



TRIBUNALE ORDINARIO - BOLZANO - BOZEN

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

17/2024 LOTTO 1

PROCEDURA PROMOSSA DA:
RAIFFEISENKASSE LANA GENOSSENSCHAFT

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. MASSIMILIANO SEGARIZZI

CUSTODE:

Avv. THOMAS TIEFENBRUNNER

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/08/2024

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
17/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Maso chiuso Maritsch, P.T. 208/I, CC Naturno, a NATURNO, Tschirland 181, frazione Tschirland, per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

GENERALITÀ / ALLGEMEINES

Maso chiuso Maritsch, P.T. 208/I, KG Naturno. L'azienda agricola, con orientamento frutticolo è costituito dalla sede aziendale con un complesso residenziale e relative rimesse agricole oltre ai terreni agricoli formanti un blocco unico che si trovano a circa 500 metri in linea d'aria a sud-est. La superficie totale a fruttetto è di circa 3,80 ettari. Il maso si trova al di fuori del abitato dalla frazione di Cirlano, nel verde agricolo, a circa 615 m.s.l.m. Il complesso edilizio del maso è stato costruito nel 2005. La sede e i terreni agricoli sono situati sul conoide alluvionale del torrente Schleidertalbach esposto leggermente verso nord.

Geschlossener Hof Maritsch, E.ZI. 208/I, KG Naturno. Der geschlossene Hof, mit Ausrichtung Obstbau, besteht aus einer Hofstelle mit Wohn- und Wirtschaftskomplex und den in rund 500 m Luftlinie südöstlich entfernten landwirtschaftlichen Flächen. Insgesamt ca. 3,80 ha Obstwiesen bilden einen einheitlichen Block. Die Hofstelle liegt etwas außerhalb vom Ortskern der Fraktion Tschirland, im landwirtschaftlichen Grün, auf ca. 615 m.ü.d.M. Der Gebäudekomplex der Hofstelle wurde im Jahr 2005 errichtet. Die Hofstelle und die landwirtschaftlichen Flächen liegen in leicht nordexponierter Hanglage auf dem Schwemmkegel des Schleidertalbachs.

Descrizione della sede del maso - ITALIANO

La sede del maso chiuso sulla p.e. 1343 CC Naturno è composta da un totale di sette SUB. L'intera proprietà è stata costruita nel 2005 ed è composta da un'abitazione principale, tre appartamenti originariamente destinati ad agriturismo, una rimessa per i macchinari e le attrezzature agricole, magazzini, un garage, un cortile con posti auto e un ampio giardino comune con piscina. Il corpo principale con le unità abitative ha una pianta segmentata ad arco, la rimessa agricola, di forma rettangolare, è annessa al complesso principale. La parte residenziale si sviluppa tra piano terra, primo piano e secondo piano. I tetti del 1° piano sono progettati come tetti piani con terrazze accessibili. Sul tetto del 2° piano invece sono presenti pannelli solari sopraelevati.

N.B. Su una piccola parte dell'appartamento principale BE 2 è stato ricavato un ulteriore appartamento ai fini agrituristici. La trasformazione è avvenuta con semplice muratura di una porta di comunicazione. Per questa trasformazione non esiste ne licenza edilizia ne permesso d'uso. Il ripristino della situazione *quo ante* può avvenire senza aggravio di costi significativi dietro semplice riapertura della porta murata.

Le unità immobiliari sono in buono stato di manutenzione e sono composte come segue:

- SUB 1: Garage al piano terra
- SUB 2: Appartamento principale con spazi accessori al piano terra, al 1° piano e al 2° piano. (N.B. L'appartamento è stato suddiviso, con una parte dell'area al 1° piano adibita ad appartamento agriturismo.)
- SUB 3: Deposito e magazzino al piano terra. I locali sono utilizzati per l'alloggio temporaneo



dei braccianti.

- SUB 4: Rimessa agricola al piano terra.
- SUB 5: Appartamento agriturismo al 1° piano.
- SUB 6: Appartamento agriturismo al 1° piano.
- SUB 7: Appartamento agriturismo al 1° piano.

Beschreibung der Hofstelle - DEUTSCH

Der Wohn- und Wirtschaftskomplex auf Bp. 1343 KG Naturns setzt sich aus insgesamt sieben Baueinheiten zusammen. Das gesamte Anwesen wurde im Jahr 2005 erbaut und ist gegliedert in: eine Hauptwohnung, drei Ferienwohnungen, ursprünglich geplant für „Urlaub auf dem Bauernhof“, ein Maschinenunterstand für landwirtschaftliche Maschinen und Geräte, Magazinflächen, eine Garage, ein Hofraum mit Autoabstellplätzen und ein großer gemeinsamer Garten mit Schwimmbaden. Der Hauptkörper mit den Wohneinheiten hat einen bogensegmentartigen Grundriss, der an den Hauptkomplex angebaute Maschinenunterstand erhebt sich auf einem rechteckigen Grundriss. Der Wohnkomplex erstreckt sich über drei Stockwerke, dem EG, dem 1. OG und dem 2. OG. Die Dächer im 1. Stock sind als Flachdach mit begehbare Terrasse ausgeführt. Auf dem Dach des 2. Stocks sind hingegen aufgeständerte Solarpaneele angebracht.

N.B. Bei der Hauptwohnung BE 2 wurde ein kleiner Bereich durch das Zumauern einer Türe abgetrennt und zu einer vierten Ferienwohnung umfunktioniert. Hierfür liegt keine Baukonzession noch Benutzungsgenehmigung vor. Ein Rückbau ist durch die Öffnung der ehemaligen Türe einfach und ohne signifikanten Kostenaufwand möglich um den originalen Zustand wieder herzustellen.

Die Baueinheiten befinden sich in einem guten Instandhaltungszustand und setzen sich wie folgt zusammen:

- B.E. 1: Garage im Erdgeschoss
- B.E. 2: Hauptwohnung mit Zubehörfächen im Erdgeschoss, 1. Stock und 2. Stock. (N.B. Die Wohnung wurde geteilt, wobei im 1. Stock ein Teil der Fläche als Ferienwohnung genutzt wird.)
- B.E. 3: Lager- und Magazinflächen im Erdgeschoss. Die Räumlichkeiten werden für die vorübergehende Unterbringung der Erntehelfer genutzt.
- B.E. 4: Maschinenremise im Erdgeschoss.
- B.E. 5: Ferienwohnung im 1. Stock.
- B.E. 6: Ferienwohnung im 1. Stock.
- B.E. 7: Ferienwohnung im 1. Stock.

Identificazione catastale:

- C.C. 725 particella edificiale 1343 foglio 16 sub. 1 partita tavolare 208/I, categoria C/6, classe 1, consistenza 71 mq, rendita 238,34 Euro, indirizzo catastale: CIRLANO N. 181 PIANO: T NATURNO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 725 particella edificiale 1343 foglio 16 sub. 2 partita tavolare 208/I, categoria A/2, classe 2, consistenza 13,5 vani, rendita 1.673,32 Euro, indirizzo catastale: CIRLANO N. 181 PIANI: T-1-2 NATURNO, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 725 particella edificiale 1343 foglio 16 sub. 3 partita tavolare 208/I, categoria C/2, classe 1, consistenza 135 mq, rendita 536,86 Euro, indirizzo catastale: CIRLANO N. 181 PIANO: T NATURNO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 725 particella edificiale 1343 foglio 16 sub. 4 partita tavolare 208/I, categoria C/6, classe 1, consistenza 138 mq, rendita 463,26 Euro, indirizzo catastale: CIRLANO N. 181 PIANO: T NATURNO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***



- C.C. 725 particella edificiale 1343 foglio 16 sub. 5 partita tavolare 208/I, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 433,82 Euro, indirizzo catastale: CIRLANO N. 181 PIANO: 1 NATURNO, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 725 particella edificiale 1343 foglio 16 sub. 6 partita tavolare 208/I, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 433,82 Euro, indirizzo catastale: CIRLANO N. 181 PIANO: 1 NATURNO, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 725 particella edificiale 1343 foglio 16 sub. 7 partita tavolare 208/I, categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: CIRLANO N. 181 PIANO: 1 NATURNO, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Immobile costruito nel 2004.

B

Rimessa agricola a NATURNO Tschirland 181, frazione Tschirland, della superficie commerciale di **125,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Descrizione in italiano

La p.ed. 1834 CC Naturno forma una rimessa per macchine e attrezzature agricole, di forma rettangolare (dimensioni circa 10 x 10 m), che si trova direttamente a ridosso delle aree agricole principali del maso.

Beschreibung auf Deutsch

Die Bp. 1834 KG Naturns bildet einen quaderförmigen landwirtschaftlichen Maschinen- und Geräteschuppen (Ausmaße ca. 10 x 10 m), welcher sich direkt an den Hauptflächen des landwirtschaftlichen Betriebes befindet.

Identificazione catastale:

- C.C. 725 particella edificiale 1834 foglio 16 partita tavolare 208/I, categoria D/10, rendita 372,00 Euro, indirizzo catastale: CIRLANO PIANI: T-1 NATURNO, intestato a *** DATO OSCURATO ***

C terreno agricolo a NATURNO Tschirland 181, frazione Tschirland, della superficie commerciale di **38.335,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreni agricoli

Il terreno agricolo del maso chiuso è composto da circa 3,83 ha di frutteti irrigui e senza rete antigrandine, su un conoide leggermente inclinato verso nord, che formano un blocco uniforme.

Landwirtschaftl. Betriebsflächen

Bei den landwirtschaftlichen Betriebsflächen des geschlossenen Hofes handelt es sich um ca. 3,83 ha Obstwiesen, mit Bewässerung, ohne Hagelnetz; in leicht nach N geneigter Hanglage, welche einen einheitlichen Block bilden.

Identificazione catastale:

- C.C. 725 particella 2421 partita tavolare 208/I, qualità classe Frutteto, 2, superficie 100, reddito dominicale 1,7000, reddito agrario 0,8200, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 725 particella 2423 partita tavolare 208/I, qualità classe Frutteto, 2, superficie 4853, reddito dominicale 82,7100, reddito agrario 41,3600, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 725 particella 2424 partita tavolare 208/I, qualità classe Frutteto, 2, superficie 5686, reddito dominicale 96,9100, reddito agrario 48,4500, intestato a *** DATO OSCURATO ***



- C.C. 725 particella 2425 partita tavolare 208/I, qualità classe Frutteto, 2, superficie 129, reddito dominicale 2,2000, reddito agrario 1,1000, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 725 particella 2426 partita tavolare 208/I, qualità classe Frutteto, 2, superficie 4899, reddito dominicale 83,4900, reddito agrario 41,7500, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 725 particella 2427/2 partita tavolare 208/I, qualità classe Frutteto, 2, superficie 22668, reddito dominicale 386,3300, reddito agrario 193,1700, intestato a *** DATO OSCURATO ***

D terreno agricolo a NATURNO Tschirland 181, frazione Tschirland, della superficie commerciale di **811,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Descrizione in italiano

Meleto di circa 800 m² adiacente al maso chiuso "Maritsch". Il frutteto non sembra essere stato curato negli ultimi anni. I filari presentano fallanze e gli alberi non sono stati potati negli ultimi anni. La superficie non è descritta nel catasto dei frutteti dell'azienda agricola.

Beschreibung in Deutsch

Apfelanlage von ca. 800 m² angrenzend an die Hofstelle des geschlossenen Hofes "Maritsch". Die Anlage wurde letzthin vernachlässigt. Die Reihen weisen Baumücken auf, der Baumschnitt wurde in den letzten Jahren nicht durchgeführt. Die Fläche ist nicht im Obstbaukataster des Betriebes beschrieben.

Identificazione catastale:

- C.C. 725 particella 2393/5 partita tavolare 2195/II, qualità classe Frutteto, 2, superficie 811, reddito dominicale 13,8200, reddito agrario 6,9100, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	40.264,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.198.825,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.190.000,00
Data della valutazione:	23/08/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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:

servitù: passaggio volontario, stipulata il 01/05/1901 a firma di Protocollo G.N. 127/6 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Usucapione.

La formalità è riferita solamente a P.T. 208/I, CC Naturno.

Iscrizione non pregiudizievole ai fini del calcolo del valore di mercato.

servitù: elettrodotto coattivo, stipulata il 04/05/1953 , intavolata il 12/05/1953 a Libro Fondiario di Merano G.N. 427/8, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a P.T. 208/I.

Iscrizione non pregiudizievole ai fini del calcolo del valore di mercato.

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:

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 27/06/2019 , intavolata il 27/06/2019 a Libro Fondiario di Merano G.N. 5123/11, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto .

Importo ipoteca: 450000.

Importo capitale: 450000.

La formalità è riferita solamente a P.T. 208/I, CC Naturno.

Dati aggiornati al 18/07/2024, ore 11.39. In ogni caso fanno fede le iscrizioni nella relativa partita tavolare.

ipoteca **volontaria** attiva, intavolata il 28/06/2019 a Libro Fondiario di Merano G.N. 5144/1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto del 27/06/2019.

Importo ipoteca: 4700000.

La formalità è riferita solamente a P.T. 208/I, CC Naturno.

Dati aggiornati al 18/07/2024, ore 11:39. In ogni caso fanno fede le iscrizioni nella relativa partita tavolare.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 27/06/2023 , intavolata il 28/06/2023 a Libro Fondiario di Merano G.N. 4089/2, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 155127,56.

La formalità è riferita solamente a P.T. 208/I, CC Naturno.

Simultaneità con P.T. 22/I Colsano (Distretto di Silandro), quale partita principale. Dati aggiornati al 18/07/2024, ore 11.39. In ogni caso fanno fede le iscrizioni nella relativa partita tavolare.

ipoteca **giudiziale** attiva, intavolata il 06/12/2023 a Libro Fondiario di Merano G.N. 7515/1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto



ingiuntivo, d.d. 01/12/2023.

Importo ipoteca: 1600000.

La formalità è riferita solamente a P.T. 2195/II, CC Naturno.

Simultaneità con P.T. 22/I, CC Colsano - distretto di Silandro - quale nuova partita principale. 11/04/2024 - G.N. 2134/4 INTAVOLAZIONE giustificazione della prenotazione e conseguente sostituzione mediante intavolazione della stessa Decreto ingiuntivo d.d. 01/12/2023. Dati aggiornati al 18/07/2024, ore 11.39. In ogni caso fanno fede le iscrizioni nella relativa partita tavolare

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 25/10/2023 , intavolata il 11/12/2023 a Libro Fondiario di Merano G.N. 7591/1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 150000.

Importo capitale: 102737,72.

La formalità è riferita solamente a P.T. 208/I, CC Naturno.

Simultaneità con P.T. 22/I, 420/II, 443/II CC Colsano, 732/II, CC Tarres, 227/II, 661/II, 747/II, 1513/II, 1847/II CC Silandro, 68/II, 72/II, 158/II CC Tarces, tutti nel distretto di Silandro come partite accessorie. Dati aggiornati al 18/07/2024, ore 11.39. In ogni caso fanno fede le iscrizioni nella relativa partita tavolare

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 27/06/2019 , intavolata il 27/06/2019 a Libro Fondiario di Merano G.N. 5123/9, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto .

Importo ipoteca: 450000.

Importo capitale: 450000.

La formalità è riferita solamente a P.T. 2195/II, CC Naturno.

Dati aggiornati al 18/07/2024, ore 11.39. In ogni caso fanno fede le iscrizioni nella relativa partita tavolare.

ipoteca **volontaria** attiva, intavolata il 28/06/2019 a Libro Fondiario di Merano G.N. 5144/4, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto del 27/06/2019.

Importo ipoteca: 4700000.

La formalità è riferita solamente a P.T. 2195/II, CC Naturno.

Dati aggiornati al 18/07/2024, ore 11:39. In ogni caso fanno fede le iscrizioni nella relativa partita tavolare.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 27/06/2023 , intavolata il 28/06/2023 a Libro Fondiario di Merano G.N. 4089/4, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 155127,56.

La formalità è riferita solamente a P.T. 2195/II, CC Naturno.

Simultaneità con P.T. 22/I Colsano (Distretto di Silandro), quale partita principale. Dati aggiornati al 18/07/2024, ore 11.39. In ogni caso fanno fede le iscrizioni nella relativa partita tavolare.

ipoteca **giudiziale** attiva, intavolata il 06/12/2023 a Libro Fondiario di Merano G.N. 7515/2, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo, d.d. 01/12/2023.

Importo ipoteca: 1600000.

La formalità è riferita solamente a P.T. 208/I, CC Naturno.

Simultaneità con P.T. 22/I, CC Colsano - distretto di Silandro - quale nuova partita principale. 11/04/2024 - G.N. 2134/4 INTAVOLAZIONE giustificazione della prenotazione e conseguente sostituzione mediante intavolazione della stessa Decreto ingiuntivo d.d. 01/12/2023. Dati aggiornati



al 18/07/2024, ore 11.39. In ogni caso fanno fede le iscrizioni nella relativa partita tavolare

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 25/10/2023 , intavolata il 11/12/2023 a Libro Fondiario di Merano G.N. 7591/4, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 150000.

Importo capitale: 102737,72.

La formalità è riferita solamente a P.T. 2195/II, CC Naturno.

Simultaneità con P.T. 208/I G.N. 7591/1 - 2023 Dati aggiornati al 18/07/2024, ore 11.39. In ogni caso fanno fede le iscrizioni nella relativa partita tavolare

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, intavolata il 26/01/2024 a Libro Fondiario di Merano G.N. 467/4, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di pignoramento, notificato il 23/01/2024.

La formalità è riferita solamente a P.T. 208/I, CC Naturno

pignoramento, intavolata il 26/01/2024 a Libro Fondiario di Merano G.N. 467/4, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di pignoramento, notificato il 23/01/2024.

La formalità è riferita solamente a P.T. 2195/II, CC Naturno

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 insolte alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

L'edificio interessato non è amministrato come condominio. Non era possibile raccogliere informazioni su ev. spese/utenze insolte.

GENERALITA'

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 fondiarie 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 sfalciabile 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 Lose eingeteilt:

- Los 1: Geschlossener Hof „Maritsch“, bestehend aus 4 Wohnungen, 2 Garagen, 1 Magazin und 1 landwirtschaftliche 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 Zuhörsfläche 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 27/06/2019), intavolato il 27/06/2019 a Libro Fondiario di Merano G.N. 5123/1.

Il titolo è riferito solamente a P.T. 208/I, CC Naturno

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di contratto (dal 27/06/2019), intavolato il



27/06/2019 a Libro Fondiario di Merano G.N. 5123/6.
Il titolo è riferito solamente a P.T. 2195/II, CC Naturno

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **2003/91**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un podere rurale con agriturismo sulle particelle fondiarie/edificiali p.f. 2393/4 C.C. Naturno, rilasciata il 23/07/2003

Concessione edilizia N. **2005/83**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante - costruzione di un podere rurale con agriturismo sulle particelle fondiarie/edificiali p.f. 2393/4 C.C. Naturno, rilasciata il 27/05/2005, agibilità del 22/06/2005 con il n. 2005/31 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano paesaggistico vigente, in forza di delibera Decreto dell'Ass. n. 2413 del 12/02/2020 - Armonizzazione, l'immobile ricade in zona verde agricolo. Norme tecniche di attuazione ed indici: LP n°9/2018 - Territorio e Paesaggio

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il SUB 2, p.ed. 1343 è in realtà composto da due appartamenti. La planimetria catastale mostra un passaggio al 1° piano che non esiste. (normativa di riferimento: RD-legge del 13/04/1939 n. 652)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento delle planimetrie catastali e richiesta di un altro SUB per l'appartamento al piano primo oppure ripristino situazione quo ante.

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento delle planimetrie catastali con procedura DOCFA4: €2.000,00

Questa situazione è riferita solamente a SUB 2, p.ed. 1343, CC Naturno

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:



(normativa di riferimento: LG 9/2018 - Territorio e Paesaggio)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: Legge tavolare)

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: D.M. 37/08)

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN NATURNO TSCHIRLAND 181, FRAZIONE TSCHIRLAND

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO A

Maso chiuso Maritsch, P.T. 208/I, CC Naturno, a NATURNO, Tschirland 181, frazione Tschirland, per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

GENERALITÀ / ALLGEMEINES

Maso chiuso Maritsch, P.T. 208/I, KG Naturno. L'azienda agricola, con orientamento frutticolo è costituito dalla sede aziendale con un complesso residenziale e relative rimesse agricole oltre ai terreni agricoli formanti un blocco unico che si trovano a circa 500 metri in linea d'aria a sud-est. La superficie totale a fruttetto è di circa 3,80 ettari. Il maso si trova al di fuori del abitato dalla frazione di Cirlano, nel verde agricolo, a circa 615 m.s.l.m. Il complesso edilizio del maso è stato costruito nel 2005. La sede e i terreni agricoli sono situati sul conoide alluvionale del torrente Schleidertalbach esposto leggermente verso nord.

Geschlossener Hof Maritsch, E.ZI. 208/I, KG Naturno. Der geschlossene Hof, mit Ausrichtung Obstbau, besteht aus einer Hofstelle mit Wohn- und Wirtschaftskomplex und den in rund 500 m Luftlinie südöstlich entfernten landwirtschaftlichen Flächen. Insgesamt ca. 3,80 ha Obstwiesen bilden einen einheitlichen Block. Die Hofstelle liegt etwas außerhalb vom Ortskern der Fraktion Tschirland, im landwirtschaftlichen Grün, auf ca. 615 m.ü.d.M. Der Gebäudekomplex der Hofstelle wurde im Jahr 2005 errichtet. Die Hofstelle und die landwirtschaftlichen Flächen liegen in leicht nordexponierter Hanglage auf dem Schwemmkegel des Schleidertalbachs.

Descrizione della sede del maso - ITALIANO

La sede del maso chiuso sulla p.e. 1343 CC Naturno è composta da un totale di sette SUB. L'intera proprietà è stata costruita nel 2005 ed è composta da un'abitazione principale, tre appartamenti originariamente destinati ad agriturismo, una rimessa per i macchinari e le attrezzature agricole, magazzini, un garage, un cortile con posti auto e un ampio giardino comune con piscina. Il corpo principale con le unità abitative ha una pianta segmentata ad arco, la rimessa agricola, di forma rettangolare, è annessa al complesso principale. La parte residenziale si sviluppa tra piano terra, primo piano e secondo piano. I tetti del 1° piano sono progettati come tetti piani con terrazze accessibili. Sul tetto del 2° piano invece sono presenti pannelli solari sopraelevati.

N.B. Su una piccola parte dell'appartamento principale BE 2 è stato ricavato un ulteriore appartamento ai fini agrituristici. La trasformazione è avvenuta con semplice muratura di una porta di comunicazione. Per questa trasformazione non esiste ne licenza edilizia ne permesso d'uso. Il



ripristino della situazione *quo ante* può avvenire senza aggravio di costi significativi dietro semplice riapertura della porta murata.

Le unità immobiliari sono in buono stato di manutenzione e sono composte come segue:

- SUB 1: Garage al piano terra
- SUB 2: Appartamento principale con spazi accessori al piano terra, al 1° piano e al 2° piano. (N.B. L'appartamento è stato suddiviso, con una parte dell'area al 1° piano adibita ad appartamento agrituristico.)
- SUB 3: Deposito e magazzino al piano terra. I locali sono utilizzati per l'alloggio temporaneo dei braccianti.
- SUB 4: Rimessa agricola al piano terra.
- SUB 5: Appartamento agrituristico al 1° piano.
- SUB 6: Appartamento agrituristico al 1° piano.
- SUB 7: Appartamento agrituristico al 1° piano.

Beschreibung der Hofstelle - DEUTSCH

Der Wohn- und Wirtschaftskomplex auf Bp. 1343 KG Naturns setzt sich aus insgesamt sieben Baueinheiten zusammen. Das gesamte Anwesen wurde im Jahr 2005 erbaut und ist gegliedert in: eine Hauptwohnung, drei Ferienwohnungen, ursprünglich geplant für „Urlaub auf dem Bauernhof“, ein Maschinenunterstand für landwirtschaftliche Maschinen und Geräte, Magazinflächen, eine Garage, ein Hofraum mit Autoabstellplätzen und ein großer gemeinsamer Garten mit Schwimmbaden. Der Hauptkörper mit den Wohneinheiten hat einen bogensegmentartigen Grundriss, der an den Hauptkomplex angebaute Maschinenunterstand erhebt sich auf einem rechteckigen Grundriss. Der Wohnkomplex erstreckt sich über drei Stockwerke, dem EG, dem 1. OG und dem 2. OG. Die Dächer im 1. Stock sind als Flachdach mit begehbare Terrasse ausgeführt. Auf dem Dach des 2. Stocks sind hingegen aufgeständerte Solarpaneele angebracht.

N.B. Bei der Hauptwohnung BE 2 wurde ein kleiner Bereich durch das Zumauern einer Türe abgetrennt und zu einer vierten Ferienwohnung umfunktioniert. Hierfür liegt keine Baukonzession noch Benutzungsgenehmigung vor. Ein Rückbau ist durch die Öffnung der ehemaligen Türe einfach und ohne signifikanten Kostenaufwand möglich um den originalen Zustand wieder herzustellen.

Die Baueinheiten befinden sich in einem guten Instandhaltungszustand und setzen sich wie folgt zusammen:

- B.E. 1: Garage im Erdgeschoss
- B.E. 2: Hauptwohnung mit Zubehörfächen im Erdgeschoss, 1. Stock und 2. Stock. (N.B. Die Wohnung wurde geteilt, wobei im 1. Stock ein Teil der Fläche als Ferienwohnung genutzt wird.)
- B.E. 3: Lager- und Magazinflächen im Erdgeschoss. Die Räumlichkeiten werden für die vorübergehende Unterbringung der Erntehelfer genutzt.
- B.E. 4: Maschinenremise im Erdgeschoss.
- B.E. 5: Ferienwohnung im 1. Stock.
- B.E. 6: Ferienwohnung im 1. Stock.
- B.E. 7: Ferienwohnung im 1. Stock.

Identificazione catastale:

- C.C. 725 particella edificiale 1343 foglio 16 sub. 1 partita tavolare 208/I, categoria C/6, classe 1, consistenza 71 mq, rendita 238,34 Euro, indirizzo catastale: CIRLANO N. 181 PIANO: T NATURNO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 725 particella edificiale 1343 foglio 16 sub. 2 partita tavolare 208/I, categoria A/2, classe



- 2, consistenza 13,5 vani, rendita 1.673,32 Euro, indirizzo catastale: CIRLANO N. 181 PIANI: T-1-2 NATURNO, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 725 particella edificiale 1343 foglio 16 sub. 3 partita tavolare 208/I, categoria C/2, classe 1, consistenza 135 mq, rendita 536,86 Euro, indirizzo catastale: CIRLANO N. 181 PIANO: T NATURNO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - C.C. 725 particella edificiale 1343 foglio 16 sub. 4 partita tavolare 208/I, categoria C/6, classe 1, consistenza 138 mq, rendita 463,26 Euro, indirizzo catastale: CIRLANO N. 181 PIANO: T NATURNO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - C.C. 725 particella edificiale 1343 foglio 16 sub. 5 partita tavolare 208/I, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 433,82 Euro, indirizzo catastale: CIRLANO N. 181 PIANO: 1 NATURNO, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - C.C. 725 particella edificiale 1343 foglio 16 sub. 6 partita tavolare 208/I, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 433,82 Euro, indirizzo catastale: CIRLANO N. 181 PIANO: 1 NATURNO, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - C.C. 725 particella edificiale 1343 foglio 16 sub. 7 partita tavolare 208/I, categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: CIRLANO N. 181 PIANO: 1 NATURNO, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Immobile costruito nel 2004.



La sede del maso chiuso "Maritsch"

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, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Descrizione in Italiano

Parte abitativa:

SUB 1: ampio garage con una superficie catastale di 85 m² al piano terra dell'edificio residenziale. Il garage ha un grande portone automatica ed è accessibile anche dal cortile interno dell'edificio.

SUB 2: abitazione principale del maso chiuso. Dispone di locali accessori al piano terra e di locali principali al 1° e al 2° piano. L'appartamento è accatastato come un'unica unità immobiliare con una superficie catastale di 407 m². Al momento del sopralluogo è stata riscontrata la suddivisione in due appartamenti, di cui un appartamento grande padronale e un appartamento piccolo composto da quattro stanze (2 camere, 1 bagno, 1 antivano) e accessibile dal giardino attraverso una porta esterna separata. La SUB 2 è accatastata come segue:

- Piano terra: 5 cantine, 1 corridoio, 1 WC, 1 lavanderia, 1 scala.



- 1° piano: 2 camere, 1 soggiorno, 1 cucina, 1 bagno, 1 corridoio, 1 WC, 1 scala.
- 2° piano: 2 camere, 1 bagno, 1 corridoio, 1 scala, 2 terrazze, 1 balcone.

SUB 5: Appartamento per agriturismo con soggiorno/cucina, 2 camere e 1 bagno al 1° piano. L'accesso avviene dal giardino comune.

SUB 6: Appartamento per agriturismo con soggiorno, cucina, 1 camera e 1 bagno al 1° piano. L'accesso avviene dal giardino comune.

SUB 7: Appartamento per agriturismo con soggiorno/cucina, 1 camera e 1 bagno al 1° piano. L'accesso avviene dal giardino comune.

Spazi agricoli:

SUB 3: questa SUB è formata da cinque magazzini agricoli al piano terra, utilizzati come alloggio temporaneo per i braccianti.

SUB 4: rimessa agricola a pianta rettangolare (circa 14,30 x 10,00 m) per le attrezzature e i macchinari agricoli. L'altezza del locale è di circa 4 m, l'ingresso è dotato di cancelli automatici.

Caratteristiche costruttive e finiture dell'edificio:

- Struttura dell'edificio: elementi portanti in cemento armato, solai in cemento armato, pareti divisorie in cartongesso o in mattoni forati. Tetto accessibile come terrazza.
- Impianto elettrico: sottotraccia nella zona abitativa, sopratraccia nei locali accessori.
- Riscaldamento: centralizzato a gas metano.
- Acqua calda: gas metano e impianto solare
- Finiture esterne: Porte in pannelli e porte impiallacciate, finestre in parte in legno, in parte con telai in PVC e schermi metallici. Intonacato e tinteggiato.
- Finiture interne: Porte in legno massiccio e porte tamburate. Intonacato e tinteggiato.
- Pavimenti: appartamento principale con pavimento in resina, bagno piastrellato, appartamenti agrituristici in parquet o piastrelle, terrazze sul tetto in legno, aree accessorie con pavimenti in plastica, piastrelle o pavimenti industriali. Cubetti di porfido nel cortile interno.
- Qualità costruttiva: buona, soprattutto considerando l'età dell'edificio.

Beschreibung in Deutsch

Wohnbereich:

B.E. 1: großräumige Garage mit einer Katasterfläche von 85 m² im Erdgeschoss des Wohngebäudes. Die Garage verfügt über ein großes Automatiktor und ist auch vom Innenhof des Gebäudes aus erreichbar.

B.E. 2: Hauptwohnung des geschlossenen Hofes mit Zubehörsflächen im Erdgeschoss und Haupträumen im 1. und 2. Stock. Die Wohnung ist im Kataster als einzelne Baueinheit mit einer Katasterfläche von 407 m² erfasst. Zum Zeitpunkt des Lokalausweises wurde festgestellt, dass die BE 2 in zwei Wohnungen unterteilt ist, bestehend aus einer großen Hauptwohnung und einer kleinen Wohnung mit vier Zimmern (2 Schlafzimmer, 1 Bad, 1 Vorraum), die über eine separate Eingangstüre vom Garten aus erschlossen ist. Die Wohnung weist laut Katastereintragung folgendes Raumprogramm auf:

- Erdgeschoss: 5 Kellerräume, 1 Gang, 1 WC, 1 Waschküche, 1 Treppe.
- 1. Stock: 2 Zimmer, 1 Wohnzimmer, 1 Küche, 1 Bad, 1 Gang, 1 WC, 1 Treppe.
- 2. Stock: 2 Zimmer, 1, Bad, 1 Gang, 1 Treppe, 2 Terrassen, 1 Balkon.

B.E. 5: Wohnung für Urlaub auf dem Bauernhof mit Wohnküche, 2 Zimmer und 1 Bad im 1. Stock. Der Zugang erfolgt vom gemeinschaftlich genutzten Garten aus.

B.E. 6: Wohnung für Urlaub auf dem Bauernhof mit Wohnzimmer, Küche, 1 Zimmer und 1 Bad im 1. Stock. Der Zugang erfolgt vom gemeinschaftlich genutzten Garten aus.

B.E. 7: Wohnung für Urlaub auf dem Bauernhof mit Wohnküche, 1 Zimmer und 1 Bad im 1. Stock. Der Zugang erfolgt vom gemeinschaftlich genutzten Garten aus.

Wirtschaftsbereich:



B.E. 3: Diese B.E. bildet die fünf landwirtschaftlichen Lagerräume im Erdgeschoss und wird zeitlich begrenzt für die Saisonarbeitskräfte als Unterkunft benützt.

B.E. 4: Freistehende Remise mit rechteckigem Grundriss (ca. 14,30 x 10,00 m) für die landwirtschaftlichen Geräte und Maschinen. Raumhöhe ca. 4m, die Einfahrt ist mit automatischen Toren versehen.

Baumerkmale:

- Baustruktur: tragende Elemente in Stahlbeton, Decken in Stahlbeton, Trennwände in Gipskarton oder Lochziegel. Dach begehbar als Terrasse.
- Elektrische Anlage: unterputz in den Wohnbereichen, aufputz in den Zubehörräumen,.
- Heizung: Methangas zentralisiert.
- Warmwasser: Methangas und Solaranlage
- Außenabschlüsse: Türen als Platten und Furniertüren, Fenster teils mit Holz, teils mit Kunststoffrahmen und Metallblenden. Verputzt und gestrichen.
- Innenabschlüsse: Türen Massivholz und Spannplattentüren mit Einlagen. Verputzt und gestrichen.
- Böden: Hauptwohnung mit Harzboden, Bad verflies, Ferienwohnungen Parkett oder Fließen, Dachterrassen mit Holzdielen, Zubehörsflächen mit Kunststoffböden, verflies oder Industrieböden. Innenhof Porphyrwürfel.
- Bauqualität: gut, besonders unter Berücksichtigung des Alters des Gebäudes.



Cucina dell'appartamento principale



Soggiorno dell'appartamento principale



Soggiorno/cucina in un'appartamento agriturismo



Accesso agli appartamenti agriturismo

CLASSE ENERGETICA:



Certificazione APE N. 20170615-1 registrata in data 15/06/2017



CONSISTENZA:

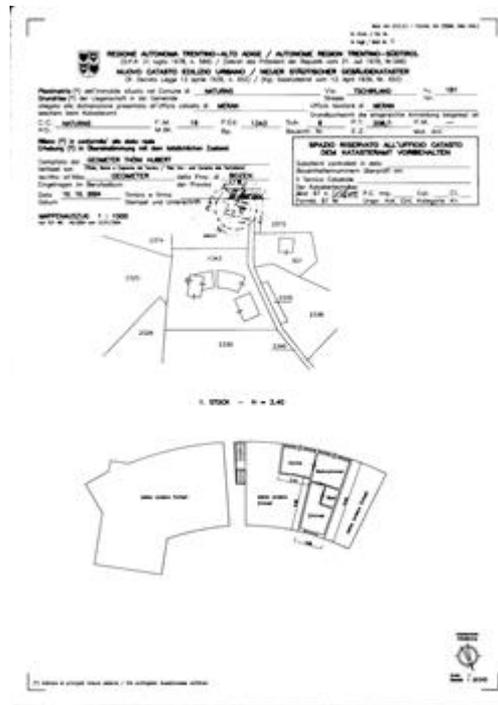
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa SUB 1	85,00	x	100 %	=	85,00
Appartamento SUB 2	407,00	x	100 %	=	407,00
Deposito agricolo SUB 3	190,00	x	100 %	=	190,00
Rimessa agricola SUB 4	163,00	x	100 %	=	163,00
Appartamento SUB 5	60,00	x	100 %	=	60,00
Appartamento SUB 6	50,00	x	100 %	=	50,00
Appartamento SUB 7	38,00	x	100 %	=	38,00
Totale:	993,00				993,00

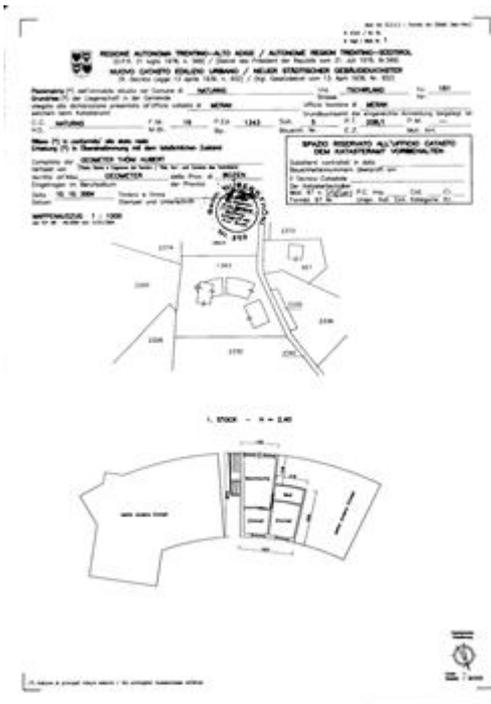


SUB 2

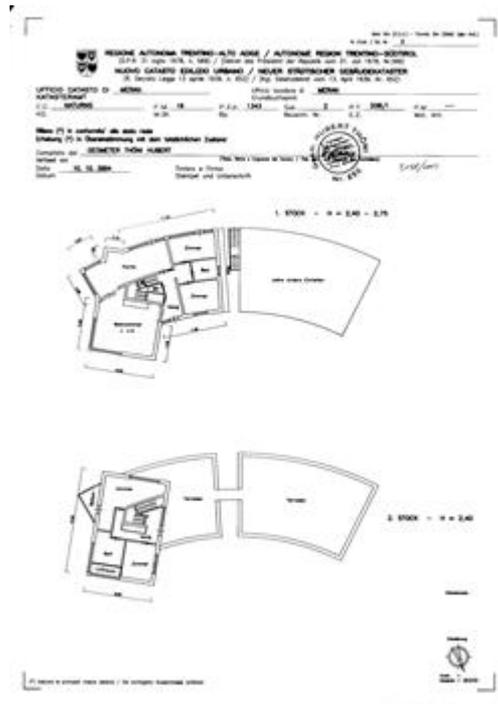


SUB 6

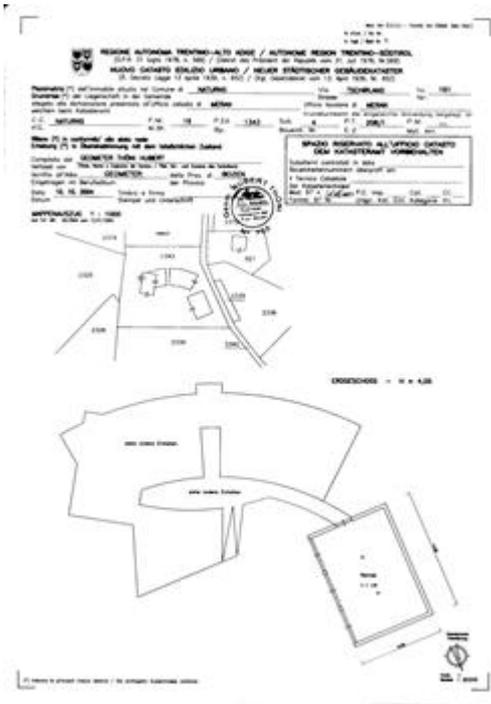




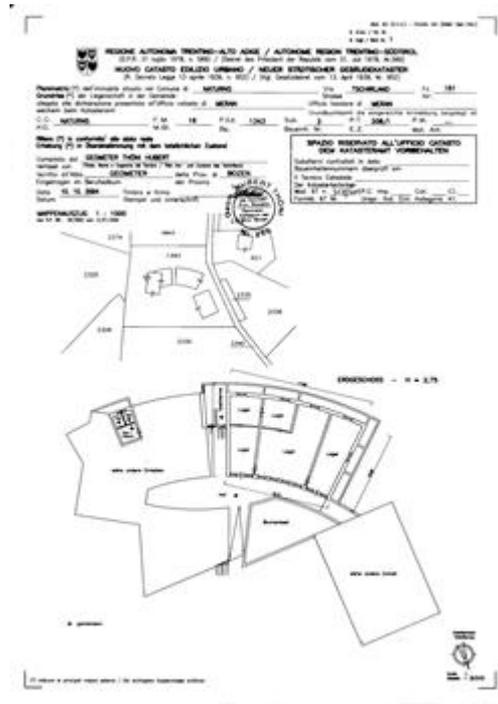
SUB 5



SUB 2



SUB 4



SUB 3

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:



Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

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 delle abitazioni e degli spazi agricoli del Maso chiuso in oggetto avviene attraverso il metodo del costo di costruzione deprezzato. Questo per il fatto che non esiste un mercato separato per gli edifici di un Maso chiuso. 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). Il metodo del costo deprezzato è un procedimento di stima, basato sul calcolo analitico del costo di costruzione nella stessa tipologia di immobile, al netto della vetustà e dell'obsolescenza sopraggiunta e sommando il valore del terreno edificabile che a sua volta non subisce un deprezzamento. Il costo della area edificabile nella fattispecie è circoscritta dalla superficie al catasto fondiario della p.ed. 1343 C.C. Naturno tenendo conto anche delle superfici accessori e della potenzialità edificatoria secondo la LP 9/2018 per i masi chiusi. Per tener conto dello stato di manutenzione e della obsolescenza tecnologica vanno applicati dei coefficienti correttivi che saranno ricavati dalla formolar di Ross. Tenendo conto dell'età degli edifici e dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria riscontrate si suppone una vita residua utile pari a 61 anni. Il coefficiente di deprezzamento risulta in 14,7%. Per la determinazione delle voci di costo si è fatto riferimento ai prezziari della Prov. Aut. di Bolzano nonché al costo di costruzione riferito per l'anno 2024 come pubblicato dalla Provincia Aut. di BZ opportunamente ragguagliato. Per la determinazione del valore di mercato del terreno edificabile si è tenuto conto dei valori di riferimento per la determinazione delle indennità di espropriazione per l'anno 2024 ai sensi della L.P. 15.04.1991, n. 10 - Espropriazioni per pubblica utilità, Art. 1-bis, comma 2.

Per i dettagli della valutazione vedasi tabella di calcolo in allegato "TAB.A1"

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.700.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.700.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.700.000,00**

BENI IN NATURNO TSCHIRLAND 181, FRAZIONE TSCHIRLAND

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO B

Rimessa agricola a NATURNO Tschirland 181, frazione Tschirland, della superficie commerciale di **125,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Descrizione in italiano

La p.ed. 1834 CC Naturno forma una rimessa per macchine e attrezzature agricole, di forma



rettangolare (dimensioni circa 10 x 10 m), che si trova direttamente a ridosso delle aree agricole principali del maso.

Beschreibung auf Deutsch

Die Bp. 1834 KG Naturns bildet einen quaderförmigen landwirtschaftlichen Maschinen- und Geräteschuppen (Ausmaße ca. 10 x 10 m), welcher sich direkt an den Hauptflächen des landwirtschaftlichen Betriebes befindet.

Identificazione catastale:

- C.C. 725 particella edificiale 1834 foglio 16 partita tavolare 208/I, categoria D/10, rendita 372,00 Euro, indirizzo catastale: CIRLANO PIANI: T-1 NATURNO, intestato a *** DATO OSCURATO ***



Rimessa agricola



All'interno della rimessa agricola

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, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Descrizione in italiano

La rimessa agricola con tetto a due falde ha una superficie lorda di circa 100 m². Il portone di accesso si trova a ovest, ol lato sud e nord è finestrato. La superficie principale è adibita a deposito macchine, mentre circa 3 m² formano un ripostiglio. Su circa metà della superficie del sedime è stato installato un controsoffitto in travi di legno, ampliando così l'area di stoccaggio utilizzabile.

Caratteristiche costruttive e finiture dell'edificio:

- Struttura dell'edificio: elementi portanti in mattoni di cemento, soffitti in travi di legno, pareti divisorie in mattoni di cemento. Tetto a due falde con tegole.
- Impianto elettrico: sopratraccia
- Finiture esterne: Portone in legno massiccio, finestre con inferriate e vetri singoli. Facciata



intonacata e tinteggiata.

- Finiture interne: Porta tagliafuoco nel ripostiglio. Pareti non intonacate.
- Pavimenti: cemento grezzo.
- Qualità dell'edificio: buona

Beschreibung auf Deutsch

Der Maschinenunterstand mit Satteldach verfügt über eine Bruttogrundfläche von ca. 100 m². Im Westen befindet sich das Zufahrtstor, im Süden und Norden sind jeweils zwei Fenster angebracht. Der Hauptraum dient der Unterbringung der Maschinen, ca. 3 m² sind als Abstellraum abgetrennt. Auf etwa der Hälfte der Grundfläche ist eine Zwischendecke in Holzbalkenkonstruktion eingezogen und erweitert somit die nutzbare Lagerfläche.

Baumerkmale:

- Baustruktur: tragende Elemente in Betonziegelmauerwerk, Decken in Holzbalken, Trennwände in Betonziegel. Satteldach mit Ziegel.
- Elektrische Anlage: aufputz.
- Außenabschlüsse: Tor in Massivholz, Fenster vergittert und einfach verglast. Fassade verputzt und gestrichen.
- Innenabschlüsse: Brandschutztür im Abstellraum. Wände unverputzt.
- Böden: Rohbeton.
- Bauqualität: gut

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Rimessa agricola	125,00	x	100 %	=	125,00
Totale:	125,00				125,00





Planimetria catastale p.ed. 1834 CC Naturno

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro* (vedi paragrafo sviluppo valutazione).

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valutazione della rimessa agricola

Secondo gli standard valutativi per la determinazione del valore di edifici rurali quali rimesse/depositi facente parte integrante di un maso chiuso si procede con il calcolo di valore di ricostruzione/produzione vetustato. A tale valore va aggiunto il costo della area edificabile che nella fattispecie è circoscritta dal sedime. I parametri di riferimento utilizzati sono il mq edificato e il costo di costruzione unitario indicato in Euro/mq nonché la superficie edificata e il valore relativo indicato in Euro/mq. Per tener conto dello stato di manutenzione e della obsolescenza tecnologica vanno applicati dei coefficienti correttivi che saranno ricavati dalla formular di Ross. Tenendo conto dell'età degli edifici e dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria riscontrate si suppone una vita residua utile di ca. 40 anni. Il coefficiente di deprezzamento risultante è pari a rispettivamente 36,3%.

Per i dettagli della valutazione vedasi tabella di calcolo in allegato "TAB.A2".

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	60.000,00
RIEPILOGO VALORI CORPO:	
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 60.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 60.000,00



BENI IN NATURNO TSCHIRLAND 181, FRAZIONE TSCHIRLAND

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a NATURNO Tschirland 181, frazione Tschirland, della superficie commerciale di **38.335,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreni agricoli

Il terreno agricolo del maso chiuso è composto da circa 3,83 ha di frutteti irrigui e senza rete antigrandine, su un conoide leggermente inclinato verso nord, che formano un blocco uniforme.

Landwirtschaftl. Betriebsflächen

Bei den landwirtschaftlichen Betriebsflächen des geschlossenen Hofes handelt es sich um ca. 3,83 ha Obstwiesen, mit Bewässerung, ohne Hagelnetz; in leicht nach N geneigter Hanglage, welche einen einheitlichen Block bilden.

Identificazione catastale:

- C.C. 725 particella 2421 partita tavolare 208/I, qualità classe Frutteto, 2, superficie 100, reddito dominicale 1,7000, reddito agrario 0,8200, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 725 particella 2423 partita tavolare 208/I, qualità classe Frutteto, 2, superficie 4853, reddito dominicale 82,7100, reddito agrario 41,3600, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 725 particella 2424 partita tavolare 208/I, qualità classe Frutteto, 2, superficie 5686, reddito dominicale 96,9100, reddito agrario 48,4500, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 725 particella 2425 partita tavolare 208/I, qualità classe Frutteto, 2, superficie 129, reddito dominicale 2,2000, reddito agrario 1,1000, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 725 particella 2426 partita tavolare 208/I, qualità classe Frutteto, 2, superficie 4899, reddito dominicale 83,4900, reddito agrario 41,7500, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 725 particella 2427/2 partita tavolare 208/I, qualità classe Frutteto, 2, superficie 22668, reddito dominicale 386,3300, reddito agrario 193,1700, intestato a *** DATO OSCURATO ***



Meleto della varietà Golden e Red Delicious

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, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Descrizione in italiano**Terreni agricoli**

La descrizione dei terreni agricoli si poggia sulle impressioni ricavate in occasione del sopralluogo oltre che sui dati aziendali ricavabili dalla scheda LAFIS, la scheda del produttore della cooperativa frutticola, del catasto dei frutteti e le ortofoto attualmente disponibili (anno 2023).

Frutticoltura: l'area frutticola totale è di 3,83 ha catastali, forma un blocco unico e si trova a circa 500 m a sud-est della sede del maso. Le aree si trovano su un conoide alluvionale a circa 630 m.s.l.m. Varietà allevate a spindel: Golden Delicious e Red Delicious. Sesto d'impianto 3,00 m x 0,80/1 m. Età media di 30 anni. Le piante sono alla fine del ciclo produttivo. L'impianto irriguo è servito dal consorzio di irrigazione, per lo più con irrigatori a pioggia, in parte con irrigazione a goccia. Le aree sono coltivate con metodo biologico. Manca una rete antigrandine.

Beschreibung auf Deutsch**Landwirtschaftl. Betriebsflächen**

Für die Beschreibung der landwirtschaftlichen Betriebsflächen wird auf die Eindrücke aus dem Lokalaugenschein sowie die Betriebsdaten aus LAFIS-Bogen, aus dem Produzentenstammbuch der Obstgenossenschaft, dem Obstbaukataster und den aktuell verfügbaren Orthofotografien (Jahr 2023) zurückgegriffen.

Obstanbau: Die gesamte Obstanbaufläche beträgt 3,83 ha Katasterfläche, bildet einen einzigen, einheitlichen Block und liegt in ca. 500 m im Südosten der Hofstelle. Die Flächen liegen auf einem Schwemmkegel auf ca. 630 m.ü.d.M. In Spindelform angepflanzte Sorten: Golden Delicious und Red Delicious. Pflanzabstände 3,00 m x 0,80/1 m. Durchschnittsalter von 30 Jahren. Die Anlagen sind am Ende des Produktionszyklus. Die Bewässerung erfolgt durch ein Bewässerungskonsortium, mehrheitlich mit Überkronenberegner, teilweise mit Tropfberegnung. Die Flächen werden biologisch bewirtschaftet. Es ist kein Hagelnetz angebracht.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Frutteto	38.335,00	x	100 %	=	38.335,00
Totale:	38.335,00				38.335,00





Terreni agricoli del maso chiuso "Maritsch"

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valutazione delle superfici agricole / forestali

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 mobile 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 agricole/forestale 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 idennità di esproprio, in conoscenza dei prezzi di compravendita reali in zona (fondi agricoli e forestali) ma soprattutto tenuto conto della specificità del sito e dello stato di conservazione/manutenzione delle superfici agricole/forestali, ai terreni vanno attribuiti i seguenti valori unitari, che nel caso dei frutteti tengono già conto della vestustà degli impianti oltre all'assenza della protezione antigrandine.

- Frutteti: 63,00 EUR/mq
- Bosco: 2,00 EUR/mq

Se applicabile, ai valori così determinati viene applicato un coefficiente correttivo (*f1*) che tiene conto della fruibilità dell'area (forma, dimensioni, difetti e restrizioni).

Per dettagli vedasi foglio di calcolo in allegato TAB.A3.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

2.380.000,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 2.380.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 2.380.000,00

BENI IN NATURNO TSCHIRLAND 181, FRAZIONE TSCHIRLAND

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

terreno agricolo a NATURNO Tschirland 181, frazione Tschirland, della superficie commerciale di **811,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Descrizione in italiano

Meleto di circa 800 m² adiacente al maso chiuso "Maritsch". Il frutteto non sembra essere stato curato negli ultimi anni. I filari presentano fallanze e gli alberi non sono stati potati negli ultimi anni. La superficie non è descritta nel catasto dei frutteti dell'azienda agricola.

Beschreibung in Deutsch

Apfelanlage von ca. 800 m² angrenzend an die Hofstelle des geschlossenen Hofes "Maritsch". Die Anlage wurde letzthin vernachlässigt. Die Reihen weisen Baumrücken auf, der Baumschnitt wurde in den letzten Jahren nicht durchgeführt. Die Fläche ist nicht im Obstbaukataster des Betriebes beschrieben.

Identificazione catastale:

- C.C. 725 particella 2393/5 partita tavolare 2195/II, qualità classe Frutteto, 2, superficie 811, reddito dominicale 13,8200, reddito agrario 6,9100, intestato a *** DATO OSCURATO ***



Meleto adiacente al cortile del maso chiuso "Maritsch"

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, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Meleto	811,00	x	100 %	=	811,00
Totale:	811,00				811,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 811,00 x 75,00 = **60.825,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 60.825,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 60.825,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Merano, ufficio tecnico di Naturno, agenzie: varie, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: archivio personale

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	rustico	993,00	0,00	1.700.000,00	1.700.000,00
B	rustico	125,00	0,00	60.000,00	60.000,00



C	terreno agricolo	38.335,00	0,00	2.380.000,00	2.380.000,00
D	terreno agricolo	811,00	0,00	60.825,00	60.825,00
				4.200.825,00 €	4.200.825,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 4.198.825,00**

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: **€. 8.825,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 4.190.000,00**

data 23/08/2024

il tecnico incaricato
Heinrich Von Lutterotti

