

TRIBUNALE DI BOLZANO

Fallimento n° 37/2006 della **Lana Bau Sas di Unterholzner S. & C.** e del socio accomandatario **Serafin Josef Unterholzner**

giudice delegato: Dr. Edoardo Mori

curatore del fallimento: Dr. Michael Palla

VALUTAZIONE IMMOBILI

immobili: **Appartamento con accessori al civico 98 a Mazia, Comune di Malles:**

C.C. MAZIA P.T. 697/II P.ED. 266 PP.MM. 4, 10

valore stimato: Euro 115.000,00/ 105.000,00

esperto valutatore: Dr. Gerhard Benedikter



mappa stradale (2005)

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

<i>indirizzo:</i>	Malles, Mazia, Paese nr. 98
<i>ubicazione:</i>	L'immobile in oggetto è situato a Mazia, tra il centro abitato e la chiesa, sul filo strada.
<i>descrizione riassuntiva:</i>	<p>P.ed. 266 p.m. 4: Appartamento al 1° piano interrato di un condominio di nuova costruzione di complessive 5 unità abitative.</p> <p>P.ed. 266 p.m. 10: Posto macchina al 2° piano interrato.</p>
<i>pertinenze:</i>	/
<i>epoca di costruzione:</i>	2002 - 2003
<i>descrizione analitica:</i>	<p>Nel P.U.C. vigente la p.ed. 266 è inserita come 'zona di verde agricolo', facendo anche parte di un'area 'con particolare vincolo paesaggistico'.</p> <p>P.m. 4 (appartamento): è composto da soggiorno, cucina, stanza, bagno, vestibolo, balcone ed un pozzo. Dell'appartamento fa parte anche una cantina al 2° piano sotterraneo.</p> <p>P.m. 10: posto macchina nel garage sotterraneo al 2° piano interrato.</p> <p>L'edificio, di cui fanno parte le pp.mm. menzionate, si trova in posizione panoramica, molto soleggiata, sulla via principale di Mazia.</p> <p>In qualche vano dell'edificio e sul balcone dell'appartamento al piano sottotetto si notano delle screpolature prodotte evidentemente da un assestamento del terreno.</p> <p>Le pp.mm. in oggetto sono in buono stato di manutenzione. Il bagno è finestrato e dispone di una vasca da bagno e di una doccia.</p> <p>In una stanza si notano evidenti segni di infiltrazioni d'acqua.</p>
<i>Caratteristiche strutturali:</i>	L'edificio in oggetto è stato realizzato in struttura tradizionale con ossatura in cemento armato con tramezzi in laterizio intonacato a civile.

finiture: Le finiture possono essere definite molto buone. Gli infissi e la pavimentazione sono in legno, tranne nel atrio, in cucina e nel bagno, dove è posato un pavimento a piastrelle. Gli avvolgibili del soggiorno sono elettrificati. L'impianto di riscaldamento centralizzato e della produzione acqua calda, a gasolio, è munito di contatori del consumo. L'appartamento dispone di un camino per stufa a legna. Una stanza presenta una macchia derivante probabilmente da infiltrazione d'acqua.

FONTI DELLA DOCUMENTAZIONE E DOCUMENTAZIONE

sopralluogo: 25.10.2006

planimetrie: Ufficio del Libro Fondiario di Silandro dd. 16.08.2006, allegato.

proprietà, vincoli ed oneri: Pp.mm. 4 e 10:
Ufficio del Libro Fondiario di Silandro, estratto tavolare dd. 16.08.2006, allegato.
Si evidenzia che la proprietà è intavolata a Lana Bau Sas di Unterholzner S. & Co. con sede in Lana per la quota 1/1.
P.m. 4:
Si evidenzia il vincolo ventennale di locare o alienare ai sensi dell'art. 79 della L.P. 11.8.1997, nr. 13 (annotazione G.N. 825/2 dd. 08.04.2003).

