di **153,58** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
vom 1. zum 2.Stock: Treppe; 2.Stock: Wohnzimmer, Zimmer, Küche, Hobbyraum, Bad/WC, Gang, WC,
Garderobe, Zwischenraum, 2 Balkone, Loggia; 3.Stock: Dach

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- particella 145/2 sub. 6 (catasto fabbricati), partita 1531 II, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 712,71 Euro, indirizzo catastale: via Portici 347, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1955 ristrutturato nel 2001.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	153,58 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 402.240,92
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 338.904,78
Data di conclusione della relazione:	11/06/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

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 **convenzionale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 415000.

Importo capitale: 207500

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

Importo ipoteca: 17230,01

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:

contratto del 15/06/2022 in 17/06/2022 - T.Z. 3757/2

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CILA N. **07042022-1458**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche interne, presentata il 07/04/2022

Licenza d'uso N. **123 del 05/09/2001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il

05/09/2001, rilasciata il 05/09/2001.

Il titolo è riferito solamente a ristrutturazione

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona centro storico

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MERANO VIA PORTICI 345

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MERANO via Portici 345, della superficie commerciale di **153,58** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

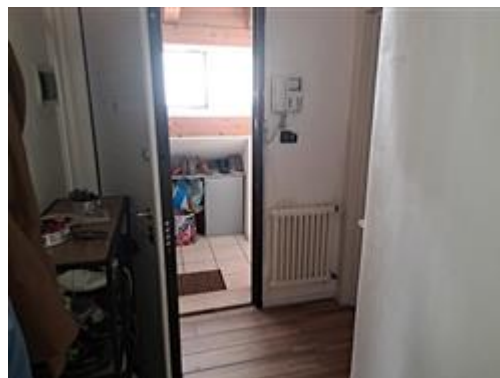
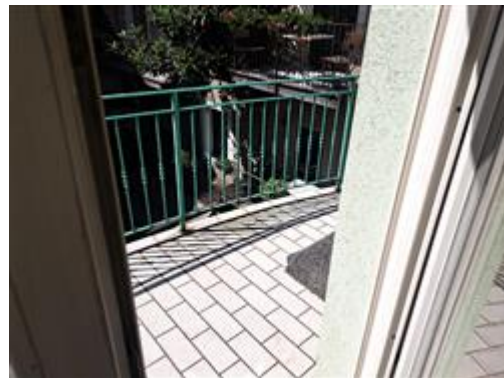
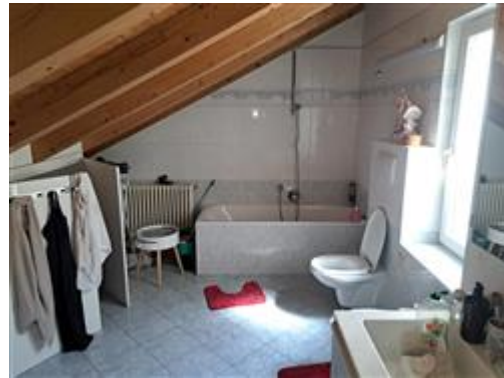
vom 1. zum 2.Stock: Treppe; 2.Stock: Wohnzimmer, Zimmer, Küche, Hobbyraum, Bad/WC, Gang, WC,

Garderobe, Zwischenraum, 2 Balkone, Loggia; 3.Stock: Dach

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

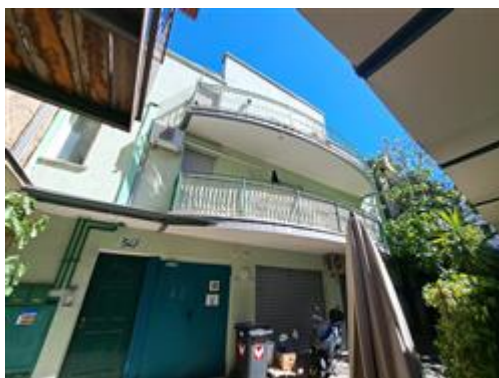
- particella 145/2 sub. 6 (catasto fabbricati), partita 1531 II, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 712,71 Euro, indirizzo catastale: via Portici 347, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1955 ristrutturato nel 2001.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

l'appartamento si presenta in uno stato di degrado causato dall'utilizzo.

