TRIBUNALE ORDINARIO - BOLZANO - BOZEN

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

122/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/10/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Stefano Adami

CF:DMASFN64C10A952R
con studio in BOLZANO (BZ) via Mendola 21/A
telefono: 0471323559
fax: 04711702249
email: adami@amfstudio.it
PEC: stefano.adami@archiworldpec.it

Firmato Da: ADAMI STEFANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526db6

TRIBUNALE ORDINARIO - BOLZANO - BOZEN - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 122/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **bar** a NALLES VIA VILPIANO 26, della superficie commerciale di **370,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Edificio costituito da un piano fuori terra, una piccola parte avente un secondo piano fuori terra e alcune porzioni interrate e contenente locali destinati a Bar, depositi e servizi igienici, una terrazza pensile, un deposito al secondo piano, un locale pompe ed una cantina interrata.

Locali oggetto di pignoramento immobiliare in PT 1004/II, c.c. Nalles:

- P.M.2, Sub.2 al piano terra: Bar 1 con antivano, blocco servizi costituito da corridoio, antivano, 2 wc + Bar 2 con locale esposizione (freccette), deposito, antivano, locale tecnico, blocco servizi costituito da corridoio, 2 cortili in comune con la P.M.1.

- P.M.2, Sub.2 al piano primo: deposito 1 (utilizzato come stanza con vasca da bagno), deposito 2 (trasformato in bagno con doccia), terrazza soprastante il bar.

- P.M.2, Sub.2 al piano interrato: cantina.

- P.M.4, Sub.4 al piano terra: locale pompe.

NOTA 1: il locale caldaia, anche se individuato in P.M.1, Sub.5, alimenta di fatto anche il riscaldamento dei locali ricadenti in P.M.2.

NOTA 2: la presente relazione è finalizzata alla sola stima dei beni immobili. Pertanto, l'attività aziendale, gli arredi e le attrezzature presenti nei locali ed elencate nel contratto d'affitto e che si riportano a seguire, non saranno oggetto di valutazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT-P1-S1, ha un'altezza interna di 3,07-3,95.Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 460 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana 724, partita 1004/II, categoria C/1, classe 1, consistenza 246 mq, rendita 4.457,07 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 2 particella 460 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana 724, partita 1004/II, categoria D/1, rendita 112,69 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1989 ristrutturato nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **370,70 m²**

Firmato Da: ADAMI STEFANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526db6

Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 729.986,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 657.162,80**
Data di conclusione della relazione:	**25/10/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6 anni concordemente prolungato, stipulato il 12/07/2012, con scadenza il 21/07/2018, registrato il 02/08/2012 a Bolzano ai nn. 9938/IT (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 2.796.

In data **10 marzo 2023** è stato sottoscritto un accordo integrativo, regolarmente registrato in data 29/09/2023 presso l'Ufficio Territoriale di Bolzano, che proroga il contratto fino al **21 luglio 2027**, con un canone mensile pari a Euro **2.424,51** al mese, oltre IVA.

Trattandosi di un contratto regolarmente registrato prima dell'atto di prignoramento degli immobili, al pari della relativa proroga, lo stesso risulta errere opponibile alla procedura in atto.

Qualora il contratto non venisse rinnovato alla scadenza, sarebbe consentito il rilascio degli immobili a decorrere dal 21 luglio 2027.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Gli immobili oggetto della locazione a * DATO OSCURATO *** sono i seguenti:**

In PT 1004/II, c.c. Nalles - locali oggetto di pignoramento immobiliare:

- P.M.2, Sub.2 al piano terra: Bar 1 con antivano, blocco servizi costituito da corridoio, antivano, 2 wc + Bar 2 con locale esposizione (freccette), deposito, antivano, locale tecnico, blocco servizi costituito da corridoio, 2 cortili in comune con la P.M.1.
- P.M.2, Sub.2 al piano primo: deposito 1 (utilizzato come stanza con vasca da bagno), deposito 2 (trasformato in bagno con doccia), terrazza soprastante il bar.
- P.M.2, Sub.2 al piano interrato: cantina.
- P.M.4, Sub.4 al piano terra: locale pompe.

In PT 1004/II, c.c. Nalles - locali NON oggetto di pignoramento immobiliare:

- P.M.1, Sub.6 al piano terra: officina, ripostiglio, deposito, ufficio
- P.M.1, Sub.5 al piano interrato: cantina, antivano, locale caldaia.

