



TRIBUNALE ORDINARIO - BOLZANO - BOZEN

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

10/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:
*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/04/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Alessandro Melchiori

CF: MLCLSN59C06B220R
con studio in BRUNICO (BZ) Via Duca Sigismondo 3
telefono: 0474554572
fax: 0474538553
email: info@dr-melchiori.it
PEC: alessandro.melchiori@pec.bz.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BOLZANO - BOZEN - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 10/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Stazione di ristoro** a NOVA LEVANTE Via Nigra 16 b per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'edificio si compone di 2 corpi di fabbrica uniti che si sviluppano su 3 e rