

**TRIBUNALE ORDINARIO - BOLZANO - BOZEN**  
**LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N. 1/2025**

Giudice delegato: dott. Cristina Longhi  
 Liquidatore: dott. Luca Tracanella  
 Tecnico incaricato: dott. ing. Diego Miori

**RELAZIONE DI STIMA BENI IMMOBILI**  
**LOTTO UNICO**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

Lotto unico, n.1, composto dai seguenti beni:

- A. Ufficio con annesso deposito individuato dalla p.ed.1679/1 p.m.42 sub.46 c.c. Laives, sito in via A.Nobel 18 Laives (BZ) - piano terzo oltre a parti comuni.
- B. N 4 posti auto coperti, individuati dalla p.ed.1679/1 p.m.25,26,27,28 sub.28,29,30,31 c.c. Laives siti in via A.Nobel 18 Laives (BZ) - piano primo-ammezzato oltre a parti comuni.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

**A. Ufficio con annesso deposito individuato dalla p.ed.1679/1 p.m.42**

Consistenza commerciale ufficio – attività terziaria p.ed.1679/1 p.m.42	97.76 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale deposito p.ed.4679/1 p.m.42	66.90 m <sup>2</sup>
<b>Tot consistenza commerciale p.ed.1679/1 p.m.42</b>	<b>164.66 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	148 324.80 €
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	140 908.56 €

**B. Posti auto coperti pp.mm. 29,29,30,31:**

Consistenza commerciale posto auto coperto p.ed.1679/1 p.m.25	17.00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale posto auto coperto p.ed.1679/1 p.m.26	15.00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale posto auto coperto p.ed.1679/1 p.m.27	12.00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale posto auto coperto p.ed.1679/1 p.m.28	14.00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	
posto auto coperto p.ed.1679/1 p.m.25	12 000.00 €
posto auto coperto p.ed.1679/1 p.m.26	11 000.00 €
posto auto coperto p.ed.1679/1 p.m.27	10 000.00 €
posto auto coperto p.ed.1679/1 p.m.28	11 000.00 €
<b>Totale posti auto coperti</b>	<b>44 000.00 €</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	41 800.00 €

**Totale lotto 1 - Ufficio con annesso deposito individuato dalla p.ed.1679/1 p.m.42 e Posti auto coperti pp.mm. 25,26,27,28:**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	192 324.80 €
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	182 708.56 €

Data della valutazione 7/3/2025

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato nella disponibilità del proprietario.

In seguito a verifica presso l'Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti in corso opponibili alla procedura.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

\*\*\* Nessuna iscrizione \*\*\*

GN.1922/2025 Annotazione sentenza Tribunale di Bolzano che dispone la procedura liquidazione controllata

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

\*\*\* Nessuna iscrizione \*\*\*

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

GN.1922/2025 Annotazione sentenza Tribunale di Bolzano che dispone la procedura liquidazione controllata.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

p.m.	es precedenti	es 2023	saldo al 31/12/2023	es 2024 (preventivo)	Totale
pm.25	-140.50	-84.88	-225.38		
pm.26	-255.65	-80.50	-336.15		
pm.27	-211.75	-66.68	-278.43		
pm.28	-268.27	-84.50	-352.77		
pm.42	-1340.84	-1595.92	-2936.76		
			-4129.49	-2177.32	-6306.81

Ai sensi del comma 4 dell'art. 63 delle disp. att. c.c., l'aggiudicatario del bene, quale subentrante dei diritti di un condomino, è obbligato solidalmente con quest'ultimo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente. Tali oneri sono pertanto da considerarsi in capo al soggetto acquirente.

Le spese condominiali esercizio 2024 per le unità oggetto della presente procedura come comunicato dall'amministratore da bilancio preventivo risultano pari a 2177.32 € per tutte le p.m. sopraelencate. Il bilancio consuntivo 2024 non risulta ancora approvato.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Attuale proprietario [REDACTED] nato/nata il [REDACTED] a [REDACTED] - quota 1/1

09/06/2009 - G.N. 4722/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1 - Atto d.d.22/05/2009.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

L'edificio ricade in zona produttiva D2 del piano regolatore del Comune di Laives

In seguito ad accesso ad atti presso il Comune di Laives risultano in atti i seguenti titoli edilizi.

- concessione edilizia di data 05.12.1980 Prot.n. 5746/826/S.T.;
- variante di data 10.04.1990, n.72/80, prot.n.15249;
- variante di data 27.09.1991, n.72/80, prot.n.11110/2284;
- variante di data 20.12.1991, n.72/80. prot.n. 15863/2552;

la relativa licenza d'uso è stata rilasciata in data 20.12.1991 pratica edilizia n. 72/80;

- concessione edilizia di data 22.09.1998, n.59/97, prot.n. 15594/1986/U.U.;
- concessione edilizia di data 07.11.1998, n.59/97, prot.n. 21338/2603/U.U.;
- concessione edilizia di data 30.04.1999, n.59/97, prot.n. 6515/636/U.U.;

le relative licenze d'uso, sono state rilasciate in data 02.09.1999 e in data 18.10.1999 entrambe pratica edilizia n.59/97;

- concessione edilizia di data 07.07.2000. n.72/80, prot.n. 11710/1307/U.U..

le relative licenze d'uso, sono state rilasciate in data 21.03.2002 pratica edilizia n.72/80 e 65/84;

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1.CONFORMITÀ EDILIZIA:**

#### **Bassa criticità**

Si rilevano piccole differenze nello sviluppo della tramezzatura interna nella zona uffici p.m.42, sub.46.

Tali differenze si ritiene possano rientrare tra le tolleranze costruttive di cui all'art.89-bis della L.P.10/7/2018 n.9 Territorio e paesaggio e in quanto tali, non configurandosi quali abusi edilizi, sono oggetto della procedura di dichiarazione asseverata Art. 89/bis della L.P. 10.07.2018, n. 9.

Costi per regolarizzazione: pratica dichiarazione asseverata compresa di elaborato grafico 1.000,00 €

### **8.2.CONFORMITÀ CATASTALE**

#### **Bassa criticità**

Si rilevano piccole differenze nella rappresentazione della tramezzatura interna, ininfluenti ai fini della rendita catastale e identificazione del bene e per le quali non risulta necessario aggiornamento catastale (circolare n.2/2010 prot.26607 direzione generale Agenzia del territorio)

Ciò premesso è da considerarsi conforme.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA**

#### **Nessuna criticità**

Immobile conforme

---

#### 8.4. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

##### Nessuna criticità

Edificio dotato di Certificato energetico n. GS-2013-00336 valido fino al 2033. **Classe energetica “G”**

Efficienza energetica dell’involucro riferito all’ubicazione 206,00 kWh/m<sup>2</sup>a

Indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale 411,60 kWh/m<sup>2</sup>a

**A. UFFICIO CON ANNESSO DEPOSITO INDIVIDUATO DALLA P.ED.1679/1 P.M.42 SUB.46 C.C. LAIVES****A.1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE**

Locali ad uso ufficio con annesso deposito sono ubicati a Laives via A Nobel 18, zona Produttiva a sud del centro abitato, al piano terzo di classico capannone a destinazione produttiva/terziario oltre a quota parte delle parti comuni come individuate in libro fondiario e piano di divisione materiale in allegato.

Il capannone presenta struttura portante principalmente in C.A., in parte in acciaio, tamponamento in pannelli prefabbricati e tetto piano, edificato negli anni 1980-1990. L'unità oggetto di stima deriva dal frazionamento di un unità preesistente come da progetti approvati nell'anno 1998 e successive varianti.

Presenta n. 4 piani fuori terra più un piano ammezzato tra piano terra e primo e tetto.