NOTA: il locale caldaia, anche se individuato in P.M.1, Sub.5, alimenta di fatto anche il riscaldamento dei locali ricadenti in P.M.2.

Firmato Da: ADAMI STEFANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526db6

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 NALLES , intavolato il 29/04/1996 G.N. 1748/5, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
La formalità è riferita solamente a passo a piedi e con veicoli a sensi del punto 2) del contratto

atto di asservimento dell'area sita nel comune NALLES , intavolato il 29/04/1996 G.N. 1748/6, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
La formalità è riferita solamente a tollerare l'attraversamento di conduttura a sensi del punto 2) del contratto

atto di asservimento dell'area sita nel comune NALLES , intavolato il 29/04/1996 G.N. 1748/5, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto d.d. 21/03/1996.
La formalità è riferita solamente a passo a piedi e con veicoli a sensi del punto 2) del contratto

atto di asservimento dell'area , intavolato il 29/04/1996 G.N. 1748/6, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto d.d. 21/03/1996.
La formalità è riferita solamente a tollerare l'attraversamento di conduttura a sensi del punto 2) del contratto

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuno.***

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, intavolata il 20/06/2022 G.N. 3783/7, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo d.d. 31/05/2022.
Importo ipoteca: EUR 60.000,00.
La formalità è riferita solamente a di cui Euro 40.568,00 per capitale oltre interessi ed interessi di mora, nonché spese nell'importo complessivo di Euro 17.707,36 ai sensi del decreto ingiuntivo.
Annotazione simultaneità con principale

ipoteca **giudiziale**, intavolata il 20/06/2022 G.N. 3783/8, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo d.d. 31/05/2022.
Importo ipoteca: EUR 60.000,00.
Importo capitale: di cui Euro 40.568,00 per capitale oltre interessi.
IPOTECA GIUDIZIALE - di cui Euro 40.568,00 per capitale oltre interessi ed interessi di mora, nonché spese nell'importo complessivo di Euro 17.707,36 ai sensi del decreto ingiuntivo

ipoteca **volontaria**, intavolata il 20/02/2019 G.N. 2046/13, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto d.d. 03/01/2019.
Importo ipoteca: EUR 150.000,00.
La formalità è riferita solamente a annotazione simultaneità con principale - P.T. 1004 II P.M.1 G.N.2046/11 - 2019.
Euro 15.750,00 corrispondente a tre annualitá di interessi nella misura del 3,50%, con la clausola di

Firmato Da: ADAMI STEFANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526db6

indicizzazione ed Euro 37.500,00 quale cauzione per interessi di mora ed accessori, ai sensi dell'art. 8 del contratto

ipoteca **giudiziale**, intavolata il 20/06/2022 G.N. 3783/9, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo d.d. 31/05/2022.
Importo ipoteca: EUR 60.000,00.
La formalità è riferita solamente a IPOTECA GIUDIZIALE - di cui Euro 40.568,00 per capitale oltre interessi ed interessi di mora, nonché spese nell'importo complessivo di Euro 17.707,36 ai sensi del decreto ingiuntivo.
Annotazione simultaneità con principale - P.T. 475 II G.N.3783/1 - 2022

ipoteca **volontaria**, intavolata il 20/02/2019 G.N. 2046/12, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto d.d. 03/01/2019.
Importo ipoteca: EUR 150.000,00.
La formalità è riferita solamente a annotazione simultaneità con principale - P.T. 1004 II P.M.1 G.N.2046/11 - 2019.
Euro 15.750,00 corrispondente a tre annualitá di interessi nella misura del 3,50%, con la clausola di indicizzazione ed Euro 37.500,00 quale cauzione per interessi di mora ed accessori, ai sensi dell'art. 8 del contratto

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, intavolata il 17/06/2021 G.N. 3924/5, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
La formalità è riferita solamente a atto di pignoramento immobiliare, notificato in data 22.04.2021 a realizzo del credito della Psenner Heizungsbau K.G. des Psenner Harald & Co., sede in Nalles, 00738710219, nell'importo di Euro 30.926,99 ed accessori

pignoramento, intavolata il 17/06/2021 G.N. 3924/3, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
La formalità è riferita solamente a della Psenner Heizungsbau K.G. des Psenner Harald & Co., sede in Nalles, 00738710219, nell'importo di Euro 30.926,99 ed accessori

pignoramento, intavolata il 20/12/2024 G.N. 7693/2, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
La formalità è riferita solamente a atto di pignoramento immobiliare dd. 06/12/2024 notificato il 17/12/2024 a realizzo del credito di "LHZ Steuerberater & Wirtschaftsprüfer", con sede a Lana 02635520212 nell' importo di EUR 87.766,61 oltre interessi e spese, ai sensi dell'atto

pignoramento, intavolata il 17/06/2021 G.N. 3924/4, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
La formalità è riferita solamente a atto di pignoramento immobiliare, notificato in data 22.04.2021 a realizzo del credito della Psenner Heizungsbau K.G. des Psenner Harald & Co., sede in Nalles, 00738710219, nell'importo di Euro 30.926,99 ed accessori

pignoramento, intavolata il 20/12/2024 G.N. 7693/3, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Atto di pignoramento immobiliare dd. 06/12/2024 notificato il 17/12/2024 a realizzo del credito di "LHZ Steuerberater & Wirtschaftsprüfer", con sede a Lana 02635520212 nell' importo di EUR 87.766,61 oltre interessi e spese, ai sensi dell'atto

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

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

Firmato Da: ADAMI STEFANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526db6

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1, in forza di 1, intavolato il 19/05/2008 G.N. 3084/53.
Il titolo è riferito solamente a p.f. 105/18.
Contratto d.d. 07/08/2007

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1, in forza di 1, intavolato il 16/02/1998 G.N. 617/1.
Il titolo è riferito solamente a PT 1004/II - pp.mm. 1, 2, 3, 4 - p.ed. 460.
Contratto d.d. 23/12/1997

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia 2. variante **N. 49/02** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento Bar, rilasciata il 05/09/2002

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano paesaggistico vigente, in forza di delibera Deliberazione della Giunta Provinciale n. 2913 del 25 agosto 2003 - Armonizzazione Decreto dell'Ass. n. 21642 del 08/11/2019 Bollettino Uff. della Reg. n. 47 del 21/11/2019, l'immobile ricade in zona Verde agricolo. Norme tecniche di attuazione ed indici:
Art. 10 - Verde agricolo

(1) Questa zona comprende le parti del territorio destinate prevalentemente ad usi agricoli.

(2) Per questa zona valgono le disposizioni della legge provinciale 10 luglio 2018, n. 9, nonché i relativi regolamenti di esecuzione.

(3) Valgono i seguenti indici:

a) altezza massima degli edifici: 8,5 m, potranno essere consentite eccezioni, previa dimostrazione della necessità funzionale della maggiore altezza richiesta;

b) distanza minima dal confine: 5 m;

c) distanza minima tra gli edifici: 10 m.

(4) Per l'ampliamento di edifici residenziali esistenti in base alla legge provinciale 10 luglio 2018, n. 9 vengono applicate le norme degli articoli 873, 905 e 906 del Codice Civile per quanto riguarda le distanze dai confini e le distanze tra fabbricati.

Firmato Da: ADAMI STEFANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526db6

