



# TRIBUNALE ORDINARIO - BOLZANO - BOZEN

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 40/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

CASSA RAIFFEISEN BASSA ATESINA SOCIETA COOPERATIVA

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

dott. Massimiliano Segarizzi

CUSTODE:

RA Agethle Andreas

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/09/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Bernhard Marzoner**

CF:MRZBNH82D17A952H

con studio in BOLZANO (BZ) Via Luigi Cadorna 19

telefono: 3288296569

email: [info@studiomarzoner.com](mailto:info@studiomarzoner.com)

PEC: [bernhard.marzoner@geopec.it](mailto:bernhard.marzoner@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - BOLZANO - BOZEN - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
40/2024

## LOTTO 1

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

**A appartamento** a ORA St. Martinweg 2, della superficie commerciale di **197,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Wohnung im Erdgeschoss mit Kellerräumen im Untergeschoss

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Erdgeschoss, ha un'altezza interna di 2,6. Identificazione catastale:

- C.C. Auer particella edificiale 1153 foglio 16 sub. 1 partita tavolare 35/I, categoria A/2, classe 2, consistenza 9,5 vani, rendita 1.005,80 Euro, indirizzo catastale: St. Martinweg 2, piano: UG, EG, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2015.

**B appartamento** a ORA St. Martinweg 2, della superficie commerciale di **111,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Wohnung im 1. Stock

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Stock, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- C.C. Auer particella edificiale 1153 foglio 16 sub. 2 partita tavolare 35/I, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 529,37 Euro, indirizzo catastale: St. Martinweg 2, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2015.

**C appartamento** a ORA St. Martinweg 2, della superficie commerciale di **58,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Wohnung im 1. Stock

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Stock, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- C.C. Auer particella edificiale 1153 foglio 16 sub. 3 partita tavolare 35/I, categoria A/2, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 225,95 Euro, indirizzo catastale: St. Martinweg 2, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2015.

**D deposito artigianale** a ORA St. Martinweg 2, della superficie commerciale di **133,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Garage im Untergeschoss

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Untergeschoss, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- C.C. Auer particella edificiale 1153 foglio 16 sub. 4 partita tavolare 35/I, categoria C/6, classe 1, consistenza 133 mq, rendita 422,98 Euro, indirizzo catastale: St. Martinweg 2, piano: 1 int, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2015.

**E cantina** a ORA St. Martinweg 2, della superficie commerciale di **69,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Keller im Untergeschoss

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Untergeschoss, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- C.C. Auer particella edificiale 1153 foglio 16 sub. 5 partita tavolare 35/I, categoria C/2, classe 2, consistenza 69 mq, rendita 234,63 Euro, indirizzo catastale: St. Martinweg 2, piano: 1 int, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2015.

**F posto auto** a ORA St. Martinweg 2, della superficie commerciale di **38,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Offene Stellplätze im Erdgeschoss

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Erdgeschoss, ha un'altezza interna di 0. Identificazione catastale:

- C.C. Auer particella edificiale 1153 foglio 16 sub. 6 partita tavolare 35/I, categoria C/6, classe 1, consistenza 38 mq, rendita 127,56 Euro, indirizzo catastale: St. Martinweg 2, piano: Erdgeschoss, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2015.

**G terreno agricolo** a ORA St. Martinweg 2, della superficie commerciale di **1.661,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Obstwiese angrenzend an das Wohnhaus

Identificazione catastale:

- C.C. Auer particella 489 foglio 16 partita tavolare 35/I, qualità classe Obstwiese, superficie 1661, reddito dominicale 24,0200, reddito agrario 12,0100, indirizzo catastale: St. Martinweg 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Il terreno presenta , i seguenti sistemi irrigui: Tropfberegnung, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Obstwiese ,

**H terreno agricolo** a ORA St. Martinweg 2, della superficie commerciale di **8.721,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Obstwiese in Pfatten

Identificazione catastale:

- C.C. Pfatten particella 500/31 foglio 11 partita tavolare 35/I, qualità classe Obstwiese, superficie 8721, reddito dominicale 126,1100, reddito agrario 63,0300, indirizzo catastale: Laimburgweg Pfatten, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Il terreno presenta , i seguenti sistemi irrigui: Tropfberegnung, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Obstwiese ,

**I terreno agricolo** a ORA St. Martinweg 2, della superficie commerciale di **8.907,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Obstwiese in Pfatten

Identificazione catastale:

- C.C. Pfatten particella 523/4 foglio 11 partita tavolare 35/I, qualità classe Obstwiese, superficie 8907, reddito dominicale 128,8000, reddito agrario 64,4000, indirizzo catastale: Laimburgweg Pfatten, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Il terreno presenta , i seguenti sistemi irrigui: Tropfberegnung, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Obstwiese ,

**J terreno residenziale** a ORA St. Martinweg 2, della superficie commerciale di **197,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Grünfläche angrenzend an das Wohnhaus

Identificazione catastale:

- C.C. Auer particella 490/2 foglio 15 partita tavolare 2106/II, qualità classe Obstwiese, superficie 197, reddito dominicale 2,8500, reddito agrario 1,4200, indirizzo catastale: St. Martinweg 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Grünfläche-Wiese ,

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>20.092,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 2.398.363,07</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 1.918.690,46</b>
Data della valutazione:	<b>05/09/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
Die Wohnung sub 3 der B.P. 1153 ist vermietet

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

divieto di alienazione per un periodo di 20 anni ai sensi dell'art. 3, comma 4 della Legge sui masi chiusi L.P. 17/2001

vincolo di occupazione dell'abitazione ai sensi dell'articolo 79 della L.P. 11.08.1997, n.13

vincolo di pertinenza tra le unità abitative, il garage ed i posti auto ai sensi dell'atto e ai sensi dell' art.

124 della L.P. 11.8.1997, n. 13

10/07/2020 - G.N. 967/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA Cassa Raiffeisen Bassa Atesina Società Cooperativa sede di Laives, 00143480218, Euro 850.000

31/03/2021 - G.N. 473/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA Cassa Raiffeisen Bassa Atesina Società Cooperativa sede di Laives, 00143480218, Euro 110.000

atto di pignoramento immobiliare notificato il 29.12.2022 a realizzo del credito di Elektro Mair Peter S.r.l. con sede in Campo di Trens, c.f. 01688560216 nell' importo di EUR 7.457,11 oltre interessi di mora e spese

28/07/2023 - G.N. 1409/1 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA Raiffeisenkasse Unterland Genossenschaft - Cassa Raiffeisen Bassa Atesina Società Cooperativa sede di Laives, 00143480218, Euro 1.500.000

atto di pignoramento immobiliare dd. 20.03.2024 notificato il 23.03.2024 a realizzo del credito della Cassa Raiffeisen Bassa Atesina Società Cooperativa sede di Laives, 00143480218, nell'importo di Euro 989.309,39, oltre a interessi, spese ed accessori, ai sensi dell'atto

#### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

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

Ulteriori avvertenze:

Die ELZ 35/I stellt einen geschlossenen Hof dar

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona verde agricolo

**8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Die Übereinstimmung wird bestätigt

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN ORA ST. MARTINWEG 2

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

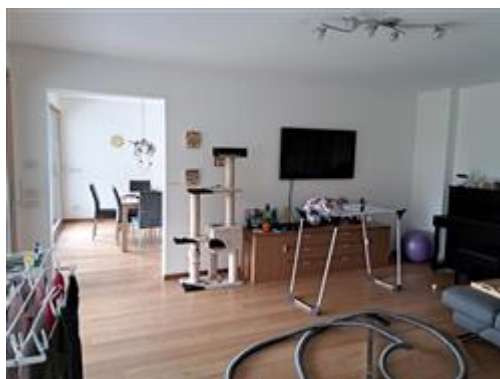
**appartamento** a ORA St. Martinweg 2, della superficie commerciale di **197,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Wohnung im Erdgeschoss mit Kellerräumen im Untergeschoss

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Erdgeschoss, ha un'altezza interna di 2,6. Identificazione catastale:

- C.C. Auer particella edificiale 1153 foglio 16 sub. 1 partita tavolare 35/I, categoria A/2, classe 2, consistenza 9,5 vani, rendita 1.005,80 Euro, indirizzo catastale: St. Martinweg 2, piano: UG, EG, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2015.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Wohnung im Erdgeschoss

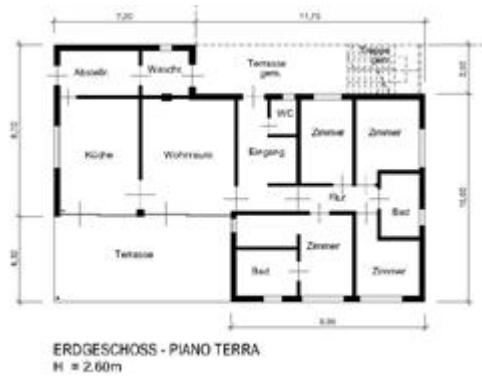
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Wohnung	197,00	x	100 %	=	197,00

<b>Totale:</b>	<b>197,00</b>	<b>197,00</b>
----------------	---------------	---------------



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto/rilevazione: 14/08/2024  
 Descrizione: Wohnung Neubau  
 Indirizzo: Auer  
 Superfici principali e secondarie: 70  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 240.000,00 pari a 3.428,57 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto/rilevazione: 14/08/2024  
 Descrizione: Wohnung Neubau  
 Indirizzo: Auer  
 Superfici principali e secondarie: 101  
 Superfici accessorie: 0  
 Prezzo: 355.000,00 pari a 3.514,85 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto/rilevazione: 14/08/2024  
 Descrizione: Wohnung Neubau  
 Indirizzo: Auer



Superfici principali e secondarie: 83

Superfici accessorie:

Prezzo: 315.000,00 pari a 3.795,18 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	240.000,00	355.000,00	315.000,00
Consistenza	197,00	70,00	101,00	83,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	3.428,57	3.514,85	3.795,18

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	3.428,57	3.428,57	3.428,57

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		240.000,00	355.000,00	315.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		435.428,57	329.142,86	390.857,14
<b>Prezzo corretto</b>		<b>675.428,57</b>	<b>684.142,86</b>	<b>705.857,14</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **688.476,19**

Divergenza: 4,31% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 197,00 x 3.494,80 = **688.475,60**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Abwertung Erhaltungszustand und Bindung geschlossener Hof	-137.695,12

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 550.780,48**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 550.780,48**

BENI IN ORA ST. MARTINWEG 2  
**APPARTAMENTO**  
DI CUI AL PUNTO B

**appartamento** a ORA St. Martinweg 2, della superficie commerciale di **111,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Wohnung im 1. Stock

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Stock, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- C.C. Auer particella edificiale 1153 foglio 16 sub. 2 partita tavolare 35/I, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 529,37 Euro, indirizzo catastale: St. Martinweg 2, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2015.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

al di sopra della media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

al di sopra della media

stato di manutenzione generale:

ottimo

servizi:

al di sopra della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Wohnung im 1. Stock



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Wohnung	111,00	x	100 %	=	111,00
<b>Totale:</b>	<b>111,00</b>				<b>111,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/08/2024

Descrizione: Wohnung Neubau

Indirizzo: Auer

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo: 240.000,00 pari a 3.428,57 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/08/2024

Descrizione: Wohnung Neubau

Indirizzo: Auer

Superfici principali e secondarie: 101

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 355.000,00 pari a 3.514,85 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/08/2024

Descrizione: Wohnung Neubau

Indirizzo: Auer

Superfici principali e secondarie: 83

Superfici accessorie:

Prezzo: 315.000,00 pari a 3.795,18 Euro/mq

## TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	240.000,00	355.000,00	315.000,00
Consistenza	111,00	70,00	101,00	83,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	3.428,57	3.514,85	3.795,18

## TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	3.428,57	3.428,57	3.428,57

## TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		240.000,00	355.000,00	315.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		140.571,43	34.285,71	96.000,00
<b>Prezzo corretto</b>		<b>380.571,43</b>	<b>389.285,71</b>	<b>411.000,00</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **393.619,05**

Divergenza: 7,40% &lt; %

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 111,00 x 3.546,12 = **393.619,32**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Abwertung Erhaltungszustand und Bindung geschlossener Hof	-78.723,86

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. 314.895,46  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 314.895,46

BENI IN ORA ST. MARTINWEG 2

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO C

**appartamento** a ORA St. Martinweg 2, della superficie commerciale di **58,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Wohnung im 1. Stock

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Stock, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- C.C. Auer particella edificiale 1153 foglio 16 sub. 3 partita tavolare 35/I, categoria A/2, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 225,95 Euro, indirizzo catastale: St. Martinweg 2, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2015.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

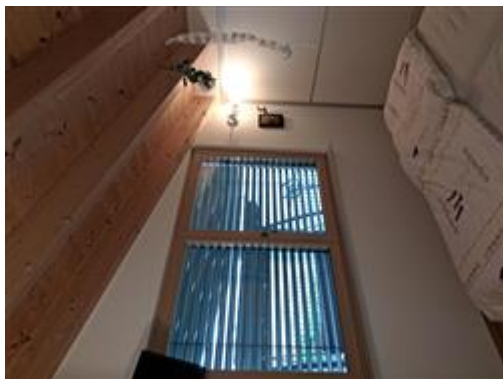
I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Wohnung im 1. Stock



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Wohnung	58,00	x	100 %	=	58,00
<b>Totale:</b>	<b>58,00</b>				<b>58,00</b>



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto/rilevazione: 14/08/2024  
 Descrizione: Wohnung Neubau  
 Indirizzo: Auer  
 Superfici principali e secondarie: 70  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 240.000,00 pari a 3.428,57 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto/rilevazione: 14/08/2024  
 Descrizione: Wohnung Neubau  
 Indirizzo: Auer  
 Superfici principali e secondarie: 101

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 355.000,00 pari a 3.514,85 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/08/2024

Descrizione: Wohnung Neubau

Indirizzo: Auer

Superfici principali e secondarie: 83

Superfici accessorie:

Prezzo: 315.000,00 pari a 3.795,18 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	240.000,00	355.000,00	315.000,00
Consistenza	58,00	70,00	101,00	83,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	3.428,57	3.514,85	3.795,18

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	3.428,57	3.428,57	3.428,57

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		240.000,00	355.000,00	315.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		-41.142,86	-147.428,57	-85.714,29
<b>Prezzo corretto</b>		<b>198.857,14</b>	<b>207.571,43</b>	<b>229.285,71</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **211.904,76**

Divergenza: 13,27% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 58,00 x 3.653,53 = **211.904,74**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
-------------	---------

Abwertung Erhaltungszustand und Bindung geschlossener Hof	-42.380,95
---	------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 169.523,79**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 169.523,79**

BENI IN ORA ST. MARTINWEG 2

## DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO D

**deposito artigianale** a ORA St. Martinweg 2, della superficie commerciale di **133,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Garage im Untergeschoss

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Untergeschoss, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- C.C. Auer particella edificiale 1153 foglio 16 sub. 4 partita tavolare 35/I, categoria C/6, classe 1, consistenza 133 mq, rendita 422,98 Euro, indirizzo catastale: St. Martinweg 2, piano: 1 int, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2015.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Garage im Untergeschoss



**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Garage	133,00	x	100 %	=	133,00
<b>Totale:</b>	<b>133,00</b>				<b>133,00</b>

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

**OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:****COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Descrizione: Magazin

Indirizzo: Auer

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 85.000,00 pari a 850,00 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1
Prezzo	-	85.000,00
Consistenza	133,00	100,00
Data [mesi]	0	0,00
Prezzo unitario	-	850,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	850,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1
Prezzo	85.000,00
Data [mesi]	0,00
Prezzo unitario	28.050,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>113.050,00</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **113.050,00**  
 Divergenza: 0,00% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 133,00 x 850,00 = **113.050,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Abwertung nicht getrennt veräußerbare Einheit	-22.610,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 90.440,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 90.440,00**

BENI IN ORA ST. MARTINWEG 2

# CANTINA

## DI CUI AL PUNTO E

**cantina** a ORA St. Martinweg 2, della superficie commerciale di **69,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Keller im Untergeschoss

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Untergeschoss, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- C.C. Auer particella edificiale 1153 foglio 16 sub. 5 partita tavolare 35/I, categoria C/2, classe 2, consistenza 69 mq, rendita 234,63 Euro, indirizzo catastale: St. Martinweg 2, piano: 1 int, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2015.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

al di sopra della media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

al di sopra della media

stato di manutenzione generale:

ottimo

servizi:

al di sopra della media

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Keller im Untergeschoss

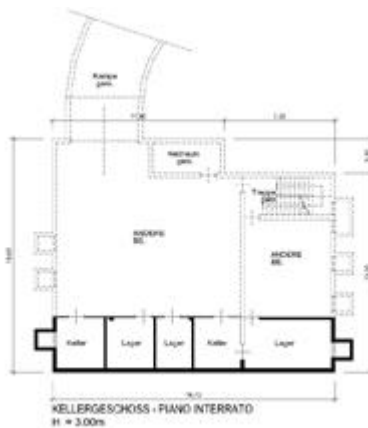


### CONSISTENZA:

criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Keller	69,00	x	100 %	=	69,00
<b>Totale:</b>	<b>69,00</b>				<b>69,00</b>



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Descrizione: Magazin

Indirizzo: Auer

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 85.000,00 pari a 850,00 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1
Prezzo	-	85.000,00
Consistenza	69,00	100,00
Data [mesi]	0	0,00
Prezzo unitario	-	850,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1
------------------	-------------------	---------------

Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	850,00

## TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1
Prezzo	85.000,00
Data [mesi]	0,00
Prezzo unitario	-26.350,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>58.650,00</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **58.650,00**  
 Divergenza: 0,00% < %

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 69,00 x 850,00 = **58.650,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Abwertung nicht getrennt veräußerbare Einheit	-11.730,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 46.920,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 46.920,00**

BENI IN ORA ST. MARTINWEG 2

**POSTO AUTO**

DI CUI AL PUNTO F

**posto auto** a ORA St. Martinweg 2, della superficie commerciale di **38,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Offene Stellplätze im Erdgeschoss

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Erdgeschoss, ha un'altezza interna di 0. Identificazione catastale:

- C.C. Auer particella edificiale 1153 foglio 16 sub. 6 partita tavolare 35/I, categoria C/6, classe 1, consistenza 38 mq, rendita 127,56 Euro, indirizzo catastale: St. Martinweg 2, piano: Erdgeschoss, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2015.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Offene Stellplätze im Erdgeschoss



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
offene Stellplätze	38,00	x	100 %	=	38,00
<b>Totale:</b>	<b>38,00</b>				<b>38,00</b>



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Descrizione: offener Stellplatz

Indirizzo: Auer

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo: 8.000,00 pari a 533,33 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1
Prezzo	-	8.000,00
Consistenza	38,00	15,00
Data [mesi]	0	0,00
Prezzo unitario	-	533,33

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	533,33

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1
------------------	--	---------------

Prezzo	8.000,00
Data [mesi]	0,00
Prezzo unitario	12.266,67
<b>Prezzo corretto</b>	<b>20.266,67</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **20.266,67**  
 Divergenza: 0,00% < %

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 38,00 x 533,33 = **20.266,54**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Abwertung nicht getrennt veräußerbare Einheit	-4.053,31

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 16.213,23**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 16.213,23**

BENI IN ORA ST. MARTINWEG 2

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO G

**terreno agricolo** a ORA St. Martinweg 2, della superficie commerciale di **1.661,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Obstwiese angrenzend an das Wohnhaus

Identificazione catastale:

- C.C. Auer particella 489 foglio 16 partita tavolare 35/I, qualità classe Obstwiese, superficie 1661, reddito dominicale 24,0200, reddito agrario 12,0100, indirizzo catastale: St. Martinweg 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Il terreno presenta , i seguenti sistemi irrigui: Tropfberegnung, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Obstwiese ,





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Obstwiese angrenzend an das Wohnhaus	1.661,00	x	100 %	=	1.661,00
<b>Totale:</b>	<b>1.661,00</b>				<b>1.661,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Descrizione: Obstwiese

Superfici principali e secondarie: 1000

Superfici accessorie:

Prezzo: 80.000,00 pari a 80,00 Euro/mq

## TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1
Prezzo	-	80.000,00
Consistenza	1.661,00	1.000,00
Data [mesi]	0	0,00
Prezzo unitario	-	80,00

## TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	80,00

## TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1
------------------	--	---------------

Prezzo	80.000,00
Data [mesi]	0,00
Prezzo unitario	52.880,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>132.880,00</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **132.880,00**  
 Divergenza: 0,00% < %

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.661,00 x 80,00 = **132.880,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Abwertng aufgrund der ungünstigen Form	-39.864,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 93.016,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 93.016,00**

BENI IN ORA ST. MARTINWEG 2

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO H

**terreno agricolo** a ORA St. Martinweg 2, della superficie commerciale di **8.721,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Obstwiese in Pfatten

Identificazione catastale:

- C.C. Pfatten particella 500/31 foglio 11 partita tavolare 35/I, qualità classe Obstwiese, superficie 8721, reddito dominicale 126,1100, reddito agrario 63,0300, indirizzo catastale: Laimburgweg Pfatten, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

Il terreno presenta , i seguenti sistemi irrigui: Tropfberegnung, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Obstwiese ,



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Obstwiese in Pfatten	8.721,00	x	100 %	=	8.721,00
<b>Totale:</b>	<b>8.721,00</b>				<b>8.721,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Descrizione: Obstwiese

Superfici principali e secondarie: 1000

Superfici accessorie:

Prezzo: 80.000,00 pari a 80,00 Euro/mq

## TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1
Prezzo	-	80.000,00
Consistenza	8.721,00	1.000,00
Data [mesi]	0	0,00
Prezzo unitario	-	80,00

## TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	80,00

## TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1
------------------	---------------

Prezzo	80.000,00
Data [mesi]	0,00
Prezzo unitario	617.680,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>697.680,00</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **697.680,00**  
 Divergenza: 0,00% < %

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 8.721,00 x 80,00 = **697.680,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Abwertng aufgrund der Bindung an die Hofstelle	-139.536,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 558.144,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 558.144,00**

BENI IN ORA ST. MARTINWEG 2

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO I

**terreno agricolo** a ORA St. Martinweg 2, della superficie commerciale di **8.907,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Obstwiese in Pfatten

Identificazione catastale:

- C.C. Pfatten particella 523/4 foglio 11 partita tavolare 35/I, qualità classe Obstwiese, superficie 8907, reddito dominicale 128,8000, reddito agrario 64,4000, indirizzo catastale: Laimburgweg Pfatten, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

Il terreno presenta , i seguenti sistemi irrigui: Tropfberegnung, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Obstwiese ,

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
 esposizione:  
 luminosità:  
 panoramicità:  
 impianti tecnici:  
 stato di manutenzione generale:  
 servizi:

nella media ★★☆☆☆☆  
 nella media ★★☆☆☆☆  
 nella media ★★☆☆☆☆  
 nella media ★★☆☆☆☆  
 nella media ★★☆☆☆☆  
 nella media ★★☆☆☆☆  
 nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Obstwiese in Pfatten	8.907,00	x	100 %	=	8.907,00
<b>Totale:</b>	<b>8.907,00</b>				<b>8.907,00</b>



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Descrizione: Obstwiese

Superfici principali e secondarie: 1000

Superfici accessorie:

Prezzo: 80.000,00 pari a 80,00 Euro/mq

## TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1
Prezzo	-	80.000,00
Consistenza	8.907,00	1.000,00
Data [mesi]	0	0,00
Prezzo unitario	-	80,00

## TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	80,00

## TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1
Prezzo	80.000,00
Data [mesi]	0,00
Prezzo unitario	632.560,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>712.560,00</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **712.560,00**

Divergenza: 0,00% &lt; %

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 8.907,00 x 80,00 = **712.560,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Abwertng aufgrund der Bindung an die Hofstelle	-142.512,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € . 570.048,00**



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 570.048,00

BENI IN ORA ST. MARTINWEG 2  
**TERRENO RESIDENZIALE**  
DI CUI AL PUNTO J

**terreno residenziale** a ORA St. Martinweg 2, della superficie commerciale di **197,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Grünfläche angrenzend an das Wohnhaus

Identificazione catastale:

- C.C. Auer particella 490/2 foglio 15 partita tavolare 2106/II, qualità classe Obstwiese, superficie 197, reddito dominicale 2,8500, reddito agrario 1,4200, indirizzo catastale: St. Martinweg 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Grünfläche-Wiese ,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Grünfläche-Wiese	197,00	x	100 %	=	197,00
<b>Totale:</b>	<b>197,00</b>				<b>197,00</b>



## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Descrizione: Obstwiese

Superfici principali e secondarie: 1000

Superfici accessorie:

Prezzo: 80.000,00 pari a 80,00 Euro/mq

## TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1
Prezzo	-	80.000,00
Consistenza	197,00	1.000,00
Data [mesi]	0	0,00
Prezzo unitario	-	80,00

## TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1
------------------	-------------------	---------------

Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	80,00

## TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1
Prezzo	80.000,00
Data [mesi]	0,00
Prezzo unitario	-64.240,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>15.760,00</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **15.760,00**  
 Divergenza: 0,00% < %

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 197,00 x 80,00 = **15.760,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Abwertng aufgrund der Bindung an die Hofstelle	-3.152,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 12.608,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 12.608,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Neumarkt und Kaltern, conservatoria dei registri immobiliari di Neumarkt und Kaltern

## 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	appartamento	197,00	0,00	550.780,48	550.780,48
B	appartamento	111,00	0,00	314.895,46	314.895,46
C	appartamento	58,00	0,00	169.523,79	169.523,79
D	deposito artigianale	133,00	0,00	90.440,00	90.440,00
E	cantina	69,00	0,00	46.920,00	46.920,00
F	posto auto	38,00	0,00	16.213,23	16.213,23
G	terreno agricolo	1.661,00	0,00	93.016,00	93.016,00
H	terreno agricolo	8.721,00	0,00	558.144,00	558.144,00
I	terreno agricolo	8.907,00	0,00	570.048,00	570.048,00
J	terreno residenziale	197,00	0,00	12.608,00	12.608,00
				<b>2.422.588,96 €</b>	<b>2.422.588,96 €</b>

Riduzione del <b>1%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 24.225,89</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 2.398.363,07</b>

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>20%</b> 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:	<b>€. 479.672,61</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 1.918.690,46</b>