
N. R.G. 2657/2019

CTU IN CORSO DI CAUSA - VERIFICHE E VALUTAZIONI INERENTI AGLI IMMOBILI

RELAZIONE DELL'AUSILIARIO AL CTU

DOTT. ING. STEFANO BRIDA
STUDIO DI PROGETTAZIONE - PLANUNGSBÜRO

VIA S. QUIRINO 34/B - 39100 BOLZANO - QUIREINERSTR 34/B - 39100 BOZEN - TEL. / FAX. +39 0471 401557 - MAILBOX: MAIL@BRIDASTEFANO.IT - PEC/ZEP: STEFANO.BRIDA@CERT.INGBZ.IT

PREMESSE:

Il sottoscritto dott.ing. Stefano Brida, libero professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Bolzano al n.997, nonché a quello dei periti presso il Tribunale di Bolzano, è stato incaricato di fornire ausilio tecnico alla dott.ssa Marina Alberti, CTU nominata nel procedimento numero R.G. 2657/2019.

Giusta nomina d.d. 07.11.2022 mediante decreto fuori udienza della Giudice Birgit Fischer, il sottoscritto espone con la presente relazione i risultati delle indagini condotte e propone alla CTU le proprie osservazioni e conclusioni a supporto del suo elaborato peritale.

Il sottoscritto ha partecipato alle operazioni peritali nelle seguenti date:

- 22.11.22: ore 11.30 presso lo studio della CTU dott.ssa Alberti;
- 07.12.22: ore 10.00 sui luoghi di causa e precisamente: prima a Bolzano, via Roen 25 e successivamente a Merano, via Mainardo 104.

I quesiti e (parti di essi) posti alla CTU per cui è stato chiesto ausilio sono i seguenti:

1. Descrivere la massa ereditaria oggetto di causa, di cui alla dichiarazione di successione del 18.06.2013, composta, in particolare da:

a) i seguenti immobili:

- pp.mm. 19 e 44 della p.ed. 1233 in P.T. 1165/II CC Merano ("appartamento a Merano");
- pp.mm. 26 e 83 della p.ed. 3200 in P.T. 3158/II C.C. Gries ("appartamento a Bolzano");

b) omissis...

2. Voglia la c.t.u., in particolare, in ordine agli immobili di cui è causa, descrivere gli stessi anche fotograficamente e rilevare se gli stessi sono regolari dal punto di vista urbanistico (conformità catastale, rispetto dei permessi a costruire emessi), acquisendo a tal fine, se non già agli atti (cfr. sentenze Cass. Sez. U, n. 25021 del 07/10/2019, Cass. n. 20526 del 29/09/2020):

a) le dichiarazioni da parte della/e parte/i interessata/e, ovvero la documentazione di cui all'art. 46 D.P.R. 6.6.2001, n. 380, art. 40, comma 2, l. 28.1.1985, n 47;

b) le dichiarazioni da parte della/e parte/i interessata/e, ovvero l'attestazione di conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto di cui all'art. 29, comma 1 bis, della l. n. 52 del 1985, aggiunto dall'art. 19, comma 14, del d.l. n. 78 del 2010 convertito, con modificazioni, dalla l. n. 122 del 2010;

3. Voglia la c.t.u., in ordine ai predetti immobili, oltre a stimarne il valore attuale, rilevare se e in che modo gli stessi sono divisibili in natura, nonché, se del caso e se gli immobili sono divisibili in natura, formare dei lotti per l'assegnazione degli stessi agli eredi come da sentenza parziale emessa in data 29.6.2022, determinando i relativi conguagli;

Per chiarezza di esposizione si proporranno le osservazioni seguendo l'ordine dei quesiti e separandole per ciascun cespite.

ANALISI DEI QUESITI:

1. Descrivere la massa ereditaria oggetto di causa, di cui alla dichiarazione di successione del 18.06.2013, composta, in particolare da:

a) i seguenti immobili:

- pp.mm. 19 e 44 della p.ed. 1233 in p.t. 1165/II CC Merano (“appartamento a Merano”);
- pp.mm. 26 e 83 della p.ed. 3200 in p.t. 3158/II C.C. Gries (“appartamento a Bolzano”);

Le osservazioni tecniche relative al presente quesito sono sviluppate ed esposte nella stima di valore richiesta dal quesito 3, di cui costituiscono parte integrante.

