



TRIBUNALE ORDINARIO - BOLZANO - BOZEN

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

73/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
SUEDTIROLER SPARKASSE AG

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/01/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Stefano Adami

CF:DMASFN64C10A952R
con studio in BOLZANO (BZ) via Mendola 21/A
telefono: 0471323559
fax: 04711702249
email: adami@amfstudio.it
PEC: stefano.adami@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BOLZANO - BOZEN - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
73/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A fabbricato rurale per deposito attrezzi e macchine a CALDARO STRADA DEL VINO //, frazione /, quartiere /, della superficie commerciale di **430,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Edificio rurale destinato al deposito di attrezzi e macchie agricole.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di da 2,70 a 3,50 circa. Identificazione catastale:

- particella 1929 (catasto fabbricati), sezione urbana 621, partita 6710, categoria F/10, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.

B terreno agricolo a CALDARO STRADA DEL VINO //, frazione /, quartiere /, della superficie commerciale di **17.963,35** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreni coltivati a melo

Identificazione catastale:

- particella 4265/1 (catasto terreni), sezione urbana 621, partita 6710/II, qualita/classe 3, superficie 15570, reddito agrario 80,41 €, reddito dominicale 160,82 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- particella 4265/3 (catasto terreni), sezione urbana 621, partita 6710/II, qualita/classe 3, superficie 1000, deduzione 10,33, reddito dominicale 5,16 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- particella 4265/4 (catasto terreni), sezione urbana 621, partita 6710/II, qualita/classe 3, superficie 1000, reddito agrario 5,16 €, reddito dominicale 10,33 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- particella 4265/5 (catasto terreni), sezione urbana 621, partita 6710/II, qualita/classe 3, superficie 1000, reddito agrario 5,16 €, reddito dominicale 10,33 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma regolare/rettangolare a filari, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: presente con idrovora, sono state rilevate le seguenti colture arboree: melo ,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:



| | |
|--|--------------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 18.393,35 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 1.408.040,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 1.196.834,00 |
| Data della valutazione: | 10/01/2025 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

26/03/2021 - G.N. 467/1 ANNOTAZIONE

della reiezione della domanda tendente ad ottenere l'annotazione dell'atto immobiliare dd. 22.01.2021, notificato il 08.02.2021, a realizzo del credito della Mitterstätter S.r.l. 01162190217, sede a Ora, nell'importo di EUR 1.446,43

a carico p.ed. 1929, p.f. 4265/1, p.f. 4265/3, p.f. 4265/4, p.f. 4265/5

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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune CALDARO STRADA DEL VINO , intavolato il 21/06/1995 G.N. 800/10, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a passo a piedi e con automezzi

atto di asservimento dell'area sita nel comune CALDARO STRADA DEL VINO , intavolato il 21/06/1995 G.N. 00/13, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a passo a piedi e con automezzi

atto di asservimento dell'area , intavolato il 21/06/1995 G.N. 800/14, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a passo a piedi e con automezzi

atto di asservimento dell'area sita nel comune CALDARO STRADA DEL VINO , intavolato il 21/06/1995 G.N. 800/18, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a passo a piedi e con automezzi

atto di asservimento dell'area sita nel comune CALDARO STRADA DEL VINO identificata al p.ed. 1929 , intavolato il 21/06/1995 G.N. 800/20, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a passo a piedi e con automezzi



atto di asservimento dell'area sita nel comune CALDARO STRADA DEL VINO , intavolato il 21/06/1995 G.N. 800/3, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a passo a piedi e con automezzi

atto di asservimento dell'area sita nel comune CALDARO STRADA DEL VINO , intavolato il 21/06/1995 G.N. 800/15, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a passo a piedi e con automezzi

atto di asservimento dell'area sita nel comune CALDARO STRADA DEL VINO , intavolato il 21/06/1995 G.N. 800/19, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto d.d. 23/02/1995.

La formalità è riferita solamente a passo a piedi e con automezzi

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 **volontaria**, intavolata il 19/10/2009 G.N. 1389/1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto d.d. 09/10/2009.

Importo ipoteca: EUR 810.000,00.

Interessi indicizzati annui al tasso del 3,10% e di mora al tasso indicizzato del 4,875% ed una cauzione di Euro 243.000,00 per accessori e spese con clausola di indicizzazione ai sensi dell'art. 7 del contratto

ipoteca **volontaria**, intavolata il 03/05/2018 G.N. 849/1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: EUR 125.000,00.

Importo accessori EUR 37.500,00, interessi 2,9%, interessi di mora 5,0% annui al tasso indicizzato, con clausola di indicizzazione, ai sensi dell'art. 7) del contratto

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, intavolata il 22/07/2024 G.N. 1033/1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

ANNOTAZIONE - pignoramento immobiliare notificato il 26.06.2024 a il realizzo del credito della Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A. con sede in Bolzano, 00152980215, nell 'importo di EUR 523.016,06 oltre interessi e spese ai sensi dell'atto

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

| | |
|---|----------------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: | €. 0,00 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | €. 0,00 |



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Contratto d.d. 09/10/2009, intavolato il 19/10/2009 G.N. 1388/4.

Il titolo è riferito solamente a p.ed. 1929, p.f. 4265/1, p.f. 4265/3, p.f. 4265/4, p.f. 4265/5

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Ricadente in zona di rispetto paesaggistico

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 9/78, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di una baracca per deposito attrezzi e macchine, rilasciata il 02/04/1982, agibilità del 04/03/1983.

Il titolo è riferito solamente a p.ed. 1929

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano paesaggistico vigente, in forza di delibera Decreto del Presidente della Giunta Provinciale n. 397/28.1 del 9 agosto 1999, l'immobile ricade in zona verde agricolo. Norme tecniche di attuazione ed indici: Zone di rispetto paesaggistico (1) Trattasi di aree da preservare dall'edificazione, per mantenerne la destinazione agricola e limitare la dispersione edilizia. (2) Entro tali aree vige un assoluto divieto di costruzione e / o ampliamento di edifici fuori terra di qualsiasi genere, escluso costruzioni ad uso agricoloaziendale ad un piano fino ad una superficie complessiva di mq 15. (3) Per sedi esistenti di aziende agricole, per gli edifici residenziali esistenti distanti più di 300 metri dalla riva del lago nonché per edifici residenziali entro la fascia rivierasca dei 300 metri, nei quali dal 01.01.2000 viene esercitata l'affittacamere privata giusto licenza, valgono le disposizioni della legge provinciale 10 luglio 2018, n. 9. (4) Esercizi pubblici possono essere ampliati qualitativamente una sola volta nella misura massima del 30 per cento – e comunque non oltre il limite di 500 mc – della cubatura edilizia fuori terra esistente, qualora l'ampliamento sia ammissibile ai sensi dell'articolo 35 della legge provinciale 10 luglio 2018, n. 9 e delle relative direttive. (5) Sono vietati gli impianti per la lavorazione della ghiaia, nonché l'attraversamento della zona stessa mediante elettrodotti aerei e linee aeree per il servizio telefonico, ad eccezione degli allacciamenti agli edifici esistenti ed ammessi nella zona stessa o in quelle contigue, quando risulta necessario l'attraversamento della zona vincolata. (6) I progetti di fabbricati o interventi ammessi entro le aree appositamente segnate nell'allegato grafico sono soggetti all'autorizzazione paesaggistica da parte dell'Amministrazione provinciale.. Il titolo è riferito solamente al corpo tavolare

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: piano urbanistico e paesaggistico)

L'immobile risulta **conforme**.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: NCEU)

L'immobile risulta **conforme**.





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Piano Urbanistico Comunale)

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN CALDARO STRADA DEL VINO // , FRAZIONE / , QUARTIERE /
**FABBRICATO RURALE PER DEPOSITO ATTREZZI E
 MACCHINE**
 DI CUI AL PUNTO A

fabbricato rurale per deposito attrezzi e macchine a CALDARO STRADA DEL VINO // , frazione / , quartiere / , della superficie commerciale di **430,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Edificio rurale destinato al deposito di attrezzi e macchine agricole.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di da 2,70 a 3,50 circa. Identificazione catastale:

- particella 1929 (catasto fabbricati), sezione urbana 621, partita 6710, categoria F/10, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: vicino al lago di Caldaro.



