

Tribunale di Bolzano

Fall. 48/2019 del 22.10.2019

(EX. Espropriazione immobiliare Nr. 96/2018)

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

Curatore: Dr. --- Omissis ---

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

LOTTO 2

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

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A albergo a SAN LEONARDO IN PASSIRIA VIA PASSO GIOVO 86, della superficie commerciale di **623,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (--- OMISSIS ---.)

LOTTO 2: ALBERGO CON BAR RISTORANTE E ACCESSORI A S. LEONARDO IN PASSIRIA Albergo (corpo A) con Bar (corpo B) a S. Leonardo in Passiria, Via Passo Giovo n. 86

Corpo A – Albergo / Ristorante di 623 m2 lordi a S. Leonardo in Passiria (Bz) Via Passo Giovo n. 86

Tipologia ed ubicazione.

Il lotto 2 è costituito da un albergo situato sulla SS.44 sulla via Passo Giovo, più precisamente al settimo tornante ad un'altitudine di 1514 m. L'immobile si compone di un bar posto al piano terra (Corpo B) e l'albergo occupante i restanti piani (corpo A).

La struttura ricettiva, denominata “--- Omissis ---”, è stato oggetto di una recente ristrutturazione generale (licenza d'uso 2013) e si presenta dunque in ottimo stato di conservazione.

Località e inquadramento della zona

L'immobile è situato lungo la strada che porta a Passo Giovo da San Leonardo in Passiria (Bz).

Il valico mette in comunicazione la Val Passiria con i centri di Merano e San Leonardo in Passiria con l'alta valle Isarco.

Il comune di San Leonardo in Passiria dista 21 km dalla città di Merano e 52 Km dalla città di Bolzano. Di particolare interesse turistico la pista ciclabile della Val Passiria che collega la valle con la città di Merano per poi proseguire fino a Bolzano.

La zona è molto frequentata da traffico turistico, specie in estate, ove il passo rappresenta una stimolante sfida di ascesa per ciclisti e motociclisti.

Descrizione generale del complesso immobiliare

Il fabbricato identificato catastalmente con p.ed. 864 in C.C. San Leonardo, risalente alla metà degli anni '60, è costituito da 4 piani, di cui 1 interrato, 1 seminterrato, 2 piani fuori terra e un sottotetto non abitabile.

Nel 2013 è stato oggetto di un risanamento generale e tutt'oggi risulta complessivamente in ottimo stato conservativo. Viene riscontrata tuttavia l'assenza di alcune finiture interne minori che però non compromettono il valore complessivo del bene.

L'immobile è realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato, tamponamenti in laterizio, il tetto a doppia falda ha struttura portante in travi di legno con rivestimento in tegole.

Esternamente le facciate sono intonacate e tinteggiate con colore bianco, sui fronti Nord-Sud ed Est, presentano il caratteristico rivestimento in legno tipico delle case di montagna.

I balconi sono realizzati interamente in legno, l'ingresso principale avviene sul lato Est (fronte strada).

Descrizione dettagliata

Si tratta di un albergo/ristorante recentemente ristrutturato contraddistinto catastalmente con il sub.5.

Il corpo A occupa l'intero edificio con esclusione del tratto destinato a Bar (corpo B) occupante parte del piano terra.

Il bene si compone di una sala ristorante al piano terra con annesso locale cucina, quest'ultimo dotato di attrezzature ed impianti di tipo professionale.

Il locale possiede pavimenti e rivestimenti in piastrelle; la cucina è dotata di n. 2 porte: una di collegamento con la sala da pranzo e l'altra comunicante con il Bar. E' inoltre presente un



passavivande posto nel retro bancone del bar e la cucina.

Al primo piano sono presenti n.6 stanze per gli ospiti, tutte le stanze risultano ultimate ed arredate. Durante il sopralluogo sono state riscontrate delle difformità in merito alla distribuzione di alcuni spazi interni, nonché una difformità piuttosto evidente inerente il grande balcone posto a sud, che risulta ad oggi chiuso e trasformato in stanza.

Per le difformità riscontrate occorrerà dunque redigere una pratica di concessione edilizia in sanatoria, andando ad accertare preventivamente l'eventuale disponibilità di cubatura residua relativamente al balcone sopra citato.

Il secondo piano si presenta come sottotetto non abitabile all'interno del quale vi sono n.2 soffitte aventi altezza max. di 2,20 m e altezza min. 1,15 m.

Al primo piano interrato vi è la zona destinata a centro benessere oltre a n.2 alloggi per il personale di servizio.

Attualmente i locali sono ultimati e privi di arredo, una stanza risulta in fase di completamento per quanto concerne le opere da pittore.

Allo stesso piano vi è inoltre la centrale termica a servizio di tutto l'edificio alimentata a GPL con serbatoio da 1000 litri posto sul lato Nord-Ovest ad una distanza di 3,00 m dall'edificio.

Al 2. piano interrato è presente una sola cantina.

Si evidenzia che il tratto di scala di collegamento tra i piani terra e primo interrato risulta priva di parapetto. Attualmente la sicurezza è garantita da un parapetto in legno (tipo cantiere).

L'immobile risulta in ottimo stato conservativo e attualmente non vi è nessuna attività all'interno.

Si precisa infine che il Comune di S. Leonardo ha comunicato che per l'edificio in oggetto non risulta essere stata rilasciata l'apposita licenza all'esercizio alberghiero. Sempre secondo comunicazione telefonica del 02/07/19 dell'Uff. Tecnico del Comune di S. Leonardo, in precedenza infatti l'esercizio avrebbe operato con licenze annuali, rilasciate per la sola ristorazione.

Identificazione tavolare:

P.ed.864 - P.T. 603/II C.C. San Leonardo

Consistenza come risultante dal foglio A1 della partita tavolare.

Particella, 864, Qualità: edificio, Classe: 0, Superficie mq 832, 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, ha un'altezza interna di 2,50 m. Identificazione catastale:

- C.C. 773 particella edificiale 864 foglio 14 sub. 5 partita tavolare 603 II, categoria D/2, rendita 7.202,00 Euro, indirizzo catastale: VIA PASSO GIOVO n. 86;, piano: S2-S1-T-1-2;, intestato a --- OMISSIS --- con sede in MERANO, derivante da VARIAZIONE n. 5864.001.2013 del 15-10-2013

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2013.

B bar a SAN LEONARDO IN PASSIRIA VIA PASSO GIOVO 86, della superficie commerciale di **74,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (--- OMISSIS ---)

CORPO B - Bar di 74 m2 all'interno dell'albergo "--- Omissis ---" (corpo A) a S. Leonardo in Passiria (BZ) Via Passo Giovo n.86

Tipologia ed ubicazione.

Il corpo B è costituito da un bar all'interno del complesso ricettivo "--- Omissis ---", già descritto al corpo A precedente

Descrizione dettagliata

Il Bar identificato catastalmente con il sub. 6 e si trova al piano terra dell'immobile; è costituito da un'ampia sala rettangolare con all'interno il bancone, 1 corridoio, 2 ripostigli ed 1 locale Wc.

I pavimenti sono rivestiti con piastrelle di grès, le pareti, rivestite con pannelli di legno fino ad un'altezza di ca. 1.00 m e tinteggiate di colore giallo nella parte superiore.

Esternamente il Bar possiede un'ampia terrazza pertinenziale sul fronte Sud, ed un'area per il parcheggio degli autoveicoli sul fronte strada.

Gli ambienti luminosi e salubri le finiture sono buone e l'immobile nel complesso si trova in ottimo buono stato conservativo.



Identificazione tavolare e catastale

Identificazione tavolare:

P.ed.864 - P.T. 603/II C.C. San Leonardo

Consistenza come risultante dal foglio A1 della partita tavolare.

Particella, 864, Qualità: edificio, Classe: 0, Superficie mq 832, 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 2.50

m. Identificazione catastale:

- C.C. 773 particella edificiale 864 foglio 14 sub. 6 partita tavolare 603 II, categoria C/1, classe 2, consistenza 59 mq, rendita 1.313,30 Euro, indirizzo catastale: VIA PASSO GIOVO n. 86;, piano: T, intestato a --- OMISSIS --- con sede in MERANO, derivante da VARIAZIONE n. 5864.001.2013 del 15-10-2013
Superficie: 72 mq

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2013.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	697,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 949.247,52
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 854.000,00
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 inattivi.

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 presente stima non risultano contratti in essere registrati presso l'Ufficio territoriale di Merano.

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 lasciate 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: somministrazione acqua, a favore di P.T. 197 I, contro p.ed. 864, derivante da Usucapione.
1915 - VERBALE 333/55 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ presa e condotta d'acqua

servitù: passaggio volontario, a favore di P.T. 248 II, contro p.ed. 864, derivante da Atto di divisione
d.d. 21/05/1694, Usucapione.

1915 - VERBALE 586/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ col grado del 21.05.1694: di
pascolo

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: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, intavolata il 14/01/2019 a Merano G.N. 240/2, a favore di --- Omissis ---
sede di Terlan, contro Corpo tavolo, derivante da Decreto ingiuntivo d.d. 24/04/2018. Importo
ipoteca: EUR 10.000,00.

14/01/2019 - G.N. 240/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA annotazione
simultaneità con principale P.T. 174 II Naturno G.N.240/1 - 2019

ipoteca **volontaria** attiva, intavolata il 31/07/2012 a Merano G.N. 5164/4, a favore di Banca Popolare
dell'Alto Adige Società Cooperativa per Azioni sede di Bolzano, contro Corpo tavolo, derivante da
Contratto d.d. 05/11/2004, Atto d.d. 10/07/2012.

Importo ipoteca: EUR 1.360.000,00.

Importo capitale: Euro 850.000,00.

31/07/2012 - G.N. 5164/4 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA

ipoteca **volontaria** attiva, intavolata il 24/07/2015 a Merano G.N. 4919/2, 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: Euro 1.600.000,00.

24/07/2015 - G.N. 4919/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA
annotazione simultaneità con principale P.T. 174 II Naturno G.N.4919/1 - 2015

ipoteca **legale** attiva, intavolata il 29/12/2017 a Merano G.N. 8612/2, a favore di --- Omissis ---,
contro Corpo tavolo, derivante da Decreto ingiuntivo d.d. 21/03/2017.

Importo ipoteca: EUR 23.000,00.

29/12/2017 - G.N. 8612/2 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA annotazione
simultaneità con principale P.T. 174 II Naturno G.N.8612/1 - 2017

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, intavolata il 03/05/2018 a Merano G.N. 2970/2, a favore di --- Omissis ---, contro p.ed.
864, derivante da atto di pignoramento immobiliare notificato il 21.04.2018.

03/05/2018 - G.N. 2970/2 ANNOTAZIONE

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

--- Omissis --- di --- Omissis --- sede di Merano, --- Omissis --- quota 1/1 per la quota di 1/1, in forza di Contratto d.d. 10/07/2012, trascritto il 26/07/2012 a Merano ai nn. 5007/1

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 35, intestata a --- Omissis ---, per lavori di Installazione di un deposito di GPL da 1000 Lt sulla p.ed. 864, P.T. 603 II C.C. S. Leonardo, rilasciata il 09/05/2013 con il n. 35 di protocollo

Concessione edilizia N. 31 e successive varianti, intestata a --- Omissis ---, per lavori di Risanamento e ristrutturazione dell'albergo "--- Omissis ---" sulla p.ed.864 P.t. 603 II C.C. S. Leonardo, rilasciata il 02/05/2013 con il n. 31 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.U.C. vigente, in forza di delibera delibera del Consiglio Comunale n. 4 del 21/02/2011, l'immobile ricade in zona Bosco. Norme tecniche di attuazione ed indici: Tale zona comprende le parti di territorio prevalentemente destinate alla silvicoltura. Per questa zona valgono le disposizioni dell'articolo 107 della Legge provinciale 11 agosto 1997, n. 13, nonché il relativo regolamento di esecuzione. È ammessa la costruzione di edifici necessari ed adibiti esclusivamente alla conduzione del fondo il quale deve avere una superficie occupata di almeno 50 ha. È consentita inoltre la realizzazione di posti di foraggiamento per la selvaggina e di appostamenti venatori fissi. L'ampliamento di rifugi alpini è regolato dalle disposizioni della Legge provinciale 7 giugno 1982, n.22. Valgono i seguenti indici: : 1. altezza massima degli edifici: 5 m 2. distanza minima dal confine: 5 m 3. distanza minima tra gli edifici: 10 m

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni, cubatura abusiva non concessionata

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Concessione edilizia in sanatoria

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



Costi di regolarizzazione:

- Concessione Edilizia in sanatoria: €.7.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 gg.

Si evidenzia che per la cubatura aggiuntiva non dichiarata, andrà verificato con gli uffici tecnici del comune di San Leonardo in Passiria, circa la sussistenza di cubatura disponibile per il lotto ed le eventuali possibilità di sanare la situazione. Diversamente l'immobile dovrà essere riportato allo stato autorizzato, con i relativi costi.



1. e 2. Piano

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

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

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale: €.2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg





1. Piano

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SAN LEONARDO IN PASSIRIA VIA PASSO GIOVO 86

ALBERGO

DI CUI AL PUNTO A

albergo a SAN LEONARDO IN PASSIRIA VIA PASSO GIOVO 86, della superficie commerciale di **623,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (--- OMISSIS ---)

LOTTO 2: ALBERGO CON BAR RISTORANTE E ACCESSORI A S. LEONARDO IN PASSIRIA
Albergo (corpo A) con Bar (corpo B) a S. Leonardo in Passiria, Via Passo Giovo n. 86

Corpo A – Albergo / Ristorante di 623 m2 lordi a S. Leonardo in Passiria (Bz) Via Passo Giovo n. 86

Tipologia ed ubicazione.

Il lotto 2 è costituito da un albergo situato sulla SS.44 sulla via Passo Giovo, più precisamente al settimo tornante ad un altitudine di 1514 m. L'immobile si compone di un bar posto al piano terra (Corpo B) e l'albergo occupante i restanti piani (corpo A).

La struttura ricettiva, denominata “--- Omissis ---”, è stato oggetto di una recente ristrutturazione generale (licenza d'uso 2013) e si presenta dunque in ottimo stato di conservazione.

Località e inquadramento della zona

L'immobile è situato lungo la strada che porta a Passo Giovo da San Leonardo in Passiria (Bz).

Il valico mette in comunicazione la Val Passiria con i centri di Merano e San Leonardo in Passiria con



l'alta valle Isarco.

Il comune di San Leonardo in Passiria dista 21 km dalla città di Merano e 52 Km dalla città di Bolzano. Di particolare interesse turistico la pista ciclabile della Val Passiria che collega la valle con la città di Merano per poi proseguire fino a Bolzano.

La zona è molto frequentata da traffico turistico, specie in estate, ove il passo rappresenta una stimolante sfida di ascesa per ciclisti e motociclisti.

Descrizione generale del complesso immobiliare

Il fabbricato identificato catastalmente con p.ed. 864 in C.C. San Leonardo, risalente alla metà degli anni '60, è costituito da 4 piani, di cui 1 interrato, 1 seminterrato, 2 piani fuori terra e un sottotetto non abitabile.

Nel 2013 è stato oggetto di un risanamento generale e tutt'oggi risulta complessivamente in ottimo stato conservativo. Viene riscontrata tuttavia l'assenza di alcune finiture interne minori che però non compromettono il valore complessivo del bene.

L'immobile è realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato, tamponamenti in laterizio, il tetto a doppia falda ha struttura portante in travi di legno con rivestimento in tegole.

Esternamente le facciate sono intonacate e tinteggiate con colore bianco, sui fronti Nord-Sud ed Est, presentano il caratteristico rivestimento in legno tipico delle case di montagna.

I balconi sono realizzati interamente in legno, l'ingresso principale avviene sul lato Est (fronte strada).

Descrizione dettagliata

Si tratta di un albergo/ristorante recentemente ristrutturato contraddistinto catastalmente con il sub.5.

Il corpo A occupa l'intero edificio con esclusione del tratto destinato a Bar (corpo A) occupante parte del piano terra.

Il bene si compone di una sala ristorante al piano terra con annesso locale cucina, quest'ultimo dotato di attrezzature ed impianti di tipo professionale.

Il locale possiede pavimenti e rivestimenti in piastrelle; la cucina è dotata di n. 2 porte: una di collegamento con la sala da pranzo e l'altra comunicante con il Bar. E' inoltre presente un passavivande posto nel retro bancone del bar e la cucina.

Al primo piano sono presenti n.6 stanze per gli ospiti, tutte le stanze risultano ultimate ed arredate. Durante il sopralluogo sono state riscontrate delle difformità in merito alla distribuzione di alcuni spazi interni, nonché una difformità piuttosto evidente inerente il grande balcone posto a sud, che risulta ad oggi chiuso e trasformato in stanza.

Per le difformità riscontrate occorrerà dunque redigere una pratica di concessione edilizia in sanatoria, andando ad accertare preventivamente l'eventuale disponibilità di cubatura residua relativamente al balcone sopra citato.

Il secondo piano si presenta come sottotetto non abitabile all'interno del quale vi sono n.2 soffitte aventi altezza max. di 2,20 m e altezza min.1,15 m.

Al primo piano interrato vi è la zona destinata a centro benessere oltre a n.2 alloggi per il personale di servizio.

Attualmente i locali sono ultimati e privi di arredo, una stanza risulta in fase di completamento per quanto concerne le opere da pittore.

Allo stesso piano vi è inoltre la centrale termica a servizio di tutto l'edificio alimentata a GPL con serbatoio da 1000 litri posto sul lato Nord-Ovest ad una distanza di 3,00 m dall'edificio.

Al 2. piano interrato è presente una sola cantina.

Si evidenzia che il tratto di scala di collegamento tra i piani terra e primo interrato risulta priva di parapetto. Attualmente la sicurezza è garantita da un parapetto in legno (tipo cantiere).

L'immobile risulta in ottimo stato conservativo e attualmente non vi è nessuna attività all'interno.

Si precisa infine che il Comune di S. Leonardo ha comunicato che per l'edificio in oggetto non risulta essere stata rilasciata l'apposita licenza all'esercizio alberghiero. Sempre secondo comunicazione telefonica del 02/07/19 dell'Uff. Tecnico del Comune di S. Leonardo, in precedenza infatti l'esercizio avrebbe operato con licenze annuali, rilasciate per la sola ristorazione.

Identificazione tavolare:

P.ed.864 - P.T. 603/II C.C. San Leonardo

Consistenza come risultante dal foglio A1 della partita tavolare.

Particella, 864, Qualità: edificio, Classe: 0, Superficie mq 832, R. Dominicale -, R. Agrario -,



Consistenza come risultante dal foglio A2 della partita tavolare.

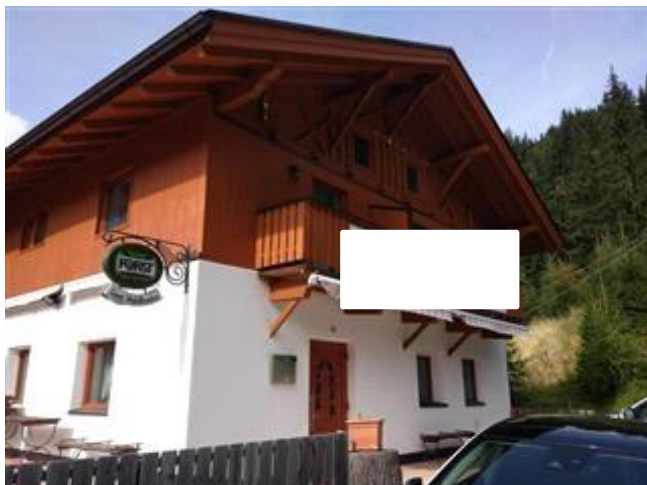
Nessuna iscrizione

Identificazione catastale:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2-S1-T-1-2, ha un'altezza interna di 2,50 m. Identificazione catastale:

- C.C. 773 particella edificiale 864 foglio 14 sub. 5 partita tavolare 603 II, categoria D/2, rendita 7.202,00 Euro, indirizzo catastale: VIA PASSO GIOVO n. 86;, piano: S2-S1-T-1-2;, intestato a --- OMISSIS --- con sede in MERANO, derivante da VARIAZIONE n. 5864.001.2013 del 15-10-2013

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2013.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale 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 scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Valico Alpino - Strada del Passo Giovo.



Ortofoto_01



Ortofoto_02

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

eccellente ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



stato di manutenzione generale:

buono 

servizi:

buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Con comunicazione del 27/03/2019 L'agenzia Casa Clima dichiara che per l'immobile oggetto della presente stima non è stata emessa alcuna certificazione energetica.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: a battente realizzati in legno

buono 

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato

buono 

pareti esterne: costruite in laterizio , il rivestimento è realizzato in intonaco

buono 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès. Tutti i locali con esclusione delle stanze

buono 

pavimentazione interna: realizzata in legno. Stanze

buono 

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno e vetro

buono 

rivestimento esterno: realizzato in legno. Piani 1 e 2

buono 

Degli Impianti:

antenna collettiva:

buono 

elettrico: sottotraccia

buono 

gas: con alimentazione a GPL

buono 

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

buono 

Delle Strutture:

balconi: costruiti in legno

buono 

CONSISTENZA:

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

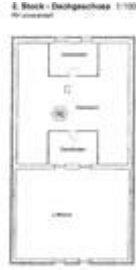
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
P.ed. 864 Sub. 5 C.C. San Leonardo - Albergo	623,00	x	100 %	=	623,00
Totale:	623,00				623,00





1 e 2 Piano



Piano terra e 1 Interrato



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 S. Leonardo in Passiria

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. 5, Albergo
 - Superficie 622,7 m2
 - Prezzo di mercato corrente 1.600 €/m2
 - Coeff. di vetustà 0,95
 - Coeff. per mancato completamento lavori 0,90
- Prezzo complessivo parametrizzato 851.853,60 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	851.853,60
-----------------	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 851.853,60
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 851.853,60

BENI IN SAN LEONARDO IN PASSIRIA VIA PASSO GIOVO 86

BAR

DI CUI AL PUNTO B

bar a SAN LEONARDO IN PASSIRIA VIA PASSO GIOVO 86, della superficie commerciale di **74,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (--- OMISSIS ---) **CORPO B - Bar di 74 m2 all'interno dell'albergo "--- Omissis ---" (corpo A) a S. Leonardo in**



Passiria (BZ) Via Passo Giovo n.86

Tipologia ed ubicazione.