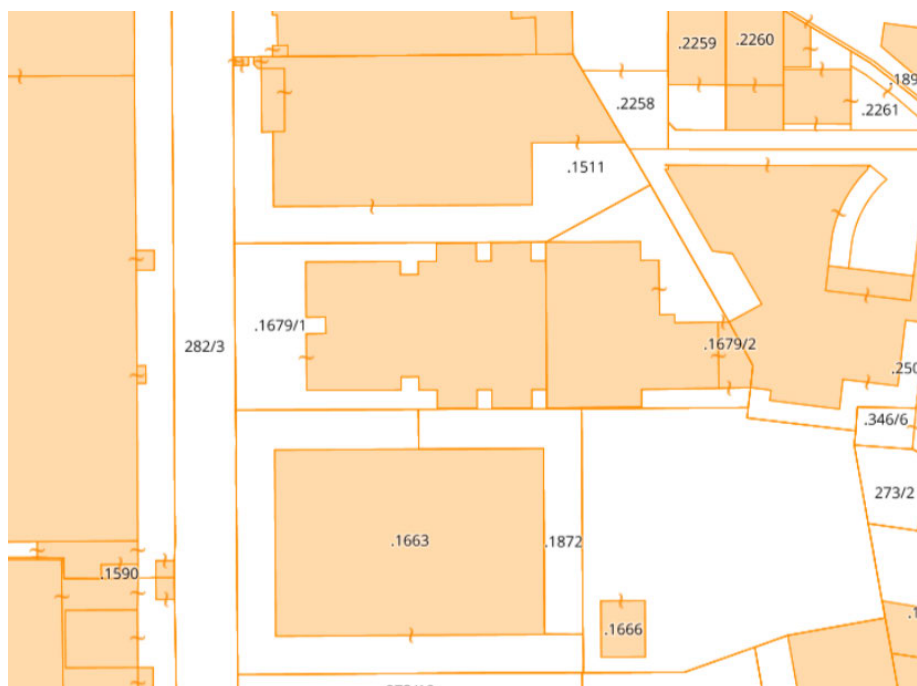
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta a piano terzo accessibile da vano scala e corridoio comune dotato di ascensore. Il percorso fino all'ascensore comune presenta delle rampe di scala e pertanto risulta dotato di barriere architettoniche.

Risulta presente un montacarichi comune delle dimensioni di circa 5x3 metri che collega il piazzale a piano terra ai vari piani.

L'edificio presenta a piano tetto l'installazione di antenna di telefonia mobile, i cui canoni di affitto a favore del condominio, vanno a compensare in parte le spese condominiali.

**A.2. INDIVIDUAZIONE CATASTALE**

Catastalmente l'edificio e pertinenze esterne risulta mappalmente identificato dalla p.ed.1679/1 c.c. Laives



**A.3. CLASSIFICAZIONE CATASTALE**

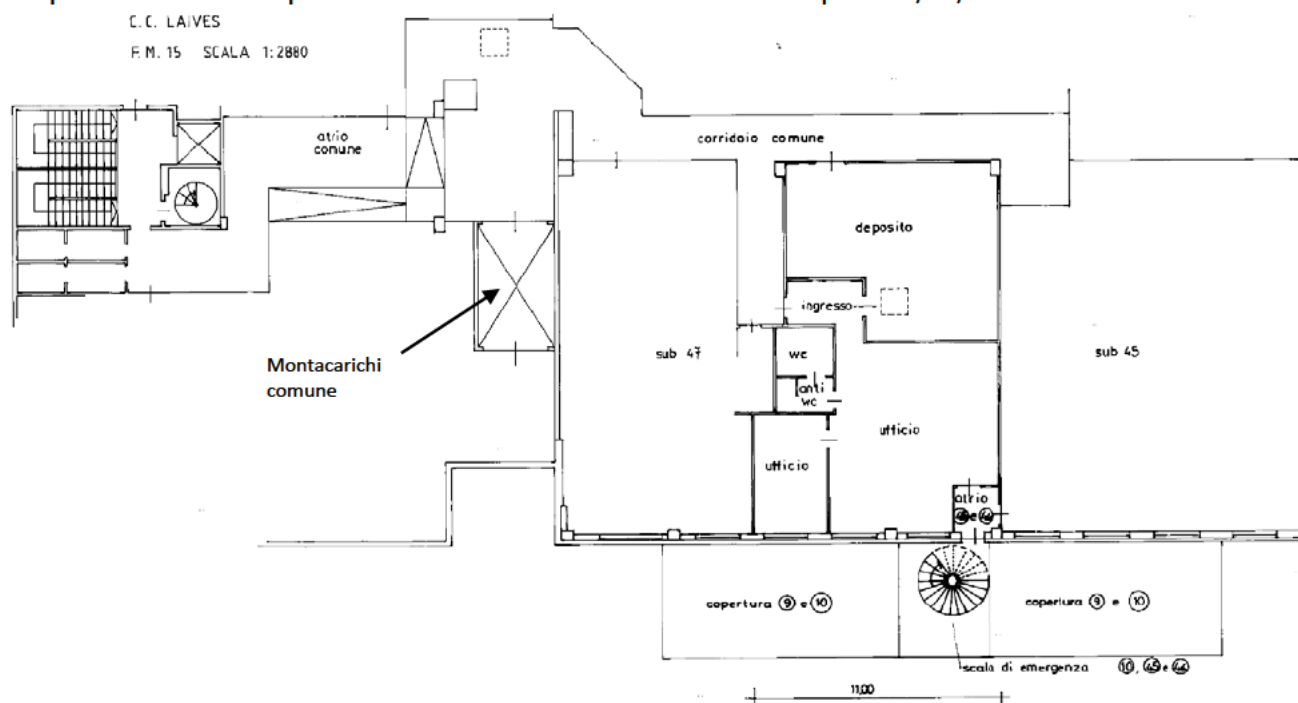
Catastralmente l'unità è identificata dalla p.ed.1679/1 p.m. 42 sub.46 C.C. Laives e risulta censita come segue:

Dati della richiesta	Comune di LAIVES (codice: E421) - Comune catastale di Laives (codice: 681) - Particella edificiale: 1679/1 - Subalterno: 46 - PM: 42	Ufficio Catasto competente BOLZANO
----------------------	--	---------------------------------------

**UNITÀ IMMOBILIARE**

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita Valore IMI (*)	
1	681	1679/1	46	15	42	-	-	A/10	1	5 vani	131 mq	Euro 1.936,71 Euro 162.683,64	VARIAZIONE n. 2619.001.1999; 18-06-1999 in atti dal 08-07-1999; FRAZIONAMENTO SUB. 7 E 9 IN SUB. DA 14 A 48
Indirizzo						VIA A. NOBEL n. 18; Piano: 3							
Utilità comuni						C.C.: 681 Particella: 1679/1 Subalterno: 13							
Legenda comuni catastali						681 - LAIVES							

Si riporta estratto delle planimetrie in atti Prot. 2619.001.1999 Data pres. 18/06/1999.

**A.4. DESCRIZIONE TAVOLARE**

L'immobile p.ed. 1679/1 è descritto in PT 3022 del c.c. di Laives.

Risulta piombo G.N. 1922/2025 per annotazione sentenza Tribunale di Bolzano che dispone la liquidazione controllata.

