



TRIBUNALE ORDINARIO - BOLZANO - BOZEN

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/11/2024



TECNICO INCARICATO:

geom. Vincenzo Papa

CF: PPAVCN58D09A229F
con studio in BOLZANO (BZ) VIA SASSARI n. 9/1
telefono: 0471342475
email: dejopa@libero.it
PEC: vincenzo.papa@geopec.it



LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Posto auto coperto a Laives (BZ) Via Giuseppe Garibaldi n. 20, con superficie commerciale di 24,29 mq, intestato per la piena proprietà (1000/1000) a

Identificazione tavolare:

- **p.m. 10 della p.ed. 2738 in P.T. 4408/II C.C. Laives (681)**

Identificazione catastale:

- **sub 10 della p.ed. 2738 in C.C. Laives (681), piano S1, categoria C/6 (posto auto), classe 2, consistenza 22 mq, superficie 23 mq, rendita € 138,62.-**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principale:	m² 24,29
Consistenza commerciale complessiva accessori:	m² 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 38.256,75
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 38.000,00
Data della valutazione:	22/11/2024

* * * * *

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

3.1 PREMESSA E OPERAZIONI PERITALI

Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione,

si rievoca l'avvenuta nomina del sottoscritto geom. Vincenzo Papa, libero professionista iscritto all'Albo dei C.T.U. e al Collegio dei Geometri di Bolzano, quale esperto stimatore e il giuramento di rito prestato in questa procedura

L'incarico prevede di descrivere e *stimare il bene immobile individuato nell'atto di pignoramento (sub G.N. 10202/2023) e nell'istanza di vendita*, in base al quesito allegato al provvedimento stesso.

Pertanto, dopo vari rinvii chiesti dalla soc. esecutata, il sopralluogo congiunto al bene pignorato è stato infine eseguito il giorno 6 settembre 2024 insieme al
che concretamente ha consentito l'accesso al cespite immobiliare in





Presso l'ufficio del Catasto Fondiario di Bolzano la p.ed. 2738 C.C. Laives risulta inserita e rappresentata planimetricamente nella mappa catastale digitale (ex foglio n. 27), ove le viene attribuita una superficie catastale di mq 960.

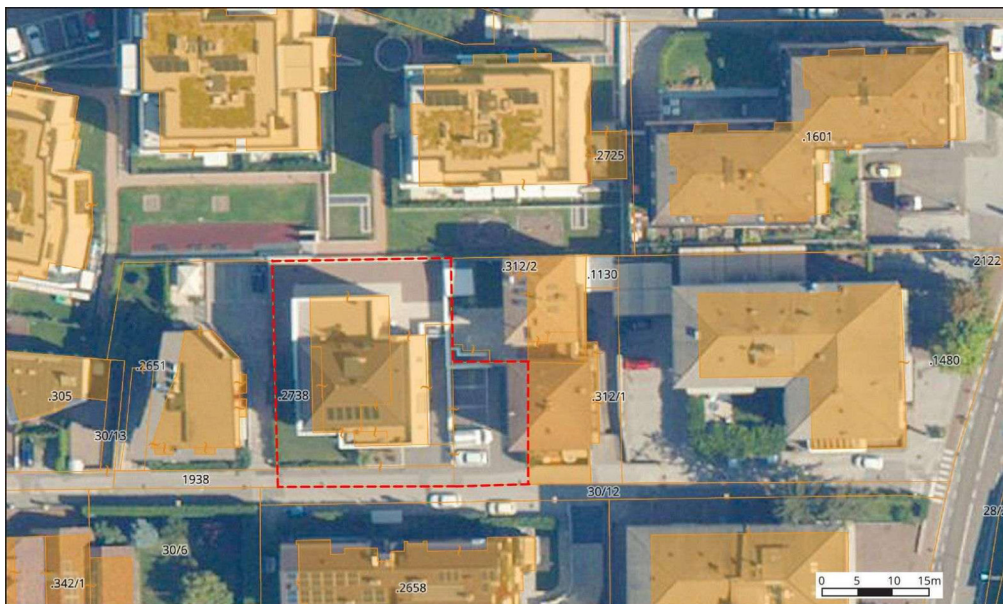


Foto aerea edificio p.ed. 2738 con sovrapposta mappa catastale

Presso l'ufficio del Catasto Fabbricati di Bolzano la particella edificiale 2738 risulta regolarmente denunciata e censita, con suddivisione del fabbricato e attribuzione per ciascuna u.i. che la compone, dei numeri subalterni nonché del relativo classamento, consistenza e rendita fiscale, i cui dati - solo per l'u.i. in stima - vengono come segue rappresentati.

- **sub 10** (p.m. 10) della p.ed. 2738 C.C. Laives, categoria C/6, classe 2, consistenza 22 mq, superficie 23 mq, rendita € 138,62.-

Intestatario del diritto di proprietà dell'unità immobiliare risulta essere:

•

Visura Catasto urbano (cfr. All. 02).-

La rappresentazione grafica della planimetria catastale afferente il posto auto (sub 10), corrisponde allo stato di fatto rinvenibile in loco.

