

TRIBUNALE DI BOLZANO

Sezione civile

liquidazione coatta amministrativa n. 6329/2016

C.L.E. Cooperativa Lavoratori Edili Società Cooperativa

Giudice Delegato: dott.ssa Francesca Bortolotti



STIMA DI BENI IMMOBILIARI

Studio fattibilità per trasformazione p.m. 1

P.m. 1, p.ed. 4639, c.c. Gries in P.T. 5281/II

Consulente tecnico d'ufficio incaricato

dott.arch.Stefano Adami

Bolzano - via Mendola 21/A – t.0471.323559 – f.0471.1702249

E-mail: adami@amfstudio.it

Bolzano, ottobre 2016

INDICE GENERALE

Dati generali, premessa, modalità di svolgimento della stima e sopralluogo.....		Pag.	03
01	Descrizione sommaria.....	Pag.	03
02a	Identificazione tavolare P.....	Pag.	05
	02.01 – formalità, vincoli ed oneri giuridici.....	Pag.	08
03	Stato di possesso.....	Pag.	15
04	Situazione catastale.....	Pag.	15
05	Situazione urbanistica-amministrativa.....	Pag.	15
06	Descrizione analitica dei beni	Pag.	16
07	ipotesi di parziale cambio di destinazione d'uso	Pag.	17
08	Valutazione.....	Pag.	20
09	Quadro riepilogativo sintetico.....	Pag.	22

ELENCO ALLEGATI

- 1) planimetria alloggio p.m. 1 – piano primo
- 2a) planimetria ufficio p.m.. 44+ alloggi pp.mm. 45+46 – piano terra
- 2b) planimetria magazzino p.m. 45 – piano interrato

DATI GENERALI DELLA PROCEDURA

<i>Giudice Delegato:</i>	dott.ssa. FRANCESCA BORTOLOTTI
<i>Liquidazione coatta amministrativa nr.</i>	n. 6329/2016
<i>Società:</i>	C.L.E. Cooperativa Lavoratori Edili Società Cooperativa
<i>Commissari liquidatori:</i>	Avv. Burkard Zozin, Dott. Renato Mazzoni, Dott. Massimiliano Rossi
<i>CTU:</i>	dott. arch. Stefano Adami
<i>Data incarico CTU:</i>	20/07/2016
<i>Contenuti del quesito</i>	Studio di fattibilità per parziale cambio di destinazione d'uso da ufficio in abitazione dei seguenti immobili, con conseguente individuazione del valore commerciale e a base d'asta degli stessi. P.M. 1, p.ed.4639, c.c. Gries in P.T.5281/II

PREMESSA

Il sottoscritto dott. arch. Stefano Adami, iscritto regolarmente all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bolzano al n. 617, nonché all'Albo dei Periti giudiziari presso il Tribunale di Bolzano, veniva incaricato dai Commissari liquidatori Avv. Burkard Zozin, Dott. Renato Mazzoni, Dott. Massimiliano Rossi di procedere allo studio di fattibilità per parziale cambio di destinazione d'uso da ufficio in abitazione degli immobili di seguito individuati, con conseguente definizione del valore commerciale e a base d'asta degli stessi di proprietà della Soc. C.L.E. Cooperativa Lavoratori Edili Società Cooperativa, in Liquidazione Coatta Amministrativa:

- **P.M. 1, p.ed.4639, c.c. Gries in P.T.5281/II**

SOPRALLUOGO

<i>Inizio operazioni peritali:</i>	L'accertamento dell'immobile ha avuto luogo il 26/07/2016.
<i>Presenti alle operazioni peritali:</i>	La ispezioni sono avvenute sempre con la presenza di un delegato della società in liquidazione.
<i>Svolgimento del sopralluogo</i>	Si è potuta effettuare la completa ispezione dell'immobile oggetto di perizia accedendo a tutti i locali interni ed esterni. Con l'ausilio delle indicazioni fornite e delle planimetrie raccolte, sono state identificate le singole unità immobiliari prendendone completa visione e valutandone le caratteristiche, raccogliendo tutte le informazioni necessarie alla stesura della perizia ed effettuando contestualmente il rilievo fotografico.

01 – DESCRIZIONE SOMMARIA

<i>Descrizione sommaria dell'edificio:</i>	L'immobile oggetto di perizia fanno parte di un condominio, costruito dalla società in liquidazione e ultimato nel 2002. La destinazione prevalente è residenziale, ma la struttura accoglie anche locali adibiti ad ufficio oltre a magazzini, garages e posti auto al piano interrato. L'edificio si sviluppa su quattro piani fuori terra ed un piano interrato.
--	---

L'intero piano terra e parte del piano primo sono occupati da una delle unità oggetto di perizia con destinazione ad ufficio; l'area scoperta di pertinenza è destinata a cortili, giardini, passaggi, parti comuni e porzioni di proprietà esclusiva.

Il restante piano primo ed i piani sovrastanti hanno destinazione abitativa.

Tipologia ed ubicazione:

L'edificio, ubicato in viale Druso 268 a Bolzano, presenta forma regolare arricchita dalla presenza di ampi balconi. Le facciate sono inoltre impreziosite da un parziale rivestimento lapideo.

Inquadramento della zona:

Viale Druso è la maggiore arteria che attraversa il capoluogo altoatesino con sviluppo est-ovest, collegando la parte più antica posta ad est del torrente Talvera, con la parte più recente della città.

Attraverso viale Druso ci si collega alla MEBO e, passando per via Resia, all'ingresso autostradale. Per questo motivo viale Druso è considerata una strada ad alta percorrenza veicolare.

Epoca di costruzione, caratteristiche generali, pertinenze comuni:

La costruzione dell'edificio è iniziata nel 2000 ed ufficialmente ultimata nel 2002 (data abitabilità). Le parti comuni sono rappresentate da cortili, giardini e passaggi pedonali al piano terra, da una rampa d'accesso al piano interrato con tunnel di manovra ed alcuni locali di deposito e da due vani scala con ascensore che collegano tutti i piani dall'interrato al piano quarto.

Modalità di accesso e caratteristiche distributive dell'edificio:

L'accesso all'ufficio oggetto di perizia avviene direttamente da viale Druso attraverso un cortile di proprietà, mentre l'accesso al vano scale condominiale si trova sul retro dell'edificio, percorrendo un camminamento identificato dalla P.M. 41 e di proprietà pro tempore. L'accesso carrabile avviene da viale Druso attraverso la rampa che conduce al piano interrato.

Caratteristiche costruttive ed architettoniche:

L'edificio presenta caratteristiche costruttive classiche contraddistinto da struttura portante in c.a. e pareti perimetrali in laterizio.

La copertura piana, adibita a terrazza è di proprietà esclusiva delle sottostanti abitazioni poste al quarto piano e raggiungibile sia attraverso il vano scala condominiale che attraverso una scala interna.

Il complesso è servito da due vani scala ciascuno dotato di ascensore.

Impianti comuni/condominiali:

Due ascensori dal piano interrato al piano quarto, antenna TV ed impianto citofonico.

Stato di conservazione

Dalla ricognizione effettuata durante i sopralluoghi si è accertato che l'edificio è dotato di rifiniture di buona qualità e si presenta in buono stato di manutenzione.

Descrizione degli immobili specifici con riferimento a planimetrie:

Gli immobili oggetto di perizia sono così costituiti:

- locali uso ufficio ed accessori al piano terra e piano primo con magazzino al piano interrato, contraddistinti dalla P.M. 1
- posti auto coperti al piano interrato contraddistinti dalle PP.MM. da 12 a 16 e da 33 a 39.
- camminamento al piano terra contraddistinto dalla P.M. 41, di proprietà pro tempore con quota di comproprietà suddivise come da iscrizione tavolare;
- giardino al piano terra contraddistinto dalla P.M. 42, quota di proprietà pro tempore e quota di proprietà esclusiva suddivise come da iscrizione tavolare;
- accesso al piano terra e rampa da piano terra a piano interrato

contraddistinto dalla P.M. 43, di proprietà pro tempore e quota di proprietà esclusiva suddivise come da iscrizione tavolare.

02 – IDENTIFICAZIONE TAVOLARE

Conformità con le planimetrie tavolari:

L'immobile P.ed. 4639 è diviso in 44 porzioni materiali.
Le planimetrie tavolari corrispondono a quanto rilevato nel sopralluogo.

Foglio "A1" - consistenza tavolare:

P.T. 5281/II C.C. Gries, p.ed. 4639.
Edificio di mq. 1823

Foglio "A2" - diritti attivi:

P.M.1: al piano terra: 8 uffici, 1 sala riunioni, 1 sala computers, 1 bussola, 1 accettazione, 2 corridoi, 2 wc, 2 antiwc, 1 cortile, 1 giardino

al I. piano: 3 uffici, 1 disimpegno, 1 wc, 1 antiwc, 2 balconi

al piano interrato: 1 magazzino

dal piano interrato al piano terra: 1 scala, 1 vano scale

dal piano terra al I. piano: 1 scala

P.M.41: al piano terra: 1 camminamento

P.M.42: al piano terra: 1 giardino

P.M.43: al piano terra: 1 accesso

dal piano interrato al piano terra: 1 rampa

PARTI COMUNI:

P.M. da 1 a 40: al piano interrato: 2 tunnel di manovra, 11 bocche da lupo, 1 terrapieno, 2 anti vani, 1 locale contatori

dal piano interrato al piano terra: 2 vani scala

al piano terra: 1 camminamento

P.M. da 1 a 11 e 40: al piano interrato: 1 deposito cicli e motocicli

P.M. da 1 a 11: al piano interrato: 1 ripostiglio

al piano terra: 4 giardini, 3 fioriere, 3 aerazioni, 2 aiuole

P.M. da 2 a 11: al piano interrato: 1 corridoio

P.M. 30 e 40: al piano interrato: 1 disimpegno

P.M. da 1 a 6: dal piano interrato al IV. piano (terrazza): 1 ascensore

dal piano terra al IV. piano (terrazza): 1 vano scale

al piano copertura: 1 copertura

P.M. da 7 a 11: dal piano interrato al IV. piano (terrazza): 1 ascensore

dal piano terra al IV. piano (terrazza): 1 vano scale

al piano copertura: 1 copertura

19/04/2002 - G.N. 2726/4 EVIDENZA DIVISIONE MATERIALE

G.N. 2726/2002 P.M. da 1 a 44

variata con G.N. 15798/2014 P.M. 9 - planimetria completa –

riguarda p.ed. 4639

19/04/2002 - G.N. 2726/5 EVIDENZA DIRITTO DI PROPRIETÀ CONGIUNTO

di p.ed. 4639 P.M.1 per 17944/100000 - p.ed. 4639 P.M.2 per 3147/100000 -

p.ed. 4639 P.M.3 per 3209/100000 - p.ed. 4639 P.M.4 per 3412/100000 -

p.ed. 4639 P.M.5 per 6476/100000 - p.ed. 4639 P.M.6 per 4995/100000 -

p.ed. 4639 P.M.7 per 3525/100000 - p.ed. 4639 P.M.8 per 3033/100000 -
 p.ed. 4639 P.M.9 per 3335/100000 - p.ed. 4639 P.M.10 per 3223/100000 -
 p.ed. 4639 P.M.11 per 4925/100000 - p.ed. 4639 P.M.12 per 272/100000 -
 p.ed. 4639 P.M.13 per 282/100000 - p.ed. 4639 P.M.14 per 310/100000 -
 p.ed. 4639 P.M.15 per 326/100000 - p.ed. 4639 P.M.16 per 359/100000 -
 p.ed. 4639 P.M.17 per 617/100000 - p.ed. 4639 P.M.18 per 354/100000 -
 p.ed. 4639 P.M.19 per 351/100000 - p.ed. 4639 P.M.20 per 352/100000 -
 p.ed. 4639 P.M.21 per 350/100000 - p.ed. 4639 P.M.22 per 349/100000 -
 p.ed. 4639 P.M.23 per 348/100000 - p.ed. 4639 P.M.24 per 353/100000 -
 p.ed. 4639 P.M.25 per 353/100000 - p.ed. 4639 P.M.26 per 351/100000 -
 p.ed. 4639 P.M.27 per 352/100000 - p.ed. 4639 P.M.28 per 651/100000 -
 p.ed. 4639 P.M.29 per 626/100000 - p.ed. 4639 P.M.30 per 876/100000 -
 p.ed. 4639 P.M.31 per 625/100000 - p.ed. 4639 P.M.32 per 656/100000 -
 p.ed. 4639 P.M.33 per 573/100000 - p.ed. 4639 P.M.34 per 568/100000 -
 p.ed. 4639 P.M.35 per 507/100000 - p.ed. 4639 P.M.36 per 298/100000 -
 p.ed. 4639 P.M.37 per 280/100000 - p.ed. 4639 P.M.38 per 279/100000 -
 p.ed. 4639 P.M.39 per 238/100000 - p.ed. 4639 P.M.40 per 626/100000
 con p.ed. 4639 P.M. 41

19/04/2002 - G.N. 2726/6 EVIDENZA DIRITTO DI PROPRIETÀ CONGIUNTO

di p.ed. 4639 P.M.1 per 15984/100000 - p.ed. 4639 P.M.2 per 2803/100000 -
 p.ed. 4639 P.M.3 per 2859/100000 - p.ed. 4639 P.M.4 per 3039/100000 -
 p.ed. 4639 P.M.5 per 5768/100000 - p.ed. 4639 P.M.6 per 4450/100000 -
 p.ed. 4639 P.M.7 per 3140/100000 - p.ed. 4639 P.M.8 per 2701/100000 -
 p.ed. 4639 P.M.9 per 2971/100000 - p.ed. 4639 P.M.10 per 2871/100000 -
 p.ed. 4639 P.M.11 per 4387/100000
 con p.ed. 4639 P.M. 42

