



# TRIBUNALE ORDINARIO - BOLZANO - BOZEN

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 17/2024

@C HHC '\$, '8 ='%%

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

 **ASTALEGALE.NET**

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 8

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

**A** FRUTTETI a SLUDERNO, della superficie commerciale di **13.974,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

#### Descrizione del lotto in trattazione

I frutteti oggetto di valutazione si trovano nel Comune di Sluderno, a nord dell'omonimo paese, lato monte. Sono due particelle attigue fra loro e si raggiungono dalla strada statale SS40, proseguendo oltre il paese di Sluderno in direzione Tarces, e svoltando a destra all'altezza della Centrale Alperia di Glorenza. Si prosegue poi in direzione opposta su una strada demaniale, inizialmente asfaltata e poi sterrata, ma idonea per mezzi agricoli. I terreni si trovano a una quota compresa tra i 1000 e i 1050 m s.l.m., presentano una lieve pendenza nella parte a monte (circa 18%) mentre una notevole pendenza (poco sotto il 40%) nella parte verso valle e sono coltivati a frutteto; vengono irrigati attraverso le condotte del consorzio di irrigazione "Bodenverbesserungskonsortium Vinschgau".

Questo lotto si trova adiacente ad un altro compendio di frutteti a monte (vedasi Lotto 9).

#### Beschreibung des behandelten Bauloses

Die zu bewertenden Obstgärten befinden sich in der Gemeinde Schluderns, nördlich des gleichnamigen Dorfes, an einem Berghang. Es handelt sich um zwei nebeneinander liegende Grundstücke, die man von der Staatsstraße SS40 aus erreicht, indem man hinter dem Dorf Schluderns in Richtung Tartsch fährt und am Kraftwerk Alperia von Glurns rechts abbiegt. Man fährt dann in die entgegengesetzte Richtung auf einer zunächst asphaltierten und dann unbefestigten, aber für landwirtschaftliche Fahrzeuge geeigneten, Straße weiter. Das Grundstück liegt auf einer Höhe zwischen 1.000 und 1.050 m ü.d.M., hat ein leichtes Gefälle im bergseitig gelegenen Teil (ca. 18%) und ein starkes Gefälle (knapp 40%) im talseitig gelegenen Teil und wird als Obstgarten bewirtschaftet; die Bewässerung erfolgt über die Leitungen des Bewässerungskonsortiums "Bodenverbesserungskonsortium Vinschgau".

Diese Parzelle grenzt an eine andere, bergseitig gelegene Obstplantage (siehe Los 9).

Identificazione catastale:

- C.C. Sluderno particella 502 foglio 2 partita tavolare 1513 II, qualità classe Frutteto/2, superficie 9672, reddito dominicale 164,8400, reddito agrario 82,4200, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da G.N. 2147 del 06.08.2015  
Coerenze: vedasi mappa catastale allegata
- C.C. Sluderno particella 525 foglio 2 partita tavolare 747 II, qualità classe prato/5, superficie 4302, reddito dominicale 8,8900, reddito agrario 6,6700, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da G.N. 2147 del 06.08.2015  
Coerenze: vedasi mappa catastale

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

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	13.974,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 667.457,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 667.450,00
Data della valutazione:	23/08/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Allo stato del **primo sopralluogo in data 22.04.2024** i frutteti sono coltivati dall'esecutato senza titolo, ma al momento l'attività agricola risulta sospesa.

E' stato effettuato un **secondo sopralluogo in data 09.06.2024** 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.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per raggiungere i due frutteti si passa attraverso una strada demaniale (pp. ff. 2592 e 2594) che poi però svolta a sinistra lato monte ed arriva ad altri frutteti (vedasi Lotto 9 del presente procedimento) mentre non permette di accedere direttamente ai terreni oggetto di stima; per arrivarci è necessario passare attraverso la p.f. 463 di altra proprietà. Si fa presente che non vi sono servitù o altri diritti a favore iscritti presso il Libro Fondiario.

**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: *Nessuno.*

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

*4.2.1. Iscrizioni:*

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.

La formalità è riferita solamente a P.f. 502 e p.f. 525.

ANNOTAZIONE annotazione della simultaneità con la P.T. 208/I c.c. Naturno (Distretto di Merano), quale partita principale

ipoteca **volontaria** annotata, intavolata il 15/02/2021 G.N. 304, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da art. 8) del contratto dd. 27.06.2019 e dell'art. 1) del contratto dd. 10.02.2021.

Importo ipoteca: EUR 4.700.000,00.

Importo capitale: EUR 2.350.000,00.

La formalità è riferita solamente a p.f. 502 e p.f. 525.

10/06/2021 - G.N. 1504/10 ANNOTAZIONE simultaneità con la P.T. 208/I c.c. Naturno (Mandamento 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.f. 502 e p.f. 525

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso:*

PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA - 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.

La formalità è riferita solamente a P.f. 502 e p.f. 525.

Annotazione simultaneità con principale P.T. 22 I Colsano G.N.1624/1 - 2023

PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA - 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.

La formalità è riferita solamente a P.f. 502 e p.f. 525.

Annotazione simultaneità con principale P.T. 22 I Colsano G.N.1624/1 - 2023

**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:	

**I terreni oggetto di stima non sono amministrati come condominio, pertanto non vi sono informazioni aggiuntive su millesimi e sulle spese e la loro suddivisione.**

### **ALTRE INFORMAZIONI**

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 fondiari 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 11 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 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 29/07/2015), intavolato il 06/08/2015 G.N. 2147.

Il titolo è riferito solamente a p.f. 502 e p.f. 525

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

**Nessuna pratica edilizia in essere in quanto trattasi di terreni agricoli.**

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PP - Piano Paesaggistico vigente, in forza di delibera Decreto del Presidente della Giunta Provinciale n. 405/28.1 del 28 febbraio 2000 - Bollettino Uff. della Reg. n. 13 del 28/03/2000, l'immobile ricade in zona di verde agricolo - Zona di rispetto paesaggistico (Autorizzazione paesaggistica da parte dell'amministrazione provinciale); in parte 'Zona di tutela archeologica'. Norme tecniche di attuazione ed indici: per norme tecniche ed indici specifici si rimanda all'allegato "PIANO PAESAGGISTICO DEL COMUNE DI SLUDERNO: PRESCRIZIONI DI TUTELA E D'USO" artt. 8 e 12.. Il titolo è riferito solamente al p.f. 502 e p.f. 525 . Secondo il piano delle zone di pericolo le particelle si trovano in Zona grigia (esaminato e non pericoloso).

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: la p.f. 525 è indicata come coltura "prato" ma di fatto trattasi di un frutteto (normativa di riferimento: Legge tavolare e 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 mese

Questa situazione è riferita solamente a p.f. 252

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Piano Paesaggistico del Comune di Sluderno)

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN SLUDERNO

**FRUTTETI**

DI CUI AL PUNTO A

**FRUTTETI** a SLUDERNO, della superficie commerciale di **13.974,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

#### **Descrizione del lotto in trattazione**

I frutteti oggetto di valutazione si trovano nel Comune di Sluderno, a nord dell'omonimo paese, lato monte. Sono due particelle attigue fra loro e si raggiungono dalla strada statale SS40, proseguendo oltre il paese di Sluderno in direzione Tarces, e svoltando a destra all'altezza della Centrale Alperia di Glorenza. Si prosegue poi in direzione opposta su una strada demaniale, inizialmente asfaltata e poi sterrata, ma idonea per mezzi agricoli. I terreni si trovano a una quota compresa tra i 1000 e i 1050 m s.l.m., presentano una lieve pendenza nella parte a monte (circa 18%) mentre una notevole pendenza (poco sotto il 40%) nella parte verso valle e sono coltivati a frutteto; vengono irrigati attraverso le condotte del consorzio di irrigazione "Bodenverbesserungskonsortium Vinschgau".

Questo lotto si trova adiacente ad un altro compendio di frutteti a monte (vedasi Lotto 9).

---

#### **Beschreibung des behandelten Bauloses**

Die zu bewertenden Obstgärten befinden sich in der Gemeinde Schluderns, nördlich des gleichnamigen Dorfes, an einem Berghang. Es handelt sich um zwei nebeneinander liegende Grundstücke, die man von der Staatsstraße SS40 aus erreicht, indem man hinter dem Dorf Schluderns in Richtung Tartsch fährt und am Kraftwerk Alperia von Glurns rechts abbiegt. Man fährt dann in die entgegengesetzte Richtung auf einer zunächst asphaltierten und dann unbefestigten, aber für landwirtschaftliche Fahrzeuge geeigneten, Straße weiter. Das Grundstück liegt auf einer Höhe zwischen 1.000 und 1.050 m ü.d.M., hat ein leichtes Gefälle im bergseitig gelegenen Teil (ca. 18%) und ein starkes Gefälle (knapp 40%) im talseitig gelegenen Teil und wird als Obstgarten bewirtschaftet; die Bewässerung erfolgt über die Leitungen des Bewässerungskonsortiums "Bodenverbesserungskonsortium Vinschgau".

Diese Parzelle grenzt an eine andere, bergseitig gelegene Obstplantage (siehe Los 9).

Identificazione catastale:

- C.C. Sluderno particella 502 foglio 2 partita tavolare 1513 II, qualità classe Frutteto/2, superficie 9672, reddito dominicale 164,8400, reddito agrario 82,4200, piano: terra, intestato

a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da G.N. 2147 del 06.08.2015

Coerenze: vedasi mappa catastale allegata

- C.C. Sluderno particella 525 foglio 2 partita tavolare 747 II, qualità classe prato/5, superficie 4302, reddito dominicale 8,8900, reddito agrario 6,6700, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da G.N. 2147 del 06.08.2015

Coerenze: vedasi mappa catastale

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

#### 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 Sluderno a circa 3,0 Km - centro di Tarces a circa 3,0 Km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.



Macro-zona frutteti Sluderno



Micro-zona frutteti Sluderno

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

##### **Frutteti p.f. 502 e p.f. 525**

Le 2 particelle sono coltivate a frutteto varietà 'Golden Klon B' presentano una superficie catastale di 13.974 mq ed una superficie coltivata di 12.943 mq. Dalla lista catastale dd. 04.01.2024 possiamo evincere i seguenti dati: anno di impianto: 1998 e 2020. Impianto a pioggia/siccità. I filari sono orientati nel modo seguente: nella parte più a nord in direzione nord/ovest-sud/est, mentre nella parte bassa (data la forte pendenza) i filari sono più corti detti "Beet" e disposti in direzione opposta. Non sono presenti reti antigrandine.

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



Frutteti p.f. 502 - vista verso est



Frutteti p.f. 502 - vista verso est





Frutteti p.f. 502 - vista verso ovest



Frutteti - vista verso valle



Frutteti p.f. 525 e filari "Beet"



Frutteti p.f. 525 e filari "Beet"

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
P.f. 502 (frutteto)	9.672,00	x	100 %	=	9.672,00
P.f. 525 (frutteto)	4.302,00	x	100 %	=	4.302,00
<b>Totale:</b>	<b>13.974,00</b>				<b>13.974,00</b>



Estratto di mappa

**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 65 €/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 58 €/mq**

Alcuni frutteti, a causa della pendenza del terreno, sono coltivati con i filari molto fitti (tipo Beet) posti in direzione della pendenza del terreno e coltivabili solo a mano, senza ausilio di trattori e carri raccolta. Il prodotto che si ottiene è di alta qualità, ma le spese di produzione sono più elevate e pertanto questi terreni hanno un valore inferiore a quelli pianeggianti. La ricerca di mercato condotta nel settore di questo tipo di frutteti ha determinato un valore di mercato di 48 €/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 41 €/mq.**

Nel presente lotto il terreno è in parte con filari (di tipo Beet) ed in parte più pianeggiante: **è stato determinato un valore medio ponderato da applicare all'intero lotto pari ad € 47,80,-** considerando una parte con filari normali pari al 40% della superficie coltivata (valore finale di stima 58 €/mq) ed una parte con filari di tipo "Beet" pari al 60% della superficie coltivata (valore finale di stima 41 €/mq).

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	13.974,00	x	47,80	=	<b>667.957,20</b>
-------------------------------	-----------	---	-------	---	-------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 667.957,20</b>
--	----------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 667.957,20</b>
---	----------------------

**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 Sluderno (BZ), osservatori del mercato immobiliare e comparabili 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	FRUTTETI	13.974,00	0,00	667.957,20	667.957,20
				<b>667.957,20 €</b>	<b>667.957,20 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 667.457,20**

**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: **€. 7,20**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 667.450,00**

data 23/08/2024

il tecnico incaricato  
Christian Liberi