



TRIBUNALE ORDINARIO - BOLZANO - BOZEN

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

83/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

dott. Thomas Fleischmann

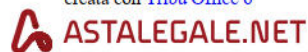
CUSTODE:

Avv. Alexia Aichner

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/02/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Walter Brida

CF:BRDWTR59E25A952Y

con studio in BRESSANONE (BZ) Via Rio Bianco 9

telefono: 0472970000

fax: 0472970001

email: walter.brida@archiworldpec.it

PEC: walter.brida@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BOLZANO - BOZEN - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
83/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SAN CANDIDO Via Fasching 4/A, della superficie commerciale di **81,21** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Abitazione costituita da 2 stanze da letto, 2 docce + WC, un soggiorno + zona di cottura, un ripostiglio, un corridoio ed una cantina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 5, scala 1, ha un'altezza interna di 240. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 772 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana II, partita 1154, categoria A/2, classe 1, consistenza 81 mq, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: Via Fasching 4/A, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Parti comuni del condominio

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

B **box singolo** a SAN CANDIDO Via Fasching 4/A, della superficie commerciale di **9,32** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Garage al piano interrato del complesso residenziale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, scala 1, ha un'altezza interna di 275. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 772 (catasto fabbricati), sezione urbana II, partita 1154, categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, rendita 76,85 Euro, indirizzo catastale: Via Fasching 4/A, piano: -1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Parti comuni del condominio

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

C a SAN CANDIDO Via Fasching 4/A

CANONE MENSILE:

L'immobile é composto da una abitazione costituita da 2 stanze da letto, 2 docce + WC, un soggiorno + zona di cottura, un ripostiglio, un corridoio ed una cantina, più un garage al piano interrato del complesso residenziale.

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 772 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana II, partita 1154, categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: Via Fasching 4/A, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	90,53 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:	€. 798.662,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 718.800,00
Data di conclusione della relazione:	18/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'immobile è affittato con un "CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILE USO FORESTERIA"
Vedasi allegati VI

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: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 10/01/2014 G.N. 49/1 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE.

Importo ipoteca: 700000.

Importo capitale: 350000

ipoteca **giudiziale** annotata, stipulata il 10/10/2025 G.N. 1907/1 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ANNOTAZIONE.

Importo capitale: 270906,87

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 1.851,86
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	38,840

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Vedasi allegati II

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ, intavolato il 27/12/2016 G.N. 2317/1.

Vedasi estratto tavolare = allegato II

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Vedasi allegati I + IV

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 15 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un complesso residenziale nella zona residenziale "B", rilasciata il 04/03/2004 con il n. [REDACTED] di protocollo, agibilità del 11/04/2006 con il n. [REDACTED] di protocollo.

Vedasi estratto del progetto = allegato I

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.P.P. n. 2421 del 18.02.2020, l'immobile ricade in zona Zona residenziale B1 - Zona di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici:

L'immobile ricade in zona Zona residenziale B1 - Zona di completamento.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Questa zona residenziale comprende le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate le quali

non presentano particolare interesse storico o artistico, né sono di particolare pregio ambientale.

Valgono i seguenti indici:

1. densità edilizia massima: 2,00 m³/m²
2. rapporto massimo di copertura: 40% dell'area del lotto
3. altezza massima ponderata: 10,50 m
4. distanza minima dal confine: 5,00 m
5. distanza minima tra gli edifici: 10,00 m
6. rapporto massimo di superficie impermeabile: 70%

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

Per la zona di sviluppo „ex Cinema – casa Dalla Benetta“ verso il terreno ferroviario è da osservare una distanza dal confine di 1,50 m.

In caso di realizzazione di un edificio nella zona B1 (attualmente p.f. 1324/1) deve essere demolito l'edificio esistente sulla p.ed. 256/2 C.C. San Candido.

