

## TRIBUNALE DI BOLZANO – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggetto:	<b>RELAZIONE DI STIMA</b> ai sensi dell'art.173-bis disp. att.
Procedimento esecutivo:	<b>R.G. 42/2024</b>
promossa da:	[REDACTED]
Contro:	[REDACTED]
CTU:	<b>dott. arch. Christian Moser</b>
Beni da stimare	
A.	<b>P.ED. 822, P.ED. 979, P.ED. 1013, P.F. 210/1 P.T. 66/I; C.C. PRATI</b>

il tecnico incaricato: dott. arch. Christian Moser

Prati di Vizze / Bolzano, il 07/09/2024



**INDICE**

<b>P.ED. 822, P.ED. 979, P.ED. 1013, P.F. 210/1; P.T. 66/I; C.C. PRATI</b>			
	SOPRALUOGO	PAG.	3
A.01	DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI PIGNORATI	PAG.	4
A.02.01	IDENTIFICAZIONE TAVOLARE	PAG.	10
A.02.02	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE GRAVANO GLI IMMOBILI	PAG.	10
A.03	STATO DI POSSESSO	PAG.	11
A.04	SITUAZIONE CATASTALE	PAG.	11
A.05	SITUAZIONE URBANISTICA- AMMINISTRATIVA	PAG.	16
A.06	DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI	PAG.	19
A.07	ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE	PAG.	28
A.08	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	PAG.	28
A.09	VALUTAZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE	PAG.	32
A.10	VALUTAZIONE ONERI DI MANTENIMENTO	PAG.	34
A.11	VALUTAZIONE DIRITTO DI ABITAZIONE	PAG.	34
<b>B</b>	<b>QUADRO RIEPILOGATIVO SINTETICO</b>	<b>PAG.</b>	<b>35</b>
<b>C</b>	<b>DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>		
<b>D</b>	<b>TESTO INSERTO PUBBLICITARIO</b>		
<b>E</b>	<b>ALLEGATI: DOCUMENTAZIONE TECNICA (PLANIMETRIE / ESTRATTI CATASTALI / ESTRATTI FONDIARI)</b>		



## PREMESSE

La presente relazione di stima si riferisce all'esecuzione immobiliare R.G. 42/2024 presso il Tribunale di Bolzano, della quale si riassumono i dati principali:

G.E.:	dott. Massimiliano Segarizzi
esecuzione Immobiliare n. R.G.:	42/2024
promossa da:	[REDACTED]
contro:	[REDACTED]
conferimento d'incarico:	21/05/2024
stimatore:	dott. arch. Christian Moser
quesito del G.E.:	Il G.E., visto l'art. 173bis Disp. Att. CPC, pone all'esperto i seguenti quesiti: <i>“Visti gli atti processuali ed effettuati gli opportuni accertamenti, assunte informazioni da terzi e chiarimenti dalle parti, provveda l'esperto a:”</i> 01 Descrizione sommaria dei seguenti beni oggetto di pignoramento nella presente procedura esecutiva: <b>A. P.ED. 822, P.ED. 979, P.ED. 1013, P.F. 210/1, P.T. 66/I C.C. PRATI</b> 02 Identificazione tavolare dei beni oggetto della vendita 03 Stato di possesso 04 Situazione catastale 05 Situazione urbanistica – amministrativa 06 Descrizione analitica dei beni 07 Informazioni per l'acquirente 08 Valutazione complessiva del lotto <b>09 Quadro riepilogativo sintetico</b>
prossima udienza	La prossima udienza è stata fissata per il 09/10/2024 alle ore 10:30.

**LOTTO A - P.ED. 822, P.ED. 979, P.ED. 1013, P.F. 210/1; P.T. 66/I; C.C. PRATI**

## SOPRALUOGO

Inizio operazioni peritali	Il giorno <b>11/06/2024</b> alle ore 15:00 sono iniziate le operazioni peritali in loco, brevia comunicazione scritta del custode giudiziario avv. Patrick Silbernagl e dopo aver effettuato le ricerche preliminari nel: - sistema informativo telematico del Libro Fondiario e Catasto OPENKAT; - ufficio Tecnico del Comune di PRATI DI VIZZE;
Presenti alle operazioni peritali	per i creditori: [REDACTED], fratello del debitore per la parte debitrice: [REDACTED] L'avv. PATRICK SILBERNAGL in funzione di custode giudiziario; inoltre, il sottoscritto arch. CHRISTIAN MOSER.
accertamenti effettuate	Nel corso del sopraluogo il sottoscritto ha potuto i singoli edifici e terreni della proprietà. Inoltre, ha fotografato gli immobili oggetto di stima dall'esterno e, in parte, dall'interno.
ulteriori procedure	Come accordato telefonicamente con il signor [REDACTED], in data <b>21/08/2024</b> il sottoscritto si è nuovamente recato a Prati di Vize per completare la documentazione fotografica degli immobili, in particolare gli spazi interni, verificando anche l'altezza dei vani. In data <b>30/08/2024</b> il sottoscritto ha ricevuto dal Comune di PRATI DI VIZZE informazioni riguardanti le pratiche edilizie in corso nonché gli oneri non saldati in confronto dell'Amministrazione comunale.



## A.01 DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI PIGNORATI:

### **P.ED. 822, P.ED. 979, P.ED. 1013, P.F. 210/1; P.T. 66/I; C.C. PRATI**

Descrizione sommaria

#### **P.ED. 822**

maso chiuso [redacted] composto da box/stalle per cavalli, locali e spazi agricoli e n. 4 appartamenti;

#### **P.ED. 979**

palestra equestre;

#### **P.ED. 1013**

edificio con cabine di trasformazione per impianto fotovoltaico;

#### **P.F. 210/1**

terreno agricolo adibito a prato, con campo di sabbia per allenamento, in prossimità del Centro equestre Prati a Prati di Vizze, Via Geir 64.

*(vedasi documentazione fotografica allegata)*

Tipologia degli immobili

La **struttura agricola con allevamento di cavalli e maneggio connesso** è composta da due corpi di fabbrica laterali a due piani, i quali ospitano gli appartamenti.

Il corpo di fabbrica di collegamento, ad un piano, ospita le stalle, le quali sono dotate di box per cavalli e diversi locali di pertinenza.

Un piccolo edificio di pertinenza, sul lato est di fronte all'ingresso alle stalle, ospita un garage agricolo e un magazzino.

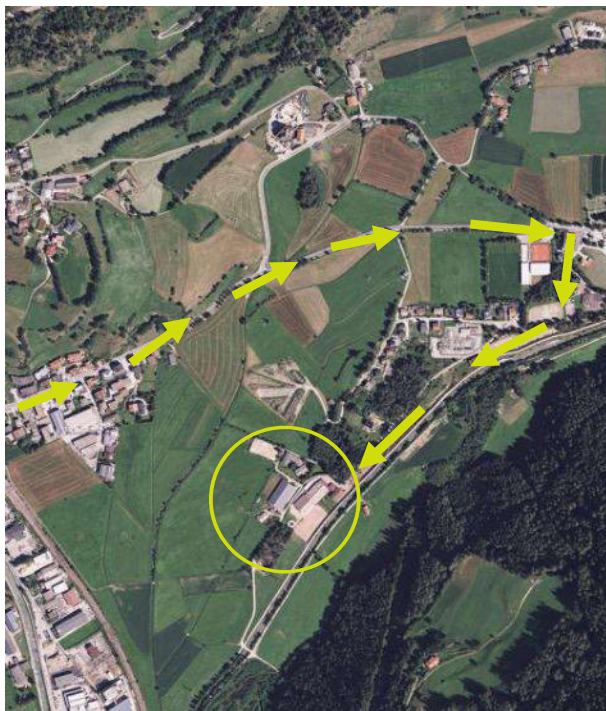
La **palestra equestre** è una struttura prefabbricata in legno lamellare, ed è dotata di spazi adibiti a magazzino e sala di intrattenimento per visitatori e personale. Sul tetto a due falde è stato montato un impianto fotovoltaico.

Nel piccolo edificio a sud est della palestra equestre si trovano **due cabine di trasformazione** per l'impianto fotovoltaico, installato sulla copertura della palestra equestre.

*(vedasi licenze edilizie + elaborati di progetto + allegato A/I)*

Inquadramento della zona ed ubicazione

Prati, il capoluogo della Val di Vizze, poco distante dalla città di Vipiteno, si trova all'imbocco della valle e vanta una lunga tradizione mineraria. Ha circa 3.000 abitanti e si trova a 948 m s.l.m. La proprietà è raggiungibile dopo 4,0 km partendo dal casello dell'autostrada A22, imboccando la strada per la Val di Vizze / Pfitschtal, seguendo la strada principale SP 508 per circa 2,0 km e svoltando a destra subito dopo l'albergo "[redacted]" per arrivare infine dopo 750m alla tenuta "[redacted]". La zona, siccome lontana dalle strade principali, è molto soleggiata e può essere considerata molto tranquilla.



*foto aerea Prati di Vizze con evidenziazione della tenuta [redacted]*



La proprietà – in tutto 2,67 ettari, di cui circa 1,7 ettari di prati - è circondata sul lato est da una piccola area boschiva, sugli altri lati da campi agricoli. Sul lato sud la proprietà confina al Centro equestre Prati. Nei d'intorni si trovano itinerari ideali per fare passeggiate a cavallo e/o a piedi.

Descrizione degli immobili e dei terreni

**P.ED. 822**

La struttura agricola, costruita a forma di "C", è composta da due parti di edificio a due piani e un tratto intermedio ad un piano. Ospita un maso chiuso con attività di allevamento cavalli, composto da stalle / box per cavalli con relativi locali e spazi di pertinenza (fienile, magazzini, garage agricolo, servizi sanitari etc.), nonché n. 4 appartamenti. In due appartamenti abitano rispettivamente il fratello (sub 5) ed il padre (sub 1) del proprietario, gli altri due (sub 4 e sub 6) sono adibiti ad attività di agriturismo.



*foto aerea dell'immobile p. ed. 822 con distinzione dei singoli corpi di fabbrica*

Le strutture portanti sono costituite da pilastri e soffitti in cemento armato e da mattoni intonacati senza isolamento termico. Anche i muri divisorii consistono di pareti in mattoni intonacati.

Le finestre, in legno con vetro isolante, sono dotate di tapparelle in legno.

Le facciate sono in gran parte intonacate, parzialmente si trovano anche rivestimenti in legno.

Il tetto dei singoli corpi di fabbrica è un semplice tetto a due falde con struttura portante in legno e rivestimento in tegole di cemento grigio.

Le balconate sono dotate di parapetto in legno.

Il riscaldamento degli appartamenti avviene tramite un riscaldamento centralizzato a gasolio con termosifoni in ogni vano.

La qualità delle strutture e rifiniture ed il loro stato di conservazione corrisponde all'età dell'immobile e può essere descritto **"buono"**.



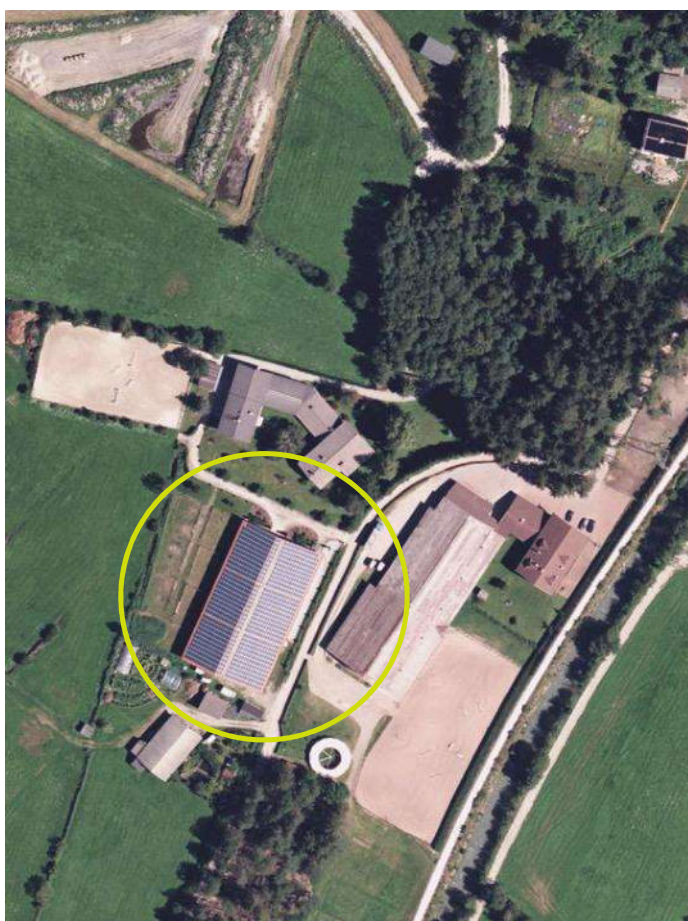




*vista frontale del complesso agricolo*

**P.ED. 979**

La palestra di equitazione con campo di sabbia è stata costruita per permettere allenamenti giornalieri con i cavalli nell'arco di tutto l'anno. È composta da una struttura prefabbricata in legno lamellare e viene illuminata attraverso vetrate continue sui lati lunghi dell'edificio, nonché da un lucernario a striscia integrato nel tetto. Su tutta la superficie del tetto a due falde è montato un impianto fotovoltaico.



*foto aerea della palestra p. ed.979 con impianto fotovoltaico sul tetto*



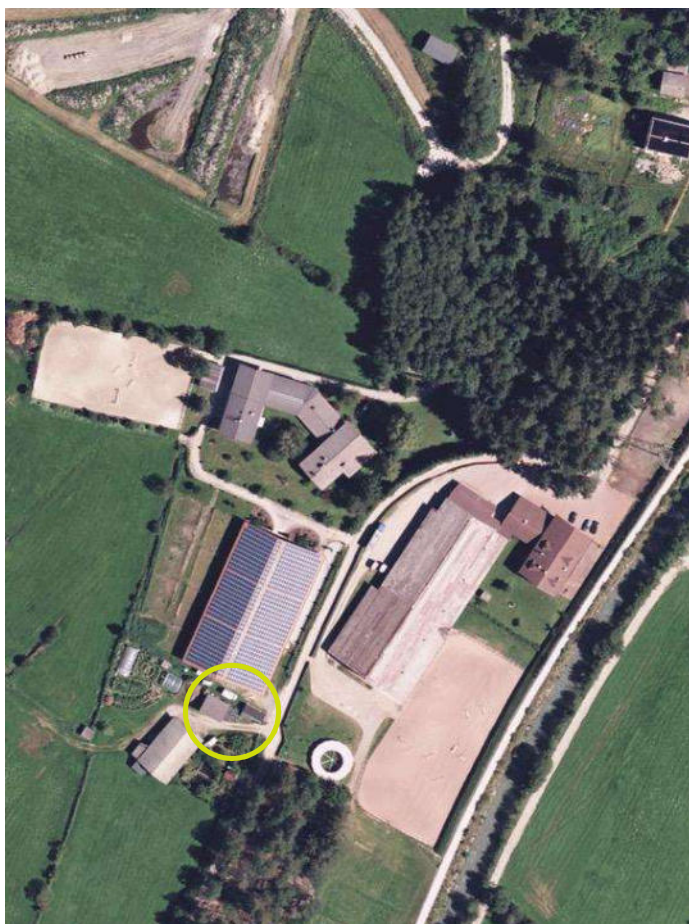
Alla palestra si accede attraverso un portico coperto, vicino al quale si trova anche una sala di intrattenimento per visitatori e personale.  
Sul lato est si trovano box per cavalli e uno spazio all'aperto coperto adibito a magazzino / deposito.



*Vista esterna della palestra di equitazione*

**P.ED. 1013**

Sul lato sud-est della palestra di equitazione si trova un piccolo edificio con 3 cabine di trasformazione per l'impianto fotovoltaico montato sul tetto della palestra.



*foto aerea della cabina di trasformazione p. ed. 1013*





Si tratta di una cabina di media tensione, con 3 accessi autonomi, collegata alla rete di distribuzione SELNET. La copertura è in gran parte piana, i rivestimenti di facciata in listelli di legno.



*viste esterne delle cabine di trasformazione*





Epoca di costruzione,  
caratteristiche e pertinenze  
comuni

Dai rilievi effettuati presso l'ufficio tecnico del Comune di PRATI DI VIZZE, la proprietà [redacted] – come si presenta attualmente - è stata realizzata in 3 fasi di costruzione successive.

La struttura agricola sulla P.ED. 822 è stata ristrutturata ed ampliata negli anni 2001/2002, a titolo del signor [redacted], padre del proprietario.

La palestra equestre è stata realizzata negli anni 2009/2010, anch'essa a titolo del signor [redacted].

La cabina elettrica, sempre a titolo del signor [redacted], è stata realizzata nel 2012, nell'ambito dell'installazione di un impianto fotovoltaico sul tetto della palestra equestre.

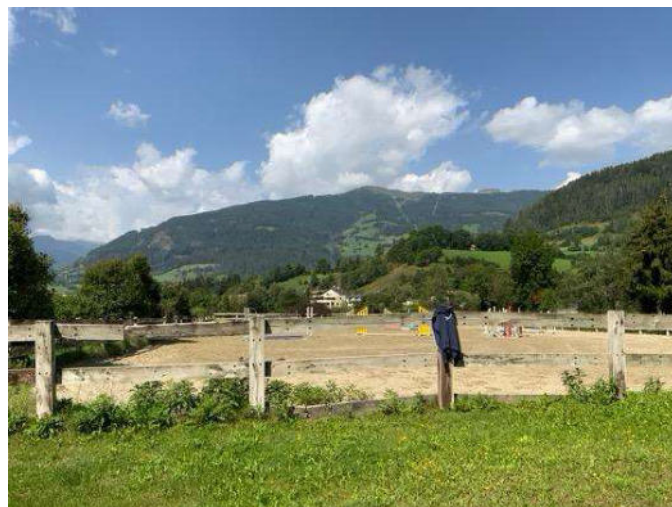
#### **P.F. 210/1**

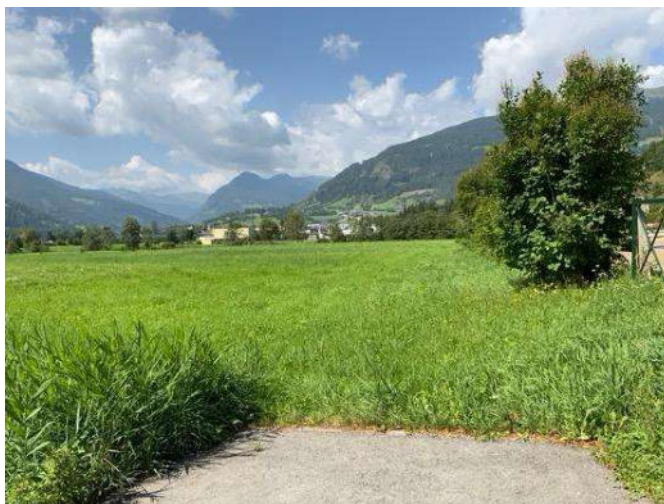
L'area di pertinenza della struttura agricola si trova a ovest e sudovest della proprietà e consiste da una vasta area a prato, delimitata da recinto in legno. In prossimità delle stalle si trova un campo di sabbia per allenamento equestre.



*Area di pertinenza p.f. 210/1*

Il fieno coltivato sui prati viene utilizzato per la nutrizione dei cavalli.





aree di pertinenza della proprietà

### A.02.01 IDENTIFICAZIONE TAVOLARE - (vedasi allegato A/II)

PARTITA TAVOLARE **66 I** (MASO CHIUSO)  
Consistenza tavolare - Foglio A1 **P.ED. 822, P.ED. 979, P.ED. 1013, P.F. 210/1; P.T. 66/I; C.C. PRATI**

Particella	Corpo tavolare	Qualità	Classe	Superficie mq.	R. Dominicale Euro	R. Agrario Euro
p.ed. 822	1	Edificio	0	3.972	-	-
p.ed. 979	1	Edificio	0	5.445	-	-
p.ed. 1013	1	Edificio	0	22	-	-
p.f. 210/1	2	Prato	6	17.333	22,38	16,11

Diritti attivi - Foglio A2 \*\*\* Nessuna iscrizione \*\*\*

Foglio B **[REDACTED]** nato/nata il **18/11/1967 a Vipiteno - quota 1/1**  
16/12/2015 - G.N. 1879/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1  
Contratto d.d. 12/11/2015  
riguarda p.ed. 822, p.ed. 979, p.ed. 1013, p.f. 210/1

### A.02.02 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE GRAVANO GLI IMMOBILI

Foglio C **15/06/2009 - G.N. 821/17 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ**  
passo a piedi e con veicoli di ogni genere, ai sensi della lettera C) del contratto e come da planimetria  
a carico  
p.ed. 822 a favore p.f. 199  
Contratto d.d. 25/03/2009

**30/03/2012 - G.N. 499/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE**  
dal 20/02/2012 per anni 20  
a carico dell'intero tetto dell'edificio sulla p.ed. 979, ai sensi dell'art. 1 del contratto e planimetria allegata  
a carico  
p.ed. 979  
a favore



[redacted] sede di Val di Vizze, 02735840213 Contratto d.d.  
28/02/2012

**16/12/2015 - G.N. 1879/4 INTAVOLAZIONE ONERE REALE**  
mantenimento ai sensi dell'art. 11 del contratto e legge sui masi chiusi a carico  
p.ed. 822, p.ed. 979, p.ed. 1013, p.f. 210/1  
[redacted] nato/nata il  
13/05/1938 a Vipiteno

**16/12/2015 - G.N. 1879/5 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI ABITAZIONE**  
ai sensi dell'art. 11 del contratto e legge sui masi chiusi a carico p.ed. 822  
[redacted] nato/nata il  
13/05/1938 a Vipiteno Contratto d.d. 12/11/2015

**12/02/2024 - G.N. 204/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA**  
Grava Corpo tavolare 1 2  
importo massimo [redacted]  
di cui [redacted] per capitale, oltre interessi e spese successive, ai sensi  
del decreto ingiuntivo

[redacted]  
Decreto ingiuntivo d.d. 03/02/2024  
29/04/2024 - G.N. 566/1 ANNOTAZIONE  
giustificazione della prenotazione

**05/04/2024 - G.N. 468/1 ANNOTAZIONE**  
atto di pignoramento immobiliare notificato il 04.04.2024 a realizzo del  
credito [redacted]  
nell'importo di [redacted] ai sensi dell'atto di pignoramento immobiliare  
a carico p.ed. 822, p.ed. 979, p.ed. 1013, p.f. 210/1

### **A.03 STATO DI POSSESSO**

Possesso del bene

Gli immobili

**P.ED. 822; P.T. 66/I; C.C. PRATI**

**P.ED. 979; P.T. 66/I; C.C. PRATI**

**P.ED. 1013; P.T. 66/I; C.C. PRATI**

e il terreno di pertinenza

**P.F. 210/1; P.T. 66/I; C.C. PRATI**

è tenuto in possesso da:

[redacted], nato a VIPITENO (BZ)  
il 18-11-1967 - quota 1/1

Locazione

Da quanto dichiarato dall'Agenzia delle Entrate tramite lettera del  
**19/08/2024**, non risultano contratti di locazione registrati sul territorio  
Nazionale, con i quali il proprietario abbia concesso in affitto gli immobili o  
parti dell'immobile.

Diritti d'usufrutto

**DIRITTO DI ABITAZIONE SULLA P.ED. 822** a favore di

[redacted], nato a VIPITENO (BZ) il  
13-05-1938

### **A.04 SITUAZIONE CATASTALE - (vedasi allegato A/III)**

UNITÀ IMMOBILIARE **P.ED. 822; P.T. 66/I; C.C. PRATI**

CC	p.ed.	Sub.	foglio	P.M	Cat. / classe	consistenza	superficie	rendita valore IMI (*)	indirizzo
744	822	1	15		A/2 4	8,5 vani	209 mq	Euro 812,13 ----- Euro 136.437,84	ACCATASTAMENTO n. 346.001.2004; 07-07- 2004 in atti dal 07-07- 2004 - COSTITUZIONE
744	822	2	15		C/6 2	16 mq	21 mq	Euro 47,10 ----- Euro 7.912,80	ACCATASTAMENTO n. 346.001.2004; 07-07- 2004 in atti dal 07-07- 2004 - COSTITUZIONE





744	822	3								VARIAZIONE n. 597.001.2010; 20-08-2010 in atti dal 20-08-2010; FUSIONE - AMPLIAMENTO
744	822	4	15		A/2	4	2,5 vani	46 mq	Euro 238,86 ----- Euro 40.128,48	ACCATAMENTO n. 346.001.2004; 07-07-2004 in atti dal 07-07-2004 - COSTITUZIONE
744	822	5	15		A/2	4	7 vani	176 mq	Euro 668,81 ----- Euro 112.360,08	ACCATAMENTO n. 346.001.2004; 07-07-2004 in atti dal 07-07-2004 - COSTITUZIONE
744	822	6	15		A/2	4	2,5 vani	48 mq	Euro 238,86 ----- Euro 40.128,48	ACCATAMENTO n. 346.001.2004; 07-07-2004 in atti dal 07-07-2004 - COSTITUZIONE

**INTESTATI**

Nr.	Dati Anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e Oneri Reali
1	[REDACTED]	[REDACTED]	DIRITTO DI ABITAZIONE
2	[REDACTED]	[REDACTED]	NUDA PROPRIETÀ
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		VOLTURA n. 115.001.2016 in atti dal 05-02-2016; 12-11-2015 - COMPRAVENDITA	



*Estratto mappa p.ed. 822*



**UNITÀ IMMOBILIARE P.ED. 979; P.T. 66/I; C.C. PRATI**

744	822	3	15		D/10	-	-	Euro 4.873,00	VARIAZIONE n. 597.001.2010; 20-08-2010 in atti dal 20-08-2010; FUSIONE - AMPLIAMENTO
744	943		15				-----		
744	979		15				Euro 332.582,25		

**INTESTATI**

Nr.	Dati Anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e Oneri Reali
1	[REDACTED]	[REDACTED]	DIRITTO DI ABITAZIONE SULLA P.ED. 822
2	[REDACTED]	[REDACTED]	PROPRIETÀ NUDA SULLA P.ED. 822 E PROPRIETÀ PIENA SULLE P.ED. 943 E 979
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		VOLTURA n. 115.001.2016 in atti dal 05-02-2016; 12-11-2015 - COMPRAVENDITA	



*Estratto mappa p.ed. 979*

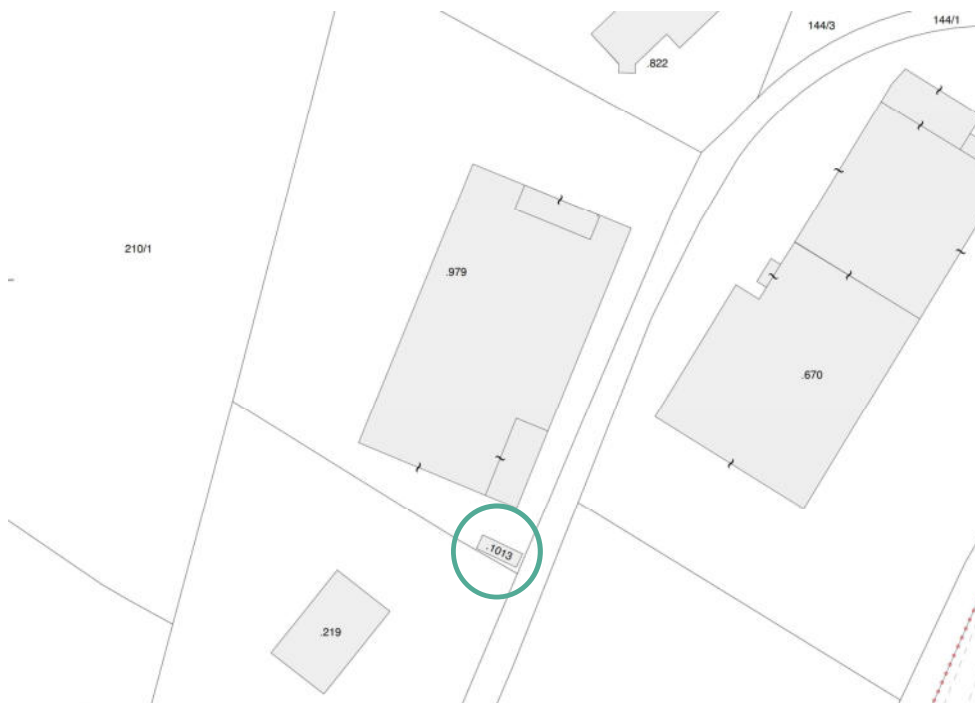


**UNITÀ IMMOBILIARE P.ED. 1013; P.T. 66/I; C.C. PRATI**

CC	p.ed.	Sub.	foglio	P.M	Cat. / classe	consistenza	superficie	rendita valore IMI (*)	Dati derivanti da
744	1013	1	15		D/1	-	-	Euro 60,00 ----- Euro 4.095,00	ACCATASTAMENTO n. 764.001.2012; 14-08-2012 in atti dal 14-08-2012 - COSTITUZIONE
744	1013	2	15		D/1	-	-	Euro 43,00 ----- Euro 2.934,75	ACCATASTAMENTO n. 764.001.2012; 14-08-2012 in atti dal 14-08-2012 - COSTITUZIONE

**INTESTATI**

Nr.	Dati Anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e Oneri Reali
1	[REDACTED]	[REDACTED]	PROPRIETARIO
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		VOLTURA n. 115.002.2016 in atti dal 05-02-2016; 12-11-2015 - COMPRAVENDITA	



*Estratto mappa p.ed. 1013*



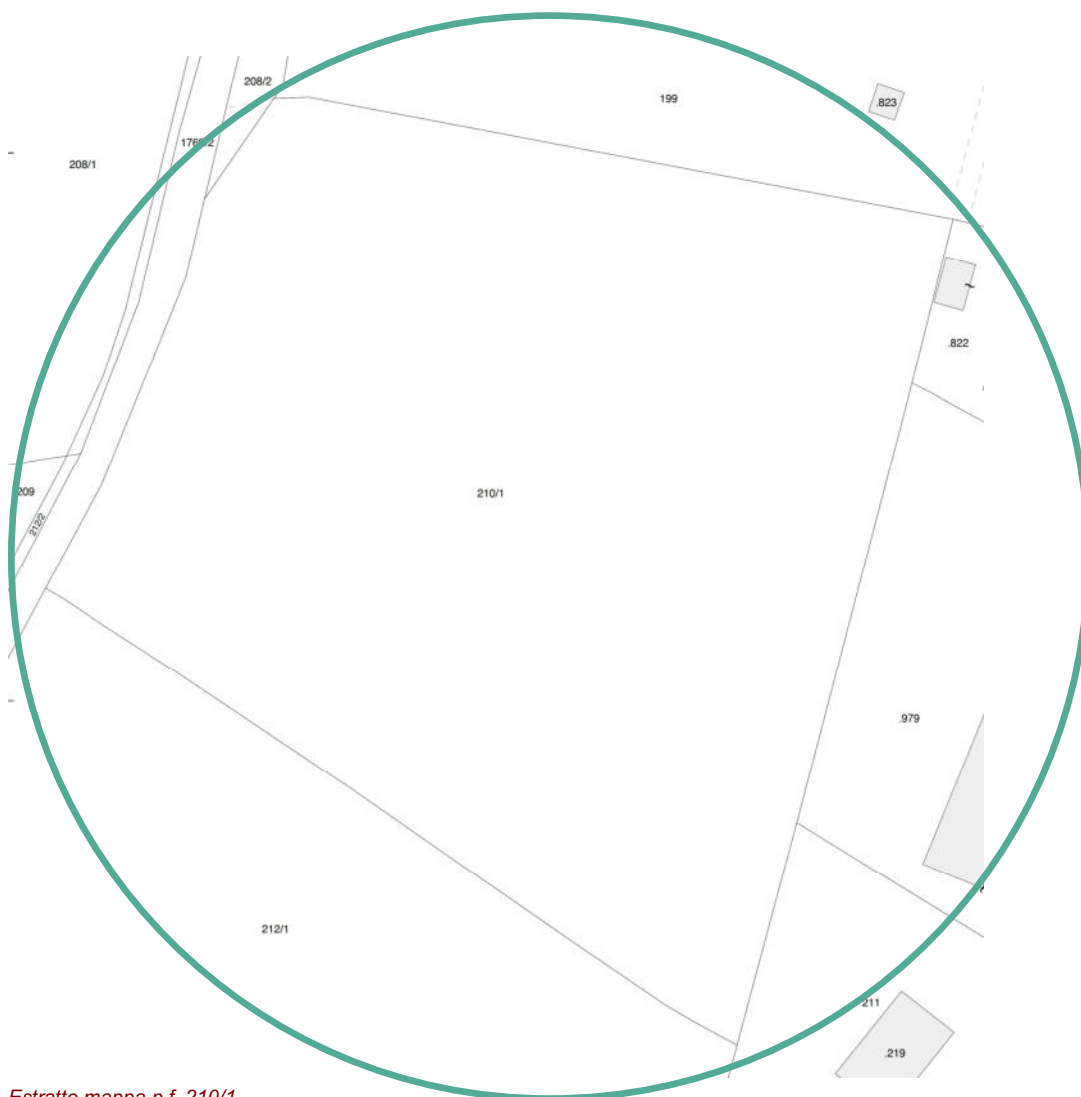


**TERRENO P.F. 210/1, C.C. PRATI**

N	Tipo	Particella	F	PT C.C.	Coltura	Classe	Superficie	Reddito		Dati derivanti
								Dominicale	Agrario	
1	F	210/1	15	66 I	prato	6	17.484	22,57 Euro	16,25 Euro	

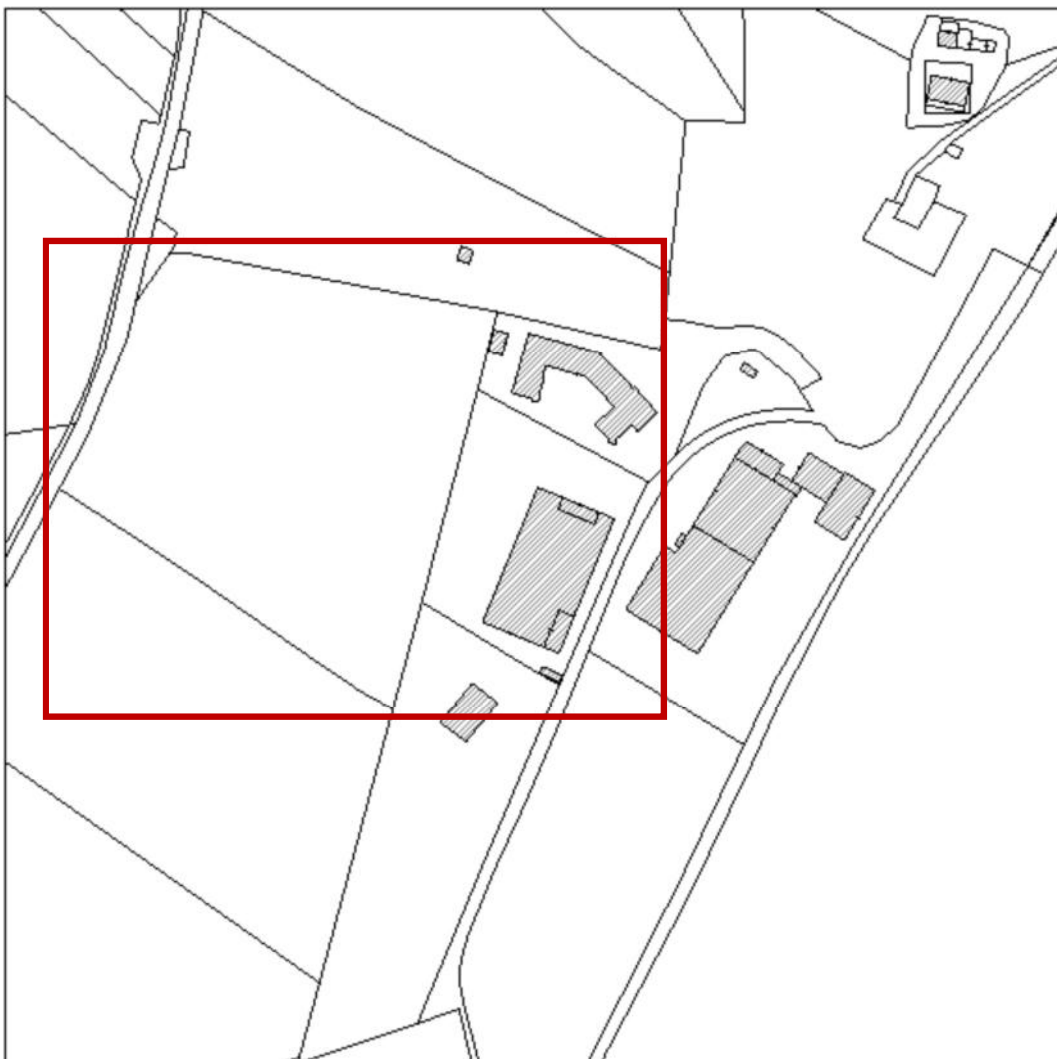
**INTESTATI**

Nr.	Dati Anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e Oneri Reali
1	[REDACTED]	[REDACTED]	PROPRIETARIO per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		G.N. 1879 del 16.12.2015	



*Estratto mappa p.f. 210/1*



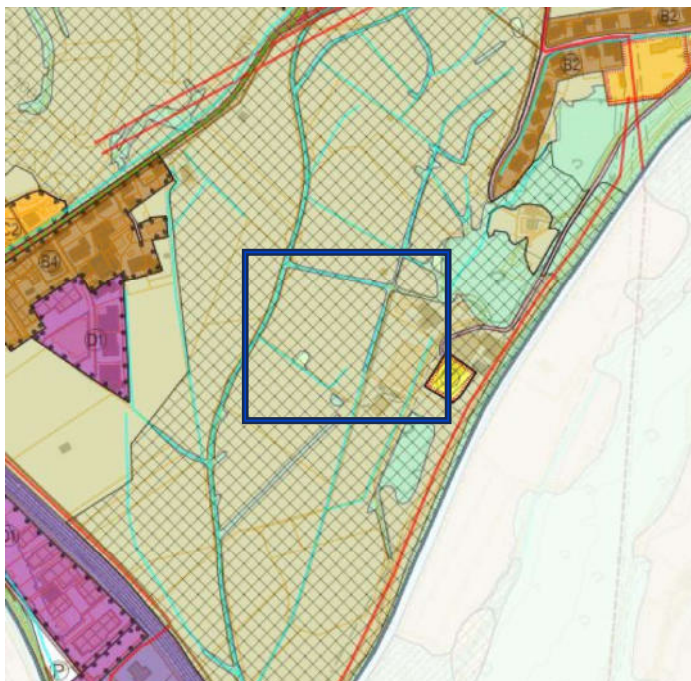


rapresentazione grafica estratto mappa [redacted] (p. ed. 822, p. ed. 979, p. ed. 1013, p. f. 210/1 C.C. PRATI)

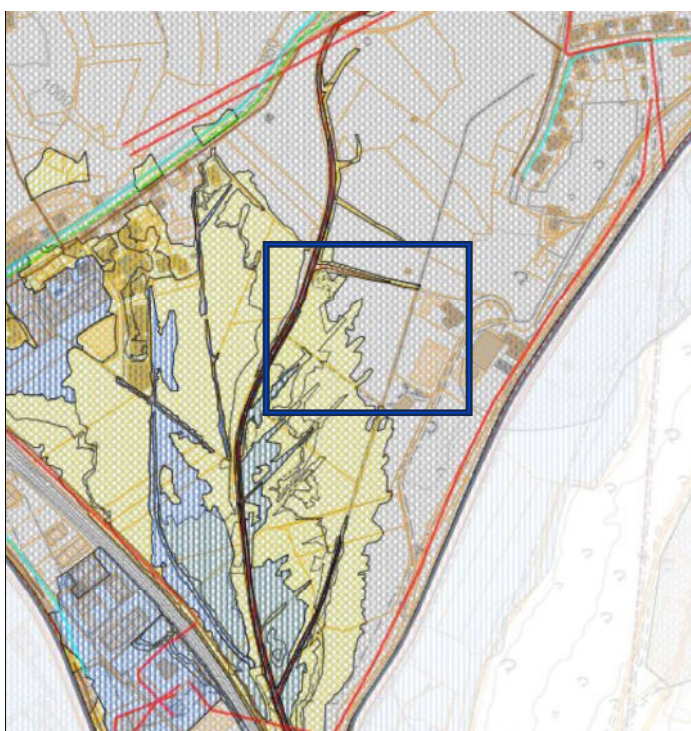
### **A.05 SITUAZIONE URBANISTICA- AMMINISTRATIVA - (vedasi allegato A/IV)**

Destinazione urbanistica della zona	La particella nel P.U.C. di VAL DI VIZZE fa parte di una: <b><u>ZONA DI VERDE AGRICOLO</u></b>
Normativa PUC	L'utilizzo della superficie è regolamentato dall'art. 32 delle norme d'attuazione del Piano Urbanistico Comunale di VAL DI VIZZE.
Prescrizioni / potenzialità urbanistiche	Visto il Piano Urbanistico Comunale di VAL DI VIZZE e relative norme d'attuazione, adottate con Decreto n. 17405 del 23.09.2020 - Armonizzazione, <b>l'art. 2 - Zona di verde agricolo</b> - specifica: “... Questa zona comprende le parti del territorio destinate prevalentemente ad usi agricoli. Per questa zona valgono le disposizioni dell'articolo 107 della Legge provinciale dell'11 agosto 1997, n. 13, nonché le relative norme di attuazione. Valgono i seguenti indici: 1.altezza massima degli edifici: 10,5 m 2.altezza massima degli edifici aziendali rurali: 10,5 3. per edifici adibiti ad attività produttiva secondaria l'altezza massima consentita nel caso di ampliamento non può superare quella degli edifici residenziali rurali. 4.distanza minima dal confine: 5 m 5.distanza minima tra gli edifici: 10 m, ad eccezione che venga costruito in aderenza.





estratto **Piano comunale per il territorio e il paesaggio** Comune di VAL DI VIZZE  
con evidenziazione maso chiuso [redacted]



estratto **Piano delle zone di pericolo** Comune di VAL DI VIZZE  
con evidenziazione maso chiuso [redacted]

In merito alle potenzialità urbanistiche, la normativa vigente nelle zone di verde agricolo attualmente non permette un ampliamento del volume residenziale.

Concessioni edilizie Dai rilievi effettuati presso il Comune di Prati di Vizze per il maso chiuso [redacted] risultano le seguenti pratiche edilizie:  
pratica edilizia n.28/2001 / concessione edilizia del 24/09/2001, per la **ristrutturazione della stalla per i cavalli, realizzazione di una seconda**





**abitazione e di due appartamenti per operatori agrituristici presso il maso [redacted] a Prati**

(a titolo di [redacted], Vipiteno, Città Nuova n.36)

pratica edilizia n.28/2001 / concessione edilizia del 15/10/2002, **variante** per la **ristrutturazione della stalla per i cavalli, realizzazione di una seconda abitazione e di due appartamenti per operatori agrituristici presso il maso [redacted] a Prati**

(a titolo di [redacted], Vipiteno, Città Nuova n.36)

Per la PALESTRA EQUESTRE risultano le seguenti pratiche edilizie:

pratica edilizia n.41/2008 / concessione edilizia del 18/12/2008, per la **costruzione di un padiglione equestre presso il maso [redacted] a Prati**

(a titolo di [redacted], Vipiteno, Città Nuova n.36)

pratica edilizia n.41/2008 / concessione edilizia del 31/08/2009, **variante** per la **costruzione di un padiglione equestre presso il maso [redacted] a Prati**

(a titolo di [redacted], Vipiteno, Città Nuova n.36)

pratica edilizia n.41/2008 / concessione edilizia del 09/08/2010, **2° variante** per la **costruzione di un padiglione equestre presso il maso [redacted] a Prati**

(a titolo di [redacted], Vipiteno, Città Nuova n.36)

Per la CABINA DI TRASFORMAZIONE risultano le seguenti pratiche edilizie:

pratica edilizia n.14/2012 / concessione edilizia del 17/05/2012, per la **costruzione di una cabina elettrica**

(a titolo di [redacted], Vipiteno, Città Nuova n.36)

Licenze d'uso	Come comunicato dal Comune di Prati di Vizze in data 30/08/2024, per il maso chiuso [redacted] (p. ed. 822) fino ad oggi non è stata emessa autorizzazione di abitabilità, a causa di documentazione tecnica mancante. Come comunicato dal Comune con lettera prot. 2129 del 21/08/2021, manca ancora il pagamento della 2a + 3a rata dei contributi di concessione (per un importo di 5.587,82 €), nonchè l'iscrizione nel registro delle attività agroturistiche. Per la palestra equestre (p. ed. 979) – a causa della mancanza di documentazione, compresa quella dell'iscrizione nel registro delle attività agroturistiche -, è stata rilasciata in data 11/06/2010 solo una licenza d'uso parziale, che non è stata ancora ritirata dal proprietario. La licenza d'uso definitiva non è stata ancora richiesta. Per la cabina elettrica la licenza d'uso è stata rilasciata in data 23/08/2012.
Conformità urbanistica	Per ottenere la conformità urbanistica, devono essere saldati i contributi di concessione e deve essere effettuata l'iscrizione nel registro delle attività agroturistiche. Dopodiché l'Amministrazione Comunale può rilasciare le licenze d'uso definitive. Costi tecnici ed amministrativi per la regolarizzazione urbanistica: <b>3.500,00 Euro.</b>
Sanatorie in corso	Nessuna
Oneri in sospeso	Ci sono oneri aperti in confronto all'Amministrazione Comunale, relativi all'imposta mobiliare comunale (IMI), per gli anni 2016,2017,2018, in tutto <b>220,84 Euro.</b>
Ulteriori aspetti	Come già accennato precedentemente, manca ancora il pagamento della 2a + 3a rata dei contributi di concessione per un importo pari a <b>5.587,82 Euro.</b> (vedasi lettera del Comune di Prati di Vizze allegato A/).



## **A.06 DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI**

Nel corso dei sopralluoghi effettuati in data **11/06/2023** e **21/08/2024**, sono state esaminate le caratteristiche costruttive, le rifiniture e lo stato di conservazione della proprietà e dei suoi immobili.

Non sono stati visionati il locale caldaia e l'appartamento al piano terra. Quest'ultimo – come confermato dal signor [REDACTED] – è dotato di caratteristiche costruttive identiche all'appartamento sovrastante al primo piano.

*(vedasi anche documentazione fotografica allegata).*

### **CARATTERISTICHE STRUTTURALI DELLA STRUTTURA AGRICOLA (maso chiuso [REDACTED]):**

strutture portanti	Fondazioni e pilastri in calcestruzzo, muratura in mattoni + intonaco, solai in latero - cemento intonacati, parzialmente con rivestimenti in pannelli di legno
ripartizioni interne	tramezze intonacate in laterizio forato, nei servizi igienici parzialmente rivestimenti murali in piastrelle
pavimentazioni	pavimento in cemento nelle stalle / box cavalli, piastrelle nei locali di pertinenza, legno, linoleum, piastrelle e pietra naturale negli appartamenti
tetto	a doppia falda con copertura in tegole di cemento, costruzione in legno a puntoni ed arcarecci
aree esterne	le aree di transito intorno al maso sono dotate di pavimentazione in terra battuta e ghiaia, le altre aree sono sistemate a verde
facciate	parzialmente intonacate e tinteggiate, parzialmente rivestite in tavolame di legno; balconi con parapetto in legno
impianto elettrico	rete di distribuzione sottotraccia
dotazioni impiantistiche	impianto di riscaldamento a pellets
porte e portoni d'ingresso	in legno, nelle stalle porte in lamiera
porte interne appartamenti	in legno, con ante parzialmente vetrate
serramenti	con telaio in legno impregnato e doppio vetro termoisolante (appartamenti) o con telaio in legno verniciato (stalle / box cavalli)
pittura / rivestimenti	a base di calce e silicati su pareti e soffitti intonacati
altezza netta interna	<i>vedi planimetrie catastali (allegato A/III)</i>
stato di manutenzione	buono

### **CARATTERISTICHE STRUTTURALI DELLA PALESTRA EQUESTRE:**

strutture portanti	fondazioni in calcestruzzo, pilastri in acciaio zincato, struttura del tetto in legno lamellare.
ripartizioni interne	tramezze con rivestimenti in legno impregnato
pavimentazioni	sabbia speciale nella palestra, massetto in cemento nei box cavalli, legno nella sala di intrattenimento
tetto	costruzione in legno a puntoni ed arcarecci, con copertura in lamiera ondulata, sulla quale sono stati montati pannelli fotovoltaici
portoni d'ingresso	in legno
porte interne	in legno, con ante parzialmente vetrate
serramenti	serramenti con telaio in legno impregnato con doppio vetro termoisolante
rivestimenti	in legno impregnato
dotazioni impiantistiche	impianto di riscaldamento non presente
impianto elettrico	rete di distribuzione sottotraccia
altezza netta interna	<i>vedi planimetrie catastali (allegato A/III)</i>
stato di manutenzione	ottimo



**CARATTERISTICHE STRUTTURALI DELLA CABINA DI TRASFORMAZIONE:**

strutture portanti	fondazioni in calcestruzzo, muri perimetrali e solaio in cemento armato
ripartizioni interne	tramezze in cemento armato
pavimentazioni	in cemento
tetto	parzialmente piano, parzialmente tetto a due falde
portoni d'ingresso	in acciaio, con fessure di areazione
facciate	rivestimenti in listelli di legno
altezza netta interna	<i>vedi planimetrie catastali (allegato A/III)</i>
stato di manutenzione	ottimo

**SUPERFICI:**

superfici nette / lorde	Le superfici lorde considerate per la stima sono calcolate tramite la somma della superficie netta dei vani principali e degli accessori, raggugiata – per quello che concerne la parte abitativa - con opportuni coefficienti.
-------------------------	---



P.ED 822 CC PRATI - sub 1 - PIANO TERRA

vano	superficie (m2)	C	SUP*C (m2)
Heizraum / caldaia (1/3)	3,44	30%	1,03
Abstellraum / ripostiglio	5,89	125%	7,36
WC	2,42	125%	3,03
Gang / corridoio	4,98	125%	6,23
Gang / corridoio	14,56	125%	18,20
Zimmer / stanza	12,78	125%	15,98
Dusche / doccia	4,23	125%	5,29
Stube	20,1	125%	25,13
Küche / cucina	18,47	125%	23,09
<b>TOTALE</b>	<b>86,87</b>		<b>105,32</b>

P.ED 822 CC PRATI - sub 1 - PIANO PRIMO

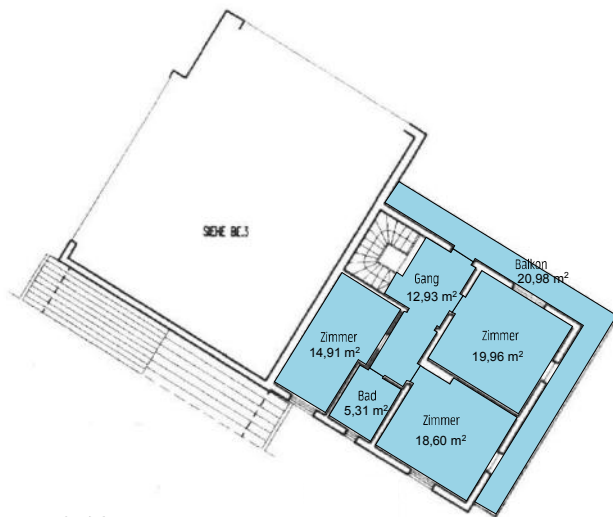
vano	superficie (m2)	C	SUP*C (m2)
Zimmer / stanza	10,32	125%	12,90
Gang / corridoio	5,89	125%	7,36
Bad / bagno	2,42	125%	3,03
Zimmer / stanza	4,98	125%	6,23
Zimmer / stanza	14,56	125%	18,20
Balkon / balcone	12,78	25%	3,20
<b>TOTALE</b>	<b>50,95</b>		<b>50,91</b>



**ERDGESCHOSS**  
H=2,60m



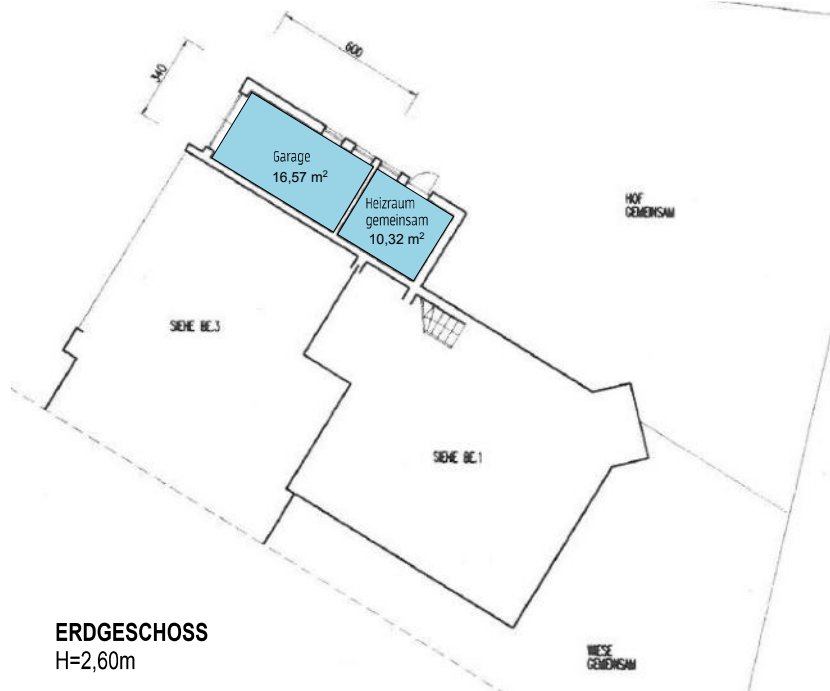




**1. STOCK**  
H=2,50m

P.ED 822 CC PRATI - sub 2 - PIANO TERRA

vano	superficie (m2)	C	SUP*C (m2)
Garage / garage	16,57	60%	9,94
Heizraum / caldaia (1/3)	3,44	30%	1,03
<b>TOTALE</b>	<b>20,01</b>		<b>10,97</b>



**ERDGESCHOSS**  
H=2,60m



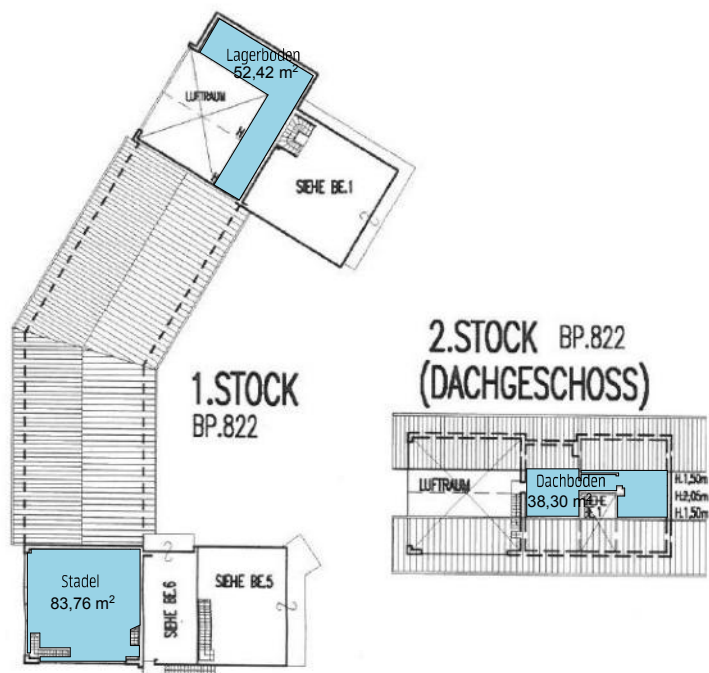
KG Wiesen - BP 822 - Sub 3 - EG+1.STOCK+2.STOCK

vano	superficie (m2)	C	SUP*C (m2)
Heizraum / caldaia (1/3)	3,44	30%	1,03
Lager / deposito	67,21	100%	67,21
Abstellraum / ripostiglio	8,64	100%	8,64
Stall / stalla	137,50	100%	137,50
Sattelkammer / scuderia	7,54	100%	7,54
WC	3,93	100%	3,93
Waschbox / box lavaggio	6,49	100%	6,49
Stall / stalla	223,76	100%	223,76
Landwirtschaft Garage / garage agricolo	28,31	60%	16,99
Abstellraum / ripostiglio	10,28	100%	10,28
Stadel / fienile	13,39	100%	13,39
Lagerboden / soppalco	8,38	100%	8,38
Dachboden / sottotetto	6,12	100%	6,12
	<b>524,99</b>		<b>511,26</b>



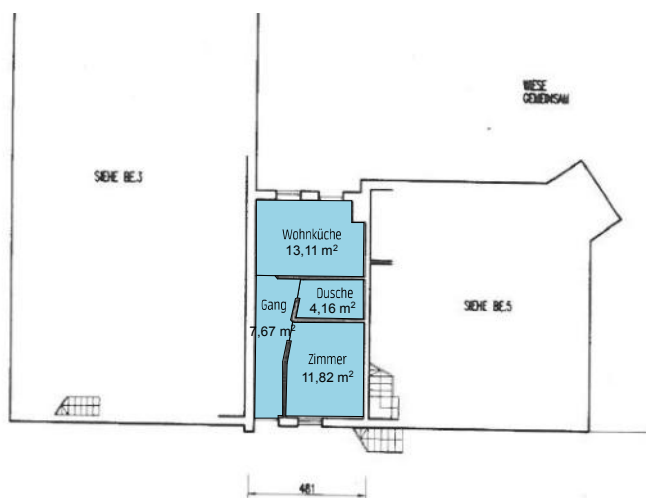
## ERDGESCHOSS





KG Wiesen - BP 822 - Sub 4 - EG

vano	superficie (m2)	C	SUP*C (m2)
Wohnküche / cucina abitabile	13,11	125%	16,39
Gang / corridoio	7,67	125%	9,59
Dusche / doccia	4,16	125%	5,20
Zimmer / stanza	11,82	125%	14,78
	<b>36,76</b>		<b>45,95</b>

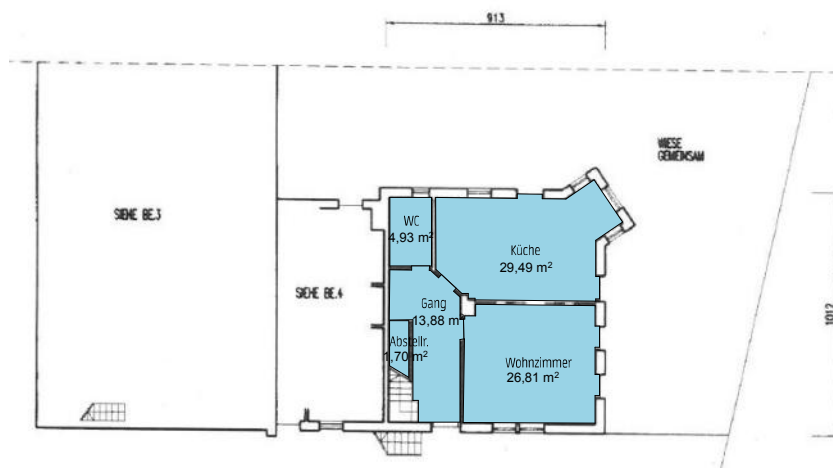


ERDGESCHOSS  
H=2,40m

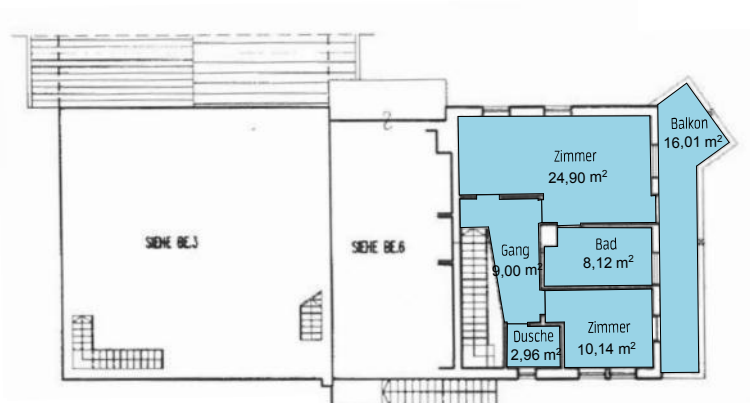


KG Wiesen - BP 822 - Sub 5 - EG + 1.STOCK

vano	superficie (m2)	C	SUP*C (m2)
WC	4,93	125%	6,16
Gang / corridoio	13,88	125%	17,35
Küche / cucina	29,49	125%	36,86
Wohnzimmer / soggiorno	26,81	125%	33,51
Abstellraum / ripostiglio	1,70	125%	2,13
Zimmer / stanza	24,90	125%	31,13
Gang / corridoio	9,00	125%	11,25
Bad / bagno	8,12	125%	10,15
Dusche / doccia	2,96	125%	3,70
Zimmer / stanza	10,14	125%	12,68
Balkon / balcone	16,01	25%	4,00
	<b>138,94</b>		<b>157,67</b>



ERDGESCHOSS  
H=2,40m



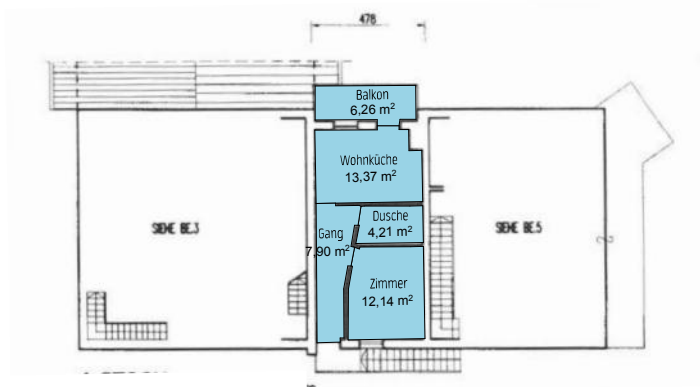
1.STOCK  
H=2,40m





KG Wiesen - BP 822 - Sub 6

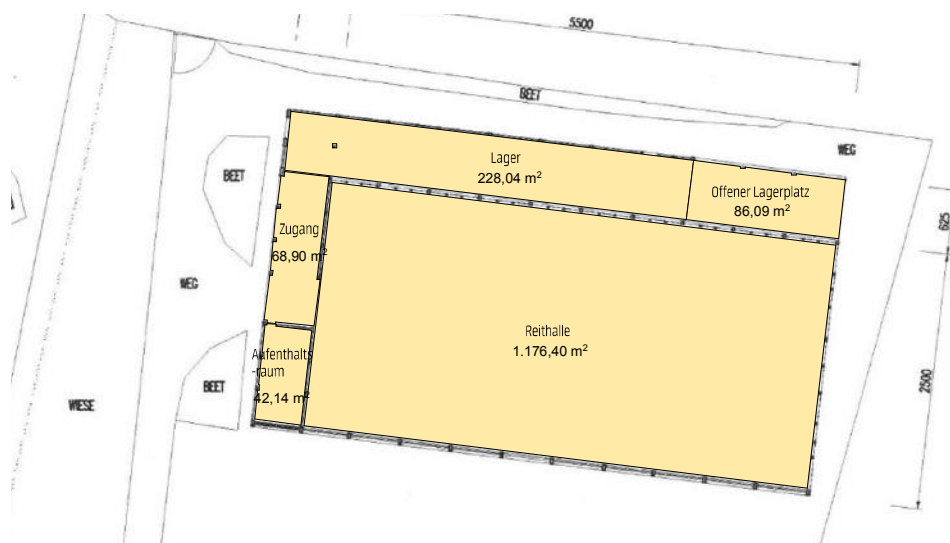
vano	superficie (m2)	C	SUP*C (m2)
Balkon / balcone	6,26	25%	1,57
Wohnküche / cucina abitabile	13,37	125%	16,71
Gang / corridoio	7,90	125%	9,88
Dusche / doccia	4,21	125%	5,26
Zimmer / stanza	12,14	125%	15,18
	<b>43,88</b>		<b>48,59</b>



1.STOCK  
H=2,40m

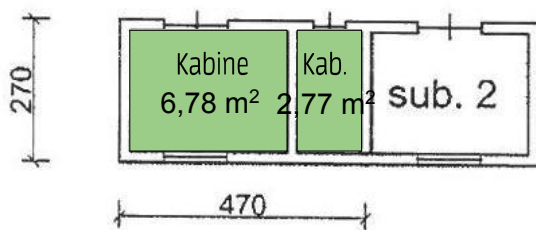
KG Wiesen - BP 979 - MANEGGIO

vano	superficie (m2)	C	SUP*C (m2)
Reithalle / maneggio	1176,40	100%	1176,40
Aufenthaltsraum / sala d'attesa	42,14	100%	42,14
Zugang / accesso	68,90	100%	68,90
Lager / deposito	228,04	100%	228,04
Offener Lagerplatz / deposito all'aperto	86,09	100%	86,09
	<b>1601,57</b>		<b>1601,57</b>



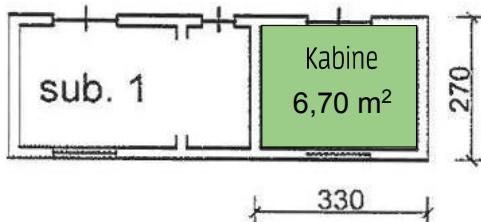
P.ED. 1013 CC PRATI - sub 1 + sub 2

vano	superficie (m2)	C	SUP*C (m2)
Kabine / cabina	6,78	100%	6,78
Kabine / cabina	2,77	100%	2,77
Kabine / cabina	6,70	100%	6,70
<b>TOTALE</b>	<b>16,25</b>		<b>16,25</b>



**ERDGESCHOSS**

H=2,30m



**ERDGESCHOSS**

H=2,30m

Per la determinazione della superficie commerciale sono state utilizzate le planimetrie tavolari  
(vedasi allegato A/III).



## A.07 ALTRE INFORMAZIONI PER L'AQUIRENTE

- Altre spese Non sono state individuate altre tipologie di spese in sospeso.
- Osservazioni Per il maso chiuso [REDAZIONE] è stato redatto un A.P.E.  
*(vedasi allegato A/VIII).*  
Per la palestra equestre (p. ed. 979) manca l'attestato di prestazione energetica (APE), obbligatorio in caso di vendita.  
**I relativi costi si aggirano sulle 650,00 Euro.**  
Per la cabina di trasformazione non è obbligatoria la redazione dell'attestato.

## A.08 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

- Criteria estimativi Per la valutazione del più probabile valore di mercato del maso chiuso [REDAZIONE] con i suoi edifici e terreni di pertinenza, il sottoscritto ha ritenuto opportuno formulare un giudizio di stima sulla base di un procedimento estimativo a valutazione sintetico comparativo a quello medio corrente zonale, tenendo nel debito conto, in termini incrementali o decrementali, dell'insieme di parametri formativi di una statisticamente accettabile definizione concreta del "valore reale" del bene, seguendo le seguenti fasi operative:
- individuazione preliminare – sulla scorta di una indagine di mercato - dei prezzi di compravendita attuali, medio – statistici, di immobili di riferimento;
  - definizione dei vari parametri, di tipo sia intrinseco, che estrinseco, costituenti, nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;
  - comparazione dell'immobile in esame a quello di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, identificandone le differenze, con coefficienti, incrementali o decrementali;
  - trasposizione di tali differenze, a mezzo del coefficiente globale di riferimento, nei termini economici del valore unitario di mercato in esame;
  - deprezzamento a percentuale in riferimento della vetustà dell'immobile.
- Comparazione parametrica Con la comparazione dei parametri relativi all'immobile in esame a quello di riferimento, ed applicazione di coefficienti incrementali o decrementali, a seconda della identificazione di situazioni migliori o peggiori, rispetto alla "media" assunta, si ha:
- Comparazione di parametri zionali La posizione periferica, a ridosso di ampi prati e boschi, ottimale per uscite di trekking a cavallo, a circa 0,5km dalla strada statale SS12 che porta nella Val di Vizze, nonché a circa 3km dal casello dell'autostrada A22, connotano l'immobile in termini di poco accrescenti, rispetto a quelli definibili "medi". Conseguentemente, il valore di mercato relativo all'insieme parametrico può essere identificato con applicazione di un coefficiente incrementale pari a **Kz = 1,05**.
- Comparazione di parametri costruttivi Con riferimento alle varie componenti:
- **strutturale**: l'assenza di quadri di dissesto da faticenza, in termini di lesioni e fessurazioni significative delle componenti strutturali, induce a mantenere un coefficiente invariante di struttura pari a **Kc1 = 1,00**.
  - **di finitura**: le caratteristiche di finitura, di buono stato di conservazione, possono essere trasposte in un coefficiente invariante di finitura pari a **Kc2 = 1,00**.
  - **impiantistico**: la costruzione dell'impiantistica termosanitaria, idrica ed elettrica, in ottimo stato e di buona manutenzione, possono essere trasposte in un coefficiente impiantistico invariante pari a **Kc3 = 1,00**.
  - Dall'insieme dei coefficienti strutturali, di finitura e impiantistico, risulta un coefficiente costruttivo pari a:  
**Kc = Kc1 x Kc2 x Kc3 = 1,00 x 1,00 x 1,00 = 1,00**.
- Comparazione di parametri funzionali Il posizionamento della cubatura residenziale nel contesto generale dell'immobile, la disposizione molto chiara e razionale dei singoli reparti di lavorazione, illuminati sufficientemente dalla luce naturale, appaiono più



che accettabili, tali da indurre l'applicazione un coefficiente incrementale pari a **Kf = 1,02**.

Comparazione di parametri di trasformazione	La potenzialità di trasformazione dell'immobile, che - a causa della normativa urbanistica vigente - non prevede una possibilità di aumento della cubatura residenziale esistente, inducono ad un'applicazione di un coefficiente invariante pari a <b>Ka = 1,00</b> .
Comparazione di parametri architettonici	Lo sviluppo architettonico dell'immobile, di semplice fattura con elementi di decoro tradizionali, induce l'applicazione di un coefficiente invariante pari a <b>Karch = 1,00</b> .
Coefficiente totale di comparazione	Il coefficiente totale, relativo ai parametri presi in esame per definire i trasposti differenziali e conseguentemente economici dell' immobile in oggetto, risulta pari a: <b>Ktot = Kz x Kc x Kf x Ktr x Karch = 1,05 x 1,00 x 1,02 x 1,00 x 1,00 = 1,07</b>
Fonti di informazione	sistema informativo telematico del Libro Fondiario e Catasto OPENKAT Ufficio Tecnico Comunale di PRATI DI VIZZE Attività edilizia e mercato immobiliare in Provincia di Bolzano <b>(pubblicazione ASTAT 20124)</b>
Altre fonti	Siti internet: www.agenziaterritorio.it (banca dati Osservatorio delle quotazioni immobiliare); www.immoweb.it Operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona
Vetustà	La vetustà del fabbricato si ottiene come somma di due componenti: degrado edilizio e superamento tecnologico, ove la prima si calcola con la formula UEC: <b>Deg = (A+20)²/140-2,86</b> essendo A il rapporto tra l'età della costruzione e la sua vita probabile di 100 anni; ad essa va aggiunta una componente relativa al superamento tecnologico, convenzionalmente assunto pari a 0,3% per anno di vita.

**P.ED. 822, P.T. 66/I CC PRATI – maso chiuso**

P.ED. 822, P.T. 66/1 C.C. PRATI	Lic. d'uso	Età	A %	Deg %	sup. tec. %	coeff. vetustà
2002	-	22	22 %	9,74 %	6,6 %	16,34 %

Definizione del prezzo unitario  
*(vedi allegato A/V)*

In ragione di quanto sopra esposto, dell'attuale situazione generale del mercato immobiliare e di tutti i fattori positivi e negativi concorrenti alla valutazione, il sottoscritto ritiene pertanto poter definire il più probabile valore di mercato per la **parte residenziale** dell'immobile nell'entità di:

- **appartamenti** **1.700,00 Euro/mq**
- **box garage** **1.400,00 Euro/mq**

Per determinare il valore della **parte agricola** dell'immobile, il sottoscritto ritiene opportuno adottare il metodo del *cost approach*. È un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato.

- **stalle / box cavalli / locali agricoli di pertinenza** **150,00 Euro/mc**
- **fienile** **100,00 Euro/mc**

calcolo del valore di mercato dell'intero bene	Prezzo unitario	Superfici lorde	Percentuali	valore
<b>APPARTAMENTI</b>	1.700,00 Euro/mq	409,47 mq	100,00 %	696.099,00Euro
<b>BOX GARAGE</b>	1.400,00 Euro/mq	44,88 mq	100,00 %	62.832,00 Euro
<b>STALLE / BOX CAVALLI / LOCALI AGRICOLI DI PERTINENZA</b>	150,00 Euro/mq	1.305,00 mc	100,00 %	195.750,00 Euro
<b>FIENILE</b>	100,00 Euro/mc	374,40 mc	100,00 %	37.440,00 Euro





		Valore dell'immobile:	992.121,00 Euro
decurtazione per vetustà:	992.121,00 Euro	- 16,34 %	830.008,43 Euro
		Somma intermedia:	830.008,43 Euro
comparazione parametrica	830.008,43 Euro	1,07	888.109,00 Euro
<b>PREZZO DI STIMA</b>			<b>888.109,02 Euro</b>
oneri in sospeso (contributi di concessione)	888.109,02 Euro	- 5.587,82 Euro	882.521,20 Euro
oneri in sospeso (imposta mobiliare comunale)	882.521,20 Euro	- 220,84 Euro	882.300,36 Euro
decurtazione per approntamento APE	882.300,36 Euro	- 1.550,00 Euro	880.750,36 Euro
Valore di vendita giudiziaria (FJV)	880.750,36 Euro	- 10 %	792.675,32 Euro
<b>PREZZO DI STIMA A BASE D'ASTA P.ED. 822; P.T. 66/1 C.C. PRATI</b>			<b>792.675,32 Euro</b>
<b>QUOTA / DIRITTO DI PROPRIETÀ 100%</b>			<b>792.675,32 Euro</b>

### P.ED. 979, P.T. 66/I CC PRATI – palestra equestre

P.ED. 979, P.T. 66/1 C.C. PRATI	Lic. d'uso (parziale)	Età	A %	Deg %	sup. tec. %	coeff. vetustà
2010	2010	14	14 %	5,39 %	4,2 %	9,59 %

Definizione del prezzo unitario

Per determinare il valore della **palestra equestre**, il sottoscritto ritiene opportuno adottare il metodo del Cost Approach.  
È un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato. Il sottoscritto ritiene pertanto poter definire il più probabile valore di mercato nell'entità di:  
**250,00 Euro/mc**

calcolo del valore di mercato dell'intero bene	Prezzo unitario	Superfici lorde	Percentuali	valore
<b>PALESTRA EQUESTRE</b>	250,00 Euro/mc	8.457,33 mc	100,00 %	2.114.332,50 Euro
			Valore dell'immobile:	2.114.332,50 Euro
decurtazione per vetustà:	2.114.332,50 Euro		- 9,59 %	1.911.568,01 Euro
			Somma intermedia:	1.911.568,01 Euro
comparazione parametrica	1.911.568,01 Euro		1,07	2.045.377,77 Euro
<b>PREZZO DI STIMA</b>				<b>2.045.377,77 Euro</b>
decurtazione per regolarizzazione urbanistica	2.045.377,77 Euro		- 3.500,00 Euro	2.041.877,77 Euro
decurtazione per approntamento APE	2.041.877,77 Euro		- 650,00 Euro	2.041.227,77 Euro
Valore di vendita giudiziaria (FJV)	2.041.227,77 Euro		- 10 %	1.837.105,00 Euro
<b>PREZZO DI STIMA A BASE D'ASTA P.ED. 979; P.T. 66/1 C.C. PRATI</b>				<b>1.837.105,00 Euro</b>
<b>QUOTA / DIRITTO DI PROPRIETÀ 100%</b>				<b>1.837.105,00 Euro</b>



### P.ED. 1013, P.T. 66/I CC PRATI – cabina di trasformazione

P.ED. 1013, P.T. 66/I C.C. PRATI	Lic. d'uso	Età	A %	Deg %	sup. tec. %	coeff. vetustà
2012	<b>2012</b>	<b>12</b>	12 %	<b>4,45 %</b>	<b>3,6 %</b>	<b>8,05 %</b>

Definizione del prezzo unitario

Per determinare il valore della **cabina di trasformazione**, il sottoscritto ritiene opportuno adottare il metodo del *cost approach*.  
È un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato. Il sottoscritto ritiene pertanto poter definire il più probabile valore di mercato nell'entità di:  
**900,00 Euro/mc**

calcolo del valore di mercato dell'intero bene	Prezzo unitario	Superfici lorde	Percentuali	valore
<b>CABINA DI TRASFORMAZIONE</b>	900,00 Euro/mc	54,00 mc	100,00 %	48.600,00 Euro
Valore dell'immobile:				48.600,00 Euro
decurtazione per vetustà:	48.600,00 Euro		<b>- 8,05 %</b>	44.469,00 Euro
Somma intermedia:				44.469,00 Euro
<b>PREZZO DI STIMA</b>				<b>44.469,00 Euro</b>
Valore di vendita giudiziaria (FJV)	44.469,00 Euro		<b>- 10 %</b>	40.022,10 Euro
<b>PREZZO DI STIMA A BASE D'ASTA P.ED. 1013, P.T. 66/I C.C. PRATI</b>				<b>40.022,10 Euro</b>
<b>QUOTA / DIRITTO DI PROPRIETÀ 100%</b>				<b>40.022,10 Euro</b>

### P.F. 210/1 P.T. 66/I CC PRATI – prato di pertinenza

Definizione del prezzo unitario

In riferimento alla tabella dei valori agricoli minimi e massimi per tipo di coltura della Commissione Provinciale estimatrice, nella versione attuale 2024, il sottoscritto ritiene poter definire, per i terreni in riferimento, considerando tutti i fattori positivi e negativi concorrenti alla valutazione, il seguente valore di mercato per unità di superficie:  
**• 9,00 Euro/mq (vedi allegato A/VI)**

calcolo del valore di mercato dell'intero bene	Prezzo unitario	Superfici lorde	Percentuali	valore
<b>P.F. 210/1 P.T. 66/I CC PRATI</b>	9,00 Euro/mq	17.333 mq	100,00 %	, 155.997,00 Euro
Valore del terreno:				155.997,00 Euro
Valore di vendita giudiziaria (FJV)	155.997,00 Euro		<b>-10%</b>	140.397,30 Euro
<b>PREZZO DI STIMA A BASE D'ASTA P.F. 210/1</b>				<b>140.397,30 Euro</b>
<b>QUOTA / DIRITTO DI PROPRIETÀ 100%</b>				<b>140.397,30 Euro</b>

### A.09 VALUTAZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE

Annotazione nell'estratto tavolare foglio C (foglio degli agravi)

**30/03/2012 - G.N. 499/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE**  
dal 20/02/2012 per anni 20  
a carico **dell'intero tetto dell'edificio sulla p.ed. 979**, ai sensi dell'art. 1 del contratto e planimetria allegata  
a carico p.ed. 979  
a favore [REDACTED]  
Contratto d.d. 28/02/2012



Specifiche contratto: Con contratto di vendita del 28/02/2012, il signor [redacted] vende alla società [redacted] il diritto dell'intera superficie del tetto della p.ed. 979, P.T. 66/1 C.C. Prati, per un periodo di 20 (venti) anni (*vedi allegato A/VII*).  
 Il suddetto diritto di superficie è concesso solamente per la costruzione e l'esercizio di un impianto fotovoltaico.  
**Il prezzo di acquisto è stato fissato di comune accordo "ad corpus" in 90.616,00 euro (novemilaseicentosedici,00) ed è già stato pagato dalla parte acquirente.**  
 Diversamente da come stabilito agli artt. 953 e 936 del Codice Civile, la proprietà dell'impianto fotovoltaico non passa al proprietario dell'edificio alla scadenza del diritto di superficie, ma rimane di proprietà del gestore dell'impianto, che è obbligato a smontare l'impianto a proprie spese dopo la scadenza, e se il diritto di superficie non viene rinnovato.

Come funziona il "noleggio" del tetto per un impianto fotovoltaico?

Il principio di base dell'affitto del tetto è molto semplice: se i proprietari di casa non utilizzano la superficie del proprio tetto per la produzione di energia solare, gli interessati esterni possono affittare il tetto per l'installazione di un impianto fotovoltaico. L'energia solare generata viene quindi immessa nella rete pubblica e l'affittuario del tetto riceve le tariffe di immissione in rete attualmente in vigore.  
 In cambio, il padrone di casa o il proprietario dell'edificio riceve un regolare pagamento di affitto per aver messo a disposizione il proprio tetto. L'importo dell'affitto per il tetto viene determinato individualmente e stabilito tramite specifico. A seconda del contratto, l'affitto può essere pagato mensilmente o annualmente, ad esempio. Occasionalmente, viene offerto anche un rifacimento gratuito del tetto come compensazione. In alcuni casi, i proprietari possono anche utilizzare autonomamente l'energia solare generata a condizioni vantaggiose.

L'affitto del tetto è particolarmente indicato per i proprietari di edifici che non desiderano installare personalmente un impianto fotovoltaico, ma che vogliono comunque promuovere la produzione di elettricità da energia solare ecologica. La progettazione e l'installazione dell'impianto, nonché le misure di gestione e manutenzione continua sono di completa responsabilità dell'affittuario della superficie del tetto.  
 Inoltre, il locatore può contare su un reddito a lungo termine senza dover investire capitale proprio o accendere un mutuo. In media, l'affitto si aggira tra i 50 e gli 80 euro per metro quadro di superficie del tetto per una durata di 20 anni. Ciò corrisponde esattamente alla durata della sovvenzione statale per gli impianti fotovoltaici.

Calcolo del valore del diritto di superficie

Mentre il proprietario della superficie del tetto beneficia in particolare di un comodo reddito da locazione, il gestore dell'impianto fotovoltaico incassa le tariffe di alimentazione statali.

**Tuttavia, dato che negli ultimi anni le tariffe di immissione in rete sono diminuite costantemente, il modello non è più economicamente sostenibile, almeno per l'affittuario del tetto.**  
**Perciò il sottoscritto stimatore ritiene equo quantificare il valore del diritto di superficie del tetto in base all'importo pagato a suo tempo dal gestore dell'impianto fotovoltaico, per il tempo rimanente fino alla scadenza del contratto.**

partenza contratto	28/02/2012
Durata contratto	20 anni
Data fine contratto	28/02/2032
Importo totale diritto di superficie del tetto da contratto (20 anni)	90.616,00 Euro
Periodo residuo	7,5 anni
Importo annuale diritto di superficie del tetto	4.530,80 Euro
Importo residuo (7,5 anni)	33.981,00 Euro
<b>VALORE DIRITTO DI SUPERFICIE P.ED. 979 P.T. 66/1 C.C. PRATI</b>	<b>33.981,00 Euro</b>



## A.10 VALUTAZIONE ONERI DI MANTENIMENTO

Annotazione nell'estratto tavolare foglio C (foglio degli aggravii)	<b>16/12/2015 - G.N. 1879/4 INTAVOLAZIONE ONERE REALE</b> mantenimento ai sensi dell'art. 11 del contratto e legge sui masi chiusi a carico p.ed. 822, p.ed. 979, p.ed. 1013, p.f. 210/1 a favore di [REDACTED] Contratto d.d. 12/11/2015
Definizione:	Per quanto riguarda il mantenimento, l'onere reale come da G.N. 1879/4 stabilisce che per il genitore vedova siano da garantire le necessarie prestazioni o particolari cure nel caso di avversità o malattie. Nel caso in oggetto vi è una persona da mantenere: [REDACTED]
Calcolo dell'importo da corrispondere per il mantenimento	Per determinare l'importo da corrispondere al mantenimento si ritiene di prendere come riferimento la pensione che percepisce il vitaliziato. Su indicazione del figlio, [REDACTED], essa comporta circa 1.600,00€/mese, equivalenti a 19.200 Euro/anno. Tale somma permette di pagare non solo gli oneri della badante di ca. 800,00 Euro mensili, equivalenti a 9.600 Euro/anno, ma anche tutte le altre spese per gli alimenti, alloggio, vestiario, cure mediche ed, in genere, tutto quanto risulti necessario per vivere, in presenza e nei limiti dello stato di bisogno.  <b>Come si desume dai calcoli sopra esposti, l'importo da corrispondere per il mantenimento attualmente può essere trascurato, in quanto viene coperto totalmente dalla pensione che riceve il vitaliziato.</b>  N.B. Il sottoscritto stimatore vuole fare presente che le cifre qui indicate a forfait in realtà sono variabili non potendo prevedere in anticipo quali possano essere in futuro le problematiche relative ai bisogni e allo stato di salute di una persona anziana.

## A.11 VALUTAZIONE DEL DIRITTO DI ABITAZIONE

Annotazione nell'estratto tavolare foglio C (foglio degli aggravii)	<b>16/12/2015 - G.N. 1879/5 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI ABITAZIONE</b> ai sensi dell'art. 11 del contratto e legge sui masi chiusi a carico p.ed. 822 a favore di [REDACTED] Contratto d.d. 12/11/2015
Definizione:	Il diritto di abitazione consiste nel diritto di abitare una casa nei limiti dei propri bisogni e di quelli della propria famiglia. Nella pratica il diritto di abitazione su un immobile permette al titolare di abitare la casa in prima persona o di farla abitare ad uno dei componenti della sua famiglia. Il diritto di abitazione non può quindi essere ceduto a terzi, nemmeno tramite un contratto di locazione o di comodato; quindi, è un diritto reale di godimento personale, che conferisce soltanto al titolare il diritto di godimento del bene. In confronto, l'usufrutto invece consiste nel diritto di godimento della cosa. La differenza tra diritto di abitazione e usufrutto è la possibilità di cedere a terzi il diritto, a meno che alla costituzione del diritto non sia stato esplicitamente previsto diversamente. Il titolare del diritto di abitazione, infatti, può solamente impiegare l'immobile come abitazione propria o per la sua famiglia, mentre l'usufruttuario può, per esempio, concedere il bene in locazione a terzi incassando il canone d'affitto.  <b>la differenza sostanziale principale consiste perciò nel concedere o meno il diritto di affittare l'immobile.</b>
Calcolo del diritto di abitazione basato sull'usufrutto	Il criterio di calcolo che si adotta in questi casi, con i dovuti aggiustamenti, si basa sulla determinazione del valore dell'usufrutto, attribuibile all'intestatario del diritto reale. Il diritto d'abitazione è paragonabile all'usufrutto, ma non ha lo stesso valore venale. Pertanto, il valore del diritto di abitazione, ragguagliato al tempo di occupazione dell'immobile, sarà pari ad una frazione del valore che si attribuisce all'usufrutto.





Valutazione dell'usufrutto vitalizio del signor [REDACTED]	
Valore stimato dell'immobile (P.ED. 822)	792.675,32 Euro
Età della persona con diritto di abitazione	86 Jahre
Tasso di interesse legale	2,50%
Coefficiente moltiplicatore	8
<b>VALORE USUFRUTTO VITALIZIO</b>	<b>158.535,06 Euro</b>

Calcolo del diritto di abitazione basato sulla mancata locazione Il criterio di calcolo, in questo caso, si basa sulla determinazione del mancato godimento dei frutti netti dell'immobile (affitto netto) per tutta la durata di occupazione da parte dell'assegnatario del diritto di natura personale, considerato il diritto di natura vitalizia.

Superficie commerciale appartamento (P.ED. 822 sub 5)	157,67 m2
Canone di locazione mensile / 7,00 Euro/m2	1.100,00 Euro/m2
saggio di capitalizzazione lordo annuo per le rendite da locazione residenziale (7,00 Euro/m2 x 12 mesi : 1.700,00 Euro /m2	4,94%
Carico di tasse sull'affitto lordo (3 appartamenti) – imposta IMI e imposta di registro	ca. 42%
Spese generali / costi di manutenzione generale	15%
Carico delle tasse e delle spese	57% <sup>00</sup>
Ammontare dell'affitto netto	43%
Tasso netto di locazione media annua $i=4,94\% \times 43\%$	2,12%
Affitto medio annuo netto (792.675,32 Euro x 2,12%)	16.804,71 Euro
Speranza di vita (tavola di mortalità Prov. Autonoma di Bolzano)	6,9 anni
Valore dell'occupazione (16.804,71 Euro x 6,9 anni)	115.952,50 Euro
<b>VALORE MANCATA LOCAZIONE</b>	<b>115.952,50 Euro</b>

Valore del diritto di abitazione Come si desume dai calcoli sopra esposti, si sono ricavati due valori per il diritto d'abitazione in riconosciuto al signor [REDACTED]  
 A) – sulla base dell'usufrutto, pari a € 158.535,06 Euro  
 B) – sulla base della mancata locazione netta € 115.952,50 Euro  
**Il più probabile valore venale del diritto di abitazione ottenuto dalla media aritmetica dei due valori è stimato in**

<b>VALORE DIRITTO DI ABITAZIONE P.ED. 822 P.T. 66/1 C.C. PRATI</b>	<b>137.243,78 Euro</b>
--	------------------------

## B) QUADRO RIEPILOGATIVO SINTETICO

G.E.: dott. Massimiliano Segarizzi  
 Esecuzione immobiliare: 42/2024  
 immobili oggetto di stima:

**LOTTO A - P.ED. 822, P.ED. 979, P.ED. 1013, P.F. 210/1; P.T. 66/I; C.C. PRATI**



**A.1 / P.ED. 822**

maso chiuso struttura agricola con allevamento cavalli, composta da box/stalle per cavalli, locali e spazi agricoli e n. 4 appartamenti, di cui due per attività di agriturismo.

ubicazione: via Geir n. 64, 39049 Prati / Val di Vizze (BZ)

**P.T. 66/I**

**C.C. PRATI**

**QUOTA DI PROPRIETÀ: 1/1**

prezzo di stima:

Partita Tavolare	Comune Catastale	Particella Edificale	P.M	Quota / Diritto di Proprietà	Prezzo di stima
66/I	744	P.ED. 822	P.M. 1,2,3,4,5,6	1/1	
					<b>792.270,32 Euro</b>
<b>VALORE ONERI DI MANTENIMENTO</b>					<b>/</b>
<b>VALORE DIRITTO DI ABITAZIONE P.ED. 822 P.T. 66/1 C.C. PRATI</b>					<b>- 137.243,78 Euro</b>
					<b>655.026,54 Euro</b>

(seicentocinquantacinqueventisei,54 Euro)

**A,2 / P.ED. 979**

palestra di equitazione con campo di sabbia

ubicazione: via Geir n. 64, 39049 Prati / Val di Vizze (BZ)

**P.T. 66/I**

**C.C. PRATI**

**QUOTA DI PROPRIETÀ: 1/1**

prezzo di stima:

Partita Tavolare	Comune Catastale	Particella Edificale	P.M	Quota / Diritto di Proprietà	Prezzo di stima
66/I	744	P.ED. 979		1/1	
					<b>1.837.105,00 Euro</b>
<b>VALORE DIRITTO DI SUPERFICIE P.ED. 979 P.T. 66/1 C.C. PRATI</b>					<b>- 33.981,00 Euro</b>
					<b>1.803.124,00 Euro</b>

(unmilioneottocentotrecentoventiquattro,00 Euro)

**A.3 / P.ED. 1013**

edificio con cabina di trasformazione per impianto fotovoltaico

ubicazione: via Geir n. 64, 39049 Prati / Val di Vizze (BZ)

**P.T. 66/I**

**C.C. PRATI**

**QUOTA DI PROPRIETÀ: 1/1**

prezzo di stima:

Partita Tavolare	Comune Catastale	Particella Edificale	P.M	Quota / Diritto di Proprietà	Prezzo di stima
66/I	744	P.ED. 1013		1/1	
					<b>40.022,10 Euro</b>

(quarantamileeventidue,10 Euro)



#### A.4 / P.F. 210/1

terreno agricolo adibiti a prato, con campo di sabbia per allenamento  
ubicazione: via Geir n.64, 39049 Prati / Val di Vizze (BZ)

**P.T.: 66/I**

**CC: PRATI**

**QUOTA DI PROPRIETÀ: 1/1**

prezzo di stima:

Partita Tavolare	Comune Catastale	Particella Edificale	P.M	Quota / Diritto di Proprietà	Prezzo di stima
66/I	744	P.F. 210/1		1/1	
					<b>140.397,30 Euro</b>

(centoquarantamiltrecentonovantasette,30 Euro)

Ritenendo esaurientemente evaso il mandato conferito, il sottoscritto rassegna la propria relazione.

Il CTU:



Prati di Vizze / Bolzano, il 07.09.2024

#### **DOCUMENTI ALLEGATI:**

##### **C.) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

##### **D.) TESTO INSERTO PUBBLICITARIO**

##### **E.) DOCUMENTAZIONE TECNICA ALLEGATA**

#### **LOTTO A - P.ED. 822, P.ED. 979, P.ED. 1013, P.F. 210/1; P.T. 66/I; C.C. PRATI**

- Allegato A/I: documentazione tecnica Comune di Prati di Vizze - P.ED. 822, P.ED. 979, P.ED. 1013, P.F. 210/1; P.T. 66/I; C.C. PRATI
- Allegato A/II: copia estratto tavolare - P.ED. 822, P.ED. 979, P.ED. 1013, P.F. 210/1; P.T. 66/I; C.C. PRATI
- Allegato A/III: estratto mappa - copie visure catastali - piano divisione porzioni materiali - P.ED. 822, P.ED. 979, P.ED. 1013, P.F. 210/1; P.T. 66/I; C.C. PRATI
- Allegato A/IV: estratto P.U.C. Comune di Prati / Val di Vizze
- Allegato A/V: estratto dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio
- Allegato A/VI: tabella valori agricoli minimi e massimi per l'anno 2024
- Allegato A/VII: contratto di vendita del 28/02/2012 tra il signor [REDACTED] e la società [REDACTED]
- Allegato A/VIII: contratto di trasferimento maso chiuso del 23/12/2015 con A.P.E.

