

Relazione Tecnica di Stima



Atto n.: 25-12_2-MERANO_EV1.7.1

Compendio immobiliare „Frulana Srl - via Mainardo n. 2 e n. 22, Merano (BZ)“

Committente

dott. Croni Stefano, Curatore della Frulana Srl

Periti

Geom. Dott. iur. Gert Fischnaller

Oggetto e finalità della valutazione

Il Giudice Delegato, dott. Thomas Fleischmann del Tribunale civile e penale di Bolzano – Ufficio Procedure Concorsuali –, su istanza di nomina di un perito stimatore da parte del Curatore della **procedura di liquidazione giudiziale n.26/2025**, dott. Stefano Croni, ha autorizzato la nomina del sottoscritto geom. Dott. Gert Fischnaller, cod.fisc. FSCGRT64M24B220W, con studio in Brunico (BZ), via Centrale n.11, per la stima degli immobili di Lana (BZ) e Merano (BZ), di proprietà della società Frulana S.r.l..

Il sottoscritto geom.dott.iur. Gert Fischnaller, iscritto all'albo professionale dei geometri e geometri laureati della Provincia di Bolzano al n. iscrizione 799, proprietario dello studio Project&Management con Sede a Brunico, Via Centrale n. 11, dichiara di aver redatto la presente perizia estimatoria con la massima diligenza professionale, e che le affermazioni fatte siano vere in base alla correttezza dei dati e delle informazioni assunti.

Dichiarazione

Geom. Dott. iur. Gert Fischnaller, sottoscrivendo la presente, DICHIARA di non essere in “conflitto di interessi” per lo svolgimento dell’incarico.

Sopralluogo/ Valutazione in
data

15/01/2026

Data Emissione Perizia

18/06/2026

L'art.173bis delle disp.att.cpc prevede quanto segue:

"Visti gli atti processuali ed effettuati gli opportuni accertamenti, assunte informazioni da terzi e chiarimenti dalle parti, provveda l'esperto a:

- 1) **Descrizione sommaria dei beni** oggetto di pignoramento nella procedura esecutiva, eseguendo, ove occorra un numero di fotografie sufficienti a rappresentare compiutamente lo stato dell'immobile pignorato, compresi gli ambienti interni, individuando la superficie degli immobili sulla base delle planimetrie catastali, tavolari e di concessione edilizia evidenziando eventuali difformità riscontrate rispetto allo stato reale;
 - tipologia dell'immobile ed ubicazione
 - inquadramento della zona in cui si trova (pregi, difetti, servizi, comodità varie, ...)
 - descrizione del complesso immobiliare di cui, eventualmente, costituisce una parte
 - epoca di costruzione, caratteristiche generali, pertinenze comuni, ...
 - descrizione dell'immobile specifico (oggetto del procedimento), facendo riferimento a planimetrie o mappe (se trattasi di appartamento è necessario allegare planimetria, possibilmente in scala 1:100, se trattasi di terreni allegare mappa catastale, se utile ingrandita, con evidenziati i fondi in esame), con elencazione della consistenza, posizione, esposizione ...
- 2) **Identificazione tavolare dei beni** oggetto della vendita
 - I. indicazione della consistenza come risultante dal foglio A1 della partita tavolare, con diritti attivi come da foglio A2;
 - II. indicazione della quota oggetto di esecuzione in relazione a quella di pertinenza dall'esecutato, come da foglio B della partita tavolare;
 - III. elencazione di formalità, vincoli ed oneri giuridici che gravano gli immobili (come da foglio C della partita tavolare), compresi quelli di natura condominiale, compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del bene e i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico, distinguendoli tra quelli:
 - a. che restano a carico dell'acquirente (servitù passive, diritti di usufrutto o abitazione, vincoli conseguenti l'erogazione di agevolazioni Provinciali. In questo ultimo caso specificare il costo per l'eventuale estinzione del vincolo e/o le limitazioni che esso comporta);
 - b. oneri che si estinguono con la procedura (solitamente le ipoteche);
- 3) **Stato di possesso**
 - specificare chi fruisce (detiene il possesso) dei beni, ed in base a quale titolo,
 - accertare presso l'Ufficio delle Entrate se l'immobile è locato e in tal caso specificare gli estremi del contratto (registrazione, durata, scadenza, canone (congruità dello stesso), se disdetto o meno) con riguardo all'efficacia rispetto al pignoramento, e produca "dichiarazione del terzo occupante";
 - se goduto da usufruttuario indicarne gli estremi e l'età dello stesso, specificando che la vendita è riferita alla "nuda proprietà";
 - ove l'immobile sia occupato o fruito dal debitore, specificare che è "tenuto in uso dall'esecutato senza titolo";
- 4) **Situazione Catastale**
 - se trattasi di terreni (agricoli o edificiali) elencare le particelle, coltura, superfici e rendita;
 - se trattasi di edifici o unità abitative riferire il classamento, con la rendita ed il corrispondente valore fiscale degli immobili; - verificare la corrispondenza tra planimetrie catastali e lo stato di fatto;
- 5) **Situazione urbanistica - amministrativa**
 - verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;
 - se trattasi di terreni definire la destinazione urbanistica della zona in cui insistono, la normativa cui è soggetta, con copia (possibilmente a colori) della zona stessa;
 - per le costruzioni riferire gli estremi della concessione edilizia e licenza d'uso, se sono conformi al progetto approvato, ed ogni altro vincolo, se hanno esaurito o meno l'attitudine edificabile del terreno, se vi siano pratiche di sanatoria in corso ed eventuali oneri in sospeso, ecc.
 - per le costruzioni soggette al relativo obbligo, specificare la sussistenza o meno dell'attestato di certificazione energetica prevista dalla normativa (nazionale o provinciale) e successive modificazioni ed integrazioni.
 - In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi della normativa vigente e indicazione degli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono, che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380, ovvero ancora nelle condizioni di cui alla normativa provinciale, se applicabile, specificando il costo per il conseguimento del titolo di sanatoria qualora sia quantificabile entro i tempi previsti per la redazione della stima;
- 6) **Descrizione analitica dei beni**
 - se trattasi di compendi agricoli (masi), descrivere le caratteristiche, lo stato di coltivazione, definire le estensioni per ciascuna tipologia di coltura; - per le costruzioni di pertinenza definirne la consistenza (le cubature per ciascuna destinazione d'uso), le caratteristiche, lo stato di conservazione, ecc.;
 - se trattasi di intere costruzioni ad uso abitativo o commerciale, valutare qual è l'aspetto economico di maggior pregio (per esempio, se la costruzione è vetusta il suo valore sarà in rapporto alla cubatura ricostruibile, previa demolizione) per cui esporre i parametri di ricostruzione o risanamento;
 - se trattasi di parte di edifici o singole unità abitative, descrivere le caratteristiche costruttive, le dotazioni e finiture, gli impianti, lo stato di conservazione, ecc. La consistenza sarà definita in "superficie commerciale", quale somma dalla superficie lorda abitativa (comprensiva dei muri, non distinta per singoli vani) più gli accessori (balconi, cantine, ecc.) ragguagliati con opportuni coefficienti, ed eventuali pertinenze (quote giardino o parti comuni) assunte magari in forma percentuale;
 - in mancanza di mappa attuale relativa all'immobile questa va attualizzata (o fatta ex novo), indicando la differenza tra stato di fatto e risultanze catastali e tavolari;
- 7) **Altre informazioni per l'acquirente**
 - eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia e comunque insolute alla data della perizia;
 - eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate, di prossima attuazione;
 - informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione;
 - altre spese, anomalie o cause in corso che costituiscano difficoltà per l'acquirente;
 - eventuale pendenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, se annotati al Libro Tavolare, o altrimenti conosciuti dal perito

8) Valutazione complessiva del lotto

- Criterio di stima ed epoca cui si riferisce la stessa
- fonti di informazione
- definizione del prezzo unitario e calcolo del valore di mercato dell'intero bene;
- eventuale calcolo del valore di una quota, se la vendita non riguarda l'intero, oppure calcolo del valore della "nuda proprietà" in caso di usufrutto o altri diritti reali;
- adeguamenti e correzione della stima (con adeguamento percentuale del valore, in relazione alle incertezze e peculiarità insite nella procedura);
- indicazione del prezzo di stima a base d'asta per i singoli lotti (lotti se non formati in precedenza eventualmente da proporre al GE)

9) Quadro riepilogativo sintetico in tedesco ed italiano

Documentazione da allegare:

- schema dell'annuncio di inserzione pubblicitaria;
- per costruzioni e abitazioni: - planimetrie, in scala adeguata, con evidenziate le porzioni in oggetto;
- per i fondi: - piantine od estratti mappa tali da consentirne una facile individuazione e certificato di destinazione urbanistica aggiornato;
- copia recente della Partita Tavolare e del piano di divisione in porzioni materiali (se trattasi di porzioni di edifici materialmente divisi);
- certificati catastali di classamento (del Catasto fondiario o urbano, a seconda dei casi);
- documentazione urbanistica che indichi le potenzialità dell'area e/o la regolarità amministrativa delle costruzioni;
- in caso di locazione o affitto, copia dei relativi contratti e dichiarazione dell'occupante; a tal fine il Giudice autorizza il perito ad acquisire presso i competenti uffici copia del contratto di locazione;
- documentazione fotografica.

La valutazione deve indicare tutte le circostanze di fatto e di diritto che si ritengono rilevanti per la stessa – per quanto possibile -, perciò contiene anche una verifica di carattere giuridico/tecnico della consistenza.

1.0 Descrizione sommaria dei beni

- 1) ufficio cat. A/10 in Merano (BZ), via Mainardo n. 2, in zona di recupero (Centro Storico), con superficie commerciale di ca.151 mq, al 1° piano di un immobile di pregio con vincolo storico-artistico di origini storiche, ristrutturazione del 1999, con ascensore, formato da 3 uffici, 1 ripostiglio-cucinotto, 1 area attesa, 1 corridoio, 1 area accettazione, 1 corridoio, 2 WC (di cui 1 finestrato) ed 1 anti-WC, dotato di pavimento in parquet nell'area uffici e piastrellatura nei WC, finestre a doppio vetro, porta d'accesso di sicurezza, citofono, impianto di riscaldamento e climatizzazione con regolazione autonoma con altezza vano di 2,74m, contraddistinto dalla p.ed 95/2, p.m. 4, in C.C.Merano, P.T. 1672 II e dalla p.ed. 95/3 p.m. 4, in C.C.Merano, P.T. 1666 II (valore di perizia complessivo €622.000,00)
- 2) comproprietà (153/3000) di aree e vani meramente funzionali, pertanto beni comuni non censibili e di conseguenza non accatastati in Merano (BZ), via Mainardo n. 22, al piano terra e 1° piano scantinato di un immobile di pregio con vincolo storico-artistico, composto da cortile, passaggio, scale, vano riscaldamento, vano climatizzazione, vano contatori e corridoio, contraddistinti dalla p.ed. 90/1, p.m. 3, in C.C. Merano, P.T. 1673 II (valore di perizia €0,00)
- 3) comproprietà (25/1000) di aree meramente funzionali, pertanto beni comuni non censibili cat. F/50 in Merano (BZ), via Mainardo n. 22, al piano terra di un immobile di pregio con vincolo storico-artistico composto da cortile interno, contraddistinto dalla p.ed. 91/2, in C.C. Merano, P.T. 294 II (valore di perizia €0,00)
- 4) comproprietà (21/1000) di aree meramente funzionali, pertanto beni comuni non censibili cat. F/50 in Merano (BZ), via delle Corse n. 81, al piano terra di un immobile di pregio con vincolo storico-artistico composto da passaggio, contraddistinto dalla p.ed. 93, p.m. 1, in C.C. Merano, P.T. 1554 II (valore di perizia €0,00)
- 5) rimessa cat. C/6 in Merano (BZ), via Mainardo n. 22, con superficie commerciale di ca.12 mq, al 2° piano scantinato di un'autorimessa sotterranea, formata da posto macchina di dimensioni ridotte (ca.11,50 mq calpestabili; ca.4,80m x ca.2,40m), con altezza vano di ca. 2,40 m, contraddistinto dalla p.ed 1496, p.m. 22, in C.C.Merano, P.T. 1670 II, (valore di perizia €40.000,00)

Provincia	BZ	Comune	Merano
Località/frazione	Merano	CAP	39012
Indirizzo/n.civico	ufficio: Via Mainardo n. 2 (condominio „Klosterpassage“) rimessa: Via Mainardo n. 22 (uscita pedoni), via Johann-Wolfgang-Goethe n. 1/A (accesso autovetture)		

1.1 Georeferenziazione dell'immobile

immobile	latitudine		longitudine	
ufficio	46.672704	N	11.158623	E
rimessa	46.673117	N	11.158885	E

Mappa dell'inquadratura territoriale di Merano (ortofoto 2023)

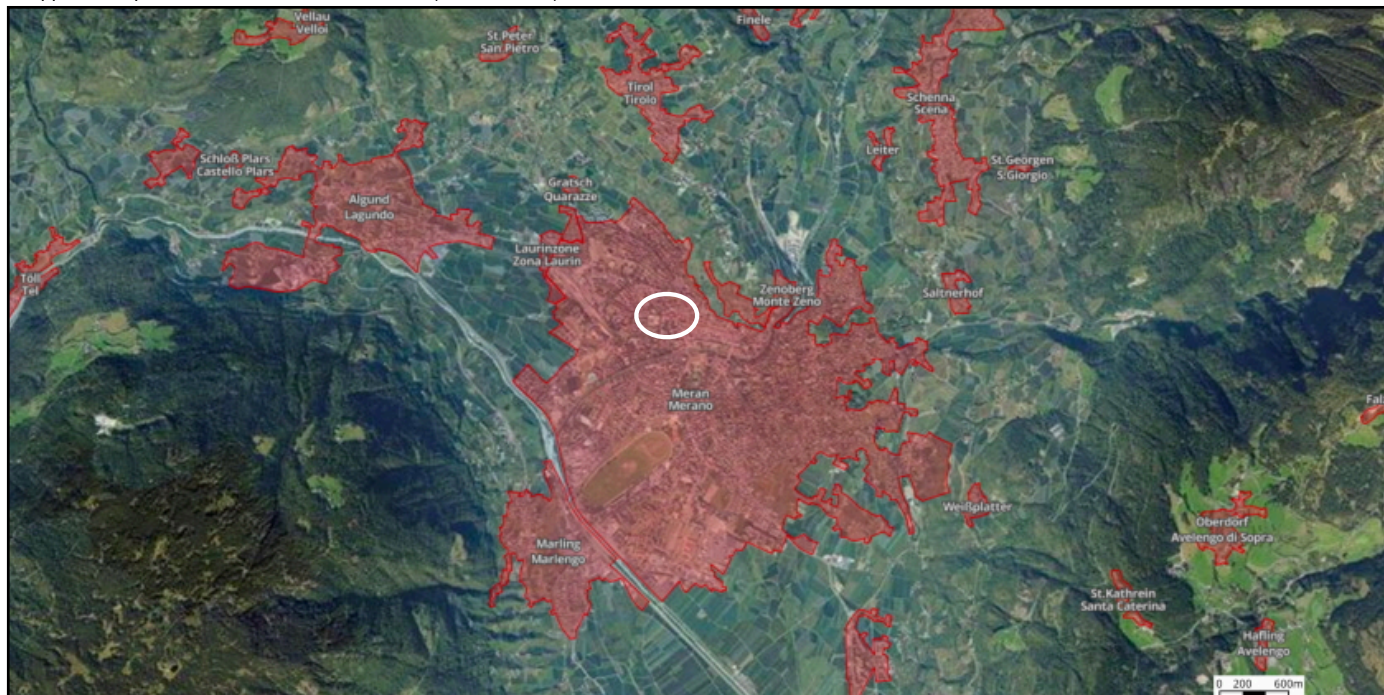


Immagine della localizzazione della particella al centro di Merano, con dettaglio e accesso (ortofoto 2023)



1.2 Descrizione della zona

Localizzazione	Centro Storico	Sviluppo	completamente urbanizzato
Contesto (vedasi allegati 4.1 e 4.2)	ufficio: Zona residenziale A1 di Centro Storico, Piano di recupero, Zona con vincolo monumentale, Edificio sottoposto a vincolo monumentale rimessa: Zona residenziale A1 di Centro Storico, Piano di recupero ufficio: Pericolo idraulico - Livello pericolosità medio (H2); Pericolo valanga/frana: esaminato e non pericoloso rimessa: Pericolo idraulico/valanga/frana: esaminato e non pericoloso	Livello di Accessibilità	buono

NOTE

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati nel Comune di **Merano** (BZ), frazione capoluogo di comune, in via Mainardo al civico n. 2 (**ufficio**) e n. 22 (**rimessa**). La viabilità ed i collegamenti per raggiungere l'abitato di Merano sono buoni. Lo svincolo con la SS 38 (MeBo) arriva in abitato, mentre lo svincolo autostradale di Bolzano Sud (Autostrada del Brennero), dista circa 28 km; anche il collegamento ferroviario è presente nell'abitato. Gli immobili si trovano in zona identificata dal Piano Urbanistico Comunale come "Zona residenziale A1 - di Centro Storico", adiacente alla Piazza del Grano e la Via Portici. La destinazione prevalente dell'intorno è residenziale; la tipologia degli edifici è mono- plurifamiliari di tipo intensivo. I servizi pubblici e commerciali sono tutti ubicati nell'abitato.

1.3 Descrizione sintetica dell'immobile / complesso oggetto di stima

Destinazione d'uso principale	terziario	se altro	residenziale
Tipologia	uffici, rimessa	se altro	

Ufficio: L'immobile oggetto di stima consiste di un'ufficio di finiture medie (pavimento in legno parquet, finestre a doppio vetro, porta d'accesso di sicurezza) in buono stato di manutenzione, in un condominio con 1 piano interrato, piano terra, 1° e 2° piano e piano sottotetto con accessori composto delle seguenti parti (superficie calpestabile complessiva ca. 124,40mq desunta dalle planimetrie catastali): - 1° piano: p.ed. 95/2 p.m.4: 1 parte di ricezione/corridoio (ca.7,50 mq), 2 WC con 1 anti-WC (ca.9,00 mq) p.ed. 95/3 p.m.4: 1 parte di ricezione, 1 corridoio, 3 uffici, 1 cucinotto (ca.107,90 mq)
Pertinenze dell'Ufficio: <u>Diritto di proprietà congiunto della quota di 153/3000 per p.ed. 90/1 p.m. 3:</u> - piano terra: 1 cortile, 2 scale al piano scantinato, 1 passaggio - piano scantinato: 1 vano riscaldamento, 1 vano climatizzazione, 1 vano contatori, 1 corridoio <u>Diritto di proprietà congiunto della quota di 21/1000 per p.ed. 93 p.m. 1:</u> - piano terra: 1 passaggio <u>Diritto di proprietà congiunto della quota di 25/1000 per p.ed. 91/2:</u> - piano terra: 1 cortile interno
NOTA: Considerate le esiguità delle diverse quote di proprietà congiunta, nonché la loro destinazione meramente funzionale ed accessoria per l'intero stabile, non si ritiene necessario approfondire ulteriormente la verifica circa la conformità tavolare, catastale ed edilizia. In ogni caso l'accessorio funzionale non può determinare un valore a sé stante, ma è da ritenere parte integrante dell'immobile principale.
Rimessa: L'immobile oggetto di stima consiste di un posto macchina in garage in una rimessa sotterranea con 2 piani interrati e piano terra con accessori composto delle seguenti parti (superfici calpestabili desunte dalle planimetrie tavolari): - 2° piano interrato: p.m.22: 1 posto macchina in garage (ca.11,50 mq; ca.4,80m x ca.2,40m)

Fotografie

Vedasi allegato 12. Documentazione fotografica

Planimetrie

Vedasi allegato 2. Planimetrie catastali e allegato 6. Piano divisione in porzioni materiali

Accessibilità alla proprietà

ufficio:	Direttamente dalla via pubblica – Via Mainardo n. 2 (condominio „Klosterpassage“) – è accessibile dal piano terra.
rimessa:	Direttamente dalla via pubblica – Via Mainardo n. 22 (uscita pedoni), via Johann-Wolfgang-Goethe n. 1/A (accesso autovetture) – è accessibile dal piano terra.

Confini sec. estratto di mappa catastale attuale; (vedasi Allegato 3)

Ufficio: L'area oggetto di intervento formata dalle particelle: p.ed. 95/2, p.ed. 95/3, si presenta come un blocco unitario confinante con: Nord: cortile con costruzione mista commerciale/terziaria/abitativa adiacente (p.ed. 90/1), cortile con costruzione mista commerciale/terziaria/abitativa (p.ed. 1319/1) Est: cortile con costruzione mista commerciale/terziaria/abitativa adiacente (p.ed. 95/1) Sud: cortili con costruzioni miste commerciali/terziarie/abitative adiacenti (pp.ed. 97, 98), marciapiede e via Mainardo (p.f. 415), cortile con costruzione mista commerciale/terziaria/abitativa adiacente (p.ed. 95/1) Ovest: cortile con costruzione mista commerciale/terziaria/abitativa (p.ed. 1319/1)
Rimessa: Nord: cortile con costruzione mista commerciale/terziaria/abitativa adiacente (p.ed. 84/5) Est: cortile con costruzione mista commerciale/terziaria/abitativa adiacente (p.ed. 84/4) Sud: cortile con costruzione mista commerciale/terziaria/abitativa adiacente (p.ed. 90/1) Ovest: cortile con costruzione mista commerciale/terziaria/abitativa (p.ed. 1319/1)

2.0 Identificazione tavolare dei beni *

* vedasi allegato 5.

Foglio A1 (Consistenza)**Libro Fondiario – Comune Catastale di Merano**

P.T.	Particella	Corpo Tavolare	Qualità	Classe	Superficie ¹ (mq)	Redd. Dom. (€)	Redd. Agr. (€)
Ufficio							
1672 II	p.ed. 95/2	-	edificio	0	339	-	-
1666 II	p.ed. 95/3	-	edificio	0	151	-	-
Pertinenze dell'Ufficio							
1673 II	p.ed. 90/1	-	edificio	0	824	-	-
294 II	p.ed. 91/2	-	edificio	0	72	-	-
1554 II	p.ed. 93	-	edificio	0	317	-	-
Rimessa							
1670 II	p.ed. 1496		edificio	0	286	-	-

¹ NOTA: Si evidenzia, che la superficie sopra elencata si riferisce a quella catastale della particella edificiale completa e non alla porzione da valutare.**Foglio A2 (pp.mm. coinvolte, eventuali servitù attive)**

Ufficio	
p.ed.: 95/2	p.m.: 4
05/12/1902 - G.N. 5739/1 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ col grado dd. 13.03.1895: limitazioni di costruzione a favore p.ed. 95/2 a carico p.ed. 98	
05/12/1902 - G.N. 5744/1 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ col grado dd. 08.01.1882: divieto di costruzione, limitazione di costruzione, divieto della condotta delle acque piovane, ai sensi dei punti 1,2,3) del contratto a favore p.ed. 95/2 a carico p.ed. 97	
24/02/1987 - G.N. 778/9 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ a carico del portico al piano terra comune fra le p.m. da 1 a 11 della p.ed. 1373, passo a piedi a favore p.ed. 95/2 a carico p.ed. 1373 P.M. 1, p.ed. 1373 P.M. 2, p.ed. 1373 P.M. 3, p.ed. 1373 P.M. 4, p.ed. 1373 P.M. 5, p.ed. 1373 P.M. 6, p.ed. 1373 P.M. 7, p.ed. 1373 P.M. 8, p.ed. 1373 P.M. 9, p.ed. 1373 P.M. 10, p.ed. 1373 P.M. 11	
24/02/1987 - G.N. 778/10 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ di poter applicare segnaletiche e cartelli pubblicitari a favore p.ed. 95/2 a carico p.ed. 1373	
28/01/1998 - G.N. 333/15 EVIDENZA DIRITTO DI PROPRIETÀ CONGIUNTO di p.ed. 95/2 P.M.2 per 32/1000 - p.ed. 95/2 P.M.4 per 7/1000 - p.ed. 95/2 P.M.5 per 50/1000 - p.ed. 95/2 P.M.6 per 6/1000 - p.ed. 95/2 P.M.7 per 26/1000 - p.ed. 95/2 P.M.8 per 39/1000 - p.ed. 95/2 P.M.9 per 38/1000 - p.ed. 95/2 P.M.10 per 45/1000 - p.ed. 95/2 P.M.11 per 1/1000 - p.ed. 95/2 P.M.12 per 1/1000 con p.ed. 90/1 P.M. 3	
28/04/1999 - G.N. 1571/3 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ passaggio a carico del passaggio al pianoterra, ai sensi del punto I) del contratto a favore p.ed. 95/2 P.M. 2, p.ed. 95/2 P.M. 4, p.ed. 95/2 P.M. 5, p.ed. 95/2 P.M. 6, p.ed. 95/2 P.M. 7, p.ed. 95/2 P.M. 8, p.ed. 95/2 P.M. 9, p.ed. 95/2 P.M. 10, p.ed. 95/2 P.M. 11, p.ed. 95/2 P.M. 12 a carico p.ed. 95/2 P.M. 1	
01/02/2000 - G.N. 500/1 EVIDENZA DIVISIONE MATERIALE G.N. 500/2000 P.M. 1, P.M. 2, P.M. 3, P.M. 4, P.M. 5, P.M. 6, P.M. 7, P.M. 8, P.M. 9, P.M. 10, P.M. 11, P.M. 12 ; G.N. 8619/2018 P.M. 5 ; G.N. 73/2019 P.M. 6 la planimetria è completa riguarda p.ed. 95/2	
02/02/2000 - G.N. 523/1 EVIDENZA DIRITTO DI PROPRIETÀ CONGIUNTO di p.ed. 95/2 P.M.2 per 16/1000 - p.ed. 95/2 P.M.4 per 4/1000 - p.ed. 95/2 P.M.5 per 23/1000 - p.ed. 95/2 P.M.6 per 3/1000 - p.ed. 95/2 P.M.7 per 13/1000 - p.ed. 95/2 P.M.8 per 19/1000 - p.ed. 95/2 P.M.9 per 19/1000 - p.ed. 95/2 P.M.10 per 22/1000 - p.ed. 95/2 P.M.12 per 1/1000 con p.ed. 91/2	
02/02/2000 - G.N. 523/19 EVIDENZA DIRITTO DI PROPRIETÀ CONGIUNTO di p.ed. 95/2 P.M.2 per 13/1000 - p.ed. 95/2 P.M.4 per 3/1000 - p.ed. 95/2 P.M.5 per 21/1000 - p.ed. 95/2 P.M.6 per 2/1000 - p.ed. 95/2 P.M.7 per 11/1000 - p.ed. 95/2 P.M.8 per 15/1000 - p.ed. 95/2 P.M.9 per 15/1000 - p.ed. 95/2 P.M.10 per 18/1000 con p.ed. 93 P.M. 1	

p.ed.:	95/3	p.m.:	4
05/12/1902 - G.N. 5739/1 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ col grado dd. 13.03.1895: limitazioni di costruzione a favore p.ed. 95/3 a carico p.ed. 98			
05/12/1902 - G.N. 5744/1 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ col grado dd. 08.01.1882: divieto di costruzione, limitazione di costruzione, divieto della condotta delle acque piovane, ai sensi dei punti 1,2,3) del contratto a favore p.ed. 95/3 a carico p.ed. 97			
24/02/1987 - G.N. 778/9 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ a carico del portico al piano terra comune fra le p.m. da 1 a 11 della p.ed. 1373, passo a piedi a favore p.ed. 95/3 a carico p.ed. 1373 P.M. 1, p.ed. 1373 P.M. 2, p.ed. 1373 P.M. 3, p.ed. 1373 P.M. 4, p.ed. 1373 P.M. 5, p.ed. 1373 P.M. 6, p.ed. 1373 P.M. 7, p.ed. 1373 P.M. 8, p.ed. 1373 P.M. 9, p.ed. 1373 P.M. 10, p.ed. 1373 P.M. 11			
28/01/1998 - G.N. 333/15 EVIDENZA DIRITTO DI PROPRIETÀ CONGIUNTO di p.ed. 95/3 P.M.2 per 27/1000 - p.ed. 95/3 P.M.3 per 21/1000 - p.ed. 95/3 P.M.4 per 44/1000 - p.ed. 95/3 P.M.5 per 47/1000 - p.ed. 95/3 P.M.6 per 21/1000 - p.ed. 95/3 P.M.7 per 7/1000 con p.ed. 90/1 P.M. 3			
16/03/1999 - G.N. 972/29 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ passaggio a piedi a favore p.ed. 95/3 P.M. 2, p.ed. 95/3 P.M. 3, p.ed. 95/3 P.M. 4 p.ed. 95/3 P.M. 5, p.ed. 95/3 P.M. 6, p.ed. 95/3 P.M. 7 a carico p.ed. 95/3 P.M. 1			
16/03/1999 - G.N. 972/34 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ passaggio a piedi ai sensi del punto A2) dell'art. IV) del contratto a favore p.ed. 95/3 P.M. 2, p.ed. 95/3 P.M. 3, p.ed. 95/3 P.M. 4 p.ed. 95/3 P.M. 5, p.ed. 95/3 P.M. 6, p.ed. 95/3 P.M. 7 a carico p.ed. 1590			
16/03/1999 - G.N. 972/40 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ passaggio a piedi ai sensi del punto A2) dell'art. IV) del contratto a favore p.ed. 95/3 P.M. 2, p.ed. 95/3 P.M. 3, p.ed. 95/3 P.M. 4 p.ed. 95/3 P.M. 5, p.ed. 95/3 P.M. 6, p.ed. 95/3 P.M. 7 a carico p.ed. 1319/1			
28/04/1999 - G.N. 1571/3 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ passaggio a carico del passaggio al pianoterra, ai sensi del punto I) del contratto a favore p.ed. 95/3 P.M. 2, p.ed. 95/3 P.M. 3, p.ed. 95/3 P.M. 4 p.ed. 95/3 P.M. 5, p.ed. 95/3 P.M. 6, p.ed. 95/3 P.M. 7 a carico p.ed. 95/2 P.M. 1			
01/02/2000 - G.N. 498/1 EVIDENZA DIVISIONE MATERIALE G.N. 498/2000 P.M. 1, P.M. 2, P.M. 3, P.M. 4, P.M. 5, P.M. 6, P.M. 7 ; G.N. 74/2019 P.M. 5 la planimetria è completa riguarda p.ed. 95/3			
02/02/2000 - G.N. 523/1 EVIDENZA DIRITTO DI PROPRIETÀ CONGIUNTO di p.ed. 95/3 P.M.2 per 13/1000 - p.ed. 95/3 P.M.3 per 11/1000 - p.ed. 95/3 P.M.4 per 21/1000 - p.ed. 95/3 P.M.5 per 23/1000 - p.ed. 95/3 P.M.6 per 10/1000 - p.ed. 95/3 P.M.7 per 4/1000 con p.ed. 91/2			
02/02/2000 - G.N. 523/19 EVIDENZA DIRITTO DI PROPRIETÀ CONGIUNTO di p.ed. 95/3 P.M.2 per 11/1000 - p.ed. 95/3 P.M.3 per 9/1000 - p.ed. 95/3 P.M.4 per 18/1000 - p.ed. 95/3 P.M.5 per 19/1000 - p.ed. 95/3 P.M.6 per 8/1000 - p.ed. 95/3 P.M.7 per 2/1000 con p.ed. 93 P.M. 1			
13/04/2000 - G.N. 1664/3 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ passaggio a carico delle scale e del vano scale, comune alle p.m. 2 e da 4 a 7 della p.ed. 95/2, ai sensi del punto XI) del contratto a favore p.ed. 95/3 P.M. 4 p.ed. 95/3 P.M. 5, p.ed. 95/3 P.M. 6 a carico p.ed. 95/2 P.M. 2, p.ed. 95/2 P.M. 4, p.ed. 95/2 P.M. 5, p.ed. 95/2 P.M. 6, p.ed. 95/2 P.M. 7			
Pertinenze dell'Ufficio			
p.ed.:	90/1	p.m.:	3 - nessuna iscrizione di rilevanza estimativa -
p.ed.:	91/2	p.m.:	- nessuna iscrizione di rilevanza estimativa -
p.ed.:	93	p.m.:	1 - nessuna iscrizione di rilevanza estimativa -

Rimessa	
p.ed.: 1496	p.m.: 22
10/10/1902 - G.N. 5100/10 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ Col grado 25.10.1872 passaggio, accesso e uscita a piedi e con veicoli nonché diritto di spaccare legna a favore p.ed. 1496 a carico p.ed. 190/1	
18/03/1928 - G.N. 520/3 ANNOTAZIONE che il muro fra p.ed. 1496 e p.ed. 84/4 é di comune proprietà di queste riguarda p.ed. 1496	
29/03/1930 - G.N. 404/13 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ a) di far chiudere le 10 finestre sul muro divisorio della p.f. 17/3; b) di far coprire il muro di confine; c) di non introdurre industrie od imprese nei fabbricati (magazzini); d) obbligo di riparazione del muro del cinta; a favore p.ed. 1496 a carico p.ed. 1558	
29/03/1930 - G.N. 404/17 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ a carico, limitatamente alla superficie ex p.ed. 560 a) di far chiudere le 10 finestre sul muro divisorio della p.f. 17/3; b) di far coprire il muro di confine; c) di non introdurre industrie od imprese nei fabbricati (magazzini); d) obbligo di riparazione del muro del cinta; a favore p.ed. 1496 a carico p.ed. 1598	
24/02/1987 - G.N. 778/9 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ a carico del portico al piano terra comune fra le p.m. da 1 a 11 della p.ed. 1373, passo a piedi a favore p.ed. 1496 a carico p.ed. 1373 P.M. 1, p.ed. 1373 P.M. 2, p.ed. 1373 P.M. 3, p.ed. 1373 P.M. 4, p.ed. 1373 P.M. 5, p.ed. 1373 P.M. 6, p.ed. 1373 P.M. 7, p.ed. 1373 P.M. 8, p.ed. 1373 P.M. 9, p.ed. 1373 P.M. 10, p.ed. 1373 P.M. 11	
14/02/1996 - G.N. 697/1 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ di non adibire a balcone ex art. 905 C.C. ai sensi dell'art. 9/A del contratto a favore p.ed. 1496 a carico p.ed. 84/4	
02/02/2000 - G.N. 522/1 EVIDENZA DIVISIONE MATERIALE G.N. 522/2000 P.M. 1, P.M. 2, P.M. 3, P.M. 4, P.M. 5, P.M. 6, P.M. 7, P.M. 8, P.M. 9, P.M. 10, P.M. 11, P.M. 12, P.M. 13, P.M. 14, P.M. 15, P.M. 16, P.M. 17, P.M. 18, P.M. 19, P.M. 20, P.M. 21, P.M. 22, P.M. 23, P.M. 24, P.M. 25, P.M. 26, P.M. 27, P.M. 28 ; G.N. 3927/2009 P.M. 1, P.M. 2, P.M. 3, P.M. 4, P.M. 5, P.M. 6, P.M. 7, P.M. 8, P.M. 9, P.M. 10, P.M. 11, P.M. 12, P.M. 13, P.M. 14, P.M. 15, P.M. 16, P.M. 17, P.M. 18, P.M. 19, P.M. 20, P.M. 21, P.M. 22, P.M. 23, P.M. 24, P.M. 25, P.M. 26, P.M. 27, P.M. 28, P.M. 29, P.M. 30, P.M. 31 riguarda p.ed. 1496	
01/07/2009 - G.N. 3929/1 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ passaggio con veicoli, ai sensi del punto I del contratto a favore p.ed. 1496 P.M. 10, p.ed. 1496 P.M. 11, p.ed. 1496 P.M. 12, p.ed. 1496 P.M. 13, p.ed. 1496 P.M. 14, p.ed. 1496 P.M. 15, p.ed. 1496 P.M. 16, p.ed. 1496 P.M. 17, p.ed. 1496 P.M. 18, p.ed. 1496 P.M. 19, p.ed. 1496 P.M. 20, p.ed. 1496 P.M. 21, p.ed. 1496 P.M. 22, p.ed. 1496 P.M. 23, p.ed. 1496 P.M. 24, p.ed. 1496 P.M. 25, p.ed. 1496 P.M. 26, p.ed. 1496 P.M. 27, p.ed. 1496 P.M. 28, p.ed. 1496 P.M. 29, p.ed. 1496 P.M. 30 a carico p.ed. 1558	
01/07/2009 - G.N. 3930/2 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ passaggio con veicoli a carico delle corsie di manovra al 1. e 2.piano interrato, ai sensi del punto I 2) del contratto ed allegata planimetria a favore p.ed. 1496 P.M. 20, p.ed. 1496 P.M. 21, p.ed. 1496 P.M. 22, p.ed. 1496 P.M. 23, p.ed. 1496 P.M. 24, p.ed. 1496 P.M. 25, p.ed. 1496 P.M. 26, p.ed. 1496 P.M. 27, p.ed. 1496 P.M. 28, p.ed. 1496 P.M. 30 a carico p.ed. 1590	

Foglio B (Proprietà) *

* vedasi allegati 13.

