



TRIBUNALE ORDINARIO - BOLZANO - BOZEN

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

101/2021 _rev01

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CASSA RAIFFEISEN VAL BADIA SOC. COOP.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
dott. Massimiliano Segarizzi

CUSTODE:
Avv. Patrick Delueg

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/03/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch. Walter Brida

CF:BRDWTR59E25A952Y
con studio in BRESSANONE (BZ) Via Rio Bianco 9
telefono: 0472970000
fax: 0472970001
email: walter.brida@archiworldpec.it
PEC: walter.brida@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BOLZANO - BOZEN - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
101/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **fienile** a LA VALLE Aiarëi, frazione Aiarëi, della superficie commerciale di **29,10** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'oggetto della stima è un fienile a servizio dei prati limitrofi.

Identificazione catastale:

- particella 222 (catasto fabbricati), sezione urbana II, partita 257, categoria F/9, consistenza 97 mq, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Katastreintragung Nr. 6339.001.2007; 12-07- 2007 Ersterfassung am 12-07-2007 -
ERRICHTUNG; AUS DEM GRUNDKATASTER STAMMENDE EINHEIT (F/9)

Immobile costruito nel 1936.

B **terreno agricolo** a LA VALLE Aiarëi, frazione Aiarëi per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Le P.F. 1637, 1642, 1643/1, 1657/1, 1657/4, 1658, 1666 e 2732/1 si trovano sul versante occidentale della Val Badia e si sviluppano da ca. 1.350 m.s.l.m. fino a ca. 1.700 m.s.l.m. ed sono accessibili attraverso la strada comunale e strade forestali a traffico limitato.

Sulla P.F. 1643/1 si trova un piccolo fienile (5,70 x 6,90 x 6,80) non documentato al catasto ed agli atti comunali. La struttura, presumibilmente realizzata negli anni 1960-1970, di tipica fattispece agricola, si trova in un discreto stato di conservazione. La copertura é con tetto tradizionale, con scandole di legno.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 1637 (catasto terreni), sezione urbana II, partita 275, porzione Alpe, qualita/classe 6, superficie 11570, reddito agrario 0,60 €, reddito dominicale 1,79 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
PROPRIETARIO PER 1/2 G.N. 1820 del 21.05.2008
- foglio 10 particella 1642 (catasto terreni), sezione urbana II, partita 257, porzione Pascolo, qualita/classe 2, superficie 1626, deduzione 1,26, reddito dominicale 0,59 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
PROPRIETARIO PER 1/2 G.N. 1820 del 21.05.2008
- foglio 10 particella 1643/1 (catasto terreni), sezione urbana II, partita 257, porzione Prato, qualita/classe 7, superficie 57633, reddito agrario 23,81 €, reddito dominicale 29,76 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
PROPRIETARIO PER 1/2 G.N. 1820 del 21.05.2008
- foglio 10 particella 1657/1 (catasto terreni), sezione urbana II, partita 257, porzione Bosco, qualita/classe 6, superficie 68,29, reddito agrario 6,80 €, reddito dominicale 68,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
PROPRIETARIO PER 1/2 G.N. 1820 del 21.05.2008
- particella 1657/4 (catasto terreni), sezione urbana II, partita 257, porzione Bosco,

qualita/classe 6, superficie 7975, reddito agrario 0,82 €, reddito dominicale 8,24 €, intestato a
 *** DATO OSCURATO ***

PROPRIETARIO PER 1/2 G.N. 1820 del 21.05.2008

- foglio 10 particella 1658 (catasto terreni), sezione urbana II, partita 257, porzione Bosco, qualita/classe 6, superficie 7344, reddito agrario 0,76 €, reddito dominicale 7,59 €, intestato a
 *** DATO OSCURATO ***

PROPRIETARIO PER 1/2 G.N. 1820 del 21.05.2008

- foglio 10 particella 1666 (catasto terreni), sezione urbana II, partita 257, porzione Bosco, qualita/classe 6, superficie 29424, reddito agrario 3,04 €, reddito dominicale 30,39 €, intestato a
 *** DATO OSCURATO ***

