



TRIBUNALE ORDINARIO - BOLZANO - BOZEN

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

29/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott. Thomas Fleischmann

CUSTODE:

Avv. Giovanna Cipolla

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/08/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Dott. Ing. Alessandro Ferro

CF:FRRLSN63R04A952K

con studio in BOLZANO (BZ) Via Dante, n° 12

telefono: 0471978415

fax: 0471978415

email: info@studioalessandroferro.it

PEC: alessandro.ferro@cert.ingbz.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BOLZANO - BOZEN - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
29/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A deposito commerciale a BOLZANO Viale Europa 53 per la quota di 1/1 di piena proprietà

DESCRIZIONE SOMMARIA

I beni oggetto dell'esecuzione immobiliare sono costituiti da un magazzino situato in viale Europa, n° 53 a Bolzano. Il magazzino è situato al primo piano interrato e le condizioni di manutenzione sono sufficienti.

La destinazione urbanistica dell'area è di tipo residenziale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 143, ha un'altezza interna di 3,30 m. Identificazione catastale:

- C.C. 669 particella edificiale 3690 foglio 25 sub. 143 P.M. 143 partita tavolare 4128/II, categoria C/2, classe 2, consistenza 441 mq, rendita 2.004,27 Euro, indirizzo catastale: Viale Europa, n° 53, piano: S1, intestato a [REDACTED], derivante da VOLTURA n. 2708.001.2010 in atti dal 22-06-2010; 02-04-2010

L'intero edificio sviluppa 12 piani, 10 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1980.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 383.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 364.000,00
Data di conclusione della relazione:	30/08/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

atto di asservimento dell'area sita nel comune BOLZANO identificata al p.ed. 3690 , intavolato il 27/08/1976 a Bolzano G.N. 2971/4, a favore di [REDACTED], contro p.ed. 3690.
La formalità è riferita solamente a convenzione ai sensi degli art. 7, 18, 22 della L.P. 20.8.1972, n. 15

atto di asservimento dell'area sita nel comune BOLZANO identificata al p.ed. 3690 , intavolato il 27/08/1979 a Bolzano G.N. 4145/4, a favore di [REDACTED], contro p.ed. 3690.
La formalità è riferita solamente a convenzione ai sensi dell' art. 22 della L.P. 20.8.1972, n. 15

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

servitu' ad uso pubblico, intavolato il 17/08/1981 a Bolzano G.N. 4055/1, a favore di p.f. 1891/1, contro p.ed. 3690, derivante da Contratto del 23/07/1981.

La formalità è riferita solamente a servitù perpetua di uso pubblico

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, intavolata il 28/05/2010 a Bolzano G.N. 4420/19, a favore di [REDACTED], contro p.ed. 3690 - p.m. 143, derivante da Decreto ingiuntivo d.d. 19/05/2010.

Importo ipoteca: 300.000,00 €.

Importo capitale: 276.348,44 €

ipoteca **volontaria** attiva, intavolata il 14/06/2010 a Bolzano G.N. 4855/3, a favore di [REDACTED], contro p.ed. 3690 - p.m. 143, derivante da Contratto d.d. 02/04/2010.

Importo ipoteca: 290.000,00 €

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, intavolata il 07/12/2018 a Bolzano G.N. 14337/1, a favore di [REDACTED], contro p.ed. 3690 - p.m. 143

pignoramento, intavolata il 15/04/2025 a Bolzano G.N. 3236/1, a favore di [REDACTED], contro p.ed. 3690 - p.m. 143

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 2.300,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di Contratto d.d. 02/04/2010, intavolato il 31/05/2010 a Bolzano G.N. 4452/1

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 219/77 e successive varianti, intestata a Soc. Habitat S.p.a., per lavori di Costruzione di un edificio, presentata il 28/07/1978, rilasciata il 26/09/1978, agibilità del 03/10/1989

Dichiarazione Inizio Attività N. 94/03, intestata a Condominio, per lavori di sanatoria piani interrati, presentata il 24/03/2003, agibilità del 08/10/2008

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato l'immobile ricade in zona Zona residenziale di tipo C

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non risulta agli atti il progetto per il passaggio da box auto a magazzino.

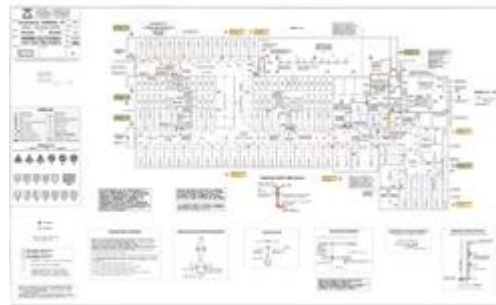
Le difformità sono regolarizzabili mediante: sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Concessione edilizia in sanatoria: €5.000,00





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

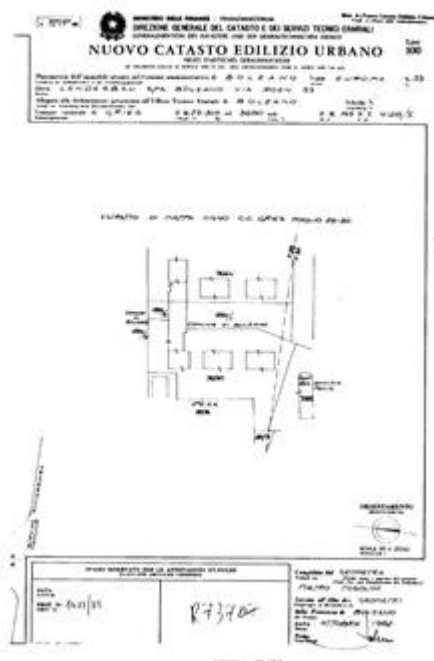
CRITICITÀ: BASSA

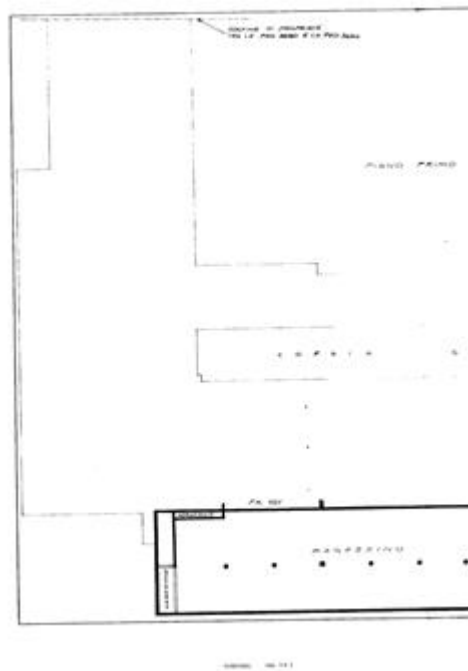
Sono state rilevate le seguenti difformità: non è rappresentato il secondo portone sezionale all'ingresso del magazzino

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale: €2.000,00





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

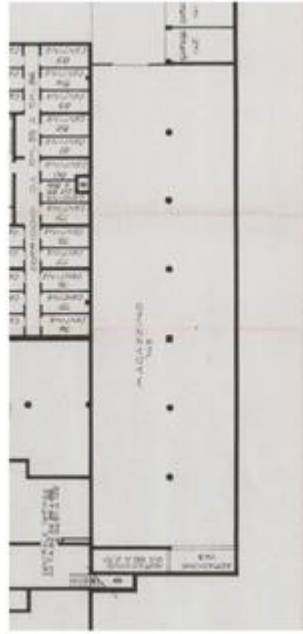


Conformità titolarità/corrispondenza atti:

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione tavolare: €.2.000,00



BENI IN BOLZANO VIALE EUROPA 53

DEPOSITO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito commerciale a BOLZANO Viale Europa 53 per la quota di 1/1 di piena proprietà

DESCRIZIONE SOMMARIA

I beni oggetto dell'esecuzione immobiliare sono costituiti da un magazzino situato in viale Europa, n° 53 a Bolzano. Il magazzino è situato al primo piano interrato e le condizioni di manutenzione sono sufficienti.

La destinazione urbanistica dell'area è di tipo residenziale.

