



STAUDER & PARTNER

STAUDER GEOM. GERHARD
PUTZER GEOM. ARMIN
KOFLER ARCH. HANNES

GUGGENBERGSTRASSE 19
I-39030 VINTL
tel. 0472 868517

info@stauder.it
www.stauder.it

--	--

PROVINZ PROVINCIA	Bozen Bolzano
----------------------	--------------------------------

GEMEINDE COMUNE	Bruneck Brunico
--------------------	----------------------------------

GUTACHTEN	Marktwert der Liegenschaften m.A. 2, 44, 52, 53, 54, 55, 56 und 104 der B.P.1699 in Einl. ZI. 2020/II der K.G. Bruneck – Insolvenzverfahren A.R. 24/2024, Landesgericht Bozen	GUTACHTER PERITO
PERIZIA	Valore di mercato dell'immobile p.m.2, 44, 52, 53, 54, 55, 56 e 104 della p.ed.1699 in p.t. 2020/II del C.C. Brunico – Procedura di fallimento R.G.24/2024, Tribunale di Bolzano	Geom. Gerhard Stauder

INHALT CONTENUTO	Gutachterbericht Perizia – riepilogo sintetico Anlagen A-J Allegati A-J	AUFTRAGGEBER COMMITTENTE
		Dr. Christian Gasser Masseverwalter im Insolvenzverfahren Curatore fallimentare

	LEISTUNGSPHASE FASE PROGETTUALE	
--	------------------------------------	--

DATUM / DATA	ÜBERARBEITUNGEN / ERGÄNZUNGEN	DATUM DATA	DOKUMENT NR. ELABORATO N°
		14/08/2024	01

A) Vorbemerkung

Premessa

Der unterfertigte Gutachter wurde vom Masseverwalter im gegenständlichen Insolvenzverfahren beauftragt, den Marktwert jener Liegenschaften festzustellen, die Teil der Konkursmasse sind. An der Immobilie wurden am 22/05/2024 und am 05/08/2024 zum Zweck der Bewertung zwei Lokalaugenscheine durchgeführt.

Der unterfertigte Gutachter Geom. Gerhard Stauder, regelrecht eingetragen ins Berufsalbum der Geometer und akademisch gebildeten Geometer unter der Nummer 1030, **zertifiziert in der Immobilienbewertung nach UNI 11558:2014** (N°. IMQ-VI-1804005, „*Valutatore Immobiliare – requisiti di conoscenza, abilità e competenza*“), erklärt vorab, frei von jeglichem Interessenkonflikt hinsichtlich der zu bewertenden Liegenschaften zu sein und über die notwendigen Kenntnisse des Fachbereiches, sowie des lokalen Marktes zu verfügen.

Premessa (riepilogo sintetico):

Il sottoscritto perito, il quale afferma di non trovarsi in alcun conflitto di interessi e nemmeno in rapporto di parentela, affinità o relazione di natura professionale e patrimoniale con i soggetti di causa, è stato incaricato dal curatore fallimentare di definire il più probabile valore di mercato degli immobili che fanno parte del patrimonio fallimentare.

B) Gegenstand der Bewertung – Identifizierung der Liegenschaften

Oggetto della valutazione – Identificazione dei beni

Immobilie zur gewerblichen Nutzung (Magazin / Lager mit Verwaltungs- und Nebenräumen) im Erdgeschoss eines Gewerbeparks (Business Park) mit Autoabstellplätzen im Untergeschoss. Baujahr 2004. Gemeinde Bruneck, Gewerbezone Nord. Grundbuchsdaten: M.A. m.A. 2, 44, 52, 53, 54, 55, 56 und 104 der B.P.1699 in Einl.Zl. 2020/II der K.G. Bruneck.

Oggetto della valutazione – Identificazione dei beni

Immobile ad uso produttivo (magazzino con vani amministrativi e accessori) situato al piano terra di un parco industriale (Business Park) e posti macchina nel piano interrato. Anno di costruzione 2004. Comune di Brunico, zona industriale nord. Dati tavolari: p.m. 2, 44, 52, 53, 54, 55, 56 e 104 della p.ed. 1699 in p.t. 2020/II del C.C. Brunico.

C) Lage der Liegenschaften

Inquadramento della zona

Die Bauparzelle .1699 befindet sich im Gemeindegebiet von Bruneck am nord-westlichen Rand des bebauten Stadtgebietes (Adresse: Rienzfeldstraße 30), nahe an der Grenze zur K.G. St. Georgen. Die Liegenschaft liegt im Bereich der Gewerbezone Nord, einer ausgedehnten Produktionszone mit einer hohen Anzahl an Betriebsgebäuden. Produktionsbetriebe sind in der Zone genauso angesiedelt wie Großhandelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe oder Freiberufler. Vereinzelt verfügen die Betriebe über Betriebswohnungen.

