

Tribunale di Bolzano

Fall. 48/2019 del 22.10.2019

(EX. Espropriazione immobiliare Nr. 96/2018)

Giudice Delegato: Dott.ssa --- Omissis ---

Curatore: --- Omissis ---

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

LOTTO 1

TRIBUNALE ORDINARIO - BOLZANO - BOZEN - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
96/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a NATURNO VIA PRINCIPALE 121, della superficie commerciale di **663,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (--- OMISSIS ---)

LOTTO 1: HOTEL 3 STELLE / 45 POSTI LETTO, CON RISTORANTE, PUB E ACCESSORI A NATURNO

Edificio composto da ristorante (corpo A), alloggio di servizio (corpo B); Pub (corpo-C), Hotel (corpo-D), deposito (corpo E), 2 garages (corpo F), 2 terreni (corpo G) - Naturno Via Principale n. 121

CORPO A - Ristorante di 663 m2 a Naturno (Bz)

Tipologia ed ubicazione.

Ampio edificio a destinazione terziaria situato lungo la via Principale nel comune di Naturno, comprensivo di n.2 appezzamenti di terreno attigui.

L'immobile si compone di Ristorante (corpo A), alloggio di servizio (corpo B), pub (corpo C), Hotel (corpo D), deposito (corpo E), 2 garages (corpo F), 2 terreni (corpo G).

La struttura denominata "--- Omissis ---", originariamente era molto conosciuta per la discoteca posta al piano interrato.

Recentemente l'immobile è stato oggetto di una importante ristrutturazione con ampliamento e realizzazione di stanze d'albergo ai piani superiori.

Località e inquadramento della zona

Naturno è un comune italiano situato in Alta val Venosta, con 5.500 abitanti è uno dei comuni più grandi della valle.

Il comune è situato a 13 km a Ovest della città di Merano ad un'altitudine di 528 m s.l.m.

Simbolo della zona è il famoso vino Riesling le cui viti crescono fino a 900 m s.l.m. sulle pendici del Montesole, nonché il Castel Juval con il museo di Reinhold Messner.

Descrizione generale del complesso immobiliare

Gli immobili si trovano lungo la via Principale al civico n. 121, a ca. 1 km ad Ovest del centro cittadino.

Posizionato tra il ristorante/galleria d'arte Steghof e la centrale elettrica di Senales, lo --- Omissis --- si trova all'interno di un ampio lotto di terreno di ca. 3577 m2; fanno parte del lotto altri due più piccoli appezzamenti attigui di 148 m2 e 360 m2, separati tuttavia da una stradina secondaria carrabile, di collegamento tra il parcheggio e la centrale elettrica, a cui fa capo la proprietà della stradina stessa (p.f.3397/1).

L'immobile ben visibile e facilmente raggiungibile dalla strada statale della Pusteria e si trova in posizione arretrata rispetto al ciglio stradale, con ampio spazio circostante adibito a parcheggio.

L'edificio si compone di n.5 piani di cui 2 interrati e 3 fuori terra oltre ad un sottotetto non praticabile.

Il lotto si presenta in declivio da Nord verso Sud, pertanto i locali posti al primo piano interrato sul lato Sud si presentano fuori terra, alla stessa quota sul lato opposto.

La costruzione è di tipo tradizionale con struttura portante in calcestruzzo armato, tamponamenti in laterizio, struttura di copertura in travi di legno e rivestimento in tegole di cemento.

Al piano terra vi sono molteplici accessi, 2 sul lato Nord serventi il ristorante ed il bar, ad Est l'ingresso dell'albergo e dell'alloggio di servizio, sul lato Sud un'ulteriore accesso al bar dall'ampia terrazza pertinenziale.

L'intero fabbricato è allacciato alla centrale termica posta al secondo piano interrato.

L'immobile è stato oggetto di un ampliamento qualitativo e quantitativo riguardante la parte destinata a Hotel. Benchè ormai ultimati, i lavori non hanno visto tuttavia la completa ultimazione a



causa di problemi finanziari che hanno coinvolto proprio alla fine l'attuale proprietà.

Lo stato di conservazione generale dell'immobile è dunque molto buono con tetto e facciate che evidenziano la recente ristrutturazione.

All'interno il locale discoteca/Pub riporta invece tracce dell'inattività degli ultimi anni, il ristornate ed il bar di nuova realizzazione risultano in ottimo stato conservativo, come l'alloggio di servizio.

I piani 1-2 destinati ad Hotel fotografano la situazione paradossale di un cantiere che voleva vedere la sua ultimazione rapidamente, con mobili nuovi ancora protetti dall'imballaggio portati nelle stanze e parallelamente ancora alcuni interventi di finitura da ultimare.

L'intera struttura al momento del sopralluogo è risultata inattiva.

Richiesta la situazione di diritto dal punto di vista urbanistico al Comune di Naturno, è stato messo a disposizione l'intero fascicolo dal quale è emersa la seguente situazione:

- Pratica edilizia 13/75 – per la ricostruzione dell'albergo “--- Omissis ---” con licenza d'uso n. 2/76 del 04/02/1976

- Progetto per ampliamento qualitativo e quantitativo dell'hotel --- Omissis --- – Prot. N. 0005677 del 02.09.2015 (Dr. Arch. --- Omissis ---)

- Progetto di fattibilità antincendio – per ampliamento qualitativo e quantitativo dell'hotel--- Omissis --- -Prot. N. 0005677 del 02.09.2015 (Dr. Ing. --- Omissis ---)

- Collaudo cisterna GPL del 20.05.2016 (Collaudatore Per. Ind--- Omissis ---)

- Pratica edilizia 2015/147/0 – per ampliamento qualitativo e quantitativo dell'hotel --- Omissis --- – licenza d'uso parziale per le sole sub. 1 (Ristorante) e 8 (Alloggio) n. 2016/26 del 19/05/2016.

- 1. variante per ampliamento qualitativo e quantitativo dell'hotel --- Omissis --- – Prot. N. 0002566 del 07.03.2017 (Dr. Ing. --- Omissis ---)

La procedura per il completamento della pratica edilizia era dunque stata avviata ed era evidentemente finalizzata ad ottenere la licenza d'uso definitiva della struttura nel suo insieme.

Benché l'ultima variante risalga al 2017, la situazione riscontrata durante i sopralluoghi effettuati in data 17/09/2018 – 04/10/2018 – 12-04-2019, ha messo in evidenza tuttavia numerose discordanze con quanto riportato nelle planimetrie concessionate, sia a livello di distribuzione di spazi interni, sia per destinazioni attribuite ad alcuni ambienti.

Sarà dunque necessario intervenire in tal senso con presentazione di pratica edilizia finale e completamento degli atti necessari al rilascio della licenza d'uso complessiva.

Identificazione tavolare e catastale

Come sopra già evidenziato si rammenta che non vi è corrispondenza tra stato concessionato e situazione catastale; sarà dunque necessario prevedere le necessarie pratiche edilizie in sanatoria.

Identificazione tavolare:

P.ed.366/1 - P.T. 174/II C.C. Naturno

Consistenza come risultante dal foglio A1 della partita tavolare.

Particella, 366/1, Qualità: edificio, Classe: 0, Superficie mq 3577, R. Dominicale - , R. Agrario -

Consistenza come risultante dal foglio A2 della partita tavolare.

Nessuna iscrizione

Identificazione catastale:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2.65 m. Identificazione catastale:

- C.C. 725 particella edificiale 366/1 foglio 13 sub. 1 partita tavolare 174/II, categoria C/1, classe 2, consistenza 756 mq, rendita 16.437,59 Euro, indirizzo catastale: VIA PRINCIPALE n. 121, piano: T, intestato a --- OMISSIS --- con sede in MERANO, derivante da FRAZIONAMENTO - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1964 ristrutturato nel 2015.

B appartamento a NATURNO VIA PRINCIPALE 121, della superficie commerciale di **156,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (--- OMISSIS ---)

CORPO B - Alloggio di 156 m2

Tipologia ed ubicazione.

Il presente corpo è costituito da un ampio alloggio sito al piano terra dell'immobile già descritto al corpo A. Si tratta di un comodo alloggio di servizio, previsto per i gestori dell'attività.



Descrizione dettagliata

L'unità immobiliare si trova al piano terra nel tratto a Nord del fabbricato ed è identificato catastalmente con Sub. 8

L'accesso avviene dal portone esterno posto a Est, l'ingresso e il corridoio interni sono in comune con l'attività alberghiera, sono presenti infatti l'ufficio e reception dell'hotel. La porta d'ingresso dell'alloggio, in legno massello, si trova in fondo al corridoio comune, si accede direttamente in un atrio di notevoli dimensioni all'interno del quale è possibile raggiungere i restanti ambienti dell'appartamento, ovvero ,4 stanze, 1 cucina, 1 corridoio, 1 doccia wc e 1 wc.