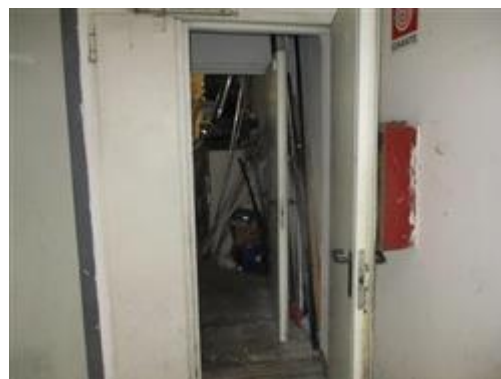
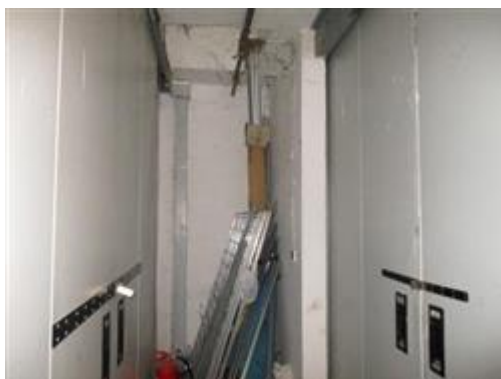
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 143, ha un'altezza interna di 3,30 m. Identificazione catastale:

- C.C. 669 particella edificiale 3690 foglio 25 sub. 143 P.M. 143 partita tavolare 4128/II, categoria C/2, classe 2, consistenza 441 mq, rendita 2.004,27 Euro, indirizzo catastale: Viale Europa, n° 53, piano: S1, intestato a [REDACTED]



██████████, derivante da VOLTURA n. 2708.001.2010 in atti dal 22-06-2010; 02-04-2010

L'intero edificio sviluppa 12 piani, 10 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1980.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:



luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆

qualità degli impianti:

nella media ★★☆☆☆☆

qualità dei servizi:

nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Tipologia e ubicazione.

L'immobile è ubicato in Viale Europa, n° 53 – 39100 - Bolzano. E' identificato catastalmente dalla sub 143, presso la p.ed. 3690, c.c. Gries, p.t. 4128/II.

Inquadramento della zona.

L'edificio si trova in una zona residenziale, periferica rispetto al centro cittadino ma all'interno del centro abitato. La via di accesso è percorsa da traffico locale.

Descrizione specifica.

L'accesso avviene direttamente dalla strada comunale, Viale Europa, tramite un tratto di strada secondario di collegamento, facilmente percorribile e pavimentata. L'accesso alla corsia dei garage avviene tramite un portone elettrico motorizzato dotato di telecomando. Il magazzino è dotato di doppi portoni di accesso sezionali, il secondo dei quali non è riportato sulle planimetrie catastali e tavolari e sul progetto approvato.

Dal punto di vista urbanistico l'edificio è stato realizzato in base al procedimento autorizzativo dato dalla Concessione Edilizia n° 219/77 del 28/07/1978, per la quale è stato rilasciato il rispettivo certificato di abitabilità del 03/10/1980. In essa però non vi è corrispondenza con lo stato di fatto, in quanto sono rappresentati 21 box-auto al posto del magazzino effettivamente realizzato, come visibile dalle planimetrie catastale (data ottobre 1982) e tavolare (G.N. 4551/1 del 14/09/1981).

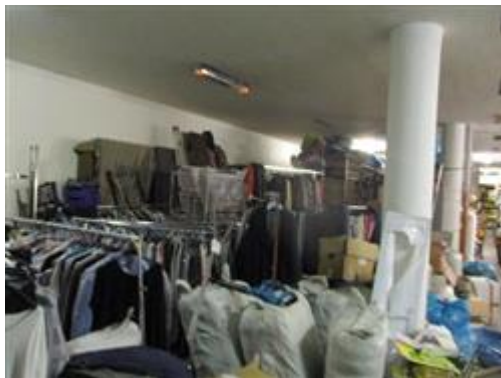
Successivamente è stata predisposta la Dichiarazione di Inizio Attività 94/2003 del 24/03/2003, in base alla quale è stata aggiornata la pratica della prevenzione incendi. In essa viene rappresentata la situazione effettiva del magazzino. Per tale pratica venne poi rilasciato il nuovo certificato di agibilità del 02/10/2008.

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI:

Superfici.

Sulla base delle premesse precedentemente illustrate, sulla scorta degli elaborati tavolari, catastali e tecnico amministrativi, si può procedere al calcolo della consistenza dei beni adottando, come parametro fisico, la superficie commerciale normalmente utilizzata nelle transazioni immobiliari. Per la determinazione delle superfici, sono state utilizzate le planimetrie allegate, verificando a campione sul posto la conformità del disegno. La superficie commerciale è costituita dalle superfici lorde ad uso esclusivo, alle quali sono stati applicati i coefficienti che tengono conto delle destinazioni d'uso.

La superficie commerciale catastale netta dell'immobile è di 441,00 m².



**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:**VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

Criteri di stima.

Visto che lo scopo del presente giudizio estimativo è quello di individuare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto, nello stato in cui si trova, il sottoscritto ritiene di procedere adottando il metodo di stima detto "di trasformazione". Si valuta che nella zona vi è una buona richiesta di box auto, e risulta quindi conveniente la trasformazione del magazzino in autorimessa, mediante l'esecuzione di alcuni interventi costituiti dalla rimozione dei due portoni di accesso, la suddivisione dell'area mediante la realizzazione di pareti in muratura, l'installazione di portoni basculanti, l'esecuzione dell'impianto elettrico e altre opere di finitura, per la creazione di una serie box auto.

La stima del valore di trasformazione calcola il valore di un immobile o di un'area sottraendo il costo di realizzazione di un nuovo uso (costo di trasformazione) dal suo futuro valore di mercato, attualizzato all'oggi. Questo metodo è utile per immobili da recuperare, o beni che non hanno un mercato attivo ma che possono essere trasformati in qualcosa di più redditizio.

Formula generale

La formula fondamentale è:

Valore di Trasformazione (Vt) = Valore dell'immobile trasformato (Vi) - Costi di trasformazione (Ct)

Considerazioni

L'intervento deve rispettare le seguenti condizioni generali:

- Fattibilità legale e tecnica: La trasformazione deve essere legalmente e tecnicamente possibile.
- Convenienza economica: La trasformazione deve essere economicamente vantaggiosa, portando a un beneficio netto.



- Mercato: Questo approccio è particolarmente utile quando il mercato per l'immobile nello stato attuale è debole o inattivo.

Fonti di informazione.

Per la valutazione del bene in oggetto si individua un campo di valori di riferimento, risultante da indagini di mercato, incentrate su immobili situati nella stessa zona, ed aventi uguali caratteristiche con quello oggetto di comparazione. Si confrontano per questo i dati provenienti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, redatto a cura dell'Agenzia del Territorio, con i dati forniti da operatori professionali agenti nella zona. Si utilizzano inoltre i dati forniti dall'Ufficio del Catasto, dall'Ufficio Tavolare e dall'Ufficio edilizia Comunale;

Definizione del prezzo unitario.

Dall'esame dei dati, provenienti dalle fonti precedentemente descritte, emerge che i prezzi per box auto, assimilabili per caratteristiche ed ubicazione a quelli di cui si ipotizza la realizzazione, risultano attualmente compresi in un campo che va da 19.000,00 a 30.000,00 €/cad.

In considerazione di quanto precedentemente esposto, lo scrivente ritiene che sussistano giustificate motivazioni per adottare, come equo riferimento estimativo, un valore pari a 25.000,00 €.

- Valore dell'immobile (V_i) = 21 box $\times$ 25.000,00 €/cad = 525.000,00 €
- Costo di trasformazione (C_t), per la realizzazione di 21 box-auto, viene stimato pari a 441,00 m² $\times$ 300,00 €/m² = 132.300,00 €.
- Valore di trasformazione: $V_t = V_i - C_t = 525.000,00 \text{ €} - 132.300,00 \text{ €} = 392.700,00 \text{ €}$, arrotondato in 392.000,00 €.

Calcolo del valore di mercato dell'intero bene, correttivo di stima.

Tenuto conto della particolare e specifica forma di vendita dei beni:

- offerti tramite asta giudiziaria (soggetta ad incertezze nei tempi di aggiudicazione, di effettiva disponibilità e che non consente pagamenti dilazionati), manca di garanzia per eventuali vizi occulti ed ogni altro aspetto sfavorevole eventualmente non emerso e non citato in questa relazione, si valuta di doversi applicare una diminuzione al prezzo di mercato come sopra stimato, riducendo lo stesso del 5%: $k_1 = 0,95$.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **392.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 392.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 392.000,00

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	deposito commerciale	0,00	0,00	392.000,00	392.000,00
				392.000,00 €	392.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 9.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 383.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% 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: **€. 19.150,00**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. -150,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 364.000,00**

data 30/08/2025

il tecnico incaricato
Dott. Ing. Alessandro Ferro