Der Nordring, die Umfahrungsstraße von Bruneck im Norden der Stadt, tangiert die gesamte Gewerbezone. Vom Nordring zweigt auch die Rienzfeldstraße ab, über die die B.P. 1699 zu

erreichen ist. Die Rienzfeldstraße ist für jeglichen Schwerverkehr ausreichend ausgebaut. Die Straße begrenzt zudem das bebaute Gebiet der Gewerbezone nach Norden und nach Westen hin. Im Norden und Westen der B.P. 1699 befinden sich also, anschließend an die Erschließungswege vorwiegend landwirtschaftliche Nutzflächen, während im Osten und Süden in unmittelbarer Nachbarschaft Betriebsgelände verschiedener Produktionsbetriebe angrenzen.

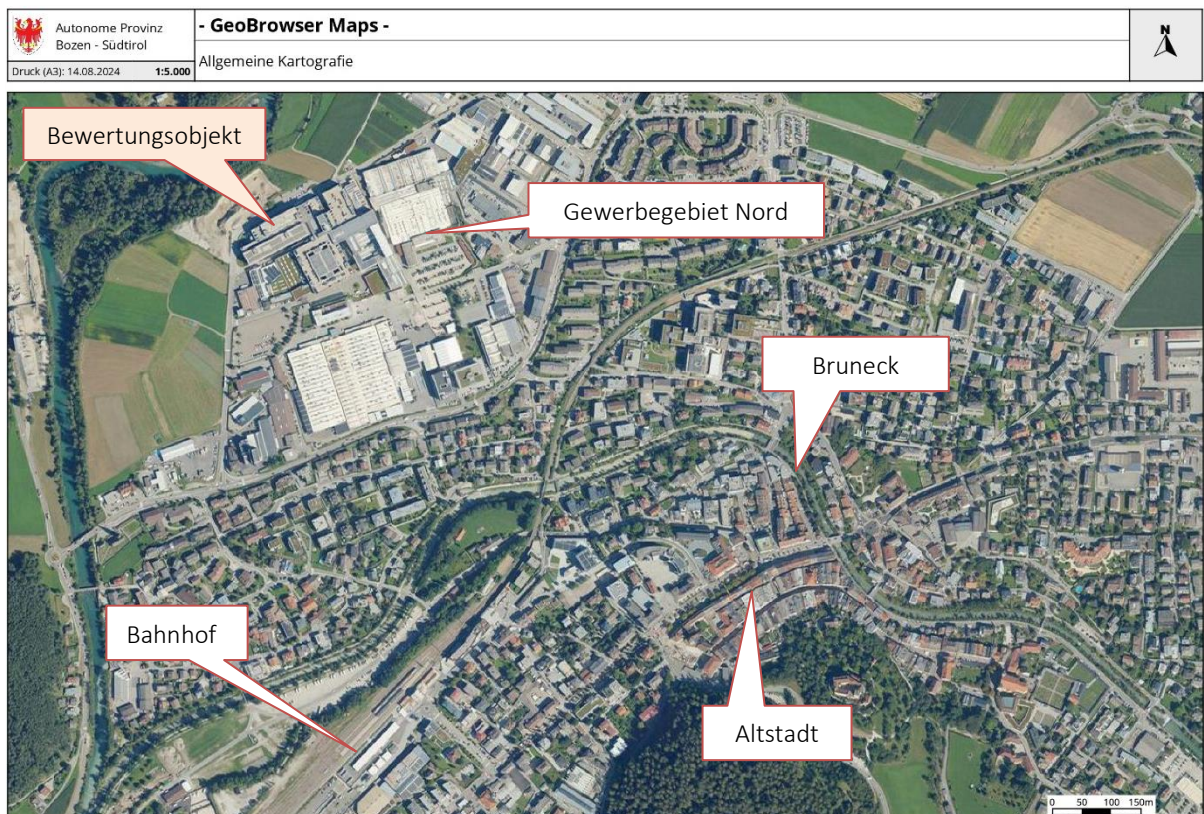
Die Anbindung der Zone an den öffentlichen Personen-Nahverkehr erfolgt über Bushaltestellen der City-Bus Linie in nächster Nähe zum Bewertungsobjekt. Die Distanz zur Innenstadt von Bruneck beträgt über einen Kilometer. Innerhalb der Gewerbezone oder im nahen Umfeld sind allerdings auch Strukturen wie Bars oder Restaurants angesiedelt. Die qualitätvolle Zufahrtssituation ist eine solide Basis für Betriebe in der Zone. Die Leerstand-quote in der Zone ist gering.

Inquadramento della zona (riepilogo sintetico):

Posizione all'estremo lato (nord-ovest) della zona produttiva; strade di accesso estese in modo adeguato; distanza dal centro storico di Brunico 1 km; collegamento al traffico pubblico locale attraverso la linea "City-bus" con fermate a poca distanza dall'oggetto di valutazione; zona produttiva molto densa con un mix di aziende produttive, commerciali, servizi e liberi professionisti.