2. Voglia la c.t.u., in particolare, in ordine agli immobili di cui è causa, descrivere gli stessi anche fotograficamente e rilevare se gli stessi sono regolari dal punto di vista urbanistico (conformità catastale, rispetto dei permessi a costruire emessi), acquisendo a tal fine, se non già agli atti (cfr. sentenze Cass. Sez. U, n. 25021 del 07/10/2019, Cass. n. 20526 del 29/09/2020):

a) le dichiarazioni da parte della/e parte/i interessata/e, ovvero la documentazione di cui all'art. 46 D.P.R. 6.6.2001, n. 380, art. 40, comma 2, l. 28.1.1985, n 47;

b) le dichiarazioni da parte della/e parte/i interessata/e, ovvero l'attestazione di conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto di cui all'art. 29, comma 1 bis, della l. n. 52 del 1985, aggiunto dall'art. 19, comma 14, del d.l. n. 78 del 2010 convertito, con modificazioni, dalla l. n. 122 del 2010;

Per supportare la risposta al quesito sono state condotte dal sottoscritto tutte le verifiche e gli accessi agli atti necessari ad ottenere tutta la documentazione richiesta, laddove non già presente in particolare:

- **“Appartamento a Merano”**

- licenza edilizia n. 26144 del 23.08.1967
- planimetrie della licenza edilizia n. 26144 del 23.08.1967
- licenza d'uso n. 30050 del 30.10.1968
- planimetrie catastali delle pp.mm. 19 e 44 in p.ed. 1233 c.c. Merano;
- planimetrie tavolari delle pp.mm. 19 e 44 in p.ed. 1233 c.c. Merano.

- **“Appartamento a Bolzano”**

- licenza edilizia n. 54/65 del 09.12.1955 e successive varianti del 02.05.1966 e del 23.05.1966;
- licenza d'uso n. 41447 del 27.12.1966;
- planimetrie della licenza edilizia n. 54/65 - variante del 23.05.1966;
- planimetrie catastali delle pp.mm. 26 e 83 in p.ed. 3200 c.c. Gries;
- planimetrie tavolari delle pp.mm. 26 e 83 in p.ed. 3200 c.c. Gries;

Rimandando agli allegati della presente relazione per l'esame di dettaglio di ciascun documento ed alle esposizioni delle stime immobiliari per la descrizione fotografica dei risultati di rilievo, si può sinteticamente concludere che:

- l'immobile identificato dalle pp.mm. 19 e 44 della p.ed. 1233 in p.t. 1165/II CC Merano risulta essere catastalmente conforme, mentre la verifica urbanistica ha evidenziato una mancata rispondenza dello stato reale con la planimetria della licenza edilizia n.26144 del 23.08.1967. Trattandosi di piccole difformità consistenti nella diversa realizzazione della divisoria tra il bagno e il disimpegno della zona notte, della divisoria tra la zona ingresso e il vano scala, e del vano cantina al piano seminterrato, tali difformità risultano sanabili, senza ammende, ai sensi dell'art. 103 comma 8 della L.P. 10 .07.2018, n. 9.

- l'immobile identificato dalle pp.mm. 23 e 83 della p.ed. 3200 in p.t. 3158/II C.C. Gries risulta essere, allo stato di fatto, regolare, sia dal punto di vista urbanistico, che dal punto di vista catastale, avendo il sottoscritto potuto constatare, durante il sopralluogo esperito, la sostanziale rispondenza della documentazione con lo stato dei luoghi.

In nessuno dei due casi si sono riscontrate irregolarità tali da incidere sulla consistenza o sul valore dei cespiti.

3. Voglia la c.t.u., in ordine ai predetti immobili, oltre a stimarne il valore attuale, rilevare se e in che modo gli stessi sono divisibili in natura, nonché, se del caso e se gli immobili sono divisibili in natura, formare dei lotti per l'assegnazione degli stessi agli eredi come da sentenza parziale emessa in data 29.6.2022, determinando i relativi conguagli;

Il quesito si articola in due parti richiedendo, oltre ad una stima di valore, che il sottoscritto ha condotto secondo i criteri estimativi correnti, un parere sulla divisibilità dei cespiti.