Ufficio						
Atti di Provenienza		Contratto di compravendita sec. G.N. 4137/2008 e Sentenza di apertura della procedura di liquidazione giudiziale sec. G.N. 6180/2025, indicati nell'estratto tavolare storico d.d. 03.04.2026 per P.T. 1672 II, C.C. Merano, p.ed. 95/2, p.m. 4 e per P.T. 1666 II, C.C. Merano, p.ed. 95/3, p.m. 4				

Notaio	David Ockl	Repertorio	14.842	Raccolta	4.839	Data	21.04.2008
Giudice relatore	Thomas Fleischmann		40/2025		-		17.07.2025

Diritto reale	proprietà	quota	1/1
----------------------	-----------	-------	-----

Attuali Proprietari	Frulana Srl sede di Lana, 02454920212
----------------------------	---------------------------------------

Pertinenze dell'Ufficio

Atti di Provenienza		Contratto di compravendita immobiliare sec. G.N. 333/1998 e Contratto di permuta con estensione di ipoteca e rispettivamente affranco sec. G.N. 523/2000, indicati nell'estratto tavolare storico d.d. 05.05.2026 per P.T. 1673 II, C.C. Merano, p.ed. 90/1, p.m. 3				
----------------------------	--	---	--	--	--	--

Notaio	Vincenzo Mastellone	Repertorio	29.902	Raccolta	-	Data	23.10.1997
	Vincenzo Mastellone		35.485		-		11.11.1999

Diritto reale	comproprietà	quota	153/3000
----------------------	--------------	-------	----------

Attuali Proprietari		Proprietario pro-tempore p.ed. 95/2 p.m. 4 - quota 21/3000
		Proprietario pro-tempore p.ed. 95/3 p.m. 4 - quota 132/3000

Atti di Provenienza		Intavolazione diritto di proprietà congiunto ai sensi del Contratto di permuta con estensione di ipoteca e rispettivamente affranco sec. G.N. 523/2000, indicato nell'estratto tavolare storico d.d. 05.05.2026 per P.T. 294 II, C.C. Merano, p.ed. 91/2				
----------------------------	--	--	--	--	--	--

Notaio	Vincenzo Mastellone	Repertorio	35.485	Raccolta	-	Data	11.11.1999
--------	---------------------	------------	--------	----------	---	------	------------

Diritto reale	comproprietà	quota	25/1000
----------------------	--------------	-------	---------

Attuali Proprietari		Proprietario pro-tempore p.ed. 95/2 p.m. 4 - quota 4/1000
		Proprietario pro-tempore p.ed. 95/3 p.m. 4 - quota 21/1000

Atti di Provenienza		Intavolazione diritto di proprietà congiunto ai sensi del Contratto di permuta con estensione di ipoteca e rispettivamente affranco sec. G.N. 523/2000, indicato nell'estratto tavolare storico d.d. 05.05.2026 per P.T. 1554 II, C.C. Merano, p.ed. 93 p.m. 1				
----------------------------	--	--	--	--	--	--

Notaio	Vincenzo Mastellone	Repertorio	35.485	Raccolta	-	Data	11.11.1999
--------	---------------------	------------	--------	----------	---	------	------------

Diritto reale	comproprietà	quota	21/1000
----------------------	--------------	-------	---------

Attuali Proprietari		Proprietario pro-tempore p.ed. 95/2 p.m. 4 - quota 3/1000
		Proprietario pro-tempore p.ed. 95/3 p.m. 4 - quota 18/1000

Rimessa

Atti di Provenienza		Contratto di compravendita sec. G.N. 4137/2008 e Sentenza di apertura della procedura di liquidazione giudiziale sec. G.N. 6180/2025, indicati nell'estratto tavolare storico d.d. 03.04.2026 per P.T. 1670 II, C.C. Merano, p.ed. 1496, p.m. 22				
----------------------------	--	--	--	--	--	--

Notaio	David Ockl	Repertorio	14.842	Raccolta	4.839	Data	21.04.2008
Giudice relatore	Thomas Fleischmann		40/2025		-		17.07.2025

Diritto reale	proprietà	quota	1/1
----------------------	-----------	-------	-----

Attuali Proprietari	Frulana Srl sede di Lana, 02454920212
----------------------------	---------------------------------------

NOTA: di seguito saranno rappresentati tutti gli aggravi, di cui si presume che saranno cancellati tutti i vincoli riguardanti i diritti di ipoteche, mentre rimarranno invariati tutti quelli di altro carattere, che nel caso in oggetto sono i vincoli „di importante interesse storico-artistico“/„tutela artistica“ ai sensi della legge 1.6.1939, n. 1089 e le servitù di passaggio

Condizioni limitative (ipoteche, diritti di usufrutto, abitazione ed uso, servitù passive, diritti di superficie, oneri reali, usi civici)

Ufficio	
p.ed.:	95/2 p.m.: 4
p.ed.:	95/3 p.m.: 4
03/10/1960 - G.N. 1565/11 , 1565/23 ANNOTAZIONE che questa porz. mat. è stata riconosciuta e dichiarata di importante interesse storico-artistico ai sensi della legge 01.06.1939 Nr. 1089 e che pertanto l'immobile stesso rimane soggetto a tutti i vincoli ed alle disposizioni di tutela di cui alla citata legge a carico p.ed. 95/2 P.M. 4, p.ed. 95/3 P.M. 4	
11/12/2014 - G.N. 7761/10 , 7761/8 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA importo accessori EUR 400.000,00, interessi 4,0%, interessi di mora 7,5% EUR 800.000,00 ai sensi dell'art. 4 del contratto a carico p.ed. 95/2 P.M. 4 , p.ed. 95/3 P.M. 4 Solution S.p.A. sede di Bolzano, 02290520218 Contratto d.d. 05/12/2014 annotazione simultaneità con principale P.T. 2606 II Lana P.M.7 G.N.7761/2 - 2014 14/12/2024 - G.N. 7503/9 INTAVOLAZIONE trasferimento per avvenuta cessione del credito Contratto d.d. 12/12/2024	
25/07/2023 - G.N. 4576/10 , 4576/8 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA EUR 300.000,00 importo complessivo, di cui Euro 200.000,00 per il capitale, gli interessi annui del 6,50%, interessi di mora dell'11,00% ed Euro 100.000,00 per accessori, ai sensi dell'art. 6 del contratto a carico p.ed. 95/2 P.M. 4 , p.ed. 95/3 P.M. 4 Cassa Centrale Raiffeisen dell'Alto Adige S.p.A. sede di Bolzano, 00194450219 Contratto d.d. 24/07/2023 annotazione simultaneità con principale P.T. 2606 II Lana P.M.7 G.N.4576/1 - 2023	
14/11/2024 - G.N. 6825/10 , 6825/9 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA importo massimo EUR 160.000,00 GIUDIZIALE comprendente Euro 71.000,00 per capitale, interessi di mora, spese legali e successive, nonché accessori ai sensi dell'atto a carico p.ed. 95/2 P.M. 4 , p.ed. 95/3 P.M. 4 F.lli Napolitano Carmine & Giuseppe S.n.c. sede di Eboli, 02271200657 Decreto ingiuntivo d.d. 27/07/2024 annotazione simultaneità con principale P.T. 2606 II Lana P.M.7 G.N.6825/1 - 2024	
08/04/2025 - G.N. 2128/9 , 2128/10 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA importo massimo EUR 125.000,00 GIUDIZIALE di cui Euro 80.000,00 per capitale, Euro 25.000,00 per interessi ed Euro 20.000,00 per spese, anche legali, ai sensi del decreto ingiuntivo a carico p.ed. 95/2 P.M. 4 , p.ed. 95/3 P.M. 4 Weiss Hannes, WSSHNS84A17A952O nato/nata il 17/01/1984 a Bolzano Decreto ingiuntivo d.d. 04/04/2025 annotazione simultaneità con principale P.T. 3870 II Lana P.M.99 G.N.2128/1 - 2025	
10/04/2025 - G.N. 2233/14 , 2233/13 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA importo massimo EUR 25.000,00 GIUDIZIALE di cui Euro 7.856,56 per capitale, ai sensi della deliberazione a carico p.ed. 95/2 P.M. 4 , p.ed. 95/3 P.M. 4 Vale Stephan, VLASPH68T02A952T nato/nata il 02/12/1968 a Bolzano Gasser Alexander, GSSLND71L20A952F nato/nata il 20/07/1971 a Bolzano Deliberazione d.d. 07/03/2025 annotazione simultaneità con principale P.T. 3450 II Lana G.N.2233/1 - 2025	

Condizioni limitative (ipoteche, diritti di usufrutto, abitazione ed uso, servitù passive, diritti di superficie, oneri reali, usi civici) (cont.)

Ufficio		
p.ed.:	95/2	p.m.: 4
p.ed.:	95/3	p.m.: 4
29/04/2025 - G.N. 2564/1 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE		
		importo massimo EUR 18.000,00
GIUDIZIALE a carico p.ed. 95/2 P.M. 4 Condominio Klosterpassage sede di Merano, 91032110214 Decreto ingiuntivo d.d. 13/04/2025 annotazione simultaneità con accessorie P.T. 2606 II Lana P.M.7 G.N.2564/4 - 2025 P.T. 2606 II Lana P.M.8 G.N.2564/5 - 2025 P.T. 2606 II Lana P.M.13 G.N.2564/6 - 2025 P.T. 2606 II Lana P.M.14 G.N.2564/7 - 2025 P.T. 2606 II Lana P.M.21 G.N.2564/8 - 2025 P.T. 2606 II Lana P.M.33 G.N.2564/9 - 2025 P.T. 3870 II Lana P.M.88 G.N.2564/10 - 2025 P.T. 3870 II Lana P.M.99 G.N.2564/11 - 2025 P.T. 1666 II P.M.4 G.N.2564/2 - 2025 P.T. 1670 II P.M.22 G.N.2564/3 - 2025		
29/04/2025 - G.N. 2564/2 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA		
		importo massimo EUR 18.000,00
GIUDIZIALE a carico p.ed. 95/3 P.M. 4 Condominio Klosterpassage sede di Merano, 91032110214 Decreto ingiuntivo d.d. 13/04/2025 annotazione simultaneità con principale P.T. 1672 II P.M.4 G.N.2564/1 - 2025		
Pertinenze dell'Ufficio		
p.ed.:	90/1	p.m.: 3
Rispetto agli obblighi per cui risponde questa proprietà si fa richiamo al foglio degli aggravii dell'immobile indicato nel foglio di proprietà. 03/10/1960 - G.N. 1565/29 ANNOTAZIONE che questa porz. mat. è stata riconosciuta e dichiarata di importante interesse storico-artistico ai sensi della legge 01.06.1939 Nr. 1089 e che pertanto l'immobile stesso rimane soggetto a tutti i vincoli ed alle disposizioni di tutela di cui alla citata legge a carico p.ed. 90/1 P.M. 3		
p.ed.:	91/2	p.m.: -
Rispetto agli obblighi per cui risponde questa proprietà si fa richiamo al foglio degli aggravii dell'immobile indicato nel foglio di proprietà. 03/10/1960 - G.N. 1565/3 ANNOTAZIONE che l'edificio eretto sulla p.ed. 91/2, è stato riconosciuto e dichiarato di importante interesse storico-artistico ai sensi della legge 1.6.1939 no. 1089 e che pertanto l'immobile stesso rimane soggetto a tutti i vincoli ed alle disposizioni di tutela a carico p.ed. 91/2		
p.ed.:	93	p.m.: 1
Rispetto agli obblighi per cui risponde questa proprietà si fa richiamo al foglio degli aggravii dell'immobile indicato nel foglio di proprietà. 21/01/1994 - G.N. 303/1 ANNOTAZIONE vincolo diretto di tutela artistica ai sensi della legge 1.6.1939, n. 1089 a carico p.ed. 93 P.M. 1		