CLASSE ENERGETICA:



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
appartamento	145,00	x	100 %	=	145,00
balcone	12,00	x	30 %	=	3,60
balcone	8,00	x	30 %	=	2,40
loggia	8,60	x	30 %	=	2,58
Totale:	173,60				153,58



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: appartamento

Indirizzo: Merano, centro

Superfici principali e secondarie: 186

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 460.000,00 pari a 2.473,12 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 437.000,00 pari a 2.349,46 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: appartamento

Indirizzo: Merano Portici

Superfici principali e secondarie: 136

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 435.000,00 pari a 3.198,53 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 413.250,00 pari a 3.038,60 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: appartamento

Indirizzo: Merano centro

Superfici principali e secondarie: 145

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 430.000,00 pari a 2.965,52 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 408.500,00 pari a 2.817,24 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	437.000,00	413.250,00	408.500,00
Consistenza	153,58	186,00	136,00	145,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	2.473,12	3.198,53	2.965,52

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	2.349,46	2.349,46	2.349,46

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		437.000,00	413.250,00	408.500,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		-76.169,57	41.303,55	20.158,39
Prezzo corretto		360.830,43	454.553,55	428.658,39

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **414.680,79**

Divergenza: 20,62% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 153,58 x 2.700,10 = **414.681,36**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 414.681,36

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 414.681,36

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Merano, ufficio tecnico di Merano

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	153,58	0,00	414.681,36	414.681,36
				414.681,36 €	414.681,36 €

Riduzione del 3% per lo stato di occupazione:	€. 12.440,44
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:	€. 402.240,92

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:	€. 60.336,14
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 3.000,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 338.904,78

TRIBUNALE ORDINARIO - BOLZANO - BOZEN - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
28/2026

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MERANO via Pallade 54, della superficie commerciale di **61,60** mq per la quota di 1/36 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

2.Untergeschoss: Keller; 1.Stock: Wohnküche, 2 Zimmer, Bad, Terrasse

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,6. Identificazione catastale:

- C.C. Mais particella edificiale 4841 sub. 4 P.M. 4 partita tavolare 6078 II, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 415,75 Euro, indirizzo catastale: via Pallade 54, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2018.

A.1 **cantina.**

Identificazione catastale:

- C.C. Mais particella edificiale 4841 sub. 41 P.M. 4 partita tavolare 6078 II, categoria C/2, classe 2, consistenza 9 mq, rendita 30,21 Euro, indirizzo catastale: via Pallade 54, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

B **posto auto** a MERANO via Pallade 54 per la quota di 1/36 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

posto auto al piano terra

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- C.C. Mais particella edificiale 4841 sub. 57 P.M. 39 partita tavolare 6078 II, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 71,27 Euro, indirizzo catastale: via Palade 54, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Immobile costruito nel 2018.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	61,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	3,60 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.943,62
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 6.249,26

trova:

Data di conclusione della relazione:

11/06/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di usufruttuario

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Bindung der Verpflichtung der Besetzung der Wohnungen im Sinne des Art. 79 des L.G. vom 11.08.1997, Nr. 13

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

Importo ipoteca: 17230,01

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:

Erbschein vom 30/01/2019 in 07/02/2019 - T.Z. 870/3

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 21 del 26/02/2018, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione, rilasciata il 26/02/2018

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona zona residenziale

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MERANO VIA PALLADE 54

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

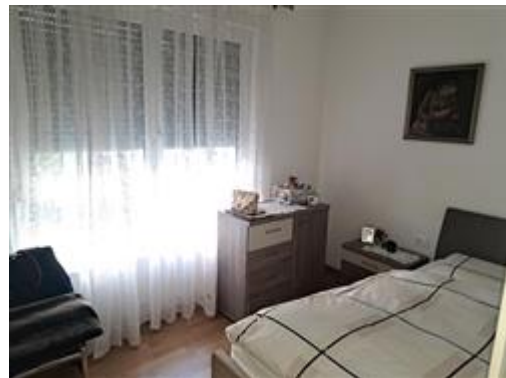
appartamento a MERANO via Pallade 54, della superficie commerciale di **61,60** mq per la quota di 1/36 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

2.Untergeschoss: Keller; 1.Stock: Wohnküche, 2 Zimmer, Bad, Terrasse

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,6. Identificazione catastale:

- C.C. Mais particella edificiale 4841 sub. 4 P.M. 4 partita tavolare 6078 II, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 415,75 Euro, indirizzo catastale: via Pallade 54, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2018.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale 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.



l'appartamento si presenta in uno ottimo stato di manutenzione

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	58,00	x	100 %	=	58,00
terrazza	12,00	x	30 %	=	3,60
Totale:	70,00				61,60

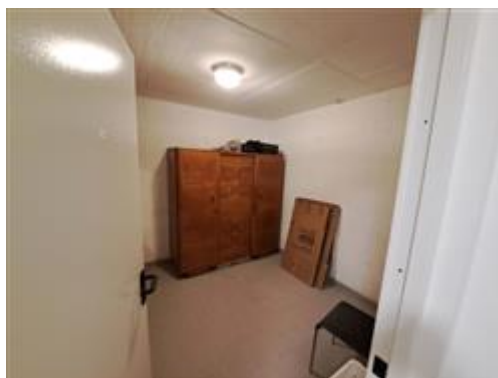


ACCESSORI:**cantina.**

Identificazione catastale:

- C.C. Mais particella edificiale 4841 sub. 41 P.M. 4 partita tavolare 6078 II, categoria C/2, classe 2, consistenza 9 mq, rendita 30,21 Euro, indirizzo catastale: via Pallade 54, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	12,00	x	30 %	=	3,60
Totale:	12,00				3,60

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: appartamento

Indirizzo: Merano, via scuderie

Superfici principali e secondarie: 83

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 290.000,00 pari a 3.493,98 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 275.500,00 pari a 3.319,28 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: appartamento

Indirizzo: Merano via Pallade

Superfici principali e secondarie: 73

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 370.000,00 pari a 5.068,49 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 351.500,00 pari a 4.815,07 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: appartamento

Indirizzo: Merano via Roma

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 345.000,00 pari a 4.600,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 327.750,00 pari a 4.370,00 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	275.500,00	351.500,00	327.750,00
Consistenza	65,20	83,00	73,00	75,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	3.493,98	5.068,49	4.600,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	3.319,28	3.319,28	3.319,28

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		275.500,00	351.500,00	327.750,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		-59.083,13	-25.890,36	-32.528,92
Prezzo corretto		216.416,87	325.609,64	295.221,08

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **279.082,53**

Divergenza: 33,53% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	61,60	x	4.280,41	=	263.673,26
Valore superficie accessori:	3,60	x	4.280,41	=	15.409,48
					279.082,74

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
detrazione diritto di abitazione Laner Rosa	-41.862,41

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 237.220,33

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 6.589,45

BENI IN MERANO VIA PALLADE 54

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO B

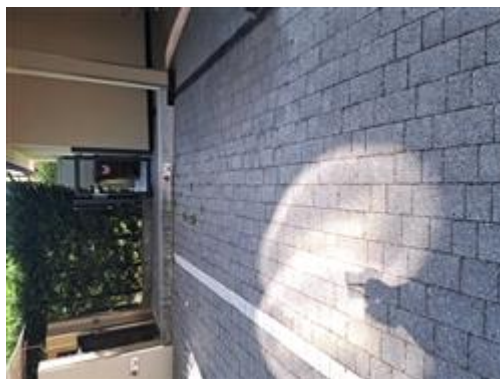
posto auto a MERANO via Pallade 54 per la quota di 1/36 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

posto auto al piano terra

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- C.C. Mais particella edificiale 4841 sub. 57 P.M. 39 partita tavolare 6078 II, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 71,27 Euro, indirizzo catastale: via Palade 54, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Immobile costruito nel 2018.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale 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.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:



panoramicità:



livello di piano:



stato di manutenzione:



luminosità:



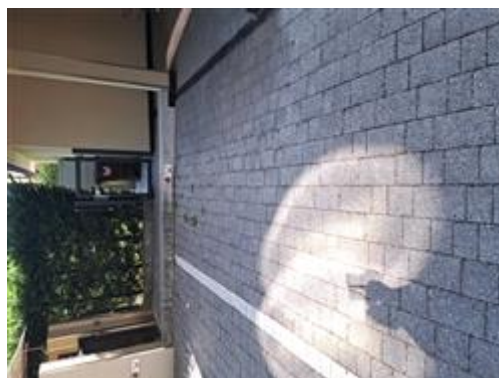
qualità degli impianti:



qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

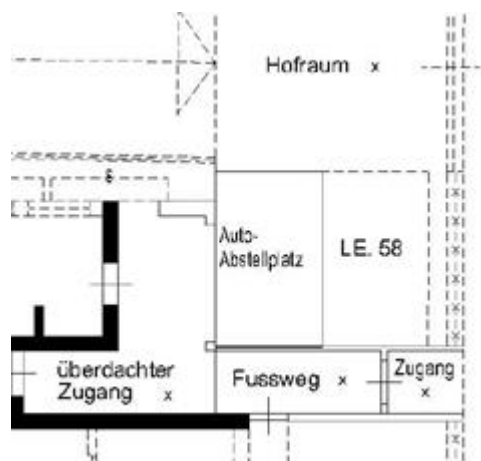


CONSISTENZA:

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
Totale:	0,00		0,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **15.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
detrazione diritto di abitazione Laner Rosa	-2.250,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 12.750,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 354,17**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Merano, ufficio tecnico di Merano

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	61,60	3,60	237.220,33	6.589,45
B	posto auto	0,00	0,00	12.750,00	354,17
				249.970,33 €	6.943,62 €

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: **€. 6.943,62**

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: **€. 694,36**

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

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 6.249,26**

data 11/06/2026

il tecnico incaricato
Bernhard Marzoner