La valutazione della divisibilità dei cespiti parte dall'individuazione di unità che garantiscano fruizione indipendente. Come si evince dagli elaborati di stima, che si riportano di seguito, i beni da rilevare sono identificati da 4 porzioni materiali, due porzioni a destinazione residenziale, a cui si aggiungono due autorimesse con fruibilità distinta. Pur non rilevando dai documenti tavolari nessun vincolo di pertinenzialità, è evidente come le due funzioni presentino una rilevante complementarità.

Escludendo il frazionamento delle superfici residenziali, essendo entrambe le unità, sia per estensione che per tipologia distributiva non divisibili, rimane, quale unica opzione per una ripartizione del compendio immobiliare, la costituzione di quattro lotti, ciascuno costituito da una delle porzioni materiali.

Il distacco delle superfici di parcheggio da quelle residenziali incide però in maniera significativa sul valore complessivo del bene principale e non risulta quindi ragionevole (la diminuzione di valore del bene principale può considerarsi pari, se non superiore, al valore del posto auto).

VALUTAZIONE DEI CESPITI:

Attraverso l'esame degli elementi di carattere urbanistico, costruttivo e funzionale ricavati sia dai rilievi documentari, che dai sopralluoghi effettuati, il sottoscritto ha ritenuto di formulare il giudizio di stima richiesto applicando un approccio di determinazione del valore immobiliare per comparazione, secondo gli standard internazionali, prendendo a riferimento i valori medi di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, cui si sono applicati alcuni coefficienti di parametrizzazione costitutiva,

premettendo a questo approccio alcune considerazioni di merito. Tali parametri di trasposizione si ricavano come media pesata delle componenti analizzate.

La sintesi della valutazione verrà esposta per ciascun cespite nel quadro di valutazione, in cui si raccoglieranno le stime di valore delle singole componenti.

RILIEVO CONOSCITIVO:

Il rilievo conoscitivo è stato strutturato in tre fasi, che hanno permesso la completa individuazione giuridica e geometrica delle unità in oggetto; nello specifico si è trattato di:

- rilievo catastale e tavolare della particella con i relativi estratti planimetrici;
- rilievo urbanistico, attraverso l'individuazione dei parametri urbanistici vigenti sull'area e relativi allegati grafici planimetrici;
- rilievo geometrico-conoscitivo in loco per l'assunzione delle informazioni tecnico-geometriche necessarie alla verifica di rispondenza della documentazione assunta.

Si è proceduto poi ad un'analisi comparativa dei dati di rilievo per l'individuazione di eventuali discordanze tra le diverse fonti di rilievo, nonché per la determinazione di consistenza plano-volumetrica dei singoli ambiti di stima.

Si allega in calce alla presente relazione tutta la documentazione frutto dell'analisi documentale esperita presso i diversi registri pubblici.

Identificazione descrittiva dei beni:

- “Appartamento a Merano”

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati nella zona della stazione di Merano, in via Mainardo n.176 e si trovano rispettivamente al terzo ed ultimo piano (appartamento p.m.19) ed al primo seminterrato (autorimessa p.m. 44) in un edificio censito alla p.ed. 1233 nel comune catastale di Merano. L'edificio si compone di 4 piani fuori terra, oltre ad un piano seminterrato comune adibito ad autorimesse pertinenziali e un piano interrato destinato alle cantine.

La struttura portante è in cemento armato, mentre i solai di interpiano e di copertura si possono supporre essere latero-cementizio.

Non si può riconoscere alcun carattere di pregio architettonico, mentre lo stato di conservazione esterno risulta essere discreto.

L'appartamento si compone di 5 ambienti (2 camere, un soggiorno, una sala da pranzo e una cucina), oltre ad un servizio igienico, un ripostiglio, due balconi e una cantina pertinenziale al piano seminterrato. I vani si presentano in uno stato di conservazione pessimo, con finiture dell'epoca di costruzione. La dotazione impiantistica è carente.

L'appartamento è dotato di una piattaforma elevatrice con sbarco sul pianerottolo di interpiano, realizzata sulla facciata nord-est ed autorizzata con concessione edilizia n. 78 del 19.03.2003.

Si rimanda alla scheda di rilievo allegata per l'esame di dettaglio delle tipologie rilevate e per la documentazione del rilievo fotografico esperito.