Rimessa		
p.ed.:	1496	p.m.: 22
11/12/2014 - G.N. 7761/9 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA importo accessori EUR 400.000,00, interessi 4,0%, interessi di mora 7,5% ai sensi dell'art. 4 del contratto a carico p.ed. 1496 P.M. 22 Solution S.p.A. sede di Bolzano, 02290520218 Contratto d.d. 05/12/2014 annotazione simultaneità con principale P.T. 2606 II Lana P.M.7 G.N.7761/2 - 2014 14/12/2024 - G.N. 7503/8 INTAVOLAZIONE trasferimento per avvenuta cessione del credito Contratto d.d. 12/12/2024		
		EUR 800.000,00
25/07/2023 - G.N. 4576/9 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA importo complessivo, di cui Euro 200.000,00 per il capitale, gli interessi annui del 6,50%, interessi di mora dell'11,00% ed Euro 100.000,00 per accessori, ai sensi dell'art. 6 del contratto a carico p.ed. 1496 P.M. 22 Cassa Centrale Raiffeisen dell'Alto Adige S.p.A. sede di Bolzano, 00194450219 Contratto d.d. 24/07/2023 annotazione simultaneità con principale P.T. 2606 II Lana P.M.7 G.N.4576/1 - 2023		
		EUR 300.000,00
14/11/2024 - G.N. 6825/11 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA GIUDIZIALE comprendente Euro 71.000,00 per capitale, interessi di mora, spese legali e successive, nonché accessori ai sensi dell'atto a carico p.ed. 1496 P.M. 22 F.lli Napolitano Carmine & Giuseppe S.n.c. sede di Eboli, 02271200657 Decreto ingiuntivo d.d. 27/07/2024 annotazione simultaneità con principale P.T. 2606 II Lana P.M.7 G.N.6825/1 - 2024		
		importo massimo EUR 160.000,00
08/04/2025 - G.N. 2128/11 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA GIUDIZIALE di cui Euro 80.000,00 per capitale, Euro 25.000,00 per interessi ed Euro 20.000,00 per spese, anche legali, ai sensi del decreto ingiuntivo a carico p.ed. 1496 P.M. 22 Weiss Hannes, WSSHNS84A17A952O nato/nata il 17/01/1984 a Bolzano Decreto ingiuntivo d.d. 04/04/2025 annotazione simultaneità con principale P.T. 3870 II Lana P.M.99 G.N.2128/1 - 2025		
		importo massimo EUR 125.000,00
10/04/2025 - G.N. 2233/12 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA GIUDIZIALE di cui Euro 7.856,56 per capitale, ai sensi della deliberazione a carico p.ed. 1496 P.M. 22 Vale Stephan, VLASPH68T02A952T nato/nata il 02/12/1968 a Bolzano Gasser Alexander, GSSLND71L20A952F nato/nata il 20/07/1971 a Bolzano Deliberazione d.d. 07/03/2025 annotazione simultaneità con principale P.T. 3450 II Lana G.N.2233/1 - 2025		
		importo massimo EUR 25.000,00
29/04/2025 - G.N. 2564/3 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA GIUDIZIALE a carico p.ed. 1496 P.M. 22 Condominio Klosterpassage sede di Merano, 91032110214 Decreto ingiuntivo d.d. 13/04/2025 annotazione simultaneità con principale P.T. 1672 II P.M.4 G.N.2564/1 - 2025		
		importo massimo EUR 18.000,00

Attestazione di conformità tavolare

Ufficio	
La rappresentazione tavolare allo stato attuale dell'immobile/bene	
☐	corrisponde esattamente allo stato dei luoghi.
☒	non corrisponde allo stato dei luoghi per le seguenti difformità:
In fase di sopralluogo il locale della p.ed. 95/3 p.m. 4 si presenta suddiviso con tramezze fisse in 3 vani adibiti ad ufficio ed un'ulteriore vano adibito a ripostiglio-cucinotto. A parere del sottoscritto le difformità si ritengono sanabili. Si detraggono sotto i costi per la regolarizzazione tavolare stimati in base alla esperienza lavorativa.	
La stima dei costi di regolarizzazione delle difformità constatate è indicabile in	€ 1.500,00
Pertinenze dell'Ufficio	
La rappresentazione tavolare allo stato attuale dell'immobile/bene	
☒	corrisponde esattamente allo stato dei luoghi.
☐	non corrisponde allo stato dei luoghi per le seguenti difformità:
La stima dei costi di regolarizzazione delle difformità constatate è indicabile in	
€ 0,00	
Rimessa	
La rappresentazione tavolare allo stato attuale dell'immobile/bene	
☒	corrisponde esattamente allo stato dei luoghi.
☐	non corrisponde allo stato dei luoghi per le seguenti difformità:
-	
La stima dei costi di regolarizzazione delle difformità constatate è indicabile in	€ 0,00

3.0 Stato di possesso

Per i fini della presente stima si presuppone, che l'immobile oggetto di stima allo stato di fatto è soggetto all'uso proprio.

Comune Catastale di Merano

Sub.	P.M.	Occupato da	Loc. a uso	Decorrenza	Scadenza1	Scadenza2	Superficie
Ufficio							
3	4	Libero	uffici				
4	4						
Rimessa							
22	22	Libero	posto macchina in garage				

4.0 Situazione catastale**4.1 Catasto Terreni ***

* vedasi allegato 5.

Comune Catastale di Merano (da estratto tavolare)

P.T.	Foglio	Particella	Tipo (p.f. - p.ed.)	Qualità	Classe	Superficie ² (mq)	Redd. Dom. (€)	Redd. Agr. (€)
Ufficio								
1672 II		95/2	p.ed.	edificio	0	339	-	-
1666 II		95/3	p.ed.	edificio	0	151	-	-
Pertinenze dell'Ufficio								
1673 II		90/1	p.ed.	edificio	0	824	-	-
294 II		91/2	p.ed.	edificio	0	72	-	-
1554 II		93	p.ed.	edificio	0	317	-	-
Rimessa								
1670 II		1496	p.ed.	edificio	0	286	-	-

² NOTA: Si evidenzia, che la superficie sopra elencata si riferisce a quella catastale della particella edificiale completa e non alla porzione da valutare.

4.2 Catasto Fabbricati *

* vedasi allegato 7.

Comune Catastale di Merano

Particella	Subalterno	P.M.	Piano	Categoria	Classe	Vani ³ /mq	Superficie ⁴ (mq)	Rendita (€)
Ufficio								
p.ed. 95/2	3	4	1	A/10	3	6 vani	170	2.791,97
p.ed. 95/3	4	4						
Pertinenze dell'Ufficio								
p.ed. 90/1	non accatastato	3	NOTA: trattasi di aree e vani meramente funzionali, pertanto di un bene comune non censibile					
p.ed. 91/2	-	-		F/50	-	-	-	0,00
p.ed. 93	19	1	T	F/50	-	-	-	0,00
Rimessa								
p.ed. 1496	22	22	S2	C/6	1	12 mq	13	71,27

³ NOTA: Si evidenzia, che si tratta del numero di vani catastali calcolati secondo il criterio catastale

⁴ NOTA: Si evidenzia, che si tratta della superficie catastale

Attestazione di conformità catastale

Ufficio	
La rappresentazione catastale allo stato attuale dell'immobile/bene	
☐	corrisponde esattamente allo stato dei luoghi.
☒	non corrisponde allo stato dei luoghi per le seguenti difformità:
In fase di sopralluogo il locale della p.ed. 95/3 sub. 4 si presenta suddiviso con tramezze fisse in 3 vani adibiti ad ufficio ed un'ulteriore vano adibito a ripostiglio-cucinotto. A parere del sottoscritto le difformità si ritengono sanabili. Si detraggono sotto i costi per la regolarizzazione catastale stimati in base alla esperienza lavorativa.	
La stima dei costi di regolarizzazione delle difformità constatate è indicabile in	€ 1.500,00
Pertinenze dell'Ufficio	
La rappresentazione catastale allo stato attuale dell'immobile/bene	
☒	corrisponde esattamente allo stato dei luoghi.
☐	non corrisponde allo stato dei luoghi per le seguenti difformità:
Va precisato che per la validità di atti di compravendita e donazione è richiesta l'accatastamento corretto dell'immobile, non così invece necessariamente in una liquidazione giudiziaria. Si evidenzia, inoltre, che la p.m. 3 della p.ed. 90/1 non risulta accatastata perché costituisce bene comune non censibile.	
La stima dei costi di regolarizzazione delle difformità constatate è indicabile in	€ 0,00
Rimessa	
La rappresentazione catastale allo stato attuale dell'immobile/bene	
☒	corrisponde esattamente allo stato dei luoghi.
☐	non corrisponde allo stato dei luoghi per le seguenti difformità:
-	
La stima dei costi di regolarizzazione delle difformità constatate è indicabile in	€ 0,00

Segnalazione

Si specifica che l'analisi catastale e tavolare formulata ed i giudizi di conformità espressi nel presente rapporto sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione del bene oggetto di stima.

5.0 Situazione urbanistica - amministrativa *

* vedasi allegati 8, 9, 10

Tipo documento	Ente	Data	Nr.	Oggetto
Ufficio				
Concessione edilizia	Comune di Merano	14.05.1999	1993/234/9	Ristrutturazione dell'edificio ex „Convento delle Clarisse“ - V variante - sulle particelle p.ed.90/1, 95/2/3, CC Merano
Licenza d'uso parziale	Comune di Merano	27.12.1999	1993/234/9	Edificio commerciale e residenziale via Mainardo 2, 22 sulle particelle p.ed. 90/1, pp.ed. 95/2/3, CC Merano
Tavole di progetto	Comune di Merano	aprile 1999	1993/234/9	5. progetto di variante per ristrutturazione degli edifici sulle pp.ed. 95/2, 95/3, 90/1, CC Merano
Tavole di progetto	Comune di Merano	nov. 1999	1993/234/10	Ristrutturazione dell'edificio ex „Convento delle Clarisse“ - 6. variante - sulle particelle p.ed.90/1, 95/2/3, CC Merano

Rimessa				
Concessione edilizia	Comune di Merano	17.05.1999	1999/173/0	Ristrutturazione dell'edificio ex „Convento delle Clarisse“ - variante - sulle particelle p.ed.89, 1319/2, 91/1, p.f. 12, CC Merano
Tavole di progetto	Comune di Merano	aprile 1999		Progetto Ristrutturazione dell'edificio ex „Convento delle Clarisse“ sulle particelle p.ed.89, 1319/2 e p.f. 12, CC Merano e per l'ampliamento e ristrutturazione del piano sottotetto sulla p.ed. 91/1, CC Merano
Concessione edilizia	Comune di Merano	21.03.2000	1993/234/11	Ristrutturazione dell'edificio ex „Convento delle Clarisse“ - 7 variante - sulle particelle p.ed.1496, CC Merano
Licenza d'uso parziale	Comune di Merano	29.11.2000	1993/234/11	Edificio commerciale e residenziale - Via delle Corse 85, Via Mainardo 16, 18 sulle particelle p.ed. 90/1, 1496, 95/3, 91/1, CC Merano

Dettaglio dei documenti analizzati al fine di verificare la regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile:

Estratto attuale (02.04.2026) dalle Norme di attuazione al piano urbanistico comunale del Comune di Merano:

Ufficio	
Destinazione urbanistica	Art. 5 Zona residenziale A1 - Centro storico 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 la zona graficamente evidenziata nel piano di zonizzazione deve essere redatto un piano di recupero.
Indici urbanistici	1. densità edilizia: quella data dalla cubatura esistente con un ampliamento massimo del 5% (comunque non superiore a 5 mc/mq riferita all'intera zona). Per le zone la cui cubatura esistente rilevata in sede di approvazione del piano di recupero o di prima ricognizione supera l'indice di 5 m³/m², la densità edilizia massima è aumentata in ragione dello 0,5% della cubatura esistente, vantabile dal piano di recupero per interventi di valorizzazione edilizia, architettonica, funzionale. Detto aumento di densità edilizia vale anche nei casi in cui la densità esistente sia inferiore a 5 m³/m², se e per quanto il piano non abbia già disposto e non possa disporre diritti aggiuntivi fino a tale 0,5%.
Modalità di attuazione	piano di recupero
Vincoli	Zona con vincolo monumentale. Zona con vincolo archeologico.

