



TRIBUNALE ORDINARIO - BOLZANO - BOZEN

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

43/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Banco Popolare di Sondrio Soc. Coop. Per Azioni

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Massimiliano Segarizzi

CUSTODE:

Avv. Elian Reinstadler

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/12/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Heinrich von Lutterotti

CF: VNLHRC66C281729J

con studio in BOLZANO (BZ) Silbergasse 18

telefono: 0471324092

email: info@vonlutterotti.bz

PEC: info@pec.vonlutterotti.bz

TRIBUNALE ORDINARIO - BOLZANO - BOZEN - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
43/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A0

Maso chiuso a ANDRIANO via Wolfsthurn 33 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Beschreibung in Deutsch

Geschlossener Hof Wolfsthurn, E.Zl. 11/I, KG Andrian, lokal auch Florhof genannt.

Der geschlossene Hof besteht aus einer Hofstelle mit einem denkmalgeschützten Wohn- und Wirtschaftskomplex und den im Gemeindegebiet verteilten land- und forstwirtschaftlichen Flächen. Insgesamt werden ca. 3,00 ha Obstwiesen, 0,86 ha Weinberge und 2,12 ha Wald bewirtschaftet. Auf 0,17 ha der Flächen ist eine Kompostaufbereitungsanlage im Aufbau. Ca. 0,26 ha sind Hofraumflächen. Die Hofstelle liegt im Zentrum der Gemeinde Andrian auf ca. 305 m.ü.M. und ist über die Gemeindestraße Wolfsthurn erreichbar.

N.B.: Der Wohn- und Wirtschaftskomplex und alle landwirtschaftlichen Flächen sind bis zum Februar 2037 an verschiedene Gesellschaften und Privatpersonen verpachtet.

Andrian ist eine kleine Gemeinde mit ca. 1000 Einwohner im Etschtal zwischen Bozen und Meran. Das Gemeindegebiet erstreckt sich nur über ca. 4,9 km². Der Ortskern des Dorfes befindet sich auf dem Schwemmkegel des Gaider Baches, die Gemeinde grenzt an Eppan, Terlan und Nals. Andrians Wirtschaft stützt sich auf den Tourismus in der Hauptsaison von Frühling bis zum Herbst und auf die Landwirtschaft. Zur Zeit des Faschismus wurde Andrian der Gemeinde Nals eingegliedert, seit 1953 ist die Gemeinde wieder eigenständig.

Descrizione in italiano

Maso chiuso Wolfsthurn, P.T. 11/I, CC Andriano, localmente chiamato anche Florhof.

Il maso chiuso è composta da un complesso residenziale e agricolo storico con vincolo di tutela e dalle superfici agricole e forestali distribuite nel territorio comunale. I terreni agricoli vengono coltivati per circa 3,00 ha a frutteti e circa 0,86 ha a vigneti. 2,12 ha sono boschi. Su una superficie di 0,17 ha è in costruzione un sito di compostaggio. Ca. 0,26 ha a ridosso del maso sono destinati ad area cortilizia. Il maso si trova nel centro del comune di Andriano a circa 305 m s.l.m. ed è raggiungibile attraverso la strada comunale Wolfsthurn.

N.B.: Il complesso residenziale/agricolo e tutti i terreni agricoli sono affittati fino a febbraio 2037 a diverse aziende e persone private.

Andriano è un piccolo comune di circa 1.000 abitanti nella Val d'Adige, tra Bolzano e Merano. Il territorio comunale si estende per soli 4,9 km². Il centro del paese si trova sul conoide alluvionale del torrente Gaider, il comune confina con Appiano, Terlano e Nalles. L'economia di Andriano si basa sul turismo nella stagione principale, dalla primavera all'autunno, e sull'agricoltura. All'epoca del fascismo Andriano fu incorporato nel comune di Nalles; dal 1953 il comune è tornato indipendente.

A1

rustico a ANDRIANO via Wolfsthurn 33, della superficie commerciale di **894,00** mq oltre ad un volume agricolo commerciale di **2.250,00** mc, per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si fa presente che la tabella riassuntiva delle consistenze commerciali di cui infra (consistenza) generata in modo automatico dal programma non riesce tenere separate le consistenze espresse in superficie (mq) e in volume (mc). Pertanto il valore di 3.144 m² non ha nessun significato ai fini della

presente stima.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Zusammenfassung der Handelsflächen in der abschließenden Tabelle (consistenza), welche vom Programm automatisch erstellt wird, nicht zwischen Flächen- und Volumensangaben unterscheiden kann.

Beschreibung in Deutsch

Die Bp. 117, KG Andrian beschreibt den denkmalgeschützten Gebäudekomplex sowie einen Teil des Hofraums des geschlossenen Hofes "Wolfthurm". Der Gebäudekomplex mit den Wohn- und Wirtschaftsräumen geht auf das 16. Jahrhundert zurück. Im 17. Jahrhundert erfolgte eine bedeutende Erweiterung. Die letzte wesentliche Änderung am Ensemble erfolgte im Jahr 1912 mit dem Zubau einer großen Terrasse (ca. 24 m x 5 m) auf der Südostseite des Hauptgebäudes. In den letzten Jahrzehnten wurden schrittweise einige Sanierungsarbeiten an den Wohnungen durchgeführt, wobei dennoch ein deutlicher Unterhaltungsstau vorliegt und der Instandhaltungszustand als diskret eingestuft werden kann.

Der Gebäudekomplex setzt sich aus dem zentralen Hauptgebäude mit Gibelfassade und Turm, einem südlich dazu angebauten Wirtschaftsgebäude, einem weiteren angebauten Wirtschaftsgebäude im Nordwesten und der im Norden verbundenen Dependance zusammen. Insgesamt ist der Gebäudekomplex durch acht Baueinheiten beschrieben. Die Zufahrt zum Hofraum erfolgt durch das rundbogige Tor mit Zinnenmauer.

- B.E. 2: Hauptwohnung des Hofes im 2. Obergeschoss
- B.E. 3: Wohnung im 1. Obergeschoss des Hauptgebäudes
- B.E. 4: Wohnung im 1. Obergeschoss des Hauptgebäudes
- B.E. 5: Wohnung für Erntehelfer im Dependance-Trakt
- B.E. 6: Wohnung für Erntehelfer im Dependance-Trakt
- B.E. 7: Wohnung im 1. Obergeschoss im Dependance-Trakt
- B.E. 1: zwei Kellerräume im Hauptgebäude einem Keller im Dependance-Trakt, ehemaliger Stall/ Stadel
- B.E. 8: Wirtschaftsgebäude

Descrizione in italiano

La p.ed. 117 CC Andriano descrive il complesso residenziale/agricolo con vincolo di tutela del maso chiuso "Wolfthurm". Il complesso risale al XVI secolo. Nel XVII secolo le stutture sono state ampliate significativamente. L'ultima modifica esterna all'insieme risale al 1912 con l'aggiunta di una grande terrazza (circa 24 m x 5 m) sul lato sud-est dell'edificio principale. Negli ultimi decenni sono stati gradualmente eseguiti alcuni lavori di ristrutturazione degli appartamenti. Lo stato di manutenzione generale del complesso può essere classificato in parte discreto, in parte scadente.

La tenuta è formata dall'edificio principale centrale con facciata a capanna con torre, da un edificio agricolo costruito in aderenza sul lato sud, da un altro edificio agricolo costruito in aderenza sul lato a nord-ovest e dalla dependance costruita di fronte all'edificio principale. In totale il complesso è suddiviso in otto SUB. L'accesso al cortile avviene attraverso il portale a tutto sesto con muro merlato.

- SUB 2: Abitazione principale del maso al 2° piano
- SUB 3: Appartamento al 1° piano dell'edificio principale
- SUB 4: Appartamento al 1° piano dell'edificio
- SUB 5: Appartamento per stagionali agricoli nella dependance
- SUB 6: Appartamento per i sagionali agricoli nella dependance
- SUB 7: Appartamento al 1° piano nella dependance
- SUB 1: due locali cantina al piano terra dell'edificio principale, una cantina nella dependance,

vecchia stalla e il fienile.

- SUB 8: deposito agricolo

Identificazione catastale:

- C.C. 606 particella edificiale 117 sub. 1 partita tavolare 11/I, categoria D/10, rendita 2.273,00 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 606 particella edificiale 117 sub. 2 partita tavolare 11/I, categoria A/3, classe 2, consistenza 11,5 vani, rendita 890,89 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 606 particella edificiale 117 sub. 3 partita tavolare 11/I, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 271,14 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 606 particella edificiale 117 sub. 4 partita tavolare 11/I, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 426,08 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 606 particella edificiale 117 sub. 5 partita tavolare 11/I, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 271,14 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 606 particella edificiale 117 sub. 6 partita tavolare 11/I, categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 193,67 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 606 particella edificiale 117 sub. 7 partita tavolare 11/I, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 309,87 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 606 particella edificiale 117 sub. 8 partita tavolare 11/I, categoria D/10, rendita 1.045,00 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***

A2 capella a ANDRIANO via Wolfsturn 33, della superficie commerciale di **38,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Piccola cappella privata, con pianta rettangolare di circa 10 mq, accessibile dalla via Wolfsturn. Edificio di fattura semplice e senza nessun valore artistico particolare.

Kleine Privatkapelle mit rechteckigem Grundriss von ca. 10 m², betretbar direkt vom Wolfsturn-Weg aus. Einfache Bauart ohne jeglichem künstlerischen Wert.

Identificazione catastale:

- C.C. 606 particella edificiale 215 partita tavolare 11/I, categoria B/7, classe 1, consistenza 38 mq, rendita 23,55 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***

A3 terreno agricolo a ANDRIANO via Wolfsturn 33, della superficie commerciale di **63.615,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Beschreibung in Deutsch

Landwirtschaftl. und forstwirtschaftl. Betriebsflächen

Hofraum Gp.en 1123, 1124/1, 1124/2, 1124/3: ca. 0,24 ha Katasterfläche bilden Hofraum, Lager- und Abstellflächen für verschiedene landwirtschaftliche und andere gewerbliche Maschinen und Produkte

Weinbau G.p. 1120: ca. 0,86 ha Katasterfläche in leichter Hanglage am Andrianer Schwemmkegel. Ruländer am Drathrahmensystem, verfügt über Tropfbewässerung.

Obstanbau: insgesamt 3,13 ha Katasterfläche, unterteilt in 2 Wiesen: Wiese Loas mit Gp.en 1455, 1456, 1457, 1459, 1460, 1461, 1464, 1465, 1466, 1467, ca. 2,67 ha und Wiese Sand mit Gp. 1528/1, ca. 4.609 qm

Auf Teilflächen der GG.pp. 1466, 1467 und 1459 ist auf einer gänzlich gerodeten Fläche von ca. 0,40 ha der Bau einer Kompostierungsanlage aus Betonblöcken mit unfertigem Pultdach im Gange. Keine Baugenehmigung vorhanden. Abrissverfügung erteilt.

Wälder Gp.en 1055, 1056, 1057/1, 1058/1: insgesamt 2,12 ha Katasterflächen.

Descrizione in italiano

Terreni agricoli e forestali

Cortile pp.ff. 1123, 1124/1, 1124/2, 1124/3: ca. 0,24 ha si superficie catastale, formanti cortile, parcheggio e deposito per prodotti agricoli

Vigneti p.f. 1102: ca. 0,86 ettari di superficie catastale, coltivata con Pinot grigio su Guyot. Impianto a goccia su tutta la superficie.

Meleti: superficie catastale totale ca. 3,13 ha, suddivisa in due blocchi: uno chiamato "Loas" pp.ff. 1455, 1456, 1457, 1459, 1460, 1461, 1464, 1465, 1466, 1467) ca. 2,67 ha e uno chiamato "Sand", p.f. 1528/1 di 4.609.

Sulle parte delle pp.ff. 1466, 1467 e 1459 e per una superficie di ca. 0,40 ha completamente estirpata è in costruzione un'area per il compostaggio. Struttura, realizzata in blocchi di cemento con un tetto a una falda incompiuto. Eretto senza permesso di costruire. Emessa un'ingiunzione a demolire.

Boschi pp.ff. 1055, 1056, 1057/1, 1058/1: superficie catastale totale di 2,12 ettari.

Identificazione catastale:

- C.C. 606 particella 1055 partita tavolare 11/I, qualità classe Bosco 4, superficie 4351, reddito dominicale 10,1100, reddito agrario 1,3500, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 606 particella 1056 partita tavolare 11/I, qualità classe Bosco 4, superficie 8444, reddito dominicale 19,6200, reddito agrario 2,6200, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 606 particella 1057/1 partita tavolare 11/I, qualità classe Bosco 4, superficie 4487, reddito dominicale 10,4300, reddito agrario 1,3900, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 606 particella 1058/1 partita tavolare 11/I, qualità classe Bosco 4, superficie 3920, reddito dominicale 9,1100, reddito agrario 1,2100, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 606 particella 1102 partita tavolare 11/I, qualità classe Vigna 3, superficie 4534, reddito dominicale 39,8100, reddito agrario 25,7600, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 606 particella 1102 partita tavolare 11/I, qualità classe Vigna 4, superficie 4078, reddito dominicale 25,2700, reddito agrario 17,9000, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 606 particella 1123 partita tavolare 11/I, qualità classe Orto, superficie 115, reddito dominicale 0,3600, reddito agrario 0,3300, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 606 particella 1124/1 partita tavolare 11/I, qualità classe Frutteto, superficie 858, reddito dominicale 14,6200, reddito agrario 7,3100, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 606 particella 1124/2 partita tavolare 11/I, qualità classe Frutteto 2, superficie 855, reddito dominicale 14,5700, reddito agrario 7,2900, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 606 particella 1124/3 partita tavolare 11/I, qualità classe Frutteto 2, superficie 663, reddito dominicale 11,3000, reddito agrario 5,6500, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 606 particella 1455 partita tavolare 11/I, qualità classe Frutteto 3, superficie 396, reddito dominicale 4,7000, reddito agrario 2,3500, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 606 particella 1456 partita tavolare 11/I, qualità classe Frutteto 3, superficie 898, reddito dominicale 10,6700, reddito agrario 5,3300, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 606 particella 1457 partita tavolare 11/I, qualità classe Frutteto 3, superficie 1222, reddito dominicale 14,5200, reddito agrario 7,2600, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 606 particella 1459 partita tavolare 11/I, qualità classe Frutteto 3, superficie 5771, reddito dominicale 68,5500, reddito agrario 34,2800, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 606 particella 1460 partita tavolare 11/I, qualità classe Frutteto 3, superficie 4280, reddito dominicale 50,8400, reddito agrario 25,4200, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 606 particella 1461 partita tavolare 11/I, qualità classe Frutteto 3, superficie 1489, reddito dominicale 17,6900, reddito agrario 8,8400, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 606 particella 1464 partita tavolare 11/I, qualità classe Frutteto 3, superficie 1216, reddito dominicale 14,4400, reddito agrario 7,2200, intestato a *** DATO OSCURATO ***

- C.C. 606 particella 1465 partita tavolare 11/I, qualità classe Frutetto 3, superficie 3679, reddito dominicale 43,7000, reddito agrario 21,8500, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 606 particella 1466 partita tavolare 11/I, qualità classe Frutetto 3, superficie 7345, reddito dominicale 87,2500, reddito agrario 43,6200, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 606 particella 1467 partita tavolare 11/I, qualità classe Frutetto 3, superficie 405, reddito dominicale 4,8100, reddito agrario 2,4100, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 606 particella 1528/1 partita tavolare 11/I, qualità classe Frutetto 3, superficie 4609, reddito dominicale 54,7500, reddito agrario 27,3700, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	66.797,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.069.663,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.975.000,00
Data della valutazione:	13/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

contratto n° 1: Alla data del sopralluogo i seguenti immobili risultano occupati dalla ditta *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto agricolo:

- p.f. 1102, vigna
- p.f. 1123, giardino
- pp.ff. 1124/2, 1455, 1456, 1457, 1460, 1461, 1464, 1465, 1466, 1467, 1528/1, tutti frutteti
- SUB 1 (solo cantina, 2 depositi e la zona coperta da terrazza), SUB 4 (solo deposito), SUB 5 e SUB 6 e il cortile al piano terra della p.ed. 117, CC Andriano

Il contratto è stato stipulato il 09/02/2022, con scadenza il 13/02/2037, registrato il 14/01/2022 a Agenzia delle Entrate, Bolzano ai nn. 280, Serie 3T, trascritto il 09/02/2022 a Libro fondiario di Merano ai nn. G.N. 798/1 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 32.000,00 €/anno.

contratto n° 2: Alla data del sopralluogo i seguenti immobili risultano occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di locazione:

- SUB 2, p.ed. 117, CC Andriano
- SUB 8, p.ed. 117, CC Andriano (solo deposito agricolo)
- SUB 1, p.ed. 117, CC Andriano (solo la cantina)

Il contratto è stato stipulato il 14/02/2022, con scadenza il 10/11/2036, trascritto il 09/02/2022 a Libro fondiario di Merano con G.N. 798/1 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 14.640,00 €/anno.

contratto n° 3: Alla data del sopralluogo il seguente immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di locazione:

- SUB 7, p.ed. 117, CC Andriano

Il contratto è stato stipulato il 14/02/2022, con scadenza il 13/02/2037, trascritto il 09/02/2022 a Libro fondiario di Merano con G.N. 798/1 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 6.480,00 €/anno.

contratto n° 4: Alla data del sopralluogo il seguente immobile risulta occupato dalla ditta *** DATO OSCURATO *** con contratto di locazione:

- SUB 4 (senza il deposito), p.ed. 117, CC Andriano

Il contratto è stato stipulato il 15/02/2022, con scadenza il 14/02/2037, trascritto il 09/02/2022 a Libro fondiario di Merano con G.N. 798/1 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 5.760,00 €/anno.

contratto n° 5: Alla data del sopralluogo il seguente immobile risulta occupato dalla ditta *** DATO OSCURATO *** con contratto di locazione commerciale:

- p.f. 1459, CC Andriano, frutteto

Il contratto è stato stipulato il 14/02/2022, con scadenza il 13/02/2037, trascritto il 09/02/2022 a Libro fondiario di Merano con G.N. 798/1 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 12.600,00 €/anno.

contratto n° 6: Alla data del sopralluogo i seguenti immobili risultano occupato dalla ditta *** DATO OSCURATO *** con contratto di locazione commerciale:

- p.f. 1124/1, CC Andriano, frutteto
- p.f. 1124/3, CC Andriano, frutteto
- SUB 1 (solo fienile adibito a deposito), p.ed. 117, CC Andriano
- SUB 8 (solo fienile adibito a deposito), p.ed. 117, CC Andriano

Il contratto è stato stipulato il 15/02/2022, con scadenza il 14/02/2037, trascritto il 09/02/2022 a Libro fondiario di Merano con G.N. 798/1 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 9.600,00 €/anno.