L'autorimessa si trova all'interno del cortile comune al piano seminterrato, ed è raggiungibile mediante una rampa con un accesso diretto su via Mainardo e presenta dimensioni ridotte rispetto agli standard attuali, benchè sia dotata di porta basculante elettrificata.

Dalla verifica dei documenti catastali si rileva la conformità con quanto rilevato.

- “Appartamento a Bolzano”

Gli immobili oggetto di stima sono si trovano rispettivamente al settimo ed ultimo piano (appartamento p.m. 26) ed al primo terra (posto auto p.m. 83) in un edificio censito alla p.ed. 3200 nel comune catastale di Gries. L'edificio si compone di 8 piani fuori terra, oltre ad un piano interrato comune adibito a cantine.

La struttura portante è in cemento armato, mentre i solai di interpiano e di copertura si possono supporre essere latero-cementizio. Non si può riconoscere alcun carattere di pregio architettonico, mentre lo stato di conservazione esterno risulta essere discreto.

L'appartamento si compone di 3 ambienti (2 camere e una cucina), oltre ad un servizio igienico, un balcone e una cantina pertinenziale al piano interrato. I vani si presentano in uno stato di conservazione mediocre, con finiture dell'epoca di costruzione. La dotazione impiantistica è carente.

Si rimanda alla scheda di rilievo allegata per l'esame di dettaglio delle tipologie rilevate e per la documentazione del rilievo fotografico esperito.


Il posto auto si trova all'interno del cortile comune al piano terra, ed è raggiungibile mediante un accesso diretto su via Roen.

Identificazione urbanistica del bene

- “Appartamento a Merano”

L'edificio all'interno del quale si trovano le unità immobiliari in oggetto, è ubicato all'interno della “Zona residenziale B1 - Zona di completamento” del P.U.C. di Merano.

Il fabbricato è stato realizzato nel 1967 con concessione edilizia n. 26144/1967. L'appartamento allo stato di fatto odierno risulta essere nella stessa configurazione autorizzata nel 1967, ad esclusione di piccola difformità nella divisoria tra il bagno e il disimpegno della zona notte e nella divisoria tra l'ingresso e il vano scala.

La concessione edilizia per piattaforma elevatrice con sbarco sul pianerottolo di interpiano, realizzata sulla facciata nord-est, è stata autorizzata con concessione edilizia n. 78 del 19.03.2003 a nome della sig.ra 

- “Appartamento a Bolzano”

L'edificio all'interno del quale si trovano le unità immobiliari in oggetto, è ubicato all'interno della “Zona residenziale B2 - Zona di completamento” del P.U.C. di Bolzano.

Il fabbricato è stato realizzato nel 1965 con licenza edilizia n. 54/1965 e successive varianti datate . 02.05.1966 e 23.05.1966. L'appartamento allo stato di fatto odierno risultano essere nella stessa configurazione autorizzata nella ultima variante del 1966.

Identificazione tavolare e catastale dei beni

Gli immobili oggetto di valutazione sono così identificati:

- “Appartamento a Merano”

- p.m. 19, sub 21 della p.ed. 1233 in P.T. 1165/II CC Merano (“appartamento a Merano”);

cat. catastale A/2, consistenza 5,5 vani, sup. cat. 107 mq, rendita € 653,32

- p.m. 44 sub 44 della p.ed. 1233 in P.T. 1165/II CC Merano (“autorimessa a Merano”);

cat. catastale C/6, consistenza 14 mq, sup. cat. 15 mq, rendita € 83,15

I rilievi tavolari evidenziano che l'intera proprietà è intestata al sig.ra [REDACTED] e risulta libera da ogni vincolo. Il vano ascensore e la piattaforma elevatrice non risultano invece né intavolate, né accatastate.

- “Appartamento a Bolzano”

- p.m. 26, sub 26 della p.ed. 3200 in P.T. 3158/II C.C. Gries (“appartamento a Bolzano”);

cat. catastale A/2, consistenza 4 vani, sup. cat. 60 mq, rendita € 557,77

- p.m. 83, sub 83 della p.ed. 3200 in P.T. 3158/II C.C. Gries (“posto auto a Bolzano”);

cat. catastale C/6, consistenza 12 mq, sup. cat. 13 mq, rendita € 50,82

I rilievi tavolari evidenziano che l'intera proprietà è intestata al sig.ra [REDACTED] e risulta libera da ogni vincolo.