Edificio sottoposto a vincolo monumentale ai sensi della legge 01.06.1939 n. 1089.

capacità edificatorie – L'immobile non presenta ulteriori capacità edificatorie autonome tranne quanto previsto dall'art.36 della L.P.9/2018 in vigore.

Rimessa	
Destinazione urbanistica	Art. 5 Zona residenziale A1 - Centro storico 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 la zona graficamente evidenziata nel piano di zonizzazione deve essere redatto un piano di recupero.
Indici urbanistici	1. densità edilizia: quella data dalla cubatura esistente con un ampliamento massimo del 5% (comunque non superiore a 5 mc/mq riferita all'intera zona). Per le zone la cui cubatura esistente rilevata in sede di approvazione del piano di recupero o di prima ricognizione supera l'indice di 5 m³/m², la densità edilizia massima è aumentata in ragione dello 0,5% della cubatura esistente, vantabile dal piano di recupero per interventi di valorizzazione edilizia, architettonica, funzionale. Detto aumento di densità edilizia vale anche nei casi in cui la densità esistente sia inferiore a 5 m³/m², se e per quanto il piano non abbia già disposto e non possa disporre diritti aggiuntivi fino a tale 0,5%.
Modalità di attuazione	piano di recupero
Vincoli	Zona con vincolo archeologico.

Attestazione di conformità edilizia ed urbanistica

Ufficio	
p.ed.:	95/2
p.m.:	4
☐ Dall'esame della documentazione fornita ☒ Da accertamenti presso l'Ufficio Tecnico Comunale	
☒ si dichiara legittimità edilizia e urbanistica ☐ non si dichiara la legittimità edilizia e urbanistica per le seguenti motivazioni:	
Stima costi di regolarizzazione (difficoltà sanabili)	
Stima costi di ripristino (difficoltà non sanabili)	
€	0,00
€	0,00

Ufficio	
p.ed.: 95/3	p.m.: 4
☐ Dall'esame della documentazione fornita ☒ Da accertamenti presso l'Ufficio Tecnico Comunale ☐ <u>si dichiara legittimità edilizia e urbanistica</u> ☒ <u>non si dichiara la legittimità edilizia e urbanistica per le seguenti motivazioni:</u>	
In fase di sopralluogo il locale della p.ed. 95/3 sub. 4 si presenta suddiviso con tramezze fisse in 3 vani adibiti ad ufficio ed 1 vano adibito a ripostiglio-cucinotto. La verifica ai sensi dell'art.173bis, pto.5) disp.att.c.p.c. circa le opere abusive va comunicato la mancanza di istanza di condono edilizio nonché di titolo abilitativo in sanatoria. A parere del sottoscritto ai sensi dell'art. 91, coma 4 della LP 2018/9 si ritengono sanabili urbanisticamente gli interventi abusivi con la sanzione pecuniaria di €1.000,- e costi tecnici stimati pari a €5.000,-. Si detraggono sotto i costi per la regolarizzazione edilizia.	
Stima costi di regolarizzazione (difformità sanabili)	€ 6.000,00
Stima costi di ripristino (difformità non sanabili)	€ 0,00
Rimessa	
☐ Dall'esame della documentazione fornita ☒ Da accertamenti presso l'Ufficio Tecnico Comunale ☒ <u>si dichiara legittimità edilizia e urbanistica</u> ☐ <u>non si dichiara la legittimità edilizia e urbanistica per le seguenti motivazioni:</u>	
- non sussiste l'obbligo di dotare gli immobili oggetto del presente atto di certificazione energetica	
Stima costi di regolarizzazione (difformità sanabili)	€ 0,00
Stima costi di ripristino (difformità non sanabili)	€ 0,00

6.0 Descrizione analitica dei beni**Ufficio**

Periodo di costruzione		anno (se noto)	< 1900
Periodo di ristrutturazione		anno (se noto)	1999
Periodo di ampliamento		anno (se noto)	
Classe energetica	CasaClima „G“ - eff. energ. involucro 243 kWh/mq*a - eff. complessiva 111 kg CO2 /mq*a sec. Certificato CasaClima d.d. 05.03.2014 (vedasi allegato 11.)		

Tipologia costruttiva ☒ Esistente ☐ Prevista

Fondazioni	non rilevabile	stato manutentivo	non rilevabile
Struttura in elevazione	muratura	stato manutentivo	buono
Solai	cemento armato	stato manutentivo	buono
Copertura	A due falde	stato manutentivo	non rilevabile
Struttura della copertura	In legno	stato manutentivo	non rilevabile
Manto di copertura	laterizi (tegole e coppi)	stato manutentivo	non rilevabile
Prospetti Esterni	intonaco	stato manutentivo	buono
Androni e scale	Intonacati	stato manutentivo	non rilevabile
Ascensore	Presente	stato manutentivo	buono
Sistemazioni esterne	Civili	stato manutentivo	buono

Impianti: ☒ Esistenti ☐ Previsti

☒ elettrico	☒ idrico sanitario	☐ teleriscaldamento
☐ citofono	☒ telefonico	☒ risc. autonomo
☒ ascensore	☐ fotovoltaico	☒ aria condizionata
☐ TV	☐ impianto specifico per l'attività	
☐ altro (specificare)		

Dichiarazioni di conformità degli impianti ai sensi del D PP n. 27 19.02.2009 e succ. mod.:**Nota**

Si presumono le conformità dalla licenza d'uso rilasciata in data 27.12.1999.

☒ elettrica	☒ Collaudo per l'impianto di riscaldamento	☒ Collaudo per le strutture in conglomerato cementizio armato
☒ relazione positiva finale rig. la prevenzione incendio		

Finitura: ☒ Esistente ☐ Prevista

☐ Economiche	☒ Medie	☐ Superiori	☐ Signorili
-------------------------------------	---	------------------------------------	------------------------------------

Per edifici residenziali, l'immobile è da considerare

Per altre destinazioni, l'immobile è da considerare

Stato di manutenzione interno / esterno

(descrizione sommaria)

Al momento del sopralluogo l'immobile oggetto di stima si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione sia interno che esterno.

Rimessa			
Periodo di costruzione		anno (se noto)	2000
Periodo di ristrutturazione		anno (se noto)	
Periodo di ampliamento		anno (se noto)	
Classe energetica	non sussiste l'obbligo di dotare gli immobili oggetto del presente atto di certificazione energetica		
Tipologia costruttiva			
☒ Esistente	☐ Prevista		
Fondazioni	non rilevabile	stato manutentivo	non rilevabile
Struttura in elevazione	cemento armato	stato manutentivo	buono
Solai	cemento armato	stato manutentivo	buono
Copertura	piana	stato manutentivo	non rilevabile
Struttura della copertura	cemento armato	stato manutentivo	buono
Manto di copertura	cubetti di lastrico	stato manutentivo	buono
Prospetti Esterni	intonaco	stato manutentivo	buono
Androni e scale	Intonacati	stato manutentivo	non rilevabile
Ascensore	non presente	stato manutentivo	-
Sistemazioni esterne	Civili	stato manutentivo	buono
Impianti:			
☒ Esistenti	☐ Previsti		
☒ elettrico	☐ idrico sanitario	☐	teleriscaldamento
☐ citofono	☐ telefonico	☐	risc. autonomo
☐ ascensore	☐ fotovoltaico	☐	aria condizionata
☐ TV	☐ impianto specifico per l'attività		
☒ altro (specificare): sprinkler			
Dichiarazioni di conformità degli impianti ai sensi del D PP n. 27 19.02.2009 e succ. mod.:			
Nota			
Si presumono le conformità dalla licenza d'uso rilasciata in data 29.11.2000.			
☐ elettrica	☐ idraulica/riscaldamento	☒	Collaudo per le strutture in conglomerato cementizio armato
Finitura:			
☒ Esistente	☐ Prevista		
☐ Economiche	☒ Medie	☐ Superiori	☐ Signorili
Per edifici residenziali, l'immobile è da considerare		adeguato alla destinazione d'uso	
Per altre destinazioni, l'immobile è da considerare		-	
Stato di manutenzione interno / esterno		(descrizione sommaria)	
Al momento del sopralluogo l'immobile oggetto di stima si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione sia interno che esterno.			

7.0 Altre informazioni per l'acquirente**Ufficio****7.1 eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi anni anteriori alla data della perizia e comunque insolute alla data della perizia;**

Situazione secondo informazioni reperite dal Curatore presso il rispettivo amministratore di condominio:

p.ed.	sub	p.m.	categ.	descrizione	proprietà	saldo 2023/2024	saldo 2025	preventivo 2026	TOTALE
95/2 95/3	3 4	4 4	A/10	ufficio	100 %	6.482,51	5.222,63	6.066,84	17.771,98

7.2 eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate, di prossima attuazione

Situazione secondo informazioni reperite dal Curatore presso il rispettivo amministratore di condominio: non risultano dati.

7.3 informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione

Situazione secondo informazioni reperite dal Curatore presso il rispettivo amministratore di condominio: non risultano dati.

7.4 altre spese, anomalie o cause in corso che costituiscano difficoltà per l'acquirente

Situazione secondo informazioni reperite dal Curatore presso il rispettivo amministratore di condominio: non risultano dati.

7.5 eventuale pendenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, se annotati al Libro Tavolare, o altrimenti conosciuti dal perito

Vedasi „Foglio C (Aggravi)” sotto il punto „2.0 Identificazione tavolare dei beni”.

Secondo informazioni reperite dal Curatore presso il rispettivo amministratore di condominio: non risultano ulteriori dati.

Rimessa**7.1 eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia e comunque insolute alla data della perizia;**

Situazione secondo informazioni reperite dal Curatore presso il rispettivo amministratore di condominio:

p.ed.	sub	p.m.	categ.	descrizione	proprietà	saldo 2023/2024	saldo 2025	preventivo 2026	TOTALE
1496	22	22	C/6	autorimessa	100 %	355,74	258,51	1.064,76	1.679,01

7.2 eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate, di prossima attuazione

Situazione secondo informazioni reperite dal Curatore presso il rispettivo amministratore di condominio: non risultano dati.

7.3 informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione

Situazione secondo informazioni reperite dal Curatore presso il rispettivo amministratore di condominio: non risultano dati.

7.4 altre spese, anomalie o cause in corso che costituiscano difficoltà per l'acquirente

Situazione secondo informazioni reperite dal Curatore presso il rispettivo amministratore di condominio: non risultano dati.

7.5 eventuale pendenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, se annotati al Libro Tavolare, o altrimenti conosciuti dal perito

Vedasi „Foglio C (Aggravi)” sotto il punto „2.0 Identificazione tavolare dei beni”.

Secondo informazioni reperite dal Curatore presso il rispettivo amministratore di condominio: non risultano ulteriori dati.

8.0 Valutazione complessiva del lotto

8.1 Valore di mercato

Base del valore	Valore di Mercato	Metodo valutativo utilizzato	Metodo Comparativo
La stima del valore di mercato nel presente caso ha come obiettivo la definizione di un valore indicativo per una possibile alienazione dell'immobile oggetto di stima.			
Basi del Valore riferite alle Linee Guida ABI ovvero definite come segue: la determinazione del più probabile valore di mercato del bene viene effettuata con metodo comparativo o del mercato. Tale metodo si basa sul confronto fra il bene in oggetto ed altri simili recentemente oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali secondo i criteri IVS.			
Il conclusivo Giudizio di stima e plausibilità fa capo specificamente alla finalità della valutazione del bene immobile.			

