



TRIBUNALE ORDINARIO - BOLZANO - BOZEN

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

17/2024
LOTTO 5

PROCEDURA PROMOSSA DA:
RAIFFEISENKASSE LANA GENOSSENSCHAFT

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Massimiliano Segarizzi

CUSTODE:

Avv. Thomas Tiefenbrunner

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/08/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Heinrich Von Lutterotti

CF: VNLHRC66C28I729J
con studio in BOLZANO (BZ) Silbergasse 18
telefono: 0471324092
email: info@vonlutterotti.bz
PEC: info@pec.vonlutterotti.bz



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

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Maso chiuso "Aufrain", P.T. 141/I, CC NATURNO, Sonnenberg 70, per la quota di 1/1 di piena proprietà (* DATO OSCURATO ***)**

GENERALITÀ - ALLGEMEINES

Descrizione del lotto 5 in italiano

Maso chiuso "Aufrain", P.T. 141/I, CC Naturno. Il maso si trova sul Monte Sole nella Val Venosta e si estende su una superficie totale di circa 36,50 ha. La sede è situata a 1.120 m.s.l.m. e originariamente era gestita come un tipico maso di montagna con produzione di latte. Negli ultimi anni sono stati effettuati ampi lavori di miglioramento dei prati e dei pascoli con conversione di ca. 4,6 ettari in frutteti. L'edificio residenziale del maso (p.ed. 102/1), la fossa dei liquami (p.ed. 1693), la camera del latte e i locali accessori (parte della p.ed. 102/2) nonché un magazzino agricolo (p.ed. 1491) sono stati demoliti. La prevista ricostruzione dell'edificio residenziale con ampliamento "agriturismo" non è mai stata iniziata. I lavori di costruzione sono stati interrotti dopo lo scavo. La stalla e il fienile del maso sono stati ricostruiti nel 2001, l'edificio è attualmente vuoto, i lavori di ristrutturazione interna sono stati avviati ma non sono stati completati.

Beschreibung des Los 5 in Deutsch

Geschlossener Hof Aufrain, E.Zl. 141/I, KG Naturns. Der geschlossene Hof befindet sich am Vinschgauer Sonnenberg und erstreckt sich über eine Gesamtfläche von ca. 36,50 ha. Die Hofstelle liegt auf 1.120 m.ü.d.M., der Betrieb wurde ursprünglich als typischer Bergbauernhof mit Milchviehhaltung geführt. In den letzten Jahren wurden tiefgreifende Meliorierungsarbeiten auf den Grünland- und Weideflächen durchgeführt und insgesamt ca. 4,6 ha Obstwiesen angelegt. Das Wohnhaus der Hofstelle (Bp. 102/1), die Güllegrube (Bp. 1693), die Milchammer des Stalls samt Zubehörräumen (ein Teil der Bp. 102/2) und ein landwirtschaftliches Magazin (Bp. 1491) wurden abgerissen. Der geplante Wiederaufbau mit Erweiterung „Urlaub auf dem Bauernhof“ wurde nie begonnen. Die Bauarbeiten wurden nach dem Aushub der Baugrube eingestellt. Der Stall und Stadel des Betriebes wurden im Jahr 2001 neu errichtet, aktuell steht das Gebäude leer. Interne Sanierungsarbeiten wurden eingeleitet, sind zum Zeitpunkt des Lokalausgangs noch nicht abgeschlossen.

Descrizione della sede del maso

L'edificio residenziale è stato demolito nell'ambito del progetto approvato per la demolizione e la ricostruzione. Attualmente non vi è alcun edificio sul sito, pertanto non è necessaria una descrizione dettagliata delle costruzioni. Dopo i lavori di demolizione e durante l'esecuzione dei lavori di ricostruzione concessi, è stata scavata una grande fossa nella roccia sull'ex sito del maso per una superficie totale di circa 1.100 m². Nell'ambito di una normale ricostruzione, si rende necessario sistemare gran parte dell'area scavata e riempirla con materiale. Si assume un riempimento di circa 5.000 m³.

Beschreibung des Wohngebäudes

Das Wohngebäude wurde im Rahmen des genehmigten Abbruchs- und Wiederaufbaus mit Erweiterung abgerissen. Aktuell befindet sich an Ort und Stelle kein Gebäude, weshalb eine



detaillierte Beschreibung der Bauwerke hier entfallen kann. Nach den Abbrucharbeiten und in Ausführung der konzessionierten Wiederaufbauarbeiten wurde an der ehemaligen Hofstelle auf einer Gesamtfläche von ca. 1.100 m² eine großdimensionierte Baugrube im Fels ausgehoben. Im Rahmen eines normalen Wiederaufbaus erweist es sich als notwendig ein Großteil der Baugrube zu systemisieren und mit Material aufzuschütten. Annahme Aufschüttung von ca. 5.000 m³.

Identificazione catastale:

- C.C. 725 particella edificiale 102/1 foglio 8 partita tavolare 141/I, categoria A/4, classe 2, consistenza 15,5 vani, rendita 1.120,71 Euro, indirizzo catastale: Sonnenberg 70, piano: -1, T, 1, 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

B

Stalla/fienile per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Descrizione in italiano

Stalla/Fienile, p.ed. 102/2

La stalla/fienile dell'anno 2001, di fattura tipica della zona, ed è costruito nel pendio. Il piano terra, parzialmente interrato, forma la stalla. Questo piano è costruito in c.a. I piani superiori sono costruiti in parte in c.a. in parte in legno. Le dimensioni sono di ca. 20,00 m x 20,00 m. Sul lato NO si trova l'accesso al fienile.

Totale volume (v.p.p.) ca. 3.600 m³.

Stato di manutenzione: buono

Superficie coperta ca. 400 m².

Beschreibung in Deutsch

Wirtschaftsgebäude Stall/Stadel, Bp. 102/2

Der Stall aus dem Jahr 2001, erbaut in der ortsüblichen Bauweise, ist in den Hang gebaut. Das Untergeschoss bildet den Stall und ist in Stahlbeton erbaut. Die oberen Etagen bilden den Stadel und sind teils in Stahlbeton und teils in Holzbauweise ausgeführt. Die Abmessungen betragen ca. 20,00 m x 20,00 m. An der NW-Seite befindet sich die Stadelzufahrt.

Gesamtvolumen ca. 3.600 m³.

Instandhaltungszustand: gut

Die verbaute Grundfläche beträgt ca. 400 m².

Identificazione catastale:

- C.C. 725 particella edificiale 102/2 foglio 8 partita tavolare 141/I, categoria D/10, rendita 2.672,00 Euro, indirizzo catastale: Sonnenberg 70, T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

C terreno agricolo a NATURNO Sonnenberg 70, della superficie commerciale di **364.929,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Descrizione in italiano

Terreni agricoli coltivati da recente a frutteto su una superficie complessiva di ca. 4,7 ettari. Impianti parzialmente non completati.

Terreni foresali per ca. 31,1 ettari destinati a bosco, pascolo e zone rocciose.

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



Beschreibung auf Deutsch

Landwirtschaftliche Betriebsflächen seit kurzem mit Obstbau neu bepflanzt, insgesamt ca. 4,7 ha. Die Obstanlagen sind teilweise nicht vervollständigt

Forstwirtschaftliche Betriebsflächen ca. 31,1 ha an Wald-, Weideflächen und Felsregion

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

Identificazione catastale:

- C.C. 725 particella 1233 partita tavolare 141/I, qualità classe Pascolo, 6, superficie 9801, reddito dominicale 2,5300, reddito agrario 2,5300, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 725 particella 1234 partita tavolare 141/I, qualità classe Pascolo, 5, superficie 9614, reddito dominicale 4,9700, reddito agrario 4,9700, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 725 particella 1235 partita tavolare 141/I, qualità classe Prato, 8, superficie 1568, reddito dominicale 0,4000, reddito agrario 0,8100, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 725 particella 1236 partita tavolare 141/I, qualità classe Prato, 8, superficie 241, reddito dominicale 0,0600, reddito agrario 0,1200, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 725 particella 1237 partita tavolare 141/I, qualità classe Prato, 7, superficie 33007, reddito dominicale 17,0500, reddito agrario 17,0500, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 725 particella 1238 partita tavolare 141/I, qualità classe Pascolo, 6, superficie 4458, reddito dominicale 1,1500, reddito agrario 1,1500, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 725 particella 1239 partita tavolare 141/I, qualità classe Pascolo, 6, superficie 867, reddito dominicale 0,2200, reddito agrario 0,2200, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 725 particella 1240 partita tavolare 141/I, qualità classe frutteto, 3, superficie 1777, reddito dominicale 21,1100, reddito agrario 10,5500, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 725 particella 1241 partita tavolare 141/I, qualità classe frutteto, 3, superficie 26779, reddito dominicale 318,0900, reddito agrario 159,0500, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 725 particella 1242 partita tavolare 141/I, qualità classe bosco, 7, superficie 34186, reddito dominicale 17,6600, reddito agrario 8,8300, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 725 particella 1242 partita tavolare 141/I, qualità classe frutteto, 3, superficie 6438, reddito dominicale 76,4700, reddito agrario 38,2400, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 725 particella 1243 partita tavolare 141/I, qualità classe Pascolo, 6, superficie 102046, reddito dominicale 26,3500, reddito agrario 26,3500, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 725 particella 1244 partita tavolare 141/I, qualità classe Prato, 3, superficie 11624, reddito dominicale 51,0300, reddito agrario 27,0100, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 725 particella 1245 partita tavolare 141/I, qualità classe Bosco, 7, superficie 62772, reddito dominicale 32,4200, reddito agrario 16,2100, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 725 particella 1299 partita tavolare 141/I, qualità classe Bosco, 7, superficie 25119, reddito dominicale 12,9700, reddito agrario 6,4900, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 725 particella 1303 partita tavolare 141/I, qualità classe Pascolo, 7, superficie 33650, reddito dominicale 5,2100, reddito agrario 5,2100, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 725 particella 3249/1 partita tavolare 141/I, qualità classe Arativo, 6, superficie 454, reddito dominicale 0,7000, reddito agrario 0,3500, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 725 particella 3249/2 partita tavolare 141/I, qualità classe Arativo, 6, superficie 264, reddito dominicale 0,4100, reddito agrario 0,2000, intestato a *** DATO OSCURATO ***



- C.C. 725 particella 3250 partita tavolare 141/I, qualità classe Prato, 7, superficie 224, reddito dominicale 0,1200, reddito agrario 0,1200, intestato a *** DATO OSCURATO ***

D

Diritto di proprietà congiunta, della superficie commerciale di **2.036.343,00** mq per la quota di 1/7 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Descrizione in italiano**Terreni agricoli/forestali**

Diritto di proprietà congiunto alle superfici in malga. Si tratta di boschi, pascoli e roccia in alta quota. Valore economico marginale.

Beschreibung auf Deutsch**Land- und Forstwirtschaftl. Betriebsflächen**

Verbundenes Miteigentum von Almflächen. Es handelt sich um Wälder, Weiden und Felsregion. Marginaler ökonomischer Wert.

Identificazione catastale:

- C.C. 725 particella 1282 partita tavolare 146/II, qualità classe Pascolo, 7, superficie 191202, reddito dominicale 29,6200, reddito agrario 29,6200, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 725 particella 1298 partita tavolare 146/II, qualità classe Bosco, superficie 68826, reddito dominicale 35,5500, reddito agrario 17,7700, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 725 particella 1304 partita tavolare 146/II, qualità classe Alpe, 8, superficie 696290, reddito dominicale 35,9600, reddito agrario 35,9600, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 725 particella 1305 partita tavolare 146/II, qualità classe Bosco, 8, superficie 348854, reddito dominicale 90,0800, reddito agrario 54,0500, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 725 particella 1304 partita tavolare 146/II, qualità classe Alpe, 7, superficie 696286, reddito dominicale 107,8800, reddito agrario 107,8800, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 725 particella 1305 partita tavolare 146/II, qualità classe Bosco, 7, superficie 348854, reddito dominicale 180,1700, reddito agrario 90,0800, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.406.372,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.712.376,86
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.700.000,00



Data della valutazione:

23/08/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *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:

pascolo con bestiame nella quantità svernata come da uso locale , intavolato il 01/01/1901 a Libro Fondiario di Merano G.N. 188/6, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto.

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

servitù somministrazione acqua, intavolato il 26/08/1902 a Libro Fondiario di Merano G.N. 4609/3, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Usucapione.

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 27/06/2023 , intavolata il 28/06/2023 a Libro Fondiario di Merano G.N. 4089/1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 155127,56.

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

ipoteca **giudiziale** attiva, intavolata il 06/12/2023 a Libro Fondiario di Merano G.N. 7515/4, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo, d.d. 01/12/2023.

Importo ipoteca: 1600000.

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



ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 25/10/2023 , intavolata il 11/12/2023 a Libro Fondiario di Merano G.N. 7591/2, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 150000.

Importo capitale: 102737,72.

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

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 13/10/2016 , intavolata il 20/09/2016 a Libro Fondiario di Merano G.N. 6678/1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto.

Importo ipoteca: 1250000.

Simultaneità d' ipoteca con la P.T.22/I c.c. Colsano quale partita principale. Dati aggiornati al 18/07/2024, ore 11.39. In ogni caso fanno fede le iscrizioni nella relativa partita tavolare.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 22/08/2018 , intavolata il 22/08/2018 a Libro Fondiario di Merano G.N. 5823/1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto.

Importo ipoteca: 750000.

Simultaneità d' ipoteca con la P.T.22/I C.C. Colsano quale partita principale. Dati aggiornati al 18/07/2024, ore 11.39. In ogni caso fanno fede le iscrizioni nella relativa partita tavolare.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, intavolata il 26/01/2024 a Libro Fondiario di Merano G.N. 467/2, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di pignoramento, notificato il 23/01/2024.

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

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:

GENERALITA'

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

- Lotto 1: Maso chiuso "Maritsch", costituito da 4 appartamenti, 2 garage, un magazzino e una rimessa agricola, con terreni agricoli a frutteto per un totale di ca. 3,8 ettari ubicati nel Comune di Naturno (BZ). Fa parte del lotto un altro terreno a frutteto di ca. 800 mq a completamento dell'area cortilizia della sede del maso Maritsch
- Lotto 2: frutteto per un totale di ca. 1,6 ettari ubicati nel Comune di Naturno (BZ).
- Lotto 3: frutteto per un totale di ca. 1,1 ettari ubicati nel Comune di Naturno (BZ).
- Lotto 4: frutteto per un totale di ca. 1,1 ettari ubicati nel Comune di Naturno (BZ).



- Lotto 5: Maso chiuso "Aufrain" costituito da una stalla/fienile e un progetto approvato per la ricostruzione della casa di abitazione con ampliamento agriturismo e terreni agricoli a frutteto, a prato, pascoli e bosco per un totale di ca. 36,5 ettari ubicati nel Comune di Naturno (BZ).
- Lotto 6: Maso chiuso "Pichler" costituito da 2 appartamenti, garage e vani agricoli, con terreni agricoli a frutteto per un totale di ca. 3,0 ettari ubicati nel Comune di Castelbello (BZ). Fanno parte del lotto anche 2 particelle fondiarie di circa 100 mq.
- Lotto 7: Villa unifamiliare distribuita su tre livelli con garage e giardino ubicata nel Comune di Castelbello (BZ).
- Lotto 8: frutteto per un totale di ca. 1,4 ettari ubicati nel Comune di Sluderno (BZ).
- Lotto 9: frutteto per un totale di ca. 0,6 ettari ubicati nel Comune di Sluderno (BZ).
- Lotto 10: prato sfalciabile per un totale di ca. 0,5 ettari ubicato nel Comune di Sluderno (BZ).
- Lotto 11: frutteto per un totale di ca. 0,9 ettari ubicati nel Comune di Malles Venosta (BZ).

ALLGEMEINES

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

- Los 1: Geschlossener Hof „Maritsch“, bestehend aus 4 Wohnungen, 2 Garagen, 1 Magazin und 1 landwirtschaftliche Maschinenunterstand, mit Obstwiesen von insgesamt ca. 3,8 ha gelegen in der Gemeinde Naturns (BZ). Weiters beinhaltet das Los eine walzende Obstwiese von ca. 800 m² als Erweiterung der Zuhörsfläche an der Hofstelle.
- Los 2: Obstwiese von ca. 1,6 ha gelegen in der Gemeinde Naturns (BZ).
- Los 3: Obstwiese von ca. 1,1 ha gelegen in der Gemeinde Naturns (BZ).
- Los 4: Obstwiese von ca. 1,1 ha gelegen in der Gemeinde Naturns (BZ).
- Los 5: Geschlossener Hof „Aufrain“ bestehend aus einem Stall/Stadel mit genehmigtem Projekt für die Wiedererrichtung des Wohnhauses mit Erweiterung „Urlaub auf dem Bauernhof“ sowie Obstwiesen, Wiesen, Weiden und Wald mit insgesamt ca. 36,5 ha gelegen in der Gemeinde Naturns (BZ).
- Los 6: Geschlossener Hof „Pichler“ besteht aus 2 Wohnungen, einer Garage und landwirtschaftlichen Räumen, mit Obstwiesen mit einer Gesamtfläche von ca. 3,0 Hektar, gelegen in der Gemeinde Kastelbell (BZ). Weiters beinhaltet das Los 2 Grundparzellen von ca. 100 qm.
- Los 7: Villa mit Wohnung auf drei Ebenen, einer Garage und einem Garten, gelegen in der Gemeinde Kastelbell (BZ).
- Los 8: Obstwiese mit einer Gesamtfläche von ca. 1,4 Hektar, gelegen in der Gemeinde Schluderns (BZ).
- Los 9: Obstwiese mit einer Gesamtfläche von ca. 0,6 Hektar, gelegen in der Gemeinde Schluderns (BZ).
- Los 10: Dauerwiese mit einer Gesamtfläche von ca. 0,5 Hektar, gelegen in der Gemeinde Schluderns (BZ).
- Los 11: Obstwiese mit einer Gesamtfläche von ca. 0,9 Hektar, gelegen in der Gemeinde Mals (BZ).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di contratto (dal 14/01/2016), intavolato il



15/01/2016 a Libro Fondiario di Merano G.N. 390/2

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Edifici:

Con la concessione edilizia 130/2017 del 13/12/2017 è stata approvata la demolizione e la ricostruzione del maso chiuso con ampliamento "agriturismo". I lavori sono stati iniziati il 19/02/2018. L'edificio residenziale sulla p.ed. 102/1 e il magazzino agricolo sulla p.ed. 1491 sono stati demoliti e la fossa di scavo è stata scavata secondo il progetto. La concessione edilizia è stata prorogata per altri due anni con lettera del Comune di Naturno del 22/06/2021. Al momento del sopralluogo il cantiere risulta fermo dalla fine dei lavori di scavo. La concessione edilizia risulta scaduta.

Terreni agricoli:

Con le concessioni edilizie 6/2017 del 31/01/2017 e 79/2017 del 09/09/2017 sono stati approvati lavori di miglioramento fondiario sui terreni circostanti il maso chiuso. I prati e i pascoli del maso sono stati migliorati, livellati e trasformati in meleti su una superficie complessiva di circa 4,6 ettari.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **6/2017**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di livellamento dei prati agricoli, rilasciata il 31/01/2017

Concessione edilizia N. **64/1987**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un'acquedotto per l'acqua potabile, rilasciata il 26/11/1987, agibilità del 07/08/1995 con il n. 77/1995 di protocollo

Concessione edilizia N. **26/2001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un deposito rurale, di collettori, di una camera latte e una funivia materiale, rilasciata il 15/03/2001, agibilità del 27/09/2010 con il n. 42/2010 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a p.ed. 102/1, 102/2, p.f. 1238, 3249 C.C. Naturno

Concessione edilizia N. **39/1988**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione e ricostruzione della stalla e del fienile, rilasciata il 20/07/1988, agibilità del 31/05/2001 con il n. 26/2001 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a p.f. 1241 C.C. Naturno, p.ed. 102 C.C. Naturno

Concessione edilizia N. **98/2017**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione del magazzino agricolo sulla pe. 1491 cc Naturno alla sede del maso „Aufrain“, rilasciata il 27/09/2017.

Il titolo è riferito solamente a p.ed. 1491 C.C. Naturno

N. **130/2017**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione e ricostruzione del maso chiuso "Aufrain" con attività agriturismo, rilasciata il 17/12/2017.

Il titolo è riferito solamente a p.ed. 102/1, 102/2, p.f. 1238, 1237, 3249/2 C.C. Naturno

Concessione edilizia N. **135/2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di installazione di un impianto solare, rilasciata il 14/12/2000.

Il titolo è riferito solamente a p.ed. 102/2 C.C. Naturno



Concessione edilizia N. **10/1986**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Risanamento della casa di abitazione del maso chiuso e costruzione di un bagno e un WC al piano terra. , rilasciata il 13/02/1986.

Il titolo è riferito solamente a p.ed. 102, C.C. Naturno

Concessione edilizia N. **49/1986**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di una concimaia e una fossa per liquami, rilasciata il 18/08/1986.

Il titolo è riferito solamente a p.ed. 1693, C.C. Naturno

Concessione edilizia N. **79/2017**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Miglioramenti fondiari, rilasciata il 09/09/2017

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

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

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La concessione edilizia 130/2017 del 13.12.2017 è scaduta. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: I lavori di demolizione e ricostruzione del maso non sono stati mai completati. Le unità demolite sono ancora accatastate e devono essere aggiornate. (normativa di riferimento: RD-legge del 13/04/1939 n. 652)

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento delle categorie catastali - eventualmente categorie F - unità in corso di costruzione: €1.000,00

Questa situazione è riferita solamente a pp.ed. 102/1, 1693, 1491

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La concessione edilizia 130/2017 del 13.12.2017 è scaduta. Per reattivare il cantiere deve essere fatta la domanda per un nuovo permesso di costruire secondo la LP 9/2018 - Territorio e Paesaggio. (normativa di riferimento: LP 9/2018 - Territorio e Paesaggio)

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

Questa situazione è riferita solamente a pp.ed. 102/1, 1693, 1491

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:



Conformità titolarità/corrispondenza atti:
(normativa di riferimento: Legge tavolare)
L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:
(normativa di riferimento: D.M. 37/08)
L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN NATURNO SONNENBERG 70

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO A

Maso chiuso "Aufrain", P.T. 141/I, CC NATURNO, Sonnenberg 70, per la quota di 1/1 di piena proprietà (* DATO OSCURATO ***)**

GENERALITÀ - ALLGEMEINES

Descrizione del lotto 5 in italiano

Maso chiuso "Aufrain", P.T. 141/I, CC Naturno. Il maso si trova sul Monte Sole nella Val Venosta e si estende su una superficie totale di circa 36,50 ha. La sede è situata a 1.120 m.s.l.m. e originariamente era gestita come un tipico maso di montagna con produzione di latte. Negli ultimi anni sono stati effettuati ampi lavori di miglioramento dei prati e dei pascoli con conversione di ca. 4,6 ettari in frutteti. L'edificio residenziale del maso (p.ed. 102/1), la fossa dei liquami (p.ed. 1693), la camera del latte e i locali accessori (parte della p.ed. 102/2) nonché un magazzino agricolo (p.ed. 1491) sono stati demoliti. La prevista ricostruzione dell'edificio residenziale con ampliamento "agriturismo" non è mai stata iniziata. I lavori di costruzione sono stati interrotti dopo lo scavo. La stalla e il fienile del maso sono stati ricostruiti nel 2001, l'edificio è attualmente vuoto, i lavori di ristrutturazione interna sono stati avviati ma non sono stati completati.

Beschreibung des Los 5 in Deutsch

Geschlossener Hof Aufrain, E.Zl. 141/I, KG Naturno. Der geschlossene Hof befindet sich am Vinschgauer Sonnenberg und erstreckt sich über eine Gesamtfläche von ca. 36,50 ha. Die Hofstelle liegt auf 1.120 m.ü.d.M., der Betrieb wurde ursprünglich als typischer Bergbauernhof mit Milchviehhaltung geführt. In den letzten Jahren wurden tiefgreifende Meliorierungsarbeiten auf den Grünland- und Weideflächen durchgeführt und insgesamt ca. 4,6 ha Obstwiesen angelegt. Das Wohnhaus der Hofstelle (Bp. 102/1), die Güllegrube (Bp. 1693), die Milchammer des Stalls samt Zubehörräumen (ein Teil der Bp. 102/2) und ein landwirtschaftliches Magazin (Bp. 1491) wurden abgerissen. Der geplante Wiederaufbau mit Erweiterung „Urlaub auf dem Bauernhof“ wurde nie begonnen. Die Bauarbeiten wurden nach dem Aushub der Baugrube eingestellt. Der Stall und Stadel des Betriebes wurden im Jahr 2001 neu errichtet, aktuell steht das Gebäude leer. Interne Sanierungsarbeiten wurden eingeleitet, sind zum Zeitpunkt des Lokalausweises noch nicht abgeschlossen.

Descrizione della sede del maso

L'edificio residenziale è stato demolito nell'ambito del progetto approvato per la demolizione e la ricostruzione. Attualmente non vi è alcun edificio sul sito, pertanto non è necessaria una descrizione dettagliata delle costruzioni. Dopo i lavori di demolizione e durante l'esecuzione dei lavori di ricostruzione concessi, è stata scavata una grande fossa nella roccia sull'ex sito del maso per una superficie totale di circa 1.100 m². Nell'ambito di una normale ricostruzione, si rende necessario sistemare gran parte dell'area scavata e riempirla con materiale. Si assume un riempimento di circa



5.000 m³.

Beschreibung des Wohngebäudes

Das Wohngebäude wurde im Rahmen des genehmigten Abbruchs- und Wiederaufbaus mit Erweiterung abgerissen. Aktuell befindet sich an Ort und Stelle kein Gebäude, weshalb eine detaillierte Beschreibung der Bauwerke hier entfallen kann. Nach den Abbrucharbeiten und in Ausführung der konzessionierten Wiederaufbauarbeiten wurde an der ehemaligen Hofstelle auf einer Gesamtfläche von ca. 1.100 m² eine großdimensionierte Baugrube im Fels ausgehoben. Im Rahmen eines normalen Wiederaufbaus erweist es sich als notwendig ein Großteil der Baugrube zu systemisieren und mit Material aufzuschütten. Annahme Aufschüttung von ca. 5.000 m³.

Identificazione catastale:

- C.C. 725 particella edificiale 102/1 foglio 8 partita tavolare 141/I, categoria A/4, classe 2, consistenza 15,5 vani, rendita 1.120,71 Euro, indirizzo catastale: Sonnenberg 70, piano: -1, T, 1, 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***



Vista sulla bassa Val Venosta dalla sede del maso

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Descrizione in Italiano

Il maso chiuso è attualmente privo di edifici residenziali. Il valore della particella edificale è dato dai diritti edificatori per i masi chiusi ai sensi della LP 9/2018 - Territorio e paesaggio.

Beschreibung in Deutsch

Aktuell verfügt der geschlossene Hof über kein Wohngebäude. Der Wert der Bauparzelle liegt im Baurecht für geschlossene Höfe gemäß LG 9/2018 – Raum und Landschaft.





Scavo

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
volume edificabile in mc (maso chiuso)	1.500,00	x 100 %	= 1.500,00
Totale:	1.500,00		1.500,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valutazione delle abitazioni

Secondo le prescrizioni delle "linee guida per la valutazione degli immobili" (elaborate da ABI, Tecnoborsa, Consigli nazionali dei Geometri, Ingegneri, Agronomi, Agrotecnici, periti e altri) i metodi di stima del valore di mercato sono diversi: metodo del confronto di mercato (Comparable/Direct value comparison method), metodo finanziario (Investment/Income method), metodo dei costi Contractor's/Cost method; Depreciated replacement cost method). La determinazione del valore di mercato delle abitazioni in oggetto avviene tramite la valutazione del potenziale edificatorio a causa della carenza di una costruzione. Il metodo è stato scelto sulla scorta delle conoscenze degli standard internazionali, in particolare delle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" /ABI) e delle pubblicazioni "Valutazione Immobiliare Standard / applicazione degli standard internazionali" (Simonotti) e "Trattato di estimo" (Michieli/Michieli). Il valore dell'area edificabile nella fattispecie è circoscritto dalla potenzialità edificatoria secondo la LP 9/2018 per i masi chiusi che prevede una cubatura urbanistica massima di 1.500 mc. Per la determinazione del valore unitario della cubatura si è tenuto conto dei valori di riferimento per la determinazione delle indennità di espropriazione per l'anno 2024 ai sensi della L.P. 15.04.1991, n. 10 - Espropriazioni per pubblica utilità.

Per la valutazione del potenziale edificatorio si applica un valore unitario di 110,00 €/mc.

Spese di ripristino area di scavo (calcolo secondo prezzario della provincia di Bolzano per l'anno 2024):

- Fabbisogno Materiale: 5.000 m³
- Rinterro di scavi a sezione ristretta mediante fornitura, spianamento e costipamento di materiale di primo impiego e/o di riciclo: 29,67 €/m³



Calcolo: $5.000 \text{ m}^3 \times 29,67 \text{ €/m}^3 = 148.350,00 \text{ €}$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.500,00 x 110,00 = **165.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Spese di ripristino area scavo	-148.350,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 16.650,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 16.650,00**

BENI IN NATURNO SONNENBERG 70

RICOVERO ANIMALI

DI CUI AL PUNTO B

Stalla/fienile per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Descrizione in italiano

Stalla/Fienile, p.ed. 102/2

La stalla/fienile dell'anno 2001, di fattura tipica della zona, ed è costruito nel pendio. Il piano terra, parzialmente interrato, forma la stalla. Questo piano è costruito in c.a. I piani superiori sono costruiti in parte in c.a. in parte in legno. Le dimensioni sono di ca. 20,00 m x 20,00 m. Sul lato NO si trova l'accesso al fienile.

Totale volume (v.p.p.) ca. 3.600 m3.

Stato di manutenzione: buono

Superficie coperta ca. 400 m2.

Beschreibung in Deutsch

Wirtschaftsgebäude Stall/Stadel, Bp. 102/2

Der Stall aus dem Jahr 2001, erbaut in der ortsüblichen Bauweise, ist in den Hang gebaut. Das Untergeschoss bildet den Stall und ist in Stahlbeton erbaut. Die oberen Etagen bilden den Stadel und sind teils in Stahlbeton und teils in Holzbauweise ausgeführt. Die Abmessungen betragen ca. 20,00 m x 20,00 m. An der NW-Seite befindet sich die Stadelzufahrt.

Gesamtvolumen ca. 3.600 m3.

Instandhaltungszustand: gut

Die verbaute Grundfläche beträgt ca. 400 m².

Identificazione catastale:

- C.C. 725 particella edificiale 102/2 foglio 8 partita tavolare 141/I, categoria D/10, rendita 2.672,00 Euro, indirizzo catastale: Sonnenberg 70, T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***





Vista ovest - stalla/fienile



fienile



stalla

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

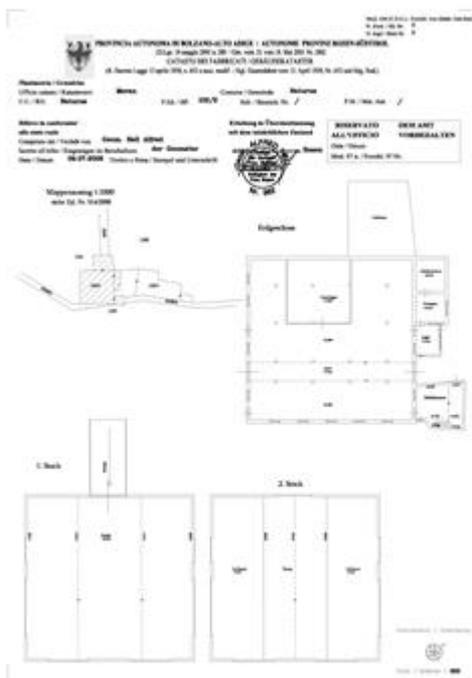
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Stalla/fienile (in mc)	3.600,00	x	100 %	=	3.600,00
Totale:	3.600,00				3.600,00





Planimetria della stalla/fienile

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valutazione della stalla/fienile

Secondo gli standard valutativi per la determinazione del valore di edifici rurali quali stalle/fienili /rimesse/depositi facente parte integrante di un maso chiuso si procede con il calcolo di valore di ricostruzione/produzione vetustato. A tale valore va aggiunto il costo della area edificabile che nella fattispecie è circoscritta dal sedime. I parametri di riferimento utilizzati sono il mc edificato e il costo di costruzione unitario indicato in Euro/mc nonché la superficie edificata e il valore relativo indicato in Euro/mq. Per tener conto dello stato di manutenzione e della obsolescenza tecnologica vanno applicati dei coefficienti correttivi che saranno ricavati dalla formula di Ross. Tenendo conto dell'età degli edifici e dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria riscontrate si suppone una vita residua utile di ca. 25 anni. Il coefficiente di deprezzamento risultante è pari a rispettivamente 37,5%.

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	396.000,00
RIEPILOGO VALORI CORPO:	
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 396.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 396.000,00



BENI IN NATURNO SONNENBERG 70

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a NATURNO Sonnenberg 70, della superficie commerciale di **364.929,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Descrizione in italiano

Terreni agricoli coltivati da recente a frutteto su una superficie complessiva di ca. 4,7 ettari. Impianti parzialmente non completati.

Terreni foresali per ca. 31,1 ettari destinati a bosco, pascolo e zone rocciose.

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

Beschreibung auf Deutsch

Landwirtschaftliche Betriebsflächen seit kurzem mit Obstbau neu bepflanzt, insgesamt ca. 4,7 ha. Die Obstanlagen sind teilweise nicht vervollständig

Forstwirtschaftliche Betriebsflächen ca. 31,1 ha an Wald-, Weideflächen und Felsregion

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

Identificazione catastale:

- C.C. 725 particella 1233 partita tavolare 141/I, qualità classe Pascolo, 6, superficie 9801, reddito dominicale 2,5300, reddito agrario 2,5300, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 725 particella 1234 partita tavolare 141/I, qualità classe Pascolo, 5, superficie 9614, reddito dominicale 4,9700, reddito agrario 4,9700, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 725 particella 1235 partita tavolare 141/I, qualità classe Prato, 8, superficie 1568, reddito dominicale 0,4000, reddito agrario 0,8100, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 725 particella 1236 partita tavolare 141/I, qualità classe Prato, 8, superficie 241, reddito dominicale 0,0600, reddito agrario 0,1200, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 725 particella 1237 partita tavolare 141/I, qualità classe Prato, 7, superficie 33007, reddito dominicale 17,0500, reddito agrario 17,0500, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 725 particella 1238 partita tavolare 141/I, qualità classe Pascolo, 6, superficie 4458, reddito dominicale 1,1500, reddito agrario 1,1500, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 725 particella 1239 partita tavolare 141/I, qualità classe Pascolo, 6, superficie 867, reddito dominicale 0,2200, reddito agrario 0,2200, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 725 particella 1240 partita tavolare 141/I, qualità classe frutteto, 3, superficie 1777, reddito dominicale 21,1100, reddito agrario 10,5500, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 725 particella 1241 partita tavolare 141/I, qualità classe frutteto, 3, superficie 26779, reddito dominicale 318,0900, reddito agrario 159,0500, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 725 particella 1242 partita tavolare 141/I, qualità classe bosco, 7, superficie 34186, reddito dominicale 17,6600, reddito agrario 8,8300, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 725 particella 1242 partita tavolare 141/I, qualità classe frutteto, 3, superficie 6438, reddito dominicale 76,4700, reddito agrario 38,2400, intestato a *** DATO OSCURATO ***



- C.C. 725 particella 1243 partita tavolare 141/I, qualità classe Pascolo, 6, superficie 102046, reddito dominicale 26,3500, reddito agrario 26,3500, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 725 particella 1244 partita tavolare 141/I, qualità classe Prato, 3, superficie 11624, reddito dominicale 51,0300, reddito agrario 27,0100, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 725 particella 1245 partita tavolare 141/I, qualità classe Bosco, 7, superficie 62772, reddito dominicale 32,4200, reddito agrario 16,2100, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 725 particella 1299 partita tavolare 141/I, qualità classe Bosco, 7, superficie 25119, reddito dominicale 12,9700, reddito agrario 6,4900, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 725 particella 1303 partita tavolare 141/I, qualità classe Pascolo, 7, superficie 33650, reddito dominicale 5,2100, reddito agrario 5,2100, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 725 particella 3249/1 partita tavolare 141/I, qualità classe Arativo, 6, superficie 454, reddito dominicale 0,7000, reddito agrario 0,3500, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 725 particella 3249/2 partita tavolare 141/I, qualità classe Arativo, 6, superficie 264, reddito dominicale 0,4100, reddito agrario 0,2000, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 725 particella 3250 partita tavolare 141/I, qualità classe Prato, 7, superficie 224, reddito dominicale 0,1200, reddito agrario 0,1200, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Descrizione in italiano

Frutticoltura: la superficie totale coltivata a frutteto è di ca. 4,7 ettari ed è stata piantata negli ultimi anni intorno alla sede del maso ad un'altitudine di circa 1.120 metri sul livello del mare. La frutticoltura non rappresenta ancora la normalità per la zona che è data dall'allevamento di vacche da latte. Le aree intorno al maso, originariamente destinate a pascoli e prati, sono state bonificate, livellate e in parte riempite con materiale di scavo. Le superfici a frutteto sono divise in due grandi blocchi:

Frutteto a valle del maso: impianto contiguo di circa 2,9 ettari con una forte pendenza verso sud. Le varietà piantate a spindel, presumibilmente su portainnesto M9, sono: Nicoter - Kanzi, Bonita e SQ 159 - Natyra. Distanza tra le piante 3,00 m x 0,60/0,70 m. Anno di impianto 2017-2018. Al momento del sopralluogo le giovani piante mostrano un accrescimento piuttosto contenuto. L'impianto può essere considerato in condizioni normali.

Gli impianti a monte del maso: un totale di circa 1,9 ettari di area contigua con una pendenza molto ripida verso sud. L'impianto è a rittochino con il sistema a spindel. Al momento del sopralluogo, l'impianto era solo parzialmente completato: una parte della superficie non era ancora stata piantata e una grande quantità di coppie di fili di ferro non erano ancora stati messi in tensione. Le piante di melo non ancora piantate si trovano da tempo messi a dimora temporanea in un terreno adiacente alla stalla/fienile. Diversi giovani alberi piantati non saranno più utilizzabili. In alcune aree sono presenti danni da erosione.

Tutte le aree sono irrigate con irrigatori a pioggia e a goccia. Le aree sono coltivate in modo biologico. Non c'è una rete antigrandine.

Aree boschive e pascoli: Le restanti aree del maso (circa 31,1 ettari) sono suddivise in aree forestali e di pascolo di minore importanza economica. Il Monte Sole nel Val Venosta è noto per il suo clima arido, secco e in parte stepposo. Di conseguenza, la ripresa delle foreste rade è bassa, le aree intorno



al maso sono caratterizzate da boschi di larici-pini-roverelle, i pascoli alpini come boschi di larice. Si tratta di foreste di protezione in produzione. Secondo la scheda boschiva la ripresa è di 31 metri cubi.

Beschreibung auf Deutsch

Obstanbau: Die gesamte Obstanbaufläche beträgt knapp 4,7 ha und wurde in den letzten Jahren rund um die Hofstelle auf ca. 1.120 m.ü.d.M. angepflanzt. Obstanbau ist bis dato nicht die übliche Anbauform im Gebiet. Die umliegenden Höfe betreiben hauptsächlich Milchviehhaltung. Die ursprünglich als Weide und Wiese genutzten Flächen um den Hof wurden durch intensive Materialbewegungen planiert und aufgefüllt. Die planierten Obstbauflächen gliedern sich in zwei große Blöcke:

Obstwiese unterhalb der Hofstelle: insgesamt ca. 2,9 ha große zusammenhängende Fläche mit stark nach S geneigter Ausrichtung. Die in Spindelform, vermutlich auf Unterlage M9, angepflanzte Sorten sind: Nicoter - Kanzi, Bonita und SQ 159 - Natyra. Pflanzabstände 3,00 m x 0,60/0,70 m. Pflanzjahr 2017-2018. Die Junganlagen mit einem tendenziell verhaltenen Wachstum befinden sich zum Zeitpunkt des Lokalausgangs im Normalzustand.

Die Anlagen oberhalb der Hofstelle: insgesamt ca. 1,9 ha große zusammenhängende Fläche mit sehr steil nach S abfallender Ausrichtung. Pflanzsystem ist die Spindelform. Zum Zeitpunkt des Lokalausgangs ist die Obstanlage nur teilweise vervollständigt; ein Teil der Fläche ist noch nicht bepflanzt und die Eisendrähte sind größtenteils noch nicht verspannt. Mehrere angepflanzte Jungbäume zeigen Anwuchsprobleme oder sind abgestorben. Die noch nicht gepflanzten Jungbäume befinden sich seit längerer Zeit angrenzend zum Wirtschaftsgebäude im Boden eingeschlagen und sind kaum mehr verwertbar. Teilweise liegen Erosionsschäden vor. Die gesamte Anlage ist vorzugsweise neu zu bepflanzen und fertigzustellen.

Die Bewässerung aller Flächen erfolgt mit Überkronenberegner und mit Tropfberegnung. Die Flächen werden biologisch bewirtschaftet. Es ist kein Hagelnetz angebracht.

Wald und Weideflächen: Die restlichen Flächen des Hofes (ca. 31,1 ha) verteilen sich auf Wald- und Weideflächen von untergeordneter wirtschaftlicher Bedeutung. Der Vinschger Sonnenberg ist für sein karges, trockenes und zum Teil steppenartiges Klima bekannt. Dementsprechend ist der Zuwachs in den lichten Wäldern gering, die Flächen um den Hof sind als Lärchen-(Kiefern-)Flaumeichenwald mit Felsenzwenke, die Almflächen als Montaner Felsenzwenken-Lärchenwald mit Glanz-Lieschgras klassifiziert. Es handelt sich um Schutzwälder im Ertrag. Der jährliche Hiebsatz beträgt laut Waldkartei 31 Vfm.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Frutteto - bosco - pascolo	364.929,00	x	100 %	=	364.929,00
Totale:	364.929,00				364.929,00



Terreni del maso chiuso "Aufraim"



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valutazione delle superfici agricole / forestali

Bisogna attribuire ai terreni in oggetto il più probabile valore di mercato. Secondo gli "International Valuation Standard" il valore di mercato è definito come segue: "Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambi le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcun costrizione." Trattandosi di superfici a destinazione puramente agricole/forestale senza nessuna potenzialità edificabile, si ritiene opportuno l'uso del metodo sintetico comparativo ("market comparison approach") per attribuire un valore di mercato. Il metodo di stima è stato scelto in conoscenza degli standard internazionali e delle pubblicazioni "Valutazione Immobiliare / applicazione degli standard internazionali (Simonotti), "Trattato di estimo" (Michieli/Michieli) e EVS 2020.

Dopo aver consultato le attuali offerte di vendita di terreni agricoli e forestali simili a quelli in oggetto, dopo la visura dei valori agricoli minimi e massimi definiti dalla Provincia Autonoma di Bolzano (2024) ai fini della determinazione delle idennità di esproprio, in conoscenza dei prezzi di compravendita reali in zona (fondi agricoli e forestali) ma soprattutto tenuto conto della specificità del sito e dello stato di conservazione/manutenzione delle superfici agricole/forestali, ai terreni vanno attribuiti i seguenti valori unitari:

- Frutteti 28,00 EUR/mq
- Boschi 0,20 EUR/mq
- Prati 8,00 EUR/mq
- Pascolo 0,80 EUR/mq
- Superfici cortilizie del maso 50,00 EUR/mq

Al valore per i frutteti così determinato vengono applicati dei coefficienti correttivi ($f1$ e/o $f2$) che tengono conto delle seguenti particolarità: $f1 = 0,80$ per posizione frutteti al di fuori di zona ordinaria, $f2 = 0,70$ per impianti non completati a monte del maso.

Per dettagli vedasi foglio di calcolo in allegato TAB.A2.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.260.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.260.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.260.000,00**

BENI IN NATURNO SONNENBERG 70

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D



Diritto di proprietà congiunta, della superficie commerciale di **2.036.343,00** mq per la quota di 1/7 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Descrizione in italiano

Terreni agricoli/forestali

Diritto di proprietà congiunto alle superfici in malga. Si tratta di boschi, pascoli e roccia in alta quota. Valore economico marginale.

Beschreibung auf Deutsch

Land- und Forstwirtschaftl. Betriebsflächen

Verbundenes Miteigentum von Almflächen. Es handelt sich um Wälder, Weiden und Felsregion. Marginaler ökonomischer Wert.

Identificazione catastale:

- C.C. 725 particella 1282 partita tavolare 146/II, qualità classe Pascolo, 7, superficie 191202, reddito dominicale 29,6200, reddito agrario 29,6200, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 725 particella 1298 partita tavolare 146/II, qualità classe Bosco, superficie 68826, reddito dominicale 35,5500, reddito agrario 17,7700, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 725 particella 1304 partita tavolare 146/II, qualità classe Alpe, 8, superficie 696290, reddito dominicale 35,9600, reddito agrario 35,9600, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 725 particella 1305 partita tavolare 146/II, qualità classe Bosco, 8, superficie 348854, reddito dominicale 90,0800, reddito agrario 54,0500, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 725 particella 1304 partita tavolare 146/II, qualità classe Alpe, 7, superficie 696286, reddito dominicale 107,8800, reddito agrario 107,8800, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 725 particella 1305 partita tavolare 146/II, qualità classe Bosco, 7, superficie 348854, reddito dominicale 180,1700, reddito agrario 90,0800, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
malghe - bosco - pascolo - roccia	2.036.343,00	x	100 %	=	2.036.343,00
Totale:	2.036.343,00				2.036.343,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valutazione delle superfici in malga

Alle superfici costituite da boschi, pascoli e roccia in alta quota viene assegnato un valore unitario medio di 0,14 €/m². Questo valore tiene conto di:

- limitazioni della comproprietà,
- la quota di proprietà marginale,
- l'estesa area rocciosa improduttiva,
- la scarsa rilevanza economica delle superfici.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.036.343,00 x 0,14 = **285.088,02**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 285.088,02**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 40.726,86**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	rustico	1.500,00	0,00	16.650,00	16.650,00



B	ricovero animali	3.600,00	0,00	396.000,00	396.000,00
C	terreno agricolo	364.929,00	0,00	1.260.000,00	1.260.000,00
D	terreno agricolo	2.036.343,00	0,00	285.088,02	40.726,86
				1.957.738,02 €	1.713.376,86 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.712.376,86**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 12.376,86**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.700.000,00**

data 23/08/2024

il tecnico incaricato
Heinrich Von Lutterotti