Identificazione quantitativa dei beni

La consistenza delle diverse unità censite è stata desunta dalla documentazione in possesso e dai relativi allegati grafici, ed è quindi da intendersi quale superficie da utilizzarsi per la sola valutazione dei beni. I coefficienti di omogeneizzazione applicati per le diverse sono derivati dai criteri generali in uso per il calcolo della superficie commerciale di unità immobiliari residenziali.

- “Appartamento a Merano”

| VALUTAZIONE CONSISTENZA P.M. 19 E 44 P.ED. 1233 C.C. MERANO | | | | |
|---|---------------------------------------|-----------------|-------------------|------------------|
| P.M. | LOCALE | SUP. LORDA | COEFF. OMOGENIZZ. | SUP. COMMERCIALE |
| 19 | PIANO SEMINTERRATO | | | |
| | cantina | 11,90 mq | 0,25 | 2,98 mq |
| | TOT. | 11,90 mq | - | 2,98 mq |
| | PIANO TERZO | | | |
| | appartamento | 97,14 | 1 | 97,14 mq |
| | balcone 1 | 12,67 mq | 0,5 | 6,34 mq |
| | balcone 2 | 6,89 mq | 0,5 | 3,45 mq |
| | TOT. | 19,56 mq | | 106,92 mq |
| | TOTALE SUP. COMMERCIALE P.M.19 | | | 109,90 mq |
| | | | | |
| 44 | PIANO SEMINTERRATO | | | |
| | garage | 16,24 mq | | |
| | TOTALE SUP. COMMERCIALE P.M.19 | | | 16,24 mq |

- “Appartamento a Bolzano”

| VALUTAZIONE CONSISTENZA P.M. 26 E 83 P.ED. 3200 C.C. GRIES | | | | |
|--|---------------------------------------|-----------------|-------------------|------------------|
| P.M. | LOCALE | SUP. LORDA | COEFF. OMOGENIZZ. | SUP. COMMERCIALE |
| 26 | PIANO INTERRATO | | | |
| | cantina | 5,83 mq | 0,25 | 1,46 mq |
| | TOT. | 5,83 mq | - | 1,46 mq |
| | PIANTO SETTIMO | | | |
| | appartamento | 56,56 | 1 | 56,56 mq |
| | balcone | 7,67 mq | 0,5 | 3,84 mq |
| | TOT. | 64,23 mq | | 60,40 mq |
| | TOTALE SUP. COMMERCIALE P.M.26 | | | 61,85 mq |
| 83 | CORTILE PIANO INTERRRATO | | | |
| | box auto | 12,50 mq | - | 12,50 mq |
| | TOTALE SUP. COMMERCIALE P.M.83 | | | 12,50 mq |

PROCEDIMENTO DI STIMA:

Si espongono di seguito le fasi del procedimento di stima che hanno portato a determinare l'importo che si ritiene possa approssimare al meglio il valore di mercato delle singole unità immobiliari, così come tavolarmente individuate, nello stato di fatto e di diritto alla data del sopralluogo esperito.

Valore unitario di mercato medio statistico di riferimento

In considerazione degli elementi costitutivi dell'immobile oggetto di stima e della presenza di un mercato in grado di fornire una base statistica sufficientemente ampia ed affidabile, il sottoscritto tecnico ha ritenuto di formulare il giudizio di stima richiesto basandosi sulla trasposizione del valore medio per tipologie residenziali assimilabili.

Il sottoscritto si è riferito, oltre che ai valori della banca delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, a conoscenze dirette di contratti di compravendita di recente sottoscrizione per immobili a destinazione residenziale, di cui ha valutando preliminarmente l'assenza di condizioni che abbiano potuto incidere sul prezzo di mercato.

A partire dai dati documentari del mercato immobiliare della zona, per entità comparabili, si ricavano i valori unitari di riferimento applicabili attraverso parametri di trasposizione, che valutino tutte le caratteristiche costitutive dei beni oggetto di stima rispetto a ciascuno dei beni presi a confronto.

