michaelabler bauingenieur-ingegnere

www.michaelabler.net
info@michaelabler.net

Dr.Ing. Michael ABLER I-39012 Meran/o (BZ) Cavourstraße 107 - Via Cavour 107 Tel. 0473 211746 Fax 0473 211746

TRIBUNALE DI BOLZANO - LANDESGERICHT BOZEN

Procedura di esecuzione immobiliare - Liegenschaftsvollstreckungsverfahren

R.G. 81/2015

Giudice d'esecuzione - Vollstreckungsrichter

Dr. Francesca Bortolotti

ASTAlegale.net

Debitore - Schuldner

(* DATO OSCURATO ***)**

STIMA PERITALE - SCHÄTZGUTACHTEN

Meran, am 15.12.2015

Beauftragter Techniker

Fassung vom 09.03.2017

Firmato Da: ABLER MICHAEL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6930bea1855a9d25d7c416d4b4f56526

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2015

Firmato Da: ABLER MICHAEL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6930bea1855a9d25d7c416d4b4f56526

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2008

PRÄMISSE - *PREMESSA*

Der Unterfertigte Dr. Ing. Michael Abler, mit Büro in 39012 Meran (BZ), Cavourstraße 107, Telefon 0473 211746, E-Mail info@michaelabler.net, Freiberufler und eingetragen in die Ingenieurkammer der Autonomen Provinz Bozen mit Nummer 1385 wurde vom Vollstreckungsrichter Dr. Thomas Weissteiner am 02.10.2015 zum Schätzgutachter für das Liegenschaftsvollstreckungsverfahren R.G. 81/2015 ernannt, der den Auftrag mit 16.10.2015 angenommen hat.

Der Unterfertigte wird beauftragt, für die folgenden gepfändeten Liegenschaften ein Schätzgutachten zu erstellen sowie auf die Fragen gemäß Vordruck, der im Sekretariat aufliegt, zu antworten.

	Parzelle Particella	m.A. p.m.	E.Zl. P.T.	K.G. C.C.	Adresse Indirizzo	Gemeinde Comune
a)	B.P. 683	3, 5, 11, 18, 19, 20, 34	1658/II	Mals	Glurnserstraße	Mals

ASTAlegale.net

VORBEREITENDE ERHEBUNGEN – *ADEMPIMENTI PRELIMINARI*

Vor Beginn der Gutachtertätigkeit hat der Unterfertigte sämtliche vorbereitenden Erhebungen bei den zuständigen Ämtern (Katasteramt Schlanders, Grundbuchsamt Schlanders, Bauamt der Gemeinde Mals) sowie über die Online-Kartografie der Autonomen Provinz Bozen und über das digitale Informationssystem für Grundbuch und Kataster der Autonomen Provinz Bozen "opencat" durchgeführt, um den Umfang sowie die Lage der betroffenen Liegenschaften genau bestimmen zu können.

LOKALAUGENSCHEIN - *SOPRALLUOGO*

Der Unterfertigte hat per Einschreibebrief mit Rückantwort die beteiligten Parteien zum Lokalaugenschein am 16.11.2015 um 11 Uhr eingeladen. Dieser Termin konnte allerdings nicht wahrgenommen werden, da der Schuldner nach telefonischer Kontaktaufnahme mit dem Unterfertigten um Verschiebung gebeten hat, da er zu dem festgesetzten Termin im Ausland war. Mit Zustimmung des Schuldners, und nachdem der Schuldner dem Unterfertigten die Kontaktdaten der Mieter übermittelt hat, wurde der Lokalaugenschein in Abstimmung mit den Mietern am 23.11.2015 ab 13.30 Uhr durchgeführt.

Beim Lokalaugenschein waren die jeweiligen Mieter für die gesamte Dauer anwesend und behilflich.

Firmato Da: ABLER MICHAEL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6930bea1855a9d25d7c416d4b4f56526

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2015

ZUSÄTZLICHE FRAGESTELLUNG – *QUESITO AGGIUNTIVO*

Mit Protokoll der Verhandlung ex Art. 569 C.P.C. vom 04/07/2016 wird dem unterfertigten Schätzgutachter folgender Auftrag erteilt:

„Le parti concordemente chiedono al perito di volre completare la preizia precisando

1. Se e quali contratti di locazione siano opponibili alla procedura
2. Precisare l'assenza del indice parcheggio-volume, salva la possiblità che il Comune dichiara la possibilità di risolvere la problematica.

   Hierzu wird auf das Kapitel "Bildung der Lose" verwiesen.
3. Precisare che l'impianto non incide sul prezzo di stima
4. Che il perito valuti la congruità del canone di locazione della p.m. 11 della p.ed. 683 P.T. 1658/II CC Malles specificando se il contratto sia quindi opponibile alla procedura.

Die Ausführungen werden sind in "blau" gekennzeichnet und werden in den entsprechenden Kapiteln angeführt.

ASTAlegale.net

In der Verfügung vom 02/03/2017 wird festgehalten, dass „im Gutachten die Ungültigkeit des Mietvertrages zwischen der Schuldnerin und der Einzelfirma (***DATO OSCURATO***) der (***DATO OSCURATO***) gegenüber der Immobiliarexekution irrtümlicherweise festgehalten wurde" und der unterfertigte Schätzgutachter beauftragt wird, obige Abänderung vorzunehmen.

Die Ausführungen werden sind in "blau unterstrichen" gekennzeichnet und werden in den entsprechenden Kapiteln angeführt.

BILDUNG DER LOSE – *FORMAZIONE DEI LOTTI*

Nach dem durchgeführten Lokalaugenschein und nachdem der Unterfertigte die betroffenen Liegenschaften und die vorhandene Dokumentation begutachtet und analysiert hat und laut Auskunft der Gemeinde Mals, können die betroffenen Liegenschaften nicht in verschiedene Lose aufgeteilt werden, da laut Anmerkung im Grundbuchsauszug eine „Bindung als Gewerbegebiet laut Art. 35 des L.G. Nr. 15 vom 20.8.1972" zu Lasten der m.A. 3, 5, 11, 18, 19, 20 und 34 eingetragen ist. Dieser Artikel wurde zwar abgeschafft und es wird daher in Bezug auf die Dienstwohnung auf den Absatz 2, Art. 44 quater des Landesgesetzes Nr. 13 vom 11. August 1997 (Landesraumordnungsgesetz) verwiesen werden der wie folgt lautet:

Firmato Da: ABLER MICHAEL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6930bea1855a9d25d7c416d4b4f56526

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2015

(2) Die Dienstwohnung ist integrierender Bestandteil der betrieblichen Liegenschaft. Eine getrennte Veräußerung, Übereignung, Nutzung aus jedwedem Titel, Vermietung oder Belastung mit dinglichen Rechten der Dienstwohnungen ist nichtig. Zulässig sind jedoch die Sicherstellungen für Finanzierungen, die für den Bau der Dienstwohnungen selbst aufgenommen wurden. Eine getrennte Nutzung ist nur in folgenden Fällen zulässig, solange ökonomisch abhängige Kinder vorhanden sind:

a) bei Trennung, Auflösung oder Erlöschen der zivilrechtlichen Wirkungen der Ehe, wenn die Dienstwohnung jenem Ehepartner zusteht bzw. zugesprochen wird, mit dem die Kinder zusammenleben;

b) im Falle der Unmöglichkeit der Fortführung der betrieblichen Tätigkeit aus Gründen höherer Gewalt.

Die Dienstwohnung sowie auch die Parkplätze müssen untrennbarer Bestandteil eines

Betriebes sein.

Diese Auslegung wurde von der Generalsekretärin der Gemeinde Mals telefonisch am 06.07.2016 bestätigt.

ASTAlegale.net

Da zum derzeitigen Zeitpunkt keine sinnvolle und für das Verfahren angemessene Aufteilung in Lose durchgeführt werden kann wird ein einziges Los gebildet, das wie folgt beschrieben wird:

- Einzige Los: m.A. 3, 5, 11, 18, 19, 20 und 34, B.P. 683, E.Zl. 1658, K.G. Mals

Bemerkungen zu den Parkplätzen:

- Laut Durchführungsbestimmungen zum Bauleitplan der Gemeinde Mals Art. 11 Punkt a) muss für die Dienstwohnung 1 Garage sowie 1 Autoabstellplatz vorgesehen werden. Die Garage ist nicht vorhanden, aus diesem Grund sollten 2 Autoabstellplätze der Wohnung zugeschrieben werden.
- Für die Lagerhalle im Untergeschoss sowie für die Werkstatt samt Halle im Erdgeschoss müssen gemäß Art. 11 je 200m³ umbauter Raum je ein Autoabstellplatz vorgesehen werden. Dies bedeutet für die Lagerhalle im Untergeschoss (m.A. 5) mit einer Fläche von 1063m² und einer angenommenen Höhe 2,60m also rund 2764m³ müssten also 2764 / 200 = 14 Stellplätze und für die Werkstatt samt Lager im Erdgeschoss (m.A. 11) mit einer Fläche von 256m² und einer Höhe 4,10m also rund 1050m³ müssten also 1050 / 200 = 5 Stellplätze vorhanden sein.
- Die die genaue Festlegung der Anzahl der Abstellplätze muss gemeinsam mit dem Bauamt der Gemeinde Mals ermittelt werden.

Firmato Da: ABLER MICHAEL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6930bea1855a9d25d7c416d4b4f56526

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2008

Diese Auslegung wurde von der Generalsekretärin der Gemeinde Mals telefonisch am 06.07.2016 bestätigt.

ASTAlegale.net

Firmato Da: ABLER MICHAEL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6930bea1855a9d25d7c416d4b4f56526

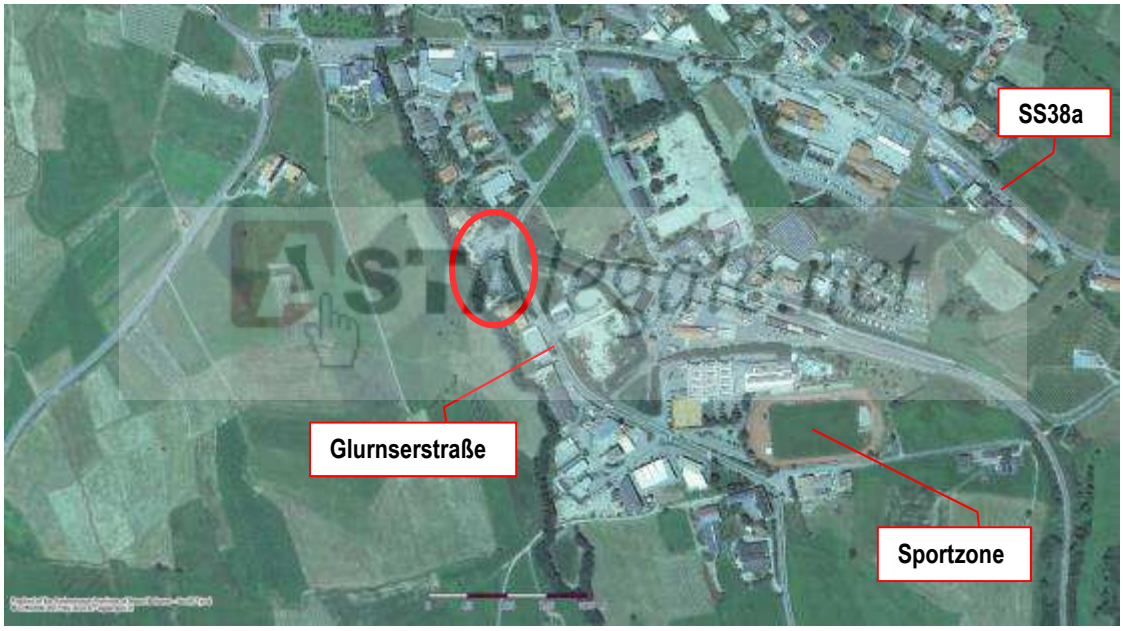
www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2008

BEWERTUNG DES EINZIGEN LOSES – VALUTAZIONE LOTTO UNICO
m.A. 3, 5, 11, 18, 19, 20, 34, B.P. 683, E.Zl. 1658/II, K.G. Mals

1. ALLGEMEINE BESCHREIBUNG – *DESCRIZIONE SOMMARIA*

Art und Lage der Liegenschaften – *Tipologia e ubicazione dell'immobile*

Bei der von der vorliegenden Schätzung betroffenen Liegenschaften handelt es sich um eine Dienstwohnung im 1. Obergeschoss, um eine Werkstatt im Erdgeschoss, um eine Lagerhalle im Kellergeschoss und um 4 Pkw-Stellplätze im Freien. Alle Liegenschaften gehören zum Kondominium „Katrin" in der Verwaltungsgemeinde Mals.



Lage der Liegenschaten – Bild ohne Maßstab

Die Liegenschaften befinden sich im Los 1 des Gewerbeparks II in der Glurnserstraße, südliche des Dorfzentrums von Mals. Die Zufahrt erfolgt über die Glurnserstraße.

Zustand der Liegenschaften – *Stato degli immobili*

Die Liegenschaften m.A. 3, 5, 11, 18, 19, 20 und 34, B.P. 683, K.G. Mals werden alle verwendet und befinden sich zum Zeitpunkt des Lokalaugenscheines in einem normalen Zustand.

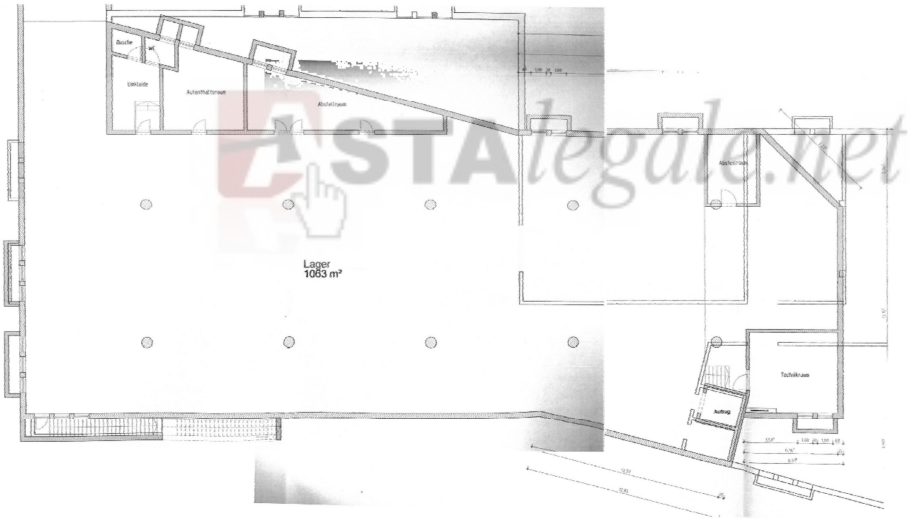
Fläche der Liegenschaften - *Superfici degli immobili*

Die Flächen der Liegenschaften m.A. 3, 5, 11, 18, 19, 20 und 34, B.P. 683, K.G. Mals werden den Plänen der genehmigten Projekte, die in der Gemeinde Mals eingereicht worden sind, entnommen. Beim Lokalaugenschein werden die Grundrisse stichprobenartig verglichen und vereinzelt Maße genommen.

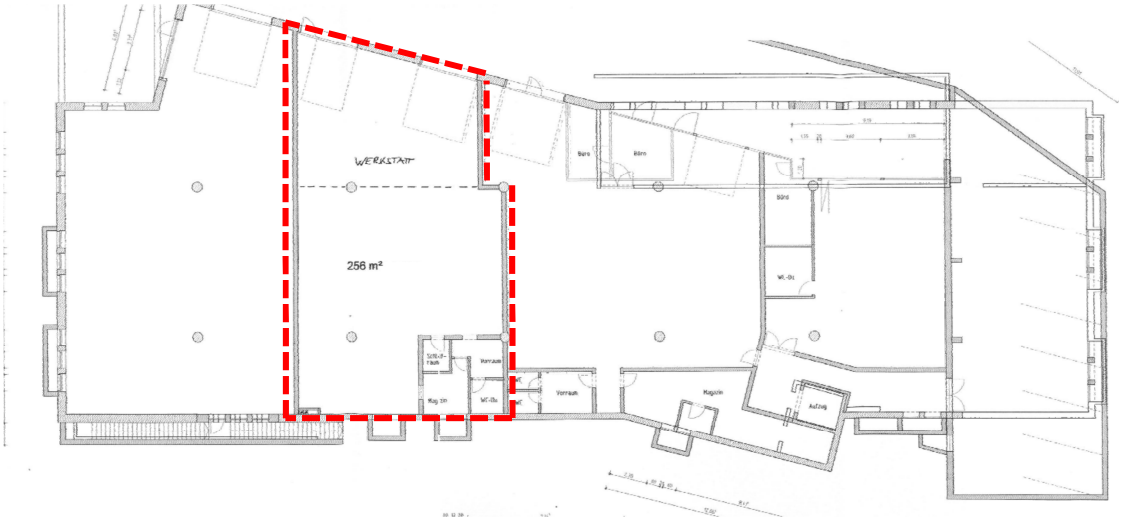
Firmato Da: ABLER MICHAEL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6930bea1855a9d25d7c416d4b4f56526

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2015

Grundriss Wohnung im Obergeschoss (mA 3) - Zeichnung ohne Maßstab



Grundriss Lager im Untergeschoss (mA 5) - Zeichnung ohne Maßstab



Grundriss Werkstatt im Erdgeschoss (mA 11) - Zeichnung ohne Maßstab

Firmato Da: ABLER MICHAEL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6930bea1855a9d25d7c416d4b4f56526

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2015

Grundriss Hofraum und Rampe im Erdgeschoss (mA 5) - Zeichnung ohne Maßstab

ASTAlegale.net

Grundriss Obergeschoss mit Pkw-Stellplätze (mA 18, 19, 20, 34) - Zeichnung ohne Maßstab

Die in den Planunterlagen angegeben Flächen sind die Flächen innerhalb der tragenden Außenwände. Zur Lagerhalle im Untergeschoss (m.A. 5, B.P. 683 K.G. Mals) gehört auch ein Hofraum im Erdgeschoss und eine Rampe die vom Erdgeschoss ins Untergeschoss führt. Die Fläche des Hofraumes wird graphisch aus dem materiellen Teilungsplan ermittelt. Die Fläche der Rampe wird nicht ermittelt, da sie in der vorliegenden Schätzung nicht berücksichtigt wird.

Firmato Da: ABLER MICHAEL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6930bea1855a9d25d7c416d4b4f56526

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2015

Raum	Fläche brutto [m²]
Wohnung m.A. 3 Balkon m.A. 3	110 5,6
Lager m.A. 5	1063
Hofraum m.A. 5	414
Werkstatt mit Lager m.A. 11	256

Einbindung in das urbanistische Gefüge – *Inquadramento della zona*

Das urbanistische Gefüge, in dem sich die Liegenschaft befindet, kann zusammenfassend wie folgt beschrieben werden.

- Gewerbegebiet südlich des Ortskernes von Mals in der Nähe der Sportzone
- Anschluss an das öffentliche Verkehsnetz vorhanden
- Öffentliche Einrichtungen: Rathaus, Kindergarten, Schule, Apotheken in Mals, etwa 1km entfernt
- Mäßiger Gesundheitsfaktor des Standortes

ASTAlegale.net

Beschreibung des gesamten Gebäudekomplexes
Descrizione del complesso immobiliare

Alle Liegenschaften befinden sich im Kondominium „Katrin“ in der Gewerbezone von Mals in der Glurnserstraße. Der Gebäudekomplex besteht aus einem vollständigen Untergeschoss, einem Erdgeschoss, das gegen die Straße hin ebenfalls unter Erde ist sowie einem Obergeschoss und einem Dachgeschoss. Das Obergeschoss befindet sich auf der Höhe der Glurnserstraße. Auf diesem Niveau sind auch die privaten Pkw-Stellplätze vorhanden. Von diesen Niveau aus kann das Erdgschoss mittels einer Rampe erreicht werden. Von hier aus weiter führt eine weitere Rampe in das Untergeschoss.

Im Untergeschoss sind die eine Lagerhalle, der Technikraum für das gesamte Kondominium und ein Aufzugschacht vorhanden. Im Erdgeschoss befinden sich verschiedene Lager und Werkstätten während im Ober- und Dachgeschoss Büroräume vorhanden sind. Im Obergeschoss ist ebenfalls die Dienstwohnung vorhanden.

Das Untergeschoss, das Erdgeschoss sowie das Obergeschoss sind jeweils mit eigenen Zufahrten bzw. eigenen Zugängen ausgestattet, während das Dachgeschoss lediglich über eine gemeinschaftliche Treppe zu erreichen ist . Der bereits erwähnte Aufzugschacht führt vom Untergeschoss bis ins Dachgeschoss.

Bei dem gesamten Gebäudekomplex handelt es sich um zwei Quader, die im Obergeschoss leichtet gegeneinander verdreht sind, der mit einem Flachdach abgeschlossen wird. Die durch die Verdrehung entstehenden Flächen werden als Terrassen genutzt.

Das Kondominium „Katrin“ befindet sich auf dem Los 1 der Gewerbezone II Mals.

Firmato Da: ABLER MICHAEL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6930bea1855a9d25d7c416d4b4f56526

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2015

Für den gesamten Gebäudekomplex liegt ein Branschutzprojekt vor.

Zeitraum der Errichtung – *Epoca di costruzione*

Aus den Unterlagen des Bauamtes der Gemeinde Mals geht hervor, dass der Gebäudekomplex im Zeitraum zwischen 2004 und 2006 mit den damals üblichen Materialien errichtet wurde.

Allgemeine Eigenschaften der Wohnanlage
Caratteristiche generali del fabbricato

Der Gebäudekomplex wurde mit folgenden technischen Merkmalen errichtet:

Untergeschoss **Piano interrato**	Tragende Struktur aus Stahlbeton, tragende Innenwände und Stützen aus Hochlochziegel bzw. Stahlbeton, Trennwände aus Hochlochziegel, Decke aus Stahlbeton. Zufahrtsrampe aus Stahlbeton.
Erdgeschoss **Piano terra** **Obergeschoss** **Piano primo**	Tragende Struktur aus Stahlbeton, tragende Innenwände und Stützen aus Hochlochziegel bzw. Stahlbeton, Trennwände aus Hochlochziegel, Decke aus Stahlbeton. Zufahrtsrampe im Erdreich, Stützmauern aus Stahlbeton.
Obergeschoss **Piano primo**	Tragende Struktur aus Stahlbeton, tragende Innenwände und Stützen aus Hochlochziegel bzw. Stahlbeton, Trennwände aus Hochlochziegel, Holz oder Trockbauweise, Decke aus Stahlbeton. Stahlbetontreppe
Dachgeschoss **Piano tetto**	Tragende Struktur aus Stahlbeton, tragende Innenwände und Stützen aus Hochlochziegel bzw. Stahlbeton, Trennwände aus Hochlochziegel, Holz oder Trockbauweise, Decke aus Stahlbeton. Stahlbetontreppe
Dach **Tetto**	Flachdach aus Stahlbeton mit entsprechender Wärmedämmung und Abdichtung.
Elektroanlage **Impianto elettrico**	Unter Putz, 230V
Heizanlage **Impianto di riscaldamento**	Anschluss an Fernheizwerk mit für alle Einheiten getrennte Kreisläufe.
Warmwasser **Acqua calda**	Idem Heizanlage.
Kanalisierung **Fognatura**	Anschluss an die öffentliche Kanalisierung vorhanden.
Trinkwasser **Acqua potabile**	Anschluss an die öffentliche Trinkwasserleitung vorhanden.
Ausrichtung **Esposizione**	- Norden: Pkw-Stellplätze
	- Osten: Glurnserstraße
	- Süden: Los 2 des Gewerbegebietes
	- Westen: Zufahrt und Punibach

Gemeinschaftliche Anteile – *Pertinenze comuni*

Laute materiellem Teilungsplan und Grundbuchsauszug sind folgende Gemeinschaftsanteile vorhanden:

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2015
Firmato Da: ABLER MICHAEL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6930bea1855a9d25d7c416d4b4f56526

zwischen den mat.Ant. 5,9-13,32: Erdgeschoß: 1 Hofraum; zwischen den mat.Ant. 9,10,13,32: Erdgeschoß: 1 Einfahrt; zwischen den mat.Ant. 10,13,32: Erdgeschoß: 1 Einfahrt; zwischen den mat.Ant. 10,13: Erdgeschoß: 1 Einfahrt; zwischen den mat.Ant. 1-35: 1.Stock: 1 Hofraum; zwischen den mat.Ant. 1-8,14-31,33-35: 1.Stock: 1 Hofraum; zwischen den mat.Ant. 2-8,33,35: 1.Stock: 1 Gang, 1 Abstellraum; zwischen den mat.Ant. 5,7,8: vom 1.Stock zum 2.Stock: 1 Treppe; 1.Stock: 1 Aufzug; 2.Stock: 1 Gang, 1 Aufzug; zwischen den mat.Ant. 1-13,33: 2.Stock: 2 Dacherhaltungen; Dach: 1 Dacherhaltung; zwischen m.A. 1-13,33,35: Dach: 1 Lichtschacht.

Detaillierte Beschreibung der Liegenschaften
Descrizione specifica dell' unità immobiliare

Die von der vorliegenden Schätzung betroffenen Liegenschaften können wie folgt beschrieben werden:

Wohnung m.A. 3:

- 1.Stock: 1 Balkon, 1 Wohnküche, 2 Zimmer, 1 Gang, 1 Speis, 1 Bad, 1 Technikraum.

Die Wohnung ist über einen gemeinschaftlichen Gang im Obergeschoss zugänglich und ist laut Durchführungsbestimmungen zum Durchführungsplan zur Betriebsführung konzipiert. Sie befindet sich im südwestlichen Eck des Gebäudes und ist eine Zweizimmerwohnung mit Wohnküche. Da es sich um die Dienstwohnung für den gesamten Gebäudekomplex handelt, ist in der Wohnung auch die Brandzentrale für das gesamte Gebäude integriert.

In der Wohnung konnten während des Lokalaugenscheines verschiedenste Risse festgestellt werden. Wie auch das restlichen Gebäude, bestehen die tragenden Strukturen aus Stahlbeton teilweise auch aus Fertigteilen. Die Trennwände wurden in Ziegelmauerwerk errichtet. Der Balkon befindet sich im Süden.

Alle Räume bis auf das Bad, Speis und Techinkraum sind mit Fenstern ausgestatt, die eine direkte Beleuchtung und Belüftung ermöglichen.

Lagerhalle m.A. 5

- Kellergeschoss: 1 Rampe, 8 Lichtschächte, 2 Lager, 1 Umkleideraum, 1 Dusche, 1 WC, 1 Aufenthaltsraum, 2 Abstellräume, 1 Technikraum, 1 Aufzug, 2 Treppen;
- vom Kellergeschoss zum Erdgeschoss: 1 Treppe;
- Erdgeschoss: 1 Hofraum, 1 Rampe, 1 Aufzug; 1.Stock: 1 Hofraum;
- Dach: 1 Flachdach, auf dem sich eine Photovoltaikanlage befindet, die nicht Teil der vorliegenden Schätzung ist.

Die Lagerhalle ist über eine eigene Rampe im Südwesten des Gebäudes zu erreichen. Das Lager ist durch ein Rolltor nach Außen hin abgesperrt. Die lichte Höhe des Lagers beträgt

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2015
Firmato Da: ABLER MICHAEL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6930bea1855a9d25d7c416d4b4f56526

innen rd. 4,30m. Im Inneren sind mehrere Abstellräume vorhanden, die gegenüber des Lagers um rd. 70cm höher gelegen sind. Hier ist auch der einzige Wasseranschluss und Toiletten vorhanden, allerdings befindet sich dieser Teil noch größtenteils im Rohhbau (es fehlt z.B. die Decke über den Toiletten auf Höhe von rd. 260cm). Der hintere Teil ist gegebenüber des Lagers um ca. 1m höher. Dort ist auch der Technikraum vorhanden, der zwar zum m.A. 5 gehört in dem sich aber der Heizraum des gesamten Kondominiums befindet. Das Lager hat einen nahezu regelmäßigen rechteckigen Grundriss in dem zwei Stützenreihen, die die darüber liegenden Werkstätten und Lager tragen vorhanden ist. Die Stützenreihen trennen das Lager in drei Bereiche: die seitlichen etwas schmäleren und den inneren Bereich, der hauptsächlich als Fahrgasse und Manöverfläche verwendet werden kann.

Neben der Rampe kann das Lager auch über eine an der östlichen Außenwand liegende Außentreppe erreicht werden. Diese Treppe führt bis in den Hofraum im Erdgeschoss. Ebenso ist ein Aufzugschacht vorhanden, der zwar in das Dachgeschoss führt, aber in dem kein Aufzug bis dato eingebaut wurde. Die Belüftung des Lagers erfolgt über Lichtschächte während die Beleuchtung rein elektrisch erfolgt.

Für diese Liegenschaft liegt ein Brandschutzprojekt vor, da sie ursprünglich als Lagerraum mit entsprechender Brandschutzkategorie geplant war. Da diese Liegenschaft allerdings zur Zeit nicht als solche genutzt wird, wurden nicht alle Brandschutzreinrichtungen errichtet bzw. sind nicht alle vorhanden. Aus diesem Grund ist es notwendig, das Brandschutzprojekt bzw. die entsprechende Ausstattung je nach Brandschutzttätigkeit anzupassen.

Der Zugang zu dem Flachdach erfolgt ausschließlich über einen dritten materiellen Anteil des Kondominiums, der nicht Teil der vorliegenden Schätzung ist. Der Zugang kann ausschließlich über eine mobile Leiter erfolgen, die nicht vorhanden ist.

Werkstatt und Lager m.A. 11

- Erdgeschoss: 1 Werkstatt, 1 Schleifraum, 1 Vorraum, 1 WC, 1 Büro, 2 Lichtschächte

Die Werkstatt samt Lager ist über einzig eine Rampe vom Obergeschoss und anschließend über einen gemeinschaftlichen Hofraum aus zu erreichen. Es sind zwei elektrisch steuerbare Einfahrtstore (Rolltore) vorhanden. Das Lager und die Werkstatt haben eine Raumhöhe von rd. 4,1m.

Im hinteren Teil sind einzelne Räume abgetrennt, in denen eine Dusche mit WC ein Vorraum ein privates Büro und ein kleinerer Raum vorhanden sind, der beim Lokalaugenschein nicht besichtigt werden konnte und der in den Unterlagen als Schleifraum bezeichnet wird.

Laut Angaben des Mieters wurden die Heizkörper, der Warmwasserboiler und Durchlauferhitzer sowie die gesamte Elektroanlage samt Kabel von ihm eingebaut. Das

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2015
Firmato Da: ABLER MICHAEL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6930bea1855a9d25d7c416d4b4f56526

bedeutet, dass die Liegenschaft ohne diese Anlagen geschätzt werden muss, da der Mieter im Falle eines Auszuges die von ihm eingebauten Leitungen und Bestandteile wieder ausbaut.

Die statische Struktur besteht auch hier aus Stahlbetonfertigteilen. Die Rundstützten sind inden Wänden integriert. Die nichttragenden Zwischenwände bestehen aus verputztem Ziegelmauerwerk. Die Liegenschaft wird zur Zeit effektiv als Lager verwendet.

Für diese Liegenschaft liegt ein Brandschutzprojekt vor, da sie ursprünglich als Tischlerei mit entsprechender Brandschutzkategorie geplant war. Da diese Liegenschaft allerdings zur Zeit nicht als Tischlerei genutzt wird, wurden nicht alle Brandschutzreinrichtungen errichtet bzw. sind nicht alle vorhanden. Aus diesem Grund ist es notwendig, das Brandschutzprojekt bzw. die entsprechende Ausstattung je nach Brandschutzttätigkeit anzupassen.

Pkw-Stellplätze m.A. 18, 19, 20, 34

Die Pkw-Stellplätze befinden sich im Obergeschoss des Gebäudekomplexes, welches sich allerdings auf dem Niveau der Zufahrtstraße und der Glurnserstraße befindet. Es sind vier aneinadergrenzende Stellplätze, die durch die vorhandene Bodenmarkierung gut erkennbar sind. Die Pkw-Stellplätze sind über einen gemeinschaftlichen Hofraum zu erreichen und sie sind asphaltiert.

astalegale.net

2. GRUNDBUCHSSITUATION – IDENTIFICAZIONE TAVOLARE

Die nachfolgenden Angaben sind rein indikativ, zumal es sich um eine Kopie des Grundbuchsauszuges handelt. Die Angaben zum Eigentum werden aus rechtlichen Gründen und da sie für die Bewertung nicht relevant sind, weggelassen

Le informazioni riportate nel presente paragrafo sono da ritenersi indicative, in quanto si tratta di una copia di quelle realmente iscritte. Le informazioni riguardanti la proprietà vengono tralasciate per motivi legali e perché vengono ritenute non utili al fine della valutazione.

Situation m.A. 3, 5, 11, 18, 19, 20, 34, E.Zl. 1658/II, K.G. Mals
Identificazione p.ed 3, 5, 11, 18, 19, 20, 34, P.T. 1658/II, C.C. Malles

TEILABSCHRIFT DES HAUPTBUCHES - AKTUELLER STAND

Abschrift ohne Bestätigungswert laut Absatz 4 des Art. 19 der Durchführungsverordnung zum R.G. Nr. 4/99

EINLAGE		**KATASTRALGEMEINDE**	**695 Mals**
1658 II		**Eröffnung am**	**12/03/2004**
Plombierung	***** keine Plombierung vorhanden *****	**BEZIRK**	**Schlanders**
Letzte durchgeführte Tagebuchzahl	**T.Z. 1306/2011**		
m.A. 3	**Plombierung *** keine Plombe vorhanden *****		
	Letzte durchgeführte Tagebuchzahl T.Z. 995/2015		
m.A.5	**Plombierung *** keine Plombe vorhanden *****		
	Letzte durchgeführte Tagebuchzahl T.Z. 995/2015		

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2015

Firmato Da: ABLER MICHAEL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6930bea1855a9d25d7c416d4b4f56526

m.A. 11	**Plombierung *** keine Plombe vorhanden *****
	Letzte durchgeführte Tagebuchzahl T.Z. 995/2015
m.A. 18	**Plombierung *** keine Plombe vorhanden *****
	Letzte durchgeführte Tagebuchzahl T.Z. 995/2015
m.A. 19	**Plombierung *** keine Plombe vorhanden *****
	Letzte durchgeführte Tagebuchzahl T.Z. 995/2015
m.A. 20	**Plombierung *** keine Plombe vorhanden *****
	Letzte durchgeführte Tagebuchzahl T.Z. 995/2015
m.A. 34	**Plombierung *** keine Plombe vorhanden *****
	Letzte durchgeführte Tagebuchzahl T.Z. 995/2015

A1

Parzelle	**Grundbuchskörper**	**Katasterdaten am 09/12/2015**				
		Eigenschaft	**Klasse**	**Fläche m²**	**Eigentumsertrag Euro**	**Bodentertrag Euro**
B.P. 683		Gebäude	0	3170	-	-

A2

m.A. 3 1.Stock: 1 Balkon, 1 Wohnküche, 2 Zimmer, 1 Gang, 1 Speis, 1 Bad, 1 Technikraum.

m.A. 5 Kellergeschoss: 1 Rampe, 8 Lichtschächte, 2 Lager, 1 Umkleideraum, 1 Dusche, 1 WC, 1 Aufenthaltsraum, 2 Abstellräume, 1 Technikraum, 1 Aufzug, 2 Treppen; vom Kellergeschoss zum Erdgeschoss: 1 Treppe; Erdgeschoss: 1 Hofraum, 1 Rampe, 1 Aufzug; 1.Stock: 1 Hofraum; Dach: 1 Flachdach.

m.A. 11 Erdgeschoss: 1 Werkstatt, 1 Schleifraum, 1 Vorraum, 1 WC, 1 Büro, 2 Lichtschächte.

m.A. 18 1.Stock: 1 Parkplatz.

m.A. 19 1.Stock: 1 Parkplatz.

m.A. 20 1.Stock: 1 Parkplatz.

m.A. 34 1.Stock: 1 Parkplatz.

GEMEINSCHAFT zwischen den mat.Ant. 5,9-13,32: Erdgeschoß: 1 Hofraum; zwischen den mat.Ant. 9,10,13,32: Erdgeschoß: 1 Einfahrt; zwischen den mat.Ant. 10,13,32: Erdgeschoß: 1 Einfahrt; zwischen den mat.Ant. 10,13: Erdgeschoß: 1 Einfahrt; zwischen den mat.Ant. 1-35: 1.Stock: 1 Hofraum; zwischen den mat.Ant. 1-8,14-31,33-35: 1.Stock: 1 Hofraum; zwischen den mat.Ant. 2-8,33,35: 1.Stock: 1 Gang, 1 Abstellraum; zwischen den mat.Ant. 5,7,8: vom 1.Stock zum 2.Stock: 1 Treppe; 1.Stock: 1 Aufzug; 2.Stock: 1 Gang, 1 Aufzug; zwischen den mat.Ant. 1-13,33: 2.Stock: 2 Dacherhaltungen; Dach: 1 Dacherhaltung; zwischen m.A. 1-13,33,35: Dach: 1 Lichtschacht.

Andere m.A. nicht verlangt

07/09/2005 - T.Z. 2056/342 ERSICHTLICHMACHUNG MATERIELLE TEILUNG

T.Z. 2056/2005 M.A. 1, M.A. 2, M.A. 3, M.A. 4, M.A. 6, M.A. 7, M.A. 8, M.A. 9, M.A. 10, M.A. 11, M.A. 12, M.A. 13, M.A. 14, M.A. 15, M.A. 16, M.A. 17, M.A. 18, M.A. 19, M.A. 20, M.A. 21, M.A. 22, M.A. 23, M.A. 24, M.A. 25, M.A. 26, M.A. 27, M.A. 28, M.A. 29, M.A. 30, M.A. 31, M.A. 32 ; T.Z. 425/2006 M.A. 2, M.A. 33 ; T.Z. 2405/2006 M.A. 1, M.A. 2, M.A. 3, M.A. 4, M.A. 6, M.A. 7, M.A. 8, M.A. 9, M.A. 10, M.A. 11, M.A. 12, M.A. 13, M.A. 14, M.A. 15, M.A. 16, M.A. 17, M.A. 18, M.A. 19, M.A. 20, M.A. 21, M.A. 22, M.A. 23, M.A. 24, M.A. 25, M.A. 26, M.27, M.A. 28, M.A. 29, M.A. 30, M.A. 31, M.A. 32, M.A. 33, M.A. 34 ; T.Z. 273/2009 M.A. 7, M.A. 8, M.A. 9, M.A. 10, M.A. 11, M.A. 12, M.A.
13, M.A. 32 ; T.Z. 3415/2010 M.A. 9, M.A. 10, M.A. 11, M.A. 12, M.A. 13, M.A. 32 ; T.Z. 1306/2011 M.A. 5, M.A. 35

betrifft Bp. 683

07/09/2005 - T.Z. 2057/95 ERSICHTLICHMACHUNG VERBUNDENES EIGENTUMSRECHT

Von Bp. 683 mA1 zu 1/13 - Bp. 683 mA2 zu 1/13 - Bp. 683 mA3 zu 1/13 - Bp. 683 mA4 zu 1/13 - Bp. 683 mA5 zu 1/13 - Bp. 683 mA6 zu 1/13 - Bp. 683 mA7 zu 1/13 - Bp. 683 mA8 zu 1/13 - Bp. 683 mA9 zu 1/13 - Bp. 683 mA10 zu 1/13 - Bp. 683 mA11 zu 1/13 - Bp. 683 mA12 zu 1/13 - Bp. 683 mA13 zu 1/13

mit Bp. 684 m.A. 23

C GEMEINSCHAFTLICH

28/04/2006 - T.Z. 971/2 EINVERLEIBUNG DIENSTBARKEIT

Elektroleitung im Sinne des Art. 1) und Beilage "A" des Vertrages
zu Lasten des Hofraumes im Erdgeschoß gemeinschaftlich zwischen den mat.Ant.
5,9-13,32 und des Hofraumes im 1.Stock gemeinschaftlich zwischen den mat.Ant. 1- 33

zu Lasten Bp. 683

zu Gunsten Glurns Bp. 343/1

Vertrag vom 23/03/2006

28/04/2006 - T.Z. 971/4 EINVERLEIBUNG DIENSTBARKEIT

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2008

Firmato Da: ABLER MICHAEL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6930bea1855a9d25d7c416d4b4f56526

Durchgang und Durchfahrt im Sinne des Art. 3) und Beilage "A" des Vertrages zu Lasten des Hofraumes im Erdgeschoß gemeinschaftlich zwischen den mat.Ant. 5,9-13,32 und des Hofraumes im 1.Stock gemeinschaftlich zischen den mat.Ant. 1-33

zu Lasten Bp. 683

zu Gunsten Glurns Bp. 343/1

Vertrag vom 23/03/2006

B – m.A. 3

… - Anteile 1/1

28/11/1995 - T.Z. 2955/139 EINVERLEIBUNG EIGENTUMSRECHT zu 1/1

Beschluss vom 29/08/1995

C – m.A. 3

28/11/1995 - T.Z. 2955/171 ANMERKUNG

Bindung als Gewerbegebiet laut Art. 35 des L.G. Nr. 15 vom 20.8.1972

zu Lasten Bp. 683 mA 3

07/09/2005 - T.Z. 2056/378 ERSICHTLICHMACHUNG ÜBERTRAGUNG

22/10/2004 - T.Z. 2253/139 EINVERLEIBUNG HYPOTHEK - HAUPTEINLAGE

EUR 2.800.000,00

im Gesamtbetrage, wovon € 2.000.000,00.- für Kapital, Höchstzinsen für einen Dreijahreszeitraum von 12,00% jährlich, Höchstverzugszinsen von 14,00% jährlich und € 800.000,00.- als Kaution für Nebengebühren mit Wertsicherungsklausel, im Sinne des Pkt. 12) des Vertrages

zu Lasten Bp. 683 mA 3

Südtiroler Volksbank Gen.m.b.H. Sitz Bozen, 00129730214

Vertrag vom 21/10/2004

Anm. Simultanhaftung mit Nebeneinlage
E.Zl. 1658 II m.A.5 T.Z.2253/141 - 2004
E.Zl. 1658 II m.A.11 T.Z.2253/147 - 2004
E.Zl. 1658 II m.A.18 T.Z.2253/154 - 2004
E.Zl. 1658 II m.A.19 T.Z.2253/155 - 2004
E.Zl. 1658 II m.A.20 T.Z.2253/156 - 2004
E.Zl. 1658 II m.A.34 T.Z.2253/251 - 2004

07/09/2005 - T.Z. 2056/410 ERSICHTLICHMACHUNG ÜBERTRAGUNG

14/11/2006 - T.Z. 2700/1 EINVERLEIBUNG HYPOTHEK - HAUPTEINLAGE

EUR 1.469.600,00

im Gesamtbetrag, wovon € 918.500,00.- für Kapital und € 551.100,00.- als Kaution für Zinsen, Verzugszinsen und Nebengebühren, im Sinne des Pkt. 9) des Vertrages

zu Lasten Bp. 683 mA 3

Südtiroler Volksbank Gen.m.b.H. Sitz Bozen, 00129730214

Vertrag vom 08/11/2006

Anm. Simultanhaftung mit Nebeneinlage E.Zl. 1658 II m.A.5 T.Z.2700/2 - 2006

22/02/2013 - T.Z. 589/1 EINVERLEIBUNG HYPOTHEK - HAUPTEINLAGE

EUR 437.818,58

im Gesamtbetrag

zu Lasten Bp. 683 mA 3

Equitalia Nord S.p.A. Sitz Milano, 07244730961

V.P.R. 602/73 Art.77 und Ges.Dekret 46/99 Art.16, Urkunde vom 18/02/2013

Anm. Simultanhaftung mit Nebeneinlage
E.Zl. 1658 II m.A.5 T.Z.589/2 - 2013
E.Zl. 1658 II m.A.11 T.Z.589/3 - 2013
E.Zl. 1658 II m.A.18 T.Z.589/4 - 2013
E.Zl. 1658 II m.A.19 T.Z.589/5 - 2013
E.Zl. 1658 II m.A.20 T.Z.589/6 - 2013
E.Zl. 1658 II m.A.34 T.Z.589/7 - 2013

11/10/2013 - T.Z. 2869/1 VORMERKUNG HYPOTHEK - HAUPTEINLAGE

Höchstbetrag EUR 25.940,20

gerichtliche Hypothek

zu Lasten Bp. 683 mA 3

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2008

Firmato Da: ABLER MICHAEL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6930bea1855a9d25d7c416d4b4f56526

…

Urteil vom 06/03/2013

Anm. Simultanhaftung mit Nebeneinlage E.Zl. 1658 II m.A.5 T.Z.2869/2 - 2013
E.Zl. 1658 II m.A.11 T.Z.2869/3 - 2013
E.Zl. 1658 II m.A.18 T.Z.2869/4 - 2013
E.Zl. 1658 II m.A.19 T.Z.2869/5 - 2013
E.Zl. 1658 II m.A.20 T.Z.2869/6 - 2013
E.Zl. 1658 II m.A.34 T.Z.2869/7 - 2013

18/09/2014 - T.Z. 2684/1 EINVERLEIBUNG HYPOTHEK - HAUPTEINLAGE

EUR 47.885,74

im Gesamtbetrag

zu Lasten Bp. 683 mA 3

…

V.P.R. 602/73 Art.77 und Ges.Dekret 46/99 Art.16, Urkunde vom 12/09/2014

Anm. Simultanhaftung mit Nebeneinlage E.Zl. 1658 II m.A.5 T.Z.2684/2 - 2014
E.Zl. 1658 II m.A.11 T.Z.2684/3 - 2014
E.Zl. 1658 II m.A.18 T.Z.2684/4 - 2014
E.Zl. 1658 II m.A.19 T.Z.2684/5 - 2014
E.Zl. 1658 II m.A.20 T.Z.2684/6 - 2014
E.Zl. 1658 II m.A.34 T.Z.2684/7 - 2014

07/04/2015 - T.Z. 995/1 ANMERKUNG

Immobiliarpfändungsurkunde zugestellt am 04.04.2015 zur Hereinbringung der Forderung der Südtiroler Volksbank Genossenschaft auf Aktien mit Sitz in Bozen Str.Nr. 00129730214 im Betrag von EUR 45.562,23.- zuzüglich weiterer Zinsen und Spesen bis zur effektiven Bezahlung

Zu Lasten Bp. 683 mA 3

B – m.A. 5

ASTAlegale.net

… - Anteile 1/1

28/11/1995 - T.Z. 2955/139 EINVERLEIBUNG EIGENTUMSRECHT zu 1/1

Beschluss vom 29/08/1995

C – m.A. 5

28/11/1995 - T.Z. 2955/171 ANMERKUNG

Bindung als Gewerbegebiet laut Art. 35 des L.G. Nr. 15 vom 20.8.1972

zu Lasten Bp. 683 mA 5

07/09/2005 - T.Z. 2056/380 ERSICHTLICHMACHUNG ÜBERTRAGUNG

22/10/2004 - T.Z. 2253/141 EINVERLEIBUNG HYPOTHEK - NEBENEINLAGE

EUR 2.800.000,00

im Gesamtbetrage, wovon € 2.000.000,00.- für Kapital, Höchstzinsen für einen Dreijahreszeitraum von 12,00% jährlich, Höchstverzugszinsen von 14,00% jährlich und € 800.000,00.- als Kaution für Nebengebühren mit Wertsicherungsklausel, im Sinne des Pkt. 12) des Vertrages

zu Lasten Bp. 683 mA 5

Südtiroler Volksbank Gen.m.b.H. Sitz Bozen, 00129730214

Vertrag vom 21/10/2004

Anm. Simultanhaftung mit Haupteinlage E.Zl. 1658 II m.A.3 T.Z.2253/139 - 2004

07/09/2005 - T.Z. 2056/412 ERSICHTLICHMACHUNG ÜBERTRAGUNG

14/11/2006 - T.Z. 2700/2 EINVERLEIBUNG HYPOTHEK - NEBENEINLAGE

EUR 1.469.600,00

im Gesamtbetrag, wovon € 918.500,00.- für Kapital und € 551.100,00.- als Kaution für Zinsen, Verzugszinsen und Nebengebühren, im Sinne des Pkt. 9) des Vertrages

zu Lasten Bp. 683 mA 5

Südtiroler Volksbank Gen.m.b.H. Sitz Bozen, 00129730214

Vertrag vom 08/11/2006

Anm. Simultanhaftung mit Haupteinlage E.Zl. 1658 II m.A.3 T.Z.2700/1 - 2006

08/11/2012 - T.Z. 2884/2 ANMERKUNG

vorbeugende Beschlagnahme bis zum Betrag von EUR 101.506,96.-

zu Lasten Bp. 683 mA 5

22/02/2013 - T.Z. 589/2 EINVERLEIBUNG HYPOTHEK - NEBENEINLAGE

Firmato Da: ABLER MICHAEL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6930bea1855a9d25d7c416d4b4f56526

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2015

EUR 437.818,58

im Gesamtbetrag

zu Lasten Bp. 683 mA 5

Equitalia Nord S.p.A. Sitz Milano, 07244730961

V.P.R. 602/73 Art.77 und Ges.Dekret 46/99 Art.16, Urkunde vom 18/02/2013

Anm. Simultanhaftung mit Haupteinlage E.Zl. 1658 II m.A.3 T.Z.589/1 - 2013

11/10/2013 - T.Z. 2869/2 VORMERKUNG HYPOTHEK - NEBENEINLAGE

Höchstbetrag EUR 25.940,20

gerichtliche Hypothek

zu Lasten Bp. 683 mA 5

…

Urteil vom 06/03/2013

Anm. Simultanhaftung mit Haupteinlage E.Zl. 1658 II m.A.3 T.Z.2869/1 - 2013

18/09/2014 - T.Z. 2684/2 EINVERLEIBUNG HYPOTHEK - NEBENEINLAGE

EUR 47.885,74

im Gesamtbetrag

zu Lasten Bp. 683 mA 5

…

V.P.R. 602/73 Art.77 und Ges.Dekret 46/99 Art.16, Urkunde vom 12/09/2014

Anm. Simultanhaftung mit Haupteinlage E.Zl. 1658 II m.A.3 T.Z.2684/1 - 2014

07/04/2015 - T.Z. 995/2 ANMERKUNG

Immobiliarpfändungsurkunde zugestellt am 04.04.2015 zur Hereinbringung der Forderung der Südtiroler Volksbank Genossenschaft auf Aktien mit Sitz in Bozen Str.Nr. 00129730214 im Betrag von EUR 45.562,23.- zuzüglich weiterer Zinsen und Spesen bis zur effektiven Bezahlung

Zu Lasten Bp. 683 mA 5

astalegale.net

B – m.A. 11

… - Anteile 1/1

28/11/1995 - T.Z. 2955/147 EINVERLEIBUNG EIGENTUMSRECHT zu 1/1

Beschluss vom 29/08/1995

C – m.A. 11

28/11/1995 - T.Z. 2955/171 ANMERKUNG

Bindung als Gewerbegebiet laut Art. 35 des L.G. Nr. 15 vom 20.8.1972

zu Lasten Bp. 683 mA 11

07/09/2005 - T.Z. 2056/380 ERSICHTLICHMACHUNG ÜBERTRAGUNG

22/10/2004 - T.Z. 2253/147 EINVERLEIBUNG HYPOTHEK - NEBENEINLAGE

EUR 2.800.000,00

im Gesamtbetrage, wovon € 2.000.000,00.- für Kapital, Höchstzinsen für einen Dreijahreszeitraum von 12,00% jährlich, Höchstverzugszinsen von 14,00% jährlich und € 800.000,00.- als Kaution für Nebengebühren mit Wertsicherungsklausel, im Sinne des Pkt. 12) des Vertrages

zu Lasten Bp. 683 mA 11

Südtiroler Volksbank Gen.m.b.H. Sitz Bozen, 00129730214

Vertrag vom 21/10/2004

Anm. Simultanhaftung mit Haupteinlage E.Zl. 1658 II m.A.3 T.Z.2253/139 - 2004

07/09/2005 - T.Z. 2056/418 ERSICHTLICHMACHUNG ÜBERTRAGUNG

08/11/2012 - T.Z. 2884/3 ANMERKUNG

vorbeugende Beschlagnahme bis zum Betrag von EUR 101.506,96.-

zu Lasten Bp. 683 mA 11

22/02/2013 - T.Z. 589/3 EINVERLEIBUNG HYPOTHEK - NEBENEINLAGE

EUR 437.818,58

im Gesamtbetrag

Firmato Da: ABLER MICHAEL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6930bea1855a9d25d7c416d4b4f56526

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2008

zu Lasten Bp. 683 mA 11

V.P.R. 602/73 Art.77 und Ges.Dekret 46/99 Art.16, Urkunde vom 18/02/2013
Anm. Simultanhaftung mit Haupteinlage E.Zl. 1658 II m.A.3 T.Z.589/1 - 2013

11/10/2013 - T.Z. 2869/3 VORMERKUNG HYPOTHEK - NEBENEINLAGE

Höchstbetrag EUR 25.940,20

gerichtliche Hypothek

zu Lasten Bp. 683 mA 11

…

Urteil vom 06/03/2013
Anm. Simultanhaftung mit Haupteinlage E.Zl. 1658 II m.A.3 T.Z.2869/1 - 2013

18/09/2014 - T.Z. 2684/3 EINVERLEIBUNG HYPOTHEK - NEBENEINLAGE

EUR 47.885,74

im Gesamtbetrag

zu Lasten Bp. 683 mA 11

…

V.P.R. 602/73 Art.77 und Ges.Dekret 46/99 Art.16, Urkunde vom 12/09/2014
Anm. Simultanhaftung mit Haupteinlage E.Zl. 1658 II m.A.3 T.Z.2684/1 - 2014

07/04/2015 - T.Z. 995/3 ANMERKUNG

Immobiliarpfändungsurkunde zugestellt am 04.04.2015 zur Hereinbringung der Forderung der Südtiroler Volksbank Genossenschaft auf Aktien mit Sitz in Bozen Str.Nr. 00129730214 im Betrag von EUR 45.562,23.- zuzüglich weiterer Zinsen und Spesen bis zur effektiven Bezahlung

Zu Lasten Bp. 683 mA 11

ASTAlegale.net

B – m.A. 18

… - Anteile 1/1

28/11/1995 - T.Z. 2955/154 EINVERLEIBUNG EIGENTUMSRECHT zu 1/1

Beschluss vom 29/08/1995

C – m.A. 18

28/11/1995 - T.Z. 2955/171 ANMERKUNG

Bindung als Gewerbegebiet laut Art. 35 des L.G. Nr. 15 vom 20.8.1972

zu Lasten Bp. 683 mA 18

07/09/2005 - T.Z. 2056/393 ERSICHTLICHMACHUNG ÜBERTRAGUNG

22/10/2004 - T.Z. 2253/154 EINVERLEIBUNG HYPOTHEK - NEBENEINLAGE

EUR 2.800.000,00

im Gesamtbetrage, wovon € 2.000.000,00.- für Kapital, Höchstzinsen für einen Dreijahreszeitraum von 12,00% jährlich, Höchstverzugszinsen von 14,00% jährlich und € 800.000,00.- als Kaution für Nebengebühren mit Wertsicherungsklausel, im Sinne des Pkt. 12) des Vertrages

zu Lasten Bp. 683 mA 18

Südtiroler Volksbank Gen.m.b.H. Sitz Bozen, 00129730214

Vertrag vom 21/10/2004
Anm. Simultanhaftung mit Haupteinlage E.Zl. 1658 II m.A.3 T.Z.2253/139 - 2004

07/09/2005 - T.Z. 2056/425 ERSICHTLICHMACHUNG ÜBERTRAGUNG

08/11/2012 - T.Z. 2884/4 ANMERKUNG

vorbeugende Beschlagnahme bis zum Betrag von EUR 101.506,96.-

zu Lasten Bp. 683 mA 18

22/02/2013 - T.Z. 589/4 EINVERLEIBUNG HYPOTHEK - NEBENEINLAGE

EUR 437.818,58

im Gesamtbetrag

zu Lasten Bp. 683 mA 18

…

Firmato Da: ABLER MICHAEL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6930bea1855a9d25d7c416d4b4f56526

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

V.P.R. 602/73 Art.77 und Ges.Dekret 46/99 Art.16, Urkunde vom 18/02/2013
Anm. Simultanhaftung mit Haupteinlage E.Zl. 1658 II m.A.3 T.Z.589/1 - 2013

11/10/2013 - T.Z. 2869/4 VORMERKUNG HYPOTHEK - NEBENEINLAGE

Höchstbetrag EUR 25.940,20

gerichtliche Hypothek

zu Lasten Bp. 683 mA 18

…

Urteil vom 06/03/2013
Anm. Simultanhaftung mit Haupteinlage E.Zl. 1658 II m.A.3 T.Z.2869/1 - 2013

18/09/2014 - T.Z. 2684/4 EINVERLEIBUNG HYPOTHEK - NEBENEINLAGE

EUR 47.885,74

im Gesamtbetrag

zu Lasten Bp. 683 mA 18

…

V.P.R. 602/73 Art.77 und Ges.Dekret 46/99 Art.16, Urkunde vom 12/09/2014
Anm. Simultanhaftung mit Haupteinlage E.Zl. 1658 II m.A.3 T.Z.2684/1 - 2014

07/04/2015 - T.Z. 995/4 ANMERKUNG

Immobiliarpfändungsurkunde zugestellt am 04.04.2015 zur Hereinbringung der Forderung der Südtiroler Volksbank Genossenschaft auf Aktien mit Sitz in Bozen Str.Nr. 00129730214 im Betrag von EUR 45.562,23.- zuzüglich weiterer Zinsen und Spesen bis zur effektiven Bezahlung

Zu Lasten Bp. 683 mA 18

ASTAlegale.net

B – m.A. 19

… - Anteile 1/1

28/11/1995 - T.Z. 2955/154 EINVERLEIBUNG EIGENTUMSRECHT zu 1/1

Beschluss vom 29/08/1995

C – m.A. 19

28/11/1995 - T.Z. 2955/187 ANMERKUNG

Bindung als Gewerbegebiet laut Art. 35 des L.G. Nr. 15 vom 20.8.1972

zu Lasten Bp. 683 mA 19

07/09/2005 - T.Z. 2056/394 ERSICHTLICHMACHUNG ÜBERTRAGUNG

22/10/2004 - T.Z. 2253/155 EINVERLEIBUNG HYPOTHEK - NEBENEINLAGE

EUR 2.800.000,00

im Gesamtbetrage, wovon € 2.000.000,00.- für Kapital, Höchstzinsen für einen Dreijahreszeitraum von 12,00% jährlich, Höchstverzugszinsen von 14,00% jährlich und € 800.000,00.- als Kaution für Nebengebühren mit Wertsicherungsklausel, im Sinne des Pkt. 12) des Vertrages

zu Lasten Bp. 683 mA 19

Südtiroler Volksbank Gen.m.b.H. Sitz Bozen, 00129730214

Vertrag vom 21/10/2004
Anm. Simultanhaftung mit Haupteinlage E.Zl. 1658 II m.A.3 T.Z.2253/139 - 2004

07/09/2005 - T.Z. 2056/426 ERSICHTLICHMACHUNG ÜBERTRAGUNG

08/11/2012 - T.Z. 2884/5 ANMERKUNG

vorbeugende Beschlagnahme bis zum Betrag von EUR 101.506,96.-

zu Lasten Bp. 683 mA 19

22/02/2013 - T.Z. 589/5 EINVERLEIBUNG HYPOTHEK - NEBENEINLAGE

EUR 437.818,58

im Gesamtbetrag

zu Lasten Bp. 683 mA 19

…

V.P.R. 602/73 Art.77 und Ges.Dekret 46/99 Art.16, Urkunde vom 18/02/2013
Anm. Simultanhaftung mit Haupteinlage E.Zl. 1658 II m.A.3 T.Z.589/1 - 2013

Firmato Da: ABLER MICHAEL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6930bea1855a9d25d7c416d4b4f56526

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2008

11/10/2013 - T.Z. 2869/5 VORMERKUNG HYPOTHEK - NEBENEINLAGE

Höchstbetrag EUR 25.940,20

gerichtliche Hypothek

zu Lasten Bp. 683 mA 19

…

Urteil vom 06/03/2013

Anm. Simultanhaftung mit Haupteinlage E.Zl. 1658 II m.A.3 T.Z.2869/1 - 2013

18/09/2014 - T.Z. 2684/5 EINVERLEIBUNG HYPOTHEK - NEBENEINLAGE

EUR 47.885,74

im Gesamtbetrag

zu Lasten Bp. 683 mA 19

…

V.P.R. 602/73 Art.77 und Ges.Dekret 46/99 Art.16, Urkunde vom 12/09/2014

Anm. Simultanhaftung mit Haupteinlage E.Zl. 1658 II m.A.3 T.Z.2684/1 - 2014

07/04/2015 - T.Z. 995/5 ANMERKUNG

Immobiliarpfändungsurkunde zugestellt am 04.04.2015 zur Hereinbringung der Forderung der Südtiroler Volksbank Genossenschaft auf Aktien mit Sitz in Bozen Str.Nr. 00129730214 im Betrag von EUR 45.562,23.- zuzüglich weiterer Zinsen und Spesen bis zur effektiven Bezahlung

Zu Lasten Bp. 683 mA 19

B – m.A. 20

… - Anteile 1/1

28/11/1995 - T.Z. 2955/154 EINVERLEIBUNG EIGENTUMSRECHT zu 1/1

Beschluss vom 29/08/1995

C – m.A. 20

28/11/1995 - T.Z. 2955/188 ANMERKUNG

Bindung als Gewerbegebiet laut Art. 35 des L.G. Nr. 15 vom 20.8.1972

zu Lasten Bp. 683 mA 20

07/09/2005 - T.Z. 2056/394 ERSICHTLICHMACHUNG ÜBERTRAGUNG

22/10/2004 - T.Z. 2253/156 EINVERLEIBUNG HYPOTHEK - NEBENEINLAGE

EUR 2.800.000,00

im Gesamtbetrage, wovon € 2.000.000,00.- für Kapital, Höchstzinsen für einen Dreijahreszeitraum von 12,00% jährlich, Höchstverzugszinsen von 14,00% jährlich und € 800.000,00.- als Kaution für Nebengebühren mit Wertsicherungsklausel, im Sinne des Pkt. 12) des Vertrages

zu Lasten Bp. 683 mA 20

Südtiroler Volksbank Gen.m.b.H. Sitz Bozen, 00129730214

Vertrag vom 21/10/2004

Anm. Simultanhaftung mit Haupteinlage E.Zl. 1658 II m.A.3 T.Z.2253/139 - 2004

07/09/2005 - T.Z. 2056/427 ERSICHTLICHMACHUNG ÜBERTRAGUNG

08/11/2012 - T.Z. 2884/6 ANMERKUNG

vorbeugende Beschlagnahme bis zum Betrag von EUR 101.506,96.-

zu Lasten Bp. 683 mA 20

22/02/2013 - T.Z. 589/6 EINVERLEIBUNG HYPOTHEK - NEBENEINLAGE

EUR 437.818,58

im Gesamtbetrag

zu Lasten Bp. 683 mA 20

…

V.P.R. 602/73 Art.77 und Ges.Dekret 46/99 Art.16, Urkunde vom 18/02/2013

Anm. Simultanhaftung mit Haupteinlage E.Zl. 1658 II m.A.3 T.Z.589/1 - 2013

11/10/2013 - T.Z. 2869/6 VORMERKUNG HYPOTHEK - NEBENEINLAGE

Höchstbetrag EUR 25.940,20

Firmato Da: ABLER MICHAEL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6930bea1855a9d25d7c416d4b4f56526

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

gerichtliche Hypothek

zu Lasten Bp. 683 mA 20

…

Urteil vom 06/03/2013

Anm. Simultanhaftung mit Haupteinlage E.Zl. 1658 II m.A.3 T.Z.2869/1 - 2013

18/09/2014 - T.Z. 2684/6 EINVERLEIBUNG HYPOTHEK - NEBENEINLAGE

EUR 47.885,74

im Gesamtbetrag

zu Lasten Bp. 683 mA 20

…

V.P.R. 602/73 Art.77 und Ges.Dekret 46/99 Art.16, Urkunde vom 12/09/2014

Anm. Simultanhaftung mit Haupteinlage E.Zl. 1658 II m.A.3 T.Z.2684/1 - 2014

07/04/2015 - T.Z. 995/6 ANMERKUNG

Immobiliarpfändungsurkunde zugestellt am 04.04.2015 zur Hereinbringung der Forderung der Südtiroler Volksbank Genossenschaft auf Aktien mit Sitz in Bozen Str.Nr. 00129730214 im Betrag von EUR 45.562,23.- zuzüglich weiterer Zinsen und Spesen bis zur effektiven Bezahlung

Zu Lasten Bp. 683 mA 20

B – m.A. 34

… - Anteile 1/1

28/11/1995 - T.Z. 2955/251 EINVERLEIBUNG EIGENTUMSRECHT zu 1/1

Beschluss vom 29/08/1995

ASTAlegale.net

C – m.A. 34

28/11/1995 - T.Z. 2955/252 ANMERKUNG

Bindung als Gewerbegebiet laut Art. 35 des L.G. Nr. 15 vom 20.8.1972

zu Lasten Bp. 683 mA 34

05/10/2006 - T.Z. 2405/4 ERSICHTLICHMACHUNG ÜBERTRAGUNG

22/10/2004 - T.Z. 2253/251 EINVERLEIBUNG HYPOTHEK - NEBENEINLAGE

EUR 2.800.000,00

im Gesamtbetrage, wovon € 2.000.000,00.- für Kapital, Höchstzinsen für einen Dreijahreszeitraum von 12,00% jährlich, Höchstverzugszinsen von 14,00% jährlich und € 800.000,00.- als Kaution für Nebengebühren mit Wertsicherungsklausel, im Sinne des Pkt. 12) des Vertrages

zu Lasten Bp. 683 mA 34

Südtiroler Volksbank Gen.m.b.H. Sitz Bozen, 00129730214

Vertrag vom 21/10/2004

Anm. Simultanhaftung mit Haupteinlage E.Zl. 1658 II m.A.3 T.Z.2253/139 - 2004

05/10/2006 - T.Z. 2405/5 ERSICHTLICHMACHUNG ÜBERTRAGUNG

08/11/2012 - T.Z. 2884/7 ANMERKUNG

vorbeugende Beschlagnahme bis zum Betrag von EUR 101.506,96.-

zu Lasten Bp. 683 mA 34

22/02/2013 - T.Z. 589/7 EINVERLEIBUNG HYPOTHEK - NEBENEINLAGE

EUR 437.818,58

im Gesamtbetrag

zu Lasten Bp. 683 mA 34

…

V.P.R. 602/73 Art.77 und Ges.Dekret 46/99 Art.16, Urkunde vom 18/02/2013

Anm. Simultanhaftung mit Haupteinlage E.Zl. 1658 II m.A.3 T.Z.589/1 - 2013

11/10/2013 - T.Z. 2869/7 VORMERKUNG HYPOTHEK - NEBENEINLAGE

Höchstbetrag EUR 25.940,20

gerichtliche Hypothek

Firmato Da: ABLER MICHAEL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6930bea1855a9d25d7c416d4b4f56526