19/04/2002 - G.N. 2726/7 EVIDENZA DIRITTO DI PROPRIETÀ CONGIUNTO

di p.ed. 4639 P.M.1 per 16192/100000 - p.ed. 4639 P.M.2 per 2839/100000 -
 p.ed. 4639 P.M.3 per 2896/100000 - p.ed. 4639 P.M.4 per 3079/100000 -
 p.ed. 4639 P.M.5 per 5844/100000 - p.ed. 4639 P.M.6 per 4508/100000 -
 p.ed. 4639 P.M.7 per 3181/100000 - p.ed. 4639 P.M.8 per 2737/100000 -
 p.ed. 4639 P.M.9 per 3009/100000 - p.ed. 4639 P.M.10 per 2909/100000 -
 p.ed. 4639 P.M.11 per 4444/100000 - p.ed. 4639 P.M.12 per 245/100000 -
 p.ed. 4639 P.M.13 per 255/100000 - p.ed. 4639 P.M.14 per 280/100000 -
 p.ed. 4639 P.M.15 per 294/100000 - p.ed. 4639 P.M.16 per 324/100000 -
 p.ed. 4639 P.M.17 per 557/100000 - p.ed. 4639 P.M.18 per 320/100000 -
 p.ed. 4639 P.M.19 per 316/100000 - p.ed. 4639 P.M.20 per 318/100000 -
 p.ed. 4639 P.M.21 per 316/100000 - p.ed. 4639 P.M.22 per 315/100000 -
 p.ed. 4639 P.M.23 per 314/100000 - p.ed. 4639 P.M.24 per 318/100000 -
 p.ed. 4639 P.M.25 per 318/100000 - p.ed. 4639 P.M.26 per 317/100000 -
 p.ed. 4639 P.M.27 per 318/100000 - p.ed. 4639 P.M.28 per 588/100000 -
 p.ed. 4639 P.M.29 per 565/100000 - p.ed. 4639 P.M.30 per 790/100000 -
 p.ed. 4639 P.M.31 per 564/100000 - p.ed. 4639 P.M.32 per 592/100000 -
 p.ed. 4639 P.M.33 per 517/100000 - p.ed. 4639 P.M.34 per 513/100000 -
 p.ed. 4639 P.M.35 per 458/100000 - p.ed. 4639 P.M.36 per 269/100000 -
 p.ed. 4639 P.M.37 per 252/100000 - p.ed. 4639 P.M.38 per 252/100000 -

p.ed. 4639 P.M.39 per 215/100000 - p.ed. 4639 P.M.40 per 565/100000
con p.ed. 4639 P.M. 43

19/04/2002 - G.N. 2726/8 EVIDENZA DIRITTO DI SUPERFICIE

nel sottosuolo esiste la p.ed. 4640 >---<
riguarda p.ed. 4639

*Foglio "C" parti comuni -
aggravi, servitù ecc.:*

11/01/2000 - G.N. 141/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE

(a carico dei 1.793/10.000 già di Baraldini Davide)
su parte del sottosuolo, a tempo indeterminato
a carico p.ed. 4639
a favore Proprietario pro tempore p.ed. 4640
Atto di donazione d.d. 28/12/1999
Rispetto agli obblighi per cui risponde questo diritto di superficie si fa
richiamo al foglio degli aggravi dell'immobile indicato nell'iscrizione del diritto
di superficie.

11/01/2000 - G.N. 142/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE

(a carico dei 1.793/10.000 già di Salottolo Adriana in Baraldini)
su parte del sottosuolo, a tempo indeterminato
a carico p.ed. 4639
a favore Proprietario pro tempore p.ed. 4640
Atto di donazione d.d. 28/12/1999
Rispetto agli obblighi per cui risponde questo diritto di superficie si fa
richiamo al foglio degli aggravi dell'immobile indicato nell'iscrizione del diritto
di superficie.

10/02/2000 - G.N. 928/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE

(a carico dei 6.414/10.000 della Soc. C.L.E. Cooperativa Lavoratori Edili
Soc. Coop. a.r.l.)
su parte del sottosuolo, a tempo indeterminato
a carico p.ed. 4639
a favore Proprietario pro tempore p.ed. 4640
Contratto d.d. 28/01/2000
Rispetto agli obblighi per cui risponde questo diritto di superficie si fa
richiamo al foglio degli aggravi dell'immobile indicato nell'iscrizione del diritto
di superficie.

02.01 – PROPRIETÀ, FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE GRAVANO GLI IMMOBILI

P.M. 1

Foglio "B" - quota oggetto dell'esecuzione

C.L.E. - Cooperativa Lavoratori Edili Società Cooperativa sede di Bolzano - quota 1/1

09/02/1996 - G.N. 931/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Contratto d.d. 28/12/1995

15/09/1999 - G.N. 6055/4 Decreto d.d. 17/08/1999, Decreto d.d. 31/08/1999

10/02/2000 - G.N. 929/2 Contratto d.d. 28/01/2000

Foglio "C" – vincoli ed oneri che restano a carico dell'acquirente

Nessuno

Foglio "C" – vincoli ed oneri che si estinguono

02/11/2015 - G.N. 19495/1 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA

IPOTECA GIUDIZIALE

EUR 139.065,09

nell'importo di EUR 139.065,09, compresi interessi dalla scadenza al saldo, oltre ai costi di EUR 2.455,25 per indennizzo e costi forfettari, oltre a 4% cassa forense, 22% IVA, EUR 406,50 per spese in contanti e successive occorrenze

a carico p.ed. 4639 P.M. 1

Tschigg S.r.l. sede di Andriano, 01120140213

Decreto ingiuntivo d.d. 15/10/2015

08/01/2016 - G.N. 151/1 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE

IPOTECA GIUDIZIALE

EUR 956.463,97

quale importo capitale oltre interessi, costi di procedura e spese ai sensi del titolo

a carico p.ed. 4639 P.M. 1

Tschigg S.r.l. sede di Andriano, 01120140213

Decreto ingiuntivo d.d. 21/10/2015

annotazione simultaneità con accessorie

P.T. 3102 II Dodiciville P.M.28 G.N.151/7 - 2016

P.T. 3697 II Dodiciville P.M.1 G.N.151/8 - 2016

P.T. 407 II G.N.151/2 - 2016

P.T. 6037 II P.M.84 G.N.151/3 - 2016

P.T. 6168 II P.M.28 G.N.151/4 - 2016

P.T. 6168 II P.M.30 G.N.151/5 - 2016

P.T. 6168 II P.M.70 G.N.151/6 - 2016

15/03/2016 - G.N. 3877/1 ANNOTAZIONE

simultaneità con accessorie P.M. 15 della p.ed. 410 in P.T. 5681/II C.C. Caldaro e P.M. 8 della p.ed. 266 in P.T. 6822/II C.C. Appiano (Distretto di Caldaro)

26/01/2016 - G.N. 1068/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA

EUR 29.484,10

importo capitale, oltre agli interessi legali, alle spese liquidate ed alle spese successive occorrente, ai sensi del decreto ingiuntivo
a carico p.ed. 4639 P.M. 1
Salsotto Marcello, SLSMCL64E30A952W nato/nata il 30/05/1964 a Bolzano
Decreto ingiuntivo d.d. 30/07/2015

01/02/2016 - G.N. 1304/1 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA

importo massimo EUR 118.572,00

, di cui EUR 106.539,59 per capitale, oltre ad interessi, spese ed accessori, ai sensi del decreto ingiuntivo
a carico p.ed. 4639 P.M. 1
Larentis Lorenz S.r.l. sede di Trento, 01790870222
Decreto ingiuntivo d.d. 26/01/2016

19/02/2016 - G.N. 2441/15 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA **EUR 42.542,70**