Übersichtsplan (Quelle: Autonome Prov. Bozen maps.civis.bz.it)

Quadro generale



D) Beschreibung der Liegenschaften

Descrizione dei beni

Das Gebäude der B.P. 1699 wird vom Gewerbepark „Gedi Center“ definiert. Der Gewerbepark verfügt über ein nutzbares Untergeschoss sowie über 4 vollständige Obergeschosse. Sämtliche Stockwerke sind über geeignete Rampen für Fahrzeuge erschlossen. Zudem stehen mehrere Stiegenhäuser und mehrere Personenaufzüge für die vertikale Erschließung zu Verfügung. Zentral durch das Gebäude zieht sich in jedem Stockwerk, von Osten nach Westen eine Erschließungsfläche, über welche die Betriebe ihre Haupteingänge erreichen. Auch diese ist mit Fahrzeugen benutzbar. Im Gebäude selbst sind derzeit ungefähr 40 Betriebseinheiten mit Zubehör untergebracht. Während im Erdgeschoss und 1. Stock vorwiegend Handwerks- und Produktionsbetriebe angesiedelt sind, finden sich im 2. und 3. Stock vorwiegend Büroeinheiten (Dienstleister & Freiberufler).

Die tragende Struktur des gesamten Gebäudes ist vorwiegend in Fertigteilbauweise aus Betonteilen und vorgefertigten Fassadenelementen errichtet, die Geschossdecken bestehen ebenso im Wesentlichen aus vorgefertigten Elementen. Die Geschossdecken sind offensichtlich für Produktionsbetriebe und Lagertätigkeiten ausreichend bemessen und für Befahrung ausgelegt. Das Dach ist als Flachdach ausgebildet und steht im Gemeinschaftseigentum aller Einheiten. Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über den Anschluss an das Fernheizwerk von Bruneck, autonom für jede Einheit.

Der m.A.2 der B.P.1699, befindet sich im Nordtrakt des Gebäudes im Erdgeschoss. Die Einheit verfügt über ein befahrbares Zugangstor über die zentrale Fahrgasse des Gebäudes und einen weiteren Zugang von der Nordseite des Gebäudes. Die Einheit ist in einen Verwaltungstrakt mit Büro und Nebenräumen, sowie in einen Lagerbereich unterteilt. Die Raumhöhe ist mit zirka 4,10 m für gewerbliche Tätigkeiten angemessen. Über den Verwaltungsräumen und über den Sanitäranlagen besteht heute eine 2. Geschossebene, die über eine Metalltreppe vom Lagerbereich aus zugänglich ist. Die Nettoraumhöhe auf dieser Ebene beträgt allerdings nur zwischen 1,6 und 1,9 m.

Die Innentrennwände der Einheiten sind allesamt in Leichtbauweise (Paneele, Glaselemente, Gipskarton usw.) errichtet, ebenso die interne Zwischendecke (Regalsystem, Modulbauweise).

Die materiellen Anteile 52, 53, 54, 55, 56 und 104 werden von Autoabstellplätzen in der Tiefgarage (Untergeschoss) des Gebäudes definiert. Der m.A.44 wird von einem Lagerraum im Untergeschoss gebildet, der unterhalb der Erschließungsrampe liegt, jedoch nur zu einer Quote von 22.949/1.000.000 Teil der Insolvenzmasse ist.

Die gesamte Einheit des m.A.2 ist voll nutzungsfähig und befindet sich, wie auch die Autoabstellplätze in einem guten Instandhaltungszustand. Am Tag der Lokalaugenscheine konnten auf den ersten Blick keine Bauschäden oder bauliche Unzulänglichkeiten ausgemacht werden.

Descrizione dei beni (riepilogo sintetico):

Edificio p.ed.1699 definito come parco industriale "Gedi Center" composto da 1 piano interrato e 4 piani fuori terra; tutti i livelli di piano accessibili con veicoli attraverso rampe adeguate, accesso verticale attraverso diverse scale e ascensori; complesso con circa 40 unità, uso artigianale, produttivo prevalente nel piano terra e 1° piano, uffici, fornitori di servizi e liberi

professionisti nei piani superiori; struttura portante prevalentemente in prefabbricati di calcestruzzo compresi i solai quali dimensionati per attività di stoccaggio e traffico di veicoli; tetto piano in comproprietà dei condomini, unità riscaldabili autonomamente attraverso allacciamenti al teleriscaldamento;

p.m.2 situata al piano terra, sul lato nord dell'edificio; accesso veicolare presente attraverso l'accesso carrabile al centro della struttura; unità suddivisa in una parte amministrativa con accessori e magazzino / deposito; altezza di circa 4,10 m; attualmente sussiste un piano intermedio al di sopra dei vani amministrativi e i servizi sanitari, accessibile attraverso una scala interna in metallo; altezza netta dei locali del piano intermedio compresa tra 1,6 e 1,9 m; pareti interne realizzate in struttura leggera (prefabbricati, vetro, pannelli, cartongesso ecc.) come anche il controsoffitto interno (sistema di scaffalature, struttura modellare).

Porzioni materiali 52, 53, 54, 55, 56 e 104 definite da posti macchina nel garage del piano interrato; p.m. 44 costituito da un ripostiglio al di sotto della rampa di accesso (quota di proprietà 22.949/1.000.000).

L'unità è interamente utilizzabile e presenta uno stato di manutenzione buono. Questo vale anche per i posti macchina al piano interrato. Il giorno del sopralluogo non era individuabile alcun vizio o difetto costruttivo a prima vista.

