



# 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

 **ASTALEGALE.NET**

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 11

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **FRUTTETI a Tarces** a MALLES VENOSTA, frazione Tarces, della superficie commerciale di **9.480,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

#### Descrizione del lotto in trattazione

I frutteti oggetto di valutazione si trovano nel Comune di Malles Venosta e sono ubicati nella frazione di Tarces, a sud dell'omonimo paese, lato monte. Le particelle sono tutte attigue e confinanti fra loro e si raggiungono dalla strada statale SS40, proseguendo oltre il paese di Sluderno in direzione Tarces e svoltando a destra all'altezza della Centrale Alperia di Glorenza. Si prosegue poi per 200 metri in direzione ovest su una strada demaniale asfaltata ed idonea per mezzi agricoli. I terreni si trovano a una quota compresa tra i 980 e i 1020 m s.l.m., presentano pendenze variabili (da un minimo di 28% ad un massimo di 50%) e sono coltivati tutti a frutteto; vengono irrigati attraverso le condotte del consorzio di irrigazione "Bodenverbesserungskonsortium Vinschgau".

Questo lotto si trova adiacente ad un'altra particella (vedasi Lotto 10).

#### Beschreibung des behandelten Bauloses

Die zu bewertenden Obstgärten befinden sich in der Gemeinde Mals im Vinschgau und liegen im Ortsteil Tartsch, südlich des gleichnamigen Dorfes, an einem Berghang. Die Grundstücke liegen alle nebeneinander und grenzen aneinander. 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. Dann geht es 200 Meter weiter in westlicher Richtung auf einer asphaltierten, für landwirtschaftliche Fahrzeuge geeigneten Straße. Das Grundstück liegt auf einer Höhe zwischen 980 und 1020 m über dem Meeresspiegel, hat unterschiedliche Neigungen (von mindestens 28 % bis maximal 50 %) und ist vollständig mit Obstbäumen bepflanzt; die Bewässerung erfolgt über die Leitungen des Bewässerungskonsortiums "Bodenverbesserungskonsortium Vinschgau".

Dieses Grundstück grenzt an ein weiteres Grundstück (siehe Los 10).

Identificazione catastale:

- C.C. Tarces particella 563/1 foglio 5 partita tavolare 68 II, qualità classe Frutteto/4, superficie 2611, reddito dominicale 20,2300, reddito agrario 10,1100, piano: terra , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Prospetto Nr. 794/2012 20.11.2012; Evidenza Nr. 115/2012  
Coerenze: vedasi mappa catastale allegata
- C.C. Tarces particella 572/1 foglio 5,6 partita tavolare 72 II, qualità classe Frutteto/4, superficie 2110, reddito dominicale 16,3500, reddito agrario 8,1700, piano: terra , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Prospetto Nr. 794/2012 20.11.2012; Evidenza Nr. 115/2012

Coerenze: vedasi mappa catastale allegata

- C.C. Tarces particella 573/1 foglio 5 partita tavolare 72 II, qualità classe Frutteto/4, superficie 608, reddito dominicale 4,7100, reddito agrario 2,3600, piano: terra , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Prospetto Nr. 794/2012 20.11.2012; Evidenza Nr. 115/2012

Coerenze: vedasi mappa catastale allegata

- C.C. Tarces particella 562 foglio 5 partita tavolare 158 II, qualità classe Frutteto/4, superficie 4151, reddito dominicale 32,1600, reddito agrario 16,0800, piano: terra , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Prospetto Nr. 794/2012 20.11.2012; Evidenza Nr. 115/2012

Coerenze: vedasi mappa catastale allegata

Il terreno presenta una forma non regolare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: mele di varietà 'Golden Klon B' ,

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>9.480,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 388.680,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 388.700,00</b>
Data della valutazione:	<b>23/08/2024</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Allo stato del **primo sopralluogo in data 22.04.2024** i frutteti sono coltivati dall'esecutato senza titolo, ma al momento l'attività agricola risulta sospesa.

E' stato effettuato un **secondo sopralluogo in data 09.06.2024** ai terreni del compendio per verificare lo stato dei frutteti al fine di una loro temporanea cessione a terzi e per dare continuità ai trattamenti dei frutteti stessi e dei terreni.

## 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 ELETTRDOTTO, intavolato il 06/07/1962 G.N. 693, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Contratto dd. 27/03/1962.

La formalità è riferita solamente a P.f. 572/1

## **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 Pp.ff. 572/1, 273/1, 562 e 563/1.

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

ipoteca **volontaria** annotata, intavolata il 28/06/2019 G.N. 1584, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da art. 8) del contratto dd. 27.06.2019.