IPOTECA GIUDIZIALE
a garanzia del credito, per capitale, oltre ad interessi, spese ed accessori, ai sensi del titolo
a carico p.ed. 4639 P.M. 1
Südtiroler Fenster S.R.L. sede di Gais, 00734170210
Decreto ingiuntivo d.d. 21/05/2015
annotazione simultaneità con principale P.T. 407 II G.N.2441/1 - 2016

22/03/2016 - G.N. 4258/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE **importo massimo EUR 32.941,74**

Contemporaneità di grado G.N. 4259/2016
IPOTECA GIUDIZIALE
per l'importo massimo di EUR 32.941,74, di cui EUR 27.936,24 per capitale, oltre ad interessi di mora, spese legali ed accessorie ai sensi del titolo
a carico p.ed. 4639 P.M. 1
CONSORZIO COSTRUZIONI A SECCO "GIPS" sede di Trento, 00691310221
Decreto ingiuntivo d.d. 10/11/2015
annotazione simultaneità con accessorie
P.T. 3102 II Dodiciville P.M.28 G.N.4258/19 - 2016
P.T. 3697 II Dodiciville P.M.1 G.N.4258/20 - 2016
P.T. 407 II G.N.4258/15 - 2016
P.T. 5281 II P.M.12 G.N.4258/2 - 2016
P.T. 5281 II P.M.13 G.N.4258/3 - 2016
P.T. 5281 II P.M.14 G.N.4258/4 - 2016
P.T. 5281 II P.M.15 G.N.4258/5 - 2016
P.T. 5281 II P.M.16 G.N.4258/6 - 2016
P.T. 5281 II P.M.33 G.N.4258/7 - 2016
P.T. 5281 II P.M.34 G.N.4258/8 - 2016
P.T. 5281 II P.M.35 G.N.4258/9 - 2016

P.T. 5281 II P.M.36 G.N.4258/10 - 2016
P.T. 5281 II P.M.37 G.N.4258/11 - 2016
P.T. 5281 II P.M.38 G.N.4258/12 - 2016
P.T. 5281 II P.M.39 G.N.4258/13 - 2016
P.T. 6037 II P.M.84 G.N.4258/14 - 2016
P.T. 6168 II P.M.28 G.N.4258/16 - 2016
P.T. 6168 II P.M.30 G.N.4258/17 - 2016
P.T. 6168 II P.M.70 G.N.4258/18 - 2016

**22/03/2016 - G.N. 4259/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T.
PRINCIPALE importo massimo EUR 48.653,00**

Contemporaneità di grado G.N. 4258/2016

IPOTECA GIUDIZIALE

per l'importo massimo di EUR 48.653,00, di cui EUR 43.305,70 per capitale,
oltre ad interessi di mora, spese legali ed accessorie ai sensi del titolo
a carico p.ed. 4639 P.M. 1

PRE S.n.c. di Ravanelli Diego & C. sede di Trento, 00628560229

Decreto ingiuntivo d.d. 01/10/2015

annotazione simultaneità con accessorie

P.T. 3102 II Dodiciville P.M.28 G.N.4259/19 - 2016

P.T. 3697 II Dodiciville P.M.1 G.N.4259/20 - 2016

P.T. 407 II G.N.4259/15 - 2016

P.T. 5281 II P.M.12 G.N.4259/2 - 2016

P.T. 5281 II P.M.13 G.N.4259/3 - 2016

P.T. 5281 II P.M.14 G.N.4259/4 - 2016

P.T. 5281 II P.M.15 G.N.4259/5 - 2016

P.T. 5281 II P.M.16 G.N.4259/6 - 2016

P.T. 5281 II P.M.33 G.N.4259/7 - 2016

P.T. 5281 II P.M.34 G.N.4259/8 - 2016

P.T. 5281 II P.M.35 G.N.4259/9 - 2016

P.T. 5281 II P.M.36 G.N.4259/10 - 2016

P.T. 5281 II P.M.37 G.N.4259/11 - 2016

P.T. 5281 II P.M.38 G.N.4259/12 - 2016

P.T. 5281 II P.M.39 G.N.4259/13 - 2016

P.T. 6037 II P.M.84 G.N.4259/14 - 2016

P.T. 6168 II P.M.28 G.N.4259/16 - 2016

P.T. 6168 II P.M.30 G.N.4259/17 - 2016

P.T. 6168 II P.M.70 G.N.4259/18 - 2016

02.01a – PROPRIETÀ, FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE GRAVANO GLI IMMOBILI

P.M. 41

Foglio "B" - quota oggetto dell'esecuzione

Proprietario pro-tempore p.ed. 4639 P.M. 1 - quota 17944/100000

19/04/2002 - G.N. 2726/5 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 17944/100000

Richiamati o fatti salvi i titoli apparenti nel foglio di proprietà delle partite o dei beni sopraelencati

Proprietario pro-tempore p.ed. 4639 P.M. 12 - quota 272/100000

19/04/2002 - G.N. 2726/5 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 272/100000

Richiamati o fatti salvi i titoli apparenti nel foglio di proprietà delle partite o dei beni sopraelencati

Proprietario pro-tempore p.ed. 4639 P.M. 13 - quota 282/100000

19/04/2002 - G.N. 2726/5 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 282/100000

Richiamati o fatti salvi i titoli apparenti nel foglio di proprietà delle partite o dei beni sopraelencati

Proprietario pro-tempore p.ed. 4639 P.M. 14 - quota 310/100000

19/04/2002 - G.N. 2726/5 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 310/100000

Richiamati o fatti salvi i titoli apparenti nel foglio di proprietà delle partite o dei beni sopraelencati

Proprietario pro-tempore p.ed. 4639 P.M. 15 - quota 326/100000

19/04/2002 - G.N. 2726/5 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 326/100000

Richiamati o fatti salvi i titoli apparenti nel foglio di proprietà delle partite o dei beni sopraelencati

Proprietario pro-tempore p.ed. 4639 P.M. 16 - quota 359/100000

19/04/2002 - G.N. 2726/5 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 359/100000

Richiamati o fatti salvi i titoli apparenti nel foglio di proprietà delle partite o dei beni sopraelencati

Proprietario pro-tempore p.ed. 4639 P.M. 33 - quota 573/100000

19/04/2002 - G.N. 2726/5 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 573/100000

Richiamati o fatti salvi i titoli apparenti nel foglio di proprietà delle partite o dei beni sopraelencati

Proprietario pro-tempore p.ed. 4639 P.M. 34 - quota 568/100000

19/04/2002 - G.N. 2726/5 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 568/100000

Richiamati o fatti salvi i titoli apparenti nel foglio di proprietà delle partite o dei beni sopraelencati

Proprietario pro-tempore p.ed. 4639 P.M. 35 - quota 507/100000

19/04/2002 - G.N. 2726/5 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 507/100000

Richiamati o fatti salvi i titoli apparenti nel foglio di proprietà delle partite o dei beni sopraelencati

Proprietario pro-tempore p.ed. 4639 P.M. 36 - quota 298/100000

19/04/2002 - G.N. 2726/5 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 298/100000

Richiamati o fatti salvi i titoli apparenti nel foglio di proprietà delle partite o dei beni sopraelencati

Proprietario pro-tempore p.ed. 4639 P.M. 37 - quota 280/100000

19/04/2002 - G.N. 2726/5 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 280/100000

Richiamati o fatti salvi i titoli apparenti nel foglio di proprietà delle partite o dei beni sopraelencati

Proprietario pro-tempore p.ed. 4639 P.M. 38 - quota 279/100000

19/04/2002 - G.N. 2726/5 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 279/100000

Richiamati o fatti salvi i titoli apparenti nel foglio di proprietà delle partite o dei beni sopraelencati

Proprietario pro-tempore p.ed. 4639 P.M. 39 - quota 238/100000

19/04/2002 - G.N. 2726/5 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 238/100000

Richiamati o fatti salvi i titoli apparenti nel foglio di proprietà delle partite o dei beni sopraelencati

Altri proprietari pro tempore e comproprietari in quota, non rilevanti per la presente procedura

Foglio "C" – vincoli ed oneri che restano a carico dell'acquirente

Nessuno

Foglio "C" – vincoli ed oneri che si estinguono

Rispetto agli obblighi per cui risponde questa proprietà si fa richiamo al foglio degli aggravati dell'immobile indicato nel foglio di proprietà.

02.01a – PROPRIETÀ, FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE GRAVANO GLI IMMOBILI

P.M. 42

Foglio "B" - quota oggetto dell'esecuzione

Proprietario pro-tempore p.ed. 4639 P.M. 1 - quota 15984/100000

19/04/2002 - G.N. 2726/6 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 15984/100000

Richiamati o fatti salvi i titoli apparenti nel foglio di proprietà delle partite o dei beni sopraelencati

C.L.E. - Cooperativa Lavoratori Edili Società Cooperativa sede di Bolzano - quota 26875/100000

09/02/1996 - G.N. 931/14 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per
26875/100000

Contratto d.d. 28/12/1995

15/09/1999 - G.N. 6055/21 Decreto d.d. 17/08/1999, Decreto d.d.
31/08/1999

10/02/2000 - G.N. 929/19 Contratto d.d. 28/01/2000

**Altri proprietari pro tempore e comproprietari in quota, non rilevanti per la
presente procedura**

*Foglio "C" – vincoli ed oneri
che restano a carico
dell'acquirente*

Nessuno

*Foglio "C" – vincoli ed oneri
che si estinguono*

Rispetto agli obblighi per cui risponde questa proprietà si fa richiamo al
foglio degli aggravati dell'immobile indicato nel foglio di proprietà.

**02.01a – PROPRIETÀ, FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE GRAVANO GLI
IMMOBILI**

P.M. 43

*Foglio "B" - quota oggetto
dell'esecuzione*

Proprietario pro-tempore p.ed. 4639 P.M. 1 - quota 16192/100000

19/04/2002 - G.N. 2726/7 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per
16192/100000

Richiamati o fatti salvi i titoli apparenti nel foglio di proprietà delle partite o
dei beni sopraelencati

Proprietario pro-tempore p.ed. 4639 P.M. 12 - quota 245/100000

19/04/2002 - G.N. 2726/7 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per
245/100000

Richiamati o fatti salvi i titoli apparenti nel foglio di proprietà delle partite o
dei beni sopraelencati

Proprietario pro-tempore p.ed. 4639 P.M. 13 - quota 255/100000

19/04/2002 - G.N. 2726/7 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per
255/100000

Richiamati o fatti salvi i titoli apparenti nel foglio di proprietà delle partite o
dei beni sopraelencati

Proprietario pro-tempore p.ed. 4639 P.M. 14 - quota 280/100000

19/04/2002 - G.N. 2726/7 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per
280/100000

Richiamati o fatti salvi i titoli apparenti nel foglio di proprietà delle partite o
dei beni sopraelencati

Proprietario pro-tempore p.ed. 4639 P.M. 15 - quota 294/100000

19/04/2002 - G.N. 2726/7 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per
294/100000

Richiamati o fatti salvi i titoli apparenti nel foglio di proprietà delle partite o dei beni sopraelencati

Proprietario pro-tempore p.ed. 4639 P.M. 16 - quota 324/100000

19/04/2002 - G.N. 2726/7 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 324/100000

Richiamati o fatti salvi i titoli apparenti nel foglio di proprietà delle partite o dei beni sopraelencati

Proprietario pro-tempore p.ed. 4639 P.M. 33 - quota 517/100000

19/04/2002 - G.N. 2726/7 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 517/100000

Richiamati o fatti salvi i titoli apparenti nel foglio di proprietà delle partite o dei beni sopraelencati

Proprietario pro-tempore p.ed. 4639 P.M. 34 - quota 513/100000

19/04/2002 - G.N. 2726/7 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 513/100000

Richiamati o fatti salvi i titoli apparenti nel foglio di proprietà delle partite o dei beni sopraelencati

Proprietario pro-tempore p.ed. 4639 P.M. 35 - quota 458/100000

19/04/2002 - G.N. 2726/7 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 458/100000

Richiamati o fatti salvi i titoli apparenti nel foglio di proprietà delle partite o dei beni sopraelencati

Proprietario pro-tempore p.ed. 4639 P.M. 36 - quota 269/100000

19/04/2002 - G.N. 2726/7 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 269/100000

Richiamati o fatti salvi i titoli apparenti nel foglio di proprietà delle partite o dei beni sopraelencati

Proprietario pro-tempore p.ed. 4639 P.M. 37 - quota 252/100000

19/04/2002 - G.N. 2726/7 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 252/100000

Richiamati o fatti salvi i titoli apparenti nel foglio di proprietà delle partite o dei beni sopraelencati

Proprietario pro-tempore p.ed. 4639 P.M. 38 - quota 252/100000

19/04/2002 - G.N. 2726/7 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 252/100000

Richiamati o fatti salvi i titoli apparenti nel foglio di proprietà delle partite o dei beni sopraelencati

Proprietario pro-tempore p.ed. 4639 P.M. 39 - quota 215/100000

19/04/2002 - G.N. 2726/7 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 215/100000

Richiamati o fatti salvi i titoli apparenti nel foglio di proprietà delle partite o dei beni sopraelencati

C.L.E. - Cooperativa Lavoratori Edili Società Cooperativa sede di Bolzano - quota 9678/100000

09/02/1996 - G.N. 931/15 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 9678/100000

Contratto d.d. 28/12/1995

15/09/1999 - G.N. 6055/20 Decreto d.d. 17/08/1999, Decreto d.d.
31/08/1999
10/02/2000 - G.N. 929/18 Contratto d.d. 28/01/2000

Altri proprietari pro tempore e comproprietari in quota, non rilevanti per la presente procedura

Foglio "C" – vincoli ed oneri che restano a carico dell'acquirente

Nessuno

Foglio "C" – vincoli ed oneri che si estinguono

Rispetto agli obblighi per cui risponde questa proprietà si fa richiamo al foglio degli aggravati dell'immobile indicato nel foglio di proprietà.

03 – STATO DI POSSESSO

Stato di possesso del bene

L'ufficio identificato dalla P.M. 1 della P.ed. 4639 del C.C. di Gries, attualmente risulta occupato ed utilizzato dalla società in liquidazione; trattasi infatti della sede amministrativa della società stessa.

04 – SITUAZIONE CATASTALE

C. C.	P.ed.	Sub.	Foglio	P.M.	Z. C.	M. Z.	Categ.	Classe	Consist.	Sup.	<u>Rendita</u> <u>Valore IMI</u>
669	4639	1	25	1	-	-	A/10	2	17,5 vani	507 mq	€ 7.067,71 593.687,64

Conformità catastale:

Le planimetrie catastali sono conformi allo stato reale.