Vista aerea del contesto



Vista aerea dei terreni e dell'edificio agricolo





vista parziale dei meleti



vista edificio agricolo in p.ed. 1929



vista edificio agricolo in p.ed. 1929

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Edificio rurale destinato al deposito di attrezzi e macchie agricole, avente le seguenti caratteristiche:

- murature perimetrali intonacate e non isolate
- portoni di accesso metallici ad azionamento manuale
- copertura a falda con struttura in legno a vista e finitura esterna in tegole marsigliesi
- pavimento in cemento grezzo
- nessun impianto presente





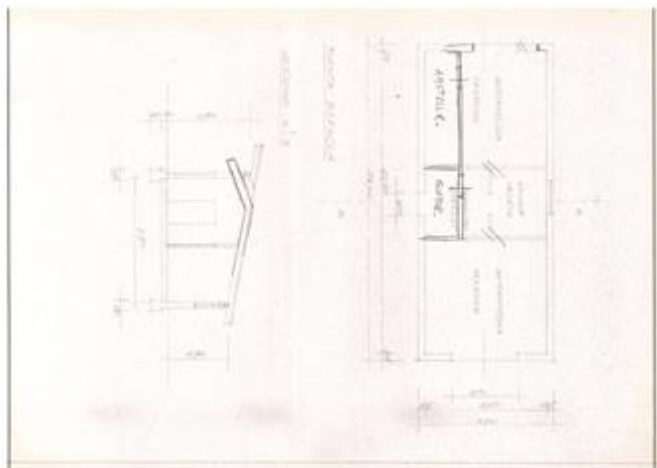
CONSISTENZA:

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 |
|--|---------------|---|--------|---|---------------|
| edificio agricolo | 84,00 | x | 100 % | = | 84,00 |
| terreno circostante l'edificio in p.ed. 1929 | 346,00 | x | 100 % | = | 346,00 |
| Totale: | 430,00 | | | | 430,00 |





pianta e sezione di concessione



estratto mappa con individuato il terreno in p.ed. 1929 circostante l'edificio

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Calcolo valore commerciale edificio rurale: Considerato un costo di costruzione pari a 200€/mc, il più probabile valore di mercato dell'immobile sarà il seguente:

Volume edificio: Sup lorda * Hmedia = 84 * 3,30 = 277,20

Valore commerciale: Volume * €/mc = 277,20 * 200 = € 55.440,00 - 25 % vetustà = **€ 41.580,00 (valore di mercato stimato)**

Calcolo valore terreno della p.ed. 1929 di pertinenza dell'edificio edificio rurale:

Superficie terreno di pertinenza: Supe. particella - sup lorda edificio = 430mq - 84mq = 346mq

Valore terreno: (non edificabile): Valore edificio/Hmedia*2%*Sup terreno = 55.440/84 /3,30*0,05*346 = **€ 3.460,00 (valore di mercato stimato)**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **45.040,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 45.040,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 45.040,00**



BENI IN CALDARO STRADA DEL VINO // , FRAZIONE / , QUARTIERE /

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a CALDARO STRADA DEL VINO // , frazione / , quartiere / , della superficie commerciale di **17.963,35** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreni coltivati a melo

Identificazione catastale:

- particella 4265/1 (catasto terreni), sezione urbana 621, partita 6710/II, qualita/classe 3, superficie 15570, reddito agrario 80,41 €, reddito dominicale 160,82 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- particella 4265/3 (catasto terreni), sezione urbana 621, partita 6710/II, qualita/classe 3, superficie 1000, deduzione 10,33, reddito dominicale 5,16 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- particella 4265/4 (catasto terreni), sezione urbana 621, partita 6710/II, qualita/classe 3, superficie 1000, reddito agrario 5,16 €, reddito dominicale 10,33 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- particella 4265/5 (catasto terreni), sezione urbana 621, partita 6710/II, qualita/classe 3, superficie 1000, reddito agrario 5,16 €, reddito dominicale 10,33 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma regolare/rettangolare a filari, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: presente con idrovora, sono state rilevate le seguenti colture arboree: melo ,



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti , i seguenti servizi ad alta tecnologia: Nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: vicino al lago di Caldaro.





Vista aerea del contesto



Vista aerea dei terreni e dell'edificio agricolo



vista parziale dei meleti



vista edificio agricolo in p.ed. 1929



vista edificio agricolo in p.ed. 1929

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Individuazione delle varietà di meli coltivati:

| VARIETÀ | ANNO | NR. PIANTE | SUPERFICIE PIANTUMATA | SUPERFICIE CATASTALE | RETE ANTIGRANDINE |
|----------------------|------|-----------------|-----------------------|----------------------|-------------------|
| Braeburn | 1999 | 150 | 935,36 | 966,95 | NO |
| Braeburn | 2007 | 750 | 1.721,04 | 1.779,16 | NO |
| Braeburn | 2013 | 555 | 1.400,63 | 1.447,93 | SI |
| Braeburn | 2015 | 420 | 861,20 | 890,28 | SI |
| Braeburn | 2016 | 460 | 1.369,20 | 1.415,44 | SI |
| Cripps Pink/Rosy Glo | 2022 | 800 | 2.273,52 | 2.350,30 | SI |
| Gala | 2011 | 2.300 | 5.409,81 | 5.592,51 | SI |
| Gala | 2015 | 715 | 1.739,74 | 1.798,49 | SI |
| Gala | 2018 | 1.110 | 2.252,85 | 2.328,93 | SI |
| | | 7.260,00 | 17.963,35 | 18.570,00 | |

IMPIANTI PRESENTI:

- Impianto di irrigazione tramite idrovora alimentata da una pompa che attinge ad una falda profonda e che serve anche altri campi limitrofi;
- Rete antigrandine per ca. 15.800 mq di frutteto

| Descrizione | Consistenza | Indice | Commerciale |
|------------------------------|------------------|--------|-------------|
| Varietà Braeburn | 6.287,43 | x | 100 % |
| Varietà Cripps Pink/Rosy Glo | 2.273,52 | x | 100 % |
| Varietà Gala | 9.402,40 | x | 100 % |
| Totale: | 17.963,35 | | |



POMPA PER SOLLEVAMENTO ACQUA

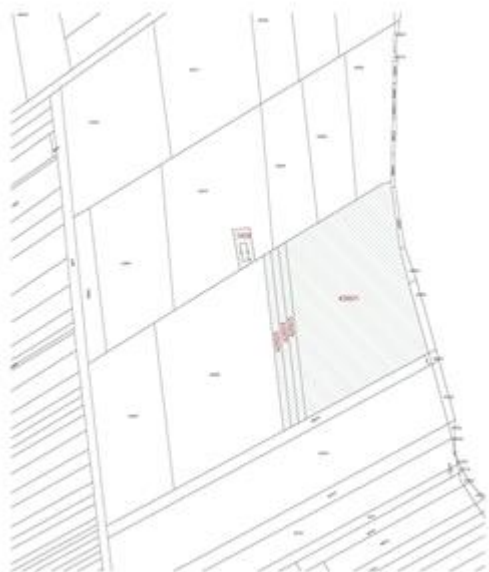
CONSISTENZA:

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

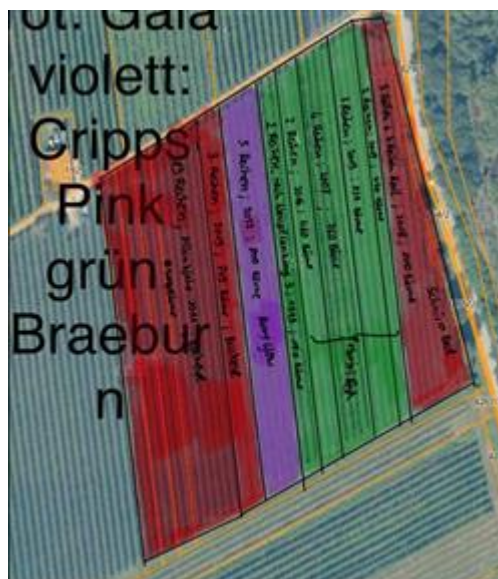
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione | consistenza | indice | commerciale |
|--|------------------|--------|-------------|
| Varietà Braeburn (935,36+1.721,04+1.400,63+861,20+1.369,50) | 6.287,43 | x | 100 % |
| Varietà Cripps Pink/Rosy Glo | 2.273,52 | x | 100 % |
| Varietà Gala (5.409,81+1.739,74+2.252,85) | 9.402,40 | x | 100 % |
| Totale: | 17.963,35 | | |





estratto mappa catastale



Planimetria fornita dall'esecutato con individuate le varietà coltivate

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

| VARIETÀ | ANNO | NR. PIANTE | SUPERFICIE PIANTUMATA | SUPERFICIE CATASTALE | VALORE UNITARIO | VALORE MERCATO | RETE ANTI-GRANDINE 10 €/mq | VALORE MERCATO TOTALE |
|----------------------|------|-----------------|-----------------------|----------------------|-----------------|---------------------|----------------------------|-----------------------|
| Braeburn | 1999 | 150 | 935,36 | 966,95 | 60 | 56.121,60 | 0,00 | 56.121,60 |
| Braeburn | 2007 | 750 | 1.721,04 | 1.779,16 | 60 | 103.262,40 | 0,00 | 103.262,40 |
| Braeburn | 2013 | 555 | 1.400,63 | 1.447,93 | 60 | 84.037,80 | 14.479,31 | 98.517,11 |
| Braeburn | 2015 | 420 | 861,20 | 890,28 | 60 | 51.672,00 | 8.902,84 | 60.574,84 |
| Braeburn | 2016 | 460 | 1.369,20 | 1.415,44 | 60 | 82.152,00 | 14.154,40 | 96.306,40 |
| Cripps Pink/Rosy Glo | 2022 | 800 | 2.273,52 | 2.350,30 | 95 | 215.984,40 | 23.503,00 | 239.487,40 |
| Gala | 2011 | 2.300 | 5.409,81 | 5.592,51 | 65 | 351.637,65 | 55.925,08 | 407.562,73 |
| Gala | 2015 | 715 | 1.739,74 | 1.798,49 | 65 | 113.083,10 | 17.984,94 | 131.068,04 |
| Gala | 2018 | 1.110 | 2.252,85 | 2.328,93 | 65 | 146.435,25 | 23.289,32 | 169.724,57 |
| | | 7.260,00 | 17.963,35 | 18.570,00 | | 1.204.386,20 | 158.238,89 | 1.362.625,09 |



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.363.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.363.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.363.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per l'edificio agricolo immobili la valutazione verrà effettuata in riferimento al costo di ricostruzione.

Per i terreni si farà riferimento ai valori indicati dall'Ufficio estimo della provincia e alle indicazioni dell'Unione Agricoltori e Coltivatori Diretti Sudtirolesii (Bauerbund).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Caldaro, ufficio tecnico di Caldaro, agenzie: Caldaro, osservatori del mercato immobiliare Agenzia del Territorio, ed inoltre: Unione Agricoltori e Coltivatori Diretti Sudtirolesi (Bauerbund)

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 | fabbricato rurale per deposito attrezzi e macchine | 430,00 | 0,00 | 45.040,00 | 45.040,00 |
| B | terreno agricolo | 17.963,35 | 0,00 | 1.363.000,00 | 1.363.000,00 |
| | | | | 1.408.040,00 € | 1.408.040,00 € |

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.408.040,00**



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

| | |
|---|------------------------|
| Riduzione del valore del 15% 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: | €. 211.206,00 |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: | €. 0,00 |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: | €. 0,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 1.196.834,00 |

data 10/01/2025

il tecnico incaricato
Stefano Adami