Planimetria Catasto Urbano (cfr. All. 03).-

* * *

4.0.2. SITUAZIONE TAVOLARE

Porzione materiale 10 della p.ed. 2738 in P.T. 4408/II C.C. Laives

Dalla disamina delle pubbliche iscrizioni conservate nel Libro Fondiario di Bolzano, si evince che la p.ed. 2738 costituisce la base reale dell'unico corpo tavolare presente nella partita 4408/II del comune catastale di Laives, ove nell'afferente Sezione A2 è resa evidente la sua suddivisione in 22 distinte porzioni materiali:

Evidenza divisione materiale G.N. 11118 del 23.11.2021 da p.m. 1 a p.m. 22.

Per ciò che concerne l'esatta consistenza della porzione materiale 10, oggetto dell'odierna



valutazione estimativa, si riporta quanto segue.

Porz. mat. 10

al piano interrato: 1 posto auto.

Per la consistenza e descrizione delle parti comuni riguardanti anche la suddetta porzione materiale, si espone quanto segue.

Parti comuni

tra le pp.mm. da 1 a 22:

al piano interrato: 2 terrapieni, 1 antivano, 1 vano contatori elettrici al piano terra: 1 cortile, 1 griglia;

tra le pp.mm. da 1 a 9:

al piano interrato: 1 vano caldaia, 1 corridoio, 1 antivano, 1 parcheggio biciclette;
dal piano interrato al 3° piano: 1 ascensore, 1 vano scale;
al piano terra: 1 atrio, 1 portico, 1 vano tecnico, 1 aiuola, 1 zona di parcheggio, 1 cortile, 1 griglia;
al piano tetto: 1 tetto, 1 lucernario;

tra le pp.mm. da 10 a 22:

al piano interrato: 1 area di manovra, 1 bocca da lupo;
dal piano interrato al piano terra: 1 rampa;

tra le pp.mm. da 4 a 6:

al piano interrato: 1 bocca da lupo;

tra le pp.mm. da 5 a 9:

al piano interrato: 1 bocca da lupo;

tra le pp.mm. da 7 a 9:

al piano interrato: 1 bocca da lupo.

La rappresentazione grafica della planimetria tavolare individuante il posto auto (p.m. 10), in buona sostanza, corrisponde allo stato di fatto rinvenibile in loco.

Per la integrale visione delle informazioni vedasi Estratto tavolare aggiornato p.m. 10 (cfr. All. 04).- ed Estratto Piano divisionale tavolare (cfr. All. 05).-

* * *

Proseguendo nella disamina dell'afferente **Sezione A₂** si evincono le seguenti iscrizioni a favore.

Servitù prediali attive

Con G.N. 2475 dd. 17.12.1910, a favore della p.ed. 2738 e a carico della p.f. 30/12, servitù di accesso a piedi e con veicoli in conformità al punto 4) del contratto.

Con G.N. 2475 dd. 17.12.1910, a favore della p.ed. 2738 e a carico della p.f. 30/6, servitù di accesso a piedi e con veicoli.

Con G.N. 2475 dd. 17.12.1910, a favore della p.ed. 2738 e a carico della p.ed. 1580, servitù di accesso a piedi e con veicoli in conformità al punto 4) del contratto.

Con G.N. 2475 dd. 17.12.1910, a favore della p.ed. 2738 e a carico della p.ed. 342/1, servitù di accesso a piedi e con veicoli.

Con G.N. 2475 dd. 17.12.1910, a favore della p.ed. 2738 e a carico della p.ed. 2658, servitù (per la p.ed. 2658 limitatamente a m² 487 ex p.f. 30/7 G.N. 21156/2015) di accesso a piedi e con veicoli.



Con G.N. 2475 dd. 17.12.1910, a favore della p.ed. 2738 e a carico della p.ed. 1480, servitù di accesso a piedi e con veicoli.

Con G.N. 2475 dd. 17.12.1910, a favore della p.ed. 2738 e a carico della p.f. 30/13, servitù di accesso a piedi e con veicoli.

Con G.N. 2475 dd. 17.12.1910, a favore della p.ed. 2738 e a carico della p.ed. 305, servitù di accesso a piedi e con veicoli.

Con G.N. 2475 dd. 17.12.1910, a favore della p.ed. 2738 e a carico della p.f. 1938, servitù di accesso a piedi e con veicoli.

Ai meri fini valutativi, si ritiene che le suddette servitù prediali attive non possano influire in misura apprezzabile nella determinazione valutativa del bene pignorato, il cui valore venale di mercato comunque comprenderà ad omnia anche il valore della quota derivante da ciascuno dei predetti diritti.

Proseguendo nella disamina particolare nella **Sezione C comune** è d'uopo menzionare la seguenti iscrizioni annotate a carico.

Servitù prediali passive

Con G.N. 2478 dd. 07.12.1910 intavolazione diritto di servitù di accesso a piedi e con veicoli a carico della p.ed. 2738 e a favore p.ed. 305, p.ed. 312/1, p.ed. 312/2, p.ed. 342/1, p.ed. 1480, p.ed. 1580, p.ed. 2658, p.f. 30/6, p.f. 30/12, p.f. 30/13, p.f. 1938.

Contratto d.d. 10.12.1910

G.N. 11118 dd. 23.11.2021 evidenza trasporto.

Con G.N. 1560 dd. 17.07.1961 intavolazione diritto di servitù di passaggio per persone, animali, veicoli, ed autoveicoli di ogni specie per 3 metri, ai sensi del punto 6) del contratto a carico della p.ed. 2738 e a favore p.ed. 312/2.

Contratto d.d. 24.04.1961

G.N. 11118 dd. 23.11.2021 evidenza trasporto.

Con G.N. 11118 dd. 23.11.2021 intavolazione diritto di servitù di passo a piedi e con qualunque veicolo, su parte dell'area di manovra al piano interrato, comune alle p.m. da 10 a 22, su rampa dal piano interrato al piano terra, comune alle p.m. da 10 a 22, ai sensi dell'art. 4) I. dell'atto e della planimetria allegata, a carico della p.ed. 2738 e a favore p.ed. 312/2 p.m. 1, p.ed. 312/2 p.m. 3, p.ed. 312/2 p.m. 4.

Atto dd. 22.11.2021.

Con G.N. 11118 dd. 23.11.2021 intavolazione diritto di servitù di passo a piedi e con qualunque veicolo, sul cortile e griglia al piano terra, comuni alle p.m. da 1 a 9, ai sensi dell'art. 4) II. del contratto e della planimetria allegata, a carico della p.ed. 2738 e a favore p.ed. 312/2 p.m. 1, p.ed. 312/2 p.m. 3, p.ed. 312/2 p.m. 4.

Atto dd. 22.11.2021.

Con G.N. 11118 dd. 23.11.2021 intavolazione diritto di servitù di passo a piedi e con qualunque veicolo, sul cortile e griglia al piano terra, comuni alle p.m. da 1 a 22, ai sensi dell'art. 4) III. del contratto e della planimetria allegata, a carico della p.ed. 2738 e a favore p.ed. 312/2 p.m. 1, p.ed. 312/2 p.m. 3, p.ed. 312/2 p.m. 4.

Atto dd. 22.11.2021.

Ai meri fini valutativi, si ritiene che le suddette servitù prediali passive non possano influire in misura apprezzabile nella determinazione valutativa del bene pignorato.

* * *



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:

Proseguendo nella disamina particolare nella **Sezione C** della p.m. 10 è d'uopo menzionare la seguente iscrizione.

Con G.N. 12429 del 27/12/2021 è annotato **a carico della p.m. 10 della p.ed. 2738 vincolo di pertinenza con la p.m. 2 della p.ed. 2738** ai sensi dell'art. 124 della L.P. 11.8.1997, n. 13.

Il legislatore provinciale (art. 124 l.p. 13/97) e poi i Comuni hanno concesso ai privati di poter realizzare nel sottosuolo delle aree di pertinenza ovvero nei locali siti al piano terreno degli edifici stessi, anche in deroga agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti, parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari.

La concessione edilizia è rilasciata previo un atto unilaterale d'obbligo con il quale il sindaco viene autorizzato a far annotare nel libro fondiario, a spese del concessionario, il vincolo di pertinenza dell'unità immobiliare realizzata (box o posto auto) all'unità immobiliare adibita ad abitazione/attività commerciale.

Pertanto, in base alla disciplina legislativa suddetta, i box/posti auto così realizzati possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare, **previo trasferimento del vincolo di pertinenzialità da un immobile ad un altro avente i medesimi requisiti:**

- immobile di proprietà con caratteristiche e situato entro un raggio dal baricentro del parcheggio che il Comune interessato indicherà (circa 350 ml insieme ad altre eventuali specificità e requisiti);
- assenza del vincolo pertinenziale (art. 124) su quest'ultimo immobile;

e che la cancellazione/trasferimento del vincolo di pertinenzialità è possibile solo nel rispetto del rapporto tra spazi destinati a parcheggio e volume/superficie delle costruzioni, ai sensi dell'art. 123 della L.P. 11.08.1997, n. 13.

Per altro verso, nella fattispecie si osserva che giusta G.N. 12428 del 27/12/2021, il diritto di proprietà della p.m. 2 in p.ed. 2738 è intestato a:

- Martino Stefania (cod. fisc. MRTSFN76R59E205Q) nata il 19/10/1976 a Grottaglie, in comunione legale per 1/2;
- Nardin David (cod. fisc. NRDDVD75B06A952Y) nato il 06/02/1975 a Bolzano, in comunione legale per 1/2.

Pertanto si evince che detta porzione materiale 2, adibita ad abitazione **intestata a soggetti privati diversi dalla società debitrice ed estranei al procedimento che ci impegna**, è gravata dal vincolo (obbligo) di destinare il posto auto p.m. 10, oggetto di stima, a pertinenza della medesima abitazione in parola, nonché quest'ultima sia anche gravata dal vincolo (obbligo) di destinare il garage p.m. 13 a pertinenza della medesima abitazione p.m. 2 e tutto ciò a prescindere dai proponimenti di permuta delle p.m. 10 e 13 esposti nell'Atto unilaterale d'obbligo e che poi non hanno più avuto compiuta attuazione.

All'uopo si allega:

- Estratto tavolare della p.m. 2 della p.ed. 2738 (cfr. All. 06);
- Atto unilaterale d'obbligo intavolato per p.m. 10 sub G.N. 12429/2021 (cfr. All. 07);
- Atto unilaterale d'obbligo intavolato per p.m. 13 sub G.N. 11118/2021 (cfr. All. 08);

>>>>>>



Tali posizioni, poiché aventi modalità inconsuete e caratteristiche particolari che potrebbero essere di rallentamento o in qualche modo anche d'ostacolo a questo procedimento, si ritiene debbano essere doverosamente messe in rilievo dallo scrivente e portate alla conoscenza dell'Ill.mo Giudice Esecutore per le dovute valutazioni del caso.

Per la integrale visione delle altre informazioni tavolari (cfr. All. 04 - All. 06 - All. 07).-

* * *

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

4.2.1. Iscrizioni:

Proseguendo nella disamina particolare della **Sezione C** a carico della p.m. 10 è d'uopo menzionare le seguenti iscrizioni.

Prenotazione diritto di ipoteca (G.N. 3000 del 05/04/2022) **€ 42.653,55.-**

Ipoteca giudiziale, per capitale, oltre interessi ex art. 5 D.Lgs. 231 del 09.10.2002 ed € 2.761,67.- per anticipazione compensi oltre ad interessi, spese ed accessori, ai sensi del titolo.

Nicom Secur-Alarm S.r.l. sede di Bolzano, 03083020218;

Decreto ingiuntivo dd. 24/01/2022.

Prenotazione diritto di ipoteca (G.N. 3800 del 29/04/2022) **€ 35.843,52.-**

Ipoteca giudiziale, quale importo complessivo, di cui € 23.895,68.- per capitale, oltre interessi, spese legali liquidate per € 145,50.-, compenso per € 675,00.-, spese generali, Iva e Cpa, ai sensi del titolo.

VDA Group S.p.A. sede di Pordenone, 00976420307;

Decreto ingiuntivo dd. 03/08/2020.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Annotazione (G.N. 10202 del 24/11/2023) atto di pignoramento immobiliare notificato il 09/11/2023 a realizzo del credito di **nell'importo di € 5.496,45.-** ed accessori.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

Per la integrale visione delle informazioni vedasi estratto tavolare (cfr. All. 04).-

* * * * *

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 175,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 236,43**

L'amministratore del Condominio Villa 1910 in merito alla p.m. 10 ha comunicato quanto segue:

- il debito al 31/03/24 è di € 142,30;



- il preventivo per l'esercizio dal 01/04/24 al 31/03/25 ammonta ad € 173,53;
- non essendo pervenuti versamenti a favore del condominio il debito ad oggi è di € 236,43.-

Vedasi comunicazione Amministratore (cfr. All. 09).-

* * * * *

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Per quanto attiene alle iscrizioni riguardanti il diritto di proprietà della **p.m. 10** è opportuno evidenziare che nella **Sezione B** della partita, l'intero diritto di proprietà è intavolato come segue.

•

giusta intavolazione del diritto di proprietà per 1/1 sub G.N. 3148 del 10/05/1993.

Atto dd. 29/03/1993.

G.N. 3553 dd. 22/05/2020 - Contratto dd. 14/05/2020.

G.N. 11118 dd. 23/11/2021 - Atto dd. 22/11/2021.

Per la integrale visione delle informazioni vedasi estratto tavolare (cfr. All. 04).-

* * *

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

* * * * *

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Epoca di edificazione

Gli atti ed elaborati progettuali resi disponibili dal Comune di Laives attestano che l'edificio è di recentissima realizzazione.

L'iter amministrativo del complessivo intervento riguardante la "demolizione degli edifici costituenti le pp.edd. 304, 312/2 e 1479 e costruzione sullo stesso sedime di un edificio residenziale, con ampliamento ai sensi del DGP 964/2014 con 9 alloggi, cantine e garages interrati", è iniziato come previsto e definito nei progetti approvati dalla locale Commissione edilizia il 25.06.2019 di cui alla Concessione Edilizia n. 18/2019 del 21.05.2020.

I lavori di costruzione invece, hanno avuto inizio nel luglio 2020 e ultimazione nel novembre 2021, giusta progetto in variante approvato dalla locale Commissione edilizia il 24.09.2021 di cui alla Concessione Edilizia n. 18/2019 del 05.11.2021, con rilascio finale di Licenza d'uso del 08.02.2022.

Titoli abilitativi edilizi

- Concessione Edilizia n. 18/2019 del 21.05.2020. (cfr. All. 10)



-
- Concessione Edilizia (in variante) n. 18/2019 del 05.11.2021. *(cfr. All. 11)*
 - Estratto Progetto approvato - Tav. 02 Piano interrato+terra. *(cfr. All. 12)*
 - Licenza d'uso del 08.02.2022. *(cfr. All. 13)*

N.B. - Nella fattispecie si precisa che l'accesso alle pratiche edilizie abilitative di possibile interesse per questa procedura è stato esercitato da remoto, previa generica richiesta online con tutti i limiti del caso, senza poter verificare preventivamente presso l'ufficio tecnico comunale i documenti da acquisire giungendo questi online scelti a discrezione dell'amministrazione.

* * *

Situazione abilitativa accertata in loco

Per quanto attiene la situazione edilizia del posto auto (p.m. 10) in stima sito al piano interrato, si precisa che, la rappresentazione grafica della planimetria afferente al progetto approvato dalla Commissione edilizia il 24.09.2021 e inviata dal Comune di Laives, è conforme alla situazione planimetrica di fatto rilevata in sito.

* * *

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC - Piano Urbanistico del Comune di Laives

Secondo quanto previsto dal vigente Piano Urbanistico del Comune di Laives, la p.ed. 2738 C.C. Laives ricade in Zona residenziale B1 - Zona di completamento del PUC, approvato con Decreto n. 18138 del 04.10.2019 - Armonizzazione.

Per questa zona valgono le specifiche prescrizioni contenute nel testo dell'art. 9 - Zona residenziale B1 - Zona di completamento delle norme di attuazione al piano urbanistico vigente e dall'art. 18 - Insediamenti ed infrastrutture del Piano Paesaggistico del Comune di Laives. Vengono pertanto escluse da qualsiasi vincolo paesaggistico le aree edificabili nonché le aree per infrastrutture ed insediamenti produttivi.

(cfr. All. 14 - Estratto Piano di zonizzazione PUC).

* * *

Norme di attuazione al PUC

Art. 9 - Zona residenziale B1 - Zona di completamento

Questa zona residenziale comprende le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate le quali non presentano particolare interesse storico o artistico, né sono di particolare pregio ambientale.

Valgono i seguenti indici:

1. densità edilizia massima: 2,5 m³/m²;
2. rapporto massimo di copertura: 30%;
3. altezza massima: 11,00 m;
4. distanza minima dai confini: ½ dell'altezza massima prevista e comunque non inferiore a 5 metri, salvo allineamenti preesistenti sul fronte stradale da definirsi dal Comune;



5. distanza tra i fabbricati: almeno pari all'altezza massima consentita e comunque non inferiore a 10 m. Nel caso di altezza massima calcolata con la media ponderale, la distanza dovrà essere pari all'effettiva altezza dell'edificio verso la costruzione prospettante.

Per la zona appositamente delimitata nel piano di zonizzazione deve essere redatto un piano di attuazione.

(cfr. All. 15 - Estratto norme di Attuazione PUC)

* * *

Piano Paesaggistico del Comune di Laives

Prescrizioni di tutela e d'uso - Titolo V - Altre disposizioni

Art. 18 - Insediamenti ed infrastrutture

(1) Appartengono a tale categoria tutte le destinazioni urbanistiche delle zone e delle aree ai sensi dell'articolo 22 della legge provinciale 10 luglio 2018, n. 9 inserite nel piano comunale per il territorio e il paesaggio come tali.

(cfr. All. 16 - Estratto Piano Paesaggistico) e (cfr. All. 17 - Estratto norme Piano Paesaggistico).

* * * * *

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

* * *

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

* * *

8.3. CONFORMITÀ PLANIMETRIE TAVOLARI: NESSUNA DIFFORMITÀ

* * *

8.4. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

* * *

8.5. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

* * * * *



BENI IN LAIVES (BZ), VIA GIUSEPPE GARIBALDI N. 20

POSTO AUTO COPERTO

DI CUI AL PUNTO A

Posto auto coperto a Laives (BZ) Via Giuseppe Garibaldi n. 20, con superficie commerciale di 24,29 mq, intestato per la piena proprietà (1000/1000) a

Identificazione tavolare:

- **p.m. 10 della p.ed. 2738 in P.T. 4408/II C.C. Laives (681)**

Identificazione catastale:

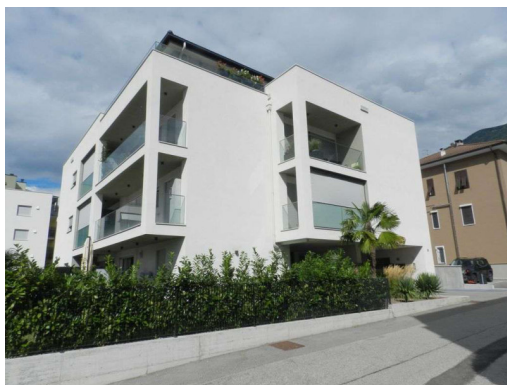
- **sub 10 della p.ed. 2738 in C.C. Laives (681), piano S1, categoria C/6 (posto auto), classe 2, consistenza 22 mq, superficie 23 mq, rendita € 138,62.-**

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Inquadramento dell'immobile nella zona

Il fabbricato p.ed. 2738 C.C. Laives (comprendente la p.m. 10 in stima) vanta una collocazione, nell'ambito e contesto territoriale comunale, di discreto pregio ambientale e buon valore immobiliare, essendo ricompreso nella fascia centrale a vocazione residenziale (e pertanto apprezzata e ben richiesta dai possibili acquirenti) del capoluogo di Laives, ben dotata nelle vicinanze di ampie aree sistemate a verde anche pubblico, con piante ad alto fusto ombreggianti e con campi giochi per i bambini, sebbene manchi di sufficienti aree e posti di parcheggio libero.

La p.ed. 2738 è un nuovissimo complesso residenziale, realizzato in stile moderno, formato da una pregevole palazzina condominiale con unico piano interrato per cantine e garage, interamente ultimato nel 2022 (data di rilascio della Licenza d'uso), tranquillo e ben isolato poiché interessato esclusivamente da limitato traffico veicolare prevalentemente stanziale, nondimeno è facilmente raggiungibile sia a piedi che in auto, essendo circoscritto entro un quadrilatero formato a nord dalla via Francesco Crispi a est dalla via J.F. Kennedy, a sud dalla via Giuseppe Garibaldi e a ovest dalla via Marconi.



vista nuovo condominio Villa 1910 da via G. Garibaldi

Detto azzonamento urbanizzato è di relativamente recente edificazione o riedificazione e presenta buone connotazioni posizionali, di esposizione e pregio ambientale, non distando poi tanto dalla campagna circostante coltivata a frutteti e sebbene consista in un aggregato edilizio caratterizzato da



elevata concentrazione edilizia conserva un medio indice di fabbricabilità territoriale e quindi è composto da edifici di medie dimensioni perfettamente perimetrati e definiti che ben demarcano la prevalente destinazione al settore residenziale.

La zona si qualifica per la pressoché piena occupazione dei lotti e aeree fabbricabili, ove sono perfettamente definite e realizzate tutte le opere logistiche e infrastrutturali di quartiere; inoltre sono presenti, nelle immediate vicinanze e in buon numero esercizi commerciali al dettaglio, servizi pubblici di base (uffici, asili, scuole, palestre, biblioteche, ecc.), chiese, centri culturali, parchi, ecc. Risultano ottimali anche i collegamenti pubblici tramite autobus, con linee dirette verso la città di Bolzano e quindi alla stazione ferroviaria, risultano poi comodi i collegamenti privati alle arterie stradali principali e secondarie quali, la S.S. 12 del Brennero (da cui è agevole immettersi nella A22 del Brennero raggiungere a sud il casello di Ora e a nord il casello sud di Bolzano), buoni e plurimi sono i collegamenti verso Appiano/Caldaro e l'ingresso MeBo (superstrada Merano-Bolzano) percorrendo le principali strade locali e provinciali.



vista nuovo condominio Villa 1910 da via G. Garibaldi e l'inizio rampa per il p. interrato

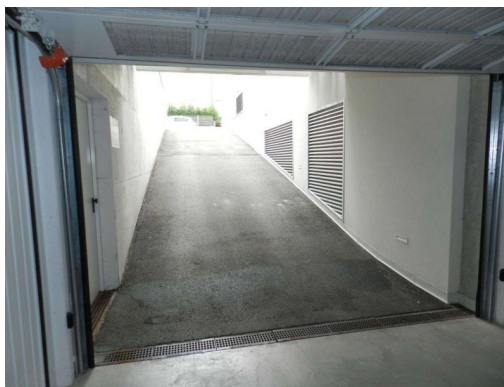
* * *

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Tipologia e caratteristiche costruttive del fabbricato in cui è inserita l'u.i. in stima

Il complesso condominiale consiste in un edificio residenziale realizzato in Classe energetica "Casa Clima A-Nature", sito in via Giuseppe Garibaldi n. 20 a Laives, nel lotto preesistente formato dalle ex p.ed. 304 e 1479 C.C. Laives, ricadenti in zona residenziale di completamento B1.

Il fabbricato dispone di accessi diretti (pedonali e carrai) all'unico vano scale con ascensore dalla via Garibaldi ed è costituito da 9 appartamenti suddivisi in 4 piani f.t. con giardini al p. terra, terrazze loggiate al 1° e 2° piano, terrazza lastrico solare al 3° piano e n. 12 garage (di cui due doppi) ed un ulteriore posto auto (doppio) adiacente alla rampa nel piano interrato.



da via G. Garibaldi la rampa carrabile per il p. interrato



corsia di manovra del p. interrato alla base della rampa



L'edificio è classificabile sul piano del pregio architettonico di livello "*superiore*" considerata la classificazione energetica attribuita di tipo "*Casa Clima A-Nature*", tipicamente realizzato con struttura portante mista in muratura e cls armato, con chiusure verticali esterne di tamponamento anch'esse in muratura portante in laterizio coibentato rivestite su entrambi i lati da strato d'intonaco protettivo superficiale e con solai ai piani in latero-cemento.

Ed invero l'immobile risulta assai gradevole alla vista esteriore e capace di suscitare un'ottima impressione nel suo stile architettonico moderno e di non rilevante dimensione volumetrica.

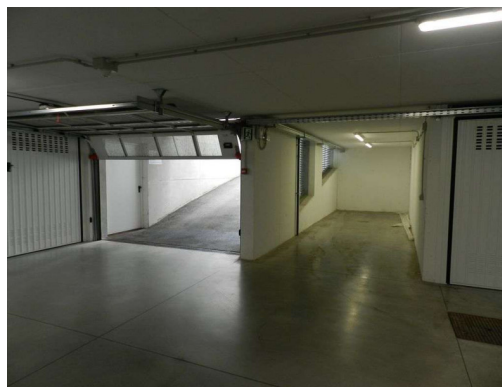
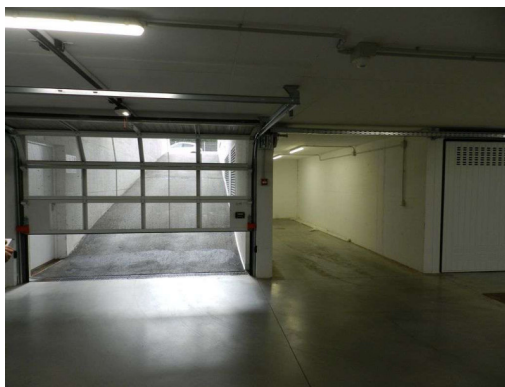
L'esterno e l'interno dello stabile sono nuovi e quindi si presentano all'analisi visiva, oltre che con un buon livello qualitativo, anche in ottimo stato di conservazione/manutenzione.

* * *

Descrizione analitica della p.m. 10

Posto auto coperto

L'unità immobiliare considerata è un posto auto coperto situato al piano interrato in adiacenza della comoda rampa carrabile comune.



posto auto p.m. 10 al p. interrato

Le dimensioni in lunghezza e larghezza del vano sono importanti, infatti misurano rispettivamente ml 8,34 e ml 2,60 per una superficie netta calpestabile di mq 21,68 sufficiente per il comodo stallo di due vetture piccole in fila o ancora di una vettura grande e una più piccola, sempre in fila.

L'altezza interna dell'u.i. è sufficiente essendo pari a ca. ml. 2,39, mentre la sua superficie lorda commerciale ammonta a mq 24,29.-



posto auto p.m. 10 al p. interrato

Il posto auto dispone delle medesime caratteristiche tecniche e di finiture presenti nel resto dell'edificio e pertanto la chiusura/apertura automatica del portone sezionale comune con comando



elettronico, lo specifico impianto elettrico entro canaletta per l'illuminazione con lampade neon a soffitto e presa elettrica, il pavimento industriale in battuto di cemento liscio, le pareti e soffitto completamente tinteggiati con colore bianco, le due ampie finestre per ricambio d'aria con griglia di sicurezza anti intrusione.

* * *

CLASSE ENERGETICA:

L'intero edificio è stato realizzato in **classe energetica di tipo "Casa Clima A-Nature"**.

* * *

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

(computo delle superfici nette dei vani, comprensivo dell'intera superficie dei muri perimetrali e per 1/2 dei muri di divisione con altre u.i. o parti comuni per i coefficienti riduttori afferenti alle destinazioni particolari).

descrizione	consistenza		indice		altezza		commerciale
posto auto al piano interrato	24,29	x	100%	x	100%	=	24,29
Totale	24,29						24,29

* * *

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Criterio di stima e fonti di riferimento

Per poter determinare il valore venale di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione, è preliminare la scelta del criterio di stima, che dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare.

Pertanto, per la determinazione del più probabile valore di mercato della predetta u.i. di parcheggio, questo consulente tecnico ha ritenuto di dover comunque formulare un giudizio di stima basato sull'aspetto economico del più probabile valore venale ritraibile con libera e consapevole vendita nel libero mercato immobiliare locale, applicando un procedimento di tipo sintetico/comparativo che si esplica attraverso il confronto dell'immobile esaminato con altri a medesima destinazione, il più possibile coerenti e simili per consistenza, ubicazione, caratteristiche costruttive di rifinitura e impiantistica.

