

Gianfranco Morocutti

O = Collegio dei geometri di
Bolzano/80013090214
T = Dottor Geometra
C = IT
Signature date and time:
2017/06/21 16:52:44

TRIBUNALE CIVILI E PENALE DI PRATO

FALLIMENTO NR. 99/2016

Sentenza del 28.09.2016 notificata 30.09.2016

Giudice delegato: Dott. Raffaella BROGI

Curatore Dott. Simona SGUANC

Perizia estimativa

P.f. 6/26 in P.T. 351/II c.c. Teodone

Nomina perito della procedura

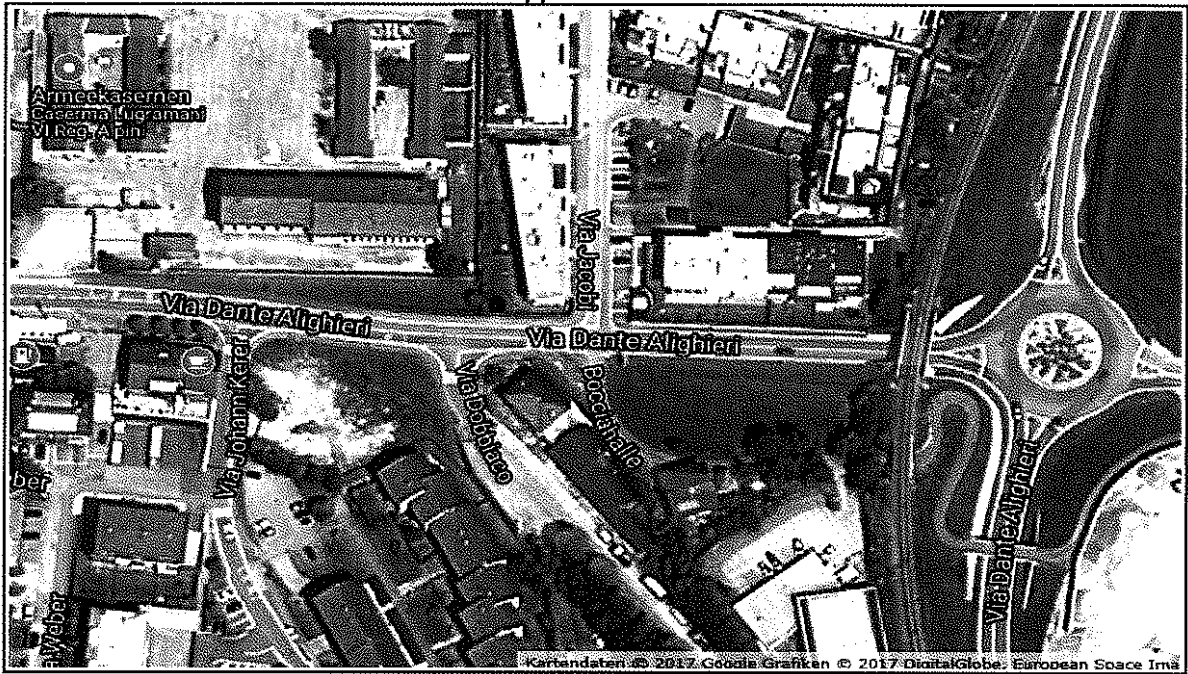
La Dott. Simona SGUANC, curatrice del Fallimento di Prato, notificata in data 30.09.2016 in data 27.04.2017 comunica di aver nominato il Geom. Gianfranco Morocutti con Studio in Bressanone (BZ) via Stazione, 26/2 quale perito per la stima del terreno P.f. 6/26 c.c. Teodone, sito nel Comune amministrativo di Brunico (BZ)

01.00 Sopralluogo

Il data15 maggio 2017 il nominato perito della procedura ha eseguito il sopralluogo presso l'immobile sito nei pressi della via Jacobi, Comune amministrativo di Brunico, frazione Teodone.