**Foglio A2:**

p.m.42 al III. piano: 1 ingresso, 1 anti-wc, 1 wc, 2 uffici, 1 deposito

Risulta evidenza di piano di divisione materiale 12/12/1991 - G.N. 8024

G.N. 8024/1991 da P.M. 1 a P.M. 11

variato con G.N. 6161/1998 P.M. 3

variato con G.N. 2798/1999 P.M. 7, P.M. 8, da P.M. 12 a P.M. 43, parti comuni

variato con G.N. 4539/1999 P.M. 3, P.M. 44, P.M. 45, parti comuni

variato con G.N. 5081/2000 P.M. 2, P.M. 3

variato con G.N. 1487/2006 P.M. 10

variato con G.N. 9240/2019 P.M. 4, 10

**Parti comuni:**

P.M. 1, 4, 8, 11, da 12 a 37: al piano terra: 1 tunnel

P.M. 8, da 12 a 37: al piano terra: 1 accesso

P.M. da 12 a 37: al piano terra: 1 accesso, 1 cavedio

dal piano terra al piano ammezzato: 1 scala

al piano ammezzato: 1 cavedio

P.M. 7, 10, da 12 a 43: al piano terra: 1 cavedio

P.M. 7, 10, da 38 a 43: dal piano terra al III. piano: 1 scala di emergenza

P.M. da 12 a 24: al piano terra: 1 zona di manovra

P.M. da 25 a 37: dal piano terra al piano ammezzato: 1 rampa

al piano ammezzato: 1 zona di manovra

P.M. 2, 7, 9, da 38 a 43: al piano terra: 1 corsia di accesso

P.M. da 1 a 7, da 38 a 45: al piano terra: 1 marciapiede, 2 scale, 1 locale macchine ascensore

dal piano terra al III. piano: 1 vano scale, 1 ascensore

al II. piano: 1 ripostiglio

P.M. 10, 41, 42: dal piano terra al III. piano: 1 scala di emergenza

P.M. 7, da 38 a 43: al piano terra: 1 disimpegno

dal piano terra al III. piano: 1 montacarichi

al III. piano: 2 atri, 1 rampa, 1 corridoio

al tetto: 1 copertura

P.M. 10, da 12 a 37: al III. piano: 1 copertura

P.M. 10, da 12 a 14, da 29 a 31: al III. piano: 1 copertura

P.M. 9, 10: al III. piano: 2 coperture

P.M. 41, 42: al III. piano: 1 atrio

P.M. da 1 a 10, da 12 a 43: al III. piano: 1 vano scale per il piano tetto

P.M. da 1 a 10, da 38 a 43: al piano terra: 1 parcheggio auto, 1 zona di carico e scarico

al tetto: 1 anti centrale termica, 1 centrale termica

P.M. da 1 a 43: al piano terra: 1 cortile, 1 anti locale contatori, 1 locale contatori

P.M. da 1 a 10, da 12 a 43: al tetto: 1 copertura

**Foglio B:**

██████████ nato/nata il ██████████ a ██████████ - quota 1/1

09/06/2009 - G.N. 4722/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1 - Atto d.d. 22/05/2009.

**Foglio C comune:** Nessuna iscrizione

**Foglio C:** Nessuna iscrizione

Si demanda all'allegata visura tavolare e piano di divisione materiale per una corretta certificazione di: proprietà, consistenza, servitù attive e passive ed aggravi.

**A.5. STATO DI POSSESSO.**

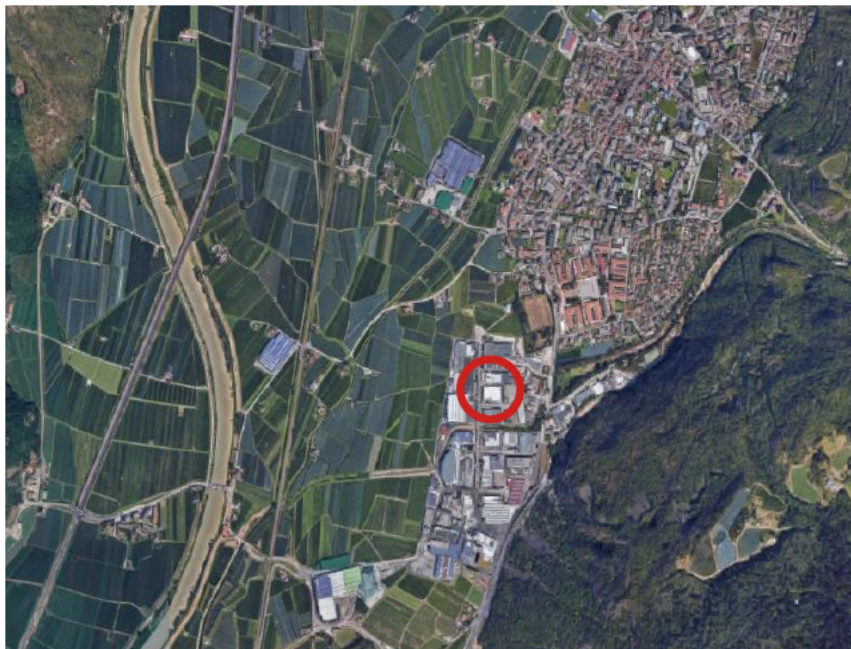
L'immobile risulta nella disponibilità della proprietà.

In seguito a verifica presso l'Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti in corso opponibili alla procedura.



## A.6. UBICAZIONE CONTESTO

I locali ad uso Ufficio con annesso deposito sono ubicati a LAIVES via A Nobel 18 nella zona Produttiva a sud del centro abitato, al piano terzo di classico capannone a destinazione produttiva/terziario. La zona si presenta urbanizzata, comodamente servita e accessibile da viabilità principale anche da mezzi pesanti.



## A.7. DESCRIZIONE DETTAGLIATA

I locali ad uso ufficio e deposito risultano idonei per una piccola attività produttiva/terziaria e risultavano in uso ad azienda operante nel campo grafico.

L'accesso principale è situato sul fronte est del capannone, fronte via A. Nobel n.18.

I percorsi interni si presentano agevoli con ampi corridoi e zone di transito comuni. E' presente un montacarichi comune che consente il trasporto di merci ai piani direttamente dal piano strada.

L'unità è composta da un ampio ufficio principale, un secondo ufficio, servizi igienici con doccia e un locale uso magazzino. La zona uffici e magazzino pur comunicanti internamente sono dotati di accessi sperati da corridoio comune.

Il riscaldamento è di tipo condominiale con ventil-convettori, (termosifone in bagno) mentre per l'acqua calda sanitaria è presente un boiler elettrico autonomo.

Non è presente impianto di condizionamento. La proprietà ha riferito che i ventilconvettori presentano già i collegamenti per funzionamento a freddo e dell'esistenza di un accordi bonari con i proprietari del piano inferiore che permetterebbero nei periodi caldi il funzionamento a freddo dei ventilconvettori senza oneri. Di ciò se ne dà mera informazione, come riferita, stante l'impossibilità di verifica di quanto riferito.

La zona uffici, con altezza netta di m.2.90 presenta una pavimentazione in piastrelle, divisorie in cartongesso, controsoffitto a quadroni in gesso con illuminazione incassata.

I serramenti sono in alluminio con vetrocamera, originali, in ottimo stato seppur oggi superati in riferimento alle più moderne prestazioni termiche per le componenti finestrate.



La zona magazzino presenta pavimentazione industriale in c.l.s. e soffitto corrispondente alla copertura in pannelli di lamiera coibentati sostenuti da struttura metallica. L'altezza è pari a 4,00/4,60 m. Sono presenti travature a vista in c.a. con altezza utile ad intradosso delle stesse pari a 2,95 m. E' presente un lucernario a tetto.

L'impianto elettrico presenta un'unica utenza, ma viene riferito dalla proprietà, distintamente sezionato per zona uffici e magazzino con utenza trifase.

