



TRIBUNALE ORDINARIO - BOLZANO - BOZEN

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

107/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/09/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Stefano Adami

CF:DMASFN64C10A952R

con studio in BOLZANO (BZ) via Mendola 21/A

telefono: 0471323559

fax: 04711702249

email: adami@amfstudio.it

PEC: stefano.adami@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BOLZANO - BOZEN - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
107/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A ufficio a BOLZANO via dei Bottai 22, della superficie commerciale di **80,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'ufficio è ubicato al primo piano di un edificio storico avente destinazione residenziale, commerciale e direzionale, costituito da 2 piani cantina interrati e 5 piani fuori terra. Al primo piano interrato si trova una cantina di pertinenza esclusiva dell'ufficio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 125 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana 613, partita 1161/II, categoria A/10, classe 3, consistenza 81 mq, rendita 1.652,15 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 613 particella edificiale 125 foglio 3 sub. 6 P.M. 5 partita tavolare 1161/II, categoria A/10, classe 3, consistenza 81 mq, rendita 11.652,15 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 5 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile ristrutturato nel 1999.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	80,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 246.741,07
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 220.000,00
Data di conclusione della relazione:	21/09/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 06/03/2026, con scadenza il 31/08/2031, registrato il 05/09/2019 a Bolzano ai nn. 19090511093167131 - 000001 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 6.600 euro/anno

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

La formalità è riferita solamente a i tubi di deflusso verticali delle grondaie sul lato est della casa sono comuni alla p.ed. 124.

1907 - VERBALE 20/1 EVIDENZA

atto di asservimento dell'area , intavolato il 14/06/1957 G.N. 1083/1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a apertura e manutenzione di due finestre sulla parete nord del muro divisorio tra p.ed. 125 e p.ed. 1057 (ex p.f. 45/2)

atto di asservimento dell'area , intavolato il 14/06/1957 G.N. 1083/2, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a apertura e manutenzione di due finestre sulla parete nord del muro divisorio tra p.ed. 125 e p.ed. 1058

atto di asservimento dell'area , intavolato il 05/02/1999 G.N. 831/2, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a passaggio per l'uso dell'ordinaria e straordinaria manutenzione del sifone "Firenze"

atto di asservimento dell'area , intavolato il 19/04/1999 G.N. 2453/2, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a passaggio per la manutenzione ordinaria e straordinaria del tetto, camini ed antenne

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 26/05/2010 G.N. 4292/1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto d.d. 20/05/2010.

Importo ipoteca: EUR 100.000,00.

La formalità è riferita solamente a per capitale, oltre agli interessi indicizzati nella misura del 3,55% annuo, interessi di mora indicizzati nella misura del 3,94% annuo ed Euro 30.000,00.- quale cauzione per accessori con clausola di indicizzazione, ai sensi dell'art. 7 del contratto

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:	€. 2.067,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 239,70

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Contratto d.d. 21/05/2009, intavolato il 28/05/2009 G.N. 4504/1.

Il titolo è riferito solamente a P.M.5, P.ED. 125, C.C. BOLZANO

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 275/97 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Risanamento di edificio ad uso residenza e negozi, presentata il 14/03/1997 con il n. 275/97 di protocollo, agibilità del 21/01/1999 con il n. 275/97 di protocollo

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 residenziale A1 - Centro storico. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Questa zona residenziale comprende le parti del territorio interessate da agglomerati che presentano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale e che per le loro caratteristiche architettoniche, tipologiche e morfologiche costituiscono un insieme omogeneo.

Per questa zona deve essere redatto un piano di recupero ai sensi della legge provinciale del 11.08.1997 nr. 13 e succ. mod.

Fino all'approvazione del Piano di recupero sono ammessi solo gli interventi previsti dalle norme vigenti in materia.

Il volume esistente fuori terra non può essere aumentato.

. Il titolo è riferito solamente al P.ed. 125

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La suddivisione interna realizzata senza autorizzazione non è conforme agli standard urbanistici per i seguenti motivi:

Ufficio 1 rivolto a nord/ovest: dimensione < 8mq che rappresenta lo standard minimo per addetto;

Locale confinante con l'Ufficio 1: è privo di finestre per cui può essere utilizzato soltanto come ripostiglio/locale non abitabile;

Ufficio 2: rispetta le norme igienico-sanitarie;

Ufficio 3 centrale: rapporto aero-illuminante < 1/10 della superficie utile calpestabile.

