

TRIBUNALE DI BOLZANO

Fallimento n° 37/2006 della **Lana Bau Sas di Unterholzner S.
& C.** e del socio accomandatario **Serafin Josef Unterholzner**

giudice delegato: Dr. Edoardo Mori
curatore del fallimento: Dr. Michael Palla

PERIZIA DI VALUTAZIONE IMMOBILI

esperto valutatore: Dr. Gerhard Benedikter

PERIZIA DI VALUTAZIONE

INDICE GENERALE

/

FASCICOLO N° 000:

PRIMA E SECONDA PARTE

/

SOTTOSCRIZIONE

/

PRIMA PARTE:

PREFAZIONE

SCOPO

DATA DI RIFERIMENTO

DEFINIZIONE DI VALORE

METODI DI VALUTAZIONE

CALCOLO DELLE SUPERFICI

CRITERI DI STIMA

ADEGUAMENTO DEI VALORI

DUE DILIGENZE E FONTI D'INFORMAZIONE

LIMITI DI INDAGINE

/

SECONDA PARTE:

ANALISI GENERALE

ANALISI QUANTITATIVA

ANALISI QUALITATIVA

FORMAZIONE DEI LOTTI

STESURA DELLA PERIZIA

INDIPENDENZA DEL VALUTATORE

VALUTA

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

CONDIZIONI DELLA VENDITA

COSTI DI TRANSAZIONE (TRANSACTION COSTS)

CONCLUSIONI E RIEPILOGO

ALLEGATI ALLA PARTE PRIMA

/

FASCICOLI N° 001 A N° 098:

TERZA PARTE

/

TERZA PARTE

SCHEDE DI VALUTAZIONE

DESCRIZIONE DEL LOTTO

FONTI DELLA DOCUMENTAZIONE E DOCUMENTAZIONE

CALCOLO DELLE SUPERFICI

VALUTAZIONE

ELENCO ALLEGATI ALLE SCHEDE DI VALUTAZIONE

SOTTOSCRIZIONE

Bolzano, 25.10.2006

Dr. Gerhard Benedikter

/

PRIMA PARTE:

PREFAZIONE

SCOPO

In data 09.06.2006 il sottoscritto Dr. Gerhard Benedikter venne nominato esperto valutatore per la stesura di una perizia valutativa degli immobili nell'attivo fallimentare del fallimento n° 37/2006 della Lana Bau Sas di Unterholzner S. & C. e del socio accomandatario Serafin Josef Unterholzner, presso il Tribunale di Bolzano, investito della procedura, allo scopo di consentire alla curatela di valutare la congruità delle offerte d'acquisto che perverranno in sede di vendita degli stessi.

DATA DI RIFERIMENTO

Il programma dei lavori prevede l'inizio delle operazioni peritali dopo la consegna della documentazione e delle chiavi disponibili, la conduzione delle necessarie indagini (due diligence) e valutazioni nei quattro mesi successivi, per arrivare successivamente alla stesura e consegna della perizia valutativa.

La documentazione e le informazioni alla base della presente perizia valutativa sono riferite per la maggiore parte al periodo tra luglio 2006 ed ottobre 2006. I valori stimati sono riferiti ad ottobre 2006.

La perizia valutativa porta la data del 25.10.2006.

DEFINIZIONE DI VALORE

Dovendo stimare con la presente perizia valutativa una grande quantità di immobili e anche per permettere all'eventuale acquirente un confronto con altri immobili sul mercato, è necessario garantire trasparenza e congruità nelle definizioni adottate (nonché uniformità nella prassi valutativa).

Qualunque sia il proposito della valutazione, essa non può prescindere dalla definizione del valore di mercato.

Secondo la definizione sancita dall'IVSC (Comitato Internazionale per gli Standard di Valutazione), adottato da RICS (Royal Institute of Charter Surveyors) e TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations): 'Il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato,

dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione'.

La definizione di valore di mercato data dall'Unione Europea nella direttiva 91/674 è equivalente: 'Il prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un bene immobile (suolo e costruzione) dovrebbe essere scambiato in una transazione tra privati, in assenza di rapporti particolari tra il venditore e il compratore. L'immobile deve essere inserito in un mercato che consenta una transazione corretta ed essere disponibile per la negoziazione per un normale periodo commisurato alla sua natura.'

Corrispondenti definizioni possono essere dati per i valori locativi (canone di locazione di mercato).

Il valore di mercato viene accertato al lordo dei costi legati alla compravendita, rispettivamente locazione, dell'immobile, questo almeno nel caso in cui il valore di mercato si fondi su confronti diretti con immobili simili venduti o locati (comparison approach). Esso viene inoltre accertato per la destinazione che dia il maggior presumibile valore all'immobile (best use), anche se questo comporti l'alterazione della destinazione d'uso. Il valore di mercato viene accertato per l'immobile libero da vincoli e pesi, cose e persone. Eventuali rettificazioni di esso per la presenza di particolari vincoli, e nello specifico per la presenza di rapporti locativi od altre occupazioni a vario titolo saranno esplicitati.

Le particolari procedure previste per la cessione di immobili nell'attivo fallimentare sono adatte, con limitazioni, a rispettare la definizione di valore di mercato. Le relative limitazioni suggeriscono un approccio prudentiale/conservativo.

METODI DI VALUTAZIONE

Compito del valutatore è determinare i valori di mercato degli immobili avvalendosi di metodi di valutazione comunemente accettati. Il metodo prescelto deve essere quello che meglio rispecchia il carattere e la portata delle informazioni di mercato disponibili.

Sono preferiti i metodi 'diretti', non dipendenti da una serie di stime (o presupposizioni o 'coefficienti di differenziazione') e arrotondamenti, in quanto in un calcolo all'aumentare degli componenti stimati e/o arrotondati aumenta necessariamente il rischio di errore.

A partire da informazioni di mercato adeguate, è possibile utilizzare metodi comparativi.

Nel metodo comparativo, i valori di mercato sono determinati in relazione ai prezzi corrisposti per immobili simili in un mercato locale, libero e aperto. La disponibilità di dati di mercato rilevanti è decisiva ai fini della qualità del risultato. Così i prezzi corrisposti vengono messi in

relazione con i fattori che influenzano il valore dell'immobile (criteri di stima).

Per le valutazioni di terreni, abitazioni ed immobili che non generano reddito, il metodo comparativo è ritenuto il più adatto.

In caso di immobili commerciali, i prezzi corrisposti sono anche messi in relazione con le entrate che anche presumibilmente possano essere generate. Questo in quanto sono considerati alla stregua di investimenti immobiliari, siano essi strumentali o a reddito (EVS2003, Standard 8). Questo metodo è noto come capitalizzazione delle entrate o approccio degli utili residui, ed è anch'esso in sostanza un metodo comparativo. Esso presuppone completezza d'informazione circa la redditività dell'immobile, non solo con dati contrattuali di un'eventuale locazione in essere, ma soprattutto circa la stimata redditività dell'immobile sulla base di un'analisi comparativa con i canoni di mercato, operando delle adeguate rettifiche di valore sulla base dei flussi positivi o negativi derivanti dalla differenza tra quanto corrisposto e quanto atteso dal mercato.

