



TRIBUNALE ORDINARIO - BOLZANO - BOZEN

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

17/2024

@C HHC `%'\$ `8 `=%%

PROCEDURA PROMOSSA DA:
RAIFFEISENKASSE LANA GENOSSENSCHAFT

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dr. GE Massimiliano Segarizzi

CUSTODE:

Avv. Thomas Tiefenbrunner

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/08/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Christian Liberi

CF:LBRCRS65R03A952D

con studio in APPIANO SULLA STRADA DEL VINO (BZ) Via Pillhof 53

telefono: 0471270425

email: christian@studioliberi.it

PEC: christian.liberi@pec.eppi.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BOLZANO - BOZEN - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
17/2024

LOTTO 10

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A PRATO FALCIABILE a SLUDERNO, della superficie commerciale di **4.525,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Descrizione del lotto in trattazione

Il prato falciabile oggetto di valutazione si trova nel Comune di Sluderno al confine con il Comune di Malles-Venosta, fra il paese di Sluderno e la frazione di Tarces, lato monte. Si raggiunge dalla strada statale SS40, proseguendo oltre il paese di Sluderno in direzione Tarces, e svoltando a destra all'altezza della Centrale Alperia di Glorenza. Lungo la strada demaniale, inizialmente asfaltata, si prosegue per qualche centinaio di metri per arrivare al prato falciabile oggetto di stima che si trova a una quota compresa tra i 1000 e 1030 m s.l.m. e che presenta una pendenza variabile (fra il 25% ed il 40%). Questo lotto si trova nelle immediate vicinanze di un compendio di frutteti (vedasi Lotto 11).

Beschreibung des behandelten Bauloses

Die zu bewertende Dauerwiese befindet sich in der Gemeinde Schluderns an der Grenze zur Gemeinde Mals im Vinschgau, zwischen dem Dorf Schluderns und dem Weiler Tartsch, am Berghang. Man erreicht sie über die Staatsstraße SS40, indem man hinter dem Dorf Schluderns in Richtung Tartsch fährt und am Kraftwerk Alperia von Glurns rechts abbiegt. Auf der Straße, die zunächst asphaltiert ist, erreicht man nach einigen hundert Metern die zu bewertende Dauerwiese, die sich auf einer Höhe zwischen 1000 und 1030 m ü.d.M. befindet und ein unterschiedliches Gefälle (zwischen 25% und 40%) aufweist. Diese Parzelle befindet sich in unmittelbarer Nähe zu einer Ansammlung von Obstgärten (siehe Los 11).

Identificazione catastale:

- C.C. Sluderno particella 402 foglio 2 partita tavolare 661 II, qualità classe Prato/5, superficie 4525, reddito dominicale 9,3500, reddito agrario 7,0100, piano: terra , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da G.N. 2147 del 06.08.2015
Coerenze: vedasi mappa catastale allegata

Il terreno presenta una forma non regolare, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato falciabile ,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	4.525,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 139.822,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 139.800,00
Data della valutazione:	23/08/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Allo stato del **primo sopralluogo in data 22.04.2024** il terreno non è utilizzato dalla proprietà e si trova in uno stato di abbandono.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per ulteriori informazioni e dettagli si rimanda all'estratto tavolare allegato alla presente perizia.

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:

SERVITU' DI ELETTRODOTTO, intavolato il 17/01/1950 G.N. 38, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto dd. 02/01/1950.

La formalità è riferita solamente a p.f. 402

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, intavolata il 11/12/2023 G.N. 3012, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo d.d. 24/10/2023.

Importo ipoteca: importo massimo EUR 150.000,00.

Importo capitale: EUR 102.737,72.

La formalità è riferita solamente a P.f. 402.

ANNOTAZIONE annotazione della simultaneità con la P.T. 208/I c.c. Naturno (Distretto di Merano), quale partita principale

ipoteca **volontaria** annotata, intavolata il 15/02/2021 G.N. 304, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da art. 8) del contratto dd. 27.06.2019 e dell'art. 1) del contratto dd. 10.02.2021.

Importo ipoteca: EUR 4.700.000,00.

Importo capitale: EUR 2.350.000,00.

La formalità è riferita solamente a P.f. 402.

10/06/2021 - G.N. 1504/10 ANNOTAZIONE simultaneità con la P.T. 208/I c.c. Naturno (Mandamento di Merano), quale partita principale

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, intavolata il 26/01/2024 G.N. 178, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da realizzo del credito .

La formalità è riferita solamente a P.f. 402

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA - EUR 155.127,56, intavolato il 28/06/2023 G.N. 1624, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo d.d. 27/06/2023.

La formalità è riferita solamente a P.f. 402.

Annotazione simultaneità con principale P.T. 22 I Colsano G.N.1624/1 - 2023

PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA - importo massimo EUR 1.600.000,00, intavolato il 06/12/2023 G.N. 2952, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo d.d. 01/12/2023.

La formalità è riferita solamente a P.f. 402.