E) Grundbuch & Kataster Tavolare & Catasto

Grundkataster / catasto fondiario:

Parzelle <i>Particella</i>	Katastralgemeinde <i>Comune catastale</i>	Einlagezahl <i>Partita tavolare</i>	Fläche <i>Superficie</i>	Klasse <i>Classe</i>	Besitzertrag <i>Reddito domenicale</i>	Bodenertrag <i>reddito agrario</i>
.1699	Bruneck <i>Brunico</i>	2020/II	8971 m ²	Gebäude <i>Edificio</i>	-	-

Gebäudekataster / catasto edilizio:

B.P. <i>P.ed.</i>	Baueinheit <i>Subalterno</i>	M.A. <i>P.m.</i>	Kategorie <i>Categoria</i>	Klasse <i>Classe</i>	Bestand <i>Consistenza</i>	Fläche <i>Superficie</i>	Ertrag <i>Rendita</i>
.1699	2	2	D/8	-	-	-	2.328,00 €
.1699	52	52	C/6	1	15 m ²	15 m ²	59,65 €
.1699	53	53	C/6	1	15 m ²	15 m ²	59,65 €
.1699	54	54	C/6	1	15 m ²	15 m ²	59,65 €
.1699	55	55	C/6	1	15 m ²	15 m ²	59,65 €
.1699	56	56	C/6	1	15 m ²	15 m ²	59,65 €
.1699	104	104	C/6	1	29 m ²	29 m ²	115,32 €
.1699	44	44	C/2	1	289 m ²	306 m ²	970,16 €

Grundbuch / tavolare:

Liegenschaftsdaten: Einlage 2020/II der K.G. Bruneck

➤ A1-Gutbestandsblatt: B.P.1699

- A2-Gutbestandsblatt: Ersichtlichmachung Materielle Teilung (T.Zl.1688/2004 mit Abänderungen); Ersichtlichmachung verbundenes Miteigentum (m.A.2 zu 22.949/1.000.000 am m.A.44; T.Zl. 1215/2005); Ersichtlichmachung Erbbaurecht T.Zl.4076/2008)
- C-Lastenblatt gemeinschaftlich: Siehe Grundbuchsauszug
- B-Eigentumsblatt (m.A.2, 52, 53, 54, 55, 56, 104):
Alpin Service K.G. der Gasteiger vereinfachten G.m.b.H. & Co. Sitz Bruneck, 01576860215 - Anteile 1/1; Einverleibung Eigentumsrecht zu 1/1 laut Vertrag vom 12/08/2005; T.Zl. 1792/2024 vom 22/05/2024 – Anmerkung Urteil der gerichtlichen Liquidation vom 06/05/2024
- C-Lastenblatt (m.A.2, 52, 53, 54, 55, 56, 104):

Datum - Tagebuchzahl:	29/08/2005 - T.Z. 2303
Art der Belastung:	ANMERKUNG Zweckbindung
Beschreibung:	Zweckbindung als Gewerbegebiet sowie des Verbotes der Abtretung von dinglichen Rechten laut Art.47-bis des L.G.11.08.1997 Nr.13
Begünstigte/r:	/
Zusatzinformation:	Zu Lasten m.A.2, 52, 53, 54, 55, 56, 104

Datum - Tagebuchzahl:	20/12/2019 - T.Z. 4567
Art der Belastung:	EINVERLEIBUNG HYPOTHEK
Gesamtbetrag:	EUR 100.000,00
Begünstigte/r:	Raiffeisenkasse Tauferer-Ahrntal Genossenschaft Sitz Sand In Taufers, 00193730215
Zusatzinformation:	Haupteinlage m.A.2; Simultanhaftung mit Nebeneinlagen m.A.52, 53, 54, 55, 56, 104

Datum - Tagebuchzahl:	20/12/2019 - T.Z. 4570
Art der Belastung:	EINVERLEIBUNG HYPOTHEK
Gesamtbetrag:	EUR 450.000,00
Begünstigte/r:	Raiffeisenkasse Tauferer-Ahrntal Genossenschaft Sitz Sand In Taufers, 00193730215
Zusatzinformation:	Haupteinlage m.A.2; Simultanhaftung mit Nebeneinlagen m.A.52, 53, 54, 55, 56, 104

Für weitere Informationen und detaillierte Angaben zum Grundbuchsstand wird auf den beiliegenden, aktuellen Grundbuchsauszug verwiesen.

Per ulteriori informazioni e dettagli sullo stato tavolare degli immobili è consultabile l'estratto tavolare recente in allegato alla perizia.

F) Flächen / Beschaffenheit Superficie / Consistenza

Die Berechnung der Bruttoflächen (*SEL*, „*superficie esterna lorda*“) als Bewertungsgrundlage, erfolgt nach den Vorgaben der Norm ex. UNI 10750:2005. Basis der Berechnungen bildet der materielle Teilungsplan des Grundbuches. Da diese Unterlage nicht im Vektorformat zu Verfügung steht, wird auf eine entsprechende Fehlerbehaftung hingewiesen.