Per la zona “Wastler - Villa Aguntina – Kraler”, a causa del calcolo della cubatura secondo la LP 9/2018, la densità edilizia è di 2,2m³/m² per poter predisporre il piano di attuazione secondo la delibera GP del 19 gennaio 2021, n.24.

Vedasi estratto P.U.C. Comune di San candido = allegato IV

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: regolamento edilizio comunale)

L'immobile risulta **conforme..**

Vedasi allegato I



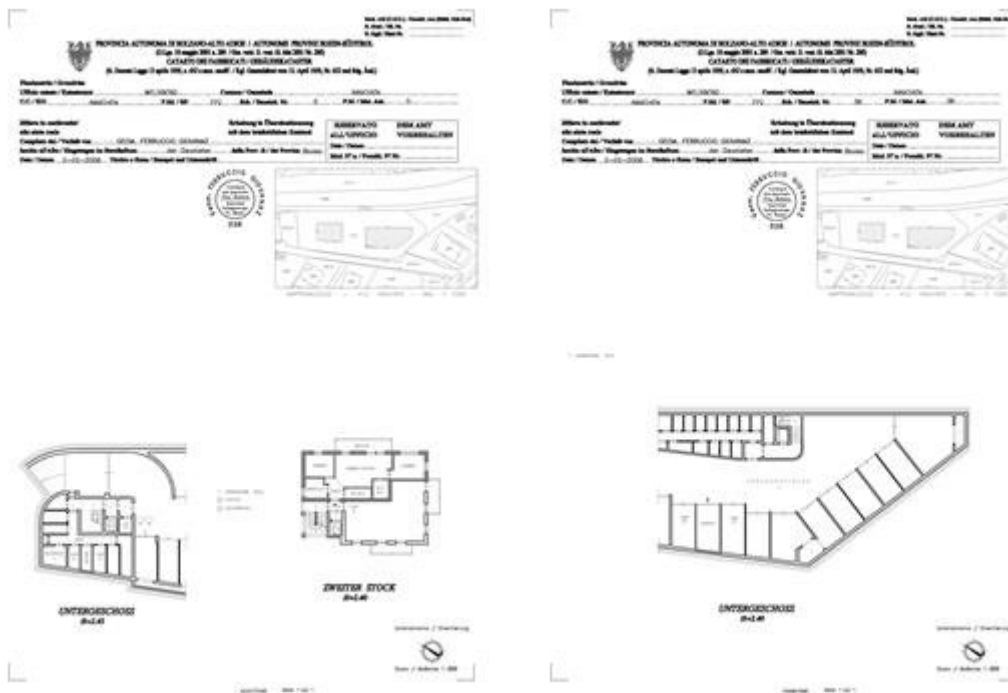
planimetria progetto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme..**

Vedasi allegato III



estratto catasto PM 5

estratto catasto PM 38

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: PRG del comune di San Candido)

L'immobile risulta **conforme**.

Vedasi allegato IV



estratto PUC

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme..**

Vedasi allegato II

BENI IN SAN CANDIDO VIA FASCHING 4/A

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SAN CANDIDO Via Fasching 4/A, della superficie commerciale di **81,21** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Abitazione costituita da 2 stanze da letto, 2 docce + WC, un soggiorno + zona di cottura, un ripostiglio, un corridoio ed una cantina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 5, scala 1, ha un'altezza interna di 240. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 772 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana II, partita 1154, categoria A/2, classe 1, consistenza 81 mq, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: Via Fasching 4/A, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Parti comuni del condominio

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.



stanza 01



stanza 02



soggiorno + zona cottura



soggiorno



bagno 01

bagno 02

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono impianti di risalita del "Haunold"). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



vista aerea

SERVIZI

- asilo nido
- biblioteca
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- ospedale
- parco giochi
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- spazi verde
- vigili del fuoco

ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 115km
- autobus distante 200m

al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

autostrada distante 60km
ferrovia distante 500m

al di sopra della media
eccellente

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

eccellente

panoramicità:

eccellente

livello di piano:

eccellente

stato di manutenzione:

buono

luminosità:

eccellente

qualità degli impianti:

buono

qualità dei servizi:

buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione oggetto della stima é definita come segue: P.ED. 772, P.M. 5, C.C. San Candido.