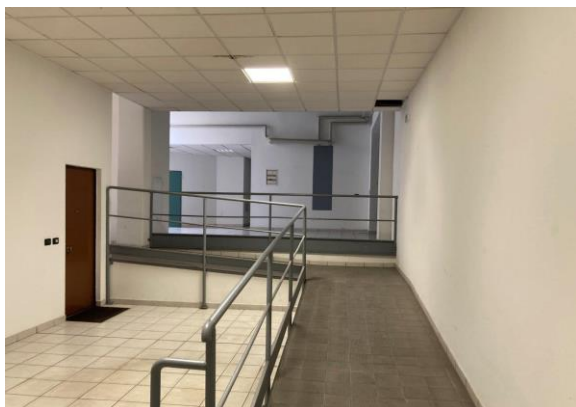
I locali si presentano in buono stato di conservazione e non risultano evidenze di cedimenti strutturali, infiltrazioni e/o muffe.



Vista da strada



Ingresso



Corridoi comuni



Corridoi comuni



Montacarichi comune



Ingresso uffici



Ufficio principale



Ufficio singolo



Quadro elettrico

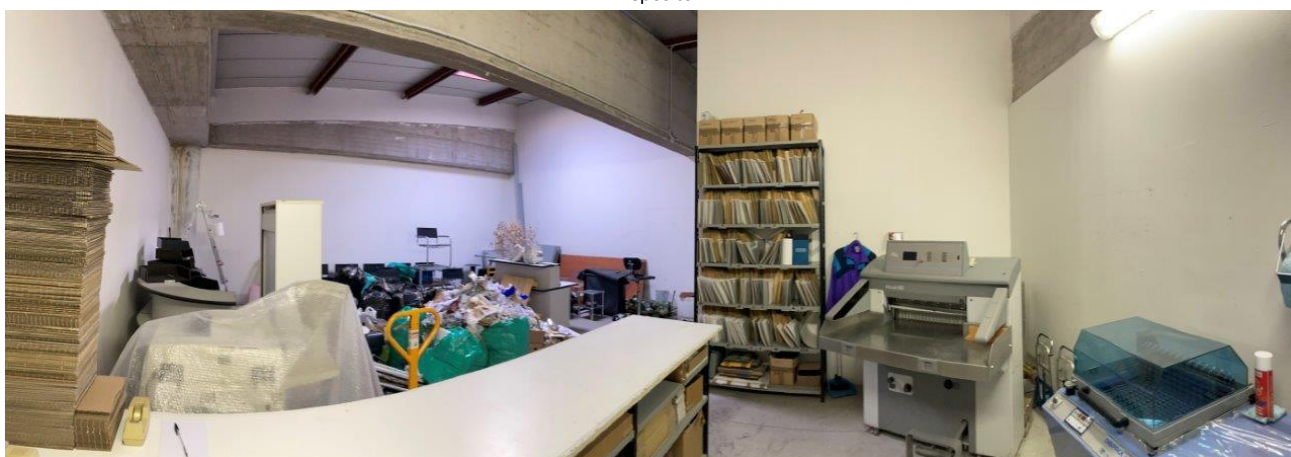


Bagno





Deposito



Deposito

#### A.8. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Urbanisticamente l'area è classificata dal PRG del Comune di Laives "Zona per insediamenti Produttivi D2".

In seguito ad accesso ad atti presso il Comune di Laives risultano in atti i seguenti titoli edilizi.

- concessione edilizia di data 05.12.1980 Prot.n. 5746/826/S.T.;
- variante di data 10.04.1990, n.72/80, prot.n.15249;
- variante di data 27.09.1991, n.72/80, prot.n.11110/2284;
- variante di data 20.12.1991, n.72/80. prot.n. 15863/2552;

la relativa licenza d'uso è stata rilasciata in data 20.12.1991 pratica edilizia n. 72/80;

- concessione edilizia di data 22.09.1998, n.59/97, prot.n. 15594/1986/U.U.;
- concessione edilizia di data 07.11.1998, n.59/97, prot.n. 21338/2603/U.U.;
- concessione edilizia di data 30.04.1999, n.59/97, prot.n. 6515/636/U.U.;

le relative licenze d'uso, sono state rilasciate in data 02.09.1999 e in data 18.10.1999 entrambe pratica edilizia n.59/97;

- concessione edilizia di data 07.07.2000. n.72/80, prot.n. 11710/1307/U.U..

le relative licenze d'uso, sono state rilasciate in data 21.03.2002 pratica edilizia n.72/80 e 65/84;

## A.9. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI

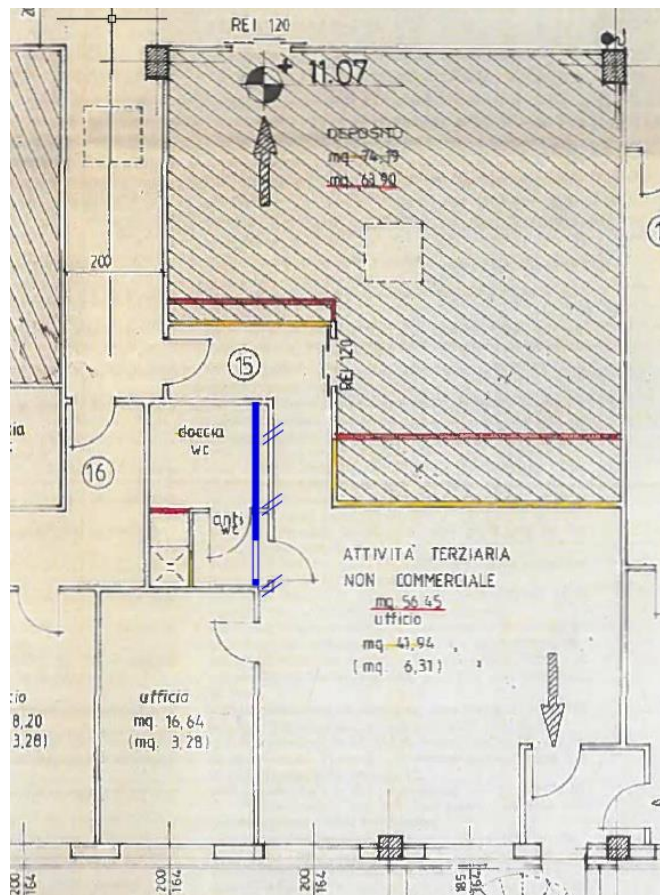
### A.9.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Ai fini della verifica dello stato legittimo dell'unità si è fatto riferimento alle tavole di cui al progetto approvato il 30/4/1999, come fornite dal Comune di Laives quale ultimo progetto riconducibile alla p.m.42.

Dal confronto dei progetti approvati e lo stato dei luoghi si evidenziano piccole differenze planimetriche nella tramezzatura interna. In particolare la divisoria interna tra WC e ufficio principale anziché debordare risulta allineata alla rimanente divisoria, come evidenziato schematicamente in blu nell'estratto della tavola di progetto.

Tali differenze secondo quanto riferito dagli stessi uffici comunali, possano rientrare tra le tolleranze costruttive di cui all'art.89-bis della L.P.10/7/2018 n.9 e quindi oggetto soggette a dichiarazione asseverata con allegato elaborato grafico e comunicate al comune secondo l'iter previsto.

I costi per la regolarizzazione/pratica per dichiarazione asseverata compreso elaborato grafico sono stimati in 1.000,00 € e verranno detratti in sede di valutazione economica.



### A.9.2. CONFORMITÀ CATASTALE

A fini catastali le differenze nella tramezzatura come sopra rilevate risultano influenti ai fini della rendita catastale e identificazione del bene e per le quali non risulta necessario aggiornamento catastale (*circolare n.2/2010 prot.26607 direzione generale Agenzia del territorio*)

Ciò premesso è da considerarsi conforme.

