



TRIBUNALE ORDINARIO - BOLZANO - BOZEN

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

88/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Raiffeisenkasse Schlern-Rosengarten Gen.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Massimiliano Segarizzi

CUSTODE:

RA Stephan Vale

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/03/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Heinrich Von Lutterotti

CF: VNLHRC66C28I729J

con studio in BOLZANO (BZ) Silbergasse 18

telefono: 0471324092

email: info@vonlutterotti.bz

PEC: info@pec.vonlutterotti.bz



TRIBUNALE ORDINARIO - BOLZANO - BOZEN - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
88/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Magazzino** a NALLES Heiligenbergerweg 6, della superficie commerciale di **28,41** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Beschreibung in Deutsch:

Magazin mit WC im Untergeschoss eines Condominiums mit dem Namen Angerhof. Die Räumlichkeiten werden als landwirtschaftlicher Maschinenraum und als Garage für PKWs verwendet. Die Räumlichkeiten befinden sich in einem normalen Instandhaltungszustand für das Alter des Gebäudes. Aufgrund eines darüberliegenden Garten und einer vermutlich beschädigten Isolierschicht, sind im westlichen Teil des Raumes geringfügige Feuchtigkeitsschäden an der Decke durch Wassereintritt erkennbar.

Descrizione in italiano:

Magazzino con WC nel seminterrato di un condominio con il nome Angerhof. I locali vengono utilizzati come deposito di macchine agricole e come garage per auto. I locali si presentano in uno stato di manutenzione normale per l'età dell'edificio. A causa di un giardino sovrastante e di uno strato isolante presumibilmente danneggiato, sono visibili lievi danni da umidità sul soffitto nella parte occidentale del magazzino, dovuti all'ingresso di acqua.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato. Identificazione catastale:

- C.C. 836 particella edificiale 371 foglio 14 sub. 14 P.M. 14 partita tavolare 813/II, categoria D/10, rendita 442,00 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Immobile costruito nel 1980.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	28,41 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 85.230,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 85.000,00
Data della valutazione:	15/03/2024



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'usufruttuario debitore.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, intavolata il 29/09/2023 a Libro Fondiario di Merano G.N. 5811, a favore di ***
DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 850,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	37,95/1000

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Certificato di eredità (dal 30/11/2006), intavolato il 20/03/2007 a Libro Fondiario di Merano G.N. 1671/10.

Il titolo si riferisce allo stato dell'iscrizione al libro fondiario in data 15-03-2024, ore 13:01 di cui all'estratto tavolare allegato. In ogni caso fa fede l'iscrizione al libro fondiario.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Certificato di eredità (dal 23/08/2021),



intavolato il 19/11/2021 a Libro Fondiario di Merano G.N. 7355/1.

Il titolo si riferisce allo stato dell'iscrizione al libro fondiario in data 15-03-2024, ore 13:01 di cui all'estratto tavolare allegato. In ogni caso fa fede l'iscrizione al libro fondiario.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'edificio dell'immobile oggetto di stima si trova al interno di una zona di espansione C3 con piano di attuazione.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **432/80**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Varianeprojekt für die Errichtung der überdachten Autoabstellplätze, rilasciata il 25/06/1980

Concessione edilizia N. **397/79** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione della casa d'abitazione "Angerhof", agibilità del 18/06/1981

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC vigente, in forza di delibera Decreto n. 21642 del 08.11.2019 - Armonizzazione,

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Legge provinciale 10 luglio 2018, n. 9 - Territorio e paesaggio)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Legge catastale)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Legge provinciale 10 luglio 2018, n. 9 - Territorio e paesaggio)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:



(normativa di riferimento: Legge tavolare)
L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:
(normativa di riferimento: DM 37/2008)

L'immobile risulta **conforme**.

Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità relative agli impianti esistenti. Non si è pertanto in grado di esprimere alcun giudizio circa la regolarità, l'esecuzione a regola d'arte ed il funzionamento di tutti gli impianti esistenti.

BENI IN NALLES HEILIGENBERGERWEG 6

MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO A

Magazzino a NALLES Heiligenbergerweg 6, della superficie commerciale di **28,41** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Beschreibung in Deutsch:

Magazzin mit WC im Untergeschoss eines Kondominiums mit dem Namen Angerhof. Die Räumlichkeiten werden als landwirtschaftlicher Maschinenraum und als Garage für PKWs verwendet. Die Räumlichkeiten befinden sich in einem normalen Instandhaltungszustand für das Alter des Gebäudes. Aufgrund eines darüberliegenden Garten und einer vermutlich beschädigten Isolierschicht, sind im westlichen Teil des Raumes geringfügige Feuchtigkeitsschäden an der Decke durch Wassereintritt erkennbar.

Descrizione in italiano:

Magazzino con WC nel seminterrato di un condominio con il nome Angerhof. I locali vengono utilizzati come deposito di macchine agricole e come garage per auto. I locali si presentano in uno stato di manutenzione normale per l'età dell'edificio. A causa di un giardino sovrastante e di uno strato isolante presumibilmente danneggiato, sono visibili lievi danni da umidità sul soffitto nella parte occidentale del magazzino, dovuti all'ingresso di acqua.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato. Identificazione catastale:

- C.C. 836 particella edificiale 371 foglio 14 sub. 14 P.M. 14 partita tavolare 813/II, categoria D/10, rendita 442,00 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Immobile costruito nel 1980.





Magazzino al piano interrato



Magazzino al piano interrato



Danni da umidità

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Magazzino	94,70	x	30 %	=	28,41
Totale:	94,70				28,41



Planimetria piano interrato con magazzino oggetto di stima

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Secondo le prescrizioni delle "linee guida per la valutazione degli immobili" (elaborate da ABI, Tecnoborsa, Consigli nazionali dei Geometri, Ingegneri, Agronomi, Agrotecnici, periti e altri) i metodi di stima del valore di mercato sono diversi: metodo del confronto di mercato (Comparable/Direct value comparison method), metodo finanziario (Investment/Income method), metodo dei costi Contractor's/Cost method; Depreciated replacement cost method).

La determinazione del valore di mercato del magazzino in oggetto avviene attraverso il metodo del confronto di mercato.

In caso di specie non viene utilizzata direttamente la superficie commerciale di altri magazzini, ma piuttosto la superficie commerciale degli appartamenti. Questo perché il magazzino si trova all'interno del condominio e può essere considerato come una superficie accessoria agli appartamenti dei piani superiori. Alla superficie lorda del magazzino viene applicato pertanto il coefficiente mercantile di 0,3.

Il metodo è stato scelto sulla scorta delle conoscenze degli standard internazionali, in particolare delle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" /ABI) e delle pubblicazioni "Valutazione Immobiliare Standard / applicazione degli standard internazionali" (Simonotti) e "Trattato di estimo" (Michieli/Michieli).

I prezzi degli appartamenti usati a Nalles oscillano attualmente tra i 2.600 euro/m² e i 3.200 euro/m². Per la valutazione in oggetto si considera adeguato l'utilizzato di un valore intermedio di 3.000 euro/m².

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 28,41 x 3.000,00 = **85.230,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 85.230,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 85.230,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Merano, ufficio tecnico di Comune di Nalles, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	Magazzino	28,41	0,00	85.230,00	85.230,00
				85.230,00 €	85.230,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 85.230,00**

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: **€. 230,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 85.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - BOLZANO - BOZEN - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
88/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a NALLES Weinstraße, della superficie commerciale di **1.378,00** mq per la quota di 1/1 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Beschreibung in Deutsch:

Apfelanlage, Sorte Gala mit Tropfberegnung und Überkronenbewässerung, ohne Hagelnetz. Die Fläche liegt am Übergang des Schwemmkegels von Nals zum Etschtalboden auf ca. 260 m.ü.d.M. Insgesamt drei Baumreihen in Spindelform mit Pflanzabstände 2,90/3,20m x 0,50/0,90 m. Die Anlage weist ein inhomogenes Alter auf.

Descrizione in italiano:

Meleto, varietà Gala con irrigazione a goccia e sovrachioma, senza rete antigrandine. L'area si trova al passaggio dal conoide alluvionale di Nalles al fondovalle dell'Adige, a circa 260 metri sul livello del mare. In totale sono presenti tre filari di alberi a spindel con sesto d'impianto di 2,90/3,20m x 0,50/0,90m. L'impianto ha un'età disomogenea.

Identificazione catastale:

- C.C. 724 particella 581 partita tavolare 1081/II, qualità classe 2, superficie 1378, reddito dominicale 23,4900, reddito agrario 11,7400, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.378,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 100.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 100.000,00
Data della valutazione:	15/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'usufruttuario debitore.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, intavolata il 29/09/2023 a Libro Fondiario di Merano G.N. 5811, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1, in forza di Certificato di eredità (dal 23/08/2021), intavolato il 19/11/2021 a Libro Fondiario di Merano G.N. 7355/1.