Si trova al secondo piano di un condominio a San Candido, in via Fasching al n. 4/A, lungo il Rio Sesto.

L'edificio dista dal centro del paese ca. 350 m, con i rispettivi collegamenti ai mezzi di trasporto pubblici sotto casa. Il riscaldamento é collegato alla centrale di teleriscaldamento del paese, così come il complesso residenziale é collegato a tutte le infrastrutture pubbliche (acqua, fogne, elettricità ecc.)

Il complesso residenziale é di esecuzione pregiata, allo stato originario di costruzione, avvenuta nel 2004/05. L'edificio é stato realizzato con muratura (Poroton) intonacata, gli infissi sono in legno, i balconi in cls con ringhiere in legno e la copertura é costituita da un tetto a falde, con struttura in legno e tegole in cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2° piano, ha un'altezza interna di 240cm.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: anta singola a battente realizzati in legno

buono

infissi interni: anta singola a battente realizzati in legno

eccellente

manto di copertura: realizzato in tetto in legno a falde con coibentazione in lana minerale

buono

pareti esterne: costruite in muratura di elementi tipo Poroton con coibentazione in nessuna , il rivestimento è realizzato in intonaco

al di sopra della media

pavimentazione interna: realizzata in parquet incollato

buono

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle ceramiche

buono

plafoni: realizzati in intonaco

eccellente

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno tamburato , gli accessori presenti sono: apriporta a controllo digitale

al di sopra della media

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento

nella media

rivestimento interno: posto in stanze, corridoio, ripostiglio realizzato in intonaco di cemento

eccellente

rivestimento interno: posto in docce + WC
realizzato in piastrelle ceramiche
scale: esterne con rivestimento in pietra naturale

eccellente 

eccellente 

Degli Impianti:

antenna collettiva: terrestre + digitale conformità:
conforme

eccellente 

ascensore: oleopneumatico conformità: conforme

eccellente 

citofonico: video conformità: conforme

eccellente 

elettrico: autonomo , la tensione è di 220V
conformità: conforme

eccellente 

fognatura: centralizzato la reti di smaltimento è
realizzata in pubblica con recapito in Via Fasching
4 conformità: conforme

eccellente 

idrico: autonomo con alimentazione in diretta da
rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata
in centralizzata conformità: conforme

eccellente 

termico: centralizzato con alimentazione in
teleriscaldamento i diffusori sono in termosifoni in
alluminio conformità: conforme

eccellente 

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato

eccellente 

copertura: a falde costruita in legno

eccellente 

fondazioni: fondazione continua costruite in
cemento armato



scale esterne: lineari a 3 rampe costruite in
cemento armato , il servoscala è no

eccellente 

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in
opera con nervature incrociate







CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
atrio	3,78	x	125 %	=	4,72
ripostiglio	6,02	x	125 %	=	7,53
doccia + WC 01	4,14	x	125 %	=	5,18
doccia + WC 02	4,31	x	125 %	=	5,39
soggiorno + zona cottura	23,29	x	125 %	=	29,11
stanza 01	9,37	x	125 %	=	11,71
stanza 02	11,21	x	125 %	=	14,01
balcone	9,29	x	25 %	=	2,32
cantina	4,14	x	30 %	=	1,24
Totale:	75,55				81,21



pianta abitazione

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile il sottoscritto ha ritenuto opportuno formulare un giudizio di stima sulla base di una metodologia di tipo comparativo; trattasi pertanto sotto l'aspetto economico del "valore di costo" modificato opportunamente deprezzato in funzione alla vetusta dell'immobile.

Si sono presi a riferimento, nonché a confronto diverse fonti, sotto elencate, al fine di definire il prezzo unitario per unità di superficie e nella fattispecie:

- prezzi ultimamente stipulati nella zona per immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche;
- valori emersi da indagini di mercato fra diversi operatori nel settore immobiliare;
- valori di mercato sec. dati ufficiali forniti da osservatori immobiliari;
- valori estrapolati dalla "banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'agenzia delle entrate.

Nel determinare il valore di mercato dell'immobile si applica il coefficiente correttivo tenendo conto delle incertezze di mercato legato al particolare sito della zona.

Comparazione parametrica

Con comparazione dei parametri dell'immobile in esame a quelli medio statistici assunti quale riferimento, ed applicazione di coefficienti incrementali o decrementali, a seconda della identificazione di situazioni migliori o peggiori, rispetto alla "media" assunta, si ha:

Comparazione di parametri zionali

L'ubicazione in centro paese di San Candido, in prossimità degli impianti di risaliti invernali, con tutte le infrastrutture a pochi passi, connotano l'immobile in termini incrementali rispetto a quelli definibili "medi" e inducono l'applicazione di un coefficiente incrementale pari a **Kz1 = 1,09**

L'esposizione dell'edificio al confine del centro urbano del paese, a pochi passi dalle aree verdi limitrofe, connotano l'immobile in termini incrementali rispetto a quelli definibili "medi" e inducono l'applicazione di un coefficiente incrementale pari a **Kz2 = 1,07**

L'insieme dei sopra elencati coefficienti particolareggiati, dà così luogo ad un coefficiente zonale totale pari a:

$$Kz = Kz1 \times Kz2 = 1,09 \times 1,07 = 1,17$$

Comparazione di parametri costruttivi con riferimento alle varie componenti.....

strutturale: l'assenza di quadri di dissesto da fatiscenza, in termini di lesioni e fessurazioni significative delle componenti strutturali, ovvero da immissioni di acque, induce a mantenere un coefficiente in variante strutturale pari a **Kc1 = 1,00**

finitura esterna: le finiture esterne (finestre, intonaci, balconi ecc.) allo stato originario, senza difetti apparenti e/o evidenti segni di degrado, induce a mantenere un coefficiente in variante di finitura pari a **Kc2 = 1,00**

finitura interna: le caratteristiche di finitura interna di buon pregio (serramenti, pavimentazioni, ecc.), curate e mantenute, connotano l'immobile in termini incrementali rispetto a quelli definibili "medi" e inducono l'applicazione di un coefficiente di finitura interna incrementale pari a **Kc3 = 1,08**

impiantistico: la finitura e lo stato di manutenzione a norma dell'impiantistica termo-sanitaria, idrica e elettrica, comunque datata induce a mantenere un coefficiente impiantistico in variante pari a **Kc4 = 1,00**

L'insieme dei coefficienti strutturali, di finitura, impiantistico, dà così luogo a un coefficiente costruttivo pari a:

$$Kc = Kc1 \times Kc2 \times Kc3 \times Kc4 = 1,00 \times 1,00 \times 1,08 \times 1,00 = 1,08$$

Comparazione di parametri funzionali In termini di razionale fruizione dell'immobile, i percorsi e le articolazioni zonali, vuoti interni, come emerge dall'esame delle planimetrie allegate, che esterni, per la presenza di terreno adibito ad annesso funzionale, ed accesso dal cortile, appaiono più che accettabili, tali da indurre l'applicazione di un coefficiente incrementale pari a **Kf1 = 1,03**

Comparazione di parametri funzionali in termini di razionale fruizione dell'immobile, la libera disponibilità dell'immobile senza convenzioni, sono tali da indurre l'applicazione di un coefficiente incrementale pari a **Kf2 = 1,10**