Al fine di un controllo sui risultati, i valori stimati per gli immobili con stato di manutenzione non a nuovo sono confrontati, con opportuni adeguamenti, con immobili di nuova costruzione. In parziale deroga agli standard europei di valutazione, solo per gli immobili in fase di edificazione o ristrutturazione il valore stimato corrisponderà al minore tra valore di mercato del terreno o delle unità immobiliari da ristrutturare più spese in conto capitale sostenute per l'edificazione e il valore di mercato dell'immobile completato meno costi residui necessari per completare i lavori. L'utilizzo del minore dei due valori ottenuti corrisponde al principio di prudenza (conservativo). Se però l'immobile è quasi completato, il valore stimato sarà dato dal secondo metodo.

Nella valutazione di diritti reali 'minori', nel caso specifico della nuda proprietà per l'immobile p.ed. 269 in P.T. 343/II C.C. Foiana, si adegueranno opportunamente i valori desumibili dalle tavole attuariali ufficiali, in quanto si ritiene che esse siano superate in termini di sopravvivenza.

Il tasso di sconto sul capitale impiegato per un singolo immobile deve essere giustificato sulla base degli attuali tassi di rendimento di attività finanziarie a basso rischio a medio lungo termine opportunamente aggiustati per i rischi legati all'immobile. Il premio per il rischio generale immobiliare è dato da un incremento normalmente compreso tra 1 a 3 punti percentuali. In aggiunta si potrà prevedere un rischio specifico per immobile (per 'stabilità' delle entrate/ qualità del rapporto locativo/ qualità del conduttore ecc.) fino a 5 punti percentuali.

Solo se per un'immobile risulta difficile ottenere informazioni (p. e. perché non sono facilmente accessibili od è difficile individuarne altri comparabili per il numero esiguo di transazioni) o sono disponibili informazioni contrastanti (p.e. condizioni di compravendita che variano

sensibilmente), i metodi comparativi saranno sostenuti dall'applicazione del metodo dei flussi di cassa scontati. Questo deve basarsi sui dati di mercato. Nel caso specifico questo metodo sarà utilizzato per verificare il valore stimato per gli immobili pf. 2750/1 in P.T. 4107/II e pf. 2750/2 in P.T. 4275/II, tutti C.C. Mais.

CALCOLO DELLE SUPERFICI

Al fine di omogeneizzare i dati raccolti e rendere comparabili le relative misure anche in ordine al rendimento/ valore per metro quadrato, si derogano in parte ai criteri di calcolo della consistenza previsti dalla normativa nazionale (in materia bancaria/ gestione del risparmio/ assicurativa) o internazionale, tra l'altro non corrispondenti tra di loro, e si utilizzano i criteri usuali vigenti locali come rilevati dalla Camera di Commercio di Bolzano per la provincia autonoma di Bolzano ('raccolta provinciale degli usi' approvata dalla giunta camerale della Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura di Bolzano dd. 25.10.2005):

'Compravendita di immobili urbani (art. 7). La vendita di immobili avviene a corpo e non a misura. Nel caso di vendita a misura questa viene così determinata: a) superficie lorda (mura 100% ad esclusione dei muri confinanti con altre unità, che vengono calcolate nella misura del 50%); b) 50% della superficie di balconi e logge, 30% della superficie delle terrazze; c) 30% della superficie delle cantine e soffitte; d) 100% della superficie dei "Wintergärten" abitabili; e) superficie netta abitabile a partire dall'altezza di 1,50 m nelle mansarde; f) 10% dei giardini privati; g) i garages e posti macchina nel piano interrato e all'aperto sono calcolati a corpo, sempreché si trovino in proprietà esclusiva; h) la superficie delle scale e/o dell'ascensore che collegano internamente due piani di una stessa unità viene conteggiata una solo volta; i) tutte le superfici dei locali comuni e parti comuni non vengono calcolate.'

Questa definizione corrisponde in larga parte anche a quanto enunciato congiuntamente dal collegio dei costruttori edili della provincia autonoma di Bolzano e dall'associazione mediatori dell'Alto Adige per la definizione del calcolo della superficie di vendita delle abitazioni di nuova costruzione con missiva dd. 04.05.2005.

La superficie così calcolata sarà chiamata 'superficie lorda convenzionale'.

Vengono così meno alcuni aspetti soggettivi insiti nella metodologia di misurazione della superficie cosiddetta superficie commerciale (o virtuale o parametrata), che potrebbero dare un'idea fuorviante della consistenza dell'immobile.

CRITERI DI STIMA

Le risultanze delle indagini relative agli immobili sono ricondotte alla specificità del bene me-

dianche adeguamenti che tengano conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso e dei fattori che ne influenzano il valore.

Non è possibile stabilire l'importanza o l'impatto o la preminenza di un fattore rispetto all'altro in generale. Nel metodo comparativo sono analizzati in primo luogo le differenze tra l'immobile soggetto di stima e gli immobili presi a confronto. Sarà l'esperienza dell'esperto valutatore a definire in relazione alle caratteristiche dell'immobile ed il metodo di stima adottato quei fattori che maggiormente e più verosimilmente potranno influenzarne il valore di mercato. Allo stesso modo dovrà attribuire ad ogni fattore uno specifico peso, tenendo ben conto, fra l'altro della loro possibile correlazione.

Vale quanto già detto per i metodi di stima: è preferibile limitare il numero dei fattori da prendere in considerazione in quanto in un calcolo all'aumentare dei componenti stimati e/o arrotondati aumenta necessariamente il rischio di errore.

Nello specifico si tiene conto:

Del valore stesso dell'immobile, in quanto è ovvio che differenti fasce di prezzo si inseriscono in differenti fasce di mercati in termini di liquidità, presenza di partecipanti, vivacità ecc..

Della superficie dell'immobile, o, se più significativa, della volumetria, della sua suddivisione interna anche nel senso dello sfruttamento migliore della stessa (p. e. del numero di stanze nell'abitativo).

Della localizzazione dell'immobile e questo in relazione al contesto più o meno locale, come p. e. la posizione in un'eventuale condominio, la vista, l'insoleggiamento, la posizione rispetto fonti di disturbo, rispetto alla prevalente destinazione della zona, alla localizzazione in base alle infrastrutture ed ai servizi, al livello di qualità dei trasporti e delle comunicazioni, all'immagine del quartiere, alla qualità ambientale, all'andamento del contesto urbano.

