

## 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. 5, 9

*valore stimato:* Euro 170.000,00/ 158.000,00

*esperto valutatore:* Dr. Gerhard Benedikter



mappa stradale (2005)

## DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

- indirizzo:* Malles, Mazia, Paese nr. 98
- ubicazione:* L'immobile in oggetto è situato a Mazia, tra il centro abitato e la chiesa, sul filo strada.
- descrizione riassuntiva:* P.ed. 266 p.m. 5:  
Appartamento 1° piano interrato di un condominio di nuova costruzione di complessive 5 unità abitative.  
P.ed. 266 p.m. 9:  
Posto macchina al secondo piano interrato.
- pertinenze:* /
- epoca di costruzione:* 2002 - 2003
- descrizione analitica:* 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.m. 5 (appartamento): è composto da soggiorno, cucina, stanza, bagno, ripostiglio, balcone, un prato ed un pozzo a 1° piano interrato. Dell'appartamento fa parte anche una cantina al 2° piano interrato.  
P.m. 9: consiste in un posto macchina nel garage sotterraneo al 2° piano interrato.  
L'edificio, di cui fanno parte le pp.mm. menzionate, si trova in posizione panoramica, molto soleggiata, sulla via principale di Mazia.  
In qualche vano dell'edificio e sul balcone dell'appartamento al piano sottotetto si notano delle screpolature prodotte evidentemente da un assestamento del terreno.  
Le pp.mm. in oggetto sono in stato di manutenzione molto buono. Il bagno è finestrato e dispone di una vasca da bagno e di una doccia.
- caratteristiche strutturali:* L'edificio in oggetto è stato realizzato in struttura tradizionale con ossatura in cemento armato e tramezzi in laterizio intonacato a civile.
- finiture:* Le finiture si possono definire 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.

#### FONTI DELLA DOCUMENTAZIONE E DOCUMENTAZIONE

<i>sopralluogo:</i>	25.10.2006
<i>planimetrie:</i>	Ufficio del Libro Fondiario di Silandro dd. 16.08.2006, allegato.
<i>proprietà, vincoli ed oneri:</i>	P.ed. 266 pp.mm. 5 e 9: 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 e l'atto di citazione dd. 19.03.2004, notificato il 26.04.2004 per esecuzione del contratto preliminare di compravendita ai sensi dell'art. 2932 C.C. (annotazione G.N. 1275/1 dd. 24.05.2004). In effetti la porzione materiale del posto macchina riguardante la citazione riporta il numero '7', anziché il '9' (vedasi 'possesso/occupazione'). P.ed. 266 p.m. 5: 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. 825/3 dd. 08.04.2003).
<i>possesso/ occupazione</i>	Si evidenzia il contratto preliminare di compravendita dd. 31.08.2001, non registrato (allegato), per l'appartamento n° '1' ed il posto macchina n° '7'. A tale proposito va detto, che dalle piantine allegato al contratto di compravendita risulta, che in base alla numerazione delle singole unità immobiliari, al momento della conclusione del contratto preliminare (31.08.2001) diversa da quella dell'iscrizione tavolare dell'immobile (28.03.2003 G.N. 740/2003), le unità immobiliari ef-

fettivamente interessate dal contratto preliminare di compravendita dovrebbero essere le pp.mm. 5 e 9 (vedansi le piantine del contratto preliminare allegato).

Le pp.mm. in oggetto sono occupate dagli acquirenti-firmatari del contratto preliminare di compravendita.

Per quanta riguarda il mobilio esistente nell'appartamento, gli occupanti dichiarano, che è di loro proprietà.

*fiscalità:* Ufficio del Catasto di Bolzano, visura catastale nr. 92221 dd. 09.08.2006, allegato.

*concessioni edilizie/ sanatorie:* 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, allegate.

*licenza d'uso:* Comune di Malles, nr. 15/2003 dd. 31.03.2003, allegata.

*destinazione urbanistica:* Comune di Malles dd. 03.10.2006, allegata.

*oneri fiscali in sospeso:* Vedasi prefazione.

*condominio:* Amministratore: sig. Stefan Bliem, Via del Mercato 20/B, Laces. Per eventuali oneri condominiali sospesi si veda la prefazione.

*altri oneri in sospeso:* /

## CALCOLO DELLE SUPERFICI

P.m. 5 (abitazione):

Superficie lorda mq 78,12, balcone 13,80, 1° piano interrato, cantina mq 9,00, 2° piano interrato. Dell'unità fa parte anche un area-prato di mq 110,00 ca.. Superficie lorda convenzionale complessiva: mq 99,00 ca..

p.m. 9 (posto macchina):

Misure ml 2,75 x 5,30 ca..

## 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 ca-

ratteristiche 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. 5 (appartamento):

Tenendo conto della superficie commerciale della p.m. in oggetto nella misura di mq 99,00 ca. e di tutti i fattori che incidono sulla formazione del valore commerciale, per la p.m. 5 si ritiene congrua la somma di Euro 160.000,00.

P.m. 9 (posto macchina):

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

Valore complessivo degli immobili: **Euro 170.000,00.**

*correttivi:* Qualora gli immobili non dovessero essere liberati da cose e persone entro la consegna, si prospetta una riduzione nella misura di Euro 12.000,00. In tal caso l'importo succitato si ridurrebbe ad **Euro 158.000,00.**

#### 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>preliminare di compravendita</i>	Allegato

Bolzano, 25.10.2006



foto satellitare (1999)