Pertanto si sono presi a riferimento, nonché a confronto, tutte le diverse fonti disponibili al fine di definire il valore unitario per unità di superficie e nella fattispecie:



- **prezzi** richiesti nella zona per immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche compatibili (emersi da indagini di mercato fra diversi operatori e siti web del settore);
- **valori** di mercato secondo dati statistici ufficiali indicati dall'Agenzia delle Entrate - Osservatorio immobiliare (O.M.I.) e dall'ASTAT provinciale.

In ragione di quanto sopra esposto, della situazione generale del mercato immobiliare e di tutti i fattori positivi e negativi concorrenti alla valutazione, l'estensore di questo elaborato estimativo ritiene di poter confermare il più probabile valore venale attuale di mercato di posti auto coperti consimili siti in "zona residenziale centrale - via Garibaldi", con stato di conservazione "ottimo/nuovo", in €/mq 2.250,00.-

* * *

Riduzione valore stimato per vetustà e obsolescenza, stato di manutenzione e conservazione

Al valore venale unitario di €/mq 2.250,00.- non sarà applicata alcuna deprezzamento per degrado da vetustà/obsolescenza fisica e del conseguente stato conservativo/manutentivo, atteso che il cespite immobiliare in stima è nuovo.

* * *

Riduzione valore stimato per vincolo di pertinenza con la p.m. 2 della p.ed. 2738 ai sensi dell'art. 124 della L.P. 11.8.1997, n. 13.

Dalle indagini svolte e da quanto ut sopra riportato si espongono i seguenti valori e parametri di adeguamento del valore:

- valore unitario rilevato per posti auto coperti assimilabili a nuovi = €/mq 2.250,00.-
- incidenza negativa del -30% sul valore unitario rilevato (compresi oneri di cancellazione/trasferimento vincolo) per la necessità di dover cedere il posto auto così realizzato in modo separato dall'unità immobiliare abitativa, previo trasferimento del vincolo di pertinenzialità ad un altro immobile avente i medesimi requisiti richiesti dal Comune di Laives = €/mq 2.250,00 x -30% = € -675,00.-
- Valore venale unitario complessivo = (€/mq 2.250,00 - €/mq 675,00) = €/mq 1.575,00.-

* * *

Valori unitari di stima

Posto auto con vincolo ai sensi dell'art. 124 della L.P. 11.8.1997, n. 13 = €/mq 1.575,00.-

* * *

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

descrizione	consistenza		valore unitario		valore Lotto
posto auto al piano interrato	24,29	x	€ 1.575,00	=	€ 38.256,75
Totale	24,29				€ 38.256,75

* * *



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 38.256,75

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 38.256,75

N.B. - Il valore di vendita giudiziaria FJV (come più avanti definito), viene calcolato in automatico dall'applicazione "Astalegale", ove lo stimatore può indicare solo la percentuale di riduzione da applicare rispetto al valore di mercato dell'immobile, senza poter specificare le reali e precise motivazioni, mentre l'applicativo indica delle motivazioni standard.

Tra le motivazioni della riduzione applicata si tenga conto anche dello scopo della stima che è riferito a vendita con asta giudiziaria, senza garanzia per eventuali vizi e diritti dominicali occulti e per ogni aspetto sfavorevole eventualmente non emerso e quindi non citato nella relazione.

* * * * *

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	posto auto al piano interrato	24,29		€ 38.256,75	€ 38.256,75
				€ 38.256,75	€ 38.256,75

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: € 38.256,75

* * *



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0,0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

-€ 236,43

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Arrotondamento:

-€ 20,32

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 38.000,00

* * * * *

data 22/11/2024

il tecnico incaricato
geom. Vincenzo Papa



ELENCO ALLEGATI

All. 01 - Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate	All. 10 - Baukonzession 242020 vom 21.05.2020
All. 02 - Visura Catasto urbano	All. 11 - Baukonzession in Variante 352021 vom 05.11.2021
All. 03 - Planimetria Catasto Urbano	All. 12 - Tav.02 Piano interrato+terra
All. 04 - Estratto tavolare aggiornato p.m. 10	All. 13 - Licenza d'Uso n. 18-2019
All. 05 - Estratto Piano divisionale tavolare	All. 14 - Estratto Piano di zonizzazione PUC
All. 06 - Estratto tavolare della p.m. 2 della p.ed. 2738	All. 15 - Estratto norme di Attuazione PUC
All. 07 - Atto unilaterale d'obbligo p.m. 10 G.N. 12429-2021	All. 16 - Estratto Piano Paesaggistico
All. 08 - Atto unilaterale d'obbligo p.m. 13 G.N. 11118-2021	All. 17 - Estratto norme Piano Paesaggistico
All. 09 - Situazione spese condominiali	