Dell'epoca di costruzione, dello stato di conservazione e manutenzione anche in relazione ai costi di manutenzione e ristrutturazione sostenuti negli ultimi anni e all'ammontare delle spese straordinarie da sostenersi nei prossimi anni, del livello delle finiture, delle caratteristiche tipologiche, architettoniche, strutturali e tecniche dell'immobile anche in relazione alle dotazioni tecnologiche e alla conformità a vigenti norme.

Della destinazione d'uso e del livello di sfruttamento delle proprie potenzialità anche in termini di utilizzo alternativo, delle prospettive future e di fungibilità dell'immobile.

Della rischiosità in termini di rischi ed opportunità di stipula di futuri contratti di locazione e compravendita ed in relazione agli aspetti legali ed economici, anche per quanto riguarda eventuali progetti di valorizzazione (p.e. in ordine all'ottenimento dei permessi/ tasso di occupazione), e tecnici connessi (p.e. rischio di assestamenti/ bontà del terreno/ falda acquifera).

Dello stato giuridico ed urbanistico (p.e. eventuali vincoli o liti in essere od incipienti).

Delle prospettive di crescita potenziale della rendita e del valore dell'immobile.

ADEGUAMENTO DEI VALORI

Nel caso della valutazione di quote indivise di proprietà, nel caso specifico per gli immobili pp.mm. 5 e 6 della p.ed. 405 in P.T. 701/II C.C. Postal e p.ed. 263 e pf. 1525/1 in P.T. 132/II C.C. San Felice, al valore stimato sarà applicato oltre alla riduzione in proporzione alla quota di proprietà anche una riduzione in relazione alla limitazione nell'uso e nella disponibilità dell'immobile comune ed alla divisibilità dello stesso. Non è possibile stabilire l'ammontare di tale riduzione in via generale. Sarà l'esperienza dell'esperto valutatore a definirne la misura in relazione alle caratteristiche dell'immobile ed a quei fattori che maggiormente e più verosimilmente potranno influenzarne il valore di mercato.

Eventuali rettificazioni del valore di mercato stimato per la presenza di particolari vincoli, e nello specifico per la presenza di rapporti locativi od altre occupazioni a vario titolo saranno indicate separatamente, in modo da renderne trasparente per il lettore l'impatto sulla valutazione. Tali adeguamenti terranno conto anche della redditività dell'immobile, non solo con dati contrattuali di un'eventuale locazione in essere, ma soprattutto circa la stimata redditività dell'immobile sulla base di un'analisi comparativa con canoni di mercato, anche con riferimento a tasso previsto di occupazione ed oneri straordinari, operando delle adeguate rettifiche sul valore stimato sulla base dei flussi positivi o negativi derivanti dalla differenza tra quanto corrisposto e quanto atteso dal mercato.

In questo senso dovranno essere valutate fra l'altro eventuali clausole di contratto non usuali anche in relazione alle responsabilità o diritti delle parti e la qualità del locatario/ conduttore/ occupante, nel caso specifico per l'immobile pp.mm. 14, 15, 17, 19, 20, 21 della p.ed. 198/1 in P.T. 1542/II C.C. Merano.

Non sono state apportate adeguamenti al valore stimato per gli immobili, in specie per quelli gestiti in condominio, con a favore o a carico usuali servitù di passo, anche di condutture.

DUE DILIGENCE E FONTI D'INFORMAZIONE

La valutazione degli immobili è stata eseguita solo dopo un'accurata analisi commerciale, legale e, per quanto possibile anche in relazione ai recenti stravolgimenti di normativa, fiscale degli stessi. La relativa documentazione è in massima parte raccolta da fonti ufficiali nel periodo di riferimento più sopra specificato ed allegata alle schede di valutazione: uffici tavolari di Bolzano (BZ), Fondo (TN), Merano (BZ), Silandro (BZ) e Vipiteno (BZ), sindaci e/o uffici comunali

di Bolzano (BZ), Cermes (BZ), Fondo (TN), Gargazzone (BZ), Lana (BZ), Malles (BZ), Merano (BZ), Nalles (BZ), Plaus (BZ), Postal (BZ), Racines (BZ), San Felice (BZ), San Pancrazio (BZ) e Tesimo (BZ), uffici catastali di Bolzano (BZ), Cles (TN), Merano (BZ), Silandro (BZ) e Vipiteno (BZ). Essa consta in prima linea negli elaborati grafici (si consiglia di prestare attenzione alla scala delle piantine/ estratti di mappa catastale), nell'identificazione, consistenza e dati tavolari degli immobili con proprietà, oneri e vincoli, nella situazione urbanistica/ amministrativa come destinazione urbanistica, concessioni edilizie, eventuali sanatorie, licenze d'uso e nella situazione catastale. Per motivi di ingombro tali documenti sono stati allegati alla perizia di valutazione però non ricopiati nella stessa, limitandocisi solo ad eventuali brevi osservazioni sulle informazioni ritenute più importanti nelle schede di valutazione. Si raccomanda pertanto una attenta lettura anche degli allegati.

Quale fonte degli elaborati grafici sono stati preferiti gli uffici tavolari e, ove non disponibili attraverso questi, gli uffici catastali.

Le mappe stradali sono state ricavate 'online' da <http://www.viamichelin.it> (Michelin 2005 - Tele Atlas) e sono riferite al 2005. Le foto satellitari sono state ricavate 'online' da <http://www.provincia.bz.it> (ortofotocarta colore 1999 - Provincia Autonoma di Bolzano), in scala 1:5000, e sono riferite al 1999!. I dati statistici sono ricavati 'online' da <http://www.provincia.bz.it> (Astat). Copie dei contratti di locazione, con indicazioni sullo stato dei versamenti del canone, e dei contratti preliminari (compromessi) di compravendita stipulati prima della dichiarazione di fallimento sono stati consegnati al sottoscritto da parte del curatore fallimentare Dr. Michael Palla che a sua volta li ha avuto in consegna da parte del sig. Serafin Josef Unterholzner o da suoi incaricati. Allo stesso modo sono stati consegnati al sottoscritto documenti di vendita usati dalla Lana Bau Sas prima della dichiarazione di fallimento.

Stato di possesso, uso e conduzione sono stati verificati al momento dei sopralluoghi.

Durante i sopralluoghi è stato visionato anche l'interno degli immobili e gli eventuali relativi accessori e parti comuni, ove possibile. Le relative date sono annotate nelle schede di valutazione.

Le foto degli oggetti di valutazione allegate alle schede di valutazione sono state scattate personalmente dal sottoscritto o da suoi incaricati nel periodo di riferimento più sopra specificato. Le foto dette 'panoramiche' sono state ricavate mediante apposito 'software' dall'assembramento digitale di una serie di foto distinte.