I boschi, pp.ff. 1055, 1056, 1057/1 e 1058/1 oltre alla capella p.ed. 215, tutte CC Andriano, sono tenuti in uso dall'esecutato senza titolo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

elettrodotto e passaggio, intavolato il 14/07/1971 a Libro fondiario di Merano G.N. 1310/16, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto d.d. 30/04/1971.

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

vincolo diretto di tutela artistica , intavolato il 04/04/1981 G.N. 991/1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Del vincolo di cui al G.N. 991 d.d. 01/04/1981 se ne terrà conto nella valutazione che segue.

elettrodotto, accesso e passaggio ai sensi dei punti 1, 2 e 3 del contratto, intavolato il 21/06/1994 a Libro fondiario di Merano G.N. 2751/2, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto d.d. 26/05/1994.

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, intavolata il 13/05/2009 a Libro fondiario di Merano G.N. 2895/2, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto d.d. 05/05/2009.

Importo ipoteca: 1.054.000,00 €

Importo capitale: 620.000,00 €

La formalità è riferita solamente a P.T. 11/I, CC Andriano, corpo tavolare.

Dati aggiornati al 24/06/2022, ore 08.29. In ogni caso fanno fede le iscrizioni nella relativa partita tavolare.

ipoteca **volontaria** attiva, intavolata il 07/05/2010 a Libro fondiario di Merano G.N. 2726/1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto d.d. 29/04/2010.

Importo ipoteca: 1.900.000,00 €

Importo capitale: 950.000,00 €

La formalità è riferita solamente a P.T. 11/I, CC Andriano, corpo tavolare.

Trasferito con contratto d.d. 29/09/2021 - G.N. 6372/1 Dati aggiornati al 24/06/2022, ore 08.29. In ogni caso fanno fede le iscrizioni nella relativa partita tavolare.

ipoteca **volontaria** attiva, intavolata il 13/04/2011 a Libro fondiario di Merano G.N. 2274/1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto d.d. 13/04/2011.

Importo ipoteca: 7.255.000,00 €

Importo capitale: 4.250.000,00 €

La formalità è riferita solamente a P.T. 11/I, CC Andriano, corpo tavolare.

Dati aggiornati al 24/06/2022, ore 08.29. In ogni caso fanno fede le iscrizioni nella relativa partita tavolare.

ipoteca **volontaria** attiva, intavolata il 12/12/2019 a Libro fondiario di Merano G.N. 8959/1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo d.d. 06/12/2019.

Importo ipoteca: 850.000,00 €

Importo capitale: 600.000,00 €

La formalità è riferita solamente a P.T. 11/I, CC Andriano, corpo tavolare.

P.T. Accessoria, simultaneità d'ipoteca con la p.m. 16 della p.ed. 2170 in P.T. 1649/II CC Dodiciville.

Dati aggiornati al 24/06/2022, ore 08.29. In ogni caso fanno fede le iscrizioni nella relativa partita tavolare.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, intavolata il 10/06/2022 a Libro fondiario di Merano G.N. 3608/1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di pignoramento immobiliare .

La formalità è riferita solamente a P.T. 11/I, CC Andriano - Corpo tavolare.

Atto di pignoramento immobiliare dd. 17.05.2022 notificato il 24.05.2022. Importo di EUR 4.087.935,09 ed accessori.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Ulteriori avvertenze:

Il complesso edificiale interessato non è amministrato come condominio. Non era possibile raccogliere informazioni su ev. spese/utenze insolute.

Per l'immobile, oggetto di stima non esiste il certificato APE. A titolo informativo si presume la classe G per gli immobili di abitazione.

Il complesso edificiale è sottoposto al vincolo di tutela secondo D.L. 42/2004.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Certificato di eredità d.d. 28/04/2008, trascritto il 21/07/2008 a Libro fondiario di Merano ai nn. 4565/1

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si tratta di edifici storici risalenti al 15mo secolo e con aggiunte successive, comunque tutte risalenti a prima del 1967. All'ufficio tecnico del comune di Andriano non esiste nessuna pratica edilizia in riferimento agli edifici della P.T. 11/I, CC Andriano. Il Comune ha emesso un'ingiunzione a demolire l'impianto di compostaggio costruito abusivamente sulla p.f. 1466, CC Andriano.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC vigente, in forza di delibera DGP n. 268 del 09.04.2019 - Armonizzazione, l'immobile ricade in zona in parte zona di verde agricolo, in parte bosco, in parte zona di verde privato, in parte tutela degli insiemi, in parte strada provinciale, in parte strada comunale tipo A, in parte strada comunale di tipo B. Norme tecniche di attuazione ed indici: vedasi norme di attuazione al piano urbanistico comunale e LP 9/2018. Per gli specifici vincoli si rimanda ai nuovi regolamenti di esecuzione in vigore con la legge della provincia di Bolzano "Territorio e paesaggio" dal 01 luglio 2020 (Legge Provinciale nr. 9 del 10.07.2020)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La criticità nel giudizio di conformità e i relativi costi vengono presi in considerazione nella valutazione finale degli immobili.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: DPR 380/2001 e LP 9/2018)

L'immobile risulta **conforme**.

Il complesso edilizio è in parte in condizioni scadenti. È necessario una verifica strutturale, soprattutto per la terrazza costruita a sud-est del edificio principale e per la capriata del tetto.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Deviazioni minori nelle planimetrie catastali. Mancano alcune porte e finestre, che non sono riportate nella planimetria. (normativa di riferimento: legge catastale e legge tavolare)

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione alla planimetria catastale: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1-6 mesi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: LP 9/2018)

L'immobile risulta **conforme**.

Sulla p.f. 1466, CC Andriano è stato costruito un impianto di compostaggio senza autorizzazione. Il comune ha emesso un'ingiunzione di demolire.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: legge catastale e legge tavolare)

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: DM 37/2008)

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

Gli impianti di riscaldamento non sono in funzione e devono essere riparati. Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità relative agli impianti esistenti. Non si è pertanto in grado di esprimere alcun giudizio circa la regolarità, l'esecuzione a regola d'arte ed il funzionamento di tutti gli impianti esistenti. Oneri e costi di regolarizzazione compresi nella valutazione generale della p.ed. 117, CC Andriano

BENI IN ANDRIANO VIA WOLFSTHURN 33

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO A0

Maso chiuso a ANDRIANO via Wolfsthurn 33 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Beschreibung in Deutsch

Geschlossener Hof Wolfthurm, E.Zl. 11/I, KG Andrian, lokal auch Florhof genannt.

Der geschlossene Hof besteht aus einer Hofstelle mit einem denkmalgeschützten Wohn- und Wirtschaftskomplex und den im Gemeindegebiet verteilten land- und forstwirtschaftlichen Flächen. Insgesamt werden ca. 3,00 ha Obstwiesen, 0,86 ha Weinberge und 2,12 ha Wald bewirtschaftet. Auf 0,17 ha der Flächen ist eine Kompostaufbereitungsanlage im Aufbau. Ca. 0,26 ha sind Hofraumflächen. Die Hofstelle liegt im Zentrum der Gemeinde Andrian auf ca. 305 m.ü.M. und ist über die Gemeindestraße Wolfsthurn erreichbar.

N.B.: Der Wohn- und Wirtschaftskomplex und alle landwirtschaftlichen Flächen sind bis zum Februar 2037 an verschiedene Gesellschaften und Privatpersonen verpachtet.

Andrian ist eine kleine Gemeinde mit ca. 1000 Einwohner im Etschtal zwischen Bozen und Meran. Das Gemeindegebiet erstreckt sich nur über ca. 4,9 km². Der Ortskern des Dorfes befindet sich auf dem Schwemmkegel des Gaider Baches, die Gemeinde grenzt an Eppan, Terlan und Nals. Andrians Wirtschaft stützt sich auf den Tourismus in der Hauptsaison von Frühling bis zum Herbst und auf die Landwirtschaft. Zur Zeit des Faschismus wurde Andrian der Gemeinde Nals eingegliedert, seit 1953 ist die Gemeinde wieder eigenständig.

Descrizione in italiano

Maso chiuso Wolfthurm, P.T. 11/I, CC Andriano, localmente chiamato anche Florhof.

Il maso chiuso è composta da un complesso residenziale e agricolo storico con vincolo di tutela e dalle superfici agricole e forestali distribuite nel territorio comunale. I terreni agricoli vengono coltivati per circa 3,00 ha a frutteti e circa 0,86 ha a vigneti. 2,12 ha sono boschi. Su una superficie di 0,17 ha è in costruzione un sito di compostaggio. Ca. 0,26 ha a ridosso del maso sono destinati ad area cortilizia. Il maso si trova nel centro del comune di Andriano a circa 305 m s.l.m. ed è raggiungibile attraverso la strada comunale Wolfsthurn.