**A.9.3. CONFORMITÀ IMPIANTI**

I locali sono dotati di licenza d'uso rilasciate dal Comune di Laives in 02.09.1999 e in data 18.10.1999 entrambe pratica edilizia n.59/97 dove viene dato atto che le dichiarazioni di conformità relative agli impianti risultano regolarmente in atti.

Gli impianti vengono pertanto ritenuti conformi.

**A.9.4. CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Edificio dotato di Certificato energetico n. GS-2013-00336 valido fino al 2033. Classe energetica "G"

Efficienza energetica dell'involucro riferito all'ubicazione 206,00 kWh/m<sup>2</sup>a

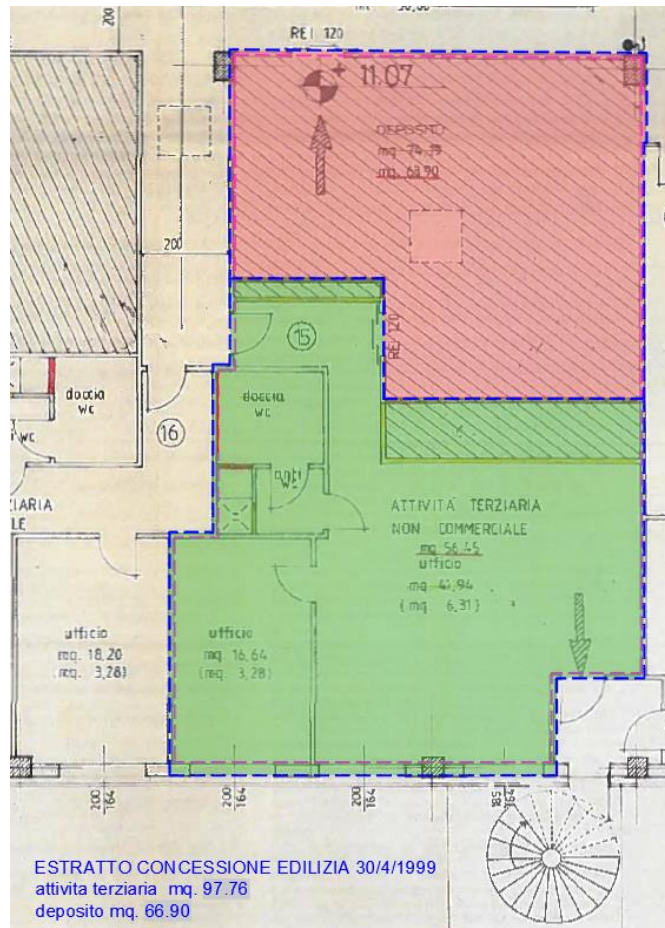
Indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale 411,60 kWh/m<sup>2</sup>a

**A.10. CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza superficie commerciale: *Superficie Lorda (SL) – Secondo standard OMI – Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate.*

La consistenza commerciale è avvenuta sulla base dei progetti approvati di cui alla concessione edilizia 30/4/1999 n.59/1997.

Consistenza commerciale ufficio – attività terziaria p.ed.1679/1 p.m.42	97.76 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale deposito p.ed.4679/1 p.m.42	66.90 m <sup>2</sup>
<b>Tot consistenza commerciale p.ed.1679/1 p.m.42</b>	<b>164.66 m<sup>2</sup></b>









Ciò premesso si ritiene congruo ai fini della presente stima, in ragione delle caratteristiche del bene e della zona si ritiene congruo un valore di mercato di riferimento pari a 980, 00 €/mq. per gli uffici e 800, 00 €/mq. per il deposito annesso.

### A.11.3. CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Descrizione	consistenza commerciale (m²)	Valore unitario (€/m²)	Valore commerciale (€)
ufficio – attività terziaria p.ed.1679/1 p.m.42	97.76	€ 980.00	€ 95 804.80
deposito p.ed.4679/1 p.m.42	66.90	€ 800.00	€ 53 520.00
<b>Totale</b>	<b>164.66</b>		<b>€ 149 324.80</b>

A dedurre costi per regolarizzazioni come descritte in perizia

-€ 1 000.00

**Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**

**€ 148 324.80**

#### Riepilogo:

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 148 324.80

Riduzione per vendita giudiziaria, mancata garanzia, vizi occulti 5%

-€ 7 416.24

**Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**

**€ 140 908.56**

\* Ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è inoltre da considerarsi una decurtazione del valore per peculiarità della vendita insite nella procedura e per mancanza di garanzia da eventuali vizi o difetti esposti in perizia o occulti, quantificata nel 5%

Si precisa come tutti i calcoli esposti nella stesura della valutazione siano propedeutici alla definizione del valore di stima che sarà utile per la definizione del prezzo a base d'asta, ma che gli stessi non sono da ritenersi vincolanti in quanto il futuro aggiudicatario acquisterà l'immobile a corpo e non a misura come da stato di fatto.

**B. POSTI AUTO COPERTI INDIVIDUATI DALLA P.ED.1679/1 P.M.25,26,27,28 SUB.28,29,30,31 C.C. LAIVES****B.1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE**

N. 4 posti auto coperti, con altezza pari a circa 2.35 m, ubicati a Laives via A Nobel 18 zona Produttiva a sud del centro abitato, al piano ammezzato di classico capannone a destinazione produttiva/terziario.

Il capannone presenta struttura portante principalmente in C.A., in parte in acciaio, tamponamento in pannelli prefabbricati e tetto piano, edificato negli anni 1980-1990. Successivamente nel 1998 sono stati autorizzati nuovi posti macchina tra cui quelli oggetto di stima.

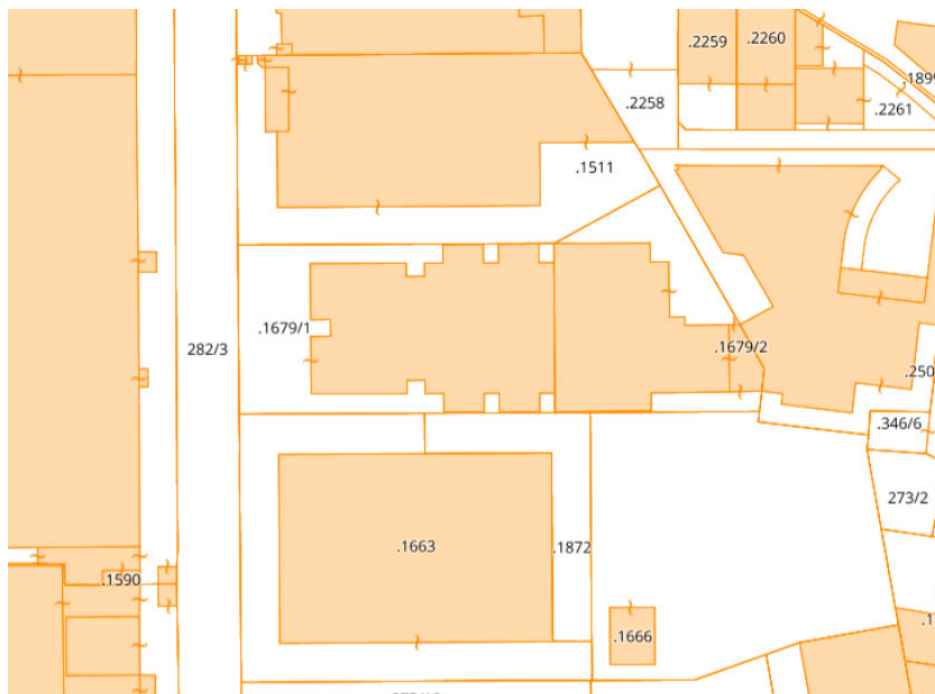
Presenta n. 4 piani fuori terra più un piano ammezzato tra piano terra e primo e tetto.