. Il titolo è riferito solamente al p.ed. 460 e p.f. 105/18

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

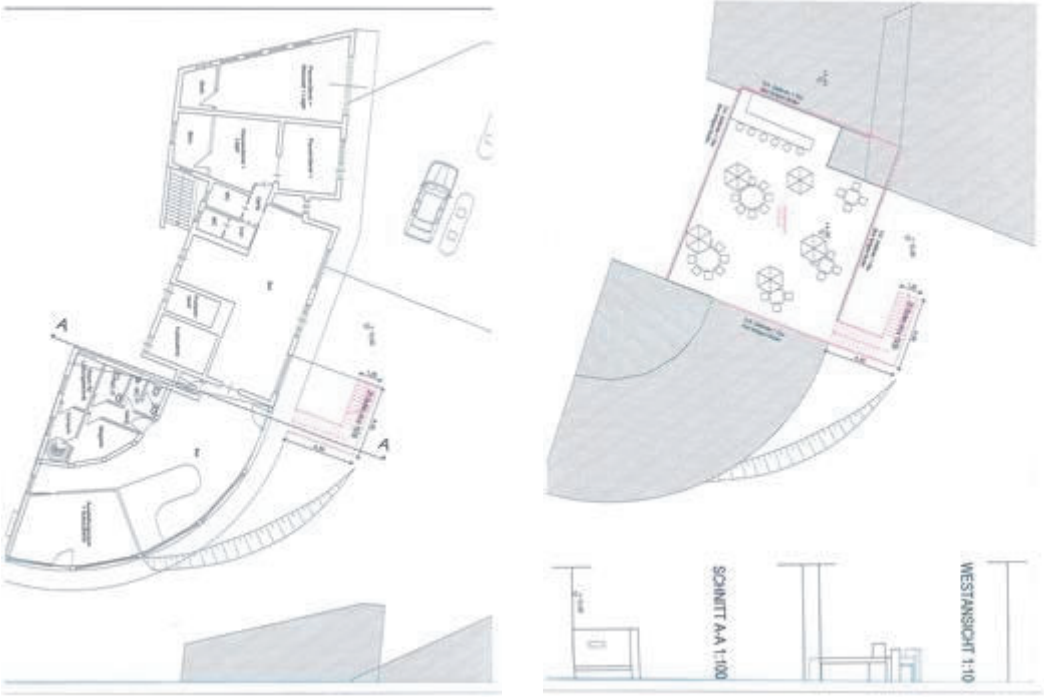
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di una tettoia non autorizzata sul retro dell'edificio. Il locale posto al primo piano indicato negli elaborati assentiti come ripostiglio risulta nello stato di fatto adibito a bagno, completo di lavabo, WC, bidet e doccia, configurando una difformità rispetto al titolo edilizio consistente nella diversa destinazione funzionale del vano e nella differente distribuzione interna. (normativa di riferimento: regolamento edilizio)
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- demolizione tettoia: €.1.000,00
- eliminazione sanitari e rispristino finiture: €.3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 45 gg

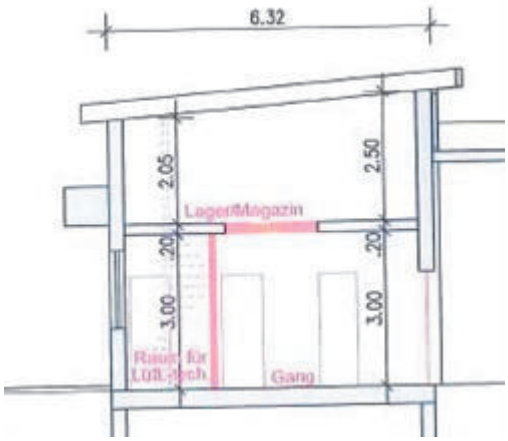


Firmato Da: ADAMI STEFANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526db6



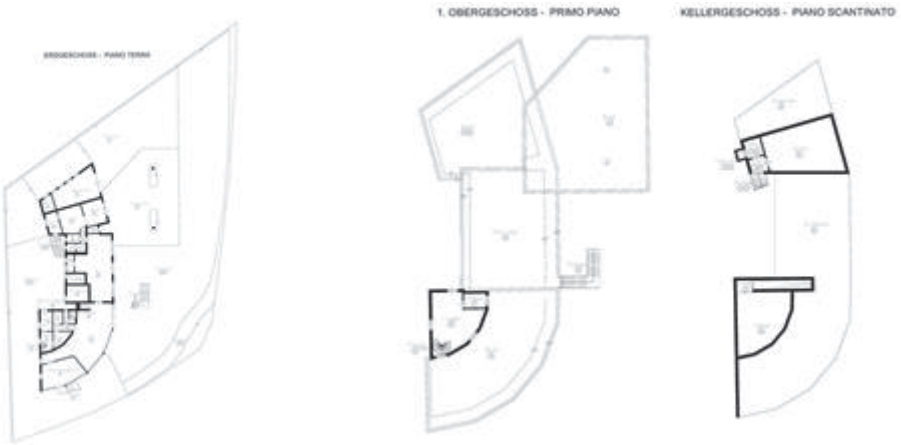


tettoia irregolare da eliminare



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

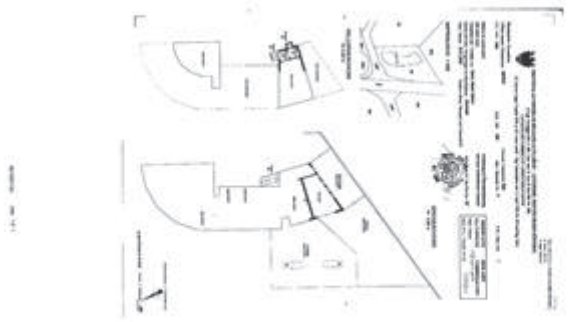
(normativa di riferimento: Nceu - Ufficio Tavolare)
L'immobile risulta **conforme**.



