



TRIBUNALE ORDINARIO - BOLZANO - BOZEN

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

17/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
RAIFFEISENKASSE LANA GENOSSENSCHAFT

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dr. GE Massimiliano Segarizzi

CUSTODE:
Avv. Thomas Tiefenbrunner

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/08/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Christian Liberi

CF:LBRCRS65R03A952D
con studio in APPIANO SULLA STRADA DEL VINO (BZ) Via Pillhof 53
telefono: 0471270425
email: christian@studioliberi.it
PEC: christian.liberi@pec.eppi.it

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

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Edificio del maso chiuso 'Pichler' a CASTELBELLO CIARDES Via delle Fonti 5B, frazione Colsano, della superficie commerciale di **1.289,94** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Descrizione del lotto in trattazione

L'edificio del maso chiuso "Pichler" è situato in località Colsano, nel Comune di Castelbello-Ciardes, a circa 1,5 km di distanza dal centro. L'immobile si trova nel centro della frazione, in una posizione panoramica e soleggiata con orientamento verso sud e vista sulla valle sottostante. È servito da mezzi pubblici, mentre i servizi essenziali più vicini (supermercato, farmacie, poste, scuole, negozi, ecc.) si trovano nel paese di Castelbello, a pochi chilometri di distanza.

L'accesso alla proprietà avviene dalla strada principale, a livello del garage, che è collegato ai vari piani tramite una scala e un ascensore. Il portone del garage funge da ingresso ai due edifici distinti: edificio del maso chiuso (p.ed. 173) e la villa adiacente (p.ed. 174). Attualmente, fanno entrambi parte della stessa proprietà e condividono il livello del garage senza separazioni fisiche. Anche il piano superiore, dove si trova il giardino comune dei due edifici, è privo di separazioni fisiche. L'impianto di riscaldamento è già separato dal punto di vista impiantistico (vedasi dettagli nel capitolo "Elenco pratiche edilizie").

I frutteti all'interno del Maso Chiuso sono ubicati a sud e ad est della frazione di Colsano, sempre all'interno dello stesso Comune di Castelbello-Ciardes. All'interno del lotto sono state inserite altre 2 particelle fondiarie al di fuori del Maso Chiuso in quanto vicine al compendio di frutteti. La superficie globale è di circa tre ettari.

Beschreibung des behandelten Bauloses

Das Gebäude des geschlossenen Hofes "Pichler" befindet sich im Weiler Galsaun, in der Gemeinde Kastellbell-Tschars, ca. 1,5 km vom Zentrum entfernt. Die Immobilie befindet sich im Zentrum des Weilers, in sonniger Panoramalage mit Südausrichtung und Blick auf das Tal. Es ist an die öffentlichen Verkehrsmittel angebunden, während sich die nächstgelegenen wichtigen Dienstleistungen (Supermarkt, Apotheken, Post, Schulen, Geschäfte usw.) im Dorf Kastellbell befinden, welches nur wenige Kilometer entfernt ist.

Der Zugang zum Besitz erfolgt von der Hauptstraße aus, auf Höhe der Garage, die über eine Treppe und einen Aufzug mit den verschiedenen Stockwerken verbunden ist. Das Eingangstor dient als Eingang zweier getrennter Gebäude: dem Gebäude des geschlossenen Hofes (Bp. 173) und der angrenzenden Villa (Bp. 174). Derzeit sind beide im Eigentum des selben Eigentümers und teilen sich das Garagengeschoss ohne physische Trennung. Das Obergeschoss, in dem sich der gemeinsame Garten der beiden Gebäude befindet, weist ebenfalls keine physische Trennung auf. Das Heizungssystem ist bereits hydraulisch getrennt (siehe Einzelheiten im Kapitel "Elenco pratiche edilizie").

Die Obstgärten des geschlossenen Hofes befinden sich südlich und östlich des Ortsteils Galsaun, der ebenfalls zur Gemeinde Kastellbell-Tschars gehört. Zuzüglich zum geschlossenen Hof wurden 2

weitere Parzellen in dieses Los eingefügt, da sie in der Nähe des Obstgartenkompendiums liegen. Die Gesamtfläche beträgt ca. drei Hektar.

Identificazione catastale:

- C.C. Colsano particella edificiale 173 foglio 7 sub. 2 partita tavolare 22 I, categoria D/10, rendita 1.148,00 Euro, indirizzo catastale: Via dalle Fonti nr. 5B, piano: S3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE n. 2331.001.2011; 29-12-2011 in atti dal 07-02-2012 - VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE
Coerenze: Vedasi modello planimetrico 1:500 allegato
- C.C. Colsano particella edificiale 173 foglio 7 sub. 3 partita tavolare 22 I, categoria A/7, classe 2, consistenza 254 mq, rendita 1.484,81 Euro, indirizzo catastale: Via delle Fonti nr. 5B, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE n. 1642.001.2010; 10-12-2010 in atti dal 25-01-2011; FRAZIONAMENTO - ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO
Coerenze: Vedasi modello planimetrico 1:500 allegato
- C.C. Colsano particella edificiale 173 foglio 7 sub. 4 partita tavolare 22 I, categoria A/7, classe 2, consistenza 744 mq, rendita 4.067,10 Euro, indirizzo catastale: Via delle Fonti nr. 5B, piano: S3-S2-S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE n. 1642.001.2010; 10-12-2010 in atti dal 25-01-2011; FRAZIONAMENTO - ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO
Coerenze: Vedasi modello planimetrico 1:500 allegato
- C.C. Colsano particella edificiale 173 foglio 7 sub. 5 partita tavolare 22 I, categoria D/10, rendita 191,00 Euro, indirizzo catastale: Via delle Fonti nr. 5B, piano: S3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE n. 2331.001.2011; 29-12-2011 in atti dal 07-02-2012 - VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE
Coerenze: Vedasi modello planimetrico 1:500 allegato

B **FRUTTETI zona Via al Bivio a CASTELBELLO CIARDES** Via al Bivio n.c., frazione Colsano, della superficie commerciale di **23.603,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I frutteti oggetto di valutazione si trovano nel Comune di Castelbello-Ciardes nella zona compresa fra la strada statale ed il fiume Adige lungo la Via al Bivio; alcune particelle sono attigue fra loro mentre altre si trovano "isolate" fra frutteti di altra proprietà. La strada di accesso è percorribile con auto o mezzi agricoli. I terreni si trovano a quota fra 567 e 570 m.s.l.m., presentano una bassa pendenza e sono coltivati a frutteto; vengono irrigati attraverso le condotte del consorzio di irrigazione "Bodenverbesserungskonsortium Galsaun".

Die zu bewertenden Obstgärten befinden sich in der Gemeinde Kastelbell-Tschars zwischen der Staatsstraße und der Etsch entlang des Scheidewegs; einige Grundstücke grenzen aneinander, andere liegen "isoliert" zwischen Obstgärten anderer Eigentümer. Die Zufahrtsstraße ist mit dem Auto oder einem landwirtschaftlichen Fahrzeug befahrbar. Die Grundstücke liegen auf einer Höhe von 567 bis 570 Metern über dem Meeresspiegel, haben eine geringe Neigung und werden als Obstgarten bewirtschaftet; die Bewässerung erfolgt über die Leitungen des Bewässerungskonsortiums „Bodenverbesserungskonsortium Galsaun“.

Identificazione catastale:

- C.C. Colsano particella 239 foglio 7 partita tavolare 22 I, qualità classe Frutteto/2, superficie 2216, reddito dominicale 37,7700, reddito agrario 18,8800, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. Colsano particella 244 foglio 7 partita tavolare 22 I, qualità classe Frutteto/2, superficie 11307, reddito dominicale 192,7100, reddito agrario 36,3500, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. Colsano particella 251 foglio 7 partita tavolare 22 I, qualità classe Frutteto/2, superficie 471, reddito dominicale 8,0300, reddito agrario 4,0100, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. Colsano particella 252 foglio 7 partita tavolare 22 I, qualità classe Frutteto/2, superficie 79, reddito dominicale 1,3500, reddito agrario 0,6700, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. Colsano particella 253 foglio 7 partita tavolare 22 I, qualità classe Frutteto/2, superficie 83, reddito dominicale 1,4100, reddito agrario 0,7100, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. Colsano particella 254 foglio 7 partita tavolare 22 I, qualità classe Frutteto/2, superficie 2298, reddito dominicale 39,1600, reddito agrario 19,5800, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. Colsano particella 255 foglio 7 partita tavolare 22 I, qualità classe Frutteto/2, superficie 691, reddito dominicale 11,7800, reddito agrario 5,8900, piano: terra , intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. Colsano particella 256/1 foglio 7 partita tavolare 22 I, qualità classe Frutteto/2, superficie 663, reddito dominicale 11,3000, reddito agrario 5,6500, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. Colsano particella 256/2 foglio 7 partita tavolare 22 I, qualità classe Frutteto/2, superficie 302, reddito dominicale 5,1500, reddito agrario 2,5700, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. Colsano particella 276/1 foglio 7 partita tavolare 22 I, qualità classe Frutteto/2, superficie 242, reddito dominicale 4,1200, reddito agrario 2,0600, piano: terra , intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. Colsano particella 276/2 foglio 7 partita tavolare 22 I, qualità classe Frutteto/2, superficie 162, reddito dominicale 2,7600, reddito agrario 1,3800, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. Colsano particella 277 foglio 7 partita tavolare 22 I, qualità classe Frutteto/2, superficie 4057, reddito dominicale 69,1400, reddito agrario 34,5700, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. Colsano particella 278 foglio 7 partita tavolare 22 I, qualità classe Frutteto/2, superficie 1032, reddito dominicale 17,5900, reddito agrario 8,7900, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma abbastanza regolare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: mele di varietà 'Gala', 'Red Delicious' e 'Jonagold' ,

B.1 rustico, composto da 1 vano , identificato con il numero P.ed. 154.

Identificazione catastale:

- C.C. Colsano particella edificiale 154 foglio 7 partita tavolare 22 I, categoria F/10, indirizzo catastale: Via al Bivio, piano: terra , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da

VARIAZIONE n. 732.001.1996; 10-10-1996 in atti dal 10-10-1996; COSTITUZIONE; FABBRICATO RITENUTO RURALE (F/10)

Alla data del sopralluogo non è stato possibile accedere all'interno dell'immobile. Il tetto di questo deposito agricolo è stato realizzato con lastre ondulate in eternit: gli estremi delle due falde, come si nota in foto, sono già in fase di dispersione. Si suggerisce di effettuare un accertamento con analisi a campione per determinare la presenza di amianto e successivamente il metodo idoneo di bonifica (incapsulamento e rimozione e smaltimento). Nel capitolo 8 (Giudizi di conformità) viene indicato un importo per l'eliminazione dell'amianto.

C FRUTTETI in Via Linter a CASTELBELLO CIARDES Via Linter n.c., della superficie commerciale di **2.431,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I frutteti oggetto di valutazione si trovano nel Comune di Castelbello-Ciardes a sud del fiume Adige lungo la Via Linter, nei pressi del centro sportivo 'Schlums'. Le particelle sono attigue fra loro e si raggiungono dalla Via Linter percorribile con auto o mezzi agricoli. I terreni si trovano a quota 570 m.s.l.m., presentano una bassa pendenza e sono coltivati a frutteto; vengono irrigati attraverso le condotte del consorzio di irrigazione "Bodenverbesserungskonsortium Galsaun". Il sopralluogo è stato effettuato in data 13.05.24 in quanto questi terreni non erano stati visitati al 22.04.2024.

Die zu bewertenden Obstgärten befinden sich in der Gemeinde Kastelbell-Tschars südlich der Etsch entlang des Linterweges, in der Nähe des Sportzentrums 'Schlums'. Die Parzellen grenzen aneinander und sind über den Linterweg erreichbar, welcher mit dem Auto oder landwirtschaftlichen Fahrzeugen befahren werden kann. Die Parzellen liegen auf einer Höhe von 570 m ü. M., haben eine geringe Hangneigung und sind mit Obstbäumen bepflanzt; die Bewässerung erfolgt über die Leitungen des Bewässerungskonsortiums „Bodenverbesserungskonsortium Galsaun“. Die Erhebung wurde am 13.05.24 durchgeführt, da diese Grundstücke bis zum 22.04.2024 noch nicht besucht worden waren.

Identificazione catastale:

- C.C. Colsano particella 370 foglio 9 partita tavolare 22 I, qualità classe Frutteto/2, superficie 1978, reddito dominicale 33,7100, reddito agrario 16,8600, piano: terra , intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. Colsano particella 371 foglio 9 partita tavolare 22 I, qualità classe Frutteto/2, superficie 453, reddito dominicale 7,7200, reddito agrario 3,8600, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma regolare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: mele di varietà 'Golden Reinders',

D FRUTTETI lungo SS 38 a CASTELBELLO CIARDES lungo Strada Statale 38 n.c., della superficie commerciale di **4.866,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I frutteti oggetto di valutazione si trovano nel Comune di Castelbello-Ciardes lungo la strada statale SS38 fra l'abitato di Ciardes e la zona industriale-artigianale di Colsano. Le particelle sono attigue fra loro e si raggiungono direttamente dalla strada statale con uno stretto accesso percorribile con auto o mezzi agricoli. I terreni si trovano a sud della strada statale ed a quota 565 m.s.l.m., presentano una bassa pendenza e sono coltivati a frutteto; vengono irrigati attraverso le condotte del consorzio di irrigazione "Bodenverbesserungskonsortium Galsaun".

Die zu bewertenden Obstplantagen befinden sich in der Gemeinde Kastelbell-Tschars an der Staatsstraße SS38 zwischen dem Dorf Tschars und dem Industriegebiet von Galsaun. Die Parzellen

grenzen aneinander und sind direkt von der Staatsstraße aus über eine schmale Zufahrtsstraße zu erreichen, die mit dem Auto oder einem landwirtschaftlichen Fahrzeug befahren werden kann. Die Parzellen liegen südlich der Staatsstraße auf einer Höhe von 565 Metern über dem Meeresspiegel, haben eine geringe Neigung und sind mit Obstbäumen bepflanzt; die Bewässerung erfolgt über die Leitungen des Bewässerungskonsortiums „Bodenverbesserungskonsortium Galsau“.

Identificazione catastale:

- C.C. Ciardes particella 103 foglio 4 partita tavolare 22 I, qualità classe FRUTTETO/ 2, superficie 652, reddito dominicale 11,1100, reddito agrario 35,1100, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da G.N. 1343 del 17.06.2011; Prospetto Nr. 54/2007 03.08.2011
- C.C. Ciardes particella 104/1 foglio 4 partita tavolare 22 I, qualità classe Frutteto/2, superficie 4120, reddito dominicale 70,2200, reddito agrario 35,1100, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da G.N. 1343 del 17.06.2011; Prospetto Nr. 54/2007 03.08.2011
- C.C. Ciardes particella 1204/8 partita tavolare 732 II, qualità classe Fiume Torrente/ -, superficie 56, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da G.N. 1343 del 17.06.2011; Prospetto Nr. 54/2007 03.08.2011
- C.C. Colsano particella 775/8 partita tavolare 443 II, qualità classe Improduttivo/ -, superficie 38, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da G.N. 1343 del 17.06.2011; Prospetto Nr. 56/2007 03.08.2011

Il terreno presenta una forma regolare (trapezio), sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato arboreo; Mele di varietà 'Braeburn Redfield' ,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	32.189,94 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	50,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.628.616,90
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.628.600,00
Data della valutazione:	23/08/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Allo stato del **primo sopralluogo dd. 22.04.2024** l'immobile risulta occupato dalla famiglia dell'esecutato senza titolo. I frutteti ed i terreni sono coltivati dall'esecutato senza titolo ma al momento l'attività agricola risulta sospesa.

E' stato effettuato un **secondo sopralluogo in data 13.05.2024** per i terreni di Via Lintner che non erano stati visti durante il primo sopralluogo.

E' stato effettuato un **terzo sopralluogo in data 09.06.2024** soltanto ai terreni del compendio per verificare lo stato dei frutteti al fine di una loro temporanea cessione a terzi e per dare continuità ai trattamenti dei frutteti stessi e dei terreni.

Un **quarto sopralluogo in data 08.08.2024** è stato eseguito agli edifici P.ed. 173 (maso chiuso) e P.ed. 174 (villetta unifamiliare) ai fini del tracciamento ed identificazione del confine fra le due particelle.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si fa presente che l'edificio del maso chiuso è stato costruito di fianco all'edificio residenziale di medesima proprietà e che i due immobili "condividono" sia l'accesso al garage seminterrato, sia il grande giardino al piano superiore, come se si trattasse di un unico compendio. Il confine fra le due particelle non esiste in natura, poichè al momento sono utilizzate dalla stessa famiglia. Non insistono, difatti all'Ufficio del Libro Fondiario, servitù reciproche che regolino il passaggio a piedi o con mezzi per poter accedere alle varie unità.

Come sopra descritto, nel corso di un ulteriore sopralluogo, è stato effettuato un tracciamento dei confini fra le due particelle con materializzazione sul posto - sia nel piano del garage sia nel giardino - mediante nastro adesivo e picchetti. Si rimanda alle foto allegate.

Per ulteriori informazioni e dettagli si rimanda agli estratti tavolari allegati alla presente perizia.

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:

EVIDENZA , a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da appartenenza all'interessenza "Scheideweg" in P.T. 227/II

EVIDENZA , a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da appartenenza all'interessenza "Obere Greutweg" in P.T. 230/II

SERVITU' di costruire a distanza ravvicinata, ai sensi e nella misura del punto I del contratto, intavolato il 12/10/2005 G.N. 2328, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da punto I del contratto

DIRITTO DI PROPRIETÀ CONGIUNTO, intavolato il 16/02/1987 G.N. 311, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

Di Partita tavolare per 1/131 con CC Certosa p.ed. 121 (si tratta della malga di Pinalto), CC Certosa p.f. 150/1, CCCertosa p.f. 151/1, CC Certosa p.f. 152, CC Certosa p.f. 153, CC Certosa p.f. 154, CC Certosa p.f. 156, CC Certosa p.f. 157, CC Certosa p.f. 158/1, CC Certosa p.f. 159/1

contratto di affitto , intavolato il 15/01/1921 G.N. 31, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto.

Contemporaneità di grado - 28/09/1934 - G.N. 799/1 Contratto d.d. 07/09/1934

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, intavolata il 02/12/2005 G.N. 2702, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto d.d. 29/11/2005.

Importo ipoteca: EUR 1.300.000,00.

Annotazione simultaneità con accessorie P.T. 420 II G.N.2702/4 - 2005

ipoteca **volontaria** attiva, intavolata il 19/12/2006 G.N. 2991, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto d.d. 18/12/2006.

Importo ipoteca: EUR 300.000,00.

Annotazione simultaneità con accessorie P.T. 420 II G.N.2991/3 - 2006

ipoteca **volontaria** attiva, intavolata il 22/09/2015 G.N. 2598, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto d.d. 17/09/2015.

Importo ipoteca: EUR 1.500.000,00.

Annotazione simultaneità con accessorie P.T. 420 II G.N.2598/5 - 2015

ipoteca **volontaria** attiva, intavolata il 20/09/2016 G.N. 2956, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto d.d. 20/09/2016.

Importo ipoteca: EUR 1.250.000,00.

Annotazione simultaneità con accessorie P.T. 420 II G.N.2956/2 - 2016 29/09/2016 - G.N. 3035/2 ANNOTAZIONE simultaneità con la P.T. 141/I c.c. Naturno (Distretto Merano) quale ulteriore partita accessoria

ipoteca **volontaria** attiva, intavolata il 22/08/2018 G.N. 2068, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto d.d. 22/08/2018.

Importo ipoteca: EUR 750.000,00.

Annotazione simultaneità con accessorie P.T. 420 II G.N.2068/2 - 2018 05/09/2018 - G.N. 2170/1 ANNOTAZIONE simultaneità con la P.T. 141/I c.c. Naturno (Distretto di Merano) quale ulteriore partita accessoria

ipoteca **giudiziale** attiva, intavolata il 11/12/2023 G.N. 3012, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo d.d. 24/10/2023.

Importo ipoteca: importo massimo EUR 150.000,00.

Importo capitale: EUR 102.737,72.

P.T. ACCESSORIA 28/12/2023 - G.N. 3160/3 ANNOTAZIONE annotazione della simultaneità con la P.T. 208/I c.c. Naturno (Distretto di Merano), quale partita principale

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, intavolata il 26/01/2024 G.N. 178, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da realizzo del credito .

La formalità è riferita solamente a p.ed. 154, p.ed. 173, p.f. 239, p.f. 244, p.f. 251, p.f. 252, p.f. 253, p.f. 254, p.f. 255, p.f. 256/1, p.f. 256/2, p.f. 276/1, p.f. 276/2, p.f. 277, p.f. 278, p.f. 370, p.f. 371, p.f. 775/8 (CC Colsano) e p.f. 103, p.f. 104/1, p.f. 1204/8 (CC Ciardes)

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE - EUR 155.127,56, intavolato il 28/06/2023 G.N. 1624, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo d.d. 27/06/2023.

Annotazione simultaneità con accessorie P.T. 732 II Ciardes G.N.1624/12 - 2023 P.T. 420 II

G.N.1624/2 - 2023 P.T. 443 II G.N.1624/3 - 2023 P.T. 227 II Sluderno G.N.1624/4 - 2023 P.T. 661 II Sluderno G.N.1624/5 - 2023 P.T. 747 II Sluderno G.N.1624/6 - 2023 P.T. 1513 II Sluderno G.N.1624/7 - 2023 P.T. 1847 II Sluderno G.N.1624/8 - 2023 P.T. 68 II Tarces G.N.1624/9 - 2023 P.T. 72 II Tarces G.N.1624/10 - 2023 P.T. 158 II Tarces G.N.1624/11 - 2023 31/07/2023 - G.N. 1867/1 ANNOTAZIONE simultaneità con P.T. 141/I c.c. Naturno, 208/I c.c. Naturno, 1484/II c.c. Naturno, 2195/II c.c. Naturno, quali partite accessorie

PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE - importo massimo EUR 1.600.000,00, intavolato il 06/12/2023 G.N. 2952, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo d.d. 01/12/2023.

Annotazione simultaneità con accessorie P.T. 732 II Ciardes G.N.2952/12 - 2023 P.T. 420 II G.N.2952/11 - 2023 P.T. 443 II G.N.2952/10 - 2023 P.T. 227 II Sluderno G.N.2952/3 - 2023 P.T. 661 II Sluderno G.N.2952/6 - 2023 P.T. 747 II Sluderno G.N.2952/5 - 2023 P.T. 1513 II Sluderno G.N.2952/2 - 2023 P.T. 1847 II Sluderno G.N.2952/4 - 2023 P.T. 68 II Tarces G.N.2952/9 - 2023 P.T. 72 II Tarces G.N.2952/7 - 2023 P.T. 158 II Tarces G.N.2952/8 - 2023 29/12/2023 - G.N. 3190/1 ANNOTAZIONE simultaneità con le P.T. 141/I, 208/I, 1484/II, 2195/II, c.c. Naturno, quali ulteriori partite accessorie

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:

Il compendio oggetto di stima (maso chiuso e terreni) non è amministrato come condominio, pertanto non vi sono informazioni aggiuntive su millesimi e sulle spese e la loro suddivisione. L'altra costruzione (P.ed. 154) è un deposito agricolo.

ALTRE INFORMAZIONI

L'intero patrimonio della RG 17-24 è composto dai seguenti II 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 falciabile 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 II Baulose eingeteilt:

Los 1: Geschlossener Hof „Maritsch“, bestehend aus 4 Wohnungen, 2 Garagen, 1 Magazin und 1 landwirtschaftlicher 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 Zubehörsfläche 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, atto di donazione (dal 09/05/1995), intavolato il 06/06/1995 G.N. 1369.

Il titolo è riferito solamente a p.ed. 154, p.ed. 173, Ciardes p.f. 103, Ciardes p.f. 104/1, p.f. 239, p.f. 244, p.f. 251, p.f. 252, p.f. 253, p.f. 254, p.f. 255, p.f. 256/1, p.f. 256/2, p.f. 276/1, p.f. 276/2, p.f. 277, p.f. 278, p.f. 370, p.f. 371

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Contratto d.d. 23/05/2011 (dal 23/05/2011), intavolato il 17/06/2011 G.N. 1343.

Il titolo è riferito solamente a p.f. 775/8 e p.f. 1204/8

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

ALTRE INFORMAZIONI TECNICHE

La pratica edilizia per la costruzione dell'edificio P.ed. 173 (Maso chiuso) è stata presentata in contemporanea alla pratica edilizia per la demo-ricostruzione della P.ed. 174 (Lotto 7 del presente procedimento, ex maso chiuso poi trasformato in edificio residenziale) ovvero l'edificio confinante. Allo stato attuale i due immobili sono infatti della medesima proprietà ed utilizzati dall'esecutato e dalla sua famiglia senza titolo.

Da informazioni avute dalla proprietà, **l'impianto di riscaldamento** è già separato dal punto di vista impiantistico. Il locale caldaia principale, riferito al Maso chiuso P.ed. 173, è stato ispezionato; il locale caldaia della P.ed. 174 non è stato ispezionato, ma l'edificio residenziale (villetta unifamiliare) può essere riscaldato separatamente con un semplice accoppiamento a una pompa di calore. **L'impianto solare** ha una superficie di 83 m² e un serbatoio d'acqua di 5000 litri: con sufficienti ore di sole, l'impianto solare può far funzionare entrambe le caldaie con una potenza totale di 34 KW. Ogni piano del maso chiuso ha il proprio **contatore per l'energia elettrica**, così come il garage (garage agricolo) e l'ascensore. Per quanto riguarda la **certificazione CasaClima**, all'epoca della costruzione dell'immobile il rilascio del certificato non era ancora obbligatorio. Il tecnico/progettista ha effettuato un calcolo CasaClima per entrambi gli immobili e lo ha depositato presso il Comune - vedasi allegati. Ciò risulta anche dalle licenze d'uso rilasciate. In caso di vendita sarà necessario far elaborare, da un tecnico abilitato, un a richiesta di certificato presso l'Agenzia Casaclima.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 24-05** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di trasferimento della sede dell'azienda agricola del maso chiuso 'Pichler' (casa d'abitazione, fabbricato aziendale e locali destinati all'attività agrituristica), p.f. 58 (ora P.ed. 173) del CC Colsano, Via delle Fonti nr. 5B, presentata il 24/03/2005, rilasciata il 03/10/2005, agibilità del 08/02/2011.

Il titolo è riferito solamente a p.ed. 173 del CC Colsano.

La pratica edilizia nr. 24-05 è costituita dal primo progetto (CE dd. 03/10/2005) e da successive 3 varianti (1° variante dd. 10/05/2006 - 2° variante dd. 17.11.2008 e 3° variante dd. 12.07.2010).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC - piano urbanistico comunale vigente, in forza di delibera Norme di attuazione al piano urbanistico comunale - DGP n. 278 del 09.04.2019 - Armonizzazione, l'immobile ricade in zona in parte di verde agricolo ed in parte Zona residenziale A4 - Centro storico. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 7 - Zona residenziale A - Centro storico -- Questa zona residenziale comprende le parti del territorio interessate da agglomerati che presentano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale e che per le loro caratteristiche architettoniche, tipologiche e morfologiche costituiscono un insieme omogeneo. Per questa zona deve essere redatto un piano di recupero. Vale il seguente indice: a) A1 zona Castalbello/Centro 6,0 m³/m² -- b) A2 zona Castalbello/Via Statale 3,2 m³/m² -- c) A3 zona Ciardes 3,1 m³/m² -- d) A3 zona Maragno/Via Stazione 3,1 m³/m² -- e) A4 zona Colsano 2,9 m³/m² -- f) A5 zona Lacinigo 2,5 m³/m² -- g) A6 zona Maragno/Strada Vecchia 2,76 m³/m² + 5%. I piani di recupero già approvati conservano la loro efficacia. Il titolo è riferito solamente al P.ed. 173 e pp.ff. facenti parte del maso chiuso. Le pp.ff. 370, 371 e 775/8 del CC Colsano, parte della p.f. 104/1, p.f. 103 si trovano anche in 'Zona per particolare

vincolo paesaggistico' . L' art. 2 "zona di verde agricolo" delle Norme di attuazione è stata abrogato con DGP n. 1091 del 14/12/2021 – Piano paesaggistico. Il piano delle zone di pericolo non risulta approvato in questa zona.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: P.ED. 173 - 3. PIANO INTERRATO: la suddivisione con porte scorrevoli fra garage e antivano non è stata realizzata 2. PIANO INTERRATO: l'ingresso al ripostiglio lato nord-est presenta una porta anziché un arco di passaggio. 1. PIANO INTERRATO: la volumetria presente a questo livello è utilizzata come stanze per lavoratori e non come cantine e ripostigli. La piccola cantina aderente all'ascensore è di fatto un bagno; all'interno di due vani sono stati realizzati due wc non presenti nelle planimetrie di progetto. PIANO TERRA: sul lato nord-ovest è stato realizzato un ripostiglio esterno accessibile dalla terrazza. 1. PIANO: una parte del balcone lato nord-ovest (in corrispondenza della tettoia) è stata realizzata con una forma diversa.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: progetto in sanatoria per modifiche interne all'edificio p.ed. 173

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

Costi di regolarizzazione:

- Progetto in sanatoria : €8.000,00
- Oblazione minima : €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6-12 mesi

Questa situazione è riferita solamente a P.ed. 173 .

PER LE PLANIMETRIE DI RAFFRONTO FRA STATO DI FATTO E STATO AUTORIZZATO VEDASI CONFORMITA' CATASTALE. L'ingresso al garage al 3. piano interrato (che corrisponde al livello della strada) e di conseguenza ai piani superiori, essendo l'intero portone ubicato circa a metà fra la p.ed. 173 (oggetto di stima) e la p.ed. 174 (edificio residenziale adiacente). Questo ingresso è di fatto condiviso fra i due edifici ma senza, al momento, una specifica regolamentazione di servitù e diritti di passo in quanto utilizzato dal medesimo proprietario.

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: per la P.ED. 154 (deposito agricolo) non sussistono progetti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Castelbello-Ciardes. Non si ravvisano possibilità di sanatoria. (normativa di riferimento: DGP n. 278 del 09.04.2019 - Armonizzazione)

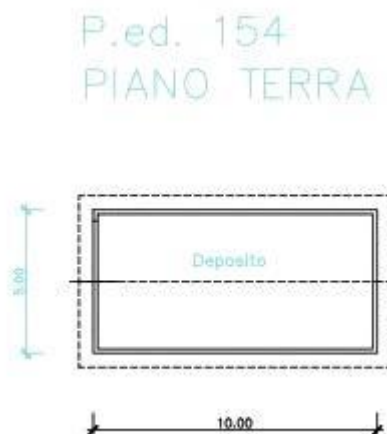
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche : €2.000,00
- Demolizione del fabbricato con smaltimento del tetto in amianto: €5.000,00

Questa situazione è riferita solamente a P.ed. 154 .

Il deposito agricolo non è legittimato urbanisticamente, esiste solo catastalmente. A parere dello scrivente esperto, visto l'esiguo valore del fabbricato, visti i costi di bonifica dell'amianto, il suo valore viene calcolato come valore del terreno agricolo con deduzione delle opere di demolizione e smaltimento.



Planimetria restituita dal tecnico estimatore

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: P.ED. 173 - 3. PIANO INTERRATO: la suddivisione con porte scorrevoli fra garage e antivano non è stata realizzata. 2. PIANO INTERRATO: l'ingresso al ripostiglio lato nord-est presenta una porta anziché un arco di passaggio. 1. PIANO INTERRATO: la volumetria presente a questo livello è utilizzata come stanze per lavoratori e non come cantine e ripostigli. La piccola cantina aderente all'ascensore è di fatto un bagno; all'interno di due vani sono stati realizzati due wc non presenti nelle planimetrie di progetto. PIANO TERRA: sul lato nord-ovest è stato realizzato un ripostiglio esterno accessibile dalla terrazza. 1. PIANO: una parte del balcone lato nord-ovest (in corrispondenza della tettoia) è stata realizzata con una forma diversa. Sulle planimetrie catastali vanno controllati i confini lato nord-est e nord-ovest che non sono riportati in planimetria in maniera precisa. (normativa di riferimento: Legge catastale)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale (Docfa 4)

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

Costi di regolarizzazione:

- Oblazione minima (€ 172.- a subalterno) per 4 subalterni: €.688,00
- Variazione catastale : €3.000,00
- Intavolazione di servitù di reciproco passaggio tra le p.ed. 173 e 174: €3.000,00

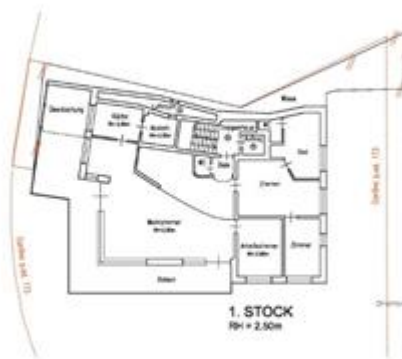
Tempi necessari per la regolarizzazione: 6-12 mesi

Questa situazione è riferita solamente a P.ed. 173.

L'ingresso al garage al 3. piano interrato (che corrisponde al livello della strada) e di conseguenza ai piani superiori, avviene dal portone ubicato circa a metà fra la p.ed. 173 (oggetto di stima) e la p.ed. 174 (edificio residenziale adiacente). Questo ingresso è di fatto condiviso fra i due edifici ma senza, al momento, una specifica regolamentazione di servitù e diritti di passo in quanto utilizzato dal medesimo proprietario.



Planimetria piano terra



Planimetria piano 1.

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Legge catastale)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a P.ed. 154.

La categoria catastale dell'immobile (F/10) significa che l'unità proviene dal catasto fondiario ed è stata inserita come rurale. Non esiste una planimetria catastale registrata (ma è possibile effettuare una variazione catastale per inserirla).

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: le particelle fondiarie sono indicate rispettivamente come coltura "improduttivo" e "fiume-torrente" ma di fatto trattasi di frutteti (vedasi lista catastale allegata). (normativa di riferimento: Legge catastale)

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

Costi di regolarizzazione:

- Voltura catastale per cambio di coltura: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1-3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Pp.ff. 775/8 e 1204/8

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: DGP n. 278 del 09.04.2019 - Armonizzazione)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a P.ed. 173 .

Per i terreni non è necessario esprimersi sulla conformità urbanistica

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

BENI IN CASTELBELLO CIARDES VIA DELLE FONTI 5B, FRAZIONE COLSANO

EDIFICIO DEL MASO CHIUSO 'PICHLER'

DI CUI AL PUNTO A

Edificio del maso chiuso 'Pichler' a CASTELBELLO CIARDES Via delle Fonti 5B, frazione Colsano, della superficie commerciale di **1.289,94** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Descrizione del lotto in trattazione

L'edificio del maso chiuso "Pichler" è situato in località Colsano, nel Comune di Castelbello-Ciardes, a circa 1,5 km di distanza dal centro. L'immobile si trova nel centro della frazione, in una posizione panoramica e soleggiata con orientamento verso sud e vista sulla valle sottostante. È servito da mezzi pubblici, mentre i servizi essenziali più vicini (supermercato, farmacie, poste, scuole, negozi, ecc.) si trovano nel paese di Castelbello, a pochi chilometri di distanza.

L'accesso alla proprietà avviene dalla strada principale, a livello del garage, che è collegato ai vari piani tramite una scala e un ascensore. Il portone del garage funge da ingresso ai due edifici distinti: edificio del maso chiuso (p.ed. 173) e la villa adiacente (p.ed. 174). Attualmente, fanno entrambi parte della stessa proprietà e condividono il livello del garage senza separazioni fisiche. Anche il piano superiore, dove si trova il giardino comune dei due edifici, è privo di separazioni fisiche. L'impianto di riscaldamento è già separato dal punto di vista impiantistico (vedasi dettagli nel capitolo "Elenco pratiche edilizie").

I frutteti all'interno del Maso Chiuso sono ubicati a sud e ad est della frazione di Colsano, sempre all'interno dello stesso Comune di Castelbello-Ciardes. All'interno del lotto sono state inserite altre 2 particelle fondiarie al di fuori del Maso Chiuso in quanto vicine al compendio di frutteti. La superficie globale è di circa tre ettari.

Beschreibung des behandelten Bauloses

Das Gebäude des geschlossenen Hofes "Pichler" befindet sich im Weiler Galsaun, in der Gemeinde Kastellbell-Tschars, ca. 1,5 km vom Zentrum entfernt. Die Immobilie befindet sich im Zentrum des Weilers, in sonniger Panoramalage mit Südausrichtung und Blick auf das Tal. Es ist an die öffentlichen Verkehrsmittel angebunden, während sich die nächstgelegenen wichtigen Dienstleistungen (Supermarkt, Apotheken, Post, Schulen, Geschäfte usw.) im Dorf Kastellbell befinden, welches nur wenige Kilometer entfernt ist.

Der Zugang zum Besitz erfolgt von der Hauptstraße aus, auf Höhe der Garage, die über eine Treppe und einen Aufzug mit den verschiedenen Stockwerken verbunden ist. Das Eingangstor dient als Eingang zweier getrennter Gebäude: dem Gebäude des geschlossenen Hofes (Bp. 173) und der angrenzenden Villa (Bp. 174). Derzeit sind beide im Eigentum des selben Eigentümers und teilen sich das Garagengeschoss ohne physische Trennung. Das Obergeschoss, in dem sich der gemeinsame Garten der beiden Gebäude befindet, weist ebenfalls keine physische Trennung auf. Das Heizungssystem ist bereits hydraulisch getrennt (siehe Einzelheiten im Kapitel "Elenco pratiche edilizie").

Die Obstgärten des geschlossenen Hofes befinden sich südlich und östlich des Ortsteils Galsaun, der ebenfalls zur Gemeinde Kastellbell-Tschars gehört. Zuzüglich zum geschlossenen Hof wurden 2 weitere Parzellen in dieses Los eingefügt, da sie in der Nähe des Obstgartenkompendiums liegen. Die Gesamtfläche beträgt ca. drei Hektar.

Identificazione catastale:

- C.C. Colsano particella edificiale 173 foglio 7 sub. 2 partita tavolare 22 I, categoria D/10,

rendita 1.148,00 Euro, indirizzo catastale: Via dalle Fonti nr. 5B, piano: S3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE n. 2331.001.2011; 29-12-2011 in atti dal 07-02-2012 - VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE

Coerenze: Vedasi modello planimetrico 1:500 allegato

- C.C. Colsano particella edificiale 173 foglio 7 sub. 3 partita tavolare 22 I, categoria A/7, classe 2, consistenza 254 mq, rendita 1.484,81 Euro, indirizzo catastale: Via delle Fonti nr. 5B, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE n. 1642.001.2010; 10-12-2010 in atti dal 25-01-2011; FRAZIONAMENTO - ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO

Coerenze: Vedasi modello planimetrico 1:500 allegato

- C.C. Colsano particella edificiale 173 foglio 7 sub. 4 partita tavolare 22 I, categoria A/7, classe 2, consistenza 744 mq, rendita 4.067,10 Euro, indirizzo catastale: Via delle Fonti nr. 5B, piano: S3-S2-S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE n. 1642.001.2010; 10-12-2010 in atti dal 25-01-2011; FRAZIONAMENTO - ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO

Coerenze: Vedasi modello planimetrico 1:500 allegato

- C.C. Colsano particella edificiale 173 foglio 7 sub. 5 partita tavolare 22 I, categoria D/10, rendita 191,00 Euro, indirizzo catastale: Via delle Fonti nr. 5B, piano: S3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE n. 2331.001.2011; 29-12-2011 in atti dal 07-02-2012 - VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE

Coerenze: Vedasi modello planimetrico 1:500 allegato



Esterni del maso Pichler lato sud



Esterni - giardino lato sud - 2. piano interrato



Portone di ingresso (3. piano interrato)



Accesso da Via delle Fonti



Confini materializzati al 3. piano interrato fra p.ed. 174 (villetta unifamiliare) e p.ed. 173 (maso chiuso)



Confini materializzati al 2. piano interrato fra p.ed. 174 (villetta unifamiliare) e p.ed. 173 (maso chiuso)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono centro di Castelbello-Ciardes a 1 Km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Macro-zona - compendio Maso chiuso Pichler



Micro-zona - p.ed. 173 Maso chiuso Pichler

COLLEGAMENTI

autobus distante 100 m
 ferrovia distante 1 km
 tangenziale distante 500 m



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio del maso chiuso P.ed. 173 è costituito da un unico edificio costruito fra il 2005 ed il 2011 (Classe Casaclima B) sulla ex p.f. 58 ed è frutto del trasferimento della sede dell'azienda agricola maso chiuso 'Pichler' che si trovava originariamente nell'edificio adiacente di medesima proprietà (ex p.ed. 26 demolita e ricostruita come p.ed. 174, vedasi Lotto 7). Si tratta di un immobile disposto su 5 livelli (3 piani interrati/seminterrati e 2 piani fuoriterra) suddiviso in garage e vani agricoli, cantine,

vani hobby/palestra e 2 appartamenti: le unità occupano ognuna un intero livello di piano esteso a tutto il sedime della particella e si accede dal lato sud attraverso il portone del garage, per poi arrivare agli altri piani mediante un vano scala con ascensore comune a tutte le unità ubicato sul lato nord. Di seguito la descrizione dei singoli subalterni.

Garage agricolo sub. 2 (3. piano interrato)

Il garage è costituito da un unico vano con accesso, a livello della via principale, dal portone ubicato sul lato sud. L'ingresso al vano, così come tutta l'area antistante utilizzata come area di manovra per auto o mezzi agricoli, risulta agevole in quanto il portone è di fatto utilizzato sia da questo edificio che dall'edificio adiacente (villa residenziale) e si trova a cavallo del confine fra le due particelle p.ed. 173 e p.ed. 174. Presenta un'altezza di 2,70 m fino a 3,25 m, è pavimentato con piastrelle in gres porcellanato e nella parte nord (lato monte) da accesso ai vani secondari costituenti altri subalterni ed al vano scala con ascensore comune per accedere ai piani superiori.

Appartamento sub. 3 (piano terra e 1. piano interrato)

L'appartamento di ampia metratura è situato al piano terra ed è accessibile tramite il vano scala con ascensore posizionato sul lato nord (verso monte). L'unità abitativa è composta da un grande soggiorno, una cucina, una dispensa, un WC, tre stanze ciascuna dotata di bagno, una spaziosa terrazza esposta a sud e un giardino. È possibile accedere a questa unità anche dal giardino esterno situato al secondo piano interrato.

I materiali utilizzati sono di alta qualità: pavimenti in marmo nella zona giorno, piastrelle nei bagni e parquet nella zona notte. I serramenti sono in legno con doppio vetro. Il riscaldamento per questo livello è fornito da una pompa di calore, con propagazione del calore mediante battiscopa riscaldati, e l'unità è dotata anche di un sistema di raffrescamento tramite pompa di calore.

Al primo piano interrato, si trovano due vani seminterrati, ufficialmente destinati a cantina ma attualmente utilizzati come stanze per i lavoratori, con WC annesso.

Abitazione sub. 4 (su quattro livelli)

Questa unità abitativa comprende un appartamento situato al primo piano dell'immobile. L'accesso avviene attraverso il vano scala con ascensore posizionato sul lato nord (verso monte). L'appartamento di ampia metratura è composto da un ampio soggiorno, una cucina, un ripostiglio, un WC, due stanze, un bagno, una stanza lavoro, un ampio balcone esposto a sud con una zona coperta, e un prato sul lato nord-est. I materiali utilizzati sono di alta qualità, con pavimenti in marmo nella zona giorno e nel bagno, parquet nella zona notte, serramenti in legno con doppio vetro e soffitti con travi a vista. Il riscaldamento di questo livello è a pompa di calore, distribuito tramite battiscopa riscaldati, mentre gli altri livelli sono riscaldati da due caldaie a pellet.

Al primo piano interrato si trova un intero livello con ripostigli e cantine sul lato monte, che sono utilizzati come stanze e zona giorno per i lavoratori del maso, collegati anch'essi tramite il vano scala e l'ascensore sul lato nord. Completano questo piano un'ampia terrazza parzialmente coperta e un giardino sul lato ovest. Le finiture in questo livello sono di qualità media, con pavimenti in piastrelle e serramenti in legno con doppio vetro.

Al secondo piano interrato, ci sono tre ampi vani destinati a palestra, hobby room e una sala fitness (che al momento del sopralluogo era ancora allo stato grezzo, senza pavimenti), affacciati a sud su una spaziosa terrazza e un giardino. Si nota che attualmente il giardino non è fisicamente separato dall'edificio residenziale adiacente, identificato come p.ed. 174.

Infine, al terzo piano interrato si trovano un vano cantina allo stato grezzo, due cantine e altri vani comuni a tutti i subalterni, tra cui la sala caldaia, il vano pellet e il locale immondizie.

Vani agricoli sub. 5 (3. piano interrato)

Si tratta di vani agricoli ubicati lato monte allo stesso livello del garage agricolo ed accessibili solo da quest'ultimo. Sono composti da: 2 ripostigli, wc e vani tecnici. Pavimenti in piastrelle.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: in ferro battuto con apertura elettrica

ottimo 

infissi esterni: doppio vetro realizzati in legno con

ottimo 

vetrocamera

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato e legno-vetro

ottimo

manto di copertura: realizzato in guaina e ghiaia

ottimo

pareti esterne: costruite in mattone Wienerberger-laterizio in argilla soffiata , il rivestimento è realizzato in calce naturale per bio-architettura

ottimo

pavimentazione esterna: realizzata in porfido ed asfalto

ottimo

pavimentazione interna: realizzata in marmo, piastrelle gres, parquette

eccellente

portone di ingresso: blindato realizzato in legno massello

ottimo

protezioni infissi esterni: tapparelle avvolgibili elettrificate realizzate in pvc

ottimo

rivestimento esterno: realizzato in calce naturale

ottimo

rivestimento interno: realizzato in calce naturale

ottimo

scale: lato nord con rivestimento in piastrelle di grès

ottimo

Degli Impianti:

ascensore: conformità: conforme

ottimo

citofonico: video conformità: conforme

ottimo

elettrico: conformità: conforme

ottimo

energia solare: solare termico ubicato sul tetto della P.ed. 173 con accumulatore da 5.000 litri e potenza totale 34 KW conformità: conforme

ottimo

termico: 2 caldaie più piccolo boiler elettrico con alimentazione in pellets ed elettrico i diffusori sono in battiscopa riscaldanti conformità: conforme

ottimo

Delle Strutture:

balconi: costruiti in pietra naturale con ringhiere in ferro battuto

ottimo

copertura: piana costruita in legno

ottimo

solai: in calcestruzzo

ottimo

strutture verticali: costruite in in calcestruzzo

ottimo



Garage al 3. piano interrato



Zona al grezzo (fitnessraum) al 2. piano interrato



Stanze per lavoratori al 1. piano interrato



Appartamento al piano terra



Appartamento al piano terra



Appartamento al 1. piano

CLASSE ENERGETICA:



[32,59 KWh/m²/anno]

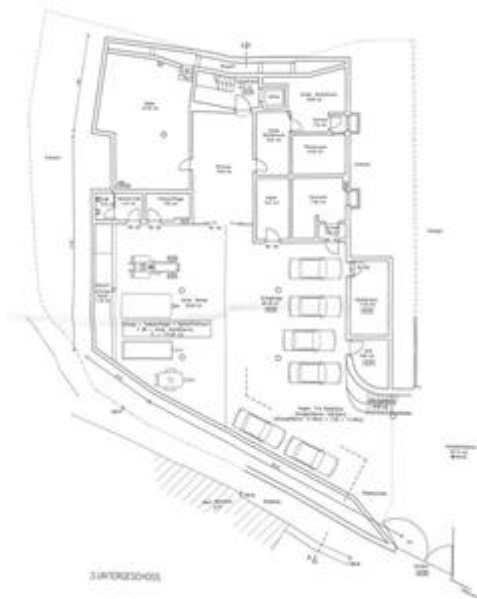
CONSISTENZA:

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

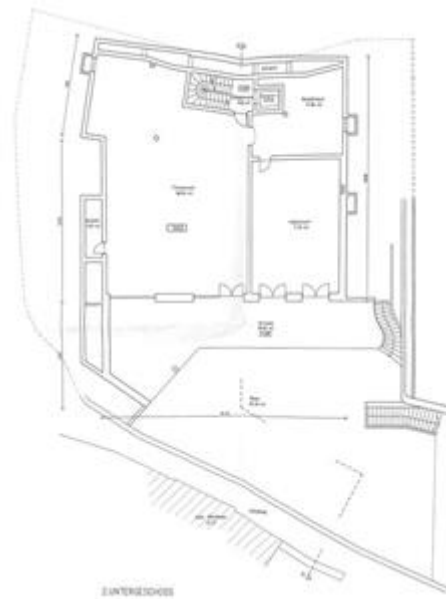
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Garage agricolo (H=2,70/3,25m) piano S3	366,59	x	50 %	=	183,30
Vani agricoli (ripost./wc) piano S3	60,40	x	30 %	=	18,12
Antivano piano S3	46,42	x	50 %	=	23,21
Cantine e vano pellets piano S3	50,55	x	50 %	=	25,28
Cantina al grezzo piano S3	77,44	x	30 %	=	23,23
Sala caldaia,vano pellets piano S3	43,09	x	30 %	=	12,93
Sala fitness (al grezzo) piano S2	215,22	x	40 %	=	86,09
Sala Hobby (palestra) e ripostiglio (incl.v.scale) piano S2	148,52	x	40 %	=	59,41
Terrazza piano S2	101,37	x	30 %	=	30,41
Giardino piano S2	220,60	x	10 %	=	22,06
Stanze lavoratori (cantine) piano S1	263,02	x	70 %	=	184,11

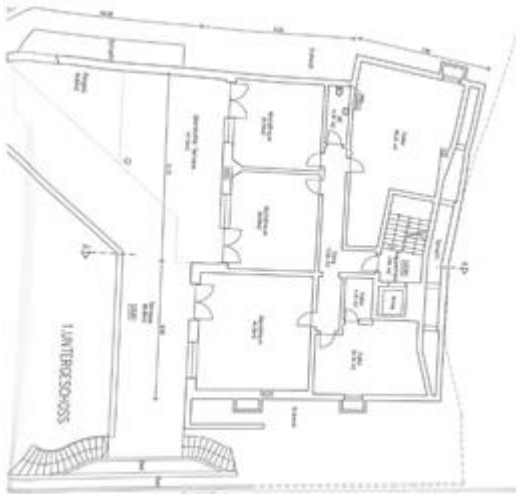
Terrazza piano S1	163,08	x	30 %	=	48,92
Prato piano S1	36,57	x	10 %	=	3,66
Vano scale con asc. piano T	30,26	x	30 %	=	9,08
Appartamento sub. 3 piano T	235,42	x	100 %	=	235,42
Terrazza appartamento sub. 3 piano T	75,21	x	30 %	=	22,56
Giardino/prati appartamento sub. 3 piano T	102,08	x	10 %	=	10,21
Accesso esterno piano T	38,51	x	10 %	=	3,85
Vano scale con asc. piano 1	23,93	x	30 %	=	7,18
Appartamento sub. 4 piano 1	246,84	x	100 %	=	246,84
Ampio balcone appartamento sub. 4 piano 1	99,56	x	30 %	=	29,87
Prato appartamento sub. 4 piano 1	42,15	x	10 %	=	4,22
Totale:	2.686,83				1.289,94



Planimetria 3. piano interrato



Planimetria 2. piano interrato



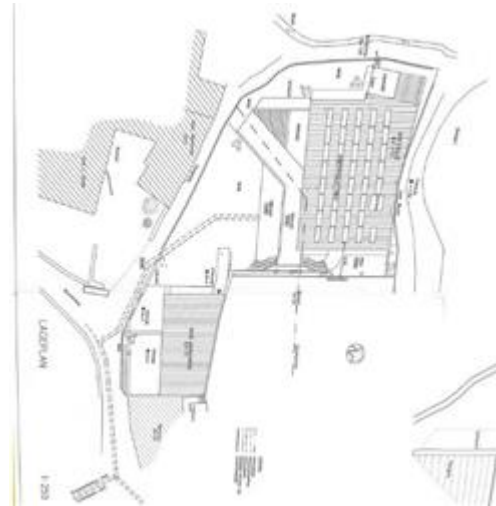
Planimetria 1. piano interrato



Planimetria piano terra



Planimetria 1. piano



Planimetria generale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il fabbricato sorge su un terreno di 1.044 m² è di recente edificazione, con una ottima qualità costruttiva e si trova in ottime condizioni.

In questo caso, a parere dello scrivente, il metodo più adatto è il **metodo del costo**.

Secondo il prof. Simonotti dal testo "Valutazione immobiliare standard": "*il metodo del costo si basa sul confronto tra l'immobile da valutare e gli immobili simili, considerando le caratteristiche*

dell'area e le differenze nell'età, nella condizione e nell'utilità dei fabbricati. Il metodo del costo è particolarmente importante in assenza di un mercato attivo, che può limitare l'impiego del metodo del confronto di mercato. Il metodo del costo è impiegato per stimare il valore di mercato di una costruzione destinata ad utilizzi speciali o di un immobile speciale, quando gli altri immobili dello stesso segmento di mercato non sono scambiati."

Il metodo del costo (cost approach) si basa sul principio di sostituzione secondo il quale un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del valore del terreno dell'area e del costo di costruzione di un immobile che presenta la stessa utilità tecnico funzionale dell'immobile esistente. Viene determinato il costo di costruzione applicando il costo al metro quadrato di € 1.911 che comprende già il buon livello costruttivo.

Per il calcolo dettagliato del valore si veda l'allegato al presente report.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **2.465.081,07**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Aggiunta spese tecniche	369.762,16
Decurtazione per vetustà	-197.206,49
Valore del terreno (superficie 1.044 mq * 100 €/mq)	104.400,00
Detrazione per vincolo di maso chiuso -5% sul totale	-139.601,84
Infrastrutture primarie e secondarie	50.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 2.652.434,90**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.652.434,90**

BENI IN CASTELBELLO CIARDES VIA AL BIVIO N.C., FRAZIONE COLSANO

FRUTTETI ZONA VIA AL BIVIO

DI CUI AL PUNTO B

FRUTTETI zona Via al Bivio a CASTELBELLO CIARDES Via al Bivio n.c., frazione Colsano, della superficie commerciale di **23.603,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I frutteti oggetto di valutazione si trovano nel Comune di Castelbello-Ciardes nella zona compresa fra la strada statale ed il fiume Adige lungo la Via al Bivio; alcune particelle sono attigue fra loro mentre altre si trovano "isolate" fra frutteti di altra proprietà. La strada di accesso è percorribile con auto o mezzi agricoli. I terreni si trovano a quota fra 567 e 570 m.s.l.m., presentano una bassa pendenza e sono coltivati a frutteto; vengono irrigati attraverso le condotte del consorzio di irrigazione "Bodenverbesserungskonsortium Galsaun".

Die zu bewertenden Obstgärten befinden sich in der Gemeinde Kastelbell-Tschars zwischen der Staatsstraße und der Etsch entlang des Scheidewegs; einige Grundstücke grenzen aneinander, andere liegen "isoliert" zwischen Obstgärten anderer Eigentümer. Die Zufahrtsstraße ist mit dem Auto oder einem landwirtschaftlichen Fahrzeug befahrbar. Die Grundstücke liegen auf einer Höhe von 567 bis 570 Metern über dem Meeresspiegel, haben eine geringe Neigung und werden als Obstgarten bewirtschaftet; die Bewässerung erfolgt über die Leitungen des Bewässerungskonsortiums „Bodenverbesserungskonsortium Galsaun“.

Identificazione catastale:

- C.C. Colsano particella 239 foglio 7 partita tavolare 22 I, qualità classe Frutteto/2, superficie 2216, reddito dominicale 37,7700, reddito agrario 18,8800, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. Colsano particella 244 foglio 7 partita tavolare 22 I, qualità classe Frutteto/2, superficie 11307, reddito dominicale 192,7100, reddito agrario 36,3500, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. Colsano particella 251 foglio 7 partita tavolare 22 I, qualità classe Frutteto/2, superficie 471, reddito dominicale 8,0300, reddito agrario 4,0100, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. Colsano particella 252 foglio 7 partita tavolare 22 I, qualità classe Frutteto/2, superficie 79, reddito dominicale 1,3500, reddito agrario 0,6700, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. Colsano particella 253 foglio 7 partita tavolare 22 I, qualità classe Frutteto/2, superficie 83, reddito dominicale 1,4100, reddito agrario 0,7100, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. Colsano particella 254 foglio 7 partita tavolare 22 I, qualità classe Frutteto/2, superficie 2298, reddito dominicale 39,1600, reddito agrario 19,5800, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. Colsano particella 255 foglio 7 partita tavolare 22 I, qualità classe Frutteto/2, superficie 691, reddito dominicale 11,7800, reddito agrario 5,8900, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. Colsano particella 256/1 foglio 7 partita tavolare 22 I, qualità classe Frutteto/2, superficie 663, reddito dominicale 11,3000, reddito agrario 5,6500, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. Colsano particella 256/2 foglio 7 partita tavolare 22 I, qualità classe Frutteto/2, superficie 302, reddito dominicale 5,1500, reddito agrario 2,5700, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. Colsano particella 276/1 foglio 7 partita tavolare 22 I, qualità classe Frutteto/2, superficie 242, reddito dominicale 4,1200, reddito agrario 2,0600, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. Colsano particella 276/2 foglio 7 partita tavolare 22 I, qualità classe Frutteto/2, superficie 162, reddito dominicale 2,7600, reddito agrario 1,3800, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. Colsano particella 277 foglio 7 partita tavolare 22 I, qualità classe Frutteto/2, superficie 4057, reddito dominicale 69,1400, reddito agrario 34,5700, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. Colsano particella 278 foglio 7 partita tavolare 22 I, qualità classe Frutteto/2, superficie

1032, reddito dominicale 17,5900, reddito agrario 8,7900, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma abbastanza regolare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: mele di varietà 'Gala', 'Red Delicious' e 'Jonagold' ,



P.f. 244 frutteto qualità 'Gala'



P.f. 239 frutteto qualità 'Gala'



P.f. 278 frutteto



P.f. 277 frutteto



P.f. 277 frutteto



P.f. 254 frutteto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono centro di Castebello-Ciardes a 1,5 Km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Micro-zona - terreni Corpo B Via al Bivio

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Frutteti p.f. 244 e p.f. 239

Le 2 particelle sono coltivate a frutteto varietà 'Gala' presentano una superficie coltivata rispettivamente di 10.175 mq e 2.024 mq . Dalla lista catastale dd. 04.01.2024 possiamo evincere i seguenti dati:

p.f. 244 anno dell'impianto: 2002- nr. piante: 5500. Impianto antibrina /pioggia. I filari sono orientati in direzione est-ovest. Non sono presenti reti antigrandine. P.f. 239 anno dell'impianto: 2000 - nr. piante: 1200. Impianto antibrina /pioggia. I filari sono orientati in direzione est-ovest. Non sono presenti reti antigrandine.

Frutteti pp.ff. da 251 a 255, p.f. 256/1 e 256/2

Le particelle sono coltivate a frutteto varietà 'Jonagold' presentano una superficie coltivata complessiva di 4.172 mq . Dalla lista catastale dd. 04.01.2024 possiamo evincere i seguenti dati: anno dell'impianto: 1997 - nr. piante: meno di 2200. Impianto antibrina /pioggia. I filari sono orientati in direzione est-ovest. Non sono presenti reti antigrandine.

Frutteti pp.ff. 277, 278, p.f. 276/1 e 276/2

Le particelle sono coltivate a frutteto varietà 'Jonagold' presentano una superficie coltivata complessiva di 4.494 mq . Dalla lista catastale dd. 04.01.2024 possiamo evincere i seguenti dati: anno dell'impianto: 1985 - nr. piante: meno di 1500. Impianto antibrina /pioggia. I filari sono orientati in direzione est-ovest. Non sono presenti reti antigrandine.

Per ulteriori dettagli si rimanda alla lista catastale allegata dd. 04.01.2024.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
P.f. 239 (frutteto)	2.216,00	x	100 %	=	2.216,00
P.f. 244 (frutteto)	11.307,00	x	100 %	=	11.307,00
P.f. 251 (frutteto)	471,00	x	100 %	=	471,00
P.f. 252 (frutteto)	79,00	x	100 %	=	79,00

P.f. 253 (frutteto)	83,00	x	100 %	=	83,00
P.f. 254 (frutteto)	2.298,00	x	100 %	=	2.298,00
P.f. 255 (frutteto)	691,00	x	100 %	=	691,00
P.f. 256/1 (frutteto)	663,00	x	100 %	=	663,00
P.f. 256/2 (frutteto)	302,00	x	100 %	=	302,00
P.f. 276/1 (frutteto)	242,00	x	100 %	=	242,00
P.f. 276/2 (frutteto)	162,00	x	100 %	=	162,00
P.f. 277 (frutteto)	4.057,00	x	100 %	=	4.057,00
P.f. 278 (frutteto)	1.032,00	x	100 %	=	1.032,00
Totale:	23.603,00				23.603,00



Mappa catastale corpo B

ACCESSORI:

rustico, composto da 1 vano , identificato con il numero P.ed. 154.

Identificazione catastale:

- C.C. Colsano particella edificiale 154 foglio 7 partita tavolare 22 I, categoria F/10, indirizzo catastale: Via al Bivio, piano: terra , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE n. 732.001.1996; 10-10-1996 in atti dal 10-10-1996; COSTITUZIONE; FABBRICATO RITENUTO RURALE (F/10)

Alla data del sopralluogo non è stato possibile accedere all'interno dell'immobile. Il tetto di questo deposito agricolo è stato realizzato con lastre ondulate in eternit: gli estremi delle due falde, come si nota in foto, sono già in fase di dispersione. Si suggerisce di effettuare un accertamento con analisi a campione per determinare la presenza di amianto e successivamente il metodo idoneo di bonifica (incapsulamento e rimozione e smaltimento). Nel capitolo 8 (Giudizi di conformità) viene indicato un importo per l'eliminazione dell'amianto.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Deposito agricolo P.ed. 154	50,00	x	100 %	=	50,00
Totale:	50,00				50,00



Deposito agricolo P.ed. 154 all'interno della p.f. 244



Deposito agricolo P.ed. 154 all'interno della p.f. 244



Particolare del tetto in eternit



Particolare del tetto in eternit

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene effettuata con il **metodo comparativo** distinguendo i tipi di coltura che, nel caso in trattazione, è un frutteto.

La ricerca di mercato condotta nel settore dei frutteti nella Val Venosta e nei comuni limitrofi ha determinato un valore di mercato di 75 €/mq. Tuttavia, poiché gli impianti dei frutteti oggetto della valutazione sono datati e prossimi alla fine del loro ciclo produttivo, è stata applicata una detrazione di 7 €/mq per i costi di rinnovamento degli impianti. Di conseguenza, **il valore finale di stima è fissato a 68 €/mq.**

Il deposito agricolo p.ed. 154 non è legittimato urbanisticamente, esiste solo catastalmente. A parere dello scrivente esperto, visto l'esiguo valore del fabbricato, visti i costi di bonifica dell'amianto, il suo valore viene calcolato come valore del terreno agricolo con deduzione delle opere di demolizione e smaltimento.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	23.603,00	x	68,00	=	1.605.004,00
Valore superficie accessori:	50,00	x	68,00	=	3.400,00
					1.608.404,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
deduzione per vincolo di maso chiuso	-80.420,20

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.527.983,80****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.527.983,80**

BENI IN CASTELBELLO CIARDES VIA LINTER N.C.

FRUTTETI IN VIA LINTER

DI CUI AL PUNTO C

FRUTTETI in Via Linter a CASTELBELLO CIARDES Via Linter n.c., della superficie commerciale di **2.431,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I frutteti oggetto di valutazione si trovano nel Comune di Castelbello-Ciardes a sud del fiume Adige lungo la Via Linter, nei pressi del centro sportivo 'Schlums'. Le particelle sono attigue fra loro e si raggiungono dalla Via Linter percorribile con auto o mezzi agricoli. I terreni si trovano a quota 570 m.s.l.m., presentano una bassa pendenza e sono coltivati a frutteto; vengono irrigati attraverso le condotte del consorzio di irrigazione "Bodenverbesserungskonsortium Galsaun". Il sopralluogo è stato effettuato in data 13.05.24 in quanto questi terreni non erano stati visitati al 22.04.2024.

Die zu bewertenden Obstgärten befinden sich in der Gemeinde Kastelbell-Tschars südlich der Etsch entlang des Linterweges, in der Nähe des Sportzentrums ‚Schlums‘. Die Parzellen grenzen aneinander und sind über den Linterweg erreichbar, welcher mit dem Auto oder landwirtschaftlichen Fahrzeugen befahren werden kann. Die Parzellen liegen auf einer Höhe von 570 m ü. M., haben eine geringe Hangneigung und sind mit Obstbäumen bepflanzt; die Bewässerung erfolgt über die Leitungen des Bewässerungskonsortiums „Bodenverbesserungskonsortium Galsaun“. Die Erhebung wurde am 13.05.24 durchgeführt, da diese Grundstücke bis zum 22.04.2024 noch nicht besucht worden waren.

Identificazione catastale:

- C.C. Colsano particella 370 foglio 9 partita tavolare 22 I, qualità classe Frutteto/2, superficie 1978, reddito dominicale 33,7100, reddito agrario 16,8600, piano: terra , intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. Colsano particella 371 foglio 9 partita tavolare 22 I, qualità classe Frutteto/2, superficie 453, reddito dominicale 7,7200, reddito agrario 3,8600, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma regolare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: mele di varietà 'Golden Reinders',

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono centro di Castelbello-Ciardes a 1,5 Km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.



Micro-zona - terreni Corpo C Via Linter

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Frutteto p.f. 370 e p.f. 371

Le 2 particelle sono coltivate a frutteto varietà 'Golden Reinders' presentano una superficie catastale di 2.431 mq ed una superficie coltivata di 2.071 mq. Dalla lista catastale dd. 04.01.2024 possiamo evincere i seguenti dati: anno di impianto: 2005 - nr. piante: 965 e anno di impianto: 2007 - nr. piante 44. Impianto antibrina / pioggia. I filari sono orientati in direzione nord/est-sud-ovest. Non sono presenti reti antigrandine.

Per ulteriori dettagli si rimanda alla lista catastale allegata dd. 04.01.2024.



Frutteto P.f. 370 - vista da Via Linter verso est



Frutteto P.f. 370



Frutteto P.f. 370 - vista verso ovest



Frutteto

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
P.f. 370 (frutteto)	1.978,00	x	100 %	=	1.978,00
P.f. 371 (frutteto)	453,00	x	100 %	=	453,00

Totale:	2.431,00	2.431,00
----------------	-----------------	-----------------



Estratto di mappa corpo C

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene effettuata con il metodo comparativo distinguendo i tipi di coltura che, nel caso in trattazione, è un frutteto.

La ricerca di mercato condotta nel settore dei frutteti nella Val Venosta e nei comuni limitrofi ha determinato un valore di mercato di 75 €/mq. Tuttavia, poiché gli impianti dei frutteti oggetto della valutazione sono datati e prossimi alla fine del loro ciclo produttivo, è stata applicata una detrazione di 7 €/mq per i costi di rinnovamento degli impianti. Di conseguenza, **il valore finale di stima è fissato a 68 €/mq**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.431,00 x 68,00 = **165.308,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
decurtazione per vincolo di maso chiuso	-8.265,40

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 157.042,60**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 157.042,60**

BENI IN CASTELBELLO CIARDES LUNGO STRADA STATALE 38 N.C.

FRUTTETI LUNGO SS 38

DI CUI AL PUNTO D

FRUTTETI lungo SS 38 a CASTELBELLO CIARDES lungo Strada Statale 38 n.c., della superficie commerciale di **4.866,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I frutteti oggetto di valutazione si trovano nel Comune di Castebello-Ciardes lungo la strada statale SS38 fra l'abitato di Ciardes e la zona industriale-artigianale di Colsano. Le particelle sono attigue fra loro e si raggiungono direttamente dalla strada statale con uno stretto accesso percorribile con auto o mezzi agricoli. I terreni si trovano a sud della strada statale ed a quota 565 m.s.l.m., presentano una bassa pendenza e sono coltivati a frutteto; vengono irrigati attraverso le condotte del consorzio di irrigazione "Bodenverbesserungskonsortium Galsaun".

Die zu bewertenden Obstplantagen befinden sich in der Gemeinde Kastebell-Tschars an der Staatsstraße SS38 zwischen dem Dorf Tschars und dem Industriegebiet von Galsaun. Die Parzellen grenzen aneinander und sind direkt von der Staatsstraße aus über eine schmale Zufahrtsstraße zu erreichen, die mit dem Auto oder einem landwirtschaftlichen Fahrzeug befahren werden kann. Die Parzellen liegen südlich der Staatsstraße auf einer Höhe von 565 Metern über dem Meeresspiegel, haben eine geringe Neigung und sind mit Obstbäumen bepflanzt; die Bewässerung erfolgt über die Leitungen des Bewässerungskonsortiums „Bodenverbesserungskonsortium Galsaun“.

Identificazione catastale:

- C.C. Ciardes particella 103 foglio 4 partita tavolare 22 I, qualità classe FRUTTETO/ 2, superficie 652, reddito dominicale 11,1100, reddito agrario 35,1100, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da G.N. 1343 del 17.06.2011; Prospetto Nr. 54/2007 03.08.2011
- C.C. Ciardes particella 104/1 foglio 4 partita tavolare 22 I, qualità classe Frutteto/2, superficie 4120, reddito dominicale 70,2200, reddito agrario 35,1100, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da G.N. 1343 del 17.06.2011; Prospetto Nr. 54/2007 03.08.2011
- C.C. Ciardes particella 1204/8 partita tavolare 732 II, qualità classe Fiume Torrente/ -, superficie 56, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da G.N. 1343 del 17.06.2011; Prospetto Nr. 54/2007 03.08.2011
- C.C. Colsano particella 775/8 partita tavolare 443 II, qualità classe Improduttivo/ -, superficie 38, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da G.N. 1343 del 17.06.2011; Prospetto Nr. 56/2007 03.08.2011

Il terreno presenta una forma regolare (trapezio), sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato arboreo; Mele di varietà 'Braeburn Redfield' ,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono centro di Castebello-Ciardes a 2 Km). Il traffico nella zona è sostenuto.



Micro-zona - terreni Corpo D SS38

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Frutteto p.f. 103 e p.f. 104/1 e p.f. 1204/8 e p.f.775/8

Le particelle sono coltivate a frutteto varietà 'Braeburn Redfield' presentano una superficie catastale di 4.772 mq e superficie coltivata complessiva di 3.869 mq. Dalla lista catastale dd. 04.01.2024 possiamo evincere i seguenti dati: anno dell'impianto: 2004 - nr. piante: meno di 1880. Impianto antibrina / pioggia. I filari sono orientati in direzione est-ovest. Non sono presenti reti antigrandine.

Per ulteriori dettagli si rimanda alla lista catastale allegata dd. 04.01.2024.



Frutteto p.f. 104/1



Frutteto p.f. 104/1



Frutteto p.f. 104/1



Frutteto p.f. 103 (zona est)



Improduttivo p.f. 775/8

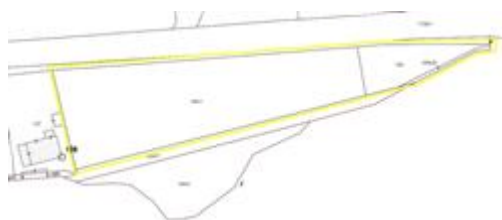


Frutteto p.f. 104/1

CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
P.f. 104/1 (frutteto)	4.120,00	x	100 %	=	4.120,00
P.f. 103 (frutteto)	652,00	x	100 %	=	652,00
P.f. 1204/8 (fiume torrente)	56,00	x	100 %	=	56,00
P.f. 775/8 (improduttivo)	38,00	x	100 %	=	38,00
Totale:	4.866,00				4.866,00



Estratto di mappa corpo D

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene effettuata con il **metodo comparativo** distinguendo i tipi di coltura che, nel caso in trattazione, è un frutteto.

La ricerca di mercato condotta nel settore dei frutteti nella Val Venosta e nei comuni limitrofi ha determinato un valore di mercato di 75 €/mq. Tuttavia, poiché gli impianti dei frutteti oggetto della valutazione sono datati e prossimi alla fine del loro ciclo produttivo, è stata applicata una detrazione di 7 €/mq per i costi di rinnovamento degli impianti. Di conseguenza, **il valore finale di stima è fissato a 68 €/mq.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4.866,00 x 68,00 = **330.888,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
decurtazione per vincolo di maso chiuso	-16.544,40

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 314.343,60

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 314.343,60

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

I terreni sono stati valutati considerando la loro coltura e raccogliendo contratti di vendita di terreni analoghi (frutteti).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Silandro (BZ), ufficio tecnico di Castelbello (BZ), osservatori del mercato immobiliare e comparabili dell'Agenzia delle Entrate (da reali contratti di compravendita di frutteti in Val Venosta)

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	Edificio del maso chiuso 'Pichler'	1.289,94	0,00	2.652.434,90	2.652.434,90
B	FRUTTETI zona Via al Bivio	23.603,00	50,00	1.527.983,80	1.527.983,80
C	FRUTTETI in Via Linter	2.431,00	0,00	157.042,60	157.042,60
D	FRUTTETI lungo SS 38	4.866,00	0,00	314.343,60	314.343,60
				4.651.804,90 €	4.651.804,90 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 23.188,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 4.628.616,90**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€. 0,00**

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:

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: €. 16,90

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 4.628.600,00

data 23/08/2024

il tecnico incaricato
Christian Liberi