Altre informazioni alla base della presente perizia valutativa sono state assunte dagli amministratori condominiali, ove esistenti, i cui nomi e dati sono annotati nelle schede di valutazione, e da vari uffici provinciali, nel caso specifico per gli immobili p.f. 2009/2 in P.T. 2202/II C.C.

Dodiciville, p.f. 225/4 in P.T. 333/II C.C. Gargazzone, p.f. 2795/54 in P.T. 1421/II e p.f. 2795/51 in P.T. 2691/II C.C. Lana, p.ed. 476/1, 476/2, 3546 e pp.ff. 564, 565/1, 565/2, 565/4, 2930/2 in P.T. 2220/II C.C. Maia, p.f. 2750/1 in P.T. 4107/II e p.f. 2750/2 in P.T. 4275/II C.C. Maia, p.ed. 263, p.f. 1525/1 in P.T. 132/II C.C. San Felice.

Informazioni sono anche state fornite dagli inquilini o abitanti a titolo diverso degli immobili o dai comproprietari, nel caso specifico per gli immobili p.ed. 155 e pp.ff. 45/4, 47/2, 625/3, 626/4, 1055/6 in P.T. 184/ II C.C. Foiana, pp.mm. 9, 20 della p.ed. 39/1 in P.T. 383/II C.C. Foiana, p.ed. 319 e p.f. 643/1 in P.T. 423/II C.C. Foiana, p.f. 2555 in P.T. 346/II C.C. Lana, pp.mm. 4, 13 della p.ed. 2233 in P.T. 3552/II C.C. Lana, p.m. 15, 27 della p.ed. 2248 in P.T. 3574/II e p.m. 31 della p.ed. 2249 in P.T. 3548/II C.C. Lana, pp.mm. 39, 170 della p.ed. 2348 in P.T. 3717/II C.C. Lana, p.f. 2750/1 in P.T. 4107/II e p.f. 2750/2 in P.T. 4275/II C.C. Maia, pp.mm. 4, 5, 9, 10 della p.ed. 266 in P.T. 697/II C.C. Mazia, pp.mm. 14, 15, 17, 19, 20, 21 della p.ed. 198/1 in P.T. 1542/II C.C. Merano, pp.mm. 5, 6 della p.ed. 405 in P.T. 701/II C.C. Postal. Inoltre si sono cercati contatti con i vicini degli immobili da valutare ed un lavorante fondiario, di cui i nomi sono noti al sottoscritto, però non annotati nella perizia di valutazione, ed il sig. Serafin Josef Unterholzner in ordine di ricevere ulteriori informazioni, segnatamente per i seguenti immobili: p.m. 10 della p.ed. 313/1 in P.T. 624/II C.C. Cermes, p.f. 1025/6 in P.T. 628/II C.C. Cermes, p.ed. 155 e pp.ff. 45/4, 47/2, 625/3, 626/4, 1055/6 in P.T. 184/II C.C. Foiana, p.ed. 269 in P.T. 343/II C.C. Foiana, pp.mm. 9, 20, 21, 24 della p.ed. 39/1 in P.T. 383/II C.C. Foiana, p.m. 24 della p.ed. 280 in P.T. 397/II C.C. Foiana, p.f. 225/4 in P.T. 333/II C.C. Gargazzone, p.f. 2555 in P.T. 346/II C.C. Lana, p.f. 2795/54 in P.T. 1421/II e p.f. 2795/51 in P.T. 2691/II C.C. Lana, pp.mm. 17, 23 della p.ed. 2248 in P.T. 3574/II e pp.mm. 6, 34, 35 della p.ed. 2249 in P.T. 3548/II C.C. Lana, p.ed. 2348 in P.T. 3717/II C.C. Lana, p.f. 2750/1 in P.T. 4107/II e p.f. 2750/2 in P.T. 4275/II C.C. Maia, p.f. 479 in P.T. 685/II C.C. Mazia, pp.mm. 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9 della p.ed. 266 in P.T. 697/II C.C. Mazia, p.ed. 284/3 in P.T. 685/II C.C. Postal, p.ed. 640 e p.f. 768 in P.T. 386/II C.C. S. Pancrazio, p.ed. 355 in P.T. 370/II e p.f. 186 in P.T. 371/II C.C. Giovo, pp.ff. 2429, 2431/1 in P.T. 1380 C.C. Fondo.

Sulle questioni più prettamente di mercato e di valori ci si è confrontati con il sigg.ri Dr. Alexander Benedetti della Immobili Real Service Benedetti con sede a Merano (BZ), Via Delle Corse 62, e Bernhard Wellenzohn dell'agenzia immobiliare Wellenzohn con sede a Silandro (BZ), Via Covelano 33, esperti del settore con lunga esperienza ed ambedue soci BiB (Borsa Immobiliare della provincia di Bolzano), come anche l'Agenzia Immobiliare Benedikter del sottoscritto (EVS2003 Standard 2).

Per completezza di informazioni si ha in parte anche consultato la banca dati 'online' dell'Os-

servatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio e del Tribunale di Bolzano.

Per la gestione maggiormente sistematica anche di eventuali informazioni contrastanti e per avere modo di valutare la completezza ed affidabilità delle stesse, nel trattare documentazione ed informazioni si è provveduto ad attribuire ad ognuna, a seconda del tipo di conoscenza e professionalità e del tipo di interesse, un generico indice di affidabilità (peso), senza ulteriori indagini.

LIMITI DI INDAGINE

Sono stati considerati nella valutazione e quindi inclusi gli immobili oggetto di valutazione comprese pertinenze ed accessori esclusive, come meglio specificato nelle schede di valutazione, e l'eventuale impiantistica generica (elettrica ed illuminazione, riscaldamento e condizionamento, idrico, sollevamento, ecc.). È stato viceversa escluso dalla valutazione tutto quanto non espressamente precisato, come p. e. arredamento o in generale cose depositate nell'immobile.

Non è stato indagato sulla rispondenza allo stato di fatto degli accatastamenti, elaborati grafici tavolari o della progettazione approvata da parte dei comuni. Tuttavia sul posto sono state effettuate a campione verifiche di larga massima che in alcuni casi, annotati nelle schede di valutazione, hanno evidenziato scostamenti notevoli rispetto agli elaborati grafici tavolari o catastali. Non è stato indagato sulla regolarità di eventuali domande di sanatoria edilizia o condono immobiliare, le eventuali relative domande sono però annotate nelle schede di valutazione.

Durante i sopralluoghi sono state effettuate verifiche di massima e solo per quanto superficialmente a prima vista riscontrabile delle caratteristiche strutturali degli immobili, delle caratteristiche degli eventuali impianti anche termici e di condizionamento, dell'inquinamento acustico esterno.

Nessuno degli immobili oggetti di stima ha presentato caratteristiche di cablaggio esteso oltre a quanto normalmente previsto per edifici abitativi, tranne la p.ed. 319 in P.T. 423/II C.C. Foiana.