Firmato Da: ADAMI STEFANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526db6









8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: piano paesaggistico)
L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN NALLES VIA VILPIANO 26

BAR

DI CUI AL PUNTO A

bar a NALLES VIA VILPIANO 26, della superficie commerciale di **370,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Edificio costituito da un piano fuori terra, una piccola parte avente un secondo piano fuori terra e alcune porzioni interrate e contenente locali destinati a Bar, depositi e servizi igienici, una terrazza pensile, un deposito al secondo piano, un locale pompe ed una cantina interrata.

Locali oggetto di pignoramento immobiliare in PT 1004/II, c.c. Nalles:

- P.M.2, Sub.2 al piano terra: Bar 1 con antivano, blocco servizi costituito da corridoio, antivano, 2 wc + Bar 2 con locale esposizione (freccette), deposito, antivano, locale tecnico, blocco servizi costituito da corridoio, 2 cortili in comune con la P.M.1.

Firmato Da: ADAMI STEFANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526db6

- P.M.2, Sub.2 al piano primo: deposito 1 (utilizzato come stanza con vasca da bagno), deposito 2 (trasformato in bagno con doccia), terrazza soprastante il bar.

- P.M.2, Sub.2 al piano interrato: cantina.

- P.M.4, Sub.4 al piano terra: locale pompe.

NOTA 1: il locale caldaia, anche se individuato in P.M.1, Sub.5, alimenta di fatto anche il riscaldamento dei locali ricadenti in P.M.2.

NOTA 2: la presente relazione è finalizzata alla sola stima dei beni immobili. Pertanto, l'attività aziendale, gli arredi e le attrezzature presenti nei locali ed elencate nel contratto d'affitto e che si riportano a seguire, non saranno oggetto di valutazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT-P1-S1, ha un'altezza interna di 3,07-3,95.Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 460 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana 724, partita 1004/II, categoria C/1, classe 1, consistenza 246 mq, rendita 4.457,07 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 2 particella 460 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana 724, partita 1004/II, categoria D/1, rendita 112,69 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1989 ristrutturato nel 2006.









Firmato Da: ADAMI STEFANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526db6





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono TERLANO - BOLZANO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.









Firmato Da: ADAMI STEFANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526db6



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

PRINCIPALI DOTAZIONI TECNOLOGICHE E FINITURE DEGLI IMMOBILI:

- caldaia centralizzata alimentata a metano per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria
- impianto di ventilazione a servizio dei locali del bar
- serramenti esterni in alluminio con vetrocamera
- pavimenti in ceramica; pavimentazione galleggiante in piastrelle sulla terrazza pensile soprastante il bar
- struttura portante metallica della scala di accesso alla terrazza
- linee idrauliche sottotraccia
- impianto elettrico sottotraccia (non verificabile se a norma di legge)





Firmato Da: ADAMI STEFANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526db6






CONSISTENZA:

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

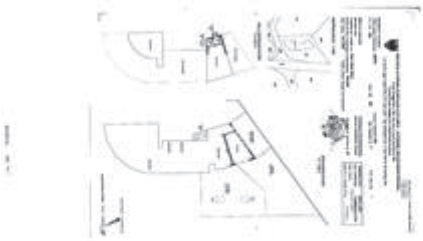
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

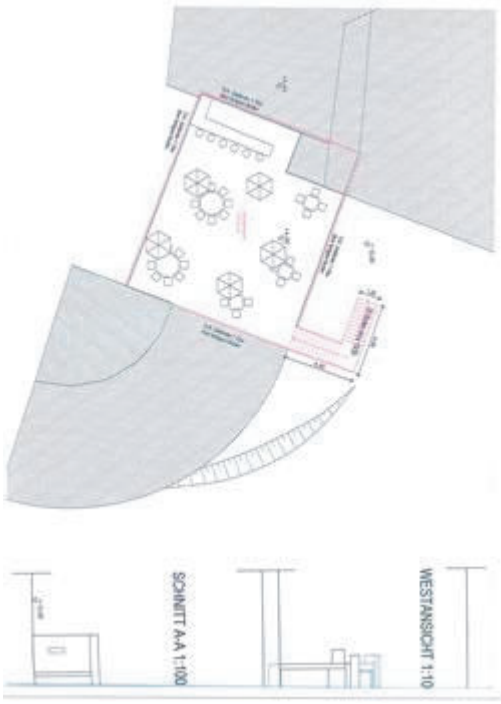
descrizione	consistenza		indice		commerciale
locali al piano terra individuati in Sub.2/Pm.2	250,00	x	100 %	=	250,00
cantina + rampa di accesso individuati in Sub2/Pm.2	51,00	x	25 %	=	12,75
stanza/deposito al piano primo, individuata in Sub.2/Pm.2	38,00	x	50 %	=	19,00
terrazza al piano primo, individuata in Sub.2/Pm.2 (Sup. totale = 130mq: 25mq*30%+105*10% =	18,00	x	100 %	=	18,00
terreno retrostante l'edifico utilizzato dal bar (in comune con P.M.1 = adeguamento 10%/2=5%)	319,00	x	5 %	=	15,95
terreno antistante l'edifico utilizzato come parcheggio e area manovra in condivisione con il distributore:	275,00	x	20 %	=	55,00

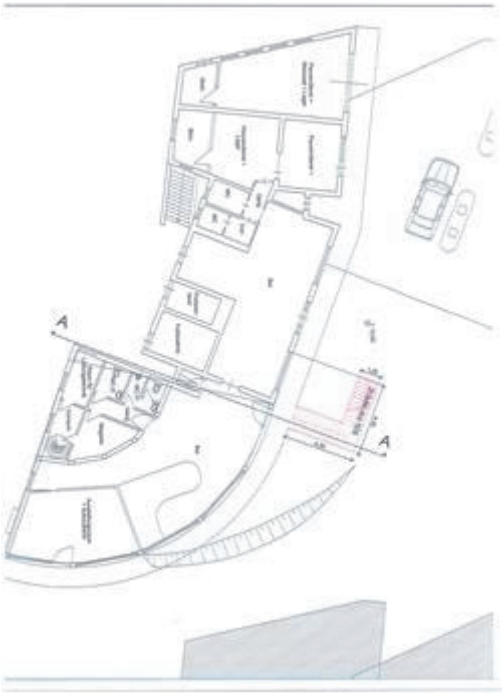
Firmato Da: ADAMI STEFANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526db6

550mq/2=275q)		
Totale:	**951,00**	**370,70**

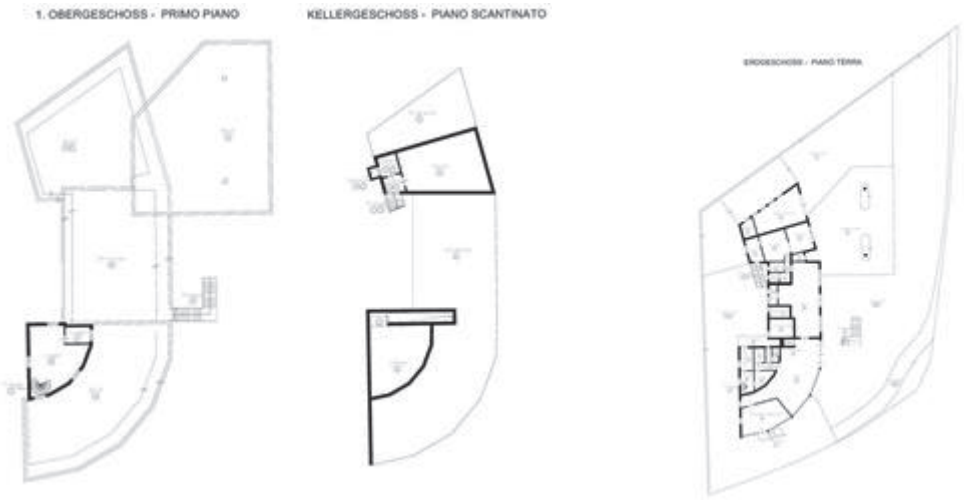








Firmato Da: ADAMI STEFANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526db6



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/07/2024

Fonte di informazione: Osservatorio del Mercato Immobiliare

Descrizione: Commerciale

Superfici principali e secondarie: 425

Superfici accessorie:

Prezzo: 850.000,00 pari a 2.000,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di immobili destinati ad attività commerciale, il criterio estimativo che, in linea teorica, risulterebbe maggiormente appropriato è quello della capitalizzazione del reddito, fondato sulla determinazione del valore del bene in funzione della sua capacità di produrre reddito.