L'insieme dei sopra elencati coefficienti particolareggiati, dà così luogo ad un coefficiente funzionale totale pari a:

$$K_f = K_{f1} \times K_{f2} = 1,03 \times 1,10 = 1,13$$

Comparazione di parametri architettonici

Lo sviluppo architettonico dell'immobile di fattispecie pregevole con elementi artigianali curati, induce all'applicazione di un coefficiente incrementale pari a **Karch = 1,03**

Coefficiente totale di comparazione

Il coefficiente totale, relativo ai parametri presi in esame per definire i trasposti differenziali e conseguentemente economici delle singole unità di che trattasi, risulta pari a:

$$K_{tot} = K_z \times K_c \times K_f \times K_{arch} = 1,17 \times 1,08 \times 1,13 \times 1,03 = 1,47$$

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Monguelfo / Bolzano, ufficio del registro di Monguelfo / Bolzano, conservatoria dei registri immobiliari di Bolzano, ufficio tecnico di San Candido, osservatori del mercato immobiliare, Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare, agenzie immobiliari locali - vedi allegato VII

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **716.449,90**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 716.449,90**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 716.449,90**

BENI IN SAN CANDIDO VIA FASCHING 4/A

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

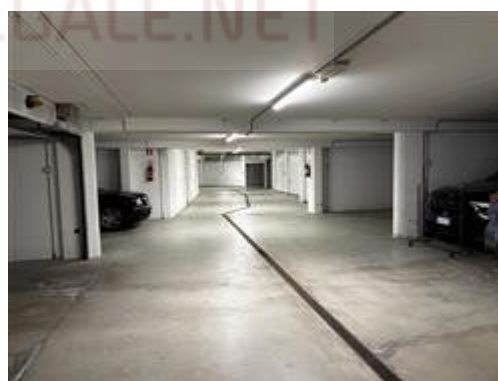
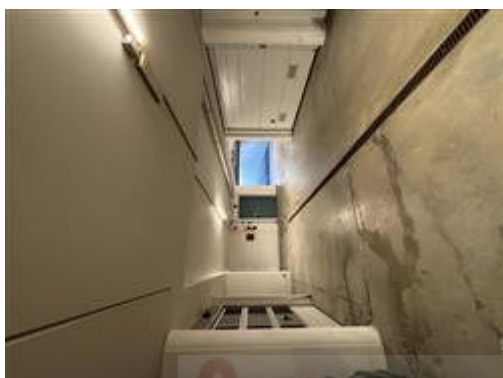
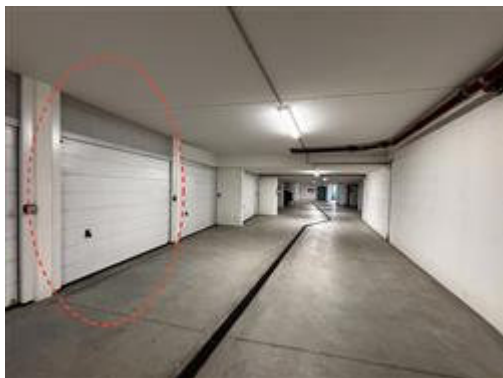
box singolo a SAN CANDIDO Via Fasching 4/A, della superficie commerciale di **9,32** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Garage al piano interrato del complesso residenziale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, scala 1, ha un'altezza interna di 275. Identificazione catastale:

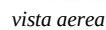
- foglio 29 particella 772 (catasto fabbricati), sezione urbana II, partita 1154, categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, rendita 76,85 Euro, indirizzo catastale: Via Fasching 4/A, piano: -1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: Parti comuni del condominio

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono impianti di risalita del "Haunold"). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



115km
200m

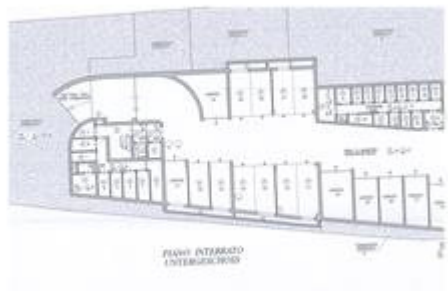
TAGLIATA

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
garage	15,53	x	60 %	=	9,32
Totale:	15,53				9,32



piano cantina

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile il sottoscritto ha ritenuto opportuno formulare un giudizio di stima sulla base di una metodologia di tipo comparativo; trattasi pertanto sotto l'aspetto economico del "valore di costo" modificato opportunamente deprezzato in funzione alla vetusta dell'immobile.