L'accesso ai posti auto avviene attraverso percorso comune dal piazzale principale, presenta adeguata larghezza e risulta dotato di cancello.

L'edificio presenta a piano tetto l'installazione di antenna di telefonia mobile, i cui canoni di affitto a favore del condominio, vanno a compensare in parte le spese condominiali.

**B.2. INDIVIDUAZIONE CATASTALE**

Catastalmente l'edificio e pertinenze esterne risulta mappalmente identificato dalla p.ed.1679/1 c.c. Laives

**B.3. CLASSIFICAZIONE CATASTALE**

Catastalmente i posti macchina risultano identificati dalla p.ed.1679/1 p.m. 25,26,27,28, sub.28,29,30,31 C.C. Laives, censiti singolarmente come segue:

## UNITÀ IMMOBILIARE

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita ----- Valore IMI (*)	
1	681	1679/1	28	15	25	-	-	C/6	1	15 mq	17 mq	Euro 81,34 ----- Euro 13.665,12	
Indirizzo						VIA A. NOBEL n. 18; Piano: 1							VARIAZIONE n. 2619.001.1999; 18-06-1999 in atti dal 08-07-1999; FRAZIONAMENTO SUB. 7 E 9 IN SUB. DA 14 A 48
Legenda comuni catastali						681 - LAIVES							

## UNITÀ IMMOBILIARE

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita ----- Valore IMI (*)	
1	681	1679/1	29	15	26	-	-	C/6	1	14 mq	15 mq	Euro 75,92 ----- Euro 12.754,56	
Indirizzo						VIA A. NOBEL n. 18; Piano: 1							VARIAZIONE n. 2619.001.1999; 18-06-1999 in atti dal 08-07-1999; FRAZIONAMENTO SUB. 7 E 9 IN SUB. DA 14 A 48
Legenda comuni catastali						681 - LAIVES							

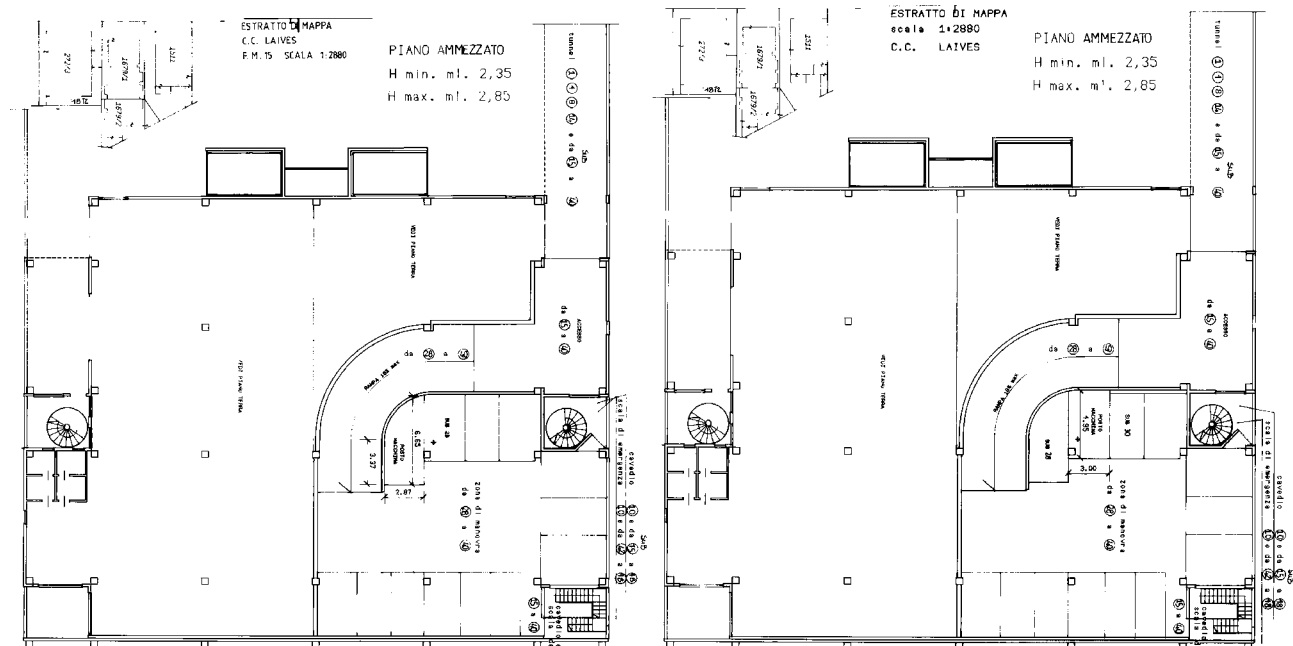
## UNITÀ IMMOBILIARE

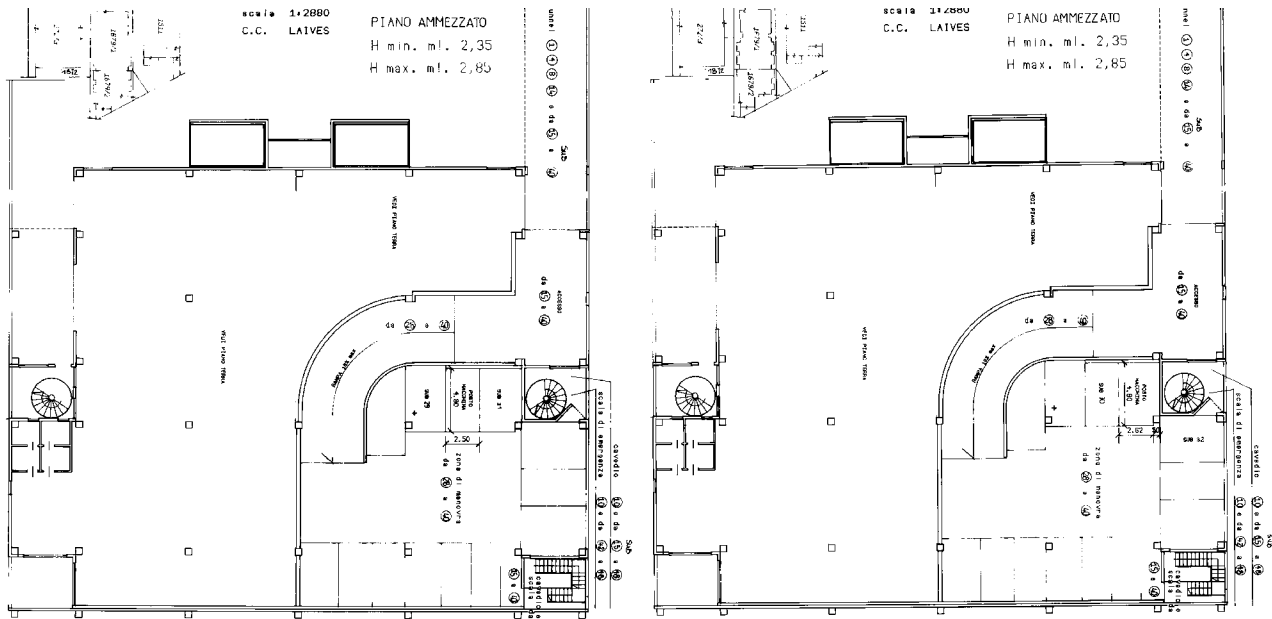
DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSAMENTO						Rendita ----- Valore IMI (*)	DATI DERIVANTI DA
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie			
1	681	1679/1	30	15	27	-	-	C/6	1	12 mq	12 mq	Euro 65,07 ----- Euro 10.931,76	VARIAZIONE n. 2619.001.1999; 18-06-1999 in atti dal 08-07-1999; FRAZIONAMENTO SUB. 7 E 9 IN SUB. DA 14 A 48	
Indirizzo						VIA A. NOBEL n. 18; Piano: 1								
Legenda comuni catastali						681 - LAIVES								

## UNITÀ IMMOBILIARE

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita ----- Valore IMI (*)	
1	681	1679/1	31	15	28	-	-	C/6	1	15 mq	14 mq	Euro 81,34 ----- Euro 13.665,12	
Indirizzo						VIA A. NOBEL n. 18; Piano: 1							VARIAZIONE n. 2619.001.1999; 18-06-1999 in atti dal 08-07-1999; FRAZIONAMENTO SUB. 7 E 9 IN SUB. DA 14 A 48
Legenda comuni catastali						681 - LAIVES							

Si riporta estratto planimetrie catastali in atti Prot.2619.001.1999 Data pres.18/06/1999,





#### B.4. DESCRIZIONE TAVOLARE

L'immobile p.ed. 1679/1 è descritto in PT 3022 del c.c. di Laives.