Tale procedimento non risulta tuttavia concretamente applicabile nel caso di specie, in quanto richiederebbe la disponibilità di dati economici e reddituali attendibili, quali i bilanci e le scritture contabili dell'attività attualmente esercitata nei locali, nonché ulteriori informazioni di natura fiscale e gestionale, che non sono state messe a disposizione e che, comunque, esulano dalla documentazione acquisita nell'ambito della presente procedura.

Parimenti, non risultano disponibili dati sufficientemente significativi relativi a compravendite recenti di immobili aventi caratteristiche tipologiche, dimensionali e localizzative analoghe, né le quotazioni OMI individuano una specifica categoria riferita ad immobili assimilabili a quello oggetto di stima.

Per tali ragioni, il più probabile valore di mercato viene determinato mediante il procedimento sintetico-comparativo, assumendo quale riferimento le quotazioni OMI relative agli immobili commerciali ubicati nel centro abitato e procedendo successivamente agli opportuni adeguamenti in funzione delle specifiche caratteristiche del bene.

Firmato Da: ADAMI STEFANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526db6

Nel caso in esame si ritiene opportuno assumere come riferimento la fascia superiore dei valori OMI previsti per i negozi in ottimo stato di conservazione, compresa tra 2.000 €/m² e 2.700 €/m², in considerazione delle caratteristiche qualitative dell'immobile, che si presenta in buono stato manutentivo, è dotato di impianto di ventilazione, dispone di una sala fumatori e di un'ampia terrazza utilizzabile anche per l'organizzazione di eventi. Costituisce inoltre elemento di particolare pregio la contiguità con il distributore di carburante, che rappresenta una potenziale fonte di clientela e contribuisce ad incrementare l'attrattività commerciale dell'esercizio.

Ne consegue che il più probabile valore di mercato unitario degli immobili facenti parte del contratto commerciale in essere, considerata l'ubicazione periferica degli stessi e la relativa vetustà, si stima essere pari a 2.000 €/mq.

CANONE DI LOCAZIONE:

L'accordo del 10/03/2023 stipulato ad integrazione del contratto originario sottoscritto il 12/07/2012 e delle successive modifiche intercorse, prevede la locazione commerciale degli immobili per un corrispettivo canone mensile di 2.424,51 €/mese, fino alla cessazione del contratto stesso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	370,70	x	2.000,00	=	**741.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 741.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 741.400,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Trattandosi si immobili utilizzati a fini commerciali, il metodo da utilizzare per l'individuazione del più probabile valore di mercato sarebbe quello per "capitalizzazione del reddito". Tale procedimento non è però attuabile perchè richiederebbe il rilascio dei dati fiscali e dei bilanci della ditta che attualmente gestisce l'attività di bar e officina ai sensi del contratto di locazione in essere.

Non essendo inoltre disponibili dati OMI e di vendite di immobili tipologicamente analoghi all'oggetto di vendita ed ubicati nelle vicinanze di quest'ultimo, il più probabile valore di mercato verrà calcolato con il sistema Sintetico-Comparativo, in riferimento ai valori OMI di immobili commerciali ubicati in centro paese, fatti salvi gli opportuni adeguamenti.

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;

Firmato Da: ADAMI STEFANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526db6

- 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	bar	370,70	0,00	741.400,00	741.400,00
				741.400,00 €	**741.400,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
Riduzione per presenza di canone d'affitto con scadenza il 21/07/2027 = 1% del valore stimato.

Riduzione del **1%** per lo stato di occupazione:	**€. 7.414,00**
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	**€. 4.000,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 729.986,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	**€. 72.998,60**
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:	**€. -175,40**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 657.162,80**

data 25/10/2026

il tecnico incaricato
Stefano Adami

Firmato Da: ADAMI STEFANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526db6