PROPRIETARIO PER 1/2 G.N. 1820 del 21.05.2008

- foglio 10 particella 2732/1 (catasto terreni), sezione urbana II, partita 257, porzione Prato, qualita/classe 8, superficie 446, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,09 €, intestato a
 *** DATO OSCURATO ***

PROPRIETARIO PER 1/2 G.N. 1820 del 21.05.2008

Presenta una forma irregolare, un'orografia grande pendenza ovest-est, una tessitura prevalente prato, i seguenti sistemi irrigui: non rilevati, le seguenti sistemazioni agrarie: pascolo, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: pascolo alpino ,arboree: pini, abeti (prevalente) & larici ,Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	29,10 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 80.392,14
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 80.000,00
Data della valutazione:	15/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

vedasi estratto tavolare P.T. 257 II = allegato II

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ, stipulata il 01/01/1911 ai nn. VERBALE 74/2 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a pascolo, a sensi dell'atto d'impianto.

Usucapione

INTAVOLAZIONE DIRITTO DI USUFRUTTO - per 1/4, registrata il 14/09/1936 ai nn. G.N. 509/4 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Certificato di eredità d.d. 27/08/1936

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, registrata il 16/09/2010 ai nn. G.N. 2998/1 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: EUR 400.000,00.

La formalità è riferita solamente a INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA.

Importo accessori EUR 250.000,00, interessi 6,5%, interessi di mora 10,5% ai sensi dell'art.4) del contratto Contratto d.d. 29/02/2008, Atto d.d. 13/09/2010

ipoteca **volontaria** attiva, registrata il 18/02/2020 ai nn. G.N. 702/1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: EUR 44.596,40.

La formalità è riferita solamente a INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA.

Importo complessivo Atto d.d. 21/12/2017, Atto d.d. 21/12/2017, Atto d.d. 07/02/2018, Atto d.d. 09/02/2018, Atto d.d. 09/02/2018, Atto d.d. 09/02/2018, Atto d.d. 07/03/2019, Atto d.d. 07/03/2019

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, registrata il 27/09/2012 ai nn. G.N. 3400/14, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a ANNOTAZIONE.

Atto di pignoramento immobiliare notificato il 10.08.2012 a realizzo del credito della Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.a. con sede in Bolzano nell' importo di EUR 1.322.848,68.- ed accessori a carico p.ed. 222, p.f. 1637, p.f. 1642, p.f. 1643/1, p.f. 1657/1, p.f. 1657/4, p.f. 1658, p.f. 1666, p.f. 2732/1

pignoramento, registrata il 19/01/2022 ai nn. G.N. 164/1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a ANNOTAZIONE.

Atto di pignoramento immobiliare notificato il 09.12.2021 a realizzo del credito della Cassa Raiffeisen Val Badia Società Cooperativa con sede in Corvara in Badia 00181060211 nell' importo di EUR 365.000,00 a carico p.ed. 222, p.f. 1637, p.f. 1642, p.f. 1643/1, p.f. 1657/1, p.f. 1657/4, p.f. 1658, p.f. 1666, p.f. 2732/1

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ANNOTAZIONE, registrata il 04/09/2013 ai nn. G.N. 3233/1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Sequestro preventivo dd. 13.08.2013 ai sensi dell'art. 321 del codice di procedura penale fino all'importo di EUR 241.911,49.- a carico p.ed. 222, p.f. 1637, p.f. 1642, p.f. 1643/1, p.f. 1657/1, p.f. 1657/4, p.f. 1658, p.f. 1666, p.f. 2732/1

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

vedasi estratto tavolare P.T. 257 II = allegato II

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di proprietario (dal 14/05/2008), registrato il 21/05/2008 G.N. T.Z. 1820/3.

Il titolo è riferito solamente a p.ed. 222, p.f. 1637, p.f. 1642, p.f. 1643/1, p.f. 1657/1, p.f. 1657/4, p.f. 1658, p.f. 1666, p.f. 2732/1.

Certificato di eredità d.d. 14/05/2008

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

vedasi comunicazione dell'ufficio tecnico di La Valle = allegato I

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Bosco. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 3 Bosco Tale zona comprende le parti di territorio prevalentemente destinate alla silvicoltura. Per questa zona valgono le disposizioni dell'articolo 107 della Legge provinciale dell'11 agosto 1997, n. 13, nonché le relative norme di attuazione. È ammessa la costruzione di edifici necessari adibiti esclusivamente alla conduzione del fondo il quale deve avere una superficie occupata di almeno 50 ha. È consentita inoltre la realizzazione di posti di foraggiamento per la selvaggina e di appostamenti venatori fissi. L'ampliamento di rifugi alpini è regolato dalle

disposizioni della legge provinciale 7 giugno 1982, n. 22. Valgono i seguenti indici: 1. altezza massima: 5 m 2. distanza minima dal confine: 5 m 3. distanza minima tra gli edifici: 10 m

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona di verde agricolo. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 2 Zona di verde agricolo Questa zona comprende le parti del territorio destinate prevalentemente ad usi agricoli. Per questa zona valgono le disposizioni dell'articolo 107 della Legge provinciale dell'11 agosto 1997, n. 13, nonché le relative norme di attuazione. Valgono i seguenti indici: 1. altezza massima degli edifici: 8,50 m 2. altezza massima degli edifici aziendali rurali: 10,00 m 3. distanza minima dal confine: 5 m 4. distanza minima tra gli edifici: 10 m

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

vedasi comunicazione dell'ufficio tecnico di La Valle = allegato I

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: fienile non documentato agli atti (normativa di riferimento: regolamento edilizio comunale)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Progetto in sanatoria con seguente frazionamento e acatastamento

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Progetto in sanatoria, con rilievo planivolumetrico da presentare al comune di La Valle: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2-3 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: fienile non documentato agli atti (normativa di riferimento: catasto urbano e libro fondiario)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rilievo planivolumetrico e domanda di acatastamento

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- tipo di frazionamento per formazione P.ED.: €1.500,00
- acatastamento: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a fienile secondo documentazione fotografica

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN LA VALLE AIARÈI, FRAZIONE AIARÈI

FIENILE

DI CUI AL PUNTO A

fienile a LA VALLE Aiarèi, frazione Aiarèi, della superficie commerciale di **29,10** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

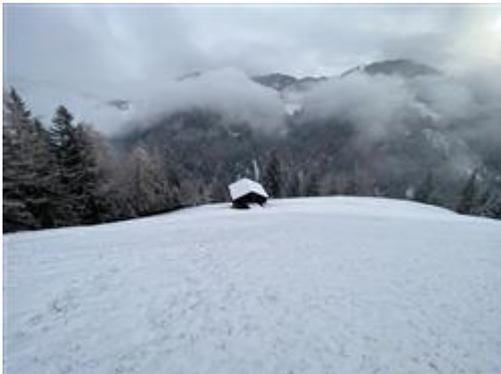
L'oggetto della stima è un fienile a servizio dei prati limitrofi.

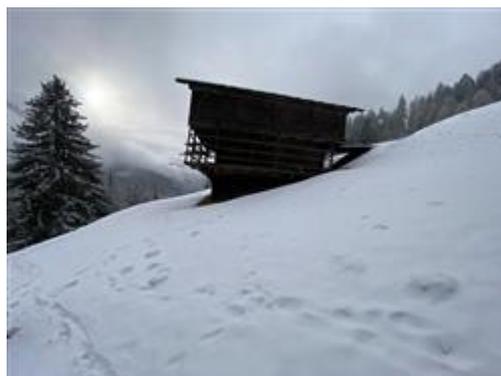
Identificazione catastale:

- particella 222 (catasto fabbricati), sezione urbana II, partita 257, categoria F/9, consistenza 97 mq, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Katastereintragung Nr. 6339.001.2007; 12-07- 2007 Ersterfassung am 12-07-2007 -
ERRICHTUNG; AUS DEM GRUNDKATASTER STAMMENDE EINHEIT (F/9)