N.B.: Il complesso residenziale/agricolo e tutti i terreni agricoli sono affittati fino a febbraio 2037 a diverse aziende e persone private.

Andriano è un piccolo comune di circa 1.000 abitanti nella Val d'Adige, tra Bolzano e Merano. Il territorio comunale si estende per soli 4,9 km². Il centro del paese si trova sul conoide alluvionale del torrente Gaider, il comune confina con Appiano, Terlano e Nalles. L'economia di Andriano si basa sul turismo nella stagione principale, dalla primavera all'autunno, e sull'agricoltura. All'epoca del fascismo Andriano fu incorporato nel comune di Nalles; dal 1953 il comune è tornato indipendente.



Complesso residenziale/agricolo con vincolo di tutela



Dependance

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Secondo gli "International Valuation Standards" il valore di mercato è definito come segue: "Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambi le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."

La valutazione del più probabile valore di mercato viene principalmente effettuata con il metodo comparativo e con il metodo dei costi vetustati, distinguendo i tipi di costruzioni e i tipi di coltura.

Nella fattispecie la valutazione del valore di mercato deve tener debitamente conto della presenza di ben sei contratti d'affitto, stipulati in data antecedente al pignoramento e che comprendono la quasi totalità degli immobili del maso chiuso, eccezion fatta per i boschi e la capella. Tutte le SUB dell'edificio residenziale e agricolo e tutte le superfici a meleto e vigneto risultano gravati dai sei contratti d'affitto fino a febbraio 2037. Tale circostanza incide sulla valutazione dell'intero complesso del maso che si scompone nei seguenti passaggi:

- il fatto di poter disporre dell'intera proprietà (al netto di boschi e capella) solo a partire dal febbraio 2037, ovvero tra ca. 15 anni, richiede un adeguamento del valore di mercato (**VM-0**) calcolato senza questo vincolo, attualizzando $(1/q^n)$ tale valore per il periodo di $n=15$ anni ad un tasso di interesse supposto pari a 4,5% per ottenere il valore di mercato all'attualità con vincolo (**VM-1**)
- per la durata degli affitti sono esigibili i canoni d'affitto nella misura di cui ai contratti n° 1 - 6. L'accumulazione iniziale di tutti gli affitti annui (**AA**) indica l'ammontare esigibile che andrà ad aumentare il valore di mercato (**VM-1**).

Pertanto, il valore di mercato ricercato ai fini della stabilizzazione del valore di base d'asta è composto dalla sommatoria di:

valore di mercatoo ricercato = VM-1 + AA + valore di mercato boschi + valore di mercato capella

La descrizione dei singoli procedimenti estimativi utilizzati è riportata all'interno della valutazione di ogni singolo corpo A1 - A3.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	0,00
RIEPILOGO VALORI CORPO:	
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 0,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 0,00

BENI IN ANDRIANO VIA WOLFSTHURN 33

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO A1

rustico a ANDRIANO via Wolfsthurn 33, della superficie commerciale di **894,00** mq oltre ad un

volume agricolo commerciale di **2.250,00** mc, per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si fa presente che la tabella riassuntiva delle consistenze commerciali di cui infra (consistenza) generata in modo automatico dal programma non riesce tenere separate le consistenze espresse in superficie (mq) e in volume (mc). Pertanto il valore di 3.144 m² non ha nessun significato ai fini della presente stima.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Zusammenfassung der Handelsflächen in der abschließenden Tabelle (consistenza), welche vom Programm automatisch erstellt wird, nicht zwischen Flächen- und Volumensangaben unterscheiden kann.

Beschreibung in Deutsch

Die Bp. 117, KG Andrian beschreibt den denkmalgeschützten Gebäudekomplex sowie einen Teil des Hofraums des geschlossenen Hofes "Wolfthurm". Der Gebäudekomplex mit den Wohn- und Wirtschaftsräumen geht auf das 16. Jahrhundert zurück. Im 17. Jahrhundert erfolgte eine bedeutende Erweiterung. Die letzte wesentliche Änderung am Ensemble erfolgte im Jahr 1912 mit dem Zubau einer großen Terrasse (ca. 24 m x 5 m) auf der Südostseite des Hauptgebäudes. In den letzten Jahrzehnten wurden schrittweise einige Sanierungsarbeiten an den Wohnungen durchgeführt, wobei dennoch ein deutlicher Unterhaltungszustand vorliegt und der Instandhaltungszustand als diskret eingestuft werden kann.

Der Gebäudekomplex setzt sich aus dem zentralen Hauptgebäude mit Gibelfassade und Turm, einem südlich dazu angebauten Wirtschaftsgebäude, einem weiteren angebauten Wirtschaftsgebäude im Nordwesten und der im Norden verbundenen Dependance zusammen. Insgesamt ist der Gebäudekomplex durch acht Baueinheiten beschrieben. Die Zufahrt zum Hofraum erfolgt durch das rundbogige Tor mit Zinnenmauer.

- B.E. 2: Hauptwohnung des Hofes im 2. Obergeschoss
- B.E. 3: Wohnung im 1. Obergeschoss des Hauptgebäudes
- B.E. 4: Wohnung im 1. Obergeschoss des Hauptgebäudes
- B.E. 5: Wohnung für Erntehelfer im Dependance-Trakt
- B.E. 6: Wohnung für Erntehelfer im Dependance-Trakt
- B.E. 7: Wohnung im 1. Obergeschoss im Dependance-Trakt
- B.E. 1: zwei Kellerräume im Hauptgebäude einem Keller im Dependance-Trakt, ehemaliger Stall/ Stadel
- B.E. 8: Wirtschaftsgebäude

Descrizione in italiano

La p.ed. 117 CC Andriano descrive il complesso residenziale/agricolo con vincolo di tutela del maso chiuso "Wolfthurm". Il complesso risale al XVI secolo. Nel XVII secolo le stutture sono state ampliate significativamente. L'ultima modifica esterna all'insieme risale al 1912 con l'aggiunta di una grande terrazza (circa 24 m x 5 m) sul lato sud-est dell'edificio principale. Negli ultimi decenni sono stati gradualmente eseguiti alcuni lavori di ristrutturazione degli appartamenti. Lo stato di manutenzione generale del complesso può essere classificato in parte discreto, in parte scadente.

La tenuta è formata dall'edificio principale centrale con facciata a capanna con torre, da un edificio agricolo costruito in aderenza sul lato sud, da un altro edificio agricolo costruito in aderenza sul lato a nord-ovest e dalla dependance costruita di fronte all'edificio principale. In totale il complesso è suddiviso in otto SUB. L'accesso al cortile avviene attraverso il portale a tutto sesto con muro merlato.

- SUB 2: Abitazione principale del maso al 2° piano
- SUB 3: Appartamento al 1° piano dell'edificio principale
- SUB 4: Appartamento al 1° piano dell'edificio
- SUB 5: Appartamento per stagionali agricoli nella dependance

- SUB 6: Appartamento per i sagionali agricoli nella dependance
- SUB 7: Appartamento al 1° piano nella dependance
- SUB 1: due locali cantina al piano terra dell'edificio principale, una cantina nella dependance, vecchia stalla e il fienile.
- SUB 8: deposito agricolo

Identificazione catastale:

- C.C. 606 particella edificiale 117 sub. 1 partita tavolare 11/I, categoria D/10, rendita 2.273,00 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 606 particella edificiale 117 sub. 2 partita tavolare 11/I, categoria A/3, classe 2, consistenza 11,5 vani, rendita 890,89 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 606 particella edificiale 117 sub. 3 partita tavolare 11/I, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 271,14 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 606 particella edificiale 117 sub. 4 partita tavolare 11/I, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 426,08 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 606 particella edificiale 117 sub. 5 partita tavolare 11/I, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 271,14 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 606 particella edificiale 117 sub. 6 partita tavolare 11/I, categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 193,67 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 606 particella edificiale 117 sub. 7 partita tavolare 11/I, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 309,87 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 606 particella edificiale 117 sub. 8 partita tavolare 11/I, categoria D/10, rendita 1.045,00 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Beschreibung in Deutsch

Wohnbereich:

B.E. 2: Hauptwohnung des Hofes im 2. Obergeschoss, im Dachgeschoss und am Dachboden. Die Räume im 2. Obergeschoss bilden die Hauptwohnung des Hofes. Diese setzt sich zusammen aus 1 Küche, 1 Wohnzimmer, 1 Diele, 3 Zimmer, 1 Abstellraum, 1 Gang, 1 Bad und 1 Balkon. Das Dachgeschoss, unterteilt in Schlafsaal mit vier primitiven Zimmern, ist extern über eine Treppe über den nordwestlich angebauten Stadel (B.E. 8) erreichbar. Das Dachgeschoss diente früher als Unterkunft für die Knechte und Mägde des Hofes. Vom Dachgeschoss aus kann der Giebelturm mit einem weiteren Zimmer erreicht werden. Diese sind seit Mitte der 60er-Jahre des letzten Jahrhunderts aufgelassen. Der Dachstuhl befindet sich in einem sehr schlechten Zustand mit vielen undichten Stellen und einer Vielzahl an beschädigten Mönch-Nonneziegeln.

Allgemeiner Instandhaltungszustand: gut/schlecht.

B.E. 3: Wohnung im 1. Obergeschoss des Hauptgebäudes mit 1 Wohnzimmer, 1 Küche, 1 Abstellraum, 1 Zimmer, 1 Bad und 1 Gang. Letzte Renovierung im Jahr 2005 mit Austausch der Fenster. Im Wohnzimmer ist ein Heizungsrohr beschädigt und reparaturbedürftig.

Allgemeiner Instandhaltungszustand: gut.

B.E. 4: Wohnung im 1. Obergeschoss des Hauptgebäudes bestehend aus 1 Wohnküche, 1 Bad, 1

Zimmer, 1 Diele und 1 Gang. Im Erdgeschoss befindet sich eine weitere Diele, welche in den Weinkeller führt. Die Wohnung wurde 2005 saniert.

Allgemeiner Instandhaltungszustand: diskret.

B.E. 5: Wohnung für Erntehelfer im Dependance-Trakt im Erdgeschoss bestehend aus 1 Küche, 2 Zimmer, 1 Bad und 1 Gang. Die Wohnung wurde 2005 notdürftig saniert. Die Gastherme (zusammen mit B.E. 6) ist defekt.

Allgemeiner Instandhaltungszustand: diskret.

B.E. 6: Wohnung für Erntehelfer im Dependance-Trakt im Erdgeschoss bestehend aus 1 Zimmer mit Kochniesche, 1 Bad, 1 Gang und 1 Diele. Im Kellergeschoss 1 Keller. Die Wohnung wurde 2005 notdürftig saniert, wobei nur straßenseitig die Fenster ausgetauscht wurden. Feuchtigkeitsschäden vorhanden. Die Gastherme (zusammen mit B.E. 5) ist defekt.

Allgemeiner Instandhaltungszustand: diskret.

B.E. 7: Wohnung im 1. Obergeschoss im Dependance-Trakt bestehend aus 1 Wohnzimmer, 1 Küche, 1 Zimmer, 1 Bad, 1 Abstellraum und 2 Gängen. Die Wohnung wurde 2005 saniert, wobei die Fenster und der Boden ausgetauscht wurden.

Allgemeiner Instandhaltungszustand: gut.

Wirtschaftsbereich:

B.E. 1: Die Baueinheit setzt sich aus zwei Kellerräumen im Erdgeschoss des Hauptgebäudes, einem Keller im Dependance-Trakt, dem ehemaligem Stall und der Stadelfläche zusammen.

Der Hauptkellerraum wird als Weinkeller verwendet. Eine tragende Mauer ist aus statischen Gründen mit Stahlbeton vertärkt. Zudem wurde in den 70er-Jahren eine Betonsäule eingefügt, um die darüberliegende neu eingezogene Hohlziegeldecke anstelle der ursprünglichen Holzbalkendecke zu stützen.

Der weitere Kellerraum im Hauptgebäude mit Gewölbestructur wird als Werkstatt verwendet, jener in der Dependance als Technikraum/Heizraum für eben diese.

Im ehemaligen Stall befindet sich der Heizraum des Hauptgebäudes mit je einem Heizölkessel und einer Stückholzheizung. Die Anlagen sind teilweise veraltet und nicht voll funktionsfähig.

Der Stadel wird als Magazin verwendet.

Instandhaltungszustand: diskret/schlecht.

B.E. 8: Diese Baueinheit beschreibt das angebaute Wirtschaftsgebäude im Nordwesten des Hauptgebäudes und setzt sich aus Erdgeschoss und 1. Obergeschoss mit Satteldach zusammen. Die offenen bzw. halboffenen Flächen im EG werden als Lager verwendet. Das 1. Obergeschoss ist über eine Holzterrasse erreichbar und dient als Lagerfläche und Veranda für die Hauptwohnung des Hofes. Die Holzdecke aus Leimbinder wurde im Jahr 2005 erneuert.

Instandhaltungszustand: diskret.

Descrizione in italiano

Parte abitativa:

SUB 2: Abitazione principale del maso al 2° piano, in soffitta e nel sottotetto. Le stanze al 2° rappresentano l'appartamento principale/signorile del maso. Si compone da 1 cucina, 1 soggiorno, 1 atrio, 3 camere, 1 ripostiglio, 1 corridoio, 1 bagno e 1 balcone. La soffitta suddivisa in dormitorio e quattro camere primitive è accessibile dall'esterno tramite una scala che attraversa la veranda (SUB 8) sul lato nord-ovest del complesso. In passato la soffitta serviva come alloggio per i braccianti. Dalla soffitta si accede tramite una scala alla torre con un'altra stanza. I locali della soffitta e della torre versano in uno stato di abbandono risalente alla metà degli anni 60 del XX secolo. La capriata del tetto è in pessime condizioni, ci sono diverse perdite e un gran numero di tegole sono rotte.

Stato di manutenzione: buono/scadente.

SUB 3: Appartamento al 1° piano dell'edificio principale con 1 soggiorno, 1 cucina, 1 ripostiglio, 1 camera, 1 bagno e 1 corridoio. Ultima ristrutturazione nel 2005 con la sostituzione delle finestre. Nel



soggiorno un tubo del riscaldamento è danneggiato e deve essere riparato.

Stato di manutenzione: buono.

SUB 4: Appartamento al 1° piano dell'edificio principale composto da 1 cucina-soggiorno, 1 bagno, 1 camera, 1 ingresso e 1 corridoio. Al piano terra si trova un atrio che permette di accedere alla cantina. L'appartamento è stato ristrutturato nel 2005.

Stato di manutenzione: discreto.

SUB 5: Appartamento per stagionali agricoli nella dependance al piano terra composto da 1 cucina, 2 stanze, 1 bagno e 1 corridoio. L'appartamento è stato ristrutturato nel 2005. La caldaia a metano in comune con la SUB 6 è difettosa.

Stato di manutenzione: discreto.

SUB 6: Appartamento per i sagionali agricoli nella dependance al piano terra composto da 1 stanza con angolo cottura, 1 bagno, 1 corridoio e 1 disimpegno. Al piano interrato 1 cantina. L'appartamento è stato ristrutturato nel 2005, dal esterno solo le finestre sul lato strada sono state sostituite. Sono presenti danni da umidità. La caldaia a metano in comune con la SUB 6 è difettosa.

Stato di manutenzione: discreto.

SUB 7: Appartamento al 1° piano nella dependance composto da 1 soggiorno, 1 cucina, 1 camera, 1 bagno, 1 ripostiglio e 2 corridoi. L'appartamento è stato ristrutturato nel 2005, sono stati sostituiti le finestre e il pavimento.

Stato di manutenzione: buono.

Spazi agricoli:

SUB 1: Il subalterno è composto da due locali cantina al piano terra dell'edificio principale, una cantina nella dependance, la vecchia stalla e il fienile.

La cantina medievale viene utilizzata come cantina vini. Per garantire la stabilità della struttura era stato necessario rinforzare un muro di contenimento con un contraforte in cemento armato. Inoltre, negli anni '70 era stata inserita una colonna di cemento armato per sostenere il solaio in laterocemento soprastante che è stato realizzato al posto della originaria struttura a travi in legno.

L'altro locale cantina dell'edificio principale viene utilizzato come officina, mentre il locale cantina della dependance viene utilizzato come locale tecnico/caldaia.

La vecchia stalla viene utilizzata per gli impianti di riscaldamento. Oltre a una caldaia a gasolio è in uso un sistema di riscaldamento a legna. Entrambi gli impiantiti non sono mantenuti e solo in parte funzionante.

Il fienile al 1° piano viene utilizzato come magazzino.

Stato di manutenzione: discreto/scadente.

SUB 8: Questo subalterno descrive il deposito agricolo costruito in aderenza a nord-ovest dell'edificio principale e consiste in un piano terra e un piano primo con tetto a capanna. Le superfici aperte o semi-aperte vengono utilizzate come magazzino per materiale di consumo. Il primo piano è accessibile tramite una scala in legno e funge inoltre anche da veranda per l'abitazione principale del maso. Il solaio in legno con travi lamellari è stato rinnovato nel 2005.

Stato di manutenzione: discreto.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento SUB 2	448,00	x	100 %	=	448,00
Appartamento SUB 3	102,00	x	100 %	=	102,00
Appartamento SUB 4	133,00	x	100 %	=	133,00

Appartamento SUB 5	68,00	x	100 %	=	68,00
Appartamento SUB 6	61,00	x	100 %	=	61,00
Appartamento SUB 7	82,00	x	100 %	=	82,00
Deposito agricolo SUB 8 (in mc)	750,00	x	100 %	=	750,00
Cantine, deposito agricolo, laboratorio SUB 1 (in mc)	1.500,00	x	100 %	=	1.500,00
Totale:	3.144,00				3.144,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valutazione delle abitazioni

Secondo le prescrizioni delle "linee guida per la valutazione degli immobili" (elaborate da ABI, Tecnoborsa, Consigli nazionali dei Geometri, Ingegneri, Agronomi, Agrotecnici, periti e altri) i metodi di stima del valore di mercato sono diversi: metodo del confronto di mercato (Comparable/Direct value comparison method), metodo finanziario (Investment/Income method), metodo dei costi Contractor's/Cost method; Depreciated replacement cost method).