Si sono presi a riferimento, nonché a confronto diverse fonti, sotto elencate, al fine di definire il prezzo unitario per unità di superficie e nella fattispecie:

- prezzi ultimamente stipulati nella zona per immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche;
- valori emersi da indagini di mercato fra diversi operatori nel settore immobiliare;
- valori di mercato sec. dati ufficiali forniti da osservatori immobiliari;
- valori estrapolati dalla "banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'agenzia delle entrate.

Nel determinare il valore di mercato dell'immobile si applica il coefficiente correttivo tenendo conto delle incertezze di mercato legato al particolare sito della zona.

Comparazione parametrica

Con comparazione dei parametri dell'immobile in esame a quelli medio statistici assunti quale riferimento, ed applicazione di coefficienti incrementali o decrementali, a seconda della identificazione di situazioni migliori o peggiori, rispetto alla "media" assunta, si ha:

Comparazione di parametri zonali

L'ubicazione in centro paese di San Candido, in prossimità degli impianti di risaliti invernali, con tutte

le infrastrutture a pochi passi, connotano l'immobile in termini incrementali rispetto a quelli definibili "medi" e inducono l'applicazione di un coefficiente incrementale pari a **Kz1 = 1,09**

L'esposizione dell'edificio al confine del centro urbano del paese, a pochi passi dalle aree verdi limitrofe, connotano l'immobile in termini incrementali rispetto a quelli definibili "medi" e inducono l'applicazione di un coefficiente incrementale pari a **Kz2 = 1,07**

L'insieme dei sopra elencati coefficienti particolareggiati, dà così luogo ad un coefficiente zonale totale pari a:

$$Kz = Kz1 \times Kz2 = 1,09 \times 1,07 = 1,17$$

Comparazione di parametri costruttivi con riferimento alle varie componenti.....

strutturale: l'assenza di quadri di dissesto da faticenza, in termini di lesioni e fessurazioni significative delle componenti strutturali, ovvero da immissioni di acque, induce a mantenere un coefficiente in variante strutturale pari a **Kc1 = 1,00**

finitura esterna: le finiture esterne (finestre, intonaci, balconi ecc.) allo stato originario, senza difetti apparenti e/o evidenti segni di degrado, induce a mantenere un coefficiente in variante di finitura pari a **Kc2 = 1,00**

finitura interna: le caratteristiche di finitura interna di buon pregio (serramenti, pavimentazioni, ecc.), curate e mantenute, connotano l'immobile in termini incrementali rispetto a quelli definibili "medi" e inducono l'applicazione di un coefficiente di finitura interna incrementale pari a **Kc3 = 1,08**

impiantistico: la finitura e lo stato di manutenzione a norma dell'impiantistica termo-sanitaria, idrica e elettrica, comunque datata induce a mantenere un coefficiente impiantistico in variante pari a **Kc4 = 1,00**

L'insieme dei coefficienti strutturali, di finitura, impiantistico, dà così luogo a un coefficiente costruttivo pari a:

$$Kc = Kc1 \times Kc2 \times Kc3 \times Kc4 = 1,00 \times 1,00 \times 1,08 \times 1,00 = 1,08$$

Comparazione di parametri funzionali

In termini di razionale fruizione dell'immobile, i percorsi e le articolazioni zonali, vuoti interni, come emerge dall'esame delle planimetrie allegate, che esterni, per la presenza di terreno adibito ad annesso funzionale, ed accesso dal cortile, appaiono più che accettabili, tali da indurre l'applicazione di un coefficiente incrementale pari a **Kf1 = 1,03**