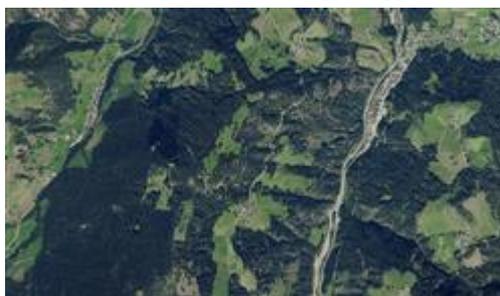
Immobile costruito nel 1936.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono San Martino in Badia). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: nessuna.



vista area della zona La Valle

COLLEGAMENTI

autobus distante 500 m
 aeroporto distante 110 Km
 autostrada distante 60 Km
 ferrovia distante 20 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
 esposizione:
 panoramicità:
 stato di manutenzione generale:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La struttura dell'immobile è composta da pareti in legno massiccio, di fattispecie tipica per il posto. Il tetto è anch'esso sostenuto da una struttura in legno massiccio con una copertura di scandole (completamente da risanare).

L'immobile è allo stato originario, con particolari architettonici di rilievo.

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in legno massiccio con al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

coibentazione in no , il rivestimento è realizzato in legno

Delle Strutture:

balconi: costruiti in legno massiccio

copertura: a falde costruita in scandole di legno

strutture verticali: costruite in legno massiccio

mediocre



mediocre



al di sotto della media



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
FIENILE	97,00	x	30 %	=	29,10
Totale:	97,00				29,10

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione del piú probabile valore di mercato dell'immobile il sottoscritto ha ritenuto opportuno formulare un giudizio di stima sulla base di una metodologia di tipo comparativo; trattasi pertanto sotto l'aspetto economico del "valore di costo" modificato opportunamente deprezzato in funzione alla vetustá dell'immobile.

Si sono presi a riferimento, nonché a confronto diverse fonti, sotto elencate, al fine di definire il prezzo unitario per unità di superficie e nella fattispecie:

- prezzi ultimamente stipulati nella zona per immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche;
- valori emersi da indagini di mercato fra diversi operatori nel settore immobiliare;
- valori di mercato sec. dati ufficiali forniti da osservatori immobiliari;
- valori estrapolati dalla "banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'agenzia delle entrate.

Nel determinare il valore di mercato dell'immobile si applica il coefficiente correttivo tenendo conto delle incertezze di mercato legato al particolare sito della zona.

Le fonti di informazione consultate sono: Uffici del catasto di Brunico / Ufficio tavolare di Brunico / Ufficio tecnico comunale di La Valle

Ufficio Estimo della Provincia Autonoma di Bolzano (banca dati) Siti internet: www.agenziaterritorio.it (banca dati); www.immoweb.it Operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **24.735,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
correttivo di stima: utili, oneri fiscali, finanziari, ecc.	-2.473,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 22.261,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 11.130,75

BENI IN LA VALLE AIARÈI, FRAZIONE AIARÈI

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a LA VALLE Aiarèi, frazione Aiarèi per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Le P.F. 1637, 1642, 1643/1, 1657/1, 1657/4, 1658, 1666 e 2732/1 si trovano sul versante occidentale della Val Badia e si sviluppano da ca. 1.350 m.s.l.m. fino a ca. 1.700 m.s.l.m. ed sono accessibili attraverso la strada comunale e strade forestali a traffico limitato.