Presa visione dell'immobile, oggetto di valutazione, effettuati i necessari controlli, rilievi fotografici, raccolte le necessarie informazioni, reperiti i documenti catastali, tavolari ed urbanistici presso gli uffici pubblici, eseguite le necessarie indagini di mercato, in ottemperanza all'incarico conferito, il nominato perito redige la seguente perizia estimativa

Mappa satellitare



02.00 Descrizione immobile

La Pf. 6/26 materializza un tratto di strada privata a percorrenza ciclabile/pedonabile con fondo sterrato posto in leggera pendenza. La strada si estende fra la proprietà condominiale in P.ed. 373 e la proprietà condominiale in P.ed. 360; ha una lunghezza di circa 25,00 m, una larghezza di circa 3,00 e una superficie catastale di 76,00 m². Urbanisticamente la P.f. 626 è censita in zona di espansione C/2.

03.00 Descrizione tavolare

L'immobile è tavolarmente iscritto all'Ufficio del Libro fondiario di Brunico in P.T. 351/II c.c. Teodone

Descrizione foglio A/1

Pf. 6/26, qualità arativo, Classe 2, superficie 76 m², R.Dominicale 0,20 €, R.Agrario 0,14 €

Descrizione foglio A/2

28.12.2006 G.N. 3790/10 Evidenza diritto di servitù

passaggio a piedi ai sensi del punto 1) del contratto e planimetria

a favore P.f. 6/26

a carico P.ed. 359

Descrizione foglio B

28.12.2006 G.N. 3790/9 **Proprietà iscritta a nome di**

Contratto d.d. 14.12.2006 riguarda P.f. 6/26

* annotazioni modifica ragione sociale e annotazione dichiarativa fallimento vedi estratto tavolare

Descrizione foglio C

21.10.2005 G.N. 2862/2 Annotazione

vincolo ventennale di locare o alienare ai sensi dell'art. 70 della L.P. 11.8.1997, Nr.13

a carico P.f. 6/26

* Intavolazione diritto di ipoteca P.T. Principale (vedi estratto tavolare)

* Prenotazione diritto di ipoteca – P.T. Accessoria (vedi estratto tavolare)

* Annotazione atto di pignoramento immobiliare (vedi estratto tavolare)

La situazione tavolare è corrispondente con lo stato di fatto.

04.00 Stato di possesso

Lo stato di possesso è iscritto a nome

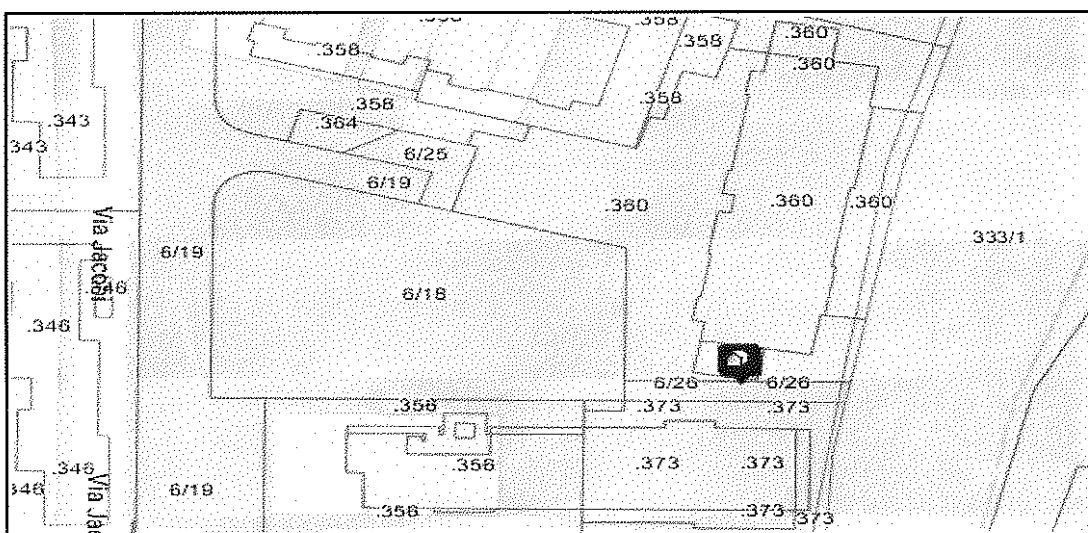
in uso di passaggio per gli aventi diritto.

05.00 Descrizione catastale

La Pf. 6/26 c.c. Teodone è censita presso l'Ufficio Catasto di Brunico.

La situazione catastale è corrispondente con lo stato di fatto.