Criteria di misurazione consistenza in base alle planimetrie tavolari: Superficie Esterna Lorda (SEL); Criterio di calcolo consistenza commerciale: ex UNI 10750:2005.

Beschreibung (Grundbuch) <i>Descrizione (tavolare)</i>	M.A. <i>P.m.</i>	Fläche <i>Superficie</i>	Index Zweckbestimmung <i>Indice destinazione d'uso</i>	Handelsfläche <i>Superficie commerciale</i>
Gewerbehalle <i>Cappannone artigianale</i>	2	355 m ²	1,00	355,0 m ²
Parkplatz <i>Parcheggio</i>	52	17 m ²	0,50	8,5 m ²
Parkplatz <i>Parcheggio</i>	53	17 m ²	0,50	8,5 m ²
Parkplatz <i>Parcheggio</i>	54	17 m ²	0,50	8,5 m ²
Parkplatz <i>Parcheggio</i>	55	17 m ²	0,50	8,5 m ²
Parkplatz <i>Parcheggio</i>	56	17 m ²	0,50	8,5 m ²
Parkplatz <i>Parcheggio</i>	104	34 m ²	0,50	17,0 m ²
				415 m²

G) Urbanistische Situation / Bauakte:
Situazione urbanistica / pratiche edilizie

Zone laut Bauleitplan: Gewerbegebiet D1

Zona urbanistica secondo il Piano urbanistico comunale: Zona per insediamenti produttivi D1

Durchführungsbestimmungen zum Bauleitplan:

Norme di attuazione al piano urbanistico comunale:

Art. 36 Zona per insediamenti produttivi D1	Art. 36 Gewerbegebiet D1
<p>Questa zona comprende le aree destinate ad insediamenti produttivi ai sensi dell'art. 44 e seguenti della legge provinciale 11 agosto 1997, n. 13.</p> <p>Per questa zona deve essere redatto un piano di attuazione ai sensi della legge provinciale 11 agosto 1997, n. 13.</p> <p>Vale il seguente indice: 1. densità edilizia massima: 7,35 m³/m²</p> <p>In assenza del piano di attuazione valgono inoltre i seguenti indici: 2. rapporto massimo di copertura: 70% 3. altezza massima degli edifici: 16,00 m 4. distanza minima dal confine: 5,00 m 5. distanza minima tra gli edifici: 10,00 m 6. rapporto massimo di superficie impermeabile: rispetto dell'indice-R.I.E. ai sensi della delibera della Giunta provinciale n. 1130/2014</p> <p>7. almeno il 10% della superficie del lotto è da sistemare a verde.</p>	<p>Diese Zone umfasst die Flächen, welche für Produktionsanlagen im Sinne des Artikels 44 und folgende des Landesgesetzes vom 11.8.1997, Nr. 13, bestimmt sind.</p> <p>Für diese Zone ist im Sinne des Landesgesetzes vom 11. August 1997, Nr. 13, ein Durchführungsplan zu erstellen.</p> <p>Es gilt folgende Bauvorschrift: 1. höchstzulässige Baumassendichte: 7,35 m³/m²</p> <p>Bis zur Erstellung des Durchführungsplanes gelten weiters folgende Bauvorschriften: 2. höchstzulässige überbaute Fläche: 70% 3. höchstzulässige Gebäudehöhe: 16,00 m 4. Mindestgrenzabstand: 5,00 m 5. Mindestgebäudeabstand: 10,00 m 6. höchstzulässige Versiegelung des Bodens: Einhaltung des B.V.F.-Indexes in Sinne des Beschlusses der Landesregierung Nr. 1130/2014</p> <p>7. mindestens 10% des Baugrundstückes sind zu begrünen.</p>

Für die Bebauung der Zone liegt ein eigener Durchführungsplan vor. Dieser weist der Parzelle .1699 das Baulos 12 (Gedi) zu. Die Maximalkubatur wird mit 134.565 m³ angegeben, davon sind 30.000 m³ den Dienstleistungssektor vorbehalten.

Der Gefahrenzonenplan der Gemeinde Bruneck weist für die gegenständliche Parzelle keine relevanten Naturgefahren aus.

Baukonzessionen:

- BK Nr. 105/2002 – Bau eines Gewerbeparks – Gedi Zentrum Bruneck (02/06/2002)
- BK Nr. 191/2004 – Variante Gemeinschaftsflächen (19/08/2004)
- BK Nr. 204/2005 – Innenausbau m.A.2, B.P.1699, K.G. Bruneck
- BK Nr. 401/2010 – Errichtung einer netzgekoppelten Photovoltaikanlage
- Meldung Arbeitsbeginn lt. Art. 4 Bauordnung – Dämmung des Daches, Außerordentliche Instandhaltung

Benutzungsgenehmigungen:

- Ben.Gen. Nr. 105/2002 & 191/2004 – Gemeinschaftsflächen / Garagen (07/12/2004)
- Ben.Gen. Nr. 204/2005 – Innenarbeiten m.A.2 (09/09/2005)

H) Bewertung der Konformität der Liegenschaft

Giudizio sulla conformità dell'immobile

Urbanistische Konformität (Art. 46 D.P.R. 6.6.2001, Nr. 380 oder gem. Art. 40, Abs. 2, G. 28.1.1985, Nr. 47):

- Kann nicht bescheinigt werden.

Vorhandene Abweichungen: Die Innenaufteilung der Einheit des m.A.2 weicht vom genehmigten Planstand ab. Genehmigte Raumtrennungen wurden leicht versetzt, zusätzliche Raumtrennungen angebracht, die Eingangstür zur Erschließungsgasse hin wurde versetzt. Die Ebene des Zwischengeschosses scheint in den Projektplänen nicht auf, ebenso wenig der Treppenzugang zu dieser Ebene. Die vorhandenen Abweichungen werden skizzenhaft in Zeichnungen aufgezeigt, die dem Gutachten als Anlage beigefügt werden. Die Abweichungen können mit geringem Aufwand über ein Projekt im Sanierungswege berichtigt werden.

Conformità urbanistica: non conforme, ma regolabile

Katasterkonformität (Art. 29, Abs. 1 bis, Ges. Nr. 52 vom 1985):

- Kann nicht bescheinigt werden.

Vorhandene Abweichungen: Die Innenaufteilung der Baueinheit 2 weicht vom genehmigten Planstand des Gebäudekatasters ab. Genehmigte Raumtrennungen wurden leicht versetzt, zusätzliche Raumtrennungen angebracht, die Eingangstür zur Erschließungsgasse hin wurde versetzt. Die Ebene des Zwischengeschosses scheint in den Katasterplänen nicht auf, ebenso wenig der Treppenzugang zu dieser Ebene. Da die Zwischenebene Räume mit einer Höhe von über 1,50 m aufweist sind diese meldungspflichtig. Die Abweichungen können mit geringem Aufwand über eine Änderungsmeldung berichtigt werden.

Conformità catastale: non conforme, ma regolabile

Die Kosten für die Berichtigung der Akten in Kataster (Änderungsmeldung), Grundbuch (Abänderung materielle Teilung) und Gemeinde (Projekt im Sanierungswege) können näherungsweise mit 10.000 € beziffert werden.

I) Ergänzende Informationen
Informazioni aggiuntive

Die Liegenschaft im Betreff ist Teil des Kondominiums GEDI-CENTER das von einem eigenen Verwalter geführt wird. Die anteilmäßigen Kondominiums-Spesen betragen im Jahr 2023 laut Abschlussaufstellung des Verwalters 898,71 €.

L'immobile in oggetto fa parte del condominio GEDI-CENTER, gestito da un amministratore esterno. La quota di spese per le unità interessate secondo l'elenco annuale del 2023 era di 898,71 €.

Photovoltaikanlage / Impianto fotovoltaico

Das Gebäude der B.P. 1699 (Gewerbepark „Gedi Center“) wird von einer Photovoltaikanlage bedient (Leistung 110,72 kWp, Inbetriebnahme 2011, Vertrag mit GSE vom 09.09.2011), die sich im Eigentum der Gesellschaft „GEDI Center GmbH“, mit Sitz in Bruneck, Rienzfeldstraße 30, Steuer- und Eintragsnummer im Handelsregister von Bozen 02711400214, Gesellschaftskapital Euro 100.000,00 zur Gänze eingezahlt, befindet. Das Statut der „GEDI Center GmbH“ sieht vor, dass die Gesellschaftsquoten an den Besitz einer Baueinheit der Bp. 1699 gebunden sind und nicht getrennt veräußert werden können. Aus diesem Grund muss der Käufer der gegenständigen Liegenschaft verpflichtend auch den Anteil an der Gesellschaft „GEDI Center GmbH“, welchen die Alpin Service KG in Höhe von nominalen 2.538,91 € (gleich 2,53891% des Gesellschaftskapitals) hält, kaufen.

Der Wert der Beteiligung an der „GEDI Center GmbH“ wird im Verhältnis zum Eigenkapital der Gesellschaft zum 31.12.2023 (gleich Euro 213.150,00) festgelegt und beträgt demzufolge Euro 5.412,00 (= 213.150,00 x 2,53891%).

Anhang zum Gutachten:

- Vertrag mit GSE vom 09.09.2011
- Statut der GEDI Center GmbH
- Bilanz zum 31.12.2023 der GEDI Center GmbH

L'impianto fotovoltaico installato sul tetto dell'immobile è proprietà della "GEDI Center srl". Le quote societarie sono legate alla proprietà delle unità immobiliari della p.ed.1699. L'acquirente dell'immobile in oggetto, quindi, è costretto di acquistare la quota della società tenuta dall'Alpin Service SAS per l'importo nominale di 2.538,91 € (pari al 2,53891 % del capitale sociale).

J) Ermittlung des Marktwertes
Definizione del valore di mercato

Methodik / metodo

Zur Abwicklung der Aufgabenstellung ist es zunächst notwendig den Begriff des Marktwertes näher zu erläutern. Nachfolgend eine konsolidierte Definition:

“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 alcuna costrizione.” (Definizione der “International Valuation Standards”).

Umfangreiche Kenntnisse der Marktsituation, Informationen von lokalen Immobilienmaklern sowie die Konsultation von zugänglichen statistischen Daten bilden die Basis jeder Bewertung. Zu den gesichteten Daten gehören jene der Agentur des Territoriums (*OMI – Osservatorio Mercato Immobiliare*) sowie diverse Publikationen (z.B. „Immobilienpreise in Südtirol“ - Handelskammer; „Immobilienpiegel Südtirol“ - Südtiroler Maklervereinigung).

In der Methodik wird die Bewertung in Kenntnis und Anlehnung an die Publikationen „*Trattato di Estimo*“ (Micheli/Micheli), „*Valutazione Immobiliare Standard / applicazioni degli standard internazionali*“ (Simonotti) und den „*Linee guida per valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie*“ (ABI) durchgeführt.

Letztere geben für die Marktwertbestimmungen im Wesentlichen drei Methoden vor: *“I metodi utilizzati per stimare il valore di mercato comprendono il metodo del confronto di mercato, il metodo finanziario e il metodo dei costi”*. Die Marktwertbestimmung der gegenständlichen Immobilien erfolgt im Vergleichsverfahren.

Secondo le prescrizioni delle “linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie” (elaborate da ABI, Tecnoborsa, Consigli nazionali di Geometri, Ingegneri, Agronomi, Agrotecnici, periti e altri) i metodi di stima del valore di mercato sono diversi: Metodo del confronto di mercato, metodo finanziario, metodo dei costi. L’individuazione del valore di mercato degli immobili in oggetto avviene attraverso il metodo di confronto di mercato diretto.

Angaben der Agentur des Territoriums / Quotazioni OMI

Für das Gewerbegebiet („D2 Zona industriale nord“) im gegenständlichen Bereich) weist die „*Agenzia delle Entrate*“ („*osservatorio del mercato immobiliare*“) für den Zeitraum 2023 (Semester 2) die nachfolgende Tabelle aus. Die angeführte OMI-Aufstellung hat keinen direkten Einfluss auf die gegenständliche Bewertung, kann aber dazu dienen, die Wahl der Einheitspreise zu festigen.

Typologie	Erhaltungszustand	Marktwert (€/mq)		Oberfläche (L/N)	Vermietungswert (€/mq x Monat)	
		Min	Max		Min	Max
Werkhallen	NORMAL	700	850	L	2,3	2,9
Werkhallen	Ausgezeichnet	850	1000	L	2,9	3,3
Werkstätten	NORMAL	1000	1250	L	3,3	4,2
Werkstätten	Ausgezeichnet	1100	1450	L	3,7	4,8

Le quotazioni OMI non formano la base per la valutazione in oggetto ma possono essere utili al fine di consolidare la scelta dei prezzi unitari.

Vergleichsobjekte (Verträge & Kaufangebote) / *Comparabili (contatti e offerte di vendita)*

Vergleichsobjekt 1 - Gewerbeinheit GEDI - Immobilienangebot <i>Comparabile 1 - Unità produttiva GEDI - Offerta immobiliare</i>				
Datenquelle: Wohnen in Südtirol (Online) - Datum 05/08/2024 <i>Fonte dati: Abitare Südtirol (Online) - Data 05/08/2024</i>				
Beschreibung (Grundbuch) <i>Descrizione (tavolare)</i>	M.A. <i>P.m.</i>	Fläche <i>Superficie</i>	Index Zweckbestimmung <i>Indice destinazione d'uso</i>	Handelsfläche <i>Superficie commerciale</i>
Gewerbehalle <i>Cappannone artigianale</i>	-	250 m ²	1,00	250 m ²
Parkplatz <i>Parcheggio</i>	-	17 m ²	0,50	9 m ²
Parkplatz <i>Parcheggio</i>	-	29 m ²	0,50	15 m ²
Handelsfläche - <i>Superficie commerciale</i>				273 m²
Angebotspreis - <i>Prezzo offerta di vendita</i>				645.000,00 €
Errechneter Einheitspreis - <i>Prezzo unitario calcolato</i>				2.362,64 €

Vergleichsobjekt 2 - Gewerbeinheit M.Pacherstraße <i>Comparabile 2 - Unità produttiva via M.Pacher - Offerta immobiliare</i>				
Datenquelle: Idealista.it (Online) - Datum 05/08/2024 <i>Fonte dati: Idealista.it (Online) - Data 05/08/2024</i>				
Beschreibung (Grundbuch) <i>Descrizione (tavolare)</i>	M.A. <i>P.m.</i>	Fläche <i>Superficie</i>	Index Zweckbestimmung <i>Indice destinazione d'uso</i>	Handelsfläche <i>Superficie commerciale</i>
Gewerbehalle <i>Cappannone artigianale</i>	-	673 m ²	1,00	673 m ²
Handelsfläche - <i>Superficie commerciale</i>				673 m²
Angebotspreis - <i>Prezzo offerta di vendita</i>				975.850,00 €
Errechneter Einheitspreis - <i>Prezzo unitario calcolato</i>				1.450,00 €

Vergleichsobjekt 3 - Gewerbeinheit M.Pacherstraße <i>Comparabile 3 - Unità produttiva via M.Pacher - Offerta immobiliare</i>				
Datenquelle: Idealista.it (Online) - Datum 05/08/2024 <i>Fonte dati: Idealista.it (Online) - Data 05/08/2024</i>				
Beschreibung (Grundbuch) <i>Descrizione (tavolare)</i>	M.A. <i>P.m.</i>	Fläche <i>Superficie</i>	Index Zweckbestimmung <i>Indice destinazione d'uso</i>	Handelsfläche <i>Superficie commerciale</i>
Gewerbehalle <i>Cappannone artigianale</i>	-	320 m ²	1,00	320 m ²
Handelsfläche - <i>Superficie commerciale</i>				320 m²
Angebotspreis - <i>Prezzo offerta di vendita</i>				608.000,00 €
Errechneter Einheitspreis - <i>Prezzo unitario calcolato</i>				1.900,00 €

Vergleichsobjekt 4 - Gewerbeinheit GEDI - Kaufvertrag (Leasing) Comparabile 4 - Unità produttiva GEDI - Contratto di copravendita (leasing)				
Datenquelle: Grundbuch Bruneck - Datum Vertrag 25/03/2024 Fonte dati: Tavolare di Brunico - Data contratto 25/03/2024				
Beschreibung (Grundbuch) Descrizione (tavolare)	M.A. P.m.	Fläche Superficie	Index Zweckbestimmung Indice destinazione d'uso	Handelsfläche Superficie commerciale
Gewerbehalle Cappannone artigianale	20	400 m ²	1,00	400 m ²
Parkplatz Parcheggio	117	13 m ²	0,50	7 m ²
Parkplatz Parcheggio	118	13 m ²	0,50	7 m ²
Parkplatz Parcheggio	119	13 m ²	0,50	7 m ²
Parkplatz Parcheggio	142	25 m ²	0,50	13 m ²
Parkplatz Parcheggio	159	25 m ²	0,50	13 m ²
Handelsfläche - Superficie commerciale				445 m²
Angebotspreis - Prezzo offerta di vendita				696.000,00 €
Errechneter Einheitspreis - Prezzo unitario calcolato				1.565,80 €

Bewertung / Valutazione

In Summe aller Erkenntnisse, in Kenntnis der Marktlage und unter Berücksichtigung der inneren und äußeren Eigenschaften der Liegenschaft, kann ein Einheitswert von 1.750 €/m² zugeordnet werden.

Considerando tutti gli elementi esposti nella perizia e in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile si può attribuire un valore unitario di 1.750 €/m².

Beschreibung Descrizione	M.A. p.m.	Handelsfläche Superficie commerciale	Einheitspreis Prezzo unitario	Marktwert Valore di mercato
Gewerbeinheit Unità artigianale / produttiva	2, 52, 53, 54, 55, 56, 104	415 m ²	1750 €/m ²	725.375 €

Die Kosten für die Berichtigung der Akten in Gemeinde, Grundbuch und Kataster (ca. 10.000 €) sind vom berechneten Endwert in Abzug zu bringen. Der Liegenschaft im Betreff kann somit ein Marktwert von (gerundet) **715.000 €** zugeordnet werden.

*In considerazione delle spese per la regolazione delle difformità amministrative, all'immobile in oggetto può essere attribuito un valore di mercato (arrotondato) di **715.000 €**.*

K) Zusammenfassung

Riepilogo finale

In Anbetracht der Ergebnisse der Lokalaugenscheine,

- unter Kenntnis und Berücksichtigung der Marktpreise, die unlängst für ähnliche Liegenschaften vereinbart wurden,
- nach Bewertung der im Schätzungsbericht angeführten Kriterien,
- in Anbetracht der urbanistischen Einstufung der Immobile,
- nach Sichtung der Angaben der „*Agenzia del territorio*“ bzgl. Marktpreise in der Gemeinde Bruneck und weiterer, relevanter Datensätze,

stellt der unterfertigte Gutachter folgendes fest:

- Der Marktwert der Liegenschaft, M.A. m.A. 2, 52, 53, 54, 55, 56 und 104, inklusive der verbundenen Miteigentumsquote am m.A.44 der B.P.1699, K.G. Bruneck liegt am Bewertungstag bei (gerundet) **715.000 €** (i.W. Siebenhundertfünfzehn-tausend).
- *Il valore di mercato dell'immobile, p.m. 2, 52, 53, 54, 55, 56 e 104, inclusa la quota di proprietà connessa della p.m.44, p.ed. 1699, C.C. Brunico è pari a 715.000 € (settecento-quindicimila).*
- Der Wert der Beteiligung an der „GEDI Center GmbH“ wird im Verhältnis zum Eigenkapital der Gesellschaft zum 31/12/2023 festgestellt, und beträgt demzufolge **5.412 €** (213.150,00 x 2,53891 %).
- *Il valore della quota di partecipazione alla società “GEDI Center srl” è determinato in base al capitale proprio della società al 31/12/2023 e ammonta a 5.412 € (213.150,00 x 2,53891 %).*

Der Gutachter / *il perito*:

Geom. Gerhard Stauder