Sulla P.F. 1643/1 si trova un piccolo fienile (5,70 x 6,90 x 6,80) non documentato al catasto ed agli atti comunali. La struttura, presumibilmente realizzata negli anni 1960-1970, di tipica fattispece agricola, si trova in un discreto stato di conservazione. La copertura é con tetto tradizionale, con scandole di legno.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 1637 (catasto terreni), sezione urbana II, partita 275, porzione Alpe, qualita/classe 6, superficie 11570, reddito agrario 0,60 €, reddito dominicale 1,79 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
PROPRIETARIO PER 1/2 G.N. 1820 del 21.05.2008
- foglio 10 particella 1642 (catasto terreni), sezione urbana II, partita 257, porzione Pascolo, qualita/classe 2, superficie 1626, deduzione 1,26, reddito dominicale 0,59 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
PROPRIETARIO PER 1/2 G.N. 1820 del 21.05.2008
- foglio 10 particella 1643/1 (catasto terreni), sezione urbana II, partita 257, porzione Prato, qualita/classe 7, superficie 57633, reddito agrario 23,81 €, reddito dominicale 29,76 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
PROPRIETARIO PER 1/2 G.N. 1820 del 21.05.2008
- foglio 10 particella 1657/1 (catasto terreni), sezione urbana II, partita 257, porzione Bosco, qualita/classe 6, superficie 68,29, reddito agrario 6,80 €, reddito dominicale 68,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
PROPRIETARIO PER 1/2 G.N. 1820 del 21.05.2008
- particella 1657/4 (catasto terreni), sezione urbana II, partita 257, porzione Bosco, qualita/classe 6, superficie 7975, reddito agrario 0,82 €, reddito dominicale 8,24 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
PROPRIETARIO PER 1/2 G.N. 1820 del 21.05.2008
- foglio 10 particella 1658 (catasto terreni), sezione urbana II, partita 257, porzione Bosco, qualita/classe 6, superficie 7344, reddito agrario 0,76 €, reddito dominicale 7,59 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
PROPRIETARIO PER 1/2 G.N. 1820 del 21.05.2008
- foglio 10 particella 1666 (catasto terreni), sezione urbana II, partita 257, porzione Bosco, qualita/classe 6, superficie 29424, reddito agrario 3,04 €, reddito dominicale 30,39 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
PROPRIETARIO PER 1/2 G.N. 1820 del 21.05.2008
- foglio 10 particella 2732/1 (catasto terreni), sezione urbana II, partita 257, porzione Prato, qualita/classe 8, superficie 446, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,09 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
PROPRIETARIO PER 1/2 G.N. 1820 del 21.05.2008

Presenta una forma irregolare, un'orografia grande pendenza ovest-est, una tessitura prevalente prato, i seguenti sistemi irrigui: non rilevati, le seguenti sistemazioni agrarie: pascolo, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: pascolo alpino ,arboree: pini, abeti (prevalente) & larici ,Il terreno



vista area della zona La Valle



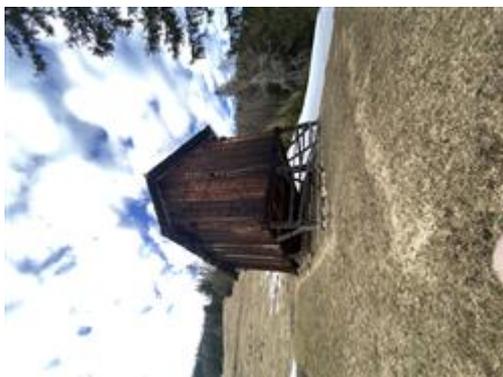
fenile visto da sud



fenile visto da ovest



fenile visto da nord



fenile visto da est



fenile visto da sud

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono San Martino in Badia). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: nessuna.



vista area della zona La Valle

COLLEGAMENTI

autobus distante 500 m
aeroporto distante 110 Km
autostrada distante 60 Km
ferrovia distante 20 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
stato di manutenzione generale:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Prati (pascoli alpini) e boschi (diametri medi 35-50cm) con piano inclinato (pendenza ca. 50%), esposizione orografica verso est, di difficile lavorazione (vedasi documentazione fotografica allegata).

