



# TRIBUNALE ORDINARIO - BOLZANO - BOZEN

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 17/2024 LOTTO 2

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 2

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

**A**

**Frutteto/Obstwiese** a NATURNO Tschirland, frazione Tschirland, della superficie commerciale di **16.167,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Identificazione catastale:

- C.C. 725 particella 2427/3 partita tavolare 1484/II, qualità classe Frutteto, 2, superficie 16167, reddito dominicale 275,5400, reddito agrario 137,7700, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>16.167,00 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>€. 1.018.521,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 1.000.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>23/08/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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



*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

servitù: acquedotto coattivo, stipulata il 02/02/1907 G.N. 422/1 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto .  
Iscrizione non pregiudizievole ai fini del calcolo del valore di mercato.

*4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.**4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.**4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.***4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:***4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 27/06/2019 , intavolata il 27/06/2019 a Libro Fondiario di Merano G.N. 5123/10, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Contratto .

Importo ipoteca: 450000.

Importo capitale: 450000.

01/07/2019 - G.N. 5173/2 INTAVOLAZIONE POSTERGAZIONE DI GRADOD del diritto di ipoteca sub G.N. 5123/2019 rispetto al diritto di ipoteca sub G.N. 5144/2019. 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 27/06/2019 , intavolata il 28/06/2019 a Libro Fondiario di Merano G.N. 5144/1, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Contratto .

Importo ipoteca: 4700000.

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

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 27/06/2023 , intavolata il 28/06/2023 a Libro Fondiario di Merano G.N. 4089/3, 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. 7515/3, 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, intavolata il 11/12/2023 a Libro Fondiario di Merano G.N. 7591/3, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 150000.

Importo capitale: 102737,72.



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

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, intavolata il 26/01/2024 a Libro Fondiario di Merano G.N. 467/3, 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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

Ulteriori avvertenze:

#### 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 m<sup>2</sup> als Erweiterung der Zuhörsfläche an der Hofstelle.

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

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

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di contratto (dal 27/06/2019), intavolato il 27/06/2019 a Libro Fondiario di Merano G.N. 5123/4.

Il titolo è riferito solamente a p.f. 2427/3, p.f. 2429/2, p.f. 2429/3

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **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 - Zone di rispetto paesaggistico. Norme tecniche di attuazione ed indici: LP n°9/2018 - Territorio e Paesaggio

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: RD-legge del 13/04/1939 n. 652)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

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

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: Legge tavolare)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

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

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN NATURNO TSCHIRLAND, FRAZIONE TSCHIRLAND

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**Frutteto/Obstwiese** a NATURNO Tschirland, frazione Tschirland, della superficie commerciale di **16.167,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Identificazione catastale:

- C.C. 725 particella 2427/3 partita tavolare 1484/II, qualità classe Frutteto, 2, superficie 16167, reddito dominicale 275,5400, reddito agrario 137,7700, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*





Meleto della varietà Golden e Red Delicious

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

##### **Descrizione in italiano**

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

**Frutticoltura:** Meleto di ca. 1,60 ha catastali, particella approssimativamente rettangolare. L'area si trova su un conoide alluvionale a circa 630 m.s.l.m. Varietà allevate a spindel: Golden Delicious e Red Delicious. Sesto d'impianto 3,00 m x 0,80/1 m. Età media di 30 anni. Le piante sono alla fine del ciclo produttivo. L'impianto irriguo è servito dal consorzio di irrigazione, per lo più con irrigatori a pioggia, in parte con irrigazione a goccia. Le aree sono coltivate con metodo biologico. Manca una rete antigrandine.

##### **Beschreibung auf Deutsch**

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.

**Obstanbau:** Apfelanlage mit ca. 1,60 ha Katasterfläche, annähernd rechteckige Parzelle. Die Fläche liegt auf einem Schwemmkegel auf ca. 630 m.ü.d.M. In Spindelform angepflanzte Sorten: Golden Delicious und Red Delicious. Pflanzabstände 3,00 m x 0,80/1 m. Durchschnittsalter von 30 Jahren. Die Anlagen sind am Ende des Produktionszyklus. Die Bewässerung erfolgt durch ein Bewässerungskonsortium, mehrheitlich mit Überkronenberegner, teilweise mit Tropfberegnung. Die Flächen werden biologisch bewirtschaftet. Es ist kein Hagelnetz angebracht.

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Frutteto	16.167,00	x	100 %	=	16.167,00
<b>Totale:</b>	<b>16.167,00</b>				<b>16.167,00</b>





Planimetria del meleto

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

**Valutazione delle superfici agricole / forestali**

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

Dopo aver consultato le attuali offerte di vendita di terreni agricoli e forestali simili a quelli in oggetto, dopo la visura dei valori agricoli minimi e massimi definiti dalla Provincia Autonoma di Bolzano (2024) ai fini della determinazione delle idennità di esproprio, in conoscenza dei prezzi di compravendita reali in zona (fondi agricoli e forestali) ma soprattutto tenuto conto della specificità del sito e dello stato di conservazione/manutenzione delle superfici agricole/forestali, ai terreni vanno attribuiti i seguenti valori unitari, che nel caso di questo frutteto tiene già conto della vetustà degli impianti oltre all'assenza della protezione antigrandine.

- Frutteti 63,00 EUR/mq

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 16.167,00 x 63,00 = **1.018.521,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.018.521,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.018.521,00**





## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	16.167,00	0,00	1.018.521,00	1.018.521,00
				<b>1.018.521,00 €</b>	<b>1.018.521,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.018.521,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 18.521,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.000.000,00**

data 23/08/2024



il tecnico incaricato  
Heinrich Von Lutterotti