Il titolo si riferisce allo stato dell'iscrizione al libro fondiario in data 15-03-2024, ore 13:01 di cui all'estratto tavolare allegato. In ogni caso fa fede l'iscrizione al libro fondiario.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



La particella oggetto di stima ricade in zona di verde agricolo.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC vigente, in forza di delibera Decreto n. 21642 del 08.11.2019 - Armonizzazione,

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Legge provinciale 10 luglio 2018, n. 9 - Territorio e paesaggio)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Legge catastale)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Legge provinciale 10 luglio 2018, n. 9 - Territorio e paesaggio)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: Legge tavolare)

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: DM 37/2008)

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN NALLES WEINSTRASSE

TERRENO AGRICOLO



DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a NALLES Weinstraße, della superficie commerciale di **1.378,00** mq per la quota di 1/1 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Beschreibung in Deutsch:

Apfelanlage, Sorte Gala mit Tropfberegnung und Überkronenbewässerung, ohne Hagelnetz. Die Fläche liegt am Übergang des Schwemmkegels von Nals zum Etschtalboden auf ca. 260 m.ü.d.M. Insgesamt drei Baumreihen in Spindelform mit Pflanzabstände 2,90/3,20m x 0,50/0,90 m. Die Anlage weist ein inhomogenes Alter auf.

Descrizione in italiano:

Meleto, varietà Gala con irrigazione a goccia e sovrachioma, senza rete antigrandine. L'area si trova al passaggio dal conoide alluvionale di Nalles al fondovalle dell'Adige, a circa 260 metri sul livello del mare. In totale sono presenti tre filari di alberi a spindel con sesto d'impianto di 2,90/3,20m x 0,50/0,90m. L'impianto ha un'età disomogenea.

Identificazione catastale:

- C.C. 724 particella 581 partita tavolare 1081/II, qualità classe 2, superficie 1378, reddito dominicale 23,4900, reddito agrario 11,7400, intestato a *** DATO OSCURATO ***



Meleto della varietà Gala

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Meleto	1.378,00	x	100 %	=	1.378,00
Totale:	1.378,00				1.378,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valutazione della superficie agricola

Bisogna attribuire ai terreni in oggetto il più probabile valore di mercato. Secondo gli "International Valuation Standard" il valore di mercato è definito come segue: "Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambi le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcun costrizione."

Trattandosi di superfici a destinazione puramente agricola senza nessuna potenzialità edificabile, si ritiene opportuno l'uso del metodo sintetico comparativo ("market comparison approach") per attribuire un valore di mercato. Il metodo di stima è stato scelto in conoscenza degli standard internazionali e delle pubblicazioni "Valutazione Immobiliare / applicazione degli standard internazionali (Simonotti), "Trattato di estimo" (Michieli/Michieli) e EVS 2020. Dopo aver consultato le attuali offerte di vendita di terreni agricoli e forestali simili a quelli in oggetto, dopo la visura dei valori agricoli minimi e massimi definiti dalla Provincia Autonoma di Bolzano (2024) ai fini della determinazione delle indennità di esproprio, in conoscenza dei prezzi di compravendita reali in zona (fondi agricoli) ma soprattutto tenuto conto della specificità del sito e dello stato di conservazione/manutenzione delle superfici agricole, ai terreni vanno attribuiti i seguenti valori unitari:

- Frutetti 75,00 EUR/mq

Al valore così ottenuto si applica una riduzione che tenga conto dell'assenza della rete antigraffiti e per la disomogeneità dell'impianto, arrotondando l'importo per difetto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.378,00 x 75,00 = **103.350,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamento per difetto per mancanza della rete antigraffiti e disomogeneità del impianto	-3.350,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 100.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 100.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Merano, ufficio tecnico di Comune di Nalles, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	terreno agricolo	1.378,00	0,00	100.000,00	100.000,00
				100.000,00 €	100.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 100.000,00**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 100.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - BOLZANO - BOZEN - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
88/2023

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a NALLES, della superficie commerciale di **2.514,00** mq per la quota di 1/1 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Beschreibung in Deutsch:

Apfelanlage, Sorte Braeburn ohne Bewässerungsanlage und Frostschutzberegung, ohne Hagelnetz. Die Fläche liegt im Südosten des Gemeindegebiets im Etschtalboden auf ca. 250 m.ü.d.M. Insgesamt vier Baumreihen in Spindelform mit Pflanzabstände 3,00 m x 0,90 m. Die Anlage ist homogen und befindet sich ca. im 15. Standjahr.

Descrizione in italiano:

Meleto, varietà Braeburn senza impianto di irrigazione e antibrina, senza rete antigrandine. L'area si trova al sud-ovest del territorio comunale in fondovalle dell'Adige, a circa 250 m.s.l.m. In totale sono presenti quattro filari di alberi a spindel con sesto d'impianto di 3,00 m x 0,90m. L'impianto è omogeneo e ha circa 15 anni.