Nessuna indagine è stata condotta sul funzionamento degli impianti, sullo stato di manutenzione e regolarità ispettiva di ascensori e montacarichi, sull'uso di materiali potenzialmente tossici, sull'eventuale inquinamento elettromagnetico, del suolo e sottosuolo.

Non è stato indagato sullo stato assicurativo degli immobili, sull'eventuale regolamento di edificio/condominio, la gestione ordinaria o sulla formulazione di un'eventuale piano di manutenzione. Tuttavia sono stati richiesti informazioni generali agli amministratori di condominio, annotati nelle schede di valutazione, dove possibile, su fatti che potessero avere influenza sul valore stimato degli stessi.

Non è stata effettuata né l'analisi 'dei soggetti coinvolti' né quella del 'portafoglio immobili' (portfolio analysis) in quanto ritenuti non utili ai fini della valutazione.

Le informazioni dei capitoli 'vincoli ed oneri giuridici', 'condizioni di vendita' e 'costi di transazione' sono date senza garanzia, consigliandosi di fare riferimento in ogni caso alla cancelleria preposta presso il tribunale.

/

SECONDA PARTE:

ANALISI GENERALE

ANALISI QUANTITATIVA

Con la presente perizia si hanno valutati 30 particelle fondiarie, pari al 52%, e 28 particelle edili, pari al 48%.

Delle particelle edili 12 sono suddivise in porzioni materiali di edificio, pari al 43% delle stesse.

Le porzioni materiali di edificio valutati sono ben 101.

In tutto 147 immobili suddivisi in 98 lotti.

Gli immobili sono dislocati in 2 province, 14 comuni amministrativi ed 15 comuni catastali.

Rispettivamente il 33%, 36% e 76% di tutte le particelle fondiarie, particelle edili e porzioni materiali di edificio sono dislocati nel comune amministrativo di Lana. Rispettivamente il 20%, 18% e 5% di tutte le particelle fondiarie, particelle edili e porzioni materiali di edificio sono dislocati nel comune catastale di Foiana e 13%, 18% e 71% nel comune catastale di Lana. Questo quadro è rafforzato se lo si analizza dal punto di vista del valore stimato: il 53% del valore complessivamente stimato si concentra nel comune amministrativo di Lana, di cui il 21% nel comune catastale di Foiana ed il 32% nel comune catastale di Lana.

Lo sviluppo demografico in Alto Adige è stato nei primi due trimestri del 2006 lievemente positivo, con un incremento del 0,3% ca. al trimestre, in linea con gli ultimi due trimestri del 2005.

Sul totale dei residenti quelli con età sotto i 25 anni e con età compresa tra 25 e 35 anni sono in diminuzione.

Lo sviluppo economico riferito al settore dell'edilizia ha visto nei primi due trimestri del 2006 un calo significativo delle concessioni edilizie ritirate (media su base trimestrale in mc) sia per i fabbricati residenziali che per quelli non residenziali, rimanendo il volume per i fabbricati residenziali comunque grosso modo nella media degli ultimi 10 anni, mentre quello per i fabbricati non residenziali attorno ai valori più bassi rispetto a quel periodo.

Per i fabbricati residenziali questa è la continuazione di una tendenza iniziata nel quarto trimestre del 2005, dopo una crescita che perdurava in sostanza dall'inizio del 2001.

Per i fabbricati non residenziali questa è la continuazione di una tendenza iniziata nel terzo trimestre del 2002, quando era ai massimi livelli del periodo 1996-2006.

ANALISI QUALITATIVA

Gli immobili oggetto della presente valutazione hanno dato un quadro eterogeneo.

Dove, in via generale, gli immobili di nuova costruzione hanno lasciato dal punto di vista costruttivo e delle finiture una buona impressione, quelli non nuovi sembravano poco se non per nulla curati.

Dal punto di vista della loro localizzazione geografica si ritiene che siano in grandissima parte posizionati in zone periferiche con mercati immobiliari con caratteristiche poco favorevoli. Se già il mercato immobiliare per sé è caratterizzato da una bassa frequenza delle transazioni e l'assoluta eterogeneità degli immobili (ogni immobile ha caratteristiche proprie che lo rendono unico rispetto a tutti gli altri), si ritiene che i mercati locali di Merano e periferia e della periferia di Vipiteno o Malles siano tra quelli meno vivaci in Alto Adige.

Per quanto riguarda i mercati locali degli immobili a destinazione commerciale si ritiene che questi, soprattutto nelle posizioni non centrali, abbiano sofferto da un lato di una fase del ciclo economico non favorevole e da un altro lato da un uso non in linea con questo dello strumento urbanistico da parte delle amministrazioni pubbliche.

Dei terreni agricoli solo uno è coltivato.

Dalla documentazione di vendita degli immobili oggetto di valutazione messa a disposizione del sottoscritto risulta inoltre che questi in larga parte sono stati sul mercato per anni senza esiti, anche se a prezzi superiori ai valori stimati nella presente perizia. Così risultano per i terreni edificabili o degli edifici da ristrutturare numerosi progetti di riqualificazione, in parte anche concessionati dai comuni competenti, senza che siano stati portati avanti.

Per gli immobili oggetto di valutazione non è emerso un'eventuale rischio ambientale o per eventi naturali rilevante.

Per le osservazioni riferite ai singoli immobili si prega di fare riferimento alle relative schede di valutazione.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Alla base delle scelte per la formazione dei lotti stanno due ragionamenti contrastanti.

Per esperienza dell'esperto valutatore un lotto dovrebbe trovare da una parte tanto più interessati (mercato) quanto più distinto (semplice) sarà e quanto minore sarà il suo valore complessivo. Dall'altra parte un lotto dovrebbe comprendere anche quegli accessori, che sono generalmente ritenuti utili o necessari, come p. e. cantine/ parcheggi, o quanto meno limitare il rischio in capo agli eventuali interessati di dovere acquisire un'immobile senza questi accessori.