05 – SITUAZIONE URBANISTICO-AMMINISTRATIVA

A seguire si riportano le risultanze dell'analisi, controllo e verifica della documentazione relativa all'immobile in oggetto depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bolzano:

Concessione edilizia originaria e successive varianti.

Concessione edilizia N. 170/2000 del 17.05.2000 – Costruzione di un nuovo edificio residenziale da eseguirsi in via Druso

Variante alla Concessione edilizia N. 170/2000 del 08.05.

Pratiche edilizie successive e relativi permessi d'uso:

Certificato di abitabilità datato 21/11/2002

Conformità amministrativa:

Sulla scorta di informazioni raccolte presso l'Ufficio Tecnico Comunale, la situazione amministrativa relativa alle P.M. interessate dalla presente perizia, è conforme allo stato di fatto

Conformità urbanistica

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale l'immobile P.ed.

4639 risulta conforme alle norme del Piano Urbanistico Comunale vigente e ricade in "zona residenziale C3" soggetta a piano di attuazione.

Zone residenziali „C3“ di espansione

Le zone „C3“ sono zone di espansione soggette a piano di attuazione nel rispetto degli indici sotto indicati ed in conformità a quanto previsto dalla normativa provinciale vigente in materia.

- a) indice di fabbricabilità: 3 m³/m²;
- b) altezza massima: 23 metri;
- c) rapporto massimo di copertura: 40%;
- d) distanza minima dai confini: 5 metri;
- e) distanza minima tra i fabbricati: 10 metri.

esaurimento cubatura edificabile

Non risultano esserci le condizioni necessarie per un ampliamento dell'immobile.

Sanatorie in corso

Non risultano essere in corso pratiche di condono o sanatorie relativamente all'immobile oggetto di perizia.

Oneri in sospeso

Non risultano oneri in sospeso relativi a competenze comunali per l'immobile oggetto di perizia.

06 – DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

a) Caratteristiche generali dell'edificio

Caratteristiche strutturali dell'edificio:

- Strutture portanti in cls;
- Tamponamenti perimetrali al piano terra costituiti da pannelli coibentati e da serramenti; al piano primo da pareti in laterizio
- Tetto piano adibito a terrazza di proprietà esclusiva degli appartamenti del piano terzo.

Impianti:

- Impianto di riscaldamento e sanitario autonomi; il riscaldamento viene fornito da 3 caldaie a gas metano, mentre l'acqua sanitaria viene scaldata da piccoli boiler elettrici posti sotto i lavandini.
- Erogazione del calore a mezzo riscaldamento a pavimento; anche il magazzino al piano interrato è provvisto di riscaldamento a pavimento.
- Impianto di climatizzazione
- Impianto elettrico con messa a terra e distribuzione sotto traccia
- Impianto idrico con rete sotto traccia
- Impianto telefonico
- N. 2 Ascensori comuni dal piano interrato al piano terzo

Finiture interne:

- Infissi esterni: al piano terra in alluminio con vetrocamera provvisti di veneziane;
- al piano primo in legno con vetrocamera dotati di avvolgibili.
- Porta d'ingresso dal cortile (ingresso principale) in alluminio anodizzato vetrata; dal vano scala: portoncino in laminato blindato.
- Portone del magazzino al piano seminterrato: metallico, scorrevole
- Pareti interne in elementi prefabbricati mobili o pareti attrezzate.
- Soffitti con controsoffitto in cartongesso.
- Pavimenti: al piano terra piastrelle di ceramica
- al primo piano moquettes negli uffici, piastrelle nei servizi e sui balconi;

- al piano interrato, piastrelle nel magazzino, battuto di cemento nei posti auto.
- Rivestimenti: in tutti i servizi igienici in piastrelle di ceramica fino all'altezza di m. 2,20.
- Porte interne tamburate in laminato
- Antibagni dotati di lavandino, wc dotati di vater.

Stato di conservazione:

I locali si presentano in buono stato di conservazione

07 - IPOTESI DI PARZIALE CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

Procedure tecnico-amministrative necessarie per cambio di destinazione d'uso:

Nell'ipotesi di trasformare l'ufficio oggetto di perizia in 2 appartamenti (piano primo e piano terra lato ovest) e 2 uffici (piano terra lato est e zona centrale), la procedura burocratica da intraprendere sarà la seguente:

- 1) presentazione di concessione edilizia per ristrutturazione e parziale cambio di destinazione d'uso;
- 2) variazione catastale con soppressione dell'unità immobiliare destinata ad ufficio ed accatastamento di n. 2 unità immobiliari destinate ad appartamento + n. 2 unità immobiliari destinate ad ufficio.
- 3) variazione tavolare relativa alla formazione di n 3 nuove porzioni materiali.

L'importo delle spese tecniche relativamente ai punti 1, 2 e 3, si stima in € 8.000,00.

Opere necessarie per cambio di destinazione d'uso:

La trasformazione dell'attuale ufficio in **2 uffici e 2 alloggi** comporta le seguenti opere murarie ed impiantistiche:

Opere murarie

- Demolizione della scala di collegamento interna fra piano terra e piano primo;
- Chiusura del foro nel solaio lasciato libero dalla scala;
- Apertura di due nuovi ingressi dal secondo vano scala per dotare il nuovo appartamento e l'ufficio centrale al piano terra di accessi indipendenti;
- Realizzazione di pareti divisorie tra l'appartamento e gli uffici del piano terra e di nuova tramezzatura interna alle unità immobiliari con completo rifacimento dei bagni attuali;
- Rifacimento di alcuni tratti di pavimentazione;
- Apertura di porta-finestre al posto di alcune finestre esistenti, per consentire l'accesso diretto all'area esterna;
- Trasformazione di parte del cortile in giardino da assegnare in proprietà esclusiva alle nuove unità immobiliari ricavate al piano terra;
- Intervento sugli impianti.

Impianto di riscaldamento:

- La distribuzione al piano terra è già suddivisa in tre circuiti separati; due direttamente collegati alle due caldaie esistenti, il terzo, quello centrale, collegato a una delle caldaie attraverso un collettore;
- E' possibile staccare il collettore al piano terra dalla caldaia esistente e collegarlo ad una nuova caldaia che andrà a sua volta collegato all'impianto del gas ed a un camino.

Impianto elettrico e citofonico

- andranno adattati alle nuove esigenze.

Impianto di ventilazione e climatizzazione

- Attualmente passa attraverso canali nascosti dal controsoffitto ed è collegato ad un unico macchinario posto al piano interrato per cui dovrà essere rifatto secondo le nuove esigenze.

Impianto sanitario

- Per realizzare i due nuovi appartamenti dovranno essere riadattati i servizi igienici e impianto idrico e di scarico andranno portati nelle posizioni idonee per alloggiarvi la cucina.

Il costo indicativo per gli interventi di cui sopra, viene calcolato in percentuale sul valore di costruzione a nuovo assunto una percentuale di intervento in funzione ai lavori da eseguire, pari al 36%, corrispondente ad un importo di € 550,00/mq.

b1) Superfici ufficio neo P.M. 44**Ufficio piano terra**

livello	dest. Locale	H locali	sup.netta	sup. lorda	coeff.	sup. comm.
piano terra	ufficio	3,00		110,00	1,00	110,00
	cortile			120,00	0.10	12,00
sommano m2						122,00
Tot sup. comm. neo P.M. 44						m2 122,00

b2) Superfici ufficio neo P.M. 45**Ufficio piano terra**

livello	dest. Locale	H locali	sup.netta	sup. lorda	coeff.	sup. comm.
piano terra	ufficio	3,00		120,00	1,00	120,00
	cortile			76,39	0.45	34,38
piano interrato	magazzino	2,90		66,00	0.10	6,60
sommano m2						160,98
Tot sup. comm. neo P.M. 45						m2 160,98

b3) Superfici abitazione neo P.M. 46**Abitazione piano terra**

livello	dest. Locale	H locali	sup.netta	sup. lorda	coeff.	sup. comm.
piano terra	alloggio	3,00		105,00	1.00	105,00
	giardino			180,00	0.10	18,00
sommano m2						123,00
Tot sup. comm. neo P.M. 46						m2 123,00

b4) Superfici abitazione P.M. 1**Abitazione piano primo**

livello	dest. Locale	H locali	sup.netta	sup. lorda	coeff.	sup. comm.
piano primo	alloggio	2,60		92.37	1.00	92.37
	balcone 1			10.65	0.25	2.66
	balcone 2			8.91	0.25	2.23
		sommano m2				97.26
Tot sup. comm. P.M. 1						m2 97.26

Superficie commerciale:

E' data dalla somma della superficie lorda (comprensiva dei muri, non distinta per singoli vani) e degli accessori (balconi, cantine, ecc.) ragguagliati con opportuni coefficienti ed eventuali pertinenze (Quote giardino o parti comuni) assunte magari in forma percentuale:

Superficie commerciale ufficio P.M. 44	122,00 mq.
Superficie commerciale ufficio P.M. 45	160,98 mq.
Superficie commerciale abitazione P.M. 46	123,00 mq.
Superficie commerciale abitazione P.M. 1	97,26 mq.

c) Altre informazioni per l'acquirente*Regolarizzazione del bene:*

Come già esplicitato, la suddivisione dell'ufficio in 4 unità immobiliari distinte, comporta la presentazione di un progetto di ristrutturazione per l'ottenimento della concessione edilizia, quindi la presentazione delle variazioni catastali e tavolari. Per apportare le modifiche di cui sopra si può prevedere un periodo temporale di 6/8 mesi, considerando anche i tempi tecnici necessari.

Disponibilità del bene:

Attualmente l'ufficio P.M 1 è occupato dai dipendenti della società in liquidazione.

Note

Secondo le informazioni ricevute dall'amministratore dell'immobile le spese condominiali annue relative alla P.M. 1 ammontano a circa € 5.100,00.

La società in liquidazione, alla data odierna risulta debitrice nei confronti del condominio di un importo pari a € 5.238,56.

Tale importo viene suddiviso fra le 4 unità immobiliari derivate in funzione della superficie secondo le seguenti quote.

P.M. 44 = € 1.269,98

P.M. 45 = € 1.675,75

P.M. 46 = € 1.280,39

P.M. 1 = € 1.012,44

08 – VALUTAZIONE

Criterio di stima utilizzato:

Si procederà all'individuazione del valore di mercato utilizzando il metodo "sintetico-comparativo", ossia prendendo in considerazione i valori di mercato attualmente praticati per immobili aventi caratteristiche analoghe agli oggetti di cui alla presente stima. Per l'individuazione di detti valori ci si avvarrà delle seguenti fonti:

1. riferimento all'Agenzia del Territorio (OMI)
2. riferimenti ad operatori del settore immobiliare, (agenzie immobiliari)

Fonti d'informazione:

Ufficio catasto
Ufficio Tavolare
Ufficio Tecnico del Comune
Agenzia del Territorio
Operatori nel settore immobiliare

Dati OMI: 1.sem. 2016**Operatori immobiliari**

uffici in ottimo stato di conservazione

Semicentrale/viale Europa
3.000/3.600 = 3.200€/mq

Nessun dato disponibile

Periferica/via Resia
2.600/2.900 = 2.750€/mq

Definizione del prezzo unitario medio per uffici:

Valore individuato considerato il contesto

2.800,00 €/mq

Alloggi in ottimo stato di conservazione

Semicentrale/viale Europa
3.300/4.200 = 3.750€/mq

3.100/3.400 = 3.250€/mq

Periferica/via Resia
3.100/3.800 = 3.450€/mq

Definizione del prezzo unitario medio per alloggi:

Valore individuato considerato il contesto

3.100,00 €/mq

P.M. 1 – Alloggio P1

Calcolo valore di mercato dell'intero bene:

Immobile	Sup. commerciale	Prezzo unitario medio	Valore dell'unità
Abitazione P1	97,26	€ 3.100,00	301.506,00
		Spese per ristrutturazione (550,00 x 97,26 mq)	- 53.493,00
		Spese tecniche (8.000,00/4)	- 2.000,00
		Valore commerciale stimato	246.013,00
		detrazione per incertezze, imprevisti, peculiarità insite nella procedura (- 20%)	- 49.202,60
		Spese condominiali arretrate	- 1.012,44
		Sommano	195.797,96
		<u>VALORE A BASE D'ASTA ALLOGGIO P.M. 1</u>	€ 196.000,00

P.M. 44 – Ufficio PT**Calcolo valore di mercato dell'intero bene:**

Immobile	Sup. commerciale	Prezzo unitario medio	Valore dell'unità
Ufficio PT	122,00	€ 2.800,00	341.600,00
		Spese per ristrutturazione (550,00 x 122 mq)	- 67.100,00
		Spese tecniche (8.000,00/4)	- 2.000,00
		Valore commerciale stimato	272.500,00
		detrazione per incertezze, imprevisti, peculiarità insite nella procedura (- 20%)	- 54.500,00
		Spese condominiali arretrate	- 1.269,98
		Sommano	216.730,02
		<u>VALORE A BASE D'ASTA UFFICIO P.M. 44</u>	€ 217.000,00

P.M. 45 – Ufficio PT**Calcolo valore di mercato dell'intero bene:**

Immobile	Sup. commerciale	Prezzo unitario medio	Valore dell'unità
Ufficio PT+S1	160,98	€ 2.800,00	450.744,00
		Spese per ristrutturazione (550,00 x 160,98 mq)	- 88.539,00
		Spese tecniche (8.000,00/4)	- 2.000,00
		Valore commerciale stimato	360.205,00
		detrazione per incertezze, imprevisti, peculiarità insite nella procedura (- 20%)	- 72.041,00
		Spese condominiali arretrate	- 1.675,75
		Sommano	286.488,25
		<u>VALORE A BASE D'ASTA UFFICIO P.M. 45</u>	€ 286.500,00

P.M. 46 – Alloggio PT**Calcolo valore di mercato dell'intero bene:**

Immobile	Sup. commerciale	Prezzo unitario medio	Valore dell'unità
Abitazione PT	123,00	€ 3.100,00	381.300,00
		Spese per ristrutturazione (550,00 x 160,98 mq)	- 67.650,00
		Spese tecniche (8.000,00/4)	- 2.000,00
		Valore commerciale stimato	311.650,00
		detrazione per incertezze, imprevisti, peculiarità insite nella procedura (- 20%)	- 62.330,00
		Spese condominiali arretrate	- 1.280,39
		Sommano	248.039,61
		<u>VALORE A BASE D'ASTA ALLOGGIO P.M. 46</u>	€ 248.000,00