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2008

zu Lasten Bp. 683 mA 34

…

Urteil vom 06/03/2013

Anm. Simultanhaftung mit Haupteinlage E.Zl. 1658 II m.A.3 T.Z.2869/1 - 2013

18/09/2014 - T.Z. 2684/7 EINVERLEIBUNG HYPOTHEK - NEBENEINLAGE

EUR 47.885,74

im Gesamtbetrag

zu Lasten Bp. 683 mA 34

…

V.P.R. 602/73 Art.77 und Ges.Dekret 46/99 Art.16, Urkunde vom 12/09/2014

Anm. Simultanhaftung mit Haupteinlage E.Zl. 1658 II m.A.3 T.Z.2684/1 - 2014

07/04/2015 - T.Z. 995/7 ANMERKUNG

Immobiliarpfändungsurkunde zugestellt am 04.04.2015 zur Hereinbringung der Forderung der Südtiroler Volksbank Genossenschaft auf Aktien mit Sitz in Bozen Str.Nr. 00129730214 im Betrag von EUR 45.562,23.- zuzüglich weiterer Zinsen und Spesen bis zur effektiven Bezahlung

Zu Lasten Bp. 683 mA 34

Durch das EDV-System erstellte Abschrift des Hauptbuches

Anzahl der zu berechnenden Blöcke: 1 - Euro 21,00

Bindungen und Belastungen gemäß Blatt C
Vincoli ed oneri giuridici come da foglio C

ASTAlegale.net

Bindungen und Belastungen m.A. 3, 5, 11, 18, 19, 20, 34, B.P. 683, E.Zl. 1658/II, K.G. Mals, die zu Lasten des Käufers verbleiben

Vincoli ed oneri che restano a carico dell'acquirente p.m. 3, 5, 11, 18, 19, 20, 34, p.ed 683, P.T. 1658/II, C.C. Malles

C – m.A. 3

28/11/1995 - T.Z. 2955/171 ANMERKUNG

Bindung als Gewerbegebiet laut Art. 35 des L.G. Nr. 15 vom 20.8.1972

zu Lasten Bp. 683 mA 3

07/09/2005 - T.Z. 2056/378 ERSICHTLICHMACHUNG ÜBERTRAGUNG

C – m.A. 5

28/11/1995 - T.Z. 2955/171 ANMERKUNG

Bindung als Gewerbegebiet laut Art. 35 des L.G. Nr. 15 vom 20.8.1972

zu Lasten Bp. 683 mA 5

07/09/2005 - T.Z. 2056/380 ERSICHTLICHMACHUNG ÜBERTRAGUNG

C – m.A. 11

28/11/1995 - T.Z. 2955/171 ANMERKUNG

Bindung als Gewerbegebiet laut Art. 35 des L.G. Nr. 15 vom 20.8.1972

zu Lasten Bp. 683 mA 11

07/09/2005 - T.Z. 2056/380 ERSICHTLICHMACHUNG ÜBERTRAGUNG

C – m.A. 18

28/11/1995 - T.Z. 2955/171 ANMERKUNG

Bindung als Gewerbegebiet laut Art. 35 des L.G. Nr. 15 vom 20.8.1972

Firmato Da: ABLER MICHAEL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6930bea1855a9d25d7c416d4b4f56526

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

zu Lasten Bp. 683 mA 18

07/09/2005 - T.Z. 2056/393 ERSICHTLICHMACHUNG ÜBERTRAGUNG

C – m.A. 19

28/11/1995 - T.Z. 2955/187 ANMERKUNG

Bindung als Gewerbegebiet laut Art. 35 des L.G. Nr. 15 vom 20.8.1972

zu Lasten Bp. 683 mA 19

07/09/2005 - T.Z. 2056/394 ERSICHTLICHMACHUNG ÜBERTRAGUNG

C – m.A. 20

28/11/1995 - T.Z. 2955/188 ANMERKUNG

Bindung als Gewerbegebiet laut Art. 35 des L.G. Nr. 15 vom 20.8.1972

zu Lasten Bp. 683 mA 20

07/09/2005 - T.Z. 2056/394 ERSICHTLICHMACHUNG ÜBERTRAGUNG

C – m.A. 34

28/11/1995 - T.Z. 2955/252 ANMERKUNG

Bindung als Gewerbegebiet laut Art. 35 des L.G. Nr. 15 vom 20.8.1972

zu Lasten Bp. 683 mA 34

05/10/2006 - T.Z. 2405/4 ERSICHTLICHMACHUNG ÜBERTRAGUNG

ASTA legale.net

Bindungen und Belastungen m.A. 3, 5, 11, 18, 19, 20, 34, B.P. 683, E.Zl. 1658/II, K.G. Mals, die mit dem Verfahren erlischen

Vincoli ed oneri che si estinguono con la procedura relativi alle p.m. 3, 5, 11, 18, 19, 20, 34, p.ed 683, P.T. 1658/II, C.C. Malles

C – m.A. 3

22/10/2004 - T.Z. 2253/139 EINVERLEIBUNG HYPOTHEK - HAUPTEINLAGE

EUR 2.800.000,00

im Gesamtbetrage, wovon € 2.000.000,00.- für Kapital, Höchstzinsen für einen Dreijahreszeitraum von 12,00% jährlich, Höchstverzugszinsen von 14,00% jährlich und € 800.000,00.- als Kaution für Nebengebühren mit Wertsicherungsklausel, im Sinne des Pkt. 12) des Vertrages

zu Lasten Bp. 683 mA 3

Südtiroler Volksbank Gen.m.b.H. Sitz Bozen, 00129730214

Vertrag vom 21/10/2004

Anm. Simultanhaftung mit Nebeneinlage
E.Zl. 1658 II m.A.5 T.Z.2253/141 - 2004
E.Zl. 1658 II m.A.11 T.Z.2253/147 - 2004
E.Zl. 1658 II m.A.18 T.Z.2253/154 - 2004
E.Zl. 1658 II m.A.19 T.Z.2253/155 - 2004
E.Zl. 1658 II m.A.20 T.Z.2253/156 - 2004
E.Zl. 1658 II m.A.34 T.Z.2253/251 - 2004

07/09/2005 - T.Z. 2056/410 ERSICHTLICHMACHUNG ÜBERTRAGUNG

14/11/2006 - T.Z. 2700/1 EINVERLEIBUNG HYPOTHEK - HAUPTEINLAGE

EUR 1.469.600,00

im Gesamtbetrag, wovon € 918.500,00.- für Kapital und € 551.100,00.- als Kaution für Zinsen, Verzugszinsen und Nebengebühren, im Sinne des Pkt. 9) des Vertrages

zu Lasten Bp. 683 mA 3

Südtiroler Volksbank Gen.m.b.H. Sitz Bozen, 00129730214

Vertrag vom 08/11/2006

Anm. Simultanhaftung mit Nebeneinlage E.Zl. 1658 II m.A.5 T.Z.2700/2 - 2006

22/02/2013 - T.Z. 589/1 EINVERLEIBUNG HYPOTHEK - HAUPTEINLAGE

Firmato Da: ABLER MICHAEL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6930bea1855a9d25d7c416d4b4f56526

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

EUR 437.818,58

im Gesamtbetrag

zu Lasten Bp. 683 mA 3

Equitalia Nord S.p.A. Sitz Milano, 07244730961

V.P.R. 602/73 Art.77 und Ges.Dekret 46/99 Art.16, Urkunde vom 18/02/2013

Anm. Simultanhaftung mit Nebeneinlage E.Zl. 1658 II m.A.5 T.Z.589/2 - 2013
E.Zl. 1658 II m.A.11 T.Z.589/3 - 2013
E.Zl. 1658 II m.A.18 T.Z.589/4 - 2013
E.Zl. 1658 II m.A.19 T.Z.589/5 - 2013
E.Zl. 1658 II m.A.20 T.Z.589/6 - 2013
E.Zl. 1658 II m.A.34 T.Z.589/7 - 2013

11/10/2013 - T.Z. 2869/1 VORMERKUNG HYPOTHEK - HAUPTEINLAGE

Höchstbetrag EUR 25.940,20

gerichtliche Hypothek

zu Lasten Bp. 683 mA 3

…

Urteil vom 06/03/2013

Anm. Simultanhaftung mit Nebeneinlage E.Zl. 1658 II m.A.5 T.Z.2869/2 - 2013
E.Zl. 1658 II m.A.11 T.Z.2869/3 - 2013
E.Zl. 1658 II m.A.18 T.Z.2869/4 - 2013
E.Zl. 1658 II m.A.19 T.Z.2869/5 - 2013
E.Zl. 1658 II m.A.20 T.Z.2869/6 - 2013
E.Zl. 1658 II m.A.34 T.Z.2869/7 - 2013

18/09/2014 - T.Z. 2684/1 EINVERLEIBUNG HYPOTHEK - HAUPTEINLAGE

EUR 47.885,74

ASTAlegale.net

im Gesamtbetrag

zu Lasten Bp. 683 mA 3

…

V.P.R. 602/73 Art.77 und Ges.Dekret 46/99 Art.16, Urkunde vom 12/09/2014

Anm. Simultanhaftung mit Nebeneinlage E.Zl. 1658 II m.A.5 T.Z.2684/2 - 2014
E.Zl. 1658 II m.A.11 T.Z.2684/3 - 2014
E.Zl. 1658 II m.A.18 T.Z.2684/4 - 2014
E.Zl. 1658 II m.A.19 T.Z.2684/5 - 2014
E.Zl. 1658 II m.A.20 T.Z.2684/6 - 2014
E.Zl. 1658 II m.A.34 T.Z.2684/7 - 2014

07/04/2015 - T.Z. 995/1 ANMERKUNG

Immobiliarpfändungsurkunde zugestellt am 04.04.2015 zur Hereinbringung der Forderung der Südtiroler Volksbank Genossenschaft auf Aktien mit Sitz in Bozen Str.Nr. 00129730214 im Betrag von EUR 45.562,23.- zuzüglich weiterer Zinsen und Spesen bis zur effektiven Bezahlung

Zu Lasten Bp. 683 mA 3

C – m.A. 5

28/11/1995 - T.Z. 2955/171 ANMERKUNG

Bindung als Gewerbegebiet laut Art. 35 des L.G. Nr. 15 vom 20.8.1972

zu Lasten Bp. 683 mA 5

07/09/2005 - T.Z. 2056/380 ERSICHTLICHMACHUNG ÜBERTRAGUNG

22/10/2004 - T.Z. 2253/141 EINVERLEIBUNG HYPOTHEK - NEBENEINLAGE

EUR 2.800.000,00

im Gesamtbetrage, wovon € 2.000.000,00.- für Kapital, Höchstzinsen für einen Dreijahreszeitraum von 12,00% jährlich, Höchstverzugszinsen von 14,00% jährlich und € 800.000,00.- als Kaution für Nebengebühren mit Wertsicherungsklausel, im Sinne des Pkt. 12) des Vertrages

zu Lasten Bp. 683 mA 5

Südtiroler Volksbank Gen.m.b.H. Sitz Bozen, 00129730214

Vertrag vom 21/10/2004

Anm. Simultanhaftung mit Haupteinlage E.Zl. 1658 II m.A.3 T.Z.2253/139 - 2004

07/09/2005 - T.Z. 2056/412 ERSICHTLICHMACHUNG ÜBERTRAGUNG

14/11/2006 - T.Z. 2700/2 EINVERLEIBUNG HYPOTHEK - NEBENEINLAGE

EUR 1.469.600,00

im Gesamtbetrag, wovon € 918.500,00.- für Kapital und € 551.100,00.- als Kaution für Zinsen, Verzugszinsen und Nebengebühren, im Sinne des Pkt. 9) des Vertrages

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2008

Firmato Da: ABLER MICHAEL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6930bea1855a9d25d7c416d4b4f56526

zu Lasten Bp. 683 mA 5

Südtiroler Volksbank Gen.m.b.H. Sitz Bozen, 00129730214

Vertrag vom 08/11/2006

Anm. Simultanhaftung mit Haupteinlage E.Zl. 1658 II m.A.3 T.Z.2700/1 - 2006

08/11/2012 - T.Z. 2884/2 ANMERKUNG

vorbeugende Beschlagnahme bis zum Betrag von EUR 101.506,96.-

zu Lasten Bp. 683 mA 5

22/02/2013 - T.Z. 589/2 EINVERLEIBUNG HYPOTHEK - NEBENEINLAGE

EUR 437.818,58

im Gesamtbetrag

zu Lasten Bp. 683 mA 5

Equitalia Nord S.p.A. Sitz Milano, 07244730961

V.P.R. 602/73 Art.77 und Ges.Dekret 46/99 Art.16, Urkunde vom 18/02/2013

Anm. Simultanhaftung mit Haupteinlage E.Zl. 1658 II m.A.3 T.Z.589/1 - 2013

11/10/2013 - T.Z. 2869/2 VORMERKUNG HYPOTHEK - NEBENEINLAGE

Höchstbetrag EUR 25.940,20

gerichtliche Hypothek

zu Lasten Bp. 683 mA 5

…

Urteil vom 06/03/2013

Anm. Simultanhaftung mit Haupteinlage E.Zl. 1658 II m.A.3 T.Z.2869/1 - 2013

ASTAlegale.net

18/09/2014 - T.Z. 2684/2 EINVERLEIBUNG HYPOTHEK - NEBENEINLAGE

EUR 47.885,74

im Gesamtbetrag

zu Lasten Bp. 683 mA 5

…

V.P.R. 602/73 Art.77 und Ges.Dekret 46/99 Art.16, Urkunde vom 12/09/2014

Anm. Simultanhaftung mit Haupteinlage E.Zl. 1658 II m.A.3 T.Z.2684/1 - 2014

07/04/2015 - T.Z. 995/2 ANMERKUNG

Immobiliarpfändungsurkunde zugestellt am 04.04.2015 zur Hereinbringung der Forderung der Südtiroler Volksbank Genossenschaft auf Aktien mit Sitz in Bozen Str.Nr. 00129730214 im Betrag von EUR 45.562,23.- zuzüglich weiterer Zinsen und Spesen bis zur effektiven Bezahlung

Zu Lasten Bp. 683 mA 5

C – m.A. 5

22/10/2004 - T.Z. 2253/141 EINVERLEIBUNG HYPOTHEK - NEBENEINLAGE

EUR 2.800.000,00

im Gesamtbetrage, wovon € 2.000.000,00.- für Kapital, Höchstzinsen für einen Dreijahreszeitraum von 12,00% jährlich, Höchstverzugszinsen von 14,00% jährlich und € 800.000,00.- als Kaution für Nebengebühren mit Wertsicherungsklausel, im Sinne des Pkt. 12) des Vertrages

zu Lasten Bp. 683 mA 5

Südtiroler Volksbank Gen.m.b.H. Sitz Bozen, 00129730214

Vertrag vom 21/10/2004

Anm. Simultanhaftung mit Haupteinlage E.Zl. 1658 II m.A.3 T.Z.2253/139 - 2004

07/09/2005 - T.Z. 2056/412 ERSICHTLICHMACHUNG ÜBERTRAGUNG

14/11/2006 - T.Z. 2700/2 EINVERLEIBUNG HYPOTHEK - NEBENEINLAGE

EUR 1.469.600,00

im Gesamtbetrag, wovon € 918.500,00.- für Kapital und € 551.100,00.- als Kaution für Zinsen, Verzugszinsen und Nebengebühren, im Sinne des Pkt. 9) des Vertrages

zu Lasten Bp. 683 mA 5

Südtiroler Volksbank Gen.m.b.H. Sitz Bozen, 00129730214

Vertrag vom 08/11/2006

Firmato Da: ABLER MICHAEL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6930bea1855a9d25d7c416d4b4f56526

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Anm. Simultanhaftung mit Haupteinlage E.Zl. 1658 II m.A.3 T.Z.2700/1 - 2006

08/11/2012 - T.Z. 2884/2 ANMERKUNG

vorbeugende Beschlagnahme bis zum Betrag von EUR 101.506,96.-

zu Lasten Bp. 683 mA 5

22/02/2013 - T.Z. 589/2 EINVERLEIBUNG HYPOTHEK - NEBENEINLAGE

EUR 437.818,58

im Gesamtbetrag

zu Lasten Bp. 683 mA 5

Equitalia Nord S.p.A. Sitz Milano, 07244730961

V.P.R. 602/73 Art.77 und Ges.Dekret 46/99 Art.16, Urkunde vom 18/02/2013

Anm. Simultanhaftung mit Haupteinlage E.Zl. 1658 II m.A.3 T.Z.589/1 - 2013

11/10/2013 - T.Z. 2869/2 VORMERKUNG HYPOTHEK - NEBENEINLAGE

Höchstbetrag EUR 25.940,20

gerichtliche Hypothek

zu Lasten Bp. 683 mA 5

…

Urteil vom 06/03/2013

Anm. Simultanhaftung mit Haupteinlage E.Zl. 1658 II m.A.3 T.Z.2869/1 - 2013

18/09/2014 - T.Z. 2684/2 EINVERLEIBUNG HYPOTHEK - NEBENEINLAGE

EUR 47.885,74

ASTAlegale.net

im Gesamtbetrag

zu Lasten Bp. 683 mA 5

…

V.P.R. 602/73 Art.77 und Ges.Dekret 46/99 Art.16, Urkunde vom 12/09/2014

Anm. Simultanhaftung mit Haupteinlage E.Zl. 1658 II m.A.3 T.Z.2684/1 - 2014

07/04/2015 - T.Z. 995/2 ANMERKUNG

Immobiliarpfändungsurkunde zugestellt am 04.04.2015 zur Hereinbringung der Forderung der Südtiroler Volksbank Genossenschaft auf Aktien mit Sitz in Bozen Str.Nr. 00129730214 im Betrag von EUR 45.562,23.- zuzüglich weiterer Zinsen und Spesen bis zur effektiven Bezahlung

Zu Lasten Bp. 683 mA 5

C – m.A. 11

22/10/2004 - T.Z. 2253/147 EINVERLEIBUNG HYPOTHEK - NEBENEINLAGE

EUR 2.800.000,00

im Gesamtbetrage, wovon € 2.000.000,00.- für Kapital, Höchstzinsen für einen Dreijahreszeitraum von 12,00% jährlich, Höchstverzugszinsen von 14,00% jährlich und € 800.000,00.- als Kaution für Nebengebühren mit Wertsicherungsklausel, im Sinne des Pkt. 12) des Vertrages

zu Lasten Bp. 683 mA 11

Südtiroler Volksbank Gen.m.b.H. Sitz Bozen, 00129730214

Vertrag vom 21/10/2004

Anm. Simultanhaftung mit Haupteinlage E.Zl. 1658 II m.A.3 T.Z.2253/139 - 2004

07/09/2005 - T.Z. 2056/418 ERSICHTLICHMACHUNG ÜBERTRAGUNG

08/11/2012 - T.Z. 2884/3 ANMERKUNG

vorbeugende Beschlagnahme bis zum Betrag von EUR 101.506,96.-

zu Lasten Bp. 683 mA 11

22/02/2013 - T.Z. 589/3 EINVERLEIBUNG HYPOTHEK - NEBENEINLAGE

EUR 437.818,58

im Gesamtbetrag

zu Lasten Bp. 683 mA 11

V.P.R. 602/73 Art.77 und Ges.Dekret 46/99 Art.16, Urkunde vom 18/02/2013

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Firmato Da: ABLER MICHAEL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6930bea1855a9d25d7c416d4b4f56526

Anm. Simultanhaftung mit Haupteinlage E.Zl. 1658 II m.A.3 T.Z.589/1 - 2013

11/10/2013 - T.Z. 2869/3 VORMERKUNG HYPOTHEK - NEBENEINLAGE

Höchstbetrag EUR 25.940,20

gerichtliche Hypothek

zu Lasten Bp. 683 mA 11

…

Urteil vom 06/03/2013

Anm. Simultanhaftung mit Haupteinlage E.Zl. 1658 II m.A.3 T.Z.2869/1 - 2013

18/09/2014 - T.Z. 2684/3 EINVERLEIBUNG HYPOTHEK - NEBENEINLAGE

EUR 47.885,74

im Gesamtbetrag

zu Lasten Bp. 683 mA 11

…

V.P.R. 602/73 Art.77 und Ges.Dekret 46/99 Art.16, Urkunde vom 12/09/2014

Anm. Simultanhaftung mit Haupteinlage E.Zl. 1658 II m.A.3 T.Z.2684/1 - 2014

07/04/2015 - T.Z. 995/3 ANMERKUNG

Immobiliarpfändungsurkunde zugestellt am 04.04.2015 zur Hereinbringung der Forderung der Südtiroler Volksbank Genossenschaft auf Aktien mit Sitz in Bozen Str.Nr. 00129730214 im Betrag von EUR 45.562,23.- zuzüglich weiterer Zinsen und Spesen bis zur effektiven Bezahlung