Il corpo B è costituito da un bar all'interno del complesso ricettivo "--- Omissis ---", già descritto al corpo A precedente

Descrizione dettagliata

Il Bar identificato catastalmente con il sub. 6 e si trova al piano terra dell'immobile; è costituito da un'ampia sala rettangolare con all'interno il bancone, 1 corridoio, 2 ripostigli ed 1 locale Wc.

I pavimenti sono rivestiti con piastrelle di grès, le pareti, rivestite con pannelli di legno fino ad un'altezza di ca. 1.00 m e tinteggiate di colore giallo nella parte superiore.

Esternamente il Bar possiede un'ampia terrazza pertinenziale sul fronte Sud, ed un'area per il parcheggio degli autoveicoli sul fronte strada.

Gli ambienti luminosi e salubri le finiture sono buone e l'immobile nel complesso si trova in ottimo buono stato conservativo.

Identificazione tavolare e catastale

Identificazione tavolare:

P.ed.864 - P.T. 603/II C.C. San Leonardo

Consistenza come risultante dal foglio A1 della partita tavolare.

Particella, 864, Qualità: edificio, Classe: 0, Superficie mq 832, 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 2.50 m. Identificazione catastale:

- C.C. 773 particella edificiale 864 foglio 14 sub. 6 partita tavolare 603 II, categoria C/1, classe 2, consistenza 59 mq, rendita 1.313,30 Euro, indirizzo catastale: VIA PASSO GIOVO n. 86;, piano: T, intestato a --- OMISSIS --- con sede in MERANO, derivante da VARIAZIONE n. 5864.001.2013 del 15-10-2013
Superficie: 72 mq

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2013.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale 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 scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Valico Alpino - Strada del Passo Giovo.





Ortofoto_01



Ortofoto_02

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:

Con comunicazione del 27/03/2019 L'agenzia Casa Clima dichiara che per l'immobile oggetto della presente stima non è stata emessa alcuna certificazione energetica.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: a battente realizzati in legno

buono

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato

buono

pareti esterne: costruite in laterizio , il rivestimento è realizzato in intonaco

buono

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès

buono

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno e vetro

buono

rivestimento esterno: realizzato in legno. Piani 1 e 2

buono

Degli Impianti:

antenna collettiva:

buono

elettrico: sottotraccia

buono

gas: con alimentazione a GPL

buono

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

buono

Delle Strutture:

balconi: costruiti in legno

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. 864 Sub. 6 C.C. San Leonardo - Bar	74,00	x	100 %	=	74,00
Totale:	74,00				74,00



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 S. Leonardo in Passiria

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. 6, Bar
 - Superficie 73,68 m²
 - Prezzo di mercato corrente 1.600 €/m²
 - Coeff. di vetustà 0,95
 - Coeff. per mancato completamento lavori 0,95
- Prezzo complessivo parametrizzato 106.393,92 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **106.393,92**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 106.393,92

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 106.393,92



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 S. Leonardo in Passiria

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Merano, ufficio del registro di Merano, ufficio tecnico di Comune di San Leonardo in Passiria, 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	albergo	623,00	0,00	851.853,60	851.853,60
B	bar	74,00	0,00	106.393,92	106.393,92
				958.247,52 €	958.247,52 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Giudizio di divisibilità in lotti

- Lotto 2: Edificio a San Leonardo in Passiria.

Per quanto concerne in Lotto 2 formato da 2 corpi diversi, rilevato che il bene non è materialmente diviso e che tutti i corpi concorrono al completamento dello stesso bene (hotel con bar), 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):

€. 9.000,00

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

€. 949.247,52

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:

€. 94.924,75



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:	€. 322,77
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 854.000,00

data 02/07/2019

il tecnico incaricato
Geom. --- Omissis ---





Dekret

Decreto

der Abteilungsdirektorin
des Abteilungsdirektors

della Direttrice di Ripartizione
del Direttore di Ripartizione

Nr.

N.

9655/2022

6.5 Amt für Verwaltung und Enteignungen - Ufficio Amministrazione ed espropri

Betreff:

P\SS44-SS44BIS - S.S. 44 Jaufenpass e
S.S. 44 bis. Timmelsjoch - Errichtung von
Stützmauern und verschiedene
Sicherheitsmaßnahmen

ENTEIGNUNGSDEKRET

von der Stempelsteuer befreit
GvD 23/2011, Art. 10, Abs. 3

Oggetto:

P\SS44-SS44BIS - S.S. 44 Passo Giovo e
S.S. 44 bis. Passo Rombo - Realizzazione
di muri di sostegno ed opere varie di
sicurezza

DECRETO DI ESPROPRIO

esente da imposta di bollo
D.Lgs 23/2011, art. 10, comma 3

DER ABTEILUNGSDIREKTOR

IL DIRETTORE DI RIPARTIZIONE

vorausgesetzt, dass

premessato che

mit Schätzungsdekret

- Nr. 17928/2021 vom 06/10/2021

con decreto di stima

- n. 17928/2021 del 06/10/2021

die im Betreff genannten Arbeiten für gemeinnützig erklärt und die Vergütungen festgesetzt worden sind;

l'intervento in oggetto è stato dichiarato di pubblica utilità e sono state determinate le indennità;

die Vergütungen, insofern nicht angefochten, endgültig geworden sind;

le indennità sono divenute definitive, qualora non impugnate;

das Landesgesetz vom 15. April 1991, Nr. 10 "Enteignung für gemeinnützige Zwecke in Bereichen, für die das Land zuständig ist" anzuwenden ist;

viene applicata la legge provinciale 15 aprile 1991, n. 10 "Espropriazioni per causa di pubblica utilità per tutte le materie di competenza provinciale";

gemäß Art. 19 des D.P.R. 22.03.1974, Nr. 381 (Durchführungsbestimmungen des Autonomiestatutes der Region Trentino – Südtirol auf dem Gebiet der Raumordnung und der öffentlichen Arbeiten), wie mit Legislativdekret 02.09.1997, Nr. 320 abgeändert und ergänzt, sind die unbeweglichen Sachen, die gemäß den in den entsprechenden Landesgesetzen festgelegten Verfahren zum Bau, zur Erweiterung sowie zur Begradigung und Instandhaltung der Staatsstraßen von den autonomen Provinzen Trient bzw. Bozen enteignet werden, im Grundbuch dem Öffentlichen Gut des Staates – Bereich Straßen – einzuverleiben;

ai sensi dell'art. 19 del D.P.R. 22 marzo 1974, n. 381 (Norme di attuazione dello statuto speciale per la Regione Trentino – Alto Adige in materia di urbanistica ed opere pubbliche), come modificato ed integrato dal D.Lgs. 2 settembre 1997, n. 320, i beni immobili espropriati dalle Province autonome di Trento e di Bolzano, secondo le procedure di cui alle rispettive normative provinciali, per la costruzione, l'ampliamento, la rettifica e la manutenzione delle strade statali, sono intavolati a favore del Demanio pubblico dello Stato – ramo strade;

verfügt

decreta

I.) Mit allen Rechtswirkungen sind gemäß Teilungsplan Nr. 1076/2020 vom 30/10/2020 des geom. Massimo Beggio genehmigt vom Katasteramt Meran am 30/10/2020, zu Gunsten des Öffentlichen Gut des Staates – Straßen die im folgenden Verzeichnis der zu enteignenden Parzellen/Flächen mit Eigentümern und Entschädigungen angeführten Flächen enteignet.

I.) Sono espropriati giusto tipo di frazionamento n. 1076/2020 di data 30/10/2020 redatto dal geom. Massimo Beggio vidimato dall'Ufficio del catasto di Merano il 30/10/2020, a tutti gli effetti in favore del Demanio pubblico dello stato - ramo strade i beni immobili indicati al seguente elenco delle particelle/aree da espropriare con proprietari ed indennità;

II.) Dieses Dekret, welches als endgültige Maßnahme zu betrachten ist, wird den Eigentümern und den anderen interessierten Personen zugestellt;

III.) Der Grundbuchsanzug wird von der Provinz beim zuständigen Grundbuchsamt eingereicht, wobei die auf den enteigneten Liegenschaften eingetragenen dinglichen und persönlichen Rechte, die auf der enteigneten Liegenschaft lasten, gelöscht werden, mit Ausnahme jener, die mit dem Zweck der Enteignung vereinbar sind;

IV.) Gemäß Art. 7 des Landesgesetzes vom 15. April 1991, Nr. 10, können alle Rechte hinsichtlich der betroffenen Liegenschaften nicht mehr auf diese, sondern nur mehr auf die entsprechende Entschädigung geltend gemacht werden;

V.) Allfällige Klagen, die im Zusammenhang mit den zu enteignenden Liegenschaften eingebracht werden, können weder den Ablauf des Enteignungsverfahrens, noch dessen Wirkung verhindern;

VI.) Dieses Dekret, als Enteignungsverfügung im öffentlichen Interesse zugunsten des Staates, ist von der Register-, Hypothekar-, Kataster- und Stempelgebühr befreit.

II.) Il presente decreto, che costituisce provvedimento definitivo, viene notificato ai proprietari ed agli altri interessati;

III.) La domanda tavolare viene presentata all'ufficio tavolare competente dalla Provincia, con cancellazione dei diritti reali e personali iscritti sui beni espropriati, salvo quelli compatibili con i fini cui l'espropriazione è preordinata;

IV.) Ai sensi dell'art. 7 della legge provinciale 15 aprile 1991, n. 10, tutti i diritti relativi ai beni immobili colpiti, si possono far valere non più sui medesimi, ma sulle indennità che li rappresentano;

V.) Le azioni esperibili sui fondi soggetti ad espropriazione non possono interrompere il corso del procedimento di espropriazione, né impedire gli effetti;

VI.) Il presente decreto, quale provvedimento di espropriazione per pubblica utilità a favore dello Stato, è esente dalle imposte di registro, bollo, ipotecaria e catastale.

Bp. - p.ed. 864

Enteignung

10 m²

esproprio

1) Eigentumsanteil - quota di proprietà: 1/1

con sede in PORTICI 327 - 39012 MERANO

Codice fiscale

Bp. - p.ed. 864

Betrag

Euro

450,00

Totale

- P.T. 1358/II

Gp. - p.f. 1492/1

Enteignung

6 m²

esproprio

1) Eigentumsanteil - quota di proprietà: 1/1

Gp. - p.f. 1492/1

Betrag

Euro

19,80

Totale

Sachbearbeiter/Incaricato
Chinellato Monica
0471 412645



Sichtvermerke gemäß Art. 13 des LG Nr. 17/1993 über die fachliche, verwaltungsgemäße und buchhalterische Verantwortung

Visti ai sensi dell'art. 13 della L.P. 17/1993 sulla responsabilità tecnica, amministrativa e contabile

Der Amtsdirektor
Il Direttore d'Ufficio

OLIVER FABRIZIO

01/06/2022

Der Abteilungsdirektor
Il Direttore di Ripartizione

BEDIN DANIEL

08/06/2022

Es wird bestätigt, dass diese analoge Ausfertigung, bestehend - ohne diese Seite - aus 5 Seiten, mit dem digitalen Original identisch ist, das die Landesverwaltung nach den geltenden Bestimmungen erstellt, aufbewahrt, und mit digitalen Unterschriften versehen hat, deren Zertifikate auf folgende Personen lauten:

Si attesta che la presente copia analogica è conforme in tutte le sue parti al documento informatico originale da cui è tratta, costituito da 5 pagine, esclusa la presente. Il documento originale, predisposto e conservato a norma di legge presso l'Amministrazione provinciale, è stato sottoscritto con firme digitali, i cui certificati sono intestati a:

Am 08/06/2022 erstellte Ausfertigung

Copia prodotta in data 08/06/2022

Die Landesverwaltung hat bei der Entgegennahme des digitalen Dokuments die Gültigkeit der Zertifikate überprüft und sie im Sinne der geltenden Bestimmungen aufbewahrt.

L'Amministrazione provinciale ha verificato in sede di acquisizione del documento digitale la validità dei certificati qualificati di sottoscrizione e li ha conservati a norma di legge.

Ausstellungsdatum

Data di emanazione

08/06/2022

Diese Ausfertigung entspricht dem Original

Per copia conforme all'originale

Datum/Unterschrift

Data/firma

UFFICIO TERRITORIALE BOLZANO
TERRITORIALES AMT BOZEN

Registrierung am 10.06.2022

Registrierung Nr. 1406

al N. / tit. n. 1406

Serie 3 + 31 - Esatti / Es. gezielte E

ESENTE / STEUERFRL