Le stanze rivolte a Nord possiedono inoltre 1 ampio balcone ad uso esclusivo.

L'alloggio è ben soleggiato e in buono stato conservativo ed è allacciato alla centrale termica sia per il riscaldamento che per la produzione di acqua calda ad uso sanitario.

Identificazione tavolare e catastale

Come sopra già evidenziato si rammenta che non vi è corrispondenza tra stato concessionato e situazione catastale; sarà dunque necessario prevedere le necessarie pratiche edilizie in sanatoria.

P.ed.366/1 - P.T. 174/II C.C. Naturno

Consistenza come risultante dal foglio A1 della partita tavolare.

Particella, 366/1, Qualità: edificio, Classe: 0, Superficie mq 3577, R. Dominicale - , R. Agrario -

Consistenza come risultante dal foglio A2 della partita tavolare.

Nessuna iscrizione

Identificazione catastale:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.60 m. Identificazione catastale:

- C.C. 725 particella edificiale 366/1 foglio 13 sub. 8 partita tavolare 174/II, categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 704,96 Euro, indirizzo catastale: VIA PRINCIPALE n. 121, piano: Terra, intestato a --- OMISSIS --- con sede in MERANO, derivante da FRAZIONAMENTO - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
Superficie: 153 mq

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1964.

C discoteca a NATURNO VIA PRINCIPALE 121, della superficie commerciale di **921,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (--- OMISSIS ---)

CORPO C – Pub/discoteca di 921 m2

Tipologia ed ubicazione.

Il presente corpo è costituito da uno spazio dedicato all'intrattenimento, originariamente destinato a disco-Pub. Il bene è situato al 1. Piano interrato del fabbricato già descritto al corpo A.

Descrizione dettagliata

L'immobile oggetto del presente corpo, si trova al 1. Piano interrato ed è identificato catastalmente con Sub. 6. L'accesso avviene sul lato Nord, nel tratto fuori terra.

Come precedentemente accennato, la superficie censita per il locale riguarderebbe esclusivamente la parte centrale del piano interrato, interposta tra i locali ristorante e deposito.

A seguito di sopralluogo si è riscontrata una redistribuzione del locale deposito con una netta riduzione dello spazio ad esso dedicato, la restante superficie è stata accorpata al pub, stesso dicasi per l'intera zona ristorante (1. Piano interrato) anch'essa accorpata al pub, rendendolo di fatto attività primaria all'interno del piano interrato.

Attualmente i locali disco-pub sono molto estesi e ricoprono dunque la maggior parte della superficie del piano interrato.

I locali risultano piuttosto sgombri da arredi e suppellettili, permane qualche divano in alcune zone.

Sono presenti soffitti voltati nella parte Sud, diversi ambienti distribuiti su livelli differenti, sono percepibili gli spazi destinati al banco bar, biglietterie e guardaroba.

I locali verso nord sono caratterizzati da pareti e controsoffitti tinteggiati di colore giallo e grigio, la parte a Sud (ex ristorante) di colore grigio e bianco.

A soffitto vengono rilevati canali d'aria dell'impianto di ventilazione, corpi illuminanti (molti mancanti) alcuni dei quali è stato possibile verificarne il funzionamento.

La pavimentazione è prevalentemente in piastrelle di grès, vi sono tuttavia vistosi ed estesi rappezi in cemento per il livellamento delle superfici; pare di capire che fosse stato pianificato per una posa



estesa di nuova pavimentazione, probabilmente lastre di grès da posare a colla sul supporto esistente.

Identificazione tavolare e catastale

Come sopra già evidenziato si rammenta che non vi è corrispondenza tra stato concessionato e situazione catastale; sarà dunque necessario prevedere le necessarie pratiche edilizie in sanatoria.

P.ed.366/1 - P.T. 174/II C.C. Naturno

Consistenza come risultante dal foglio A1 della partita tavolare.

Particella, 366/1, Qualità: edificio, Classe: 0, Superficie mq 3577, R. Dominicale - , R. Agrario -

Consistenza come risultante dal foglio A2 della partita tavolare.

****Nessuna iscrizione****

Identificazione catastale:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.80

m. Identificazione catastale:

- C.C. 725 particella edificiale 366/1 foglio 13 sub. 6 partita tavolare 174 II, categoria C/1, classe 2, consistenza 105 mq, rendita 2.283,00 Euro, indirizzo catastale: VIA PRINCIPALE n. 121, piano: S1, intestato a --- OMISSIS --- con sede in MERANO, derivante da FRAZIONAMENTO - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
Superficie: 132 m2

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.

D albergo a NATURNO VIA PRINCIPALE 121, della superficie commerciale di **1.510,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (--- OMISSIS ---)

CORPO D – Hotel 3 stelle con 45 posti letto - in fase di ultimazione

Tipologia ed ubicazione.

Il presente corpo rappresenta la parte del fabbricato destinata ad Hotel, posto all'interno dell'immobile descritto al corpo A.

Esso è distribuito ai piani 1 e 2 per quanto concerne le stanze per gli ospiti, al piano 1. interrato per gli alloggi di servizio per i dipendenti mentre al 2. piano interrato vi è la parte destinata alla spa.

Descrizione dettagliata

La parte di fabbricato destinata ad Hotel è sostanzialmente l'oggetto delle recenti concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Naturno per l'ampliamento qualitativo e quantitativo dell'immobile. L'hotel è identificato catastalmente con sub. 9.

I lavori di ampliamento non sono stati completati, anche se lo stato di avanzamento dei lavori ai piani 1 e 2 (stanze hotel) è piuttosto avanzato; permangono tuttavia alcuni lavori per il completamento delle opere tra i quali, pavimentazioni dei corridoi, montaggio corpi illuminanti e prese, montaggio sanitari e accessori, installazione dei coprifili dei serramenti e registrazioni degli stessi, finitura pareti, sgombero dei locali da materiale di scarto e pulizia generale.

All'interno delle stanze sono presenti arredi nuovi, alcuni ancora imballati, quali letti, materassi e armadi.

Al 1. piano interrato si trovano gli alloggi di servizio per il personale; sono presenti 7 monolocali composti da stanza e bagno, anch'essi oggetti di alcuni lavori interni, pertanto manca la corrispondenza con le planimetrie depositate.

Al piano 2. interrato l'hotel possiede uno spazio dedicato alla spa, tuttavia ad oggi i locali risultano al grezzo, privi di tramezzature.

A titolo informativo gli spazi sopra descritti ricoprono indicativamente una superficie lorda complessiva di 1.510 m2, così ripartita:

- Stanze Hotel (21 stanze / 45 posti letto, doppie e triple) : 1.121 m2
- Alloggi personale: 177 m2
- Centro benessere: 194 m2
- Reception: 18 m2

Classificazione e numero di posti letto (3 stelle / 45 posti letto) emergono dalla relazione d.d. 27/08/2015 "Qualitative und quantitative Erweiterung des Hotelgebäudes" (Einreichprojekt 01) a nome della progettista Arch. --- Omissis ---, allegata alla pratica edilizia sopra citata **Identificazione tavolare e catastale**

Come sopra già evidenziato si rammenta che non vi è corrispondenza tra stato concessionato e



situazione catastale; sarà dunque necessario prevedere le necessarie pratiche edilizie in sanatoria.

P.ed.366/1 - P.T. 174/II C.C. Naturno

Consistenza come risultante dal foglio A1 della partita tavolare.

Particella, 366/1, Qualità: edificio, Classe: 0, Superficie mq 3577, R. Dominicale - , R. Agrario -

Consistenza come risultante dal foglio A2 della partita tavolare.

Nessuna iscrizione

Identificazione catastale:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2-S1-T-1-2-3, ha un'altezza interna di 2.60 m. Identificazione catastale:

- C.C. 725 particella edificiale 366/1 foglio 13 sub. 9 partita tavolare 174 II, categoria D/2, rendita 416,92 Euro, indirizzo catastale: VIA PRINCIPALE n. 121, piano: S2-S1-T-1-2-3, intestato a --- OMISSIS --- con sede in MERANO, derivante da FRAZIONAMENTO - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2016.

E deposito commerciale a NATURNO VIA PRINCIPALE 121, della superficie commerciale di **60,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (--- OMISSIS ---) **CORPO E – Deposito**

Tipologia ed ubicazione.

Il corpo E rappresenta il deposito situato al 1. piano interrato dell'edificio descritto al corpo A.

Descrizione dettagliata

Come precedentemente descritto il locale deposito non corrisponde per superficie e consistenza a quanto riportato nelle planimetrie. Il deposito è identificato catastalmente con sub. 7.