possesso/ occupazione Si evidenzia il contratto di compravendita dd. 04.11.1998 (allegato) per l'appartamento 'n° 2' ed il posto macchina 'n° 6'. A tale proposito va detto, che dalle piantine allegate al contratto di compravendita risulta, che in base alla numerazione delle singole unità immobiliari, al momento della conclusione del contratto preliminare (04.11.1998) diversa da quella dell'iscrizione tavolare dell'immobile (28.03.2003 G.N. 740/2003), le unità immobiliari effettivamente interessate dal contratto preliminare di compravendita dovrebbero essere le pp.mm. 4 e 10 (vedansi le piantine del contratto

preliminare allegata).

Le pp.mm. in oggetto sono occupate dall'acquirente-firmatario del contratto preliminare di compravendita.

Per quanto riguarda il mobilio esistente nell'appartamento, il vicino dell'occupante dell'immobile dichiara, che è di proprietà di quest'ultimo.

<i>fiscalità:</i>	Ufficio del Catasto di Bolzano, visura catastale nr. 92221 dd. 09.08.2008, allegato.
<i>concessioni edilizie/ sanatorie:</i>	Comune di Malles, nr. 149/99 dd. 27.09.1999, nr. 114/2001 dd. 23.11.2001 e nr. 70/2002 dd. 08.07.2002, allegata.
<i>licenza d'uso:</i>	Comune di Malles, nr. 15/2003 dd. 31.03.2003, allegata.
<i>destinazione urbanistica:</i>	Comune di Malles dd. 03.10.2006, allegata.
<i>oneri fiscali in sospeso:</i>	Vedasi prefazione.
<i>condominio:</i>	Amministratore: sig. Stefan Bliem, Via del Mercato 20/B, Laces. Per eventuali oneri condominiali sospesi si veda la prefazione.
<i>altri oneri in sospeso:</i>	/

CALCOLO DELLE SUPERFICI

P.m. 4 (appartamento):

Superficie lorda mq 67,84, balcone mq. 5,55, 1° piano interrato, cantina mq 5,60, 2° piano interrato. Superficie lorda convenzionale complessiva mq 72,50 ca..

P.m. 10 (posto macchina):

Misure ml 2,70 x 5,30 ca., pozzo mq. 3,00.

VALUTAZIONE

criteri di stima: Viene utilizzato il metodo della stima sommaria, prendendo in considerazione i valori di mercato correnti attuali, comparando gli oggetti della stima con immobili simili aventi caratteristiche analoghe agli oggetti di cui alla presente stima, tenendo anche in debita considerazione la particolarità degli

stessi e le premesse riportate nella prefazione.

fonti delle informazioni:

Vedasi prefazione.

calcoli:

P.m. 4 (appartamento): tenendo conto della superficie della p.m. in oggetto nella misura di mq 72,50 ca. e di tutti i fattori che incidono sulla formazione del valore commerciale, per la p.m. 4 si ritiene congrua la somma di Euro 105.000,00.

P.m. 10 (posto macchina):

Per il posto macchina si ritiene congrua la somma di Euro 10.000,00.

Valore complessivo degli immobili: **Euro 115.000,00.**

correttivi:

Qualora gli immobili non dovessero essere liberati da cose e persone entro la consegna, si prospetta una riduzione nella misura di Euro 10.000,00.

In tal caso l'importo succitato si ridurrebbe ad **Euro 105.000,00.**

ALLEGATI

<i>planimetrie</i>	Allegate
<i>estratto tavolare</i>	Allegato
<i>visura catastale</i>	Allegata
<i>concessioni edilizie/ sanatoria</i>	Allegate (nr. 3)
<i>licenza d'uso</i>	Allegata
<i>destinazione urbanistica</i>	Allegata
<i>fotografie</i>	Allegate
<i>contratto preliminare di compravendita</i>	Allegato

Bolzano, 25.10.2006



foto satellitare (1999)