Zu Lasten Bp. 683 mA 11

ASTAlegale.net

C – m.A. 18

22/10/2004 - T.Z. 2253/154 EINVERLEIBUNG HYPOTHEK - NEBENEINLAGE

EUR 2.800.000,00

im Gesamtbetrage, wovon € 2.000.000,00.- für Kapital, Höchstzinsen für einen Dreijahreszeitraum von 12,00% jährlich, Höchstverzugszinsen von 14,00% jährlich und € 800.000,00.- als Kaution für Nebengebühren mit Wertsicherungsklausel, im Sinne des Pkt. 12) des Vertrages

zu Lasten Bp. 683 mA 18

Südtiroler Volksbank Gen.m.b.H. Sitz Bozen, 00129730214

Vertrag vom 21/10/2004

Anm. Simultanhaftung mit Haupteinlage E.Zl. 1658 II m.A.3 T.Z.2253/139 - 2004

07/09/2005 - T.Z. 2056/425 ERSICHTLICHMACHUNG ÜBERTRAGUNG

08/11/2012 - T.Z. 2884/4 ANMERKUNG

vorbeugende Beschlagnahme bis zum Betrag von EUR 101.506,96.-

zu Lasten Bp. 683 mA 18

22/02/2013 - T.Z. 589/4 EINVERLEIBUNG HYPOTHEK - NEBENEINLAGE

EUR 437.818,58

im Gesamtbetrag

zu Lasten Bp. 683 mA 18

…

V.P.R. 602/73 Art.77 und Ges.Dekret 46/99 Art.16, Urkunde vom 18/02/2013

Anm. Simultanhaftung mit Haupteinlage E.Zl. 1658 II m.A.3 T.Z.589/1 - 2013

11/10/2013 - T.Z. 2869/4 VORMERKUNG HYPOTHEK - NEBENEINLAGE

Höchstbetrag EUR 25.940,20

gerichtliche Hypothek

zu Lasten Bp. 683 mA 18

…

Urteil vom 06/03/2013

Anm. Simultanhaftung mit Haupteinlage E.Zl. 1658 II m.A.3 T.Z.2869/1 - 2013

18/09/2014 - T.Z. 2684/4 EINVERLEIBUNG HYPOTHEK - NEBENEINLAGE

EUR 47.885,74

Firmato Da: ABLER MICHAEL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6930bea1855a9d25d7c416d4b4f56526

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

im Gesamtbetrag

zu Lasten Bp. 683 mA 18

…

V.P.R. 602/73 Art.77 und Ges.Dekret 46/99 Art.16, Urkunde vom 12/09/2014

Anm. Simultanhaftung mit Haupteinlage E.Zl. 1658 II m.A.3 T.Z.2684/1 - 2014

07/04/2015 - T.Z. 995/4 ANMERKUNG

Immobiliarpfändungsurkunde zugestellt am 04.04.2015 zur Hereinbringung der Forderung der Südtiroler Volksbank Genossenschaft auf Aktien mit Sitz in Bozen Str.Nr. 00129730214 im Betrag von EUR 45.562,23.- zuzüglich weiterer Zinsen und Spesen bis zur effektiven Bezahlung

Zu Lasten Bp. 683 mA 18

C – m.A. 19

22/10/2004 - T.Z. 2253/155 EINVERLEIBUNG HYPOTHEK - NEBENEINLAGE

EUR 2.800.000,00

im Gesamtbetrage, wovon € 2.000.000,00.- für Kapital, Höchstzinsen für einen Dreijahreszeitraum von 12,00% jährlich, Höchstverzugszinsen von 14,00% jährlich und € 800.000,00.- als Kaution für Nebengebühren mit Wertsicherungsklausel, im Sinne des Pkt. 12) des Vertrages

zu Lasten Bp. 683 mA 19

Südtiroler Volksbank Gen.m.b.H. Sitz Bozen, 00129730214

Vertrag vom 21/10/2004

Anm. Simultanhaftung mit Haupteinlage E.Zl. 1658 II m.A.3 T.Z.2253/139 - 2004

07/09/2005 - T.Z. 2056/426 ERSICHTLICHMACHUNG ÜBERTRAGUNG

08/11/2012 - T.Z. 2884/5 ANMERKUNG

vorbeugende Beschlagnahme bis zum Betrag von EUR 101.506,96.-

zu Lasten Bp. 683 mA 19

22/02/2013 - T.Z. 589/5 EINVERLEIBUNG HYPOTHEK - NEBENEINLAGE

EUR 437.818,58

im Gesamtbetrag

zu Lasten Bp. 683 mA 19

…

V.P.R. 602/73 Art.77 und Ges.Dekret 46/99 Art.16, Urkunde vom 18/02/2013

Anm. Simultanhaftung mit Haupteinlage E.Zl. 1658 II m.A.3 T.Z.589/1 - 2013

11/10/2013 - T.Z. 2869/5 VORMERKUNG HYPOTHEK - NEBENEINLAGE

Höchstbetrag EUR 25.940,20

gerichtliche Hypothek

zu Lasten Bp. 683 mA 19

…

Urteil vom 06/03/2013

Anm. Simultanhaftung mit Haupteinlage E.Zl. 1658 II m.A.3 T.Z.2869/1 - 2013

18/09/2014 - T.Z. 2684/5 EINVERLEIBUNG HYPOTHEK - NEBENEINLAGE

EUR 47.885,74

im Gesamtbetrag

zu Lasten Bp. 683 mA 19

…

V.P.R. 602/73 Art.77 und Ges.Dekret 46/99 Art.16, Urkunde vom 12/09/2014

Anm. Simultanhaftung mit Haupteinlage E.Zl. 1658 II m.A.3 T.Z.2684/1 - 2014

07/04/2015 - T.Z. 995/5 ANMERKUNG

Immobiliarpfändungsurkunde zugestellt am 04.04.2015 zur Hereinbringung der Forderung der Südtiroler Volksbank Genossenschaft auf Aktien mit Sitz in Bozen Str.Nr. 00129730214 im Betrag von EUR 45.562,23.- zuzüglich weiterer Zinsen und Spesen bis zur effektiven Bezahlung

Zu Lasten Bp. 683 mA 19

Firmato Da: ABLER MICHAEL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6930bea1855a9d25d7c416d4b4f56526

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2008

C – m.A. 20

22/10/2004 - T.Z. 2253/156 EINVERLEIBUNG HYPOTHEK - NEBENEINLAGE

EUR 2.800.000,00

im Gesamtbetrage, wovon € 2.000.000,00.- für Kapital, Höchstzinsen für einen Dreijahreszeitraum von 12,00% jährlich, Höchstverzugszinsen von 14,00% jährlich und € 800.000,00.- als Kaution für Nebengebühren mit Wertsicherungsklausel, im Sinne des Pkt. 12) des Vertrages

zu Lasten Bp. 683 mA 20

Südtiroler Volksbank Gen.m.b.H. Sitz Bozen, 00129730214

Vertrag vom 21/10/2004

Anm. Simultanhaftung mit Haupteinlage E.Zl. 1658 II m.A.3 T.Z.2253/139 - 2004

07/09/2005 - T.Z. 2056/427 ERSICHTLICHMACHUNG ÜBERTRAGUNG

08/11/2012 - T.Z. 2884/6 ANMERKUNG

vorbeugende Beschlagnahme bis zum Betrag von EUR 101.506,96.-

zu Lasten Bp. 683 mA 20

22/02/2013 - T.Z. 589/6 EINVERLEIBUNG HYPOTHEK - NEBENEINLAGE

EUR 437.818,58

im Gesamtbetrag

zu Lasten Bp. 683 mA 20

…

V.P.R. 602/73 Art.77 und Ges.Dekret 46/99 Art.16, Urkunde vom 18/02/2013

Anm. Simultanhaftung mit Haupteinlage E.Zl. 1658 II m.A.3 T.Z.589/1 - 2013

11/10/2013 - T.Z. 2869/6 VORMERKUNG HYPOTHEK - NEBENEINLAGE

Höchstbetrag EUR 25.940,20

gerichtliche Hypothek

zu Lasten Bp. 683 mA 20

…

Urteil vom 06/03/2013

Anm. Simultanhaftung mit Haupteinlage E.Zl. 1658 II m.A.3 T.Z.2869/1 - 2013

18/09/2014 - T.Z. 2684/6 EINVERLEIBUNG HYPOTHEK - NEBENEINLAGE

EUR 47.885,74

im Gesamtbetrag

zu Lasten Bp. 683 mA 20

…

V.P.R. 602/73 Art.77 und Ges.Dekret 46/99 Art.16, Urkunde vom 12/09/2014

Anm. Simultanhaftung mit Haupteinlage E.Zl. 1658 II m.A.3 T.Z.2684/1 - 2014

07/04/2015 - T.Z. 995/6 ANMERKUNG

Immobiliarpfändungsurkunde zugestellt am 04.04.2015 zur Hereinbringung der Forderung der Südtiroler Volksbank Genossenschaft auf Aktien mit Sitz in Bozen Str.Nr. 00129730214 im Betrag von EUR 45.562,23.- zuzüglich weiterer Zinsen und Spesen bis zur effektiven Bezahlung

Zu Lasten Bp. 683 mA 20

C – m.A. 34

22/10/2004 - T.Z. 2253/251 EINVERLEIBUNG HYPOTHEK - NEBENEINLAGE

EUR 2.800.000,00

im Gesamtbetrage, wovon € 2.000.000,00.- für Kapital, Höchstzinsen für einen Dreijahreszeitraum von 12,00% jährlich, Höchstverzugszinsen von 14,00% jährlich und € 800.000,00.- als Kaution für Nebengebühren mit Wertsicherungsklausel, im Sinne des Pkt. 12) des Vertrages

zu Lasten Bp. 683 mA 34

Südtiroler Volksbank Gen.m.b.H. Sitz Bozen, 00129730214

Vertrag vom 21/10/2004

Anm. Simultanhaftung mit Haupteinlage E.Zl. 1658 II m.A.3 T.Z.2253/139 - 2004

Firmato Da: ABLER MICHAEL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6930bea1855a9d25d7c416d4b4f56526

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

05/10/2006 - T.Z. 2405/5 ERSICHTLICHMACHUNG ÜBERTRAGUNG

08/11/2012 - T.Z. 2884/7 ANMERKUNG

vorbeugende Beschlagnahme bis zum Betrag von EUR 101.506,96.-

zu Lasten Bp. 683 mA 34

22/02/2013 - T.Z. 589/7 EINVERLEIBUNG HYPOTHEK - NEBENEINLAGE

EUR 437.818,58

im Gesamtbetrag

zu Lasten Bp. 683 mA 34

…

V.P.R. 602/73 Art.77 und Ges.Dekret 46/99 Art.16, Urkunde vom 18/02/2013

Anm. Simultanhaftung mit Haupteinlage E.Zl. 1658 II m.A.3 T.Z.589/1 - 2013

11/10/2013 - T.Z. 2869/7 VORMERKUNG HYPOTHEK - NEBENEINLAGE

Höchstbetrag EUR 25.940,20

gerichtliche Hypothek

zu Lasten Bp. 683 mA 34

…

Urteil vom 06/03/2013

Anm. Simultanhaftung mit Haupteinlage E.Zl. 1658 II m.A.3 T.Z.2869/1 - 2013

18/09/2014 - T.Z. 2684/7 EINVERLEIBUNG HYPOTHEK - NEBENEINLAGE

EUR 47.885,74

im Gesamtbetrag

zu Lasten Bp. 683 mA 34

…

V.P.R. 602/73 Art.77 und Ges.Dekret 46/99 Art.16, Urkunde vom 12/09/2014

Anm. Simultanhaftung mit Haupteinlage E.Zl. 1658 II m.A.3 T.Z.2684/1 - 2014

07/04/2015 - T.Z. 995/7 ANMERKUNG

Immobiliarpfändungsurkunde zugestellt am 04.04.2015 zur Hereinbringung der Forderung der Südtiroler Volksbank Genossenschaft auf Aktien mit Sitz in Bozen Str.Nr. 00129730214 im Betrag von EUR 45.562,23.- zuzüglich weiterer Zinsen und Spesen bis zur effektiven Bezahlung

Zu Lasten Bp. 683 mA 34

Abweichungen der Grundbuchssituation
Difformità rispetto ai dati tavolari

Das Gebäude B.P. 683, K.G. Mals ist materiell geteilt. Aus den Erhebungen, speziell aus dem Vergleich mit dem hinterlegten materiellen Teilungsplan 1306/11 aus dem Jahr 2011 geht Folgendes hervor:

m.A. 3: Wohnung im Obergeschoss

Die auf dem Hausteilungsplan dargestellte Grundrisssituation entspricht der Wirklichkeit. Der Technikraum wird als Waschraum genutzt, in dem auch der Durchlauferhitzer für das Warmwasser vorhanden ist.

m.A. 5: Lager im Untergeschoss

Die auf dem Hausteilungsplan dargestellte Grundrisssituation entspricht der Wirklichkeit.

m.A. 11: Werkstatt im Erdgeschoss

Firmato Da: ABLER MICHAEL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6930bea1855a9d25d7c416d4b4f56526

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Die auf dem Hausteilungsplan dargestellte Grundrisssituation entspricht der Wirklichkeit. Der als Schleifraum bezeichnete Raum konnte nicht besichtigt werden. Laut Angaben des Mieters wird er als Büro/Abstellraum genutzt.

m.A. 18, 19, 20, 34: Pkw-Stellplätze im Obergeschoss

Die auf dem Hausteilungsplan dargestellte Grundrisssituation entspricht der Wirklichkeit.

Verbundenes Eigentumsrecht
Diritto di proprietà collegata

Im Grundbuchsauszug ist für die m.A. 3, 5 und 11, B.P. 683 K.G. Mals ein verbundenes Eigentumsrecht mit dem m.A. 23, B.P. 684, K.G. Mals zu jeweils 1/13 eingetragen. Es handelt sich um das Miteigentum an einem Müllcontainerplatz. Dieses Recht wird nicht getrennt in der Bewertung betrachtet.

3. BESITZZUSTAND - *STATO DI POSSESSO*

Besetzung der Liegenschaften - *Occupazione dell'immobile*

Zum Zeitpunkt der vorliegenden Schätzung werden alle betroffenen Liegenschaften von Mietern besetzt.

Vermietung der Liegenschaften - *Locazione dell'immobile*

Aus der Mitteilung der Agentur der Einnahmen, Landesdirektion Bozen, Territoriales Amt Meran, Prot. 67259 vom 23.11.2015 geht hervor, dass folgende Miet- bzw. Pachtverträge auf dem nationalen Staatsgebiet vorliegen, in denen die gepfändeten Liegenschaften als Mietobjekt aufscheinen bzw. der Eigentümer als Vermieter aufscheint. Die jeweiligen Mietverträgte liegen dem Unterfertigten vor, liegen dieser Schätzung allerdings nicht als Anlagen bei.

Nachfolgend werden die Eckdaten des jeweiligen Mietvertrages angeführt:

m.A. 3: Wohnung im Obergeschoss

Art	N. 532 Serie 3T
Datum der Registrierung	23.02.2015
Mietobjekt	m.A. 3, B.P. 683, E.Zl. 1658/II Glurnserstraße 5, 39024 Mals
Dauer	20 Jahre
Beginn	21.02.2015
Ende	20.02.2035, anschließend verlängert sich der Mietvertrag um weitere 6 Jahr
Mietszins	Jährliche Miete Euro 6.540, die in 12 Monatsraten jeweils im Voraus bis zum 05. Des Monats auf ein von der

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2015
Firmato Da: ABLER MICHAEL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6930bea1855a9d25d7c416d4b4f56526

	Vermieterin angegebenen Bankkonto spesenfrei einzuhalen ist. Die Mieterin übernimmt die Kosten für Müllabfuhr, Strom, Heizung, Wasser, Kondominiumspesen. Die Vermieterin übernimmt sämtliche anderen anfallenden ordentlichen und außerordentlichen Kosten und Betriebskosten. Diese werden an den Mieter nicht weiterverrechnet oder in irgend einer Form angelastet.
Kündigungsklausel	Der Mieter kann jederzeit vom Vertrag zurücktreten, indem sie die Vermieterin mindestens ein Monat vorher per Einschreiben mit Rückschein benachrichtigt.

Hier sei noch einmal angemerkt, dass die Vermietung einer Dienstwohnung laut Art. 44/quater des Landesgesetzes Nr. 13 vom 11. August 1997 (Landesraumordnungsgesetz) nichtig wäre.

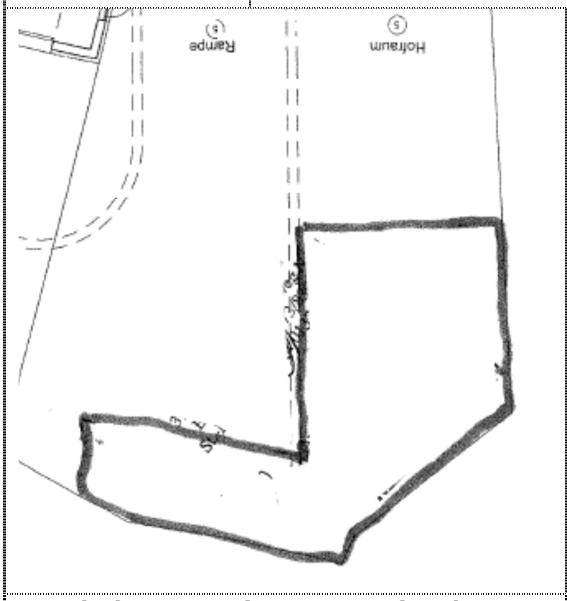
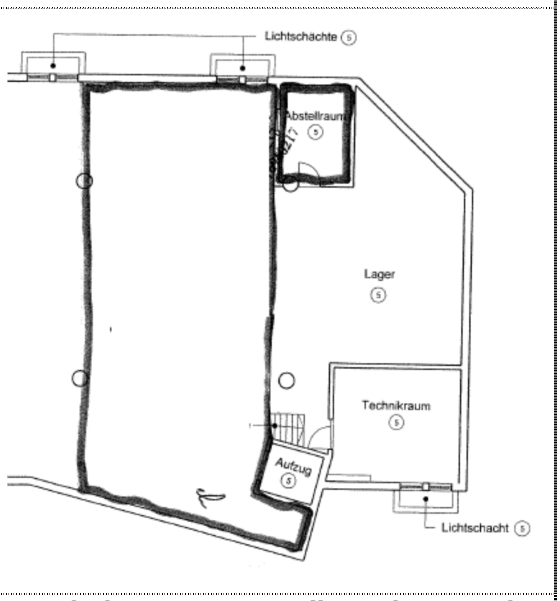
Dieser Mietvertrag scheint den urbanistischen Normen nicht zu entsprechen, weshalb derselbe dem Käufer nicht entgegenhaltbar sein dürfte. Zudem wurde der Vertrag (Februar 2015) für einen Zeitraum von über 9 Jahren abgeschlossen, ohne dass eine entsprechende Grundbuchseintragung erfolgt ist, wodurch der Mietvertrag gemäß Art. 2923, 2. Absatz ZGB jedenfalls dem Käufer nicht über 9 Jahre ab Abschluss desselben entgegenhaltbar sein kann. Der Mietvertrag muss vom Käufer selbst angefochten werden.

ASTAlegale.net

m.A. 5: Lagerhalle im Untergeschoss

Art	N. 1204 Serie 3T
Datum der Registrierung	04.05.2015
Mietobjekt (siehe auch unten)	Eingezäunte und auf beiliegendem Plan eingezäunte Fläche des m.A. 5, B.P. 683, E.Zl. 1658/II; Glurnserstraße 5, 39024 Mals
Dauer	20 Jahre
Beginn	01.05.2015
Ende	30.04.2035, anschließend verlängert sich der Mietvertrag um weitere 6 Jahre, und so weiter.
Mietszins	Jährliche Miete Euro 4.200 zzgl. der gesetzlichen MWSt und ist in 12 Monatsraten zu Euro 350,00 zzgl. der gesetzlichen MWSt jeweils im Voraus bis zum 05. des Monats auf ein von der Vermieterin angegebenen Bankkonto spesenfrei einzuhalen ist. Der Mietzins unterliegt der jährlichen Steigerung von 100% des ISTAT-Koeffizienten und wird alljährlich zum 1. Mai angeglichen. Die Mieterin übernimmt die Kosten für Müllabfuhr, Strom, Heizung, Wasser, Kondominiumspesen. Die Vermieterin übernimmt sämtliche anderen anfallenden ordentlichen und außerordentlichen Kosten und Betriebskosten. Diese werden an den Mieter nicht weiterverrechnet oder in irgend einer Form angelastet.
Kündigungsklausel	Der Mieter kann jederzeit vom Vertrag zurücktreten, indem sie die Vermieterin mindestens 3 Monate vorher per Einschreiben mit

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2015
Firmato Da: ABLER MICHAEL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6930bea1855a9d25d7c416d4b4f56526

Rückschein benachrichtigt.	
	
Mietobjekt „Lagerplatz“ im Erdgeschoss im Bereich der Zufahrtsrampe.	Mietobjekt „Lager“ im Kellergeschoss. Hierbei handelt es sich um die Fläche vor dem Podest und den Abstellraum auf dem Podest.

ASTAlegale.net

Dieser Mietvertrag wurde laut Schreiben der Agentur der Einnahmen Prot. Nr. 67259 vom 23.11.2015 am 04.05.2015 und somit nach erfolgter Pfändung registriert (siehe Grundbuchsauszug, 07/04/2015 –T.Z. 995/2 Anmerkung) abgeschlossen, wodurch derselbe dem Vollstreckungsverfahren nicht entgegenhaltbar sein dürfte. In diesem Fall wird dieser materielle Anteil frei von Personen und Sachen übertragen.

m.A. 5: Flachdach

Es besteht ein Mietvertrag für die installierte Photovoltaikanlage, bei der der Schuldner als Begünstigter aufscheint. Die Photovoltaikanlage ist nicht Teil der vorliegenden Schätzung, da sie sich im Eigentum eines dritten Unbeteiligten befindet.