Annotazione simultaneità con principale P.T. 22 I Colsano G.N.1624/1 - 2023

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
Ulteriori avvertenze:	

I terreni oggetto di stima non sono amministrati come condominio, pertanto non vi sono informazioni aggiuntive su millesimi e sulle spese e la loro suddivisione.

ALTRE INFORMAZIONI

L'intero patrimonio della RG 17-24 è composto dai seguenti 11 lotti:

Lotto 1: Maso chiuso "Maritsch", costituito da 4 appartamenti, 2 garage, un magazzino e una rimessa agricola, con terreni agricoli a frutteto per un totale di ca. 3,8 ettari ubicati nel Comune di Naturno (BZ). Fa parte del lotto un altro terreno a frutteto di ca. 800 mq a completamento dell'area cortilizia della sede del maso Maritsch.

Lotto 2: Frutteto per un totale di ca. 1,6 ettari ubicati nel Comune di Naturno (BZ).

Lotto 3: Frutteto per un totale di ca. 1,1 ettari ubicati nel Comune di Naturno (BZ).

Lotto 4: Frutteto per un totale di ca. 1,1 ettari ubicati nel Comune di Naturno (BZ).

Lotto 5: Maso chiuso "Aufrain" costituito da una stalla/fienile e un progetto approvato per la ricostruzione della casa di abitazione con ampliamento agriturismo e terreni agricoli a frutteto, a

prato, pascoli e bosco per un totale di ca. 36,5 ettari ubicati nel Comune di Naturno (BZ).

Lotto 6: Maso chiuso "Pichler" costituito da 2 appartamenti, garage e vani agricoli, con terreni agricoli a frutteto per un totale di ca. 3,0 ettari ubicati nel Comune di Castelbello (BZ). Fanno parte del lotto anche 2 particelle fondiari di circa 100 mq.

Lotto 7: Villa unifamiliare distribuita su tre livelli con garage e giardino ubicata nel Comune di Castelbello (BZ).

Lotto 8: Frutteto per un totale di ca. 1,4 ettari ubicati nel Comune di Sluderno (BZ).

Lotto 9: Frutteto per un totale di ca. 0,6 ettari ubicati nel Comune di Sluderno (BZ).

Lotto 10: Prato falciabile per un totale di ca. 0,5 ettari ubicato nel Comune di Sluderno (BZ).

Lotto 11: Frutteto per un totale di ca. 0,9 ettari ubicati nel Comune di Malles Venosta (BZ).

ALLGEMEINES

Die Immobilien des RG 17-24 wurden in 11 Baulose eingeteilt:

Los 1: Geschlossener Hof „Maritsch“, bestehend aus 4 Wohnungen, 2 Garagen, 1 Magazin und 1 landwirtschaftlicher Maschinenunterstand, mit Obstwiesen von insgesamt ca. 3,8 ha gelegen in der Gemeinde Naturns (BZ). Weiters beinhaltet das Los eine walzende Obstwiese von ca. 800 m² als Erweiterung der Zubehörsfläche an der Hofstelle.

Los 2: Obstwiese von ca. 1,6 ha gelegen in der Gemeinde Naturns (BZ).

Los 3: Obstwiese von ca. 1,1 ha gelegen in der Gemeinde Naturns (BZ).

Los 4: Obstwiese von ca. 1,1 ha gelegen in der Gemeinde Naturns (BZ).

Los 5: Geschlossener Hof „Aufrain“ bestehend aus einem Stall/Stadel mit genehmigtem Projekt für die Wiedererrichtung des Wohnhauses mit Erweiterung „Urlaub auf dem Bauernhof“ sowie Obstwiesen, Wiesen, Weiden und Wald mit insgesamt ca. 36,5 ha gelegen in der Gemeinde Naturns (BZ).

Los 6: Geschlossener Hof „Pichler“ besteht aus 2 Wohnungen, einer Garage und landwirtschaftlichen Räumen, mit Obstwiesen mit einer Gesamtfläche von ca. 3,0 Hektar, gelegen in der Gemeinde Kastelbell (BZ). Weiters beinhaltet das Los 2 Grundparzellen von ca. 100 qm.

Los 7: Villa mit Wohnung auf drei Ebenen, einer Garage und einem Garten, gelegen in der Gemeinde Kastelbell (BZ).

Los 8: Obstwiese mit einer Gesamtfläche von ca. 1,4 Hektar, gelegen in der Gemeinde Schluderns (BZ).

Los 9: Obstwiese mit einer Gesamtfläche von ca. 0,6 Hektar, gelegen in der Gemeinde Schluderns (BZ).

Los 10: Dauerwiese mit einer Gesamtfläche von ca. 0,5 Hektar, gelegen in der Gemeinde Schluderns (BZ)

Los 11: Obstwiese mit einer Gesamtfläche von ca. 0,9 Hektar, gelegen in der Gemeinde Mals (BZ).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di contratto (dal 29/07/2015), intavolato il 06/08/2015 G.N. 2147.

Il titolo è riferito solamente a p.f. 402

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna pratica edilizia in essere in quanto trattasi di terreni agricoli.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PP - Piano Paesaggistico vigente, in forza di delibera Decreto del Presidente della Giunta Provinciale n. 405/28.1 del 28 febbraio 2000 - Bollettino Uff. della Reg. n. 13 del 28/03/2000, l'immobile ricade in zona in parte di verde agricolo ed in parte bosco - Zona di rispetto paesaggistico (Autorizzazione paesaggistica da parte dell'amministrazione provinciale); . Norme tecniche di attuazione ed indici: per norme tecniche ed indici specifici si rimanda all'allegato "PIANO PAESAGGISTICO DEL COMUNE DI SLUDERNO: PRESCRIZIONI DI TUTELA E D'USO" artt. 8 e 12.. Il titolo è riferito solamente al p.f. 402. Secondo il piano delle zone di pericolo le particelle si trovano in Zona grigia (esaminato e non pericoloso).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: Legge tavolare e catastale)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Piano Paesaggistico del Comune di Sluderno)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN SLUDERNO

PRATO FALCIABILE

DI CUI AL PUNTO A

PRATO FALCIABILE a SLUDERNO, della superficie commerciale di **4.525,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Descrizione del lotto in trattazione

Il prato falciabile oggetto di valutazione si trova nel Comune di Sluderno al confine con il Comune di Malles-Venosta, fra il paese di Sluderno e la frazione di Tarces, lato monte. Si raggiunge dalla strada statale SS40, proseguendo oltre il paese di Sluderno in direzione Tarces, e svoltando a destra all'altezza della Centrale Alperia di Glorenza. Lungo la strada demaniale, inizialmente asfaltata, si prosegue per qualche centinaio di metri per arrivare al prato falciabile oggetto di stima che si trova a una quota compresa tra i 1000 e 1030 m s.l.m. e che presenta una pendenza variabile (fra il 25% ed il 40%). Questo lotto si trova nelle immediate vicinanze di un compendio di frutteti (vedasi Lotto 11).

Beschreibung des behandelten Bauloses

Die zu bewertende Dauerwiese befindet sich in der Gemeinde Schluderns an der Grenze zur Gemeinde Mals im Vinschgau, zwischen dem Dorf Schluderns und dem Weiler Tartsch, am Berghang. Man erreicht sie über die Staatsstraße SS40, indem man hinter dem Dorf Schluderns in Richtung Tartsch fährt und am Kraftwerk Alperia von Glurns rechts abbiegt. Auf der Straße, die zunächst asphaltiert ist, erreicht man nach einigen hundert Metern die zu bewertende Dauerwiese, die sich auf einer Höhe zwischen 1000 und 1030 m ü.d.M. befindet und ein unterschiedliches Gefälle (zwischen 25% und 40%) aufweist. Diese Parzelle befindet sich in unmittelbarer Nähe zu einer Ansammlung von Obstgärten (siehe Los 11).

Identificazione catastale:

- C.C. Sluderno particella 402 foglio 2 partita tavolare 661 II, qualità classe Prato/5, superficie 4525, reddito dominicale 9,3500, reddito agrario 7,0100, piano: terra , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da G.N. 2147 del 06.08.2015
Coerenze: vedasi mappa catastale allegata

Il terreno presenta una forma non regolare, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato falciabile ,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono centro di Sluderno a circa 1,5 Km - centro di Tarces a circa 2,0 Km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.



Macro-zona dell'asset



Micro-zona dell'asset

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Prato falciabile p.f. 402

La particella è un prato falciabile con superficie catastale di 4.525 mq facilmente raggiungibile e

visibile dalla strada demaniale ed è attraversata dalla linea dell'alta tensione (vedasi foto).
 Nella parte a nord lato monte ci sono delle aree a bosco (non quantificate).



Strada demaniale di accesso (p.f. 402 a sinistra)



P.f. 402 e tralicci dell'alta tensione



P.f. 402 e tralicci dell'alta tensione



P.f. 402

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
P.f. 402 (prato falciabile)	4.525,00	x	100 %	=	4.525,00
Totale:	4.525,00				4.525,00



Estratto di mappa

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene effettuata con il **metodo comparativo** distinguendo i tipi di coltura che, nel caso in trattazione, è un prato.

Da una ricerca effettuata nell'alta Val Venosta si riscontra un valore di mercato di €/mq 30,90.-

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4.525,00 x 30,90 = **139.822,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 139.822,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 139.822,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

I terreni sono stati valutati considerando la loro coltura e raccogliendo contratti di vendita di terreni analoghi (prato falciabile).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Silandro (BZ), ufficio tecnico di Sluderno (BZ), osservatori del mercato immobiliare e comparabili da Agenzia delle Entrate (reali vendite in Val Venosta)

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	PRATO FALCIABILE	4.525,00	0,00	139.822,50	139.822,50
				139.822,50 €	139.822,50 €

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: **€. 139.822,50**

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: **€. 22,50**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 139.800,00**

data 23/08/2024

il tecnico incaricato
Christian Liberi