Identificazione catastale:

- C.C. 724 particella 284 partita tavolare 492/II, qualità classe 3, superficie 2514, reddito dominicale 29,8600, reddito agrario 14,9300, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.514,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 150.337,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 150.000,00
Data della valutazione:	15/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'usufruttuario debitore.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



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: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, intavolata il 29/09/2023 a Libro Fondiario di Merano G.N. 5811, a favore di ***
DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Certificato di eredità (dal 23/08/2021),
intavolato il 19/11/2021 a Libro Fondiario di Merano G.N. 7355/1.

Il titolo si riferisce allo stato dell'iscrizione al libro fondiario in data 15-03-2024, ore 13:01 di cui
all'estratto tavolare allegato. In ogni caso fa fede l'iscrizione al libro fondiario.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La particella oggetto di stima ricade in zona di verde agricolo.



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC vigente, in forza di delibera Decreto n. 21642 del 08.11.2019 - Armonizzazione,

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Legge provinciale 10 luglio 2018, n. 9 - Territorio e paesaggio)
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Legge catastale)
L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Legge provinciale 10 luglio 2018, n. 9 - Territorio e paesaggio)
L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:
(normativa di riferimento: Legge tavolare)
L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:
(normativa di riferimento: DM 37/2008)
L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN NALLES

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A



terreno agricolo a NALLES, della superficie commerciale di **2.514,00** mq per la quota di 1/1 di usufrutto (***** DATO OSCURATO *****) a favore dell'usufruttuario ***** DATO OSCURATO *****

Beschreibung in Deutsch:

Apfelanlage, Sorte Braeburn ohne Bewässerungsanlage und Frostschutzberegung, ohne Hagelnetz. Die Fläche liegt im Südosten des Gemeindegebiets im Etschtalboden auf ca. 250 m.ü.d.M. Insgesamt vier Baumreihen in Spindelform mit Pflanzabstände 3,00 m x 0,90 m. Die Anlage ist homogen und befindet sich ca. im 15. Standjahr.

Descrizione in italiano:

Meleto, varietà Braeburn senza impianto di irrigazione e antibrina, senza rete antigrandine. L'area si trova al sud-ovest del territorio comunale in fondovalle dell'Adige, a circa 250 m.s.l.m. In totale sono presenti quattro filari di alberi a spindel con sesto d'impianto di 3,00 m x 0,90m. L'impianto è omogeneo e ha circa 15 anni.

Identificazione catastale:

- C.C. 724 particella 284 partita tavolare 492/II, qualità classe 3, superficie 2514, reddito dominicale 29,8600, reddito agrario 14,9300, intestato a ***** DATO OSCURATO *****



Meleto della varietà Braeburn

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Meleto	2.514,00	x	100 %	=	2.514,00
Totale:	2.514,00				2.514,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valutazione della superficie agricola



Bisogna attribuire ai terreni in oggetto il più probabile valore di mercato. Secondo gli "International Valuation Standard" il valore di mercato è definito come segue: "Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambi le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcun costrizione."

Trattandosi di superfici a destinazione puramente agricola senza nessuna potenzialità edificabile, si ritiene opportuno l'uso del metodo sintetico comparativo ("market comparison approach") per attribuire un valore di mercato. Il metodo di stima è stato scelto in conoscenza degli standard internazionali e delle pubblicazioni "Valutazione Immobiliare / applicazione degli standard internazionali (Simonotti), "Trattato di estimo" (Michieli/Michieli) e EVS 2020. Dopo aver consultato le attuali offerte di vendita di terreni agricoli e forestali simili a quelli in oggetto, dopo la visura dei valori agricoli minimi e massimi definiti dalla Provincia Autonoma di Bolzano (2024) ai fini della determinazione delle indennità di esproprio, in conoscenza dei prezzi di compravendita reali in zona (fondi agricoli) ma soprattutto tenuto conto della specificità del sito e dello stato di conservazione/manutenzione delle superfici agricole, ai terreni vanno attribuiti i seguenti valori unitari:

- Frutteti 65,00 EUR/mq

Ai valori così stabiliti va aggiunto un coefficiente correttivo (f) per tener conto dell'assenza di un'impianto irriguo e antibrina, la mancanza della rete antigrandine e per l'età dell'impianto (0,92).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.514,00 x 65,00 = **163.410,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Mancanza impianto irriguo e antibrina, mancanza rete antigrandine e età dell'impianto	-13.072,80

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 150.337,20**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 150.337,20**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Merano, ufficio tecnico di Comune di Nalles, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	terreno agricolo	2.514,00	0,00	150.337,20	150.337,20
				150.337,20 €	150.337,20 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 150.337,20**

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: **€. 337,20**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 150.000,00**

data 15/03/2024

il tecnico incaricato
Heinrich Von Lutterotti