Comparazione di parametri funzionali in termini di razionale fruizione dell'immobile, **la libera disponibilità dell'immobile senza convenzioni**, asono tali da indurre l'applicazione di un coefficiente incrementale pari a **Kf2 = 1,10**

L'insieme dei sopra elencati coefficienti particolareggiati, dà così luogo ad un coefficiente funzionale totale pari a:

$$Kf = Kf1 \times Kf2 = 1,03 \times 1,10 = 1,13$$

Comparazione di parametri architettonici

Lo sviluppo architettonico dell'immobile di fattispecie pregevole con elementi artigianali curati, induce all'applicazione di un coefficiente incrementale pari a **Karch = 1,03**

Coefficiente totale di comparazione

Il coefficiente totale, relativo ai parametri presi in esame per definire i trasposti differenziali e conseguentemente economici delle singole unità di che trattasi, risulta pari a:

$$Ktot = Kz \times Kc \times Kf \times Karch = 1,17 \times 1,08 \times 1,13 \times 1,03 = 1,47$$

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Monguelfo / Bolzano, ufficio del registro di Monguelfo / Bolzano, conservatoria dei registri immobiliari di Bolzano, ufficio tecnico di San Candido, osservatori del mercato immobiliare, Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare, agenzie immobiliari locali - vedi allegato VII

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 82.212,70

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 82.212,70

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 82.212,70

BENI IN SAN CANDIDO VIA FASCHING 4/A
DI CUI AL PUNTO C

a SAN CANDIDO Via Fasching 4/A

CANONE MENSILE:

L'immobile é composto da una abitazione costituita da 2 stanze da letto, 2 docce + WC, un soggiorno + zona di cottura, un ripostiglio, un corridoio ed una cantina, più un garage al piano interrato del complesso residenziale.

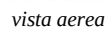
Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 772 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana II, partita 1154, categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: Via Fasching 4/A, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono impianti di risalita del "Haunold"). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



115km
200m

al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
eccellente	☆☆☆☆☆☆☆☆
al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
eccellente	☆☆☆☆☆☆☆☆

TAGLIATA

L'edificio dista dal centro del paese ca. 350 m, con i rispettivi collegamenti ai mezzi di trasporto pubblici sotto casa. Il riscaldamento é collegato alla centrale di teleriscaldamento del paese, così come il complesso residenziale é collegato a tutte le infrastrutture pubbliche (acqua, fogne, elettricità ecc.)

Il complesso residenziale é di esecuzione pregiata, allo stato originario di costruzione, avvenuta nel 2004/05. L'edificio é stato realizzato con muratura (Poroton) intonacata, gli infissi sono in legno, i balconi in cls con ringhiere in legno e la copertura è costituita da un tetto a falde, con struttura in legno e tegole in cemento.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

CONGRUITÀ DEL CANONE:

Tenendo conto di tutti i valori, le motivazioni e i fattori indicati nelle valutazioni di cui sopra, il valore locativo adeguato dei due immobili viene calcolato come segue:

$$81,22 + 9,32 = 90,54 \text{ mq} * 17,53 \text{ €/mq} = \mathbf{1.587,17 \text{ € al mese}}$$

*) Valore medio secondo la banca dati dell'Agenzia del territorio

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **0,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 0,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 0,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Monguelfo/Brunico, ufficio del registro di Brunico, conservatoria dei registri immobiliari di Bolzano, ufficio tecnico di San Candido, agenzie: Brunico, Bressanone, Bolzano, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

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	appartamento	81,21	0,00	716.449,90	716.449,90
B	box singolo	9,32	0,00	82.212,70	82.212,70
C		0,00	0,00	0,00	0,00
				798.662,60 €	798.662,60 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non è comodamente divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 798.662,60**

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: **€. 79.866,26**

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: **€. -3,66**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 718.800,00**

data 18/02/2026

il tecnico incaricato
Walter Brida