Non essendo tale situazione urbanisticamente regolarizzabile, si ritiene opportuno, ai fini della presente stima, indicare un costo presunto per lo smaltimento delle pareti divisorie e per l'adeguamento dell'impianto elettrico, complessivamente stimato in € 8.000.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi quanto indicato nella valutazione della difformità urbanistica (normativa di riferimento: Regolamento edilizio)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorni

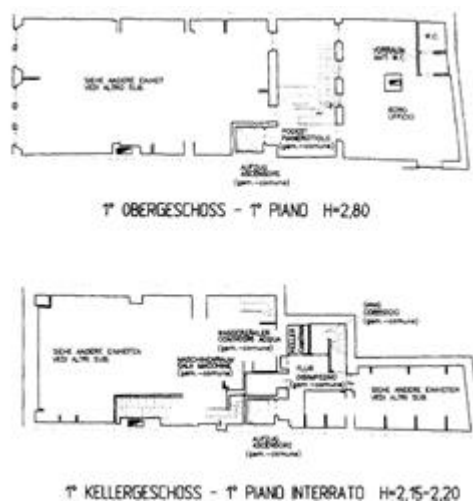
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzato divisorie interne con pareti prefabbricate senza autorizzazione da parte del comune (normativa di riferimento: Nceu)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Si prevede la demolizione delle pareti prefabbricate interne, in quanto l'ufficio dotato di finestra non risulta conforme ai requisiti dimensionali minimi per l'uso previsto. Il locale adiacente è privo di finestra apribile verso l'esterno ed è illuminato esclusivamente tramite una vetrata interna comunicante con il suddetto ufficio, risultando pertanto privo dei requisiti aero-illuminanti. Un terzo locale, posto sul lato confinante con il vano scala, è dotato di finestra apribile verso quest'ultimo e presenta dimensioni astrattamente idonee all'uso ufficio; tuttavia, non essendo stato rinvenuto alcun titolo edilizio che ne legittimi la realizzazione, si ritiene che lo stesso debba essere considerato non conforme allo stato legittimo dell'immobile. Ai fini della presente stima, si assume pertanto la demolizione di tutti e tre i locali, con ripristino dello stato dei luoghi.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorni



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzato divisorie interne con pareti prefabbricate senza autorizzazione da parte del comune (normativa di riferimento: regolamento edilizio)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Si prevede la demolizione delle pareti prefabbricate interne, in quanto l'ufficio dotato di finestra non risulta conforme ai requisiti dimensionali minimi per l'uso previsto. Il locale adiacente è privo di finestra apribile verso l'esterno ed è illuminato esclusivamente tramite una vetrata interna comunicante con il suddetto ufficio, risultando pertanto privo dei requisiti aero-illuminanti. Un terzo locale, posto sul lato confinante con il vano scala, è dotato di finestra apribile verso quest'ultimo e presenta dimensioni astrattamente idonee all'uso ufficio; tuttavia, non essendo stato rinvenuto alcun titolo edilizio che ne legittimi la realizzazione, si ritiene che lo stesso debba essere considerato non conforme allo stato legittimo dell'immobile. Ai fini della presente stima, si assume pertanto la demolizione di tutti e tre i locali, con ripristino dello stato dei luoghi.

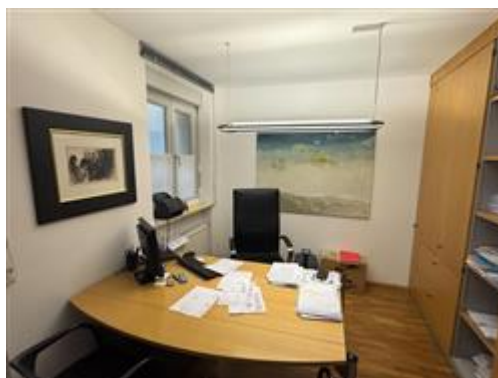
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- demolizione e smaltimento pareti divisorie interne con adeguamento impianto elettrico: €8.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorni





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

BENI IN BOLZANO VIA DEI BOTTAI 22

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a BOLZANO via dei Bottai 22, della superficie commerciale di **80,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'ufficio è ubicato al primo piano di un edificio storico avente destinazione residenziale, commerciale e direzionale, costituito da 2 piani cantina interrati e 5 piani fuori terra. Al primo piano interrato si trova una cantina di pertinenza esclusiva dell'ufficio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 125 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana 613, partita 1161/II, categoria A/10, classe 3, consistenza 81 mq, rendita 1.652,15 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 613 particella edificiale 125 foglio 3 sub. 6 P.M. 5 partita tavolare 1161/II, categoria A/10, classe 3, consistenza 81 mq, rendita 11.652,15 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 5 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile ristrutturato nel 1999.