Dal sopralluogo effettuato i locali destinati a deposito sono stati notevolmente ridotti, lo spazio destinato a deposito ricopre una superficie minima ricavata nello spazio retrostante il vano ascensore. Con accesso dal giroscala comune questo possiede l'uscita direttamente all'esterno sul lato Sud.

Lo stato generale del deposito conferma il suo ridimensionamento in una fase successiva, sono presenti pareti non ultimate, e controsoffitti con ampie forature, la pavimentazione non è continua vi sono tratti rivestiti in gres porcellanato e parti complanari in cemento grezzo.

All'interno si trovano i compressori per le celle refrigerate e materiali di diversa natura.

Identificazione tavolare e catastale

Come sopra già evidenziato si rammenta che non vi è corrispondenza tra stato concessionato e situazione catastale; sarà dunque necessario prevedere le necessarie pratiche edilizie in sanatoria.

P.ed.366/1 - P.T. 174/II C.C. Naturno

Consistenza come risultante dal foglio A1 della partita tavolare.

Particella, 366/1, Qualità: edificio, Classe: 0, Superficie mq 3577, R. Dominicale - , R. Agrario -

Consistenza come risultante dal foglio A2 della partita tavolare.

Nessuna iscrizione

Identificazione catastale:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.95. Identificazione catastale:

- C.C. 725 particella edificiale 366/1 foglio 13 sub. 7 partita tavolare 174 II, categoria C/2, classe 1, consistenza 341 mq, rendita 1.356,06 Euro, indirizzo catastale: VIA PRINCIPALE n. 121, piano: S1, intestato a --- OMISSIS --- con sede in MERANO, derivante da FRAZIONAMENTO - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
Superficie: 444 mq

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.

F box doppio a NATURNO VIA PRINCIPALE 121, della superficie commerciale di **50,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (--- OMISSIS ---)

CORPO F – N. 2 garages di 25 m2 ognuno

Tipologia ed ubicazione.

Il corpo F è costituito da n.2 box auto posti in adiacenza al fabbricato descritto al corpo A.

Descrizione dettagliata



Trattasi di n.2 box Auto posti sulla parte Est del fabbricato.
I garages sono identificati catastalmente con sub. 4 e 5
L'accesso avviene dal lato sud percorrendo la stradina di accesso di collegamento tra il parcheggio e la parte retrostante.
Detta stradina risulta essere di proprietà di --- Omissis ---.
I garages sono muniti di serrande motorizzate con radiocomando di recente realizzazione.

Identificazione tavolare e catastale

P.ed.366/1 - P.T. 174/II C.C. Naturno
Consistenza come risultante dal foglio A1 della partita tavolare.
Particella, 366/1, Qualità: edificio, Classe: 0, Superficie mq 3577, R. Dominicale - , R. Agrario -
Consistenza come risultante dal foglio A2 della partita tavolare.
Nessuna iscrizione

Identificazione catastale:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.50 m. Identificazione catastale:

- C.C. 725 particella edificiale 366/1 foglio 13 sub. 4 partita tavolare 174 II, categoria C/6, classe 2, consistenza 23 mq, rendita 91,46 Euro, indirizzo catastale: VIA PRINCIPALE n. 121, piano: S1, intestato a --- OMISSIS --- con sede in MERANO Superficie: 25 mq
- C.C. 725 particella edificiale 366/1 foglio 13 sub. 5 partita tavolare 174 II, categoria C/6, classe 2, consistenza 23 mq, rendita 91,46 Euro, indirizzo catastale: VIA PRINCIPALE n. 121, piano: S1, intestato a --- OMISSIS --- con sede in MERANO Superficie: 25 mq

Immobile costruito nel 1964.

G terreno agricolo a NATURNO VIA PRINCIPALE 121, della superficie commerciale di **508,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (--- OMISSIS ---) **CORPO G – N.2 terreni della superficie complessiva di 508 m2**

Tipologia ed ubicazione.

Il corpo G è costituito da n.2 appezzamenti di terreno posti sul lato Sud del lotto.

Descrizione dettagliata

Trattasi di n. appezzamenti di terreno posti a sud del fabbricato.
Catastalmente i terreni sono identificati con p.f. 2165 di 148 m2 e p.f. 2166 di 360 m2.
L'accesso avviene dal lato sud percorrendo la stradina di accesso di collegamento tra il parcheggio e la parte retrostante; la via è di proprietà di --- Omissis ---.
I terreni attualmente risultano privi di qualsiasi intervento manutentivo ed impiegati come deposito per materiali di risulta. All'interno è presente anche una piccola piscina interrata anch'essa in completo stato di abbandono.
Detti spazi sono stati utilizzati in precedenza dal disco-pub il quale organizzava nei periodi estivi feste a tema.

Identificazione tavolare e catastale

P.ed.366/1 - P.T. 174/II C.C. Naturno
Consistenza come risultante dal foglio A1 della partita tavolare.
Particella, 366/1, Qualità: edificio, Classe: 0, Superficie mq 3577, R. Dominicale - , R. Agrario -
Consistenza come risultante dal foglio A2 della partita tavolare.
Nessuna iscrizione

Identificazione catastale:

Identificazione catastale:

- C.C. 725 particella 2165 foglio 13 partita tavolare 174 II, qualità classe 5, superficie 148, reddito dominicale 31,0000, reddito agrario 19,0000, intestato a --- OMISSIS --- con sede in MERANO, derivante da G.N. 4918 del 24.07.2015
Coltura: Arativo
- C.C. 725 particella 2166 foglio 13 partita tavolare 174 II, qualità classe 6, superficie 360, reddito dominicale 56,0000, reddito agrario 28,0000, intestato a --- OMISSIS --- con sede in MERANO, derivante da G.N. 4918 del 24.07.2015



Coltura: Arativo

Presenta una forma rettangolare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Arativo ,Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3.868,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.482.325,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.234.000,00
Data della valutazione:	02/07/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

In data 04.10.2018 e 12.01.2019 è stato effettuato regolare sopralluogo c/o gli immobili oggetto della presente stima, gli immobili risultavano liberi e dismessi.

L'accesso agli atti ed il reperimento della documentazione peritale si è svolto nel periodo compreso tra i mesi di marzo e aprile 2019.

E' stato possibile accedere all'interno e all'esterno dell'immobile al fine di poter valutarne le caratteristiche costruttive e di manutenzione.

Da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate del 03/05/2019 per l'immobile oggetto della presnete stima è presente un contratto di locazione registrato telematicamente presso l'Ufficio di Merano al n.1042 serie 3T in data 21/04/2017, riguardante esclusivamente i sub.6 e 7, rispettivamente Discoteca/Pub (sub.6) e Deposito (sub.7). Il contratto è stato stipulato tra la proprietà, --- Omissis --- --- Omissis --- (locatario) e --- Omissis --- (affittuario). Il contratto ha una durata di 6 anni dal 01/02/2017 al 31/01/2023.

Il contratto di locazione è stato risolto dal fallimento e non è più presente

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le informazioni riportate nel presente capitolo sono da ritenersi indicative, in quanto riassuntive rispetto a quelle realmente iscritte negli estratti tavolari. Per motivi legati all'esposizione vengono tralasciate le informazioni ritenute non utili al fine della valutazione.

Per ogni eventuale altro dettaglio si rimanda agli estratti tavolari in allegato.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

servitù: acquedotto coattivo, intavolata il 20/02/1909 a Merano G.N. 272/1, a favore di p.ed. 380/1, p.ed. 1773, p.ed. 1774, contro p.ed. 366/1, derivante da Contratto d.d. 28/11/1908.

20/02/1909 - G.N. 272/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ acquedotto, ai sensi del punto 9) del contratto

servitù: passaggio volontario, intavolata il 23/03/1914 a Merano G.N. 497/1, a favore di p.ed. 380/1, p.ed. 1773, p.ed. 1774, contro p.ed. 366/1, p.f. 2166, derivante da Contratto d.d. 20/03/1914.

23/03/1914 - G.N. 497/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ passaggio con veicoli ai sensi del



punto VII del contratto

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

vincolo ventennale di destinazione a pubblico esercizio ai sensi dell' art.128 della L.P.11.08.1997 n.13, intavolato il 28/10/2015 a Merano G.N. 7649/1, contro p.ed. 366/1.
28/10/2015 - G.N. 7649/1 ANNOTAZIONE

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, intavolata il 24/07/2015 a Merano G.N. 4919/1, a favore di Banca Popolare dell'Alto Adige Società Cooperativa per Azioni sede di Bolzano, contro Corpo tavolo, derivante da Contratto d.d. 23/07/2015.

Importo ipoteca: EUR 3.200.000,00.

Importo capitale: EUR 1.600.000,00.

24/07/2015 - G.N. 4919/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE annotazione simultaneità con accessorie P.T. 603 II San Leonardo G.N.4919/2 - 2015

ipoteca **volontaria** attiva, intavolata il 21/11/2016 a Merano G.N. 8141/1, a favore di Banca Popolare dell'Alto Adige Società Cooperativa per Azioni sede di Bolzano, contro Corpo tavolo, derivante da Contratto d.d. 17/11/2016.

Importo ipoteca: EUR 800.000,00.

Importo capitale: Euro 400.000,00.

21/11/2016 - G.N. 8141/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA

ipoteca **giudiziale** attiva, intavolata il 29/12/2017 a Merano G.N. 8612/1, a favore di --- Omissis ---, contro Corpo tavolo.

Importo ipoteca: 23.000,00.

Durata ipoteca: Decreto ingiuntivo d.d. 21/03/2017.

29/12/2017 - G.N. 8612/1 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE annotazione simultaneità con accessorie P.T. 603 II San Leonardo G.N.8612/2 - 2017

ipoteca **giudiziale** attiva, intavolata il 14/01/2019 a Merano G.N. 240/1, a favore di --- Omissis ---, contro Corpo tavolo, derivante da Decreto ingiuntivo d.d. 24/04/2018.

Importo ipoteca: EUR 10.000,00.

14/01/2019 - G.N. 240/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE annotazione simultaneità con accessorie P.T. 603 II San Leonardo G.N.240/2 - 2019

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, intavolata il 03/05/2018 a Merano G.N. 2970/1, a favore di --- Omissis ---, contro p.ed.366/1, p.f. 2165, p.f. 2166, derivante da atto di pignoramento immobiliare notificato il 21.04.2018.

03/05/2018 - G.N. 2970/1 ANNOTAZIONE

4.2.3. Altre trascrizioni:

oneri reali, intavolata il 18/03/1904 a Merano G.N. 500/4, a favore di --- Omissis ---, contro p.ed. 366/1, p.f.2165, p.f. 2166, derivante da Atto d.d. 23/11/1902.

18/03/1904 - G.N. 500/4 INTAVOLAZIONE ONERE REALE obblighi di cui ai punti 1-7 dell'atto

oneri reali, intavolata il 01/09/1905 a Merano G.N. 868/3, a favore di --- Omissis ---, contro p.ed. 366/1, p.f.2165, p.f. 2166, derivante da Atto d.d. 29/07/1905.

01/09/1905 - G.N. 868/3 INTAVOLAZIONE ONERE REALE obblighi ai sensi dei punti 1-5 dell'atto



4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

--- Omissis --- sede di Merano per la quota di 1/1, in forza di Contratto d.d. 23/07/2015, trascritto il 24/07/2015 a Merano ai nn. 4918/1. P.ed. 366/1, p.f. 2166, p.f. 2165

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **13/75** e successive varianti, intestata a --- Omissis ---, per lavori di Ricostruzione albergo "--- Omissis ---", agibilità del 04/02/1976 con il n. 2/76 di protocollo

Agibilità parziale N. **2015/147/0**, intestata a --- Omissis --- KG, per lavori di Ampliamento qualitativo e quantitativo dell'albergo "--- Omissis ---", agibilità del 19/05/2016 con il n. 2016/26 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Sub.1 (Ristorante) e Sub. 8 (abitazione civile)

Progetto di fattibilità antincendio N. **prot. n. 0005677**, intestata a --- Omissis --- KG

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.U.C. vigente, in forza di delibera delibera del Consiglio Comunale n. 19 del 23/03/2015 - Comune di Naturno, l'immobile ricade in zona Zona di verde agricolo. Norme tecniche di attuazione ed indici: Questa zona comprende le parti del territorio destinate prevalentemente ad usi agricoli. Per questa zona valgono le disposizioni dell'articolo 107 della legge provinciale 11 agosto 1997, n. 13, nonché il relativo regolamento di esecuzione. Valgono i seguenti indici: 1. altezza massima degli edifici: 8,5 m 2. altezza massima degli edifici aziendali rurali: 8,5 m 3. distanza minima dal confine: 5 m 4. distanza minima tra gli edifici: 10 m 5. In caso di demolizione, ricostruzione ed ampliamento di case d'abitazione ed edifici rurali vengono applicate per le distanze dagli edifici dello stesso proprietario le disposizioni del Codice Civile.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA



Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni

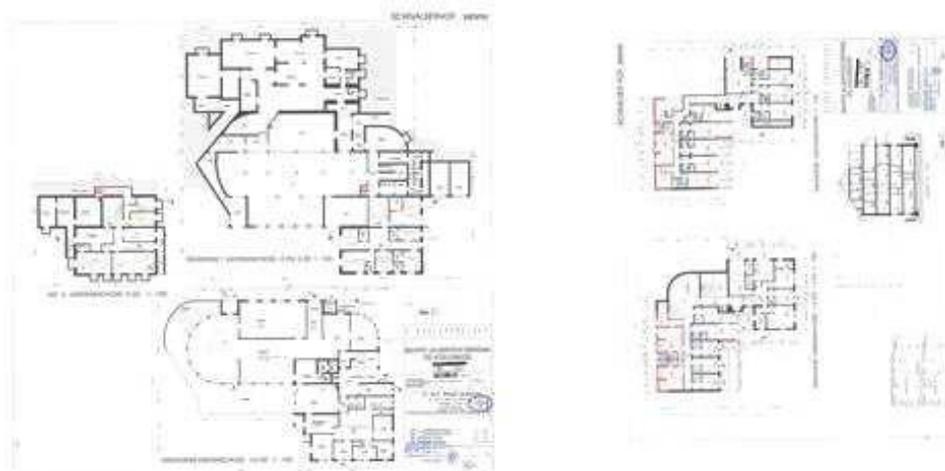
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Concessione edilizia in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Concessione edilizia in sanatoria: €.15.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 gg



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni, subalterni non corrispondenti allo stato dei luoghi

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale

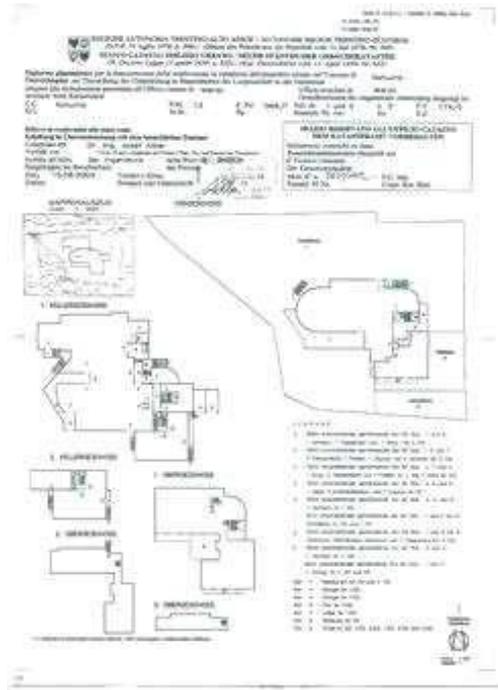
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale: €.5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN NATURNO VIA PRINCIPALE 121

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a NATURNO VIA PRINCIPALE 121, della superficie commerciale di **663,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (--- OMISSIS ---)

LOTTO 1: HOTEL 3 STELLE / 45 POSTI LETTO, CON RISTORANTE, PUB E ACCESSORI A NATURNO

Edificio composto da ristorante (corpo A), alloggio di servizio (corpo B); Pub (corpo-C), Hotel (corpo-D), deposito (corpo E), 2 garages (corpo F), 2 terreni (corpo G) - Naturno Via Principale n. 121

CORPO A - Ristorante di 663 m2 a Naturno (Bz)

Tipologia ed ubicazione.

Ampio edificio a destinazione terziaria situato lungo la via Principale nel comune di Naturno, comprensivo di n.2 appezzamenti di terreno attigui.

L'immobile si compone di Ristorante (corpo A), alloggio di servizio (corpo B), pub (corpo C), Hotel (corpo D), deposito (corpo E), 2 garages (corpo F), 2 terreni (corpo G).

La struttura denominata "--- Omissis ---", originariamente era molto conosciuta per la discoteca posta al piano interrato.

Recentemente l'immobile è stato oggetto di una importante ristrutturazione con ampliamento e realizzazione di stanze d'albergo ai piani superiori.



Località e inquadramento della zona

Naturno è un comune italiano situato in Alta val Venosta, con 5.500 abitanti è uno dei comuni più grandi della valle.

Il comune è situato a 13 km a Ovest della città di Merano ad un'altitudine di 528 m s.l.m.