La determinazione del valore di mercato delle abitazioni del Maso chiuso in oggetto avviene attraverso il metodo del costo di costruzione deprezzato. Questo per il fatto che non esiste un mercato separato per gli edifici di un Maso chiuso. Il metodo è stato scelto sulla scorta delle conoscenze degli standard internazionali, in particolare delle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" /ABI) e delle pubblicazioni "Valutazione Immobiliare Standard / applicazione degli standard internazionali" (Simonotti) e "Trattato di estimo" (Michieli/Michieli).

Il metodo del costo deprezzato è un procedimento di stima, basato sul calcolo analitico del costo di costruzione nella stessa tipologia di immobile, al netto della vetustà e dell'obsolescenza sopraggiunta e sommando il valore del terreno edificabile che a sua volta non subisce un deprezzamento. Il costo della area edificabile nella fattispecie è circoscritta dal sedime che viene corretto con il coefficiente di 1,8 per tener conto delle superfici accessori. Per tener conto dello stato di manutenzione e della obsolescenza tecnologica vanno applicati dei coefficienti correttivi che saranno ricavati dalla formula di Ross. Tenendo conto dell'età degli edifici e dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria riscontrate si suppone una vita residua utile pari a 40 anni (SUB 2-parte, 3 e 7), a 20 anni (SUB 4,5,6) e 5 anni (SUB 2-parte). I coefficienti di deprezzamento risultanti variano da 37,5% a 65,6% a 90,8% in funzione allo stato di manutenzione.

Per la determinazione delle voci di costo si è fatto riferimento ai prezziari della Prov. Aut. di Bolzano nonché al costo di costruzione riferito per l'anno 2022 come pubblicato dalla Provincia Aut. di BZ opportunamente ragguagliato. Per la determinazione del valore di mercato del terreno edificabile si è tenuto conto dei valori di riferimento per la determinazione delle indennità di espropriazione per l'anno 2022 ai sensi della L.P. 15.04.1991, n. 10 - Espropriazioni per pubblica utilità, Art. 1-bis, comma 2.

Valore di mercato abitazioni (SUB 2, 3, 4, 5, 6, 7) = 1.178.765,70 €

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

Valutazione della stalla/fienile e del deposito agricolo

Secondo gli standard valutativi per la determinazione del valore di edifici rurali quali stalla/fienile/depositi facente parte integrante di un maso chiuso si procede con il calcolo di valore di ricostruzione/produzione vetustato. A tale valore va aggiunto il costo della area edificabile che nella fattispecie è circoscritta dal sedime. Questa area viene rivalutata con il fattore di 1,8 per tener conto delle superfici accessori. I parametri di riferimento utilizzati sono il mc (v.p.p.) edificato e il costo di costruzione unitario indicato in Euro/mc nonché la superficie edificata e il valore relativo indicato in Euro/mq. Per tener conto dello stato di manutenzione e della obsolescenza tecnologica vanno applicati dei coefficienti correttivi che saranno ricavati dalla formula di Ross. Tenendo conto dell'età degli edifici e dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria riscontrate si suppone una vita residua utile di ca. 20 anni per la SUB 1 e di ca. 25 anni per la SUB 8. Il coefficiente di deprezzamento risultante è pari a rispettivamente 65,6% per la SUB 1 e 58,0% per la SUB 8.

Valore di mercato stalla/fienile (SUB 1, 8): 350.986,15 €

Per i dettagli della valutazione vedasi tabella di calcolo in allegato "TAB.A2-rev"

Valore di mercato totale della p.ed. 117, CC Andriano (VM-0ed)

VM-0ed (p.ed. 117) = 1.178.765,70 € + 350.986,15 €

VM-0ed (p.ed. 117) = 1.529.751,85 €

Decurtazioni ed adeguamenti del valore

Tutte le unità immobiliari della p.ed. 117, CC Andriano oltre alle superfici cortilizie sono vincolate da contratti d'affitto per i prossimi 15 anni. In caso di opponibilità dei contratti d'affitto il valore di mercato degli immobili vincolati dall'affitto è dato dalla somma del valore di mercato (VM-0ed) scontato all'attualità e dall'attualizzazione di tutti i canoni d'affitto.

Il valore di mercato della p.ed. 117 ammonta a **VM-0ed = 1.529.751,85 €**

Calcolo valore di mercato attuale netto (VM-1ed)

L'attualizzazione del valore di mercato (VM-0ed) della p.ed. 117, interamente gravata dai contratti d'affitto si ottiene attraverso il coefficiente di attualizzazione $1/q^n$, dove

- $q = 1 + r$
- $r = 4,50\%$
- $n = 15$ anni

pertanto

$$VM-1ed = VM-0 * 1/q^n$$

$$VM-1ed = 1.529.751,85 € * 1/(1 + 4,5\%)^{15}$$

$$VM-1ed = 1.529.751,85 € * 0,51672044$$

$$VM-1ed = 790.454,05 €$$

Differenza tra valore di mercato pieno (VM-0ed) e valore di mercato con voncolo contratto (VM-1ed)

$$VM-1ed - VM-0ed = -739.297,80 €$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

1.529.751,85

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
attualizzazione valore di mercato per opponibilità	-739.297,80
contratto d'affitto	

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 790.454,05**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 790.454,05**

BENI IN ANDRIANO VIA WOLFSTHURN 33

CAPELLA

DI CUI AL PUNTO A2

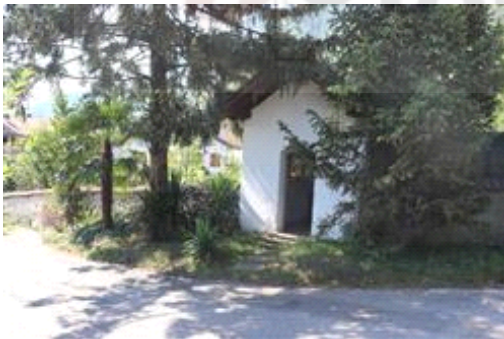
capella a ANDRIANO via Wolfsthurn 33, della superficie commerciale di **38,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Piccola cappella privata, con pianta rettangolare di circa 10 mq, accessibile dalla via Wolfsthurn. Edificio di fattura semplice e senza nessun valore artistico particolare.

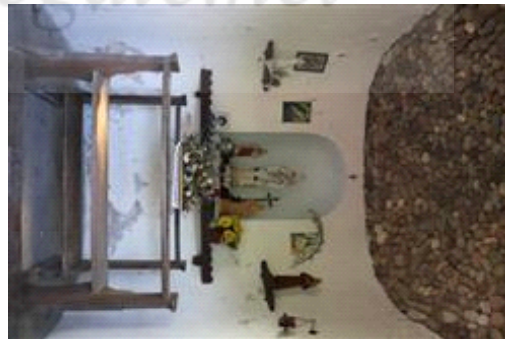
Kleine Privatkapelle mit rechteckigem Grundriss von ca. 10 m², betretbar direkt vom Wolfsthurn-Weg aus. Einfache Bauart ohne jeglichem künstlerischen Wert.

Identificazione catastale:

- C.C. 606 particella edificiale 215 partita tavolare 11/I, categoria B/7, classe 1, consistenza 38 mq, rendita 23,55 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***



Vista esterna della cappella



Vista interna della cappella

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
capella (in mc)	38,00	x	100 %	=	38,00
Totale:	38,00				38,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore di mercato della cappella in fattispecie è limitata dal fatto che non vi esiste un mercato attivo di immobili simili. Pertanto il criterio di stima più plausibile da applicare è la stima del costo di costruzione vetustato. Tenuto conto della semplicità della costruzione, delle dimensioni ridotte e dello stato di manutenzione generale si giustifica una valutazione a corpo semplificata.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **15.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 15.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 15.000,00**

BENI IN ANDRIANO VIA WOLFSTHURN 33

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A3

terreno agricolo a ANDRIANO via Wolfsthurn 33, della superficie commerciale di **63.615,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Beschreibung in Deutsch

Landwirtschaftl. und forstwirtschaftl. Betriebsflächen

Hofraum Gp.en 1123, 1124/1, 1124/2, 1124/3: ca. 0,24 ha Katasterfläche bilden Hofraum, Lager- und Abstellflächen für verschiedene landwirtschaftliche und andere gewerbliche Maschinen und Produkte

Weinbau G.p. 1120: ca. 0,86 ha Katasterfläche in leichter Hanglage am Andrianer Schwemmkegel. Ruländer am Drathrahmensystem, verfügt über Tropfbewässerung.

Obstanbau: insgesamt 3,13 ha Katasterfläche, unterteilt in 2 Wiesen: Wiese Loas mit Gp.en 1455, 1456, 1457, 1459, 1460, 1461, 1464, 1465, 1466, 1467, ca. 2,67 ha und Wiese Sand mit Gp. 1528/1, ca. 4.609 qm

Auf Teilflächen der GG.pp. 1466, 1467 und 1459 ist auf einer gänzlich gerodeten Fläche von ca. 0,40 ha der Bau einer Kompostierungsanlage aus Betonblöcken mit unfertigem Pultdach im Gange. Keine Baugenehmigung vorhanden. Abrissverfügung erteilt.

Wälder Gp.en 1055, 1056, 1057/1, 1058/1: insgesamt 2,12 ha Katasterflächen.

Descrizione in italiano

Terreni agricoli e forestali

Cortile pp.ff. 1123, 1124/1, 1124/2, 1124/3: ca. 0,24 ha si superficie catastale, formanti cortile, parcheggio e deposito per prodotti agricoli

Vigneti p.f. 1102: ca. 0,86 ettari di superficie catastale, coltivata con Pinot grigio su Guyot. Impianto a goccia su tutta la superficie.