Risulta piombo G.N. 1922/2025 per annotazione sentenza Tribunale di Bolzano che dispone la liquidazione controllata.

Foglio A2:

**p.m.25,26,27,28** al piano ammezzato: n.4 posti

Risulta evidenza di piano di divisione materiale 12/12/1991 - G.N. 8024

G.N. 8024/1991 da P.M. 1 a P.M. 11

variato con G.N. 6161/1998 P.M. 3

variato con G.N. 2798/1999 P.M. 7, P.M. 8, da P.M. 12 a P.M. 43, parti comuni

variato con G.N. 4539/1999 P.M. 3, P.M. 44, P.M. 45, parti comuni

variato con G.N. 5081/2000 P.M. 2, P.M. 3

variato con G.N. 1487/2006 P.M. 10

variato con G.N. 9240/2019 P.M. 4, 10

Parti comuni:

P.M. 1, 4, 8, 11, da 12 a 37: al piano terra: 1 tunnel

P.M. 8, da 12 a 37: al piano terra: 1 accesso

P.M. da 12 a 37: al piano terra: 1 accesso, 1 cavedio

dal piano terra al piano ammezzato: 1 scala

al piano ammezzato: 1 cavedio

P.M. 7, 10, da 12 a 43: al piano terra: 1 cavedio

P.M. 7, 10, da 38 a 43: dal piano terra al III. piano: 1 scala di emergenza

P.M. da 12 a 24: al piano terra: 1 zona di manovra

P.M. da 25 a 37: dal piano terra al piano ammezzato: 1 rampa

al piano ammezzato: 1 zona di manovra

P.M. 2, 7, 9, da 38 a 43: al piano terra: 1 corsia di accesso

P.M. da 1 a 7, da 38 a 45: al piano terra: 1 marciapiede, 2 scale, 1 locale macchine ascensore

dal piano terra al III. piano: 1 vano scale, 1 ascensore

al II. piano: 1 ripostiglio

P.M. 10, 41, 42: dal piano terra al III. piano: 1 scala di emergenza  
P.M. 7, da 38 a 43: al piano terra: 1 disimpegno  
dal piano terra al III. piano: 1 montacarichi  
al III. piano: 2 atri, 1 rampa, 1 corridoio  
al tetto: 1 copertura  
P.M. 10, da 12 a 37: al III. piano: 1 copertura  
P.M. 10, da 12 a 14, da 29 a 31: al III. piano: 1 copertura  
P.M. 9, 10: al III. piano: 2 coperture  
P.M. 41, 42: al III. piano: 1 atrio  
P.M. da 1 a 10, da 12 a 43: al III. piano: 1 vano scale per il piano tetto  
P.M. da 1 a 10, da 38 a 43: al piano terra: 1 parcheggio auto, 1 zona di carico e scarico  
al tetto: 1 anti centrale termica, 1 centrale termica  
P.M. da 1 a 43: al piano terra: 1 cortile, 1 anti locale contatori, 1 locale contatori  
P.M. da 1 a 10, da 12 a 43: al tetto: 1 copertura

**Foglio B:**

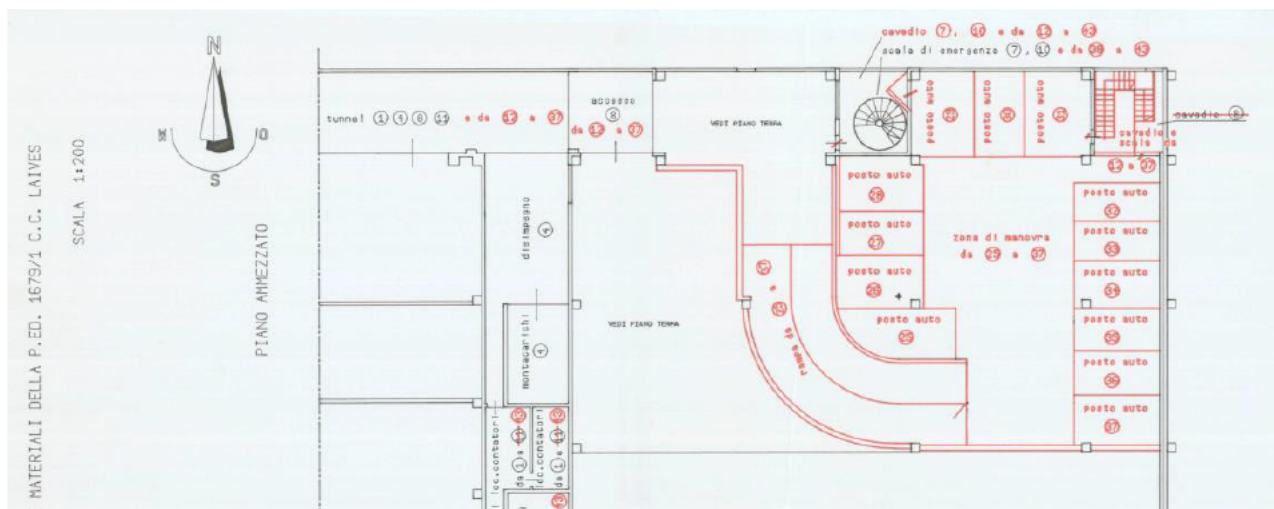
██████████ nato/nata il ██████████ a ██████████ - quota 1/1

09/06/2009 - G.N. 4722/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1 - Atto d.d. 22/05/2009.

**Foglio C comune** : Nessuna iscrizione

**Foglio C** : Nessuna iscrizione

Si riporta estratto del piano di divisione materiale demandando all'allegata visura tavolare e piano di divisione materiale completo per una corretta certificazione di proprietà, servitù attive e passive ed aggravi.

**B.5. STATO DI POSSESSO.**

L'immobile risulta nella disponibilità della proprietà.

In seguito a verifica presso l'Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti in corso opponibili alla procedura.



## B.6. UBICAZIONE CONTESTO

I posti macchina sono ubicati a Laives via A Nobel 18 nella zona Produttiva a sud del centro abitato, al piano terzo di classico capannone a destinazione produttiva/terziario.

La zona si presenta urbanizzata, comodamente servita e accessibile da viabilità principale anche da mezzi pesanti



## B.7. DESCRIZIONE DETTAGLIATA

N. 4 posti auto coperti, con altezza pari a circa 2.35 m, ubicati a Laives via A Nobel 18 zona Produttiva a sud del centro abitato, al piano ammezzato di classico capannone a destinazione produttiva/terziario.

I parcheggi presentano in ottimo stato, pavimentazione in cls, delimitazione con segnaletica orizzontale, solaio di copertura in tegoli prefabbricati, impianto elettrico condominiale. Il percorso di accesso comune da piazzale comune recintato è dotato di cancello. E' presente segnaletica a limitazione di transito a veicoli di altezza superiori a metri 2.00.

Il parcheggio è oggetto di certificato di prevenzione incendi condominiale.



Corsia di acceso comune





Posti auto p.m.25,26,27,28

### **B.8. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Urbanisticamente l'area è classificata dal PRG del Comune di Laives "Zona per insediamenti Produttivi D2".

In seguito ad accesso ad atti presso il Comune di Laives risultano in atti i seguenti titoli edilizi.

- concessione edilizia di data 05.12.1980 Prot.n. 5746/826/S.T.;
- variante di data 10.04.1990, n.72/80, prot.n.15249;
- variante di data 27.09.1991, n.72/80, prot.n.11110/2284;
- variante di data 20.12.1991, n.72/80. prot.n. 15863/2552;

la relativa licenza d'uso è stata rilasciata in data 20.12.1991 pratica edilizia n. 72/80;

- concessione edilizia di data 22.09.1998, n.59/97, prot.n. 15594/1986/U.U.;
- concessione edilizia di data 07.11.1998, n.59/97, prot.n. 21338/2603/U.U.;
- concessione edilizia di data 30.04.1999, n.59/97, prot.n. 6515/636/U.U.;

le relative licenze d'uso, sono state rilasciate in data 02.09.1999 e in data 18.10.1999 entrambe pratica edilizia n.59/97;

- concessione edilizia di data 07.07.2000. n.72/80, prot.n. 11710/1307/U.U..

le relative licenze d'uso, sono state rilasciate in data 21.03.2002 pratica edilizia n.72/80 e 65/84;

### **B.9. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI**

#### **B.9.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Ai fini della verifica dello stato legittimo dell'unità si è fatto riferimento alle tavole di cui al progetto approvato con concessione edilizia di data 07.11.1998, n.59/97, prot.n. 21338/2603/U.U., come forniti dal Comune in seguito ad eccesso agli atti.

Conforme

#### **B.9.2. CONFORMITÀ CATASTALE**

Conforme.

**B.9.3. CONFORMITÀ IMPIANTI**

L'edificio risulta dotato di licenza d'uso rilasciate dal Comune di Laives in 02.09.1999 e in data 18.10.1999 entrambe pratica edilizia n.59/97 cui risultano richiamate le dichiarazioni di conformità relative agli impianti. Gli impianti vengono pertanto ritenuti conformi.

**B.9.4. CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Non necessaria.

**B.10. CONSISTENZA**

Criterio di misurazione consistenza superficie commerciale: *Superficie Lorda (SL) – Secondo standard OMI – Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate.*

La consistenza commerciale è avvenuta sulla base dei progetti approvati di cui alla concessione edilizia 30/4/1999 n.59/1997.

Consistenza commerciale posto auto coperto p.ed.1679/1 p.m.25	17.00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale posto auto coperto p.ed.1679/1 p.m.26	15.00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale posto auto coperto p.ed.1679/1 p.m.27	12.50 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale posto auto coperto p.ed.1679/1 p.m.28	14.00 m <sup>2</sup>

**B.11. VALUTAZIONE****B.11.1. DEFINIZIONI**

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

**B.11.2. COMPARABILI DI MERCATO**

Ricerche di mercato e l'esame di atti di compravendita in zona hanno rilevato per i posti macchina coperti valori di riferimento pari a circa 10.000,00 €/ posto macchina delle dimensioni standard di 2.50x5.00m.

**B.11.3. CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO**

In considerazione della differente superficie dei singoli posti macchina si riportano i valori di mercato di attribuiti a ciascuna unità.

Descrizione	consistenza commerciale (m <sup>2</sup> )	Valore commerciale (€)
posto auto coperto p.ed.1679/1 p.m.25	17.00	12 000.00 €
posto auto coperto p.ed.1679/1 p.m.26	15.00	11 000.00 €
posto auto coperto p.ed.1679/1 p.m.27	12.50	10 000.00 €
posto auto coperto p.ed.1679/1 p.m.28	14.00	11 000.00 €
Totale posti auto coperti		44 000.00 €

**Riepilogo:**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 44 000.00
Riduzione per vendita giudiziarla, mancata garanzia, vizi occulti 5% (*)	-€ 2 200.00
<b>Valore di vendita giudiziarla dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</b>	<b>€ 41 800.00</b>

\* Ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è inoltre da considerarsi una decurtazione del valore per peculiarità della vendita insite nella procedura e per mancanza di garanzia da eventuali vizi o difetti esposti in perizia o occulti, quantificata nel 5%

Si precisa come tutti i calcoli esposti nella stesura della valutazione siano propedeutici alla definizione del valore di stima che sarà utile per la definizione del prezzo a base d'asta, ma che gli stessi non sono da ritenersi vincolanti in quanto il futuro aggiudicatario acquisterà l'immobile a corpo e non a misura come da stato di fatto.

Trento, 7/3/2025

IL TECNICO INCARICATO

- dott.ing. Diego Miori –

Allegati:

1. Visure catastali
2. Planimetrie catastali
3. Visure Tavolari
4. Piano di divisione materiale.
5. Titoli edilizi, agibilità e progetti
6. Certificazione energetica

## Sommario

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA: .....	1
2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE: .....	1
3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO: .....	2
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: .....	2
4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE: .....	2
4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA: .....	2
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: .....	2
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: .....	2
7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA: .....	3
8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ: .....	3
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: .....	3
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE .....	3
8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA .....	3
8.4. CERTIFICAZIONE ENERGETICA .....	4
A. UFFICIO CON ANNESSO DEPOSITO INDIVIDUATO DALLA P.ED.1679/1 P.M.42 SUB.46 C.C. LAIVES.....	5
A.1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE .....	5
A.2. INDIVIDUAZIONE CATASTALE .....	5
A.3. CLASSIFICAZIONE CATASTALE .....	6
A.4. DESCRIZIONE TAVOLARE .....	6
A.5. STATO DI POSSESSO .....	7
A.6. UBICAZIONE CONTESTO .....	8
A.7. DESCRIZIONE DETTAGLIATA .....	8
A.8. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA: .....	11
A.9. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI .....	12
A.9.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: .....	12
A.9.2. CONFORMITÀ CATASTALE .....	12
A.9.3. CONFORMITÀ IMPIANTI .....	13
A.9.4. CERTIFICAZIONE ENERGETICA .....	13
A.10. CONSISTENZA: .....	13

A.11.	VALUTAZIONE: .....	14
A.11.1.	DEFINIZIONI: .....	14
A.11.2.	COMPARABILI DI MERCATO .....	14
A.11.3.	CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO .....	15
B.	POSTI AUTO COPERTI INDIVIDUATI DALLA P.ED.1679/1 P.M.25,26,27,28 SUB.28,29,30,31 C.C. LAIVES.	16
B.1.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE .....	16
B.2.	INDIVIDUAZIONE CATASTALE .....	16
B.3.	CLASSIFICAZIONE CATASTALE .....	16
B.4.	DESCRIZIONE TAVOLARE .....	18
B.5.	STATO DI POSSESSO .....	19
B.6.	UBICAZIONE CONTESTO .....	20
B.7.	DESCRIZIONE DETTAGLIATA .....	20
B.8.	PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA: .....	21
B.9.	CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI .....	21
B.9.1.	CONFORMITÀ EDILIZIA: .....	21
B.9.2.	CONFORMITÀ CATASTALE .....	21
B.9.3.	CONFORMITÀ IMPIANTI .....	22
B.9.4.	CERTIFICAZIONE ENERGETICA .....	22
B.10.	CONSISTENZA .....	22
B.11.	VALUTAZIONE .....	22
B.11.1.	DEFINIZIONI .....	22
B.11.2.	COMPARABILI DI MERCATO .....	22
B.11.3.	CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO .....	22