Simbolo della zona è il famoso vino Riesling le cui viti crescono fino a 900 m s.l.m. sulle pendici del Montesole, nonché il Castel Juval con il museo di Reinhold Messner.

Descrizione generale del complesso immobiliare

Gli immobili si trovano lungo la via Principale al civico n. 121, a ca. 1 km ad Ovest del centro cittadino.

Posizionato tra il ristorante/galleria d'arte Steghof e la centrale elettrica di Senales, lo --- Omissis --- si trova all'interno di un ampio lotto di terreno di ca. 3577 m²; fanno parte del lotto altri due più piccoli appezzamenti attigui di 148 m² e 360 m², separati tuttavia da una stradina secondaria carrabile, di collegamento tra il parcheggio e la centrale elettrica, a cui fa capo la proprietà della stradina stessa (p.f.3397/1).

L'immobile ben visibile e facilmente raggiungibile dalla strada statale della Pusteria e si trova in posizione arretrata rispetto al ciglio stradale, con ampio spazio circostante adibito a parcheggio.

L'edificio si compone di n.5 piani di cui 2 interrati e 3 fuori terra oltre ad un sottotetto non praticabile.

Il lotto si presenta in declivio da Nord verso Sud, pertanto i locali posti al primo piano interrato sul lato Sud si presentano fuori terra, alla stessa quota sul lato opposto.

La costruzione è di tipo tradizionale con struttura portante in calcestruzzo armato, tamponamenti in laterizio, struttura di copertura in travi di legno e rivestimento in tegole di cemento.

Al piano terra vi sono molteplici accessi, 2 sul lato Nord serventi il ristorante ed il bar, ad Est l'ingresso dell'albergo e dell'alloggio di servizio, sul lato Sud un'ulteriore accesso al bar dall'ampia terrazza pertinenziale.

L'intero fabbricato è allacciato alla centrale termica posta al secondo piano interrato.

L'immobile è stato oggetto di un ampliamento qualitativo e quantitativo riguardante la parte destinata a Hotel. Benchè ormai ultimati, i lavori non hanno visto tuttavia la completa ultimazione a causa di problemi finanziari che hanno coinvolto proprio alla fine l'attuale proprietà.

Lo stato di conservazione generale dell'immobile è dunque molto buono con tetto e facciate che evidenziano la recente ristrutturazione.

All'interno il locale discoteca/Pub riporta invece tracce dell'inattività degli ultimi anni, il ristorante ed il bar di nuova realizzazione risultano in ottimo stato conservativo, come l'alloggio di servizio.

I piani 1-2 destinati ad Hotel fotografano la situazione paradossale di un cantiere che voleva vedere la sua ultimazione rapidamente, con mobili nuovi ancora protetti dall'imballaggio portati nelle stanze e parallelamente ancora alcuni interventi di finitura da ultimare.

L'intera struttura al momento del sopralluogo è risultata inattiva.

Richiesta la situazione di diritto dal punto di vista urbanistico al Comune di Naturno, è stato messo a disposizione l'intero fascicolo dal quale è emersa la seguente situazione:

- Pratica edilizia 13/75 – per la ricostruzione dell'albergo “--- Omissis ---” con licenza d'uso n. 2/76 del 04/02/1976

- Progetto per ampliamento qualitativo e quantitativo dell'hotel --- Omissis --- – Prot. N. 0005677 del 02.09.2015 (Dr. Arch. --- Omissis ---)

- Progetto di fattibilità antincendio – per ampliamento qualitativo e quantitativo dell'hotel--- Omissis --- -Prot. N. 0005677 del 02.09.2015 (Dr. Ing. --- Omissis ---)

- Collaudo cisterna GPL del 20.05.2016 (Collaudatore Per. Ind--- Omissis ---)

- Pratica edilizia 2015/147/0 – per ampliamento qualitativo e quantitativo dell'hotel --- Omissis --- – licenza d'uso parziale per le sole sub. 1 (Ristorante) e 8 (Alloggio) n. 2016/26 del 19/05/2016.

- 1. variante per ampliamento qualitativo e quantitativo dell'hotel --- Omissis --- – Prot. N. 0002566 del 07.03.2017 (Dr. Ing. --- Omissis ---)

La procedura per il completamento della pratica edilizia era dunque stata avviata ed era evidentemente finalizzata ad ottenere la licenza d'uso definitiva della struttura nel suo insieme.

Benchè l'ultima variante risalga al 2017, la situazione riscontrata durante i sopralluoghi effettuati in data 17/09/2018 – 04/10/2018 – 12-04-2019, ha messo in evidenza tuttavia numerose discordanze con quanto riportato nelle planimetrie concessionate, sia a livello di distribuzione di spazi interni, sia per destinazioni attribuite ad alcuni ambienti.

Sarà dunque necessario intervenire in tal senso con presentazione di pratica edilizia finale e



completamento degli atti necessari al rilascio della licenza d'uso complessiva.

Identificazione tavolare e catastale

Come sopra già evidenziato si rammenta che non vi è corrispondenza tra stato concessionato e situazione catastale; sarà dunque necessario prevedere le necessarie pratiche edilizie in sanatoria.

Identificazione tavolare:

P.ed.366/1 - P.T. 174/II C.C. Naturno

Consistenza come risultante dal foglio A1 della partita tavolare.

Particella, 366/1, Qualità: edificio, Classe: 0, Superficie mq 3577, R. Dominicale - , R. Agrario -

Consistenza come risultante dal foglio A2 della partita tavolare.

****Nessuna iscrizione****

Identificazione catastale:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2.65 m. Identificazione catastale:

- C.C. 725 particella edificiale 366/1 foglio 13 sub. 1 partita tavolare 174/II, categoria C/1, classe 2, consistenza 756 mq, rendita 16.437,59 Euro, indirizzo catastale: VIA PRINCIPALE n. 121, piano: T, intestato a --- OMISSIS --- con sede in MERANO, derivante da FRAZIONAMENTO - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1964 ristrutturato nel 2015.



Banco Bar Ristorante/Pizzeria



Après Ski





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Merano). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Ortofoto_01



Ortofoto_02



COLLEGAMENTI

autobus distante 10 m

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

eccellente

ottimo

buono



luminosità:	buono	
panoramicità:	buono	
impianti tecnici:	buono	
stato di manutenzione generale:	buono	
servizi:	buono	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno buono

infissi interni: a battente realizzati in legno massello buono

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès buono

plafoni: realizzati in cartongesso buono

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno massello buono

scale: con rivestimento in piastrelle di grès buono

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia buono

idrico: sottotraccia buono

ventilazione: buono

termico: centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio buono

gas: con alimentazione a GPL buono

CLASSE ENERGETICA:



Certificazione APE N. GS-2014-03428 - 2014

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
P.ed. 366/1 - Sub.1 - C.C. Naturno - Ristorante	663,00	x	100 %	=	663,00
Totale:	663,00				663,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato viene desunto dall'analisi del mercato immobiliare corrente e relativo a beni aventi simili caratteristiche e ricadenti nella seguente microzona catastale - Provincia di Bolzano - Comune di Naturno.

La stima viene effettuata a corpo, data la particolarità dell'immobile e all'assenza di situazioni similari per localizzazione, condizione complessiva e stato.

Il calcolo seguente, basato sulla superficie commerciale (*sel* – superficie esterna lorda) per prezzo unitario medio viene effettuato quindi ai fini di verifica della valutazione operata.

- Sub. 1, Ristorante
 - Superficie 662.52m²
 - Prezzo di mercato corrente 1.200 €/m²
 - Coeff. di vetustà 0,95
 - Coeff. per mancato completamento lavori 0,95
- Prezzo complessivo parametrizzato 717.509,16 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **717.509,16**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 717.509,16**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 717.509,16**

BENI IN NATURNO VIA PRINCIPALE 121

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a NATURNO VIA PRINCIPALE 121, della superficie commerciale di **156,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (--- OMISSIS ---)

CORPO B - Alloggio di 156 m²



Tipologia ed ubicazione.

Il presente corpo è costituito da un ampio alloggio sito al piano terra dell'immobile già descritto al corpo A. Si tratta di un comodo alloggio di servizio, previsto per i gestori dell'attività.

Descrizione dettagliata

L'unità immobiliare si trova al piano terra nel tratto a Nord del fabbricato ed è identificato catastalmente con Sub. 8

L'accesso avviene dal portone esterno posto a Est, l'ingresso e il corridoio interni sono in comune con l'attività alberghiera, sono presenti infatti l'ufficio e reception dell'hotel. La porta d'ingresso dell'alloggio, in legno massello, si trova in fondo al corridoio comune, si accede direttamente in un atrio di notevoli dimensioni all'interno del quale è possibile raggiungere i restanti ambienti dell'appartamento, ovvero ,4 stanze, 1 cucina, 1 corridoio, 1 doccia wc e 1 wc.