8.1.1 Metodo di valutazione estimativa

Per l'illustrazione del metodo di valutazione estimativa e del solito modus operandi si cita per una migliore comprensione dalla Premessa della „Indicazione dell'ufficio estimo per la valutazione di immobili assoggettati ad espropriazione ai sensi della L.P. del 15.04.1991, n. 10“, nella „Guida alla stima di immobili destinati alla pubblica utilità - valori di riferimento 2007“, edita dalla Provincia Autonoma di Bolzano, Ufficio Estimo, anche in sostituzione delle ulteriori pubblicazioni tecniche in materia: „La stima degli immobili è un compito molto complesso; esso richiede, infatti oltre alla conoscenza della disciplina dell'estimo, ampie conoscenze in altre materie. Il giudizio sul valore potrà essere espresso solamente dopo aver rilevato ed analizzato adeguatamente le situazioni di fatto e di diritto relative agli immobili.“ Secondo la nuova legge provinciale sugli espropri 2009 „il valore venale corrisponde al prezzo che l'immobile avrebbe avuto al momento della stima in una libera contrattazione di compravendita in funzione dello stato di fatto e di diritto, delle specifiche peculiarità e della posizione del bene senza tenere conto di condizioni straordinarie o personali.“ (cit. Amministrazione Provincia Bolzano, dicembre 2009). Aspetti rilevanti ed essenziali ai fini della stima corretta di un immobile si possono considerare i seguenti (cit. „Valori immobiliari in alto Adige“, capitolo 6, Istituto di Ricerca Economica, sett. 2009): „Le quotazioni di mercato ed i canoni di affitto o locazione sono influenzati, oltre che dalla tipologia e dalle condizioni dell'immobile, anche da una serie di fattori di tipo geografico e socio-economico che caratterizzano la localizzazione in cui l'immobile stesso si trova. Tra questi è opportuno ricordare l'andamento economico (un maggiore reddito a disposizione delle famiglie rafforza la domanda di immobili e induce un aumento delle quotazioni) e la dinamica demografica. Quest'ultima è determinata anche dal saldo migratorio, a sua volta connesso con le opportunità di lavoro disponibili in zona. Particolarmente importanti sono gli effetti del turismo, che generando lavoro e reddito aumenta la domanda di immobili (anche da adibire a „secondo case“) e il relativo valore di mercato. Infine, possono incidere sui prezzi anche aspetti legati all'offerta immobiliare, come la disponibilità di aree, i regolamenti urbanistici che definiscono le zone edificabili e il costo di costruzione.“ Nel caso concreto per lo scopo della stima si rinvia a quanto esposto sopra. La stima del valore di mercato di immobili solitamente viene suddivisa come segue: A. Valore di mercato di terreni edificabili B. Valore di mercato di edifici C. Valore di mercato di terreni a destinazione rurale D. Valore di mercato di diritti reali come usufrutto ecc. Considerato che può essere eseguita una stima del valore di mercato approssimativa e sommaria, la stessa va calcolata con coefficienti empirici. Le condizioni consigliano di applicare il metodo di stima sintetico, con il quale il valore di mercato va definito tramite le dimensioni dell'immobile e criteri di valutazione applicabili al caso concreto. Per la definizione dei criteri di valutazione si applica il metodo comparativo, confrontando l'immobile oggetto della stima con altri immobili di posizione e consistenza simile.
--

8.1.2 Sviluppo mercato immobiliare

In riferimento ad un'analisi del mercato attuale si rimanda in linea di massima alla banca dati dell'„Osservatorio mercato immobiliare OMI“ dell'Agenzia del Territorio dello Stato Italiano, considerandola anche tra esperti nella materia come banca dati più complessa a disposizione. In aggiunta si rinvia a delle pubblicazioni locali, p.es. „Was Wohnen in Südtirol kostet“ WIKU del 14.09.2011, nonché report del settore „Branchenreport Bau- und Wohnindustrie“ SÜDTIROL PANORAMA Marzo 2011, come pure più recente „Es geht wieder aufwärts“ (FF d.d. 21.09.2017), „Leistung war gestern“ (SWZ d.d. 23.02.2018), „Immobilien in Südtirol teurer geworden“ (Dolomiten d.d. 06.04.2018), „Lage ist Lage“ (SWZ d.d. 22.02.2019) e „Immobilien, nel capoluogo costi fino a 5.136 €/m² (Alto Adige d.d. 02.04.2019), „Attività edilizia e mercato immobiliare in Provincia di Bolzano 2019“ ASTAT, „Guida Casa Alto Adige Abitare“ (Südtiroler Maklervereinigung, marzo 2020), „Bolzano, sale ancora il prezzo delle case“ (Alto Adige d.d. 03.01.2021), „Ungetrübtes Interesse“ (WIKU 03.02.2021), „Und sie kaufen doch“ (FF 01.07.2021), „So stark steigen die Immobilienpreise in Südtirol“ (STOL 25.01.2022) sowie „Immobilienpreise/Teure Stellplätze“ (FF vom 03.02.2022), „Guida Casa Alto Adige Abitare“ (Südtiroler Maklervereinigung, marzo 2022), „Wohnpreise in Südtirol weiter gestiegen“ (Dolomiten 05.05.2022), „Immobilienpreise unter Druck“ (SWZ 19.05.2023), „Immobilienpiegel Südtirol Wohnen“ (Südtiroler Maklervereinigung, Herbst 2023), „14.000 Euro für einen Quadratmeter“ (Dolomiten vom 21.12.2023), „Weniger Wohnungsverkäufe - Sinken damit die Preise?“ (Dolomiten vom 02.03.2024), „So teuer ist ein Stück Land“ (WIKU 04.12.2024), „Wohnen wo andere Urlaub machen“ (FF 07.08.2025), „Andamento del mercato immobiliare residenziale“ (FIAIP monitora Bolzano, Febbraio 2025), „Bis zu 15.900 Euro pro Quadratmeter“ (Dolomiten vom 28.03.2025), „Preise noch nie gesunken“ (SWZ vom 30.05.2025). Inoltre si rinvia a „Prezzi immobiliari nell'Alto Adige 2009/1“ pubblicato dall'IRE-Ricerca economica, che va ritenuto riprodotto in questa sede. La tendenza dell'andamento del mercato immobiliare si può desumere anche dai valori indicativi per l'esproprio di aree edificabili, pubblicati annualmente dall'ufficio provinciale estimo. Da queste fonti si desume in linea di massima una stagnazione del mercato immobiliare nell'ambito del comune soggetto della stima negli anni 2003 - 2015. Dall'anno 2016 in avanti si osserva una notevole ripresa. Ciò al fine di evidenziare la relatività di ogni stima immobiliare in riferimento al momento della stima stessa. Questi rilievi di mercato sono integrati dalle tendenze sottoelencate venute a sapere dal sottoscritto; in merito a ciò si annota che gli autori realizzano annualmente all'incirca un centinaio di perizie di stima nell'area della Val Pusteria e pertanto hanno una conoscenza esauriente del mercato.
--

8.1.3 Criteri valutativi

Anche per la determinazione dei termini rilevanti per la stima in oggetto si rinvia nel caso concreto al testo citato dell'Ufficio Estimo, anche in sostituzione delle ulteriori pubblicazioni tecniche in materia, come segue:

„Al fine di fornire elementi utili nell'applicazione dei criteri di valutazione sopra esposti ed agevolare i comuni nell'espletamento delle competenze assunte, l'Ufficio Estimo fornisce sulla scorta delle rilevazioni effettuate, dei dati raccolti nel proprio archivio ed in conformità dei criteri generali da seguire nella valutazione degli immobili, i valori unitari di riferimento per la determinazione delle indennità di espropriazione nei singoli comuni.

Esclusivamente a tale scopo si è ritenuto di suddividere il territorio comunale in tre zone, indicando per ognuna di esse i valori di riferimento. Inoltre vengono precisati i parametri fondamentali da applicare nella classificazione delle aree.

Il territorio comunale si suddivide in:

- **CAPOLUOGO E LOCALITÀ DI PREGIO IMMOBILIARE**
- **LOCALITÀ MINORI**
- **ZONE PRODUTTIVE**

CAPOLUOGO E LOCALITÀ DI PREGIO IMMOBILIARE

Si intendono come tali le parti di territorio comunale già edificate, compresi i lotti interclusi, dotate delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. In questa classificazione di zona sono da intendersi comprese anche le porzioni di territorio comunale che possiedono caratteristiche di pregio immobiliare simili a quelle del centro urbano propriamente detto.

LOCALITÀ MINORI

Comprendono le parti del territorio comunale interessato dal processo di urbanizzazione.

ZONE PRODUTTIVE

Sono le aree che negli strumenti urbanistici sono destinate all'insediamento di attività industriali, artigianali, commerciali, terziarie e produttive in genere.

PARAMETRI VALUTATIVI

Nell'ambito delle singole zone la valutazione deve tenere presente una serie di parametri valutativi, che si riflettono sull'apprezzamento commerciale delle aree edificabili.

Principali fattori influenti la valutazione di un terreno edificabile:

- **designazione urbanistica**
- **posizione** (esposizione, irraggiamento solare, vicinanza/distanza dal centro edificato e dalle sedi di servizi, capoluogo, frazione)
- **densità edilizia** (m^3/m^2)
- **costi dell'urbanizzazione** (impianti esistenti, possibilità di allacciamento, strada, fognatura, ecc.)
- **conformazione del terreno**
- **dimensioni dell'area**
- **piano di attuazione** (residenzialità)
- **disponibilità/scarsità di aree edificabili**
- **vincoli/diritti di terzi**
- **domanda/offerta**
- **situazione economica generale**

Un territorio è da considerarsi urbanizzato, qualora siano presenti adeguate opere ed infrastrutture; a scopo esemplificativo e chiarimento del concetto si elencano le principali opere di urbanizzazione.

Sono definite opere di urbanizzazione primaria:

- strade residenziali
- spazi di sosta e di parcheggio
- fognature
- rete idrica
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas
- pubblica illuminazione
- spazi di verde attrezzato

Sono definite opere di urbanizzazione secondaria:

- asili nido e scuole materne
- scuole dell'obbligo
- mercati di quartiere
- delegazioni comunali
- chiese ed altri edifici per servizi religiosi
- impianti sportivi di quartiere
- centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie

8.1.4 Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

Grado di commerciabilità / Tempo di assorbimento

buono / 6 mesi

Note

Libero di vincoli, che influiscono sul grado di commerciabilità

8.2 Valutazione fabbricato

8.2.1 Consistenze allo Stato di Fatto

Va precisato, che la consistenza dell'immobile viene calcolata esclusivamente ai fini della presente perizia; eventuali differenze non si ritengono rilevanti per il valore accertato, considerato che si tratta pur sempre di una stima.

I seguenti calcoli si basano in linea di massima sulla metratura della consistenza dell'immobile e vengono ponderati in funzione della destinazione d'uso e caso per caso di altri fattori, cioè vengono assegnati adeguatamente in riferimento ai valori di mercato indagati.

Per la valutazione si determina una superficie cosiddetta commerciale, che viene calcolata come segue:

superficie commerciale = superficie lorda * coefficiente di ponderazione

DPR d.d. 23.03.1998, n. 138, Allegato B: Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Si applica un coefficiente di ponderazione pari a 1,0.

Box garage: si applica un coefficiente di ponderazione pari a 0,50 per il caso in cui si applicano i parametri dei beni principali, altrimenti vengono applicati valori „a corpo“.

Part./ Fabbr.	Piano	alt.med.	Sub	P.M.	Descrizione	Sup. Comm. mq	Coeff. Pond.	Sup. Comm. mq
Ufficio								
p.ed. 95/2	1	2,74	3	4	ufficio+WC	151	1,00	151,00
p.ed. 95/3			4	4				
					Somma parz. Ufficio	151		151,00
Pertinenze dell'Ufficio								
p.ed. 90/1	T		non accatastato	3	passaggio + cortile	-		
	S1				vani riscaldamento/ climatizzazione/contatori + corridoio + scale al p.t.	-		
p.ed. 91/2	T		-	-	cortile interno	-		
p.ed. 93	T		19	1	porticato	-		
					Somma parz. Pertinenze dell'Ufficio	-		
Rimessa								
p.ed. 1496	S2	2,40	22	22	posto macchina in garage	12	0,50	6,00
					Somma parz. Rimessa	12		6,00

8.2.2 Accertamento parametro di mercato

Per via di valori comparabili trovati in vicinanza all'immobile oggetto di stima (vedasi allegato 14: scheda dei comparabili) sono stati individuati i parametri di mercato sotto elencati¹. Per valori comparabili si intendono prezzi trovati sul mercato di immobili analoghi ed effettivamente simili a quello oggetto di stima.

Come riferimento sono anche elencati i valori O.M.I. attualmente disponibili, di cui è nota la loro natura conservativa.

Inoltre sono anche elencati i valori della Guida Casa Alto Adige „Abitare“ (ed. 2024).

ufficio, rimessa

¹Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima.

Tipologia	Fonte	Minimo (€/mq o a corpo)	Massimo (€/mq o a corpo)	Scelto (€/mq o a corpo)
ufficio	scheda comparabili	3.230	3.940	3.590
posto macchina in garage	scheda comparabili	30.000	50.000	45.000

Livello valori OMI / Zona:

B1/Centrale/CENTRO STORICO E ZONA TERME

Tipologia edilizia	Stato	Prezzo €/mq Min-Max		Reditto €/mq Min-Max		Saggio annuo Min-Max	
uffici	normale	3.200	3.700	10,70	13,90	4,01 %	4,51 %
abitazioni civili	ottimo	4.600	5.800	15,30	19,30	3,99 %	3,99 %
Posti auto coperti	normale	1.450	2.300	4,80	8,60	3,97 %	4,49 %

Guida Casa Alto Adige „Abitare“ (ed. 2024)

Tipologia edilizia	Zona	Min. (a corpo)	Mass. (a corpo)
box	Merano/Centro	30.000	60.000

8.2.3 Valutazione allo Stato di Fatto

Nota

Si fa presente che i parametri sotto riportati contengono il valore sia della costruzione sia del lotto edificabile.

Ufficio				
Il valore viene determinato tramite il seguente calcolo: Valore = superficie commerciale x parametro di mercato				
Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima.				
Destinazione d'uso	Fonte	Minimo (€/mq)	Massimo (€/mq)	Scelto (€/mq)
uffici	O.M.I.	3.200	3.700	3.700

Ragionamento riguardo la valutazione dell'ufficio:

Fatto il confronto fra il bene in oggetto ed altri simili correntemente offerti sullo stesso mercato ed in posizione vicina, per il numero esiguo non rappresentative, si ritiene congruo applicare il valore massimo del campo di valori O.M.I., tenendo conto del fatto che i valori dell'O.M.I. hanno un livello inferiore a quello del mercato.

Rimessa				
Il valore viene determinato tramite il seguente calcolo: Valore = numero di unità x parametro di mercato a corpo				
Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima.				
Destinazione d'uso	Fonte	Min. (a corpo)	Mass. (a corpo)	Scelto
posto macchina in garage	scheda comparabili	30.000	50.000	45.000

Ragionamento riguardo la valutazione del posto macchina in garage:

visto il fatto, che le dimensioni del posto macchina sono al di sotto delle misure standard (5,00m x 2,50 m), si ritiene congruo applicare una detrazione pari a ca. 10%

Pertinenze dell'Ufficio	
Ragionamento riguardo la valutazione delle <u>Unità immobiliari gravate dal diritto di proprietà congiunto</u> :	Scelto
considerando, che trattasi sia di un bene non accatastato che anche catastalmente di un bene comune funzionale non censibile, ed inoltre le quote di assoluta minoranza, il valore relativo si ritiene incluso nel valore dell'unità immobiliare principale.	-

Part./ Fabbr.	Piano	alt.med.	Sub	P.M.	Descrizione	Sup. Comm. m²	quota	€/m²	Valore €
Ufficio									
p.ed. 95/2	1	2,74	3	4	ufficio+WC	151	1/1	3.700	558.700,00
p.ed. 95/3			4	4					
Pertinenze dell'Ufficio									
p.ed. 90/1			non accatastato	3	passaggio + cortile vani riscaldamento/ climatizzazione/contatori + corridoio + scale al p.t.		153/3000		0,00
p.ed. 91/2			-	-	cortile interno		25/1000		0,00
p.ed. 93			19	1	porticato		21/1000		0,00

Somma € 558.700

Detrazione cauzionale per regolarizzazione delle difformità (Catasto/Tavolare) € 3.000

Detrazione cauzionale per regolarizzazione delle difformità (Conformità urbanist.) € 6.000

Somma arrotondata uffici € 550.000

Rimessa									
Part./ Fabbr.	Piano	alt.med.	Sub	P.M.	Descrizione	N. unità	quota	€ a corpo	Valore €
p.ed. 1496	S2	2,40	22	22	posto macchina in garage	1	1/1	40.000	40.000,00

Somma € 40.000

Detrazione cauzionale per regolarizzazione delle difformità (Catasto/Tavolare) € 0

Detrazione cauzionale per regolarizzazione delle difformità (Conformità urbanist.) € 0

Somma arrotondata rimessa € 40.000

8.2.4 Verifica di plausibilità

La verifica di plausibilità sottopone il bene oggetto della stima ad una verifica alternativa del valore di mercato, vuoi per parametri estrinseci come la trasformazione in un bene più redditizio, vuoi per il metodo di stima applicabile, però ovviamente sempre in funzione dello scopo della perizia. Applicando il principio del "Highest and Best Use (HBU)", ossia il più conveniente e miglior uso del bene in oggetto, nel caso concreto va valutata la possibilità del cambio di destinazione d'uso dall'attuale - terziario - ad uno alternativo presumibilmente più remunerativo come quello a scopo abitativo. Tale possibilità è reale e concreta, visto che l'art.36 della L.P.9/2018 prevede:

1. Nelle zone miste è possibile trasformare le volumetrie esistenti in altre destinazioni d'uso, ove compatibile con i vigenti strumenti di pianificazione. La volumetria oggetto di trasformazione è assoggettata alla disciplina di cui all'articolo 38. All'interno di un edificio deve essere destinato a uso abitativo almeno il 60 per cento della volumetria, salvo diversamente stabilito dal piano di attuazione o in caso di utilizzo della volumetria per l'ampliamento di un'azienda già esistente nell'area interessata.

Salvo ogni ulteriore verifica in termini di concreta realizzabilità dell'intervento, ai fini della presente perizia si valuta tale ipotesi in termini concreti come segue.

Un'analisi dei valori per abitazioni pubblicati dall'O.M.I. per la zona centrale della città di MERANO (vedi punto 8.2.2) dimostra, che gli immobili di stato manutentivo OTTIMO (il quale risulterebbe dopo i lavori d'adattamento/risanamento per il cambio di destinazione d'uso) di destinazione RESIDENZIALE presentano mediamente dei valori all'incirca del 50% più alti di quelli di destinazione TERZIARIA di stato manutentivo NORMALE (corrispondente allo stato attuale dell'immobile). Tenuto conto della superficie commerciale (151mq) moltiplicata per un parametro medio dei valori O.M.I. (€5.200/mq) risulterebbe un valore di mercato dell'abitazione pari a ca. €785.000,-. Va però anche precisato che l'immobile – essendo inoltre soggetto a vincolo della legge 1089/1939 nonché al vincolo di cui all'art.38 L.P.9/2018 – attualmente non presenta una consistenza tipica per un'abitazione, visto che mancano innanzitutto delle zone aperte come terrazze e balconi, accessori come cantine, e la composizione strutturale richiederà una profonda trasformazione dell'esistente, intervenendo con ristrutturazione interna secondo l'art.62, c.1, lit.c) L.P.9/2018, si ritiene necessario evidenziare pure tale costo. Tenuto conto della superficie commerciale (151mq) moltiplicata per il costo di costruzione della Provincia Alto Adige per l'anno 2026 (€1.873,00/m²) ridotta del 50% (vari voci del costo di costruzione sec. l'art. 12 DPP del 23.02.1998, n. 5), comporta un costo di costruzione per l'adeguamento/risanamento di ca. €141.000,-, al quale sono da aggiungere una quota del 15% per spese tecniche varie, risultando in una spesa totale di ca. €163.000,-. Sotto gli aspetti sopraelencati risulterebbe un valore di mercato ad uso abitativo di ca. €622.000,-.

Di conseguenza a parere del sottoscritto si ritiene probabile l'aumento di valore per cambio di destinazione d'uso in abitativo.

9.0 Quadro riepilogativo sintetico in tedesco ed italiano

NOTA:

In base alle valutazioni soprastanti, considerato l'obiettivo della presente perizia, si ritiene congruo indicare come valore a base d'asta per l'ufficio il valore di trasformazione in abitazione.

valore di mercato/Marktwert: ufficio/Büro

EURO 622.000

valore di mercato/Marktwert: rimessa/Garagenstellplatz

EURO 40.000

NOTA:

Il valore così accertato per l'immobile oggetto di stima dovrebbe corrispondere al valore venale effettivamente realizzabile.

Siccome ogni stima - sia con il metodo analitico che quello sintetico - fornirà solo un valore indicativo in relazione al prezzo effettivamente realizzabile, se ne deve dare atto che lo stesso può oscillare empiricamente attorno al ±5%.

NOTE:

Die so ermittelten Werte für die gegenständlichen Liegenschaften bzw. den Liegenschaftsanteil dürften durchaus den möglichen erzielbaren Verkehrswerten entsprechen; da jedoch jede Schätzung - ob analytische oder synthetische Methode - nur einen Richtwert in Bezug auf den möglichen erzielbaren Verkehrswert ergeben kann, ist sich einzugestehen, dass er in einer empirisch erfassbaren Bandbreite von ca. ±5% liegen kann.

Data 18/06/2026

Il tecnico
(timbro e firma)

Firmato digitalmente da

Gert Fischnaller

CN = Fischnaller Gert
O = Collegio dei geometri di Bolzano
T = Geometra
SerialNumber = TINIT-FSCGRT64M24B220W
e-mail = info@pmfischnaller.it
C = IT

Allegati al rapporto di valutazione:

documenti	provenienza	data	presente	non presente
1 Schema dell'annuncio di inserzione pubblicitaria: non dovuta secondo le istruzioni del Curatore			☐	☒
2 Planimetrie catastali	ufficio p.ed. 95/2 sub. 3 p.ed. 95/3 sub. 4 rimessa p.ed. 1496 sub. 22	Uff. del Catasto di Bolzano	16.09.1999 ☒ 23.08.1999 ☒	☐ ☐ ☐
3 Estratto mappa catastale	https://nuop.catastobz.it/scarico-catasto-geometrico/de/index.html	28.02.2026	☒	☐
4.1. Certificato di destinazione urbanistica / Piano urbanistico comunale	https://mapview.civis.bz.it/	29.05.2026	☒	☐
4.2. Piano di Zone di Pericolo		29.05.2026	☒	☐
5 Visura tavolare storica/ ipocatastale	- ufficio - rimessa pertinenze dell'ufficio p.ed. 95/2, 95/3, 1496 p.ed. 90/1, 91/2, 93	Uff. del libro fondiario di Merano	03.04.2026 ☒ 05.05.2026 ☒	☐ ☐ ☐
6 Piano divisione in porzioni materiali	ufficio rimessa pertinenze dell'ufficio p.ed. 95/2, 95/3 p.ed. 1496 p.ed. 90/1 p.ed. 93	Uff. del libro fondiario di Merano	03.01.2019 ☒ 10.12.2008 ☒ 2000 ☒ 08.02.1994 ☒	☐ ☐ ☐ ☐
7 Visura catastale fabbricati		Uff. del Catasto di Bolzano	05.02.2026 ☒	☐
8 Concessione edilizia	ufficio rimessa p.ed. 95/2, 95/3 p.ed. 1496	Comune di Merano	14.05.1999 ☒ 21.03.2000 ☒	☐ ☐
9 Progetto approvato della autorità competente/informale	ufficio rimessa p.ed. 95/2, 95/3 p.ed. 1496	Comune di Merano	Aprile 1999 ☒ Aprile 1999 ☒	☐ ☐
10 Certificazione di agibilità	ufficio rimessa p.ed. 95/2, 95/3 p.ed. 1496	Comune di Merano	27.12.1999 ☒ 29.11.2000 ☒	☐ ☐
11 Certificato energetico CasaClima	ufficio rimessa p.ed. 95/2, 95/3 p.ed. 1496	Comune di Merano	05.03.2014 ☒ - ☐	☐ ☒
12 Documentazione fotografica		P&M Fischnaller	15.01.2026 ☒	☐
13 Titolo di provenienza	- ufficio - rimessa p.ed. 95/2, 95/3, 1496 pertinenze dell'ufficio p.ed. 90/1 p.ed. 91/2, 93	Uff. del libro fondiario di Merano	21.04.2008 ☒ 17.07.2025 ☒ 23.10.1997 ☒ 11.11.1999 ☒ 11.11.1999 ☒	☐ ☐ ☐ ☐
14 Tabella dei comparabili	ufficio rimessa p.ed. 95/2, 95/3 p.ed. 1496	P&M Fischnaller P&M Fischnaller	17.04.2026 ☒ 17.04.2026 ☒	☐ ☐