In considerazione delle differenti tipologie, delle diverse destinazioni d'uso oltre che delle di-

verse localizzazioni dei beni, si è ritenuto opportuno formare i seguenti lotti, elencati in ordine per comune catastale, partita tavolare, particella fondiaria/edile ed eventualmente porzione materiale di edificio:

- 001 Terrazza in Via Palade 43/A a Cermes:
C.C. CERMES P.T. 624/II P.ED. 313/1 P.M. 10
- 002 Posto macchina/aiola in Via Palade a Cermes:
C.C. CERMES P.T. 628/II P.F. 1025/6
- 003 Terreno edificabile in Via Einstein a Bolzano:
C.C. DODICIVILLE P.T. 2202/II P.F. 2009/2
- 004 Edificio con accessori in Via Mayenburg 22 a Foiana, Comune di Lana:
C.C. FOIANA P.T. 184/II P.ED. 155, PP.FF. 45/4, 47/2, 625/3, 626/4, 1055/6
- 005 Edificio con accessori in Via Aichholzer 1/1 a Foiana, Comune di Lana:
C.C. FOIANA P.T. 343/II P.ED. 269
- 006 Appartamento e cantina in Via Prevosto Wieser 13/1 a Foiana, Comune di Lana:
C.C. FOIANA P.T. 383/II P.ED. 39/1 PP.MM. 9, 20
- 007 Cantina ed idrante in Via Prevosto Wieser 13/1 a Foiana, Comune di Lana:
C.C. FOIANA P.T. 383/II P.ED. 39/1 PP.MM. 21, 24
- 008 Prato/giardino in Via Prevosto Wieser a Foiana, Comune di Lana:
C.C. FOIANA P.T. 397/II P.ED. 280 P.M. 24
- 009 Villa con accessori in Via delle Decime 2/1 a Foiana, Comune di Lana:
C.C. FOIANA P.T. 423/II P.ED. 319, P.F. 643/1
- 010 Terreno agricolo in Via Principale a Gargazzone:
C.C. GARGAZZONE P.T. 333/II P.F. 225/4
- 011 Terreno agricolo in località Acquaviva/ Acktpfeif a Lana:
C.C. LANA P.T. 346/II P.F. 2555
- 012 Terreno agricolo a Lana:
C.C. LANA P.T. 1421/II P.F. 2795/54, P.T. 2691/II P.F. 2795/51
- 013 Appartamento in Via Palade 5 a Lana:
C.C. LANA P.T. 2224/II P.ED. 1194 P.M. 1
- 014 Villa con accessori in Via Mendola 2 a Lana:
C.C. LANA P.T. 2827/II P.ED. 2355, P.F. 2103/6
- 015 Appartamento con accessori in Via Schnatterpeck 16 a Lana:
C.C. LANA P.T. 3552/II P.ED. 2233 PP.MM. 4, 13

- 016 Appartamento con accessori in Via Merano 5/4 a Lana:
C.C. LANA P.T. 3574/II P.ED. 2248 P.M. 15, P.T. 3548/II P.ED. 2249 P.M. 31
- 017 Appartamento con accessori in Via Merano 5/4 a Lana:
C.C. LANA P.T. 3574/II P.ED. 2248 P.M. 17, P.T. 3548/II P.ED. 2249 P.M. 35
- 018 Appartamento con accessori in Via Merano 5/4 a Lana:
C.C. LANA P.T. 3574/II P.ED. 2248 P.M. 23, P.T. 3548/II P.ED. 2249 P.M. 34
- 019 Appartamento con accessori in Via Merano 5/4 a Lana:
C.C. LANA P.T. 3574/II P.ED. 2248 P.M. 26, P.T. 3548/II P.ED. 2249 P.M. 6
- 020 Appartamento con accessori in Via Merano 5/4 a Lana:
C.C. LANA P.T. 3574/II P.ED. 2248 P.M. 27, P.T. 3548/II P.ED. 2249 PP.MM. 33, 36
- 021 Appartamento in Via Dogana 6 a Lana:
C.C. LANA P.T. 3717/II P.ED. 2348 P.M. 39
- 022 Garage in Via Dogana 6-12 a Lana:
C.C. LANA P.T. 3717/II P.ED. 2348 P.M. 80
- 023 Garage in Via Dogana 6-12 a Lana:
C.C. LANA P.T. 3717/II P.ED. 2348 P.M. 81
- 024 Garage in Via Dogana 6-12 a Lana:
C.C. LANA P.T. 3717/II P.ED. 2348 P.M. 82
- 025 Garage in Via Dogana 6-12 a Lana:
C.C. LANA P.T. 3717/II P.ED. 2348 P.M. 83
- 026 Garage in Via Dogana 6-12 a Lana:
C.C. LANA P.T. 3717/II P.ED. 2348 P.M. 84
- 027 Garage in Via Dogana 6-12 a Lana:
C.C. LANA P.T. 3717/II P.ED. 2348 P.M. 85
- 028 Posto macchina in Via Dogana 6-12 a Lana:
C.C. LANA P.T. 3717/II P.ED. 2348 P.M. 120
- 029 Posto macchina in Via Dogana 6-12 a Lana:
C.C. LANA P.T. 3717/II P.ED. 2348 P.M. 121
- 030 Posto macchina in Via Dogana 6-12 a Lana:
C.C. LANA P.T. 3717/II P.ED. 2348 P.M. 122
- 031 Garage in Via Dogana 6-12 a Lana:
C.C. LANA P.T. 3717/II P.ED. 2348 P.M. 126
- 032 Posto macchina in Via Dogana 6-12 a Lana:
C.C. LANA P.T. 3717/II P.ED. 2348 P.M. 133

- 033 Posto macchina in Via Dogana 6-12 a Lana:
C.C. LANA P.T. 3717/II P.ED. 2348 P.M. 134
- 034 Posto macchina in Via Dogana 6-12 a Lana:
C.C. LANA P.T. 3717/II P.ED. 2348 P.M. 135
- 035 Posto macchina in Via Dogana 6-12 a Lana:
C.C. LANA P.T. 3717/II P.ED. 2348 P.M. 136
- 036 Posto macchina in Via Dogana 6-12 a Lana:
C.C. LANA P.T. 3717/II P.ED. 2348 P.M. 137
- 037 Posto macchina in Via Dogana 6-12 a Lana:
C.C. LANA P.T. 3717/II P.ED. 2348 P.M. 138
- 038 Posto macchina in Via Dogana 6-12 a Lana:
C.C. LANA P.T. 3717/II P.ED. 2348 P.M. 139
- 039 Posto macchina in Via Dogana 6-12 a Lana:
C.C. LANA P.T. 3717/II P.ED. 2348 P.M. 140
- 040 Garage in Via Dogana 6-12 a Lana:
C.C. LANA P.T. 3717/II P.ED. 2348 P.M. 153
- 041 Garage in Via Dogana 6-12 a Lana:
C.C. LANA P.T. 3717/II P.ED. 2348 P.M. 154
- 042 Garage in Via Dogana 6-12 a Lana:
C.C. LANA P.T. 3717/II P.ED. 2348 P.M. 156
- 043 Garage in Via Dogana 6-12 a Lana:
C.C. LANA P.T. 3717/II P.ED. 2348 P.M. 168
- 044 Garage/magazzino in Via Dogana 6-12 a Lana:
C.C. LANA P.T. 3717/II P.ED. 2348 P.M. 170
- 045 Garage/magazzino in Via Dogana 6-12 a Lana:
C.C. LANA P.T. 3717/II P.ED. 2348 P.M. 171
- 046 Garage in Via Dogana 6-12 a Lana:
C.C. LANA P.T. 3717/II P.ED. 2348 P.M. 174
- 047 Garage in Via Dogana 6-12 a Lana:
C.C. LANA P.T. 3717/II P.ED. 2348 P.M. 175
- 048 Garage in Via Dogana 6-12 a Lana:
C.C. LANA P.T. 3717/II P.ED. 2348 P.M. 176
- 049 Garage in Via Dogana 6-12 a Lana:
C.C. LANA P.T. 3717/II P.ED. 2348 P.M. 177