Nr.	Particella	Foglio Mappa	P.T.	Coltura	Classe	Superficie m ²	R.Dominicale	R.Agrario
1	P.f. 6/26	-	351/II	Arativo	3	76 m ²	Euro 0,20	Euro 0,14



Estratto mappa

06.00 Situazione urbanistica-amministrativa

In base al piano urbanistico del Comune di Brunico approvato con Delibera Nr. 2415 del 14.07.2003 la Pf. 6/26 è censita in zona di espansione C/2.

07.00 Situazione patrimoniale – Tributi locali

All'atto degli accertamenti nessun rilievo posto.

08.00 Valutazione immobiliare

Principi: La valutazione è svolta nella rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.

Criteri: Viene accertato il valore venale del bene. Il valore di vendita forzata sarà poi in considerazione delle circostanze nelle quali il venditore è costretto a vendere e che riflette le sue particolari condizioni piuttosto che quelle della definizione del valore di mercato.

Metodo: Il metodo di stima comparativo si basa sulla Legge Provinciale Nr. 10 del 15 aprile 1991 sugli espropri con il recepimento dei valori di riferimento anno 2017 edito dall' Ufficio Estimo provinciale di BZ.

Data di riferimento della valutazione: **15 giugno 2017**

Valore di mercato terreni edificabili a Brunico:

Valore massimo **€/m² 990,00** * valore di riferimento 2017

Valore minimo **€/m² 635,00**

Valore adottato $(€/m^2 990,00 + €/m^2 635,00) / 2$ **€/m² 812,00**

Coefficiente omogeneizzazione per destinazione: **0,25**

Valore p.f. 6/26 = $76,00 m^2 * €/m^2 812,00 * 0,25$

Valore p.f. 6/26 = € 15.500,00 (arrotondato) **quindicimilacinquecentoeuro**

21 Giugno 2017

Il perito incaricato
Geom. Gianfranco Morocutti

Allegati

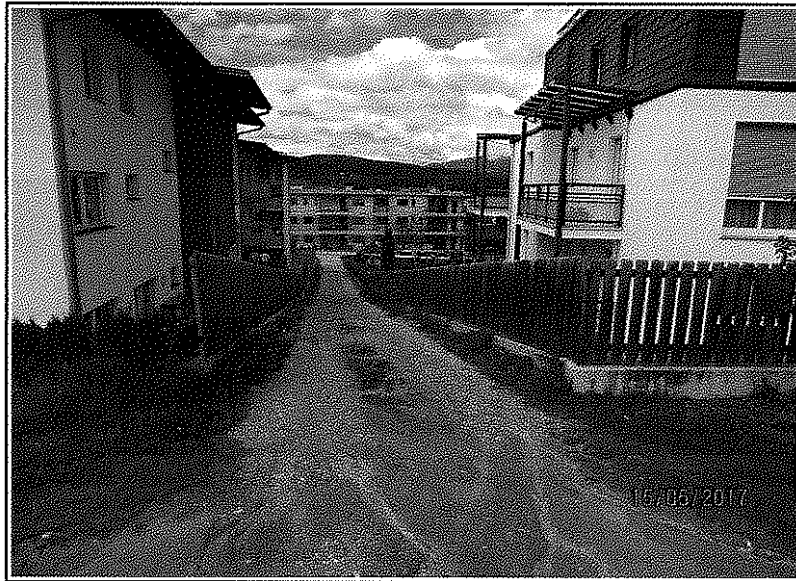
fotografie

estratto mappa

estratto catastale

estratto tavolare

certificazione urbanistica Comune di Brunico Prot. Nr. 13838 d.d. 15.05.1917





Data: 21/06/2017

Ora: 09:07

Visura Particelle Valdate

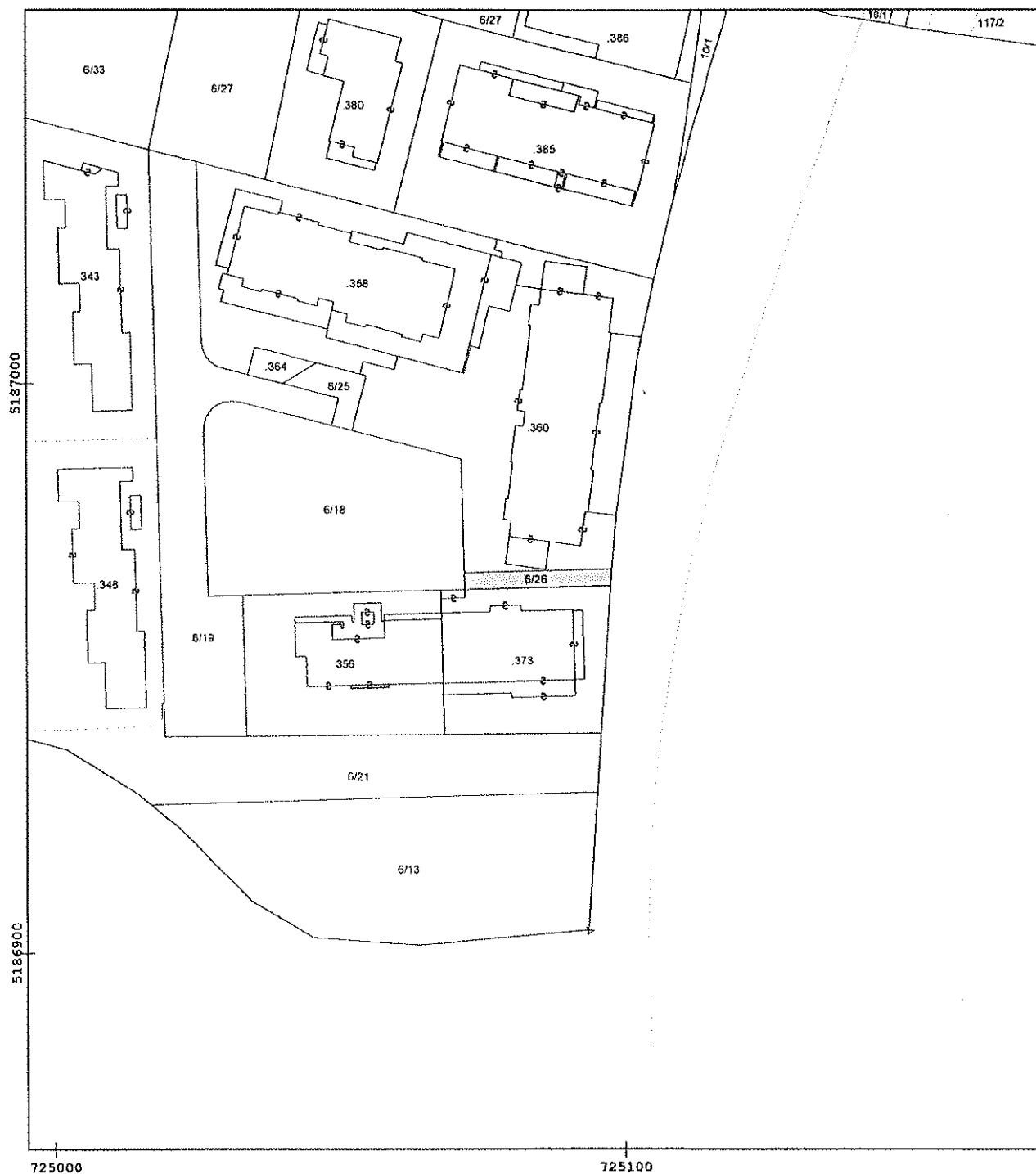
Pag. 1 di 1

Situazione degli atti informatizzati al 09/06/2017

Comune amministrativo di
BRUNICO
Comune catastale di **TEODONE**
Particella: Fondiaria 6/26

codice: B220
codice: 810

Ufficio Catasto competente
BRUNICO



Scala originale 1 : 2880

Scala disegno 1 : 1000

Il documento si compone di 1 blocchi utili ai fini della liquidazione - Costo del documento: 3 euro



Data: 21/06/2017
Ora: 09:13:20

Pag. 1 di 1

Visura per Particella

Situazione degli atti informatizzati al 21/06/2017

Dati della richiesta	CATASTO FONDARIO Comune amministrativo di BRUNICO Comune catastale di TEODONE Particella Fondiaria Numero Particella: 6/26	codice: B220 codice: 810	Ufficio Catasto competente BRUNICO
----------------------	--	-----------------------------	---------------------------------------