Meleti: superficie catastale totale ca. 3,13 ha, suddivisa in due blocchi: uno chiamato "Loas" pp.ff. 1455, 1456, 1457, 1459, 1460, 1461, 1464, 1465, 1466, 1467) ca. 2,67 ha e uno chiamato "Sand", p.f. 1528/1 di 4.609.

Sulle parte delle pp.ff. 1466, 1467 e 1459 e per una superficie di ca. 0,40 ha completamente estirpata è in costruzione un'area per il compostaggio. Struttura, realizzata in blocchi di cemento con un tetto a una falda incompiuto. Eretto senza permesso di costruire. Emessa un'ingiunzione a demolire.

Boschi pp.ff. 1055, 1056, 1057/1, 1058/1: superficie catastale totale di 2,12 ettari.

Identificazione catastale:

- C.C. 606 particella 1055 partita tavolare 11/I, qualità classe Bosco 4, superficie 4351, reddito dominicale 10,1100, reddito agrario 1,3500, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 606 particella 1056 partita tavolare 11/I, qualità classe Bosco 4, superficie 8444, reddito dominicale 19,6200, reddito agrario 2,6200, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 606 particella 1057/1 partita tavolare 11/I, qualità classe Bosco 4, superficie 4487, reddito dominicale 10,4300, reddito agrario 1,3900, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 606 particella 1058/1 partita tavolare 11/I, qualità classe Bosco 4, superficie 3920, reddito dominicale 9,1100, reddito agrario 1,2100, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 606 particella 1102 partita tavolare 11/I, qualità classe Vigna 3, superficie 4534, reddito dominicale 39,8100, reddito agrario 25,7600, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 606 particella 1102 partita tavolare 11/I, qualità classe Vigna 4, superficie 4078, reddito dominicale 25,2700, reddito agrario 17,9000, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 606 particella 1123 partita tavolare 11/I, qualità classe Orto, superficie 115, reddito dominicale 0,3600, reddito agrario 0,3300, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 606 particella 1124/1 partita tavolare 11/I, qualità classe Frutteto, superficie 858, reddito dominicale 14,6200, reddito agrario 7,3100, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 606 particella 1124/2 partita tavolare 11/I, qualità classe Frutteto 2, superficie 855, reddito dominicale 14,5700, reddito agrario 7,2900, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 606 particella 1124/3 partita tavolare 11/I, qualità classe Frutteto 2, superficie 663, reddito dominicale 11,3000, reddito agrario 5,6500, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 606 particella 1455 partita tavolare 11/I, qualità classe Frutteto 3, superficie 396, reddito dominicale 4,7000, reddito agrario 2,3500, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 606 particella 1456 partita tavolare 11/I, qualità classe Frutteto 3, superficie 898, reddito dominicale 10,6700, reddito agrario 5,3300, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 606 particella 1457 partita tavolare 11/I, qualità classe Frutteto 3, superficie 1222, reddito dominicale 14,5200, reddito agrario 7,2600, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 606 particella 1459 partita tavolare 11/I, qualità classe Frutteto 3, superficie 5771, reddito dominicale 68,5500, reddito agrario 34,2800, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 606 particella 1460 partita tavolare 11/I, qualità classe Frutteto 3, superficie 4280, reddito dominicale 50,8400, reddito agrario 25,4200, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 606 particella 1461 partita tavolare 11/I, qualità classe Frutteto 3, superficie 1489, reddito dominicale 17,6900, reddito agrario 8,8400, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 606 particella 1464 partita tavolare 11/I, qualità classe Frutteto 3, superficie 1216, reddito dominicale 14,4400, reddito agrario 7,2200, intestato a *** DATO OSCURATO ***

- C.C. 606 particella 1465 partita tavolare 11/I, qualità classe Frutetto 3, superficie 3679, reddito dominicale 43,7000, reddito agrario 21,8500, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 606 particella 1466 partita tavolare 11/I, qualità classe Frutetto 3, superficie 7345, reddito dominicale 87,2500, reddito agrario 43,6200, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 606 particella 1467 partita tavolare 11/I, qualità classe Frutetto 3, superficie 405, reddito dominicale 4,8100, reddito agrario 2,4100, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. 606 particella 1528/1 partita tavolare 11/I, qualità classe Frutetto 3, superficie 4609, reddito dominicale 54,7500, reddito agrario 27,3700, intestato a *** DATO OSCURATO ***



Impianto di compostaggio eretto abusivamente



Vigneti

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Beschreibung in Deutsch

Landwirtschaftl. und forstwirtschaftl. Betriebsflächen

Für die Beschreibung der land- und forstwirtschaftlichen Betriebsflächen wird auf den LAFIS-Bogen, das Produzentenstammbblatt der Obstgenossenschaft, den Obstbaukataster und das aktuell verfügbare Orthofoto (Jahr 2020) zurückgegriffen.

Hofraum Gp.en 1123, 1124/1, 1124/2, 1124/3: Der Gebäudekomplex des Betriebs wird von einer Fläche von 2.491 qm umgeben. Diese Flächen werden als Hofraum und Garten genutzt. Im Kataster sind diese Flächen als Garten (115 qm) oder als Obstgarten (2.376 qm) erfasst. Die Hofflächen werden als Lager- und Abstellflächen für verschiedene landwirtschaftliche und andere gewerbliche Maschinen und Produkte (Brennholz, Kompost) genutzt.

Weinbau G.p. 1120: Bei den Weinbauflächen handelt es sich um insgesamt 0,86 ha Katasterfläche in leichter Hanglage am Andrianer Schwemmkegel. Die Flächen befinden sich in ca. 400 m Entfernung in Luftlinie im Südosten der Hofstelle. Es wird die Sorte Ruländer am Drathrahmensystem (Guyot) angebaut. Ca. die Hälfte der Fläche wurde im Jahr 2009 gepflanzt, die andere Hälfte im Jahr 2015. Der Pflanzabstand beträgt 1,0 m, die Gassenbreite 2,0 m. Die Anlage verfügt über eine Tropfbewässerung. Die Anlage befindet sich grundsätzlich im Normalzustand.

Obstanbau: Die gesamte Obstanbaufläche beträgt 3,13 ha Katasterfläche, wobei ein Flächenkomplex von ca. 2,67 ha (Wiese Loas Gp.en 1455, 1456, 1457, 1459, 1460, 1461, 1464, 1465, 1466, 1467) sich nordöstlich und ein weiterer Flächenkomplex (Wiese Sand Gp. 1528/1) von 4.609 qm sich östlich zu Hofstelle befinden. Beide Teilflächen liegen in unmittelbarer Nähe zur Schnellstraße MeBo und sind ca. 1,7 km bzw. 1,4 km in Luftlinie von der Hofstelle entfernt. Die Flächen liegen im Etschtalboden auf ca. 245 m.ü.d.M. In Spindelform angepflanzte Sorten: Braeburn, Gala, Golden Delicious, Granny Smith, Natyra. Pflanzabstände 2,90/3,20m x 0,50/0,90 m. Alle Anlagen stehen in Vollertrag mit einem

Durchschnittsalter von 11 Jahren. In der Wiese Sand erfolgt die Bewässerung durch ein Bewässerungskonsortium, die Wiese Loas verfügt über einen eigenen Tiefbrunnen mit Pumpenhäuschen. Die Bewässerung erfolgt mehrheitlich mit Tropfberegnung, wobei alle Flächen auch durch Überkronenberegner abgedeckt sind. Die Flächen werden biologisch bewirtschaftet. Die Anlagen befinden sich im Normalzustand, wobei kein Hagelnetz angebracht ist.

Auf Teilflächen der GG.pp. 1466, 1467 und 1459 wurden in den letzten Jahren insgesamt ca. 4.010 qm Apfelanlage gerodet und für den Bau einer Kompostierungsanlage verwendet. Auch die gesamte Wiese Sand auf G.p. 1528/1 wurde im Jahr 2020 gerodet. Das Gebäude der Kompostierungsanlage auf G.p. 1466 ist aus Betonblöcken mit unfertigem Pultdach in Leimbinderkonstruktion gefertigt. Keine Baugenehmigung vorhanden. Mit Mitteilung vom 06.04.2022 wurde von Seiten der Gemeinde eine Abrissverfügung erteilt.

Wälder Gp.en 1055, 1056, 1057/1, 1058/1: insgesamt 2,12 ha Katasterflächen. Laut Waldtypisierung handelt es sich um einen Hopfenbuchen-Mannaeschenwald. Aufgrund der geringen Eingriffsintensität entwickeln sich die Wälder von Nierderwald zu Hochwald. Die gesamte Fläche ist als Objekt- und Standortschutzwald eingestuft. Seehöhen zw. 370 – 600 m.ü.d.M. Der untere Teil der Fläche bildet ein leicht geneigtes Hochplateau, im oberen Teil sind die Flächen steil bis sehr steil. Ausrichtung NO. Verjüngung ausreichend, mit mehrstufiger Entwicklungsphase.

Für weitere Details siehe Berechnungstabelle "TAB.A3-rev" im Anhang.

Descrizione in italiano

Terreni agricoli e forestali

La descrizione dei terreni agricoli e forestali si basa sulla scheda LAFIS, sulla scheda del produttore della cooperativa frutticola, sul catasto frutticolo e sull'ortofoto attualmente disponibile (anno 2020).

Cortile pp.ff 1123, 1124/1, 1124/2, 1124/3: il complesso edificiale del maso è circondato da un'area di 2.491 mq. Queste aree sono utilizzate come cortile o giardino. Nel catasto le aree sono classificate come giardino (115 mq) o frutteto (2.376 mq). Le superfici cortilizie vengono utilizzate come parcheggio per vari macchinari o come deposito per prodotti agricoli (legna da ardere, compost).

Vigneti p.f. 1102: I vigneti comprendono un totale di 0,86 ettari di superficie catastale in leggero pendio sul conoide alluvionale di Andriano. Le aree si trovano a una distanza di circa 400 m in linea d'aria a sud-est del maso. Viene coltivata la varietà Pinot grigio con la forma di allevamento Guyot. Impianto a goccia su tutta la superficie. Circa metà dell'area è stata piantata nel 2009, l'altra metà nel 2015. Il sesto d'impianto è 1,00 m x 2,00 m. L'impianto si trova sostanzialmente in condizioni di ordinarietà.

Meleti: la superficie catastale totale di meleti ammonta a 3,13 ha, di cui un complesso di circa 2,67 ha (chiamato "Loas" pp.ff. 1455, 1456, 1457, 1459, 1460, 1461, 1464, 1465, 1466, 1467) si trova a nord-est e un'ulteriore appezzamento (chiamato "Sand" p.f. 1528/1) di 4.609 mq si trova in direzione est dal maso. Entrambe le superfici si trovano nelle immediate vicinanze della superstrada MeBo e distano in linea d'aria circa 1,7 km e 1,4 km dal maso. Le aree si trovano nel fondovalle della Val d'Adige ad un'altitudine di circa 245 m s.l.m. Forma di allevamento a spindel con le seguenti varietà: Braeburn, Gala, Golden Delicious, Granny Smith, Natyra. Sesto d'impianto 2,90/3,20m x 0,50/0,90 m. Tutti gli impianti si trovano in fase di piena produzione con un'età media di 11 anni. La superficie "Sand" è collegata ad un consorzio irriguo, mentre il complesso "Loas" dispone di un proprio pozzo profondo con una pompa. La maggior parte della superficie viene irrigata con un sistema a goccia, tutti i terreni sono serviti da irrigazione sovrachioma/antibrina. Si pratica la produzione biologica. Gli impianti si trovano in condizioni normali, senza rete antigrandine.

Sulle parti delle pp.ff. 1466, 1467 e 1459 per un totale di circa 4.010 mq il terreno è stato estirpato ed è stata ricavata un'area per il compostaggio. L'impianto sulla p.f. 1528/1 è stato rimosso dopo la raccolta nel 2020. Su parte della p.f. 1466 si erige un manufatto. La struttura, realizzata in blocchi di cemento con un tetto a una falda incompiuto, è stata eretta senza permesso di costruire. Con comunicazione del 06.04.2022 il comune ha emesso un'ingiunzione a demolire.

Boschi pp.ff. 1055, 1056, 1057/1, 1058/1: superficie catastale totale di 2,12 ettari. Secondo la tipologia forestale, si tratta di un bosco di carpino nero e frassino. Grazie alla bassa intensità di intervento, le

foreste si sviluppano da ceduo a fustaia. L'intera superficie è classificata come bosco auto- ed eteroprotettivo. Altitudini comprese tra 370 e 600 m s.l.m. La parte inferiore dell'area forma un altopiano in leggera pendenza, mentre nella parte superiore il terreno è da ripido a molto ripido. Orientamento NE. Ringiovanimento sufficiente, con fase di sviluppo miste.

Per ulteriori dettagli si rimanda alla tabella di calcolo "TAB.A3-rev" in allegato.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vigneto-frutetto-orto-bosco	63.615,00	x	100 %	=	63.615,00
Totale:	63.615,00				63.615,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valutazione delle superfici agricole / forestali

Bisogna attribuire ai terreni in oggetto il più probabile valore di mercato. Trattandosi di superfici a destinazione puramente agricole/forestale senza nessuna potenzialità edificabile, si ritiene opportuno l'uso del metodo sintetico comparativo ("market comparison approach") per attribuire un valore di mercato. Il metodo di stima è stato scelto in conoscenza degli standard internazionali e delle pubblicazioni "Valutazione Immobiliare / applicazione degli standard internazionali (Simonotti), "Trattato di estimo" (Michieli/Michieli) e EVS 2020.

Dopo aver consultato le attuali offerte di vendita di terreni agricoli e forestali simili a quelli in oggetto, dopo la visura dei valori agricoli minimi e massimi definiti dalla Provincia Autonoma di Bolzano (2022) ai fini della determinazione delle idennità di esproprio, in conoscenza dei prezzi di compravendita reali in zona (fondi agricoli e forestali) ma soprattutto tenuto conto della specificità del sito e dello stato di conservazione/manutenzione delle superfici agricole/forestali, ai terreni vanno attribuiti i seguenti valori unitari:

- Cortile 150,00 EUR/mq
- Vigneti 70,00 EUR/mq
- Frutetti 65,00 EUR/mq
- Bosco 0,80 EUR/mq

Ai valori così stabiliti va aggiunto un coefficiente correttivo (*f*) per tener conto dell'assenza di una rete antigrandine (0,95), dell'assenza di un meleo (area compostaggio = 0,85) e della ripidità dei boschi (0,95). Il costo di demolizione del manufatto per il compostaggio viene stabilito forfettariamente in 10.000,00 €

Il valore di mercato delle superfici agricole, forestali e cortilizie ammonta a (VM-0TOT =) 2.885.282,61 €

Per dettagli vedasi foglio di calcolo in allegato "TAB.A3-rev."

Decurtazioni ed adeguamenti del valore

Tutti i terreni agricoli oltre alle superfici cortilizie sono vincolate da contratti d'affittanza agricola per i

prossimi 15 anni. In caso di opponibilità dei contratti d'affitto il valore di mercato dei terreni vincolati dall'affitto è dato dalla somma del valore di mercato (VM-0_{agr}) scontato all'attualità e dall'attualizzazione di tutti i canoni d'affitto.

Il valore di mercato delle superfici agricole, forestali e cortilizie ammonta a (VM-0_{TOT}) = **2.885.282,61 €**

Il valore di mercato delle superfici a bosco ammonta a 16.444,36 €

Valore di mercato (VM-0_{agr}) delle superfici agricole e forestali = 2.885.282,61 € - 16.444,36 €

Valore di mercato (VM-0_{agr}) delle superfici agricole e cortilizie = 2.868.838,25 €

Calcolo valore di mercato attuale netto (VM-1_{agr})

L'attualizzazione del valore di mercato (VM-0_{agr}) delle superfici agricole, interamente gravate dai contratti d'affitto, si ottiene attraverso il coefficiente di attualizzazione $1/q^n$, dove

- $q = 1 + r$
- $r = 4,50\%$
- $n = 15$ anni

pertanto

$$VM-1_{agr} = VM-0_{agr} * 1/q^n$$

$$VM-1_{agr} = 2.868.838,25 € * 1/(1 + 4,5\%)^{15}$$

$$VM-1_{agr} = 2.868.838,25 € * 0,51672044$$

$$VM-1_{agr} = \mathbf{1.482.387,37 €}$$

Differenza tra valore di mercato pieno (VM-0_{agr}) e valore di mercato con vincolo contratto (VM-1_{agr})

$$VM-1_{agr} - VM-0_{agr} = -1.386.874,96 €$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **2.885.282,61**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
attualizzazione valore di mercato per 15 anni per opponibilità contratti d'affitto	-1.386.450,88
costo di demolizione del manufatto per il compostaggio	-10.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 1.488.831,73

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 1.488.831,73

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Gli edifici sono stati valutati sulla scorta di informazioni utili raccolti sul mercato immobiliare locale e sulla scorta dei costi di costruzione come applicati dalle imprese edili in zona. I terreni sono stati

valutati considerando la loro coltura e raccogliendo contratti di vendita di terreni analoghi (frutteti, vigne e vigne).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Bolzano e Libro fondiario della Provincia di Bolzano, ufficio del registro di Bolzano, ufficio tecnico di Andriano, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari, ed inoltre: banca dati personale

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A0	rustico	0,00	0,00	0,00	0,00
A1	rustico	3.144,00	0,00	790.454,05	790.454,05
A2	capella	38,00	0,00	15.000,00	15.000,00
A3	terreno agricolo	63.615,00	0,00	1.488.831,73	1.488.831,73
				2.294.285,78 €	2.294.285,78 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Aggiunta del valore attuale netto dei proventi degli affitti (AA) di cui ai contratti n. 1 - 6. (per i dettagli di calcolo vedasi TAB.B1 in allegato)	776.877,82
	-776.877,82 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Ai sensi della legge sui masi chiusi, LP 17/2001, il maso "Wolfthurm" in P.T. 11/I, CC Andriano è indivisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 3.069.663,60

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 3% 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:	€ 92.089,91
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:	€ 2.573,69
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.975.000,00

data 13/12/2022

il tecnico incaricato
Heinrich von Lutterotti