Importo ipoteca: EUR 4.700.000,00.

Importo capitale: EUR 2.350.000,00.

La formalità è riferita solamente a Pp.ff. 572/1, 273/1 e 562.

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 Pp.ff. 572/1, 273/1, 562 e 563/1

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 Pp.ff. 572/1, 273/1, 562 e 563/1.

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 Pp.ff. 572/1, 273/1, 562 e 563/1.

Annotazione simultaneità con principale P.T. 22 I Colsano G.N.2952/1 - 2023

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>
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 m<sup>2</sup> als Erweiterung der Zubehörfläche 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 Pp.ff. 572/1, 273/1, 562 e 563/1

### **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 Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1261 del 29 agosto 2011 - Bollettino Uff. della Regione n. 38 del 20/09/2011, l'immobile ricade in zona di verde agricolo e zona di rispetto paesaggistico con particolare vincolo paesaggistico. Norme tecniche di attuazione ed indici: per norme tecniche ed indici specifici si rimanda all'allegato "PIANO PAESAGGISTICO DEL COMUNE DI MALLES VENOSTA: PRESCRIZIONI DI TUTELA E D'USO" artt. 9 e 13.. Il titolo è riferito solamente al Pp.ff. 572/1, 273/1, 562 e 563/1. Secondo il piano delle zone di pericolo le particelle si trovano in parte in Zona grigia (esaminato e non pericoloso) ed in parte in una zona in cui non è stato elaborato un piano.

## **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 Malles Venosta)

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN MALLES VENOSTA, FRAZIONE TARCES

## FRUTTETI A TARCES

DI CUI AL PUNTO A

**FRUTTETI a Tarces** a MALLES VENOSTA, frazione Tarces, della superficie commerciale di **9.480,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

#### Descrizione del lotto in trattazione

I frutteti oggetto di valutazione si trovano nel Comune di Malles Venosta e sono ubicati nella frazione di Tarces, a sud dell'omonimo paese, lato monte. Le particelle sono tutte attigue e confinanti fra loro e si raggiungono dalla strada statale SS40, proseguendo oltre il paese di Sluderno in direzione Tarces e svoltando a destra all'altezza della Centrale Alperia di Glorenza. Si prosegue poi per 200 metri in direzione ovest su una strada demaniale asfaltata ed idonea per mezzi agricoli. I terreni si trovano a una quota compresa tra i 980 e i 1020 m s.l.m., presentano pendenze variabili (da un minimo di 28% ad un massimo di 50%) e sono coltivati tutti a frutteto; vengono irrigati attraverso le condotte del consorzio di irrigazione "Bodenverbesserungskonsortium Vinschgau".

Questo lotto si trova adiacente ad un'altra particella (vedasi Lotto 10).

---

#### Beschreibung des behandelten Bauloses

Die zu bewertenden Obstgärten befinden sich in der Gemeinde Mals im Vinschgau und liegen im Ortsteil Tartsch, südlich des gleichnamigen Dorfes, an einem Berghang. Die Grundstücke liegen alle nebeneinander und grenzen aneinander. 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. Dann geht es 200 Meter weiter in westlicher Richtung auf einer asphaltierten, für landwirtschaftliche Fahrzeuge geeigneten Straße. Das Grundstück liegt auf einer Höhe zwischen 980 und 1020 m über dem Meeresspiegel, hat unterschiedliche Neigungen (von mindestens 28 % bis maximal 50 %) und ist vollständig mit Obstbäumen bepflanzt; die Bewässerung erfolgt über die Leitungen des Bewässerungskonsortiums "Bodenverbesserungskonsortium Vinschgau".

Dieses Grundstück grenzt an ein weiteres Grundstück (siehe Los 10).

Identificazione catastale:

- C.C. Tarces particella 563/1 foglio 5 partita tavolare 68 II, qualità classe Frutteto/4, superficie 2611, reddito dominicale 20,2300, reddito agrario 10,1100, piano: terra , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Prospetto Nr. 794/2012 20.11.2012; Evidenza Nr. 115/2012  
Coerenze: vedasi mappa catastale allegata
- C.C. Tarces particella 572/1 foglio 5,6 partita tavolare 72 II, qualità classe Frutteto/4, superficie 2110, reddito dominicale 16,3500, reddito agrario 8,1700, piano: terra , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Prospetto Nr. 794/2012 20.11.2012; Evidenza Nr. 115/2012  
Coerenze: vedasi mappa catastale allegata
- C.C. Tarces particella 573/1 foglio 5 partita tavolare 72 II, qualità classe Frutteto/4, superficie 608, reddito dominicale 4,7100, reddito agrario 2,3600, piano: terra , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Prospetto Nr. 794/2012 20.11.2012; Evidenza Nr. 115/2012  
Coerenze: vedasi mappa catastale allegata
- C.C. Tarces particella 562 foglio 5 partita tavolare 158 II, qualità classe Frutteto/4, superficie 4151, reddito dominicale 32,1600, reddito agrario 16,0800, piano: terra , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Prospetto Nr. 794/2012 20.11.2012; Evidenza Nr. 115/2012  
Coerenze: vedasi mappa catastale allegata