Particelle

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie mq.	Reddito		Dati Derivanti
								Dominicale	Agrario	
1	F	6/26		351 - II	Arativo	3	76	Euro 0,20	Euro 0,14	G.N. 2139 del 16.06.2008; Prospetto Nr. 836/2006 20.06.2008

Intestati

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI ED ONERI REALI	DATI DERIVANTI
1			PROPRIETARIO PER 1/1	G.N. 893 del 06.03.2014

Il documento si compone di 1 blocchi utili ai fini della liquidazione - Costo del documento: 3 Euro



COPIA COMPLETA DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE

Copia senza valore certificativo ai sensi dell'articolo 19 comma 4 del regolamento di attuazione della L.R. 4/99

PARTITA TAVOLARE

COMUNE CATASTALE 810 Teodone

351 II

Apertura il 07/04/2006

DISTRETTO Brunico

Piombi *** Nessun piombo ***

Ultimo piombo evaso G.N. 903/2017

A1

Particella	Corpo tavolare	Dati catastali al 21/06/2017			
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro
p.f. 6/26		Arativo	3	76	0,20
					R.Agrario Euro 0,14

A2

28/12/2006 - G.N. 3790/10 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

passaggio a piedi ai sensi del punto 1) del contratto e planimetria

a favore p.f. 6/26

a carico p.ed. 358

B

- quota 1/1

28/12/2006 - G.N. 3790/9 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Contratto d.d. 14/12/2006

riguarda p.f. 6/26

30/08/2013 - G.N. 3176/26 ANNOTAZIONE
modifica ragione sociale con trasferimento sede06/03/2014 - G.N. 893/1 ANNOTAZIONE
modifica sede della società16/02/2017 - G.N. 560/1 ANNOTAZIONE
sentenza dd. 28.09.2016 dichiarativa del fallimento

C

21/10/2005 - G.N. 2862/2 ANNOTAZIONE

vincolo ventennale di locare o alienare ai sensi dell'art. 79 della L.P. 11.8.1997, n. 13

a carico p.f. 6/26

28/12/2006 - G.N. 3790/5 EVIDENZA TRASPORTO



COPIA COMPLETA DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE

28/12/2006 - G.N. 3791/5 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE

Grava

Corpo tavolare

EUR 7.650.000,00

importo complessivo, di cui 5.100.000,00.- EUR per capitale, interessi massimi del 12%,
interessi massimi di mora del 16% ed accessori, ai sensi dell'art.7a) del contratto
Banca Popolare dell'Alto Adige Soc.Coop.a.r.l. sede di Bolzano, 00129730214
Contratto d.d. 21/12/2006

annotazione simultaneità con accessorie P.T. 363 II P.M.11 G.N.3791/79 - 2006

18/12/2012 - G.N. 4658/3 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

Grava

Corpo tavolare

Importo massimo EUR 110.000,00

comprendente capitale ed accessori

Cassa Centrale Raiffeisen dell'Alto Adige S.p.A. sede di Bolzano, 00194450219

Decreto ingiuntivo d.d. 28/11/2012

annotazione simultaneità con principale P.T. 363 II P.M.11 G.N.4658/6 - 2012

19/02/2013 - G.N. 723/3 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

Grava

Corpo tavolare

EUR 229.596,57

per capitale, oltre agli interessi di mora ai sensi dell'atto e l'importo massimo di EUR
65.000,00 per spese liquidate ed accessori

Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A. sede di Bolzano, 00152980215

Decreto ingiuntivo d.d. 31/01/2013

annotazione simultaneità con principale P.T. 363 II P.M.11 G.N.723/1 - 2013

14/06/2013 - G.N. 2281/34 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

Grava

Corpo tavolare

importo massimo EUR 1.800.000,00

di cui 1.305.390,92.- EUR per capitale, oltre interessi e spese ai sensi della sentenza
Raiffeisenkasse Sillian eGen sede di Sillian, ATU31788900

Sentenza d.d. 20/03/2013

annotazione simultaneità con principale P.T. 820 II Marebbe P.M.1 G.N.2281/1 -
2013

13/12/2013 - G.N. 4653/22 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

Grava

Corpo tavolare

EUR 415.009,48

importo complessivo

Equitalia Nord S.p.A. sede di Milano, 07244730961

Atto d.d. 10/12/2013

annotazione simultaneità con principale P.T. 820 II Marebbe P.M.1 G.N.4653/1 -
2013