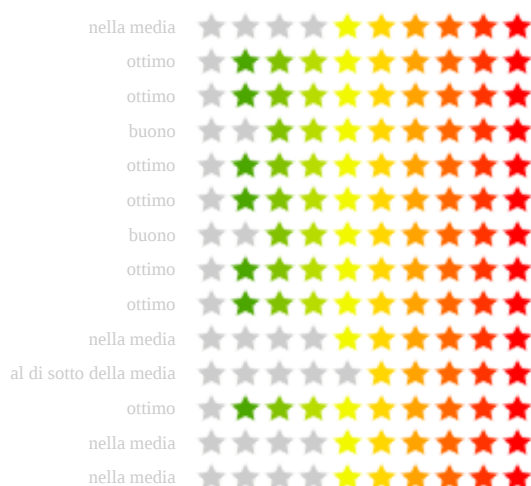
DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

asilo nido
 cinema
 municipio
 farmacie
 negozi al dettaglio
 musei
 scuola elementare
 scuola per l'infanzia
 scuola media inferiore
 scuola media superiore
 spazi verde
 supermercato
 teatro
 università



COLLEGAMENTI

autobus distante 300 metri



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Ufficio costituito originariamente costituito da un unico ampio locale oltre a un antiwc e wc.

Senza permesso amministrativo ed utilizzando delle pareti prefabbricate, il locale è stato suddiviso in un piccolo ufficio, un locale privo di finestra ed un secondo ufficio di ca. 10-11 mq.

Come illustrato nel capitolo dedicato alla verifica delle conformità, la configurazione attuale dei locali non risulta conforme alle norme urbanistiche e ai requisiti igienico-sanitari vigenti e, pertanto,

non è suscettibile di regolarizzazione edilizia, fatta eccezione per l'ufficio di maggiori dimensioni, che risulta invece astrattamente regolarizzabile.

La cantina, quale pertinenza esclusiva, è ubicata al primo piano interrato e presenta le seguenti finiture:

- pavimento in cemento;
- luce interna con presa elettrica;
- porta metallica;
- pareti in cemento e mattoni non intonacati e tinteggiati di bianco.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ad anta realizzati in pvc con vetrocamera. anno 1999 circa

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi interni: anta singola a battente realizzati in tamburato con finitura in legno

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pareti esterne: costruite in intonaco tinteggiato con coibentazione in assente

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in parquet incollato. negli uffici

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica. in wc ed anti-wc

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in finitura in legno, gli accessori presenti sono: spioncino

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

protezioni infissi esterni: avvolgibili realizzate in pvc

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

ascensore:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

citofonico: videocitofono

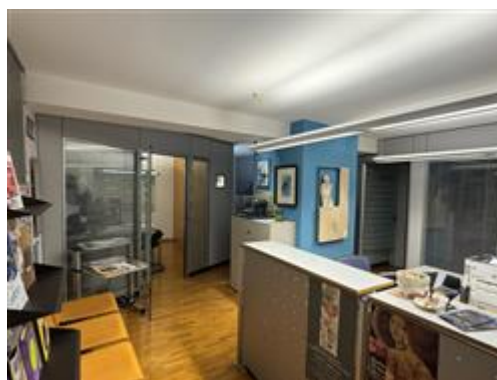
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: non rilevabile ma apparentemente a norma di legge

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

termico: autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiatori conformità: non rilevabile

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

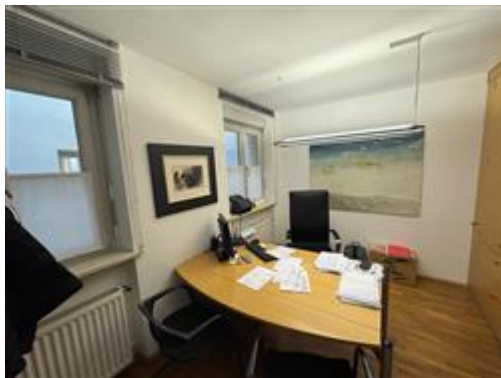




ufficio 1 - dimensioni sotto standard urbanistico



ufficio 2 - dimensioni sotto standard urbanistico



ufficio 3 - dimensioni conformi allo standard urbanistico



anti-wc e wc

CONSISTENZA:

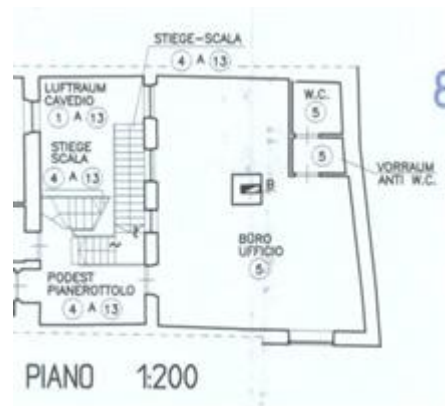
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

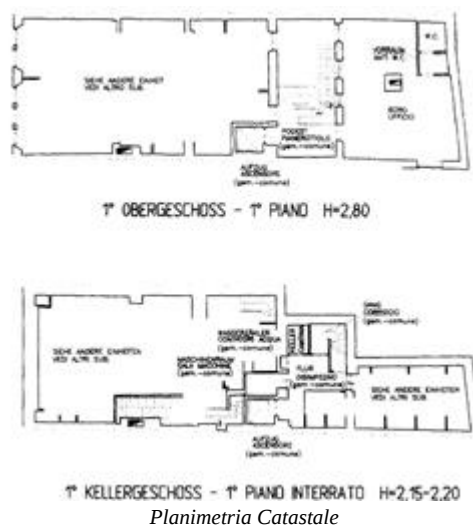
descrizione	consistenza		indice		commerciale
ufficio al P1	80,00	x	100 %	=	80,00
cantina di pertinenza	4,00	x	20 %	=	0,80
Totale:	84,00				80,80



Planimetria di Concessione edilizia



Planimetria Tavolare



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 30/06/2025

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: ufficio

Superfici principali e secondarie: 81

Superfici accessorie:

Prezzo: 307.800,00 pari a 3.800,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per immobili ad uso ufficio in normale stato conservativo, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riporta valori unitari compresi tra 3.500 e 4.100 €/mq. La ricerca di proposte di vendita relative a immobili analoghi nell'area oggetto di analisi, effettuata tramite agenzie immobiliari operanti sul territorio, non ha restituito alcun risultato significativo. Tale circostanza evidenzia una scarsità dell'offerta per tipologie immobiliari comparabili a quella in esame, elemento che, in base ai principi estimativi di mercato, può incidere positivamente sul valore di vendita.

Considerato che l'immobile presenta un solo affaccio verso l'esterno, mentre i restanti tre risultano rivolti verso il vano scale comune, con conseguente limitazione della potenziale suddivisione interna in più unità ad uso ufficio nel rispetto dei requisiti igienico-sanitari vigenti, e tenuto conto che lo stesso si presenta in discreto stato conservativo, si ritiene opportuno adottare il seguente valore unitario di riferimento:

PREZZO DI MERCATO STIMATO per immobile in normale stato conservativo= 4.100 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 80,80 x 4.100,00 = **331.280,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
4% per scarsa funzionalità per ridotto numero di affacci verso l'esterno	-13.251,20
10% per vetustà	-31.802,88
decurtazione per contratto di affitto in essere (tempo rimanente ca. 5,5 anni) Reddito residuo: $6.600 \cdot 5 = 33.000 / 279.865 = 0,11$	-31.484,85

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 254.741,07**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 254.741,07**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ai fini della stima dell'immobile verrà adottato il criterio sintetico comparativo, che determina il valore di un bene per confronto con prezzi di mercato di beni simili, effettivamente venduti o offerti in vendita in un mercato omogeneo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di BOLZANO, ufficio del registro di BOLZANO, conservatoria dei registri immobiliari di BOLZANO, ufficio tecnico di BOLZANO, agenzie: BOLZANO, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	ufficio	80,80	0,00	254.741,07	254.741,07
				254.741,07 €	254.741,07 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 8.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 246.741,07

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 11% 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:	€. 27.141,52
---	--------------

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:	€. -400,45
-----------------------------------	------------

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 220.000,00
---	---------------

data 21/09/2026

il tecnico incaricato
Stefano Adami