- “Appartamento a Merano” - Zona D2 - zona periferica residenziale della stazione, zone produttive e artigianali compreso ippodromo

Si è ritenuto assumere il valore pari a 4.000 €/mq, quale media dei prezzi per edifici residenziali in buono stato di conservazione nella zona centro/stazione di Merano, mentre per l'autorimessa si assume come valore di riferimento l'importo di € 30.000,00 (garage). Si rimanda agli allegati per le visure dei valori OMI corrispondenti (ultimi disponibili).

- “Appartamento a Bolzano” - Zona C2 - zona semicentrale città nuova - viale Europa

Si è ritenuto assumere il valore pari a 4.800 €/mq, quale media dei prezzi per edifici residenziali in buono stato di conservazione nel quartiere Gries del comune di Bolzano, mentre per l'autorimessa si assume come valore di riferimento l'importo di € 25.000,00 (posto auto). Si rimanda agli allegati per le visure dei valori OMI corrispondenti (ultimi disponibili).

Parametri di trasposizione di valore

Nel dettaglio si elencano di seguito i parametri di trasposizione di valore, che permettono di tenere in conto alcuni fattori correttivi, mediati in ragione dell'incidenza sul valore, da assumersi per identificare il bene rispetto all'offerta di mercato.

Parametro urbanistico di destinazione d'uso

A partire dal dato statistico medio di riferimento per immobili residenziali si è inteso considerare con questo parametro un aggiustamento rispetto all'offerta di mercato in ragione di fattori correttivi di tipo:

- **zonale** in considerazione della collocazione del lotto rispetto alla zona di riferimento;
- **funzionale** in senso stretto, volendo valutare la configurazione dell'area nel garantire le funzionalità a questa richieste in virtù della sua destinazione residenziale

- “appartamento a Merano”

| PARAMETRO DI TRASPOSIZIONE | INCIDENZA PARAMETRO | VALORE |
|----------------------------|---------------------|--------|
| Zonale | 2,0 | 0,9 |
| Funzionale | 1,0 | 1 |
| PARAMETRO DI TRASPOSIZIONE | | 0,93 |

- “appartamento a Bolzano”

| PARAMETRO DI TRASPOSIZIONE | INCIDENZA PARAMETRO | VALORE |
|----------------------------|---------------------|--------|
| Zonale | 2,0 | 1,0 |
| Funzionale | 1,0 | 1,0 |
| PARAMETRO DI TRASPOSIZIONE | | 1 |

Parametro Funzionale Costruttivo

Analogamente all'esame delle funzionalità del lotto oggetto di stima, si sono inserite mediante questo parametro valutazioni in merito alle caratteristiche funzionali e costruttive degli edifici e delle singole unità immobiliari, nel merito:

- **costruttivo strutturale** in relazione alle tipologie edilizie delle strutture portanti dei corpi di fabbrica;
- **costruttivo architettonico e di finitura**, quale comparazione tecnica discrezionale di merito circa il grado delle finiture e della loro vetustà;
- **costruttivo impiantistico**, per valutare la dotazione impiantistica interna dei diversi ambiti funzionali e generale delle parti comuni;
- **funzionale in senso stretto**, per evidenziare pregi e carenze nella fruibilità ai fini residenziali.

- "Appartamento a Merano"

| PARAMETRO DI TRASPOSIZIONE | INCIDENZA PARAMETRO | VALORE |
|----------------------------|---------------------|--------|
| Strutturale | 1,0 | 1 |
| Di finitura | 1,5 | 0,6 |
| Impiantistico | 1,5 | 0,7 |
| Funzionale | 1,2 | 1 |
| PARAMETRO DI TRASPOSIZIONE | | 0,8 |

- "Appartamento a Bolzano"

| PARAMETRO DI TRASPOSIZIONE | INCIDENZA PARAMETRO | VALORE |
|----------------------------|---------------------|--------|
| Strutturale | 1,0 | 1,0 |
| Di finitura | 1,5 | 0,7 |
| Impiantistico | 1,5 | 0,8 |
| Funzionale | 1,2 | 0,7 |
| PARAMETRO DI TRASPOSIZIONE | | 0,79 |

QUADRO DI VALUTAZIONE:

Quale quadro sintetico di stima si ricava, dai criteri e dalle risultanze fin qui esposte, il seguente prospetto di valutazione, suddiviso secondo le unità individuate.