Il terreno presenta una forma non regolare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: mele di varietà 'Golden Klon B' ,



Cancello di accesso al compendio su p.f. 572/1



Frutteto p.f. 572/1



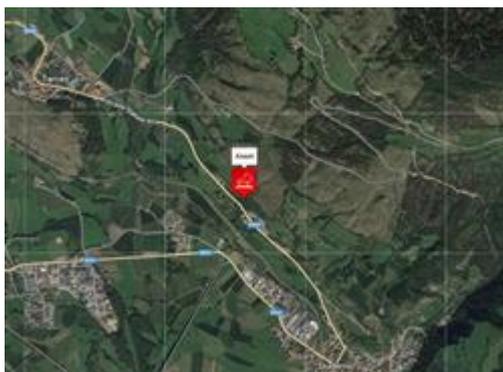
Frutteto p.f. 573/1



Frutteto p.f. 563/1

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 Malles Venosta a circa 3 Km - centro di Tarces a circa 1,0 Km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.



Macro-zona frutteti Tarces



Micro-zona frutteti Tarces

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Frutteti pp. ff. 572/1, 573/1, 562 e 563/1**

Le particelle sono coltivate a frutteto varietà 'Golden Klon B' presentano una superficie catastale di 9.480 mq ed una superficie coltivata di 8.142 mq. Al compendio si accede dalla strada demiale attraverso un cancello in metallo che rappresenta l'unico ingresso ai frutteti, passando dalla p.f. 572/1 proseguendo in direzione ovest.

Dalla lista catastale dd. 04.01.2024 possiamo evincere i seguenti dati: anno di impianto: 1995. Impianto a pioggia/siccità. I filari sono tutti corti del tipo "Beet" data la rilevante pendenza dei terreni con orientamento nord/est-sud/ovest e non sono presenti reti antigrandine.

*Per ulteriori dettagli si rimanda alla lista catastale allegata dd. 04.01.2024.*

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
P.f. 563/1 (frutteto)	2.611,00	x	100 %	=	2.611,00
P.f. 572/1 (frutteto)	2.110,00	x	100 %	=	2.110,00
P.f. 573/1 (frutteto)	608,00	x	100 %	=	608,00
P.f. 562 (frutteto)	4.151,00	x	100 %	=	4.151,00
<b>Totale:</b>	<b>9.480,00</b>				<b>9.480,00</b>



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 frutteto.

Alcuni frutteti, a causa della pendenza del terreno, sono coltivati con i filari molto fitti (tipo Beet) posti in direzione della pendenza del terreno e coltivabili solo a mano, senza ausilio di trattori e carri raccolta. Il prodotto che si ottiene è di alta qualità, ma le spese di produzione sono più elevate e pertanto questi terreni hanno un valore inferiore a quelli pianeggianti. La ricerca di mercato condotta nel settore di questo tipo di frutteti nella Val Venosta e nei comuni limitrofi ha determinato un valore di mercato di 48 €/mq. Tuttavia, poiché gli impianti dei frutteti oggetto della valutazione sono datati e prossimi alla fine del loro ciclo produttivo, è stata applicata una detrazione di 7 €/mq per i costi di rinnovamento degli impianti. Di conseguenza, **il valore finale di stima è fissato a 41 €/mq.**

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 9.480,00 x 41,00 = **388.680,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 388.680,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 388.680,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

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

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Silandro (BZ), ufficio tecnico di Malles Venosta (BZ), osservatori del mercato immobiliare e comparabili dell'Agenzia delle Entrate (da reali contratti di compravendita di frutteti 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	FRUTTETI a Tarces	9.480,00	0,00	388.680,00	388.680,00
				<b>388.680,00 €</b>	<b>388.680,00 €</b>

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: **€. 388.680,00**

**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: **€. 388.700,00**

data 23/08/2024

il tecnico incaricato  
Christian Liberi