09 – QUADRO RIEPILOGATIVO SINTETICO

Giudice Delegato:	dott.ssa. FRANCESCA BORTOLOTTI
Liquidazione coatta amministrativa nr.	n. 6329/2016
Società:	C.L.E. Cooperativa Lavoratori Edili Società Cooperativa
Commissari liquidatori:	Avv. Burkard Zozin, Dott. Renato Mazzoni, Dott. Massimiliano Rossi
CTU:	dott. arch. Stefano Adami
Data incarico CTU:	20/07/2016
Contenuti del quesito	Studio di fattibilità per parziale cambio di destinazione d'uso da ufficio in abitazione dei seguenti immobili, con conseguente individuazione del valore commerciale e a base d'asta degli stessi. P.M. 1, p.ed.4639, c.c. Gries in P.T.5281/II

P.M.	destinazione d'uso	piano	accessori	Superficie commerciale	costo di trasformazione stimato	Valore a base d'asta
1	alloggio	primo	2 balconi	97,26		196.000,00
44	alloggio	terra	giardino	122,00		217.000,00
45	ufficio	terra interrato	cortile magazzino	160,98		286.500,00
46	ufficio	terra	cortile	123,00		248.000,00
Valore complessivo a base d'asta al netto delle spese di trasformazione						947.500,00
Valore complessivo a base d'asta della P.M.1 (Ufficio) prima della trasformazione						926.700,00

Per quanto sopra esposto il CTU ritiene esaurito l'incarico affidatogli.

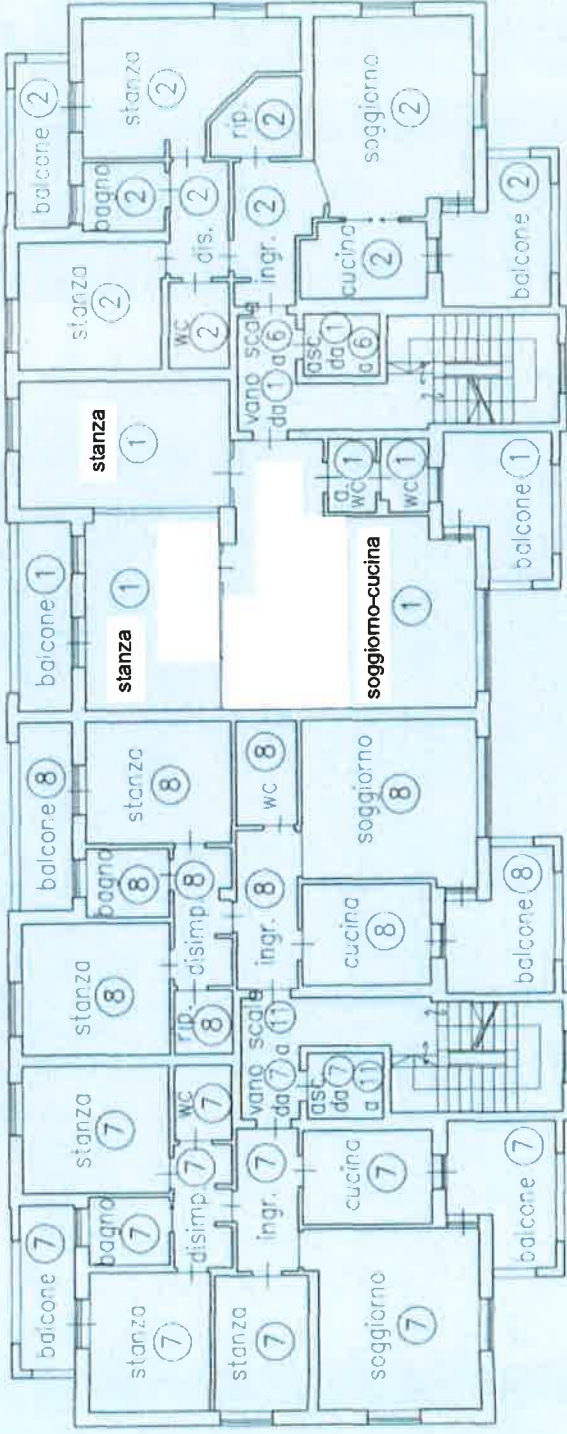
Con osservanza

dott. arch. Stefano Adami

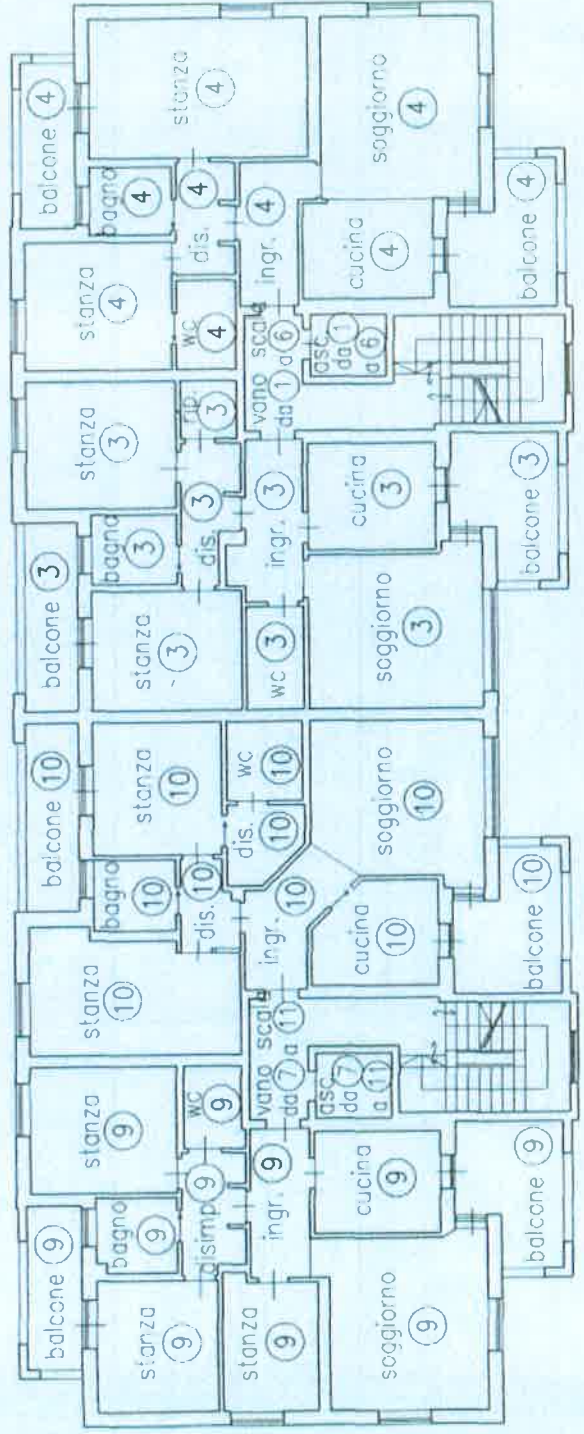


Bolzano, 28.10.2016.-

2726/02



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