Il quadro di valutazione si forma attraverso la determinazione del valore unitario medio per le diverse unità, calcolato attraverso l'applicazione dei parametri di trasposizione (di lotto e funzionale costruttivo) al dato statistico medio di mercato. Il così ricavato valore unitario viene applicato alla grandezze significative (superficie commerciale) individuate per il bene in oggetto.

| “APPARTAMENTO A MERANO” | | | | | | |
|--|-------------------------|----------|------|------|------|---------------------|
| P.M. 19: | Superficie commerciale: | 109,9 | mq | | | |
| VALORE DI RIFERIMENTO MEDIO PER UNITÀ DI SUPERFICIE (€ /mq) | | 4.000,00 | € | | | |
| PARAMETRI DI TRASPOSIZIONE | | | | | | |
| Parametro funzionale urbanistico di destinazione d'uso: | | 0,93 | | | | |
| Parametro funzionale costruttivo: | | 0,80 | | | | |
| Parametro di piano: | | 1,15 | | | | |
| QUADRO DI VALUTAZIONE | | | | | | |
| VALORE MEDIO DI MERCATO: | 109,90 | 4.000,00 | 0,93 | 0,80 | 1,15 | € 376.121,76 |
| SPESE DI REGOLARIZZAZIONE: | | | | | | € 2.500,00 |
| VALORE MEDIO DI MERCATO: | | | | | | € 373.621,76 |
| P.M. 44: | Num. posti auto: | 1 | | | | |
| VALORE MEDIO DI MERCATO: | | | | | | € 30.000,00 |

| “APPARTAMENTO A BOLZANO” | | | | | | |
|--|-------------------------|----------|------|------|------|---------------------|
| P.M. 26: | Superficie commerciale: | 61,85 | mq | | | |
| VALORE DI RIFERIMENTO MEDIO PER UNITÀ DI SUPERFICIE (€ /mq) | | 4.800,00 | € | | | |
| PARAMETRI DI TRASPOSIZIONE | | | | | | |
| Parametro funzionale urbanistico di destinazione d'uso: | | 1,00 | | | | |
| Parametro funzionale costruttivo: | | 0,79 | | | | |
| Parametro di piano: | | 1,15 | | | | |
| QUADRO DI VALUTAZIONE | | | | | | |
| VALORE MEDIO DI MERCATO: | 61,85 | 4.800,00 | 1,00 | 0,79 | 1,15 | € 269.715,48 |
| SPESE DI REGOLARIZZAZIONE: | | | | | | € 0,00 |
| VALORE MEDIO DI MERCATO: | | | | | | € 269.715,48 |
| P.M. 83: | Num. posti auto: | 1 | | | | |
| VALORE MEDIO DI MERCATO: | | | | | | € 30.000,00 |

CONCLUSIONI ESTIMATIVE:

In ragione di quanto sopra esposto, il sottoscritto tecnico incaricato ritiene pertanto poter definire i seguenti valore, quali importi rappresentativi dell'intervallo di variabilità in cui si può ritenere possa trovarsi, all'attualità, il più probabile valore di mercato di ciascuna delle unità immobiliari oggetto di stima e nello specifico:

“Appartamento a Merano”:

- p.m. 19, in P.T. 1165/II CC Merano: Euro 370.000 (Eurotrecentosettantamila)
- p.m. 44 in P.T. 1165/II CC Merano: Euro 30.000 (Eurotrentamila)

“Appartamento a Bolzano”:

- p.m. 26 in P.T. 3158/II C.C. Gries: Euro 270.000 (Euroduecentosettantamila)
- p.m. 83 in P.T. 3158/II C.C. Gries: Euro 30.000 (Eurotrentamila)

I valori indicati si intendono riferiti ai lotti individuati così come da quesito, accorpando cioè ad ogni

unità residenziale la possibilità di parcheggio. Benchè non vi siano vincoli di pertinenzialità tra le unità immobiliare, si ritiene che una loro scissione incida negativamente sul valore complessivo del compendio.

In considerazione delle caratteristiche dell'attuale mercato immobiliare, il sottoscritto ritiene di valutare l'ampiezza dell'intervallo di variabilità della con una percentuale pari al 10% del valore.

Bolzano, gennaio 2023

Il consulente ausiliario incaricato

dott. ing. Stefano Brida