- 050 Garage in Via Dogana 6-12 a Lana:
C.C. LANA P.T. 3717/II P.ED. 2348 P.M. 178
- 051 Garage in Via Dogana 6-12 a Lana:
C.C. LANA P.T. 3717/II P.ED. 2348 P.M. 179
- 052 Garage in Via Dogana 6-12 a Lana:
C.C. LANA P.T. 3717/II P.ED. 2348 P.M. 180
- 053 Garage in Via Dogana 6-12 a Lana:
C.C. LANA P.T. 3717/II P.ED. 2348 P.M. 181
- 054 Garage in Via Dogana 6-12 a Lana:
C.C. LANA P.T. 3717/II P.ED. 2348 P.M. 182
- 055 Garage in Via Dogana 6-12 a Lana:
C.C. LANA P.T. 3717/II P.ED. 2348 P.M. 183
- 056 Garage in Via Dogana 6-12 a Lana:
C.C. LANA P.T. 3717/II P.ED. 2348 P.M. 184
- 057 Magazzino in Via Dogana 6-12 a Lana:
C.C. LANA P.T. 3717/II P.ED. 2348 P.M. 185
- 058 Garage in Via Dogana 6-12 a Lana:
C.C. LANA P.T. 3717/II P.ED. 2348 P.M. 190
- 059 Garage in Via Dogana 6-12 a Lana:
C.C. LANA P.T. 3717/II P.ED. 2348 P.M. 191
- 060 Garage in Via Dogana 6-12 a Lana:
C.C. LANA P.T. 3717/II P.ED. 2348 P.M. 192
- 061 Garage in Via Dogana 6-12 a Lana:
C.C. LANA P.T. 3717/II P.ED. 2348 P.M. 193
- 062 Garage in Via Dogana 6-12 a Lana:
C.C. LANA P.T. 3717/II P.ED. 2348 P.M. 200
- 063 Magazzino in Via Dogana 6-12 a Lana:
C.C. LANA P.T. 3717/II P.ED. 2348 P.M. 214
- 064 Magazzino in Via Dogana 6-12 a Lana:
C.C. LANA P.T. 3717/II P.ED. 2348 P.M. 215
- 065 Magazzino in Via Dogana 6-12 a Lana:
C.C. LANA P.T. 3717/II P.ED. 2348 P.M. 216
- 066 Magazzino in Via Dogana 6-12 a Lana:
C.C. LANA P.T. 3717/II P.ED. 2348 P.M. 217

- 067 Posto macchina in Via Dogana 6-12 a Lana:
C.C. LANA P.T. 3717/II P.ED. 2348 P.M. 218
- 068 Posto macchina in Via Dogana 6-12 a Lana:
C.C. LANA P.T. 3717/II P.ED. 2348 P.M. 220
- 069 Posto macchina in Via Dogana 6-12 a Lana:
C.C. LANA P.T. 3717/II P.ED. 2348 P.M. 221
- 070 Posto macchina in Via Dogana 6-12 a Lana:
C.C. LANA P.T. 3717/II P.ED. 2348 P.M. 222
- 071 Posto macchina in Via Dogana 6-12 a Lana:
C.C. LANA P.T. 3717/II P.ED. 2348 P.M. 223
- 072 Posto macchina in Via Dogana 6-12 a Lana:
C.C. LANA P.T. 3717/II P.ED. 2348 P.M. 239
- 073 Posto macchina in Via Dogana 6-12 a Lana:
C.C. LANA P.T. 3717/II P.ED. 2348 P.M. 240
- 074 Posto macchina in Via Dogana 6-12 a Lana:
C.C. LANA P.T. 3717/II P.ED. 2348 P.M. 241
- 075 Garage doppio in Via Dogana 6-12 a Lana:
C.C. LANA P.T. 3717/II P.ED. 2348 P.M. 244
- 076 Posto macchina in Via Dogana 6-12 a Lana:
C.C. LANA P.T. 3717/II P.ED. 2348 P.M. 275
- 077 Posto macchina in Via Dogana 6-12 a Lana:
C.C. LANA P.T. 3717/II P.ED. 2348 P.M. 276
- 078 Cortile in Via Dogana 6-12 a Lana:
C.C. LANA P.T. 3717/II P.ED. 2348 P.M. 310
- 079 Cortile in Via Dogana 6-12 a Lana:
C.C. LANA P.T. 3717/II P.ED. 2348 P.M. 311
- 080 Terreno edificabile in Via Labers a Merano:
C.C. MAIA P.T. 2220/II P.ED. 476/1, 476/2, 3546, PP.FF. 564, 565/1, 565/2, 565/4,
2930/2
- 081 Terreno in Via Val di Nova a Merano (presso stazione funiviaria di valle 'Merano 2000'):

C.C. MAIA P.T. 4107/II P.F. 2750/1, P.T. 4275/II P.F. 2750/2
- 082 Terreno (zona di verde agricolo) a Mazia, Comune di Malles:
C.C. MAZIA P.T. 685/II P.F. 479