13/08/2014 - G.N. 2852/7 ANNOTAZIONE

atto di pignoramento immobiliare notificato il 31.07.2014 a realizzo del credito della
Banca Popolare dell'Alto Adige Società Cooperativa per Azioni con sede in Bolzano,
00129730214, nell' importo di EUR 9.505.230,54 ed accessori

a carico

p.f. 6/26



COPIA COMPLETA DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE

28/12/2015 - G.N. 4539/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE

Grava

Corpo tavolare

EUR 3.521.939,32

importo complessivo

Equitalia Centro S.p.A. sede di Firenze, 03078981200

Atto d.d. 18/12/2015

annotazione simultaneità con accessorie

P.T. 820 II Marebbe P.M.1 G.N.4539/9 - 2015

P.T. 820 II Marebbe P.M.6 G.N.4539/10 - 2015

P.T. 820 II Marebbe P.M.8 G.N.4539/11 - 2015

P.T. 820 II Marebbe P.M.9 G.N.4539/12 - 2015

P.T. 820 II Marebbe P.M.10 G.N.4539/13 - 2015

P.T. 820 II Marebbe P.M.11 G.N.4539/14 - 2015

P.T. 820 II Marebbe P.M.12 G.N.4539/15 - 2015

P.T. 820 II Marebbe P.M.13 G.N.4539/16 - 2015

P.T. 820 II Marebbe P.M.14 G.N.4539/17 - 2015

P.T. 820 II Marebbe P.M.15 G.N.4539/18 - 2015

P.T. 820 II Marebbe P.M.16 G.N.4539/19 - 2015

P.T. 820 II Marebbe P.M.18 G.N.4539/20 - 2015

P.T. 820 II Marebbe P.M.19 G.N.4539/21 - 2015

P.T. 820 II Marebbe P.M.20 G.N.4539/22 - 2015

P.T. 820 II Marebbe P.M.21 G.N.4539/23 - 2015

P.T. 820 II Marebbe P.M.22 G.N.4539/24 - 2015

P.T. 820 II Marebbe P.M.23 G.N.4539/25 - 2015

P.T. 820 II Marebbe P.M.24 G.N.4539/26 - 2015

P.T. 820 II Marebbe P.M.26 G.N.4539/27 - 2015

P.T. 820 II Marebbe P.M.28 G.N.4539/28 - 2015

P.T. 820 II Marebbe P.M.30 G.N.4539/29 - 2015

P.T. 362 II P.M.1 G.N.4539/2 - 2015

P.T. 363 II P.M.11 G.N.4539/3 - 2015

Copia realizzata mediante sistema informativo automatizzato

Blocchi utili ai fini della liquidazione n. 1 - Euro 3,00



Sachbearbeiter | L'incaricato
Josef Tinkhauser
Tel. +39 0474 545252 | Fax +39 0474 545302
josef.tinkhauser@gemeinde.bruneck.bz.it
Dienststelle | Servizio
Raumordnung und Bauwesen | Urbanistica ed edilizia

Verfahrensverantwortlicher | Responsabile del procedimento
Matthias Plaikner

Prot. Nr.: | Prot. n.: 13838 /0013809/MP/jt f

**Bescheinigung über die urbanistische
Zweckbestimmung**

Bruneck, 15.05.2017

Art. 93 Landesraumordnungsgesetz (L.G. Nr. 13 vom 11.08.1997), Art. 30 Dekret des Präsidenten der Republik vom 06.06.2001 Nr. 380.

Nach Einsicht in den geltenden Bauleitplan;
Nach Einsicht in den Art. 37 des E.T. der R.G. über die Gemeindeordnung;
Nach Einsicht in den Art. 35 der Satzung;

bestätigt

der Leiter der Dienststelle, dass die nachstehend angeführten Parzellen im Bauleitplan folgende Widmung aufweisen:

G.p. 6/26 K.G. Dietenheim:

"Wohnbauzone C2 - Erweiterungszone".

Die urbanistischen Vorschriften werden vom Art. 20 der Durchführungsbestimmungen zum Bauleitplan geregelt.

Der Leiter der Dienststelle

Matthias Plaikner