I fienili sembrano sempre ancora essere usati come depositi del fieno raccolto sui prati adiacenti.



strada comunale d'accesso



vista generale prati



vista generale prati + stradina d'accesso



fienile P.ED. 222



strada forestale d'accesso



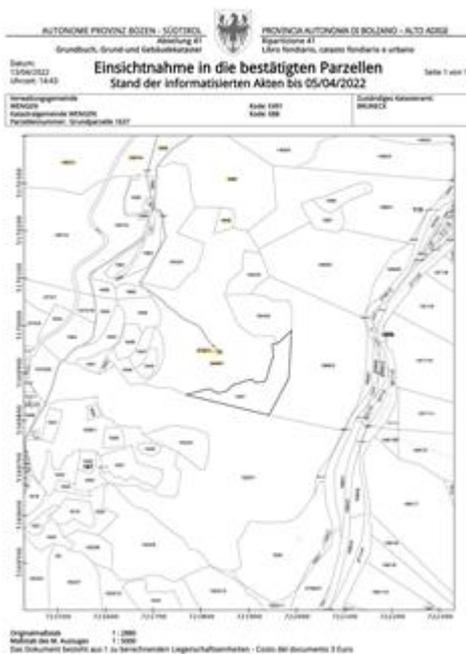
strada forestale d'accesso

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00



estratto mappa con P.F. e P.ED. evidenziate

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Criteri di stima:

I terreni vengono valutati applicando prezzi unitari correnti, in base alle caratteristiche specifiche delle superfici da stimare (sfalci annui, stabilità, pendenza, coltura, lavorazione meccanica, raggiungibilità con mezzi agricoli, ecc.)

Si sono presi a riferimento, nonchè a confronto diverse fonti, sotto elencate, al fine di definire il prezzo unitario per unità di superficie e nella fattispecie:

- prezzi ultimamente stipulati nella zona per immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche;
- valori emersi da indagini di mercato fra diversi operatori nel settore immobiliare;
- valori di mercato sec. dati ufficiali forniti da osservatori immobiliari.

Nel determinare il valore di mercato dell'immobile si applica il coefficiente correttivo tenendo conto delle incertezze di mercato legato al particolare sito della zona.

Fonti di informazione:

Ufficio del Catasto di Bressanone/Brunico/La Valle

Ufficio Tavolare di Bressanone/Brunico/La Valle

Ufficio Tecnico Comunale di La Valle

Ufficio Estimo della Provincia Autonoma di Bolzano

Altre fonti:

Siti internet: www.agenziaterritorio.it (banca dati); www.immoweb.it; Operatori del settore edilizio e immobiliare della zona.

Definizione del prezzo unitario:

In ragione di quanto sopra esposto, dell'attuale situazione generale del mercato immobiliare e di tutti i fattori positivi e negativi concorrenti alla valutazione, il sottoscritto ritiene pertanto poter definire il più probabile valore di mercato per unità di superficie come qui di seguito:

- 2,0 Euro/mq per la P.F. 496 in quanto valutabile come "PRATI DI MONTAGNA AD UNO SFALCIO ANNUO" (possibilità di lavorazione meccanizzata)
- 0,4 Euro/mq per la P.F. 496 in quanto valutabile come "BOSCO CEDUO (feracità + possibilità di trasporto e viabilità) - classe B"

(vedasi allegato V - DELIBERAZIONE DELLA COMMISSIONE PROVINCIALE ESTIMATRICE ISTITUITA AI SENSI DELL'ART. 11 DELLA L.P. DEL 15.04.1991, N. 10)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **186.109,80**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
correttivo di stima: Utili, oneri fiscali, finanziari, ecc.	-18.610,98

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 167.498,82

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 83.749,41

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brunico, ufficio del registro di Brunico, conservatoria dei registri immobiliari di Bolzano, ufficio tecnico di La Valle, agenzie: Agenzia delle entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	fienile	29,10	0,00	22.261,50	11.130,75
B	terreno agricolo	0,00	0,00	167.498,82	83.749,41
				189.760,32 €	94.880,16 €

Riduzione del **10%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€. 9.488,02**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 80.392,14**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 392,14**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 80.000,00**

data 15/03/2024

il tecnico incaricato
Arch. Walter Brida