- 083 Appartamento con accessori al civico 98 a Mazia, Comune di Malles:
C.C. MAZIA P.T. 697/II P.ED. 266 PP.MM. 1, 6
- 084 Appartamento con accessori al civico 98 a Mazia, Comune di Malles:
C.C. MAZIA P.T. 697/II P.ED. 266 PP.MM. 2, 7
- 085 Appartamento con accessori al civico 98 a Mazia, Comune di Malles:
C.C. MAZIA P.T. 697/II P.ED. 266 PP.MM. 3, 8
- 086 Appartamento con accessori al civico 98 a Mazia, Comune di Malles:
C.C. MAZIA P.T. 697/II P.ED. 266 PP.MM. 4, 10
- 087 Appartamento con accessori al civico 98 a Mazia, Comune di Malles:
C.C. MAZIA P.T. 697/II P.ED. 266 PP.MM. 5, 9
- 088 Appartamento in Via Portici 75 a Merano:
C.C. MERANO P.T. 1542/II P.ED. 198/1 PP.MM. 14, 15, 17, 19, 20, 21
- 089 Terreno edificabile in Vicolo dell'Oro a Nalles:
C.C. NALLES P.T. 14/II P.F. 722/2, P.ED. 538
- 090 Edifici da risanare in Vicolo dell'Oro 27 a Nalles:
C.C. NALLES P.T. 796/II P.ED. 29, P.T. 14/II P.ED. 30, P.T. 401/II P.ED. 31
- 091 Appartamenti in Via Stazione 3 a Plaus:
C.C. PLAUS P.T. 73/II P.ED. 53/2, P.T. 231/II P.ED. 53/1 P.M. 1, 2
- 092 Area adibita a parcheggio in Via Roma a Postal:
C.C. POSTAL P.T. 685/II P.ED. 284/3
- 093 Locale contatori e locale caldaia in Via Roma a Postal (parte indivisa):
C.C. POSTAL P.T. 701/II P.ED. 405 PP.MM. 5, 6
- 094 Terreno agricolo al lago di Tret a Senale-San Felice (metà indivisa):
C.C. SAN FELICE P.T. 132/II P.ED. 263, P.F. 1525/1
- 095 Edificio (esercizio ricettivo 'Pension Irmgard') in Via Alpreid 6 a S. Pancrazio:
C.C. S. PANCRAZIO P.T. 386/II P.ED. 640, P.F. 768
- 096 Edifici da risanare ai civici 20-21 a Prissiano, Comune di Tesimo:
C.C. TESIMO P.T. 31/II P.ED. 89/1, P.F. 369/2, P.T. 216/II P.F. 369/1, P.T. 1391/II P.ED. 89/2
- 097 Edificio con accessori in zona produttiva in Via Scuola a Casateia, Comune di Racines:
C.C. GIOVO P.T. 370/II P.ED. 355, P.T. 371/II P.F. 186
- 098 Terreno edificabile in Via Principale a Tret, Comune di Fondo (TN):
C.C. FONDO P.T. 1380 PP.FF. 2429, 2431/1

STESURA DELLA PERIZIA

Per facilitare l'uso della presente perizia di valutazione si è ritenuto di suddividerla in distinti fascicoli, di cui il primo relativo alla prefazione ed all'analisi generale, ed i rimanenti relativi alle schede di valutazione di ogni singolo lotto, uno per lotto. Il primo fascicolo è ritenuto parte necessaria agli altri fascicoli e se ne consiglia la lettura, mentre per i rimanenti fascicoli ci si potrà riferire al fascicolo del lotto che interessa.

I valori stimati nelle schede di valutazione definiscono, sulla base di quanto premesso, il valore di mercato dei lotti come a nostra opinione possa essere ragionevolmente indicato.

INDIPENDENZA DEL VALUTATORE

La perizia valutativa è sottoscritta dal Dr. Gerhard Benedikter, agente immobiliare a Bolzano, Via Leonardo-da-Vinci 1/E (curriculum vitae in allegato). Egli è in possesso dei requisiti di onorabilità per svolgere l'attività di esperto indipendente, come previsto dall'art. 17 del decreto ministeriale n. 228/1999.

Nell'espletamento dell'incarico ha tenuto conto, se del caso ed in quanto applicabili, degli standard valutativi europei (EVS2003: European Valuation Standards 2003, Blue Book) approvati da TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations), il gruppo europeo costituito da 37 associazioni di valutatori in 28 diverse nazioni. Il sottoscritto è associato all'IsIVI (Istituto Italiano di Valutazione Immobiliare), l'organizzazione iscritta nel registro del CNEL e 'full member' per l'Italia della TEGoVA. Egli non ha operato in conflitto di interessi, come richiesto ed in conformità con lo standard valutativo europeo n. 2.

Nell'esecuzione della perizia valutativa il sottoscritto si è avvalso dei collaboratori della stessa Agenzia Immobiliare Benedikter con sede a Bolzano, Via Leonardo-Da-Vinci 1/E, operante dal 1971 (curriculum in allegato).

VALUTA

I valori sono espressi in Euro (EVS2003 Standard 9).

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Per conoscere i vincoli ed oneri giuridici ai quali sono sottoposti i vari immobili, consigliamo un'attenta lettura degli allegati alle schede di valutazione, in particolare degli estratti tavolari.

In particolare recita l'art. Art. 108 L.F. (poteri del giudice delegato): 'una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il giudice delegato ordina, con decreto, la cancellazione ...

delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo.' Tra questi altri vincoli da cancellare a spese della procedura vi sono le trascrizioni relative ad ipoteche. È invece pacifico che non 'ogni altro vincolo' potrà essere cancellato. Sicuramente rimarranno le trascrizioni di servitù attive e/o passive. Si dovrà invece prestare attenzione a trascrizioni di liti, vincoli urbanistici, 'convenzionamenti'. Non c'è invece diritto di prelazione legale agraria dell'affittuario e del confinante.

In caso di occupazione degli immobili a vario titolo da parte di persone e cose la liberazione degli stessi sarà onere dell'acquirente. Il fallimento del locatore non scioglie però il contratto di locazione d'immobili (art. 80 L.F. - contratto di locazione di immobili).

Informazioni dettagliate potranno dare la cancelleria preposta presso il tribunale di Bolzano e l'ufficio del curatore fallimentare Dr. Michael Palla.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita degli immobili avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. Essa è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita usualmente non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità.

Benché gli immobili liberi da persone sono stati valutati anche come liberi da cose, gli arredi e comunque le cose esistenti nell'immobile di poco valore saranno comprese nel prezzo ed una eventuale liberazione sarà a carico dell'acquirente.

Migliori informazioni potrà dare l'ufficio del curatore fallimentare Dr. Michael Palla.

COSTI DI TRANSAZIONE (TRANSACTION COSTS)

Come pubblicato dal Tribunale di Bolzano: 'ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario'. In particolare si dovrà fare riferimento, anche per quanto riguarda l'assoggettamento ad i.v.a. e imposte di registro, catastale ed ipotecaria, alla legislazione fiscale più recente. La misura di queste imposte dipenderà anche dall'immobile stesso e da eventuali agevolazioni a cui ha diritto l'acquirente. Maggiori informazioni potranno dare la cancelleria preposta presso il tribunale di Bolzano e l'ufficio del curatore fallimentare Dr. Michael Palla.

CONCLUSIONI E RIEPILOGO

La presente perizia di valutazione potrà essere utilizzata esclusivamente per lo scopo sopra indicato. Estratti o parti della stessa, in speciale modo anche per quanto riguarda i singoli valori

stimati, dovranno essere usati solo con riferimento all'insieme e nel contesto della stessa.

La divulgazione, anche solo parziale, attraverso la stampa od altri media, dovrà essere preventivamente autorizzata dallo sottoscritto. Tutti i diritti sono riservati.

Il tutto salvo errori od omissioni.

ALLEGATI ALLA PARTE PRIMA

Curriculum vitae Dr. Gerhard Benedikter

Curriculum Agenzia Immobiliare Benedikter