Le stanze rivolte a Nord possiedono inoltre 1 ampio balcone ad uso esclusivo.

L'alloggio è ben soleggiato e in buono stato conservativo ed è allacciato alla centrale termica sia per il riscaldamento che per la produzione di acqua calda ad uso sanitario.

Identificazione tavolare e catastale

Come sopra già evidenziato si rammenta che non vi è corrispondenza tra stato concessionato e situazione catastale; sarà dunque necessario prevedere le necessarie pratiche edilizie in sanatoria.

P.ed.366/1 - P.T. 174/II C.C. Naturno

Consistenza come risultante dal foglio A1 della partita tavolare.

Particella, 366/1, Qualità: edificio, Classe: 0, Superficie mq 3577, R. Dominicale - , R. Agrario -

Consistenza come risultante dal foglio A2 della partita tavolare.

Nessuna iscrizione

Identificazione catastale:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.60 m. Identificazione catastale:

- C.C. 725 particella edificiale 366/1 foglio 13 sub. 8 partita tavolare 174/II, categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 704,96 Euro, indirizzo catastale: VIA PRINCIPALE n. 121, piano: Terra, intestato a --- OMISSIS --- con sede in MERANO, derivante da FRAZIONAMENTO - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
Superficie: 153 mq

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1964.



Ingresso



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Merano). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Ortofoto_01



Ortofoto_02



COLLEGAMENTI

autobus distante 10 m

eccellente

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono

esposizione:

buono

luminosità:

buono

panoramicità:

buono

impianti tecnici:

buono

stato di manutenzione generale:

buono

servizi:

buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno

buono



<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno massello	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di grès	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : anta singola a battente realizzato in legno massello	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>elettrico</i> : sottotraccia	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : sottotraccia	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico</i> : centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas</i> : con alimentazione a GPL	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CLASSE ENERGETICA:



Certificazione APE N. GS-2014-03428 - 2014

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
P.ed. 366/1 - Sub.8 - C.C. Naturno - Alloggio	156,00	x	100 %	=	156,00
Totale:	156,00				156,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato viene desunto dall'analisi del mercato immobiliare corrente e relativo a beni aventi



simili caratteristiche e ricadenti nella seguente microzona catastale - Provincia di Bolzano - Comune di Naturno.

La stima viene effettuata a corpo, data la particolarità dell'immobile e all'assenza di situazioni similari per localizzazione, condizione complessiva e stato. Il calcolo seguente, basato sulla superficie commerciale (sel – superficie esterna lorda) per prezzo unitario medio viene effettuato quindi ai fini di verifica della valutazione operata.

- Sub. 8, Alloggio di servizio
 - Superficie 155,72 m²
 - Prezzo di mercato corrente 1.200 €/m²
 - Coeff. di vetustà 0,85
 - Coeff. per mancato completamento lavori 0,90
- Prezzo complessivo parametrizzato 142.950,96 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **142.950,96**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 142.950,96**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 142.950,96**

BENI IN NATURNO VIA PRINCIPALE 121

DISCOTECA

DI CUI AL PUNTO C

discoteca a NATURNO VIA PRINCIPALE 121, della superficie commerciale di **921,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (--- OMISSIS ---)

CORPO C – Pub/discoteca di 921 m²

Tipologia ed ubicazione.

Il presente corpo è costituito da uno spazio dedicato all'intrattenimento, originariamente destinato a disco-Pub. Il bene è situato al 1. Piano interrato del fabbricato già descritto al corpo A.

Descrizione dettagliata

L'immobile oggetto del presente corpo, si trova al 1. Piano interrato ed è identificato catastalmente con Sub. 6. L'accesso avviene sul lato Nord, nel tratto fuori terra.

Come precedentemente accennato, la superficie censita per il locale riguarderebbe esclusivamente la parte centrale del piano interrato, interposta tra i locali ristorante e deposito.

A seguito di sopralluogo si è riscontrata una ridistribuzione del locale deposito con una netta riduzione dello spazio ad esso dedicato, la restante superficie è stata accorpata al pub, stesso dicasi per l'intera zona ristorante (1. Piano interrato) anch'essa accorpata al pub, rendendolo di fatto attività primaria all'interno del piano interrato.

Attualmente i locali disco-pub sono molto estesi e ricoprono dunque la maggior parte della superficie del piano interrato.

I locali risultano piuttosto sgombri da arredi e suppellettili, permane qualche divano in alcune zone. Sono presenti soffitti voltati nella parte Sud, diversi ambienti distribuiti su livelli differenti, sono percepibili gli spazi destinati al banco bar, biglietterie e guardaroba.

I locali verso nord sono caratterizzati da pareti e controsoffitti tinteggiati di colore giallo e grigio, la parte a Sud (ex ristorante) di colore grigio e bianco.

A soffitto vengono rilevati canali d'aria dell'impianto di ventilazione, corpi illuminanti (molti mancanti) alcuni dei quali è stato possibile verificarne il funzionamento.

La pavimentazione è prevalentemente in piastrelle di grès, vi sono tuttavia vistosi ed estesi rappezzi in cemento per il livellamento delle superfici; pare di capire che fosse stato pianificato per una posa



estesa di nuova pavimentazione, probabilmente lastre di grès da posare a colla sul supporto esistente.

Identificazione tavolare e catastale

Come sopra già evidenziato si rammenta che non vi è corrispondenza tra stato concessionato e situazione catastale; sarà dunque necessario prevedere le necessarie pratiche edilizie in sanatoria.

P.ed.366/1 - P.T. 174/II C.C. Naturno

Consistenza come risultante dal foglio A1 della partita tavolare.

Particella, 366/1, Qualità: edificio, Classe: 0, Superficie mq 3577, R. Dominicale - , R. Agrario -

Consistenza come risultante dal foglio A2 della partita tavolare.

****Nessuna iscrizione****

Identificazione catastale:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.80

m. Identificazione catastale:

- C.C. 725 particella edificiale 366/1 foglio 13 sub. 6 partita tavolare 174 II, categoria C/1, classe 2, consistenza 105 mq, rendita 2.283,00 Euro, indirizzo catastale: VIA PRINCIPALE n. 121,, piano: S1, intestato a --- OMISSIS --- con sede in MERANO, derivante da FRAZIONAMENTO - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
Superficie: 132 m2

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.



Interno_01



Interno_02





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Merano). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Ortofoto_01



Ortofoto_02



COLLEGAMENTI

autobus distante 10 m

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

impianti tecnici:

eccellente

buono

buono



stato di manutenzione generale:
servizi:

nella media 
buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès

buono 

plafoni: realizzati in cartongesso

buono 

portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in ferro , gli accessori presenti sono: con maniglione antipanico

buono 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia

buono 

idrico: sottotraccia

buono 

termico: centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio

buono 

gas: con alimentazione a GPL

buono 

CLASSE ENERGETICA:



Certificazione APE N. GS-2014-03428 - 2014

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
P.ed. 366/1 - Sub.6 - C.C. Naturno - Discoteca	921,00	x	100 %	=	921,00
Totale:	921,00				921,00



VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato viene desunto dall'analisi del mercato immobiliare corrente e relativo a beni aventi simili caratteristiche e ricadenti nella seguente microzona catastale - Provincia di Bolzano - Comune di Naturno.

La stima viene effettuata a corpo, data la particolarità dell'immobile e all'assenza di situazioni similari per localizzazione, condizione complessiva e stato. Il calcolo seguente, basato sulla superficie commerciale (sel – superficie esterna lorda) per il prezzo del mercato immobiliare medio, viene effettuato quindi ai fini di verifica della valutazione operata

- Sub. 6, Pub -Discoteca
 - Superficie 920,64 m²
 - Prezzo di mercato corrente 950 €/m²
 - Coeff. di vetustà 0,75
 - Coeff. per mancato completamento lavori 0,65
- Prezzo complessivo parametrizzato 426.371,40 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **426.371,40**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 426.371,40**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 426.371,40**

BENI IN NATURNO VIA PRINCIPALE 121

ALBERGO

DI CUI AL PUNTO D

albergo a NATURNO VIA PRINCIPALE 121, della superficie commerciale di **1.510,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (--- OMISSIS ---)

CORPO D – Hotel 3 stelle con 45 posti letto - in fase di ultimazione

Tipologia ed ubicazione.

Il presente corpo rappresenta la parte del fabbricato destinata ad Hotel, posto all'interno dell'immobile descritto al corpo A.

Esso è distribuito ai piani 1 e 2 per quanto concerne le stanze per gli ospiti, al piano 1. interrato per gli alloggi di servizio per i dipendenti mentre al 2. piano interrato vi è la parte destinata alla spa.