Art	N. 2908 Serie 3
Datum der Registrierung	06.10.2006
Mietobjekt (siehe auch unten)	L’intero tetto piano sopra il capannone situato in Malles, via Glurns 5, p.ed. 683 in C.C. 39024 Malles, pari a ca. mq 700 (settecento)
Dauer	20 Jahre (decorre immediatamente dopo il collaudo dell’impianto probabilmente dal 01/12/2006 al 01/12/2026.
Beginn	01.12.2006
Ende	01.12.2026. È escluso il rinnovo anche tacito di questo contratto di

Firmato Da: ABLER MICHAEL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6930bea1855a9d25d7c416d4b4f56526

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2015

	locazione.
Mietszins	Euro 2.500,00 (duemilacinquecento) annuo […]. Detto canone viene aggiornato annualmente al 100% secondo l'indice ISTAT per la Provincia Autonoma di Bolzano.
Art. 3: Uso	La superficie del tetto in questione viene concessa alla conduttrice unicamente per installare ed il seguente funzionamento/sfruttamento di un impiant fotovoltaico. Al termine del contratto di locazione la superficie del tetto dovrà essere restituito alla locatrice nel suo stato originale, tenuto conto del deterioramento ordinario. Inoltre la locactrice concede alla conduttrice l'installazione di una conduttura elettrica che porta dal tetto all'inverter nella cabina tecnica che si trova nella cantina dell'immobile, e da questa cabina sino al contatore ENEL, che invece si trova all'esterno dell'edificio. Il relativo cavo della corrente elettrica viene fissata passando dal tetto e poi lungo le pareti, rispettivamente se presenti, all'interno di condutture già esistenti. Spese e risarcimento dei danni eventuali sono a carico della conduttrice.
Art. 5: Manutenzione	Per la manutenzione e la assistenza necessaria all'impianto fotovoltaico, come anche i lavori di riparazione, la locatrice concede alla conduttrice, ed in ogni momento, l'accesso veicolare e pedonale attraverso gli accessi esistenti. Alla conduttrice è anche concesso di accedere al tetto mediante una scala per detto scopo appoggiata esternamente. […] *
	In Bezug auf den Art. 5 muss festgehalten werden, dass der Schuldner (im Vertrag „locatrice" genannt) nicht mehr Eigentümer der entsprechenden Flächen ist und somit der Zugang über dritte Unbeteiligte erfolgt.
Art. 6: Cessione	È esclusa la cessione anche solo parziale del presente contratto senza consenso espresso da parte della locatrice. In caso contrario il contratto potrà essere risolto di diritto, riservata la richiesta di risarcimento di eventuali danni da parte della locatrice.

In der Zwischenzeit ist eine andere als die ursprüngliche Gesellschaft als Mieterin (conduttrice) in den Mietvertrag eingetreten.

Der Mietvertrag wurde im Jahre 2006 registriert und zwar für einen Zeitraum von über 9 Jahren, ohne dass eine entsprechende Grundbuchseintragung erfolgt ist, wodurch der Mietvertrag gemäß Art. 2923, 2. Absatz ZGB jedenfalls dem Käufer nicht über 9 Jahre ab

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2008

Firmato Da: ABLER MICHAEL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6930bea1855a9d25d7c416d4b4f56526

Abschluss desselben entgegenhaltbar sein dürfte. Der Mietvertrag muss vom Käufer selbst angefochten werden.

m.A. 11: Werkstatt im Erdgeschoss

m.A. 18, 19, 20, 34 im Obergeschoss

Art	N. 490 Serie 3T
Datum der Registrierung	17.02.2015
Mietobjekt (siehe auch unten)	Gesamter m.A. 11 sowie die Materiellen Anteile 18, 19, 20 und 34, B.P. 683, E.Zl. 1658/II; Glurnserstraße 5, 39024 Mals
Dauer	15 Jahre
Beginn	16.02.2015
Ende	15.02.2030, anschließend verlängert sich der Mietvertrag um weitere 6 Jahre
Mietszins	Jährliche Miete Euro 2.160 und ist in 12 Monatsraten jeweils im Voraus bis zum 20. des Monats auf ein von der Vermieterin angegebenen Bankkonto spesenfrei einzuhalen ist. Die Mieterin übernimmt die Kosten für Müllabfuhr, Strom, Heizung, Wasser. Die Vermieterin übernimmt sämtliche anderen anfallenden Kosten wie Kondominiumspesen und alle anderen anfallenden Betriebskosten.
Kündigungsklausel	Der Mieter kann jederzeit vom Vertrag zurücktreten, indem sie die Vermieterin mindestens ein Monat vorher per Einschreiben mit Rückschein benachrichtigt.

Es scheint, dass der Mietvertrag für einen nicht marktkonformen Preis abgeschlossen wurde, weshalb derselbe in so einem Fall dem Käufer nicht entgegenhaltbar ist. Der Mietvertrag muss vom Käufer selbst angefochten werden.

Der marktkonforme Mietpreis könnte wie folgt berechnet werden:

- Mietwert für Wohnungen in einem normalen Erhaltungszustand (Agenzia Entrate, Banca dati delle quotazioni immobiliari, Jahr 2015, 1. Semester): 3,40 – 5,0 €/m².Monat
- Mietwert für Wohnungen in sehr gutem Erhaltungszustand in zentraler und halbzentraler Lage (ASTAT Schriftenreihe 193, Bautätigkeit und Immobilienmarkt in Südtirol 2012, Tab. 14, Gemeinde Mals): 4,38 – 5,20 €/m².Monat

  Für die Berücksichtigung eines normalen Erhaltungszustand werden diese Werte durch einen Faktor 1,1 dividiert. Demnach ergibt sich der Mietwert zu 3,98 – 4,73€/m².Monat.

Der kleinste Mietwert pro Quadratmeter und Monat für die Werkstatt im Erdgeschoss wird, ausgehend vom kleinsten oben angegebenen Mietwert für eine Wohnung mit normalem Erhaltungszustand, durch Anwendung eines Faktors 0,6 ermittelt. Daraus folgt:

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2008
Firmato Da: ABLER MICHAEL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6930bea1855a9d25d7c416d4b4f56526

m = 3,40 x 0,6 = 2,04€/m².Monat

Bei einer Verkaufsfläche (Bruttofläche) von 268,80m² (nur für den m.A. 11) ergibt sich somit der monatliche Mietzins zu 2,04€/m².Monat x 268,80 = 548,35 €/Monat. Daraus folgt eine Jahresmiete von 548,35 €/Monat x 12 Monate = 6.580,20 €.

Es ist ersichtlich, dass die Jahresmiete für Werkstatt und 4 Stellplätze laut Mietvertrag etwa 1/3 der oben berechneten Jahresmiete nur für die Werkstatt beträgt.

Nutzungsrechte auf den Liegenschaften - *Diritti di godimento dell'immobile*

Aus dem Grundbuchsauszug geht hervor, dass keine dingliches Nutzungsrechte zu Lasten der gepfändeten Liegenschaften m.A. 3, 5, 11, 18, 19, 20, 34 eingetragen sind.

Dienstbarkeiten - *Servitù*

Wohl aber sind Dienstbarkeiten zu Lasten der gesamten B.P. 683 K.G. Mals einverleibt. Es handelt sich um eine Dienstbarkeit zu Gunsten einer Elektroleitung und um einen Durchgang und einer Durchfahrt, beide zu Gunsten der B.P. 343/1 K.G. Glurns.

ASTAlegale.net

4. KATASTERSITUATION UND GEBÄUDEQUERSCHNIT *SITUAZIONE CATASTALE E SEZIONE FABBRICATI*

Die betroffenen Liegenschaften BE 3, 5, 11, 18, 19, 20, 34, B.P. 683, K.G. Mals sind laut Neuem Städtischen Gebäudekataster von Meran bzw. laut Daten des Informationssystems für Grundbuch und Kataster der Autonomen Provinz Bozen „OPENKAT", sind die betroffenen Liegenschaften wie folgt eingetragen:

Katasterdaten **Dati identificativi**					**Einstufungsdaten** **Dati di classamento**				
K.G.	Parzelle	Bau-einheit	Blatt	m.A.	Kateg.	Klasse	Bestand	Fläche	Ertrag Wert GIS
695	B.P. 383	3	8	3	A/2	1	5 Räume	127qm	€ 361,52 € 60.735,36
695	B.P. 383	5	8	5	D/7	-	-	-	€ 9.715,00 €663.048,75
695	B.P. 383	11	8	11	C/3	1	252 qm	271 qm	€ 950,08 € 139.661,76
695	B.P. 383	18	8	18	C/6	1	12 qm	12 qm	€ 47,72 € 8.016,96
695	B.P. 383	19	8	19	C/6	1	12 qm	12 qm	€ 47,72 € 8.016,96
695	B.P. 383	20	8	20	C/6	1	12 qm	12 qm	€ 47,72 € 8.016,96
695	B.P. 383	34	8	34	C/6	1	14 qm	14 qm	€ 55,67 € 9.352,56

Abweichungen der Katastersituation *Difformità dei dati catastali*

Aus den Unterlagen des Neuen Städtischen Gebäudekatasters Meran, genauer gesagt aus den dort hinterlegten Plänen aus dem Jahre 2006 geht Folgendes hervor:

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2015

Firmato Da: ABLER MICHAEL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6930bea1855a9d25d7c416d4b4f56526

m.A. 3: Wohnung im Obergeschoss

Die auf der Planunterlage dargestellte Grundrisssituation entspricht der Wirklichkeit. Der Technikraum wird als Waschraum genutzt, in dem auch der Durchlauferhitzer für das Warmwasser vorhanden ist.

m.A. 5: Lager im Untergeschoss

Die auf der Planunterlage dargestellte Grundrisssituation im Untergeschoss entspricht der Wirklichkeit. Der Hofraum im Erdgeschoss sowie die Rampe im Erdgeschoss sind allerdings auf dem AM-Blatt der Meldung nicht dargestellt, sondern nur im Übersichtsblatt 1:500. Aus diesem Grund ist es notwendig, vor Verkauf der Liegenschaft eine entsprechende Änderung der Gebäudekatastermeldung durchzuführen. Die entsprechenden Kosten werden in der vorliegenden Schätzung berücksichtigt.

m.A. 11: Werkstatt im Erdgeschoss

Die auf der Planunterlage dargestellte Grundrisssituation entspricht der Wirklichkeit. Der als Schleifraum bezeichnete Raum konnte nicht besichtigt werden. Laut Angaben des Mieters wird er als Büro/Abstellraum genutzt.

ASTAlegale.net

m.A. 18, 19, 20, 34: Pkw-Stellplätze im Obergeschoss

Die auf der Planunterlage dargestellte Grundrisssituation entspricht der Wirklichkeit.

Geometrische Daten Liegenschaften (Flächen)
Dati metrici dell'unità immobiliare (Superfici)

Die geometrischen Daten wurden von den technischen Unterlagen aus dem Jahre 2006 entnommen, die beim Neuen Städtischen Gebäudekataster Schlanders hinterlegt sind.

Nachfolgend sind die geometrischen Daten getrennt nach Baueinheiten (BE) angeführt.

BE 3 (m.A. 3): Wohnung im Obergeschoss

Liegenschaftseinheit der Gruppe "A" und "B"				
☒ Wohnungen oder private Büros				
☐ Öffentliche Gebäude, Schulen oder Kulturheime				
☒ Stärke aller Wände weniger oder gleich 50cm				
☐ Stärke auch nur einer Wand größer als 50cm				
1) Haupträume				
Zimmer, Küche, usw.	Nr.	3	Nutzfläche qm	69
2) Direkte Nebenräume				
Bäder, WC	Nr.	1	Nutzfläche qm	9
Gang, Abstellraum, usw.	Nr.	3	Nutzfläche qm	29
Bruttofläche bezogen auf die Punkte 1) und 2) (ohne die Anteile h<150cm)			qm	125
3) Indirekte Nebenräume				
Zusätzliche Nebenräume (Keller, Dachböden, Waschräume und ähnliche)				

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009
Firmato Da: ABLER MICHAEL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6930bea1855a9d25d7c416d4b4f56526

Nr. 2	kommunizierend	Bruttofläche ohne Anteile h<150cm)	qm	
	nicht kommunizierend	Bruttofläche ohne Anteile h<150cm)	qm	
4) Zubehör zum alleinigen Gebrauch Balkone, Terrassen, Laubengänge				
	kommunizierend	Bruttofläche	qm	6
	nicht kommunizierend	Bruttofläche	qm	
5) Nicht überdachtes Zubehör zu alleinigem Gebrauch				
	Garten, Hofraum	Bruttofläche	qm	
	Schwimmbad, Tennisplatz	Bruttofläche	qm	
6) Angaben zur Höhe				
Durchschnittl. Nutzbare Höhe der L.E.			cm	258
Fläche der Haupträume und der indirekten Nebenräume, die eine < 230cm Durchschnittshöhe haben			qm	

BE 5 (m.A. 5): Lagerhalle im Untergeschoss

Für diese Baueinheit konnten keine geometrischen Daten erhoben werden.

BE 11 (m.A. 11): Werkstatt im Erdgeschoss

ASTAlegale.net

Liegenschaftseinheit der Gruppe "C"				
☒ Stärke aller Wände weniger oder gleich 50cm				
☐ Stärke auch nur einer Wand größer als 50cm				
1) Haupträume				
Stockwerk	E	Nutzfläche qm		248
Bruttofläche ohne die Anteile h<150cm			qm	266
2) Direkte Zubehörsräume				
Stockwerk	E	Nutzfläche qm		4
Bruttofläche ohne die Anteile h<150cm			qm	5
6) Befahrbarer Zugang				
Der Raum hat einen befahrbaren Zugang		Ja ☒	nein ☐	
7) Daten die Höhe betreffend				
Mittlere Nutzhöhe der Baueinheit				
☐ Es handelt sich um einen nicht überdachten Autoabstellplatz			cm	410
Fläche der Haupt- und direkten Zubehörsräume				
mit mittleren Höhen < 230cm			qm	---

BE 18 (m.A. 18): Garage im Obergeschoss

Liegenschaftseinheit der Gruppe "C"				
☒ Stärke aller Wände weniger oder gleich 50cm				
☐ Stärke auch nur einer Wand größer als 50cm				
1) Haupträume				
Stockwerk	1	Nutzfläche qm		12
Bruttofläche ohne die Anteile h<150cm			qm	12

BE 19 (m.A. 19): Garage im Obergeschoss

Liegenschaftseinheit der Gruppe "C"

☒ Stärke aller Wände weniger oder gleich 50cm

Firmato Da: ABLER MICHAEL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6930bea1855a9d25d7c416d4b4f56526

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2008

☐ Stärke auch nur einer Wand größer als 50cm			
1) Haupträume			
Stockwerk	1	Nutzfläche qm	12
Bruttofläche ohne die Anteile h<150cm		qm	12

BE 20 (m.A. 20): Garage im Obergeschoss

Liegenschaftseinheit der Gruppe "C"			
☒ Stärke aller Wände weniger oder gleich 50cm			
☐ Stärke auch nur einer Wand größer als 50cm			
1) Haupträume			
Stockwerk	1	Nutzfläche qm	12
Bruttofläche ohne die Anteile h<150cm		qm	12

BE 34 (m.A. 34): Garage im Obergeschoss

Liegenschaftseinheit der Gruppe "C"			
☒ Stärke aller Wände weniger oder gleich 50cm			
☐ Stärke auch nur einer Wand größer als 50cm			
1) Haupträume			
Stockwerk	1	Nutzfläche qm	14
Bruttofläche ohne die Anteile h<150cm		qm	14

ASTALegale.net

Grenzen - *Confini*

Die Grenzen der m.A. 3, 5 und 11, B.P. 683, K.G. Mals sind festgelegt und aufgrund der Außen- sowie der Trennwände zu den anderen materiellen Anteilen bzw. Gemeinschaftsanteilen leicht erkennbar.

Die Grenzen der m.A. 18, 19, 20 und 34 K.G. Mals sind in natura nicht festgelegt. Allerdings können die einzelnen Parkplätze aufgrund der Bodenmarkierung leicht erkannt werden.

5. URBANISTISCHE SITUATION - *SITUAZIONE URBANISTICA*

Baukonzessionen und Benutzungsgenehmigungen
Concessioni edilizie e licenze d'uso

Aus den Unterlagen des Bauamtes der Gemeinde Meran geht hervor, dass das Gebäude auf der B.P. 683 K.G. Mals mit den folgenden Baukonzessionen genehmigt worden ist:

- Baukonzession Nr. 64/2004 vom 14.06.2004: Errichtung eines Zentrums für Handwerk in der Handwerkerzone „Mals II" auf den Gp. 816, 820/1 der K.G. Mals, Handwerkerzone.
- Baukonzession Nr. 154/2005 vom 28.11.2005: Variante I , Errichtung eines Zentrums für Handwerk in der Handwerkerzone „Mals II" auf den Gp. 816, 820/1 der K.G. Mals, Gewerbeerweiterungsgebiet.
- Baukonzession Nr. 19/2006 vom 07.03.2006: Errichtung der Firmenbeschilderung – Zentrum für Handwerk auf der B.P. 683 der K.G. Mals, Gewerbeerweiterungsgebiet.

Firmato Da: ABLER MICHAEL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6930bea1855a9d25d7c416d4b4f56526

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

- Baukonzession Nr. 69/2006 vom 10.07.2006: Variante II, Errichtung eines Zentrums für Handwerk in der Handwerkerzone „Mals II“ auf der Bp. 683 der K.G. Mals, Gewerbeerweiterungsgebiet.

Die Arbeiten gemäß Baukonzession Nr. 64/2004 vom 14.06.2004 wurden mit Baubeginnmeldung vom 16.07.2004 am selben Tag begonnen. Der Eingangsstempel dieser Meldung trägt das Datum 22.12.2004.

Die Arbeiten für die Variante II (Teile) wurden mit Meldung vom 14.09.2006 am 08.09.2006 beendet.

Die Arbeiten betreffend den materiellen Anteil 5 wurden mit Meldung vom 21.12.2006 am 20.12.2006 beendet.

Die Arbeiten betreffend den materiellen Anteil 11 wurden mit Meldung vom 21.12.2006 am 20.12.2006 beendet.

Es wurden für das gesamte Vorhaben folgende Benützungsgenehmigungen ausgestellt:

- Benützungsgenehmigung Nr. 33/2006 vom 27.09.2006: für die Betriebswohnung im 1. Stock des Zentrums für Handwerk in der Handwerkerzone Mals II in der Glurnserstraße 5/H auf Bp. 683 mat. Ant. 3 der K.G. Mals mit allen gesetzlichen Wirkungen.
- Benützungsgenehmigung Nr. 01/2007 vom 09.01.2007: für das Lager im Kellergeschoss und das Büro im 1. Stock des Gebäudes in der Glurnser Straße 5/A auf Bp. 683, mat. Ant. 5 der K.G. Mals mit allen gesetzlichen Wirkungen.
- Benützungsgenehmigung Nr. 03/2007 vom 09.01.2007: für die Zimmerei im Erdgeschoss des Gebäudes in der Glurnser Straße 5/C auf Bp. 683, mat. Ant. 11der K.G. Mals mit allen gesetzlichen Wirkungen.

Urbanistische Übereinstimmung - *Conformità urbanistica*

Nach dem Lokalaugenschein und dem Vergleich mit den bei der Gemeinde Mals hinterlegten Plänen und Dokumenten geht Folgendes hervor:

m.A. 3: Wohnung im Obergeschoss

Die auf der Planunterlage dargestellte Grundrisssituation entspricht nicht der Wirklichkeit, da das Bad, das getrennte WC und der Technikraum in Wirklichkeit nicht so wie geplant ausgeführt worden sind. Aus diesem Grund muss ein Projekt bzw. ein Bericht (Art. 3 der Bauordnung) für interne Umbauarbeiten bei der Gemeinde Mals vorgelegt werden. Die entsprechenden Kosten werden in der vorliegenden Schätzung berücksichtigt.

In den Planunterlagen sind keine einzelnen Raumflächen und keine Raumhöhen dargestellt, sondern es wird nur die gesamte Fläche des Lagers angegeben, die weiter für die Bewertung der Liegenschaft verwendet wird. Es wird davon ausgegangen, dass die Mindestflächen im

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2015
Firmato Da: ABLER MICHAEL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6930bea1855a9d25d7c416d4b4f56526

Bezug auf die Hygienvorschriften eingehalten wurden, da das Projekt ansonsten nicht genehmigungsfähig gewesen wäre.

m.A. 5: Lager im Untergeschoss

Die auf der Planunterlage dargestellte Grundrisssituation im Untergeschoss entspricht der Wirklichkeit. In den Planunterlagen sind keine einzelnen Raumflächen und keine Raumhöhen dargestellt, sondern es wird nur die gesamte Fläche des Lagers angegeben, die weiter für die Bewertung der Liegenschaft verwendet wird.

m.A. 11: Werkstatt im Erdgeschoss

Die auf der Planunterlage dargestellte Grundrisssituation entspricht der Wirklichkeit. Der als Schleifraum bezeichnete Raum konnte nicht besichtigt werden. Laut Angaben des Mieters wird er als Büro/Abstellraum genutzt. In den Planunterlagen sind keine einzelnen Raumflächen und keine Raumhöhen dargestellt, sondern es wird nur die gesamte Fläche angegeben, die weiter für die Bewertung der Liegenschaft verwendet wird. Die Liegenschaft wurde mit Zweckbestimmung Lager Zimmerei und Werkstatt genehmigt. Eine andere Nutzung außer dieser gewerblichen ist somit nicht möglich.

m.A. 18, 19, 20, 34: Pkw-Stellplätze im Obergeschoss

Die Pkw-Stellplätze sind auf den von der Gemeinde Mals zur Verfügung gestellten Unterlagen nicht dargestellt.

Gemeindebauleitplan - *Piano Urbanistico Comunale*

Die von der vorliegenden Schätzung betroffenen Liegenschaften m.A. 3, 5, 11, 18, 19, 20 und 34, B.P. 683, K.G.Mals sind gemäß geltendem Bauleitplan Gemeinde Mals als „Gewerbeerweiterungsgebiet“ mit Durchführungsplan“ ausgewiesen.

Die Durchführungsbestimmungen zum Bauleitplan der Gemeinde Mals definieren folgende Vorschriften (Beschlossen mit den Gemeinderatsbeschlüssen Nr. 75 vom 07.10.1993 und Nr. 3 vom 31.01.1994; Genehmigt mit Beschluss der Landesregierung Nr. 6786 vom 14.11.1994; Veröffentlicht im Amtsblatt der Region Nr. 7 vom 14.02.1995; Wiederbestätigt mit Gemeinderatsbeschluss Nr. 02 vom 10.02.2005; Digitalisierung genehmigt mit Beschluss der Landesregierung Nr. 1691 vom 17.05.2005; Veröffentlicht im Amtsblatt der Region Nr. 27 vom 05.07.2005 (Beiblatt Nr. 1); Wiederbestätigt mit Gemeinderatsbeschluss Nr. 14 vom 24.03.2015).

Art. 13
Gewerbeerweiterungsgebiet

Diese Zone umfasst die Flächen, welche für Produktionsanlagen im Sinne des Artikels 44, Absatz 3 des Landesgesetzes vom 11. August 1997, Nr. 13, bestimmt sind.
Für diese Zone ist im Sinne des Landesgesetzes vom 11. August 1997, Nr. 13, ein Durchführungsplan zu erstellen.

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2008
Firmato Da: ABLER MICHAEL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6930bea1855a9d25d7c416d4b4f56526

Es gelten folgende Bauvorschriften:
1. höchstzulässige Baumassendichte: 6,0 m³/m²
Bis zur Erstellung des Durchführungsplanes gelten weiters folgende Bauvorschriften:
2. höchstzulässige überbaute Fläche: 60%
3. höchstzulässige Gebäudehöhe: 7,5m
4. Mindestgrenzabstand: 5,00 m
5. Mindestgebäudeabstand: 10,00 m
6. höchstzulässige Versiegelung des Bodens: 90%
7. mindestens 10% des Baugrundstückes sind zu begrünen
Die nötigen Autoabstellplätze müssen innerhalb der Grundstücksfläche erstellt werden.
Für das Gewerbegebiet auf den Gp.en 809/1, 810/2, 812/2, 813/2, 814/2 und 815/2, K.G. Mals, gelten gemäß Landesregierungsbeschluss Nr. 3347 vom 16. September 2002 folgende Einzelvorschriften:
- Mindestabstand von der Grundstücksgrenze: 5 m;
- Gebäudeabstand: 10 m;
- Mittlere Gebäudehöhe: 7,5 m;
- Abstand zur Landesstraße: 10 m;
- Abstand zum Eisenbahngeleise: 10 m;
- Anteil der überbauten Fläche: maximal 60% der Grundstücksfläche;
- Mindestens 10% müssen begrünt werden.

Für die Zone ist ein Durchführungsplan mit Durchführungsbestimmungen vorhanden. Die Liegenschaften befinden sich auf dem Los 1.

ASTA legale.net

Verfügbares urbanistisches Volumen - *Potenzialità urbanistica*

Laut Angaben des Bauamtes der Gemeinde Mals beträgt die verbaubare Kubatur auf dem Baulos 1 laut Durchführungsplan (letzter Stand) 14.667,20 m³. Die verbaute Kubatur laut letztem Einreichprojekt für das gesamte Gebäude beträgt 7.735,19 m³. Es sind also laut Durchführungsplan noch 6.932,01 m³ auf dem Baulos 1 verbaubar.

Urbanistische Übertretungen - *Illeciti urbanistici*

Laut Angaben des Bauamtes der Gemeinde Mals liegen keine urbanistsichen Übertretungen vor bzw. es sind keine geahndet worden.

6. VERWALTUNGSSITUATION - *SITUAZIONE AMMINISTRATIVA*

Laut Angaben des Bauamtes der Gemeinde Mals sind keine illegalen Bautätigkeiten bzw. Übertretungen bekannt bzw. es sind keine geahndet worden.

Wie bereits oben erwähnt müssen allerdings die Grundbuch- bzw. Katastersituation bzw. die Situation der Wohnung für die Gemeinde richtig gestellt werden.

Gemeindeimmobiliensteuer (GIS) – *Imposta municipale immobiliare (IMI)*

Laut Auskunft des Steueramtes der Gemeinde Mals sind für die betroffenen Liegenschaften folgende Beträge der Gemeineimmobiliensteuer noch geschuldet (für die angegebenen Jahr beträgt die geschuldete Summe der Gesamtsumme der jährlichen Schuld):

Firmato Da: ABLER MICHAEL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6930bea1855a9d25d7c416d4b4f56526

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2015

m.A. 3: Wohnung im Obergeschoss:

IMU 2013: 461,59€

GIS 2014: 668,09€

GIS 2015: 668,09€

m.A. 5: Lagerhalle im Untergeschoss:

IMU 2013: 5039,17€

GIS 2014: 3713,07€

GIS 2015: 3713,07€

m.A. 11: Werkstatt im Erdgeschoss:

IMU 2013: 1061,43€

GIS 2014: 782,11€

GIS 2015: 782,117€

m.A. 18: Pkw-Stellplatz

IMU 2013: 60,93€

GIS 2014: 60,93€

GIS 2015: 60,93€

m.A. 19: Pkw-Stellplatz

IMU 2013: 60,93€

GIS 2014: 60,93€

GIS 2015: 60,93€

m.A. 20: Pkw-Stellplatz

IMU 2013: 60,93€

GIS 2014: 60,93€

GIS 2015: 60,93€

m.A. 34: Pkw-Stellplatz

IMU 2013: 71,08€

GIS 2014: 71,08€

GIS 2015: 71,08€

Firmato Da: ABLER MICHAEL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6930bea1855a9d25d7c416d4b4f56526

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2015

Für das Jahr 2012 scheint zu Lasten des Schuldners eine Gesamtsteuerschuld von 1.900€ auf wobei der Anteil der Gemeinde 200€ und der Anteil des Staates 1.700€ beträgt. Laut Auskunft des Steueramtes der Gemeinde Mals ist es aber nicht möglich, den Anteil der einzelnen betroffenen Liegenschaften zu ermitteln. Weiter wird festgehalten, dass sich diese Schuld noch auf andere Baueinheiten des Schuldners bezieht, die nicht Gegenstand der vorliegenden Schätzung sind.

Energieausweis - *Attestato di certificazione energetica*

Laut Angaben des Schuldners ist für die Liegenschaften m.A. 3, 5 und 11, B.P. 683 K.G. Mals kein Energieausweis vorhanden.

Aus diesem Grund muss vor Verkauf der Liegenschaften ein solcher für die betroffenen Liegenschaften erstellt werden.

7. ANALYTISCHE BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFTEN *DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE*

ASTAlegale.net

Unter Berücksichtigung der Art und Zusammensetzung der zu schätzenden Liegenschaften erachtet der Unterfertigte es als notwendig, die konstruktiven Eigenschaften, die Ausstattung, die Abschlüss und die Anlagen sowie deren Erhaltungszustand zu beschreiben und zu bewerten, auch um damit mögliche Korrekturen am Schätzwert anbringen zu können. In der nachfolgenden Auflistung nicht enthalten sind die m.A. 18, 19, 20 und 34 der B.P. 683, K.G. Mals, da es sich um Pkw-Stellplätze im Freien handelt.

Konstruktive Elemente - *Caratteristiche costruttive*

	m.A. 3: Wohnung	m.A. 5: Lagerhalle	m.A. 11: Werkstatt
▪ Tragende Bauteile Strutture portanti	Stahlbeton, Fertigteile	Stahlbeton, Fertigteile	Stahlbeton, Fertigteile
▪ Trennwände Tamponamenti	Ziegelmauerwerk	Ziegelmauerwerk	Ziegelmauerwerk
▪ Decken Solai	Stahlbetonfertigteile	Stahlbetonfertigteile	Stahlbetonfertigteile
▪ Treppen, Rampe Scale, Rampe	keine vorhanden	Stahlbeton	Stahlbeton

Technische Ausstattung - *Dotazioni tecnologiche*

	m.A. 3: Wohnung	m.A. 5: Lagerhalle	m.A. 11: Werkstatt
▪ Heizanlage Impianto riscaldamento	Autonom, Anschluss Fernheizwerk	Autonom, Anschluss Fernheizwerk, Heizventilatoren	Autonom, Anschluss Fernheizwerk, Deckenheizkörper vom Mieter eingebaut
▪ Klimaanlage Impianto	Nicht vorhanden	Nicht vorhanden	Nicht vorhanden

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2015
Firmato Da: ABLER MICHAEL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6930bea1855a9d25d7c416d4b4f56526

condizionamento			
▪ Elektroanlage Impianto elettrico	Unter Putz, 220V	Unter Putz, teilweise Aufputz, 220V	Unter Putz, teilweise Aufputz, 220V, Leitungen und Schaltschrank von Mieter eingebaut
▪ Trinkwasseranschluss Allacciamento idrico	Vorhanden, Anschluss an öffentliche Leitung	Vorhanden, Anschluss an öffentliche Leitung	Vorhanden, Anschluss an öffentliche Leitung
▪ Warmes Brauchwasser Acqua calda sanitaria	Vorhanden über Durchlauferhitzer	Nicht vorhanden	Vorhanden über Durchlauferhitzer, von Mieter selbst eingebaut
▪ Anschluss Kanalisierung Allacciamento fognatura	Vorhanden	Vorhanden	Vorhanden
▪ Gegensprechanlage Impianto citofonico	Vorhanden	Nicht vorhanden	Nicht vorhanden
▪ Aufzug Ascensore	Nicht vorhanden	Vorhanden, Aufzug fehlt	Nicht vorhanden
▪ TV-, Satellitenanlage Imp. TV, satellitare	Vorhanden	Nicht vorhanden	Nicht vorhanden

ASTAlegale.net

Eigenschaften der Abschlüsse - *Caratteristiche di finitura*

	m.A. 3: Wohnung	m.A. 5: Lagerhalle	m.A. 11: Werkstatt
▪ Eingangstür Porta d'ingresso	Holz	Automatisches Rolltor in Aluminium, Brandschutztür	Automatisches Rolltor in Aluminium,
▪ Außenabschlüsse Infissi esterni	Aluminium	PVC, weiß	PVC, weiß
▪ Innenabschlüsse Infissi interni	Holz	Brandschutztür	Holz, Sperrholz
▪ Bodenbelänge innen Pavimentazioni interne	Holz (Lärche), Fliesen	Industrieboden grau	Industrieboden grau
▪ Innenverkleidung Rivestimenti interni	Verputz weiß gemalert, Fliesen, zwischen Decke und Trennwände sind teilweise Risse mit einer Breite von bis zu rd. 5mm vorhanden	Verputz weiß gemalert, teilweise Beton in Sicht	Verputz weiß gemalert

Erhaltungszustand - Stato di conservazione e manutenzione

Erhaltungszustand - Stato di conservazione e manutenzione

	m.A. 3	m.A. 5	m.A. 11
▪ Böden Pavimenti	normal	normal	normal
▪ Wände und Decken Pareti e soffitti	mäßig	normal	normal
▪ Abschlüsse Infissi	normal	normal	normal
▪ ElektroanlageImpianto elettrico	normal	normal	normal

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Firmato Da: ABLER MICHAEL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6930bea1855a9d25d7c416d4b4f56526

▪ Wasserrohre und sanitäre Anlage Impianto idrico e servizi igienico-sanitari	normal	normal	normal
▪ Heizanlage Impianto di riscaldamento	normal	normal	normal

Ausgehend von der vorherhigen Einstufung kann der Erhaltungszustand getrennt nach Liegenschaften wie folgt festgelegt werden:

Liegenschaft	**m.A. 3: Wohnung**	**m.A. 5: Lagerhalle**	**m.A. 11: Werkstatt**
Erhaltungszustand	Normal	Normal	Normal

Obwhol der Erhaltungszustand der Wohnung (m.A. 3) als normal eingestuft werden muss, wird aufgrund der vorhandenen Risse ein Abzug in der Bewertung gemacht.

Es wird allerdings für die Lagerhalle (m.A. 5) und für die Werkstatt (m.A. 11) ein Faktor errechnet, da beide Liegenschaften nicht vollständig fertiggestellt sind, bzw. Teile der vorhandenen Elektro- bzw. Heizanlage vom Mieter selbst eingebaut wurden und die somit im Wert der Liegenschaft nicht berücksichtigt werden dürfen sondern als Baukosten betrachtet werden müssen.

ASTAlegale.net

Für die Berechnung der noch offenen Baukosten, werden die Baukosten gemäß Art. 12 „Aufteilung der Baukosten“ des Dekrets des Landeshauptmanns vom 23.02.1998 Nr. 5 verwendet, die wie folgt festgelegt sind:

(1) *Die Baukosten laut Artikel 73 des Landesraumordnungsgesetzes werden prozentuell folgendermaßen aufgeteilt:*

Rohbau (sämtliche tragende Strukturen einschließlich Dach, alle Haupt- und Zwischenwände) 43%; Innenputz10% Außenputz 3%; Unterböden samt Isolierung 6%; Elektroinstallation 3%

Tischler- und Glaserarbeiten (Türen, Fenster usw.) 10%; sanitäre Anlagen (Bäder, WC, Bidet usw.) 5%; Böden 4%; restliche Bauleistungen 16%; Summe 100%.

Daraus ergeben sich folgende (Bau-)Fortschritte (Forts.), die für die jeweilige „unfertige“ Liegenschaft unterschieden werden:

		m.A. 5: Lagerhalle KG		m.A. 11: Werkstatt EG	
Teilleistung	Ant.	Forts.	Anteil	Forts.	Anteil
Rohbau	43%	100%	43%	100%	43%
Innenputz	10%	98%	10%	100%	10%
Außenputz	3%	100%	3%	100%	3%
Unterböden samt Isolierung	6%	100%	6%	100%	6%
Elektroinstallation	3%	100%	3%	0%	0%
Tischler- und Glaserarbeiten	10%	100%	10%	100%	10%
Sanitäre Anlagen	5%	50%	3%	0%	0%
Böden	4%	100%	4%	100%	4%
restliche Bauleistungen	16%	85%	14%	100%	16%

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2015
Firmato Da: ABLER MICHAEL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6930bea1855a9d25d7c416d4b4f56526

Summe	**100%**	**95%**	**92%**

Verkaufsfläche - *Superficie commerciale*

Die Verkaufsfläche der Liegenschaft wird berechnet, indem die Nettoflächen der Räume einer Liegenschaft mit geeigneten Koeffizienten multipliziert werden bzw. direkt die Bruttoflächen verwendet werden. Die Stellplätze werden pauschal betrachtet

Diese Koeffizienten sind (laut UNI 10750):

- Flächen der Haupt- und Nebenräume neuer Teil: Erhöhung um 15% der Nettofläche bei der Wohnung und Erhöhung um 5% der Nettofläche bei der Lagerhalle und der Werkstatt, da die auf den Plänen der Gemeinde angegebene Fläche die Nettofläche innerhalb der tragenden Außenwände ist und somit die innenliegenden Trennwände bereits enthalten sind. Eine graphische Überprüfung liegt diesem angenommen Wert weiter zu Grunde.
- Flächen der Balkone/Terrassen: 25% der Nettofläche wenn nicht überdacht
- Keller und Dachböden: 30% der Nettofläche
- Freiflächen bei alleiniger Verwendung (z.B. Privatgarten): 0,05 % der Nettofläche

Die Nettoflächen wurden nach Überprüfung mit der Wirklichkeit von den genehmigten Projekten entnommen. Es wird wiederum darauf hingewiesen, dass sich die gesamte Anlage noch im Bau befindet und der Stand zum Zeitpunkt des Lokalaugenscheines geschätzt wird. Eventuelle Änderungen durch zukünftige Projekt können daher nicht vorausgesehen oder berücksichtigt werden.

Liegenschaft / Raum	Fläche [m²]	Koeffizient	Verkaufsfläche [m²]
Wohnung m.A. 3	110,0	1,15	126,50
Balkon m.A. 3	5,6	0,25	1,40
Summe m.A. 3			**127,90**
Lager m.A. 5	1063,0	1,05	1116,15
Hofraum m.A. 5	414,0	0,05	20,70
Summe m.A. 5			**1136,85**
Werkstatt mit Lager m.A. 11	256,0	1,05	268,80
Summe m.A. 11			**268,80**

8. WEITERE INFORMATIONEN FÜR DEN KÄUFER *ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE*

Spesen und Verwaltungsverfahren - *Spese e pratiche amministrative*

Wie in den vorherigen Kapiteln angegeben, muss für die Dienstwohnung m.A. 3, B.P. 683, K.G. Mals die Grundbuch- und Katastersituation sowie das Projekt auf der Gemeinde richtig gestellt weden. Es wird auf die entsprechenden Kapitel verwiesen.

Firmato Da: ABLER MICHAEL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6930bea1855a9d25d7c416d4b4f56526

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2015

Kondominiumspesen - *Spese condominiali*

Laut Angaben des Anwalts des Kondominiums „Katrin“ beläuft sich das Guthaben an offenen Kondominiumspesen zum 05.11.2015 auf Euro 9.060,00 und das Kondominium „Katrin“ hat hierfür den sofort vollstreckbaren Zahlungsbefehl des Landesgerichtes Bozen Nr. 2557/2015 vom 06.11.2015 erwirkt.

Die Kondonimiumspesen betragen wie folgt:

m.A. 3: Wohnung

Periode 01.01.2014 – 31.12.2014: 1.523,69€; Periode 01.01.2015 – 31.12.2015: 1.523,69€

m.A. 5: Lagerhalle

Periode 01.01.2014 – 31.12.2014: 2.980,68€; Periode 01.01.2015 – 31.12.2015: 2.980,68€

m.A. 11, 18, 19, 20, 34: Werkstatt mit Pkw-Stellplätzen

Periode 01.01.2014 – 31.12.2014: 716,80€; Periode 01.01.2015 – 31.12.2015: 716,80€

Weiter wird vom Anwalt des Kondominiums „Katrin“ mitgeteilt, dass am Kondominium keine Arbeiten vorgesehen sind.

ASTAlegale.net

Landesbindungen - *Vincoli provinciali*

Aus dem Grundbuchsauszug der m.A. 3, 5, 11, 18, 19, 20, 34, B.P. 683, K.G. Mals geht hervor, dass folgende Landesbindungen eingetragen sind:

C – m.A. 3

28/11/1995 - T.Z. 2955/171 ANMERKUNG

Bindung als Gewerbegebiet laut Art. 35 des L.G. Nr. 15 vom 20.8.1972

zu Lasten Bp. 683 mA 3

07/09/2005 - T.Z. 2056/378 ERSICHTLICHMACHUNG ÜBERTRAGUNG

C – m.A. 5

28/11/1995 - T.Z. 2955/171 ANMERKUNG

Bindung als Gewerbegebiet laut Art. 35 des L.G. Nr. 15 vom 20.8.1972

zu Lasten Bp. 683 mA 5

07/09/2005 - T.Z. 2056/380 ERSICHTLICHMACHUNG ÜBERTRAGUNG

C – m.A. 11

28/11/1995 - T.Z. 2955/171 ANMERKUNG

Bindung als Gewerbegebiet laut Art. 35 des L.G. Nr. 15 vom 20.8.1972

zu Lasten Bp. 683 mA 11

07/09/2005 - T.Z. 2056/380 ERSICHTLICHMACHUNG ÜBERTRAGUNG

C – m.A. 18

28/11/1995 - T.Z. 2955/171 ANMERKUNG

Firmato Da: ABLER MICHAEL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6930bea1855a9d25d7c416d4b4f56526

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Bindung als Gewerbegebiet laut Art. 35 des L.G. Nr. 15 vom 20.8.1972

zu Lasten Bp. 683 mA 18

07/09/2005 - T.Z. 2056/393 ERSICHTLICHMACHUNG ÜBERTRAGUNG

C – m.A. 19

28/11/1995 - T.Z. 2955/187 ANMERKUNG

Bindung als Gewerbegebiet laut Art. 35 des L.G. Nr. 15 vom 20.8.1972

zu Lasten Bp. 683 mA 19

07/09/2005 - T.Z. 2056/394 ERSICHTLICHMACHUNG ÜBERTRAGUNG

C – m.A. 20

28/11/1995 - T.Z. 2955/188 ANMERKUNG

Bindung als Gewerbegebiet laut Art. 35 des L.G. Nr. 15 vom 20.8.1972

zu Lasten Bp. 683 mA 20

07/09/2005 - T.Z. 2056/394 ERSICHTLICHMACHUNG ÜBERTRAGUNG

C – m.A. 34

28/11/1995 - T.Z. 2955/252 ANMERKUNG

Bindung als Gewerbegebiet laut Art. 35 des L.G. Nr. 15 vom 20.8.1972

zu Lasten Bp. 683 mA 34

05/10/2006 - T.Z. 2405/4 ERSICHTLICHMACHUNG ÜBERTRAGUNG

ASTAlegale.net

Geschuldete Gebühren - *Oneri in sospeso*

Der Unterfertigte konnte nicht in Erfahrung bringen, ob noch weitere Gebühren gegenüber öffentlichen Einrichtungen geschuldet sind, die die zu schätzenden Liegenschaften betreffen.

Dienstbarkeiten - Servitù

Aus dem Grundbuchsauszug der m.A. 3, 5, 11, 18, 19, 20, 34, B.P. 683, K.G. Mals geht hervor, dass folgende Dienstbarkeiten eingetragen sind:

C GEMEINSCHAFTLICH

28/04/2006 - T.Z. 971/2 EINVERLEIBUNG DIENSTBARKEIT

Elektroleitung im Sinne des Art. 1) und Beilage "A" des Vertrages
zu Lasten des Hofraumes im Erdgeschoß gemeinschaftlich zwischen den mat.Ant.
5,9-13,32 und des Hofraumes im 1.Stock gemeinschaftlich zwischen den mat.Ant. 1- 33

zu Lasten Bp. 683

zu Gunsten Glurns Bp. 343/1

Vertrag vom 23/03/2006

28/04/2006 - T.Z. 971/4 EINVERLEIBUNG DIENSTBARKEIT

Durchgang und Durchfahrt im Sinne des Art. 3) und Beilage "A" des Vertrages
zu Lasten des Hofraumes im Erdgeschoß gemeinschaftlich zwischen den mat.Ant.
5,9-13,32 und des Hofraumes im 1.Stock gemeinschaftlich zischen den mat.Ant. 1-33

zu Lasten Bp. 683

zu Gunsten Glurns Bp. 343/1

Vertrag vom 23/03/2006

Photovoltaikanlage – *Impianto fotovoltaico*

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Firmato Da: ABLER MICHAEL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6930bea1855a9d25d7c416d4b4f56526

Die auf dem Flachdach (Teil des m.A. 5, B.P. 683, E.Zl. 1658/II, K.G. Mals) mit einer Länge von brutto 45m und einer Breite von brutto 18m (Gesamtfläche also 810m²) installierte Photovoltaikanlage befindet sich nicht im Eigentum des Schuldners. Es handelt sich um eine Photovoltaikanlage bestehend aus 161 Modulen mit einer maximalen Leistung von 190W pro Modul der Marke Suntech. Die Module sind um 30° gegen die Horizontale geneigt und sie sind auf auf einem Edelstahlgerüst montiert.

Richtung Osten sind noch Gerüste für weitere 34 Module vorhanden.

Die Wechselrichter (5 Stück, befinden sich im Technikraum im Untergeschoss der nur über den m.A. 5 der B.P. 683, E.Zl. 1658/II, K.G. Mals erreicht werden kann.

Der Zugang zum Flachdach und somit zur Photovoltaikanlage erfolgt ausschließlich über einen materiellen Anteil der nicht Teil der vorliegenden Schätzung ist.

Die Photovoltaikanlage ist nicht Teil der vorliegenden Schätzung und hat somit keinen Einfluss auf den Schätzwert.

Astalegale.net

9. BEWERTUNG DES EINZIGEN LOSES
VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO UNICO

Kriterien der Schätzung - *Criterio di stima*

Die Ermittlung des wahrscheinlichsten Marktwertes der betroffenen Liegenschaften erfolgt unter Anwendung der Vergleichsmethode, mit Bezug auf die aktuellen Marktwerte in vergleichbaren homogenen Zonen und unter Vergleich der zu schätzenden Objekte mit ähnlichen Liegenschaften, die analoge Eigenschaften aufweisen und unter Berücksichtigung der Eigenheiten der betroffenen Liegenschaften und zwar zum Zeitpunkt der vorliegenden Schätzung (Dezember 2015).

Die Werte werden auch mit den Werten der staatlichen Agentur der Einnahmen, die auf der Internetseite des „dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Quotazioni Immobiliari OMI" semestral veröffentlicht werden verglichen (Provvedimento Agenzia delle Entratre 27 luglio 2007, n. 2007/120811).

Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt nach objektiver und überlegter Bewertung und Berücksichtigung der vorher angeführten Auslegungen für die Festsetzung des wahrscheinlichsten Marktwertes.

Der Unterfertigte erklärt den Auftrag unter Bewusstein und mit Sorgfalt unter Anwendung von technischen und objektiven Kriterien durchgeführt zu haben.

Quellen - *Fonti d'informazione*

- Neues Städtisches Gebäudekataster Meran, Grundbuchsamt Meran

Firmato Da: ABLER MICHAEL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6930bea1855a9d25d7c416d4b4f56526

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2015

- Bauamt der Gemeinde Lana und St. Pankraz
- Schätzamt der Autonomen Provinz Bozen-Südtirol, Richtwerte 2015
- Agenzia del territorio – OMI
- Personen die im Bau- und Immobiliensektor im betroffenen Gebiet tätig sind
- Normen UNI 10750:2005, UNI EN 15733:2011Definizione del prezzo unitario
- ASTAT Schriftenreihe 193, Bautätigkeit und Immobilienmarkt in Südtirol, 2012

Definition des Einheitswertes (Agentur der Einnahmen 2007/120811)
Definizione del valore normale unitario (Provvedimento AE 2007/120811)

Die Berechnung der Werte erfolgt für die Wohnung im 1. Obergeschoss. Es wird der Erhaltungszustand „normal“ verwendet. Der effektive Erhaltungszustand sowie das Alter wird in weiterer Folge unter Anwendung von entsprechenden Faktoren berücksichtigt.

Eingangswerte (1. Semester 2015)

- Kategorie lt. Kataster: nicht bestimmt; Annahme A/2
- Entsprechende Bauart lt. OMI = “Abitazioni civili”
  → Korrekturkoeffizient = 1,00
- Zone: Kerngebiet/CENTRO ABITATO DEL CAPOLUOGO DI MALLES, da “D2 Randgebiet / ZONA PRODUTTIVA E ARTIGIANALE DI MALLES” nicht geführt wird.
- Zonenkodex: B1
- Mikrozone: 1
- Erhaltungszustand: normal
- Höchstwert lt. Einstufung OMI: Val OMI_{max} = 1700 €/m2
- Mindestwet lt. Einstufung OMI: Val OMI_{min} = 1350 €/m2

Berechnung

- Faktor K1 (Anpassung Fläche, 128m²): $K_1 = 0,3$
- Faktor K2 (Anpassung Stockwerk; 1.OG): $K_2 = 0,4$

→ $K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4 = 0,375$

- Einheitswert VNU = Val OMI_{MIN} + (Val OMI_{max} - Val OMI_{min}) x K = 1.481,25 Euro/m2

Definition des Einheitspreises gemäß Marktwert
Definizione del valore unitario in base ai prezzi di mercato

Nach Anhörung von Personen, die im Bau- und Immobiliensektor, die im entsprechenden Gebiet tätig sind, und unter Berücksichtigung der Werte für vergleichbare Liegenschaften in der gegenwärtigen Wirtschafts- und Marktsituation kann der Marktwert für Wohnungen in normalem Erhaltungszustand mit 1.600€/m² bis 1.800€/m² angenommen werden. Für die

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2015
Firmato Da: ABLER MICHAEL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6930bea1855a9d25d7c416d4b4f56526

weitere Betrachtung wird der arithemitsche Mittelwert der beiden oben angeführten Werte verwendet:

p‘‘ = (1.600+1.800) / 2 = 1.700 €/m2

Der effektive Erhaltungszustand sowie das Alter wird in weiterer Folge unter Anwendung von entsprechenden Faktoren berücksichtigt.

Definition des Einheitspreises gemäß ASTAT Schriftenreihe 193/2012
Definizione del valore unitario in base alla collana ASTAT 193/2012

Unter Berücksichtigung der Richtwerte gemäß „ASTAT Schriftenreihe 193, Bautätigkeit und Immobilienmarkt in Südtirol, 2012“ kann der Marktwert für Wohnungen gemäß Tabelle 14 – „Markt- und Mietwerte der Wohnungen in sehr gutem Erhaltungszustand nach Art der Lage und Gemeinde – 2012 (Werte in Euro je m² laut handelsüblicher Messung), zentrale und halbzentrale Lage“ mit 1.608€/m² bis 1.913€/m² angenommen werden.

Da es sich um eine Wohnung in einem Gewerbegebiet handelt und der Erhaltungszustand mit „normal“ angenommen wird, wird der minimale angegebene Wert abgemindert um 10% als Einheitspreis verwendet.

p‘‘‘ = 1.608 / 1,1 = 1.461,82 €/m2

Der effektive Erhaltungszustand sowie das Alter wird in weiterer Folge unter Anwendung von entsprechenden Faktoren berücksichtigt.

Definition des Einheitspreises
Definizione del valore unitario

Dies vorausgeschickt, wird der Einheitspreis für eine Wohnung in zentraler bis dezentraler Lage mit normalem Erhaltungszustand als arithmetisches Mittel der oben angegebenen Werte errechnet:

$p_{u,W}$ = [1.481,25 + 1.700 + 1.461,82] / 3 = 1.550 Euro/m2 (gerundet)

Der Einheitspreis für die Lagerhalle im Kellergeschoss wird, ausgehend vom Einheitspreis für eine Wohnung in zentraler bis dezentraler Lage mit normalem Erhaltungszustand, durch Anwendung eines Faktors 0,5 ermittelt. Es ergibt sich also:

$p_{u,L}$ = 1.550 x 0,5 = 775 Euro/m2

Der Einheitspreis für die Werkstatt im Erdgeschoss wird, ausgehend vom Einheitspreis für eine Wohnung in zentraler bis dezentraler Lage mit normalem Erhaltungszustand, durch Anwendung eines Faktors 0,6 ermittelt. Es ergibt sich also:

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2015
Firmato Da: ABLER MICHAEL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6930bea1855a9d25d7c416d4b4f56526

$$p_{u,L} = 1.550 \text{ x } 0,6 = 930 \text{ Euro/m2}$$

Der Pauschalpreis für die Pkw-Stellplätze kann wie folgt angenommen werden:

$$P_p = 4.900 \text{ Euro}$$

Bewertung der noch verbaubaren Kubatur
Valutazione della cubatura ancora da realizzare

Laut vorherigen Kapiteln und laut Durchführungsplan sind noch 6.932,01m³ an urbanistischer Kubatur auf dem Baulos 1 verbaubar. Bei einer Dichte der Zone von 4,5m³/m² und unter Berücksichtigung der in der möglichen urbanistischen Kubatur bereits enthaltenen Verkehrsfläche (siehe Berechnung Anteile Dienstleistung im Durchführungsplan) würde dies bedeuten, dass eine entsprechende Katasterfläche von 6.932,01m³ / 4,5 = 1.540m² (gerundet) urbanistisch und theoretisch verbaubar wäre.

Für die Bewertung der möglichen Kubatur werden die Richtwerte für das Jahr 2015 der Autonomen Provinz Bozen, Abteilung Vermögensbewertung verwendet, die für Gewerbegebiete in der Gemeinde Mals Werte zwischen 95,0€/m2 und 120,0€/m2 angeben.

Für die weitere Betrachtung wird der Mittelwert dieser beiden Werte betrachtet. Dieser ergibt sich zu 107,50€/m².

Demzufolge beträgt der Werte der theoretischen möglichen noch verbaubaren urbanistischen Kubatur also 1.540m² x 107,50€/m² = 165.550€. Dieser Betrag wird anteilsmäßig anhand der Tausendstel der Kondominiumsabrechnung auf die betroffenen Liegenschaften m.A. 3, 5, 11, 18, 19, 20 und 34, B.P. 383, K.G. Mals aufgeteilt.

Liegenschaft	**Tausendstel**	**Anteil**
m.A. 3	32,98	19.751,25 €
m.A. 5	186,53	111.710,17 €
m.A. 11, 18, 19, 20, 34	56,92	34.088,58 €
	276,43	**165.550,00 €**

Berechnung des Marktwertes – *Calcolo del valore di mercato*

Berechnung mit dem Vergleichswertverfahren
Calcolo con il metodo dei valori equivalenti

Mit der vorliegenden Schätzung wird der wahrscheinlichste Marktwert der betroffenen Liegenschaften m.A. 3, 5, 11, 18, 19, 20 und 34, B.P. 683, E.Zl. 1658/II, K.G. Mals zum Dezember 2015 ermittelt und daraus der Schätzwert für die Versteigerung abgeleitet.

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2015
Firmato Da: ABLER MICHAEL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6930bea1855a9d25d7c416d4b4f56526

Für die Festlegung des Marktwertes werden Abzüge, Anpassungen und Korrekturen vorgenommen und zwar

- in Bezug auf das Alter (vetustà) wird ausgehend vom Jahr 2007 wie folgt vorgenommen: Abwertung 1,0% ab 6. bis 20. Jahr und 0,5% vom 21. Bis zum 50. Jahr (Gesetz n. 392/1978): 2015-2007 = 8 Jahre
- in Bezug auf den Baufortschritt gemäß der oben angeführten Tabelle: berücksichtigt
- für eventuelle urbanistische Richtigstellungen: berücksichtigt
- für den Erhaltungszustand: berücksichtigt
- für die Lage, Ausrichtung und freie Sicht: für die Anpassung des Wohnungspreises
- für den Besitzzustand: die Liegenschaften sind vermietet, eine Abminderung deswegen wird allerdings nicht berücksichtigt;
- für eventuelle (Landes-)Bindungen, die durch das Verfahren nicht erlischen: die Bindung der Zweckbestimmung „Gewerbegebiet“ und daraus entstehenden Pflichten kann laut Auskunft der Generalsekretärin der Gemeinde Mals nicht gelöscht werden. Eine getrennte Abminderung wird deshalb nicht berücksichtigt;
- für eventuelle dingliche Rechte (Fruchtgenuss, Wohnrecht, usw.) die durch das Verfahren nicht erlischen: keine vorhanden.
- für offene Kondominiumsspesen: werden entsprechend in Abzug gebracht;
- für offene Steuern gegenüber der Gemeinde Mals (IMU, GIS): werden für die genau definierten Anteile in Abzug gebracht. Die Beträge betreffend das Jahr 2012 können nicht direkt zugewiesen werden. Deren Abzug findet sich in der Pauschale von 10% wieder.
- für die notwendige Gebäudekatastermeldung: 900 Euro pro Baueinheit
- für die notwendige Erstellung es materiellen Hausteilungsplanes: 900 Euro pro materiellen Anteil;
- für Unsicherheiten, Unvorhergesehenem und anderen Besonderheiten der Prozedur: pauschal 10% auf den Marktwert.

Dies alles vorausgeschickt kann der Marktwert der Liegenschaften m.A. 3, 5, 11, 18, 19, 20, 34, B.P. 683, K.G. Mals wie folgt berechnet werden:

BERECHNUNG

Beschreibung		**m.A. 3**	**m.A. 5**	**m.A. 11**
Verkaufsfläche	m²	127,9	1136,85	268,8
Einheitspreis	Euro	1.550,00	775,00	930,00
Wert vor Anpassungen	**Euro**	**198.245,00**	**881.058,75**	**249.984,00**

ABZÜGE, ANPASSUNGEN UND KORREKTUREN

Baufortschritt		0%	-5%	-8%
Abzug Baufortschritt	Euro	0,00	-44.052,94	-19.998,72
Alter		-3%	-3%	-3%
Anpassung Alter	Euro	-5.947,35	-26.431,76	-7.499,52

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2015
Firmato Da: ABLER MICHAEL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6930bea1855a9d25d7c416d4b4f56526

Urbanistische Richtigstellung	Euro	-1.500,00	0,00	-1.000,00
Faktor Erhaltungszustand		0,95	1,00	1,00
Abzug Erhaltungszustand	Euro	-9.912,25	0,00	0,00
Faktor Lage		0,90	1,00	1,00
Abzug für Lage	Euro	-19.824,50	0,00	0,00
Abzug Besitzzustand	Euro	0,00	0,00	0,00
Faktor Landesbindung		0%	0%	0%
Abzug Landesbindungen	Euro	0,00	0,00	0,00
Faktor dingliche Rechte		-1%	-1%	-1%
Abzug dingliche Rechte	Euro	-1.982,45	-8.810,59	-2.499,84
Offene Kondomiumspesen	Euro			
Abzug für Gebäudkatastermeldung und Teilungsplan	Euro	-900,00	-900,00	-900,00
Abzug für materiellen Hausteilungsplan	Euro	-900,00	-900,00	-900,00
Summe Abzüge, …	**Euro**	**-40.964,74**	**-81.093,38**	**-32.796,20**

Summe pro Liegenschaft	**Euro**	**157.280,26**	**799.965,37**	**217.187,80**

ASTA legale.net

Ausgehend von den obigen Werten kann der Marktwert für das gesamte Los wie folgt berechnet werden:

m.A. 3: Wohnung mit Balkon	Euro	157.280
m.A. 5: Lagerhalle im KG	Euro	799.965
m.A. 11: Werkstatt im EG	Euro	217.188
m.A. 18: Pkw-Stellplatz	Euro	4.900
m.A. 19: Pkw-Stellplatz	Euro	4.900
m.A. 20: Pkw-Stellplatz	Euro	4.900
m.A. 34: Pkw-Stellplatz	Euro	4.900
Wert theoretische urbanistische Kubatur	Euro	165.550
Summe	Euro	1.359.583
Abzug offene Kondominiumspesen	Euro	-9.060
Wahscheinlichster Marktwert	**Euro**	**1.350.523**

Firmato Da: ABLER MICHAEL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6930bea1855a9d25d7c416d4b4f56526

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2015

Schätzwert für die Versteigerung - *Prezzo di stima a base d'asta*

Der Schätzwert für die Versteigerung wird unter Berücksichtigung des oben berechneten wahrscheinlichsten Marktwertes und unter Abzug eines Prozentanteiles (10%) für Unsicherheiten, Unvorhergesehenem und anderen Besonderheiten der Prozedur berechnet.

Daraus ergibt sich für den vollständigen Anteil der Liegenschaften m.A. 3, 5, 11, 18, 19, 20, 34, B.P. 683, E.Zl. 1658/II, K.G. Mals

Wahscheinlichster Marktwert	Euro	1.350.523
Abzug für Unsicherheiten, Unvorhergesehenem und anderen Besonderheiten der Prozedur (-10%)	Euro	-135.052
Schätzwert für die Versteigerung	**Euro**	**1.215.471**
Schätzwert für die Versteigerung (gerundet)	**Euro**	**1.215.000**

Einziges Los
Euro 1.215.000
Euro einemillionzweihunderfünfzehntausendkommanull

ASTAlegale.net

Firmato Da: ABLER MICHAEL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6930bea1855a9d25d7c416d4b4f56526

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2015

10. ZUSAMMENFASSUNG DER DATEN DES EINZIGEN LOSES

Grundbuchsdaten	m.A. 3, 5, 11, 18, 19, 20, 34, B.P. 683, E.Zl. 1658, K.G. Mals
GeschätzterAnteil	Vollständiger Anteil
Art der Immobilie	Dienstwohnung, Lagerhalle, Werkstatt, Pkw-Stellplätze
Lage	Gewerbegebiet Mals II, Glurnserstraße, 39025 Mals (BZ)

Katasterdaten

K.G. Mals, B.P. 683

MA	B.E.	Kat.	Kl.	Kons.	Fläche	Ertrag Wert GIS
3	3	A/2	1	5 Räume	127qm	€ 361,52 € 60.735,36
5	5	D/7	-	-	-	€ 9.715,00 €663.048,75
11	11	C/3	1	252 qm	271 qm	€ 950,08 € 139.661,76
18	18	C/6	1	12 qm	12 qm	€ 47,72 € 8.016,96
19	19	C/6	1	12 qm	12 qm	€ 47,72 € 8.016,96
20	20	C/6	1	12 qm	12 qm	€ 47,72 € 8.016,96
34	34	C/6	1	14 qm	14 qm	€ 55,67 € 9.352,56

Verkaufsfläche	m.A. 3 – Wohnung: 127,9m² m.A. 5 – Lagerhalle: 1136,85m² m.A. 11 – Werkstatt: 268,80m² m.A. 18, 19, 20, 34 – Pkw-Stellplatz
Besetzung	Durch Mieter besetzt
Miet-, Pachtverträge	Mietverträgte vorhanden
Dingliche Nutzungsrechte	Keine vorhanden
Erhaltungszustand	☐ gut ☒ normal ☐ mittelmäßig ☐ ausreichend ☐verfallen
Landesbindungen	Bindung als Gewerbegebiet laut Art. 35 des L.G. Nr. 15 vom 20.8.1972, zu Lasten B.P. 683, m.A. 3, 5, 11, 18, 19, 20, 34
Schätzwert für die Versteigerung	**Euro 1.215.000**

In der Erfüllung des Auftrages.

Meran, am 15.12.2015

Der beauftragte Techniker

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2008

Firmato Da: ABLER MICHAEL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6930bea1855a9d25d7c416d4b4f56526

11. QUADRO RIEPILOGATIVO SINTETICO DEL LOTTO UNICO

Dati tavolari	m.A. 3, 5, 11, 18, 19, 20, 34, B.P. 683, E.Zl. 1658, K.G. Mals
Diritto stimato	Quota intera
Tipo d'immobile	Appartamento di servizio, deposito, officina, posti auto
Ubicazione	Zona produttiva Malles II, Via Glorenza, 39025 Malles Venosta (BZ)

Dati catastali

C.C. Malles, p.ed. 683

p.m.	sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.	Rendita Valore GIS
3	3	A/2	1	5 vani	127qm	€ 361,52 € 60.735,36
5	5	D/7	-	-	-	€ 9.715,00 €663.048,75
11	11	C/3	1	252 qm	271 qm	€ 950,08 € 139.661,76
18	18	C/6	1	12 qm	12 qm	€ 47,72 € 8.016,96
19	19	C/6	1	12 qm	12 qm	€ 47,72 € 8.016,96
20	20	C/6	1	12 qm	12 qm	€ 47,72 € 8.016,96
34	34	C/6	1	14 qm	14 qm	€ 55,67 € 9.352,56

ASTAlegale.net

Superficie commerciale	p.m. 3 – Appartamento: 127,9m² p.m. 5 – Deposito: 1136,85m² p.m. 11 – Officina: 268,80m² p.m. 18, 19, 20, 34 – Posto auto
Occupazioni	Occupato da inquilini
Locazioni	Contratti di locazione
Diritti di godimento	Nessuno.
Stato di conservazione	☐ buono ☒ normale ☐ mediocre ☐ sufficiente ☐ scadente
Vincolo provinciale	Vincolo per zona produttiva secondo art. 35 des L.P. n. 15 del 20.8.1972, a carico della p.ed.. 683, p.m. 3, 5, 11, 18, 19, 20, 34
Prezzo di stima a base d'asta	**Euro 1.215.000**

Tanto doveva lo scrivente in adempio all'incarico ricevuto.

Merano, lì 15.12.2015 Il tecnico incaricato

Firmato Da: ABLER MICHAEL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6930bea1855a9d25d7c416d4b4f56526

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2015

12. VERZEICHNIS DER ANLAGEN - *ELENCO ALLEGATI*

Das Schätzgutachen samt Anlagen wird in einfacher Kopie (sog. copia di cortesia) auf Papier hinterlegt.

Eine Fotodokumentation liegt der vorliegenden Schätzung nicht bei, da sämtliche Mieter keine Fotos machen haben lassen.

Folgende Anlagen liegen dem Schätzgutachten bei:

- Anlage 1: Auszug aus dem Bauleitplan
- Anlage 2: Mappenauszug
- Anlage 3: Grundbuchsauszug
- Anlage 4: Hausteilungsplan
- Anlage 5: Katasterauszug
- Anlage 6: Pläne Neuer Städtischer Gebäudekataster
- Anlage 7: Baukonzession 64/2006
- Anlage 8: Baukonzession 154/2005
- Anlage 9: Baukonzession 19/2006
- Anlage 10: Baukonzession 69/2006
- Anlage 11: Benützungsgenehmigung 33/2006
- Anlage 12: Benützungsgenehmigung 01/2007
- Anlage 13: Benützungsgenehmigung 03/2007
- Anlage 14: Arbeitsbeginn
- Anlage 15: Arbeitsbeendigung Variante II
- Anlage 16: Arbeitsbeendigung m.A. 5
- Anlage 17: Arbeitsbeendigung m.A. 11
- Anlage 18: Projekt Bericht
- Anlage 19: Projekt Plan 01
- Anlage 20: Projekt Plan 02
- Anlage 21: Projekt Plan 03
- Anlage 22: Projekt Plan 04
- Anlage 23: Kubaturberechnung
- Anlage 24: Durchführungsplan mit Durchführungsbestimmungen

Firmato Da: ABLER MICHAEL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6930bea1855a9d25d7c416d4b4f56526

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2015