Descrizione dettagliata

La parte di fabbricato destinata ad Hotel è sostanzialmente l'oggetto delle recenti concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Naturno per l'ampliamento qualitativo e quantitativo dell'immobile. L'hotel è identificato catastalmente con sub. 9.

I lavori di ampliamento non sono stati completati, anche se lo stato di avanzamento dei lavori ai piani 1 e 2 (stanze hotel) è piuttosto avanzato; permangono tuttavia alcuni lavori per il completamento delle opere tra i quali, pavimentazioni dei corridoi, montaggio corpi illuminanti e prese, montaggio sanitari e accessori, installazione dei coprifili dei serramenti e registrazioni degli stessi, finitura pareti, sgombero dei locali da materiale di scarto e pulizia generale.

All'interno delle stanze sono presenti arredi nuovi, alcuni ancora imballati, quali letti, materassi e armadi.



Al 1. piano interrato si trovano gli alloggi di servizio per il personale; sono presenti 7 monolocali composti da stanza e bagno, anch'essi oggetti di alcuni lavori interni, pertanto manca la corrispondenza con le planimetrie depositate.

Al piano 2. interrato l'hotel possiede uno spazio dedicato alla spa, tuttavia ad oggi i locali risultano al grezzo, privi di tramezzature.

A titolo informativo gli spazi sopra descritti ricoprono indicativamente una superficie lorda complessiva di 1.510 m², così ripartita:

- Stanze Hotel (21 stanze / 45 posti letto, doppie e triple) : 1.121 m²
- Alloggi personale: 177 m²
- Centro benessere: 194 m²
- Reception: 18 m²

Classificazione e numero di posti letto (3 stelle / 45 posti letto) emergono dalla relazione d.d. 27/08/2015 "Qualitative und quantitative Erweiterung des Hotelgebäudes" (Einreichprojekt 01) a nome della progettista Arch. --- Omissis ---, allegata alla pratica edilizia sopra citata **Identificazione tavolare e catastale**

Come sopra già evidenziato si rammenta che non vi è corrispondenza tra stato concessionato e situazione catastale; sarà dunque necessario prevedere le necessarie pratiche edilizie in sanatoria.

P.ed.366/1 - P.T. 174/II C.C. Naturno

Consistenza come risultante dal foglio A1 della partita tavolare.

Particella, 366/1, Qualità: edificio, Classe: 0, Superficie mq 3577, R. Dominicale - , R. Agrario -

Consistenza come risultante dal foglio A2 della partita tavolare.

Nessuna iscrizione

Identificazione catastale:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2-S1-T-1-2-3, ha un'altezza interna di 2.60 m. Identificazione catastale:

- C.C. 725 particella edificiale 366/1 foglio 13 sub. 9 partita tavolare 174 II, categoria D/2, rendita 416,92 Euro, indirizzo catastale: VIA PRINCIPALE n. 121, piano: S2-S1-T-1-2-3, intestato a --- OMISSIS --- con sede in MERANO, derivante da FRAZIONAMENTO - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2016.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Merano). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Ortofoto_01



Ortofoto_02





COLLEGAMENTI

autobus distante 10 m

eccellente

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno

buono

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato

buono

pavimentazione interna: realizzata in parquet incollato

buono

plafoni: realizzati in cartongesso

buono

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno massello

buono

scale: con rivestimento in piastrelle di grès

buono

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia

buono

idrico: sottotraccia

buono

ventilazione:

buono

termico: centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio

buono

gas: con alimentazione a GPL

buono

CLASSE ENERGETICA:



Certificazione APE N. GS-2014-03428 - 2014

CONSISTENZA:

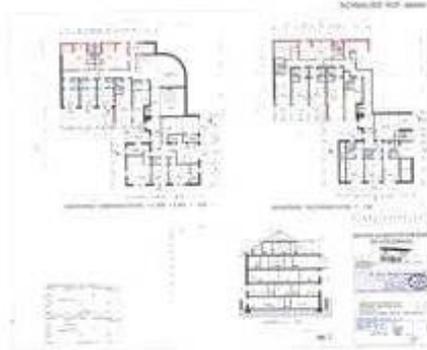
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------



P.ed. 366/1 - Sub.9 - C.C. Naturno - Albergo	1.510,00	x	100 %	=	1.510,00
Totale:	1.510,00				1.510,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato viene desunto dall'analisi del mercato immobiliare corrente e relativo a beni aventi simili caratteristiche e ricadenti nella seguente microzona catastale - Provincia di Bolzano - Comune di Naturno.

La stima viene effettuata a corpo, data la particolarità dell'immobile e all'assenza di situazioni similari per localizzazione, condizione complessiva e stato. Il calcolo seguente, basato sulla superficie commerciale (sel – superficie esterna lorda) per il prezzo del mercato immobiliare medio, viene effettuato quindi ai fini di verifica della valutazione operata.

- Sub. 9, Albergo
 - Superficie 1.509,96 m²
 - Prezzo di mercato corrente 1.200 €/m²
 - Coeff. di vetustà 0,95
 - Coeff. per mancato completamento lavori 0,65
- Prezzo complessivo parametrizzato 1.118.880,36 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.118.880,36**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.118.880,36**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.118.880,36**

BENI IN NATURNO VIA PRINCIPALE 121

DEPOSITO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO E



deposito commerciale a NATURNO VIA PRINCIPALE 121, della superficie commerciale di **60,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (--- OMISSIS ---) **CORPO E – Deposito**

Tipologia ed ubicazione.

Il corpo E rappresenta il deposito situato al 1. piano interrato dell'edificio descritto al corpo A.

Descrizione dettagliata

Come precedentemente descritto il locale deposito non corrisponde per superficie e consistenza a quanto riportato nelle planimetrie. Il deposito è identificato catastalmente con sub. 7.

Dal sopralluogo effettuato i locali destinati a deposito sono stati notevolmente ridotti, lo spazio destinato a deposito ricopre una superficie minima ricavata nello spazio retrostante il vano ascensore. Con accesso dal giroscala comune questo possiede l'uscita direttamente all'esterno sul lato Sud.

Lo stato generale del deposito conferma il suo ridimensionamento in una fase successiva, sono presenti pareti non ultimate, e controsoffitti con ampie forature, la pavimentazione non è continua vi sono tratti rivestiti in gres porcellanato e parti complanari in cemento grezzo.

All'interno si trovano i compressori per le celle refrigerate e materiali di diversa natura.

Identificazione tavolare e catastale

Come sopra già evidenziato si rammenta che non vi è corrispondenza tra stato concessionato e situazione catastale; sarà dunque necessario prevedere le necessarie pratiche edilizie in sanatoria.

P.ed.366/1 - P.T. 174/II C.C. Naturno

Consistenza come risultante dal foglio A1 della partita tavolare.

Particella, 366/1, Qualità: edificio, Classe: 0, Superficie mq 3577, R. Dominicale - , R. Agrario -

Consistenza come risultante dal foglio A2 della partita tavolare.

Nessuna iscrizione

Identificazione catastale:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.95. Identificazione catastale:

- C.C. 725 particella edificiale 366/1 foglio 13 sub. 7 partita tavolare 174 II, categoria C/2, classe 1, consistenza 341 mq, rendita 1.356,06 Euro, indirizzo catastale: VIA PRINCIPALE n. 121, piano: S1, intestato a --- OMISSIS --- con sede in MERANO, derivante da FRAZIONAMENTO - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
Superficie: 444 mq

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Merano). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Ortofoto_01



Ortofoto_02



COLLEGAMENTI

autobus distante 10 m

eccellente 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

impianti tecnici:

buono 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès

buono 

plafoni: realizzati in cartongesso

buono 

portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in ferro , gli accessori presenti sono: con maniglione antipanico

buono 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia

buono 

idrico: sottotraccia

buono 

termico: centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio

buono 

gas: con alimentazione a GPL

buono 

CLASSE ENERGETICA:



Certificazione APE N. GS-2014-03428 - 2014

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
P.ed. 366/1 - Sub.7 - C.C.	60,00	x	100 %	=	60,00
Naturno - Deposito					
Totale:	60,00				60,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato viene desunto dall'analisi del mercato immobiliare corrente e relativo a beni aventi simili caratteristiche e ricadenti nella seguente microzona catastale - Provincia di Bolzano - Comune di Naturno.

La stima viene effettuata a corpo, data la particolarità dell'immobile e all'assenza di situazioni similari per localizzazione, condizione complessiva e stato. Il calcolo seguente, basato sulla superficie commerciale (sel – superficie esterna lorda) per il prezzo del mercato immobiliare medio, viene effettuato quindi ai fini di verifica della valutazione operata

- Sub. 7, Deposito
 - Superficie 59,94 m²
 - Prezzo di mercato corrente 700 €/m²
 - Coeff. di vetustà 0,80
 - Coeff. per mancato completamento lavori 0,80
- Prezzo complessivo parametrizzato 26.853,12 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **26.853,12**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 26.853,12**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 26.853,12**

BENI IN NATURNO VIA PRINCIPALE 121

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO F

box doppio a NATURNO VIA PRINCIPALE 121, della superficie commerciale di **50,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (--- OMISSIS ---)

CORPO F – N. 2 garages di 25 m² ognuno



Tipologia ed ubicazione.

Il corpo F è costituito da n.2 box auto posti in adiacenza al fabbricato descritto al copro A.

Descrizione dettagliata

Trattasi di n.2 box Auto posti sulla parte Est del fabbricato.

I garages sono identificati catastalmente con sub. 4 e 5

L'accesso avviene dal lato sud percorrendo la stradina di accesso di collegamento tra il parcheggio e la parte retrostante.

Detta stradina risulta essere di proprietà di --- Omissis ---.

I garages sono muniti di serrande motorizzate con radiocomando di recente realizzazione.

Identificazione tavolare e catastale

P.ed.366/1 - P.T. 174/II C.C. Naturno

Consistenza come risultante dal foglio A1 della partita tavolare.

Particella, 366/1, Qualità: edificio, Classe: 0, Superficie mq 3577, R. Dominicale - , R. Agrario -

Consistenza come risultante dal foglio A2 della partita tavolare.

****Nessuna iscrizione****

Identificazione catastale:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.50 m. Identificazione catastale:

- C.C. 725 particella edificiale 366/1 foglio 13 sub. 4 partita tavolare 174 II, categoria C/6, classe 2, consistenza 23 mq, rendita 91,46 Euro, indirizzo catastale: VIA PRINCIPALE n. 121, piano: S1, intestato a --- OMISSIS --- con sede in MERANO Superficie: 25 mq
- C.C. 725 particella edificiale 366/1 foglio 13 sub. 5 partita tavolare 174 II, categoria C/6, classe 2, consistenza 23 mq, rendita 91,46 Euro, indirizzo catastale: VIA PRINCIPALE n. 121, piano: S1, intestato a --- OMISSIS --- con sede in MERANO Superficie: 25 mq

Immobile costruito nel 1964.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Merano). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





Ortofoto_01



Ortofoto_02



COLLEGAMENTI

autobus distante 10 m

eccellente 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Degli Impianti:

gas: con alimentazione a GPL

buono 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
P.ed. 366/1 - Sub.4 - C.C. Naturno - Garage	25,00	x	100 %	=	25,00
P.ed. 366/1 - Sub.45- C.C. Naturno - Garage	25,00	x	100 %	=	25,00
Totale:	50,00				50,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato viene desunto dall'analisi del mercato immobiliare corrente e relativo a beni aventi simili caratteristiche e ricadenti nella seguente microzona catastale - Provincia di Bolzano - Comune di Naturno.

La stima viene effettuata a corpo, data la particolarità dell'immobile e all'assenza di situazioni similari per localizzazione, condizione complessiva e stato. Il calcolo seguente, basato sulla superficie commerciale (sel – superficie esterna lorda) per il prezzo del mercato immobiliare medio, viene effettuato quindi ai fini di verifica della valutazione operata

- Sub. 4-5, Garage
 - Superficie 50,0 m²
 - Prezzo di mercato corrente 800 €/m²
 - Coeff. di vetustà 0,90
 - Coeff. per mancato completamento lavori 0,95
- Prezzo complessivo parametrizzato 34.200,00 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **34.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 34.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 34.200,00**

BENI IN NATURNO VIA PRINCIPALE 121

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO G

terreno agricolo a NATURNO VIA PRINCIPALE 121, della superficie commerciale di **508,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (--- OMISSIS ---)

CORPO G – N.2 terreni della superficie complessiva di 508 m²



Tipologia ed ubicazione.

Il corpo G è costituito da n.2 appezzamenti di terreno posti sul lato Sud del lotto.

Descrizione dettagliata

Trattasi di n. appezzamenti di terreno posti a sud del fabbricato.

Catastalmente i terreni sono identificati con p.f. 2165 di 148 m2 e p.f. 2166 di 360 m2.

L'accesso avviene dal lato sud percorrendo la stradina di accesso di collegamento tra il parcheggio e la parte retrostante; la via è di proprietà di --- Omissis ---.

I terreni attualmente risultano privi di qualsiasi intervento manutentivo ed impiegati come deposito per materiali di risulta. All'interno è presente anche una piccola piscina interrata anch'essa in completo stato di abbandono.

Detti spazi sono stati utilizzati in precedenza dal disco-pub il quale organizzava nei periodi estivi feste a tema.

Identificazione tavolare e catastale

P.ed.366/1 - P.T. 174/II C.C. Naturno

Consistenza come risultante dal foglio A1 della partita tavolare.

Particella. 366/1, Qualità: edificio, Classe: 0, Superficie mq 3577, R. Dominicale - , R. Agrario -

Consistenza come risultante dal foglio A2 della partita tavolare.

Nessuna iscrizione

Identificazione catastale:

Identificazione catastale:

- C.C. 725 particella 2165 foglio 13 partita tavolare 174 II, qualità classe 5, superficie 148, reddito dominicale 31,0000, reddito agrario 19,0000, intestato a --- OMISSIS --- con sede in MERANO, derivante da G.N. 4918 del 24.07.2015
Coltura: Arativo
- C.C. 725 particella 2166 foglio 13 partita tavolare 174 II, qualità classe 6, superficie 360, reddito dominicale 56,0000, reddito agrario 28,0000, intestato a --- OMISSIS --- con sede in MERANO, derivante da G.N. 4918 del 24.07.2015
Coltura: Arativo

Presenta una forma rettangolare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Arativo ,Il terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Merano). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





Ortofoto_01



Ortofoto_02



COLLEGAMENTI

autobus distante 10 m

eccellente

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

ottimo

esposizione:

ottimo

luminosità:

ottimo

panoramicità:

ottimo

impianti tecnici:

buono

stato di manutenzione generale:

mediocre

servizi:

buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Degli Impianti:

gas: con alimentazione a GPL

buono

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------



P.f. 2165 - C.C. Naturno	148,00	x	100 %	=	148,00
P.f. 2166 - C.C. Naturno	360,00	x	100 %	=	360,00
Totale:	508,00				508,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato viene desunto dall'analisi del mercato immobiliare corrente e relativo a beni aventi simili caratteristiche e ricadenti nella seguente microzona catastale - Provincia di Bolzano - Comune di Naturno.

La valutazione dei terreni viene effettuata a corpo, in considerazione della peculiarità degli stessi, che li vedono sì catastalmente come arativi, ma che devono pur sempre essere considerati di servizio e pertinenziali ad un immobile a destinazione commerciale

- pp.ff. 2165 - 2166, terreni
- Superficie 148+360 m²
- Prezzo di mercato corrente 70,00 €/m²
Prezzo complessivo 35.560,00 €

p.f. 2166, terreno
- Superficie 360 m²
- Prezzo di mercato corrente 70,00 €/m²
Prezzo complessivo 25.200,00 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore a corpo: **35.560,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 35.560,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 35.560,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di mercato viene desunto dall'analisi del mercato immobiliare corrente e relativo a beni aventi simili caratteristiche e ricadenti nella seguente microzona catastale – Provincia di Bolzano - Comune di Naturno

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Merano, ufficio del registro di Merano, ufficio tecnico di Comune di Naturno, ed inoltre: Mercato immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	663,00	0,00	717.509,16	717.509,16
B	appartamento	156,00	0,00	142.950,96	142.950,96
C	discoteca	921,00	0,00	426.371,40	426.371,40
D	albergo	1.510,00	0,00	1.118.880,36	1.118.880,36
E	deposito commerciale	60,00	0,00	26.853,12	26.853,12
F	box doppio	50,00	0,00	34.200,00	34.200,00
G	terreno agricolo	508,00	0,00	35.560,00	35.560,00
				2.502.325,00 €	2.502.325,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Giudizio di divisibilità in lotti



- Lotto 1: Edificio con terreni a Naturno

Per quanto concerne il Lotto 1, formato da ben 7 corpi diversi, rilevato che il bene non è materialmente diviso e che tutti i corpi concorrono al completamento dello stesso bene (hotel-ristorante con bar, discoteca sottostante e pertinenze), si ritiene decisamente opportuna la vendita dei beni in un lotto singolo; questo ai fini della miglior realizzabilità del valore di mercato del compendio.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 20.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 2.482.325,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 248.232,50

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Riduzione per arrotondamento: €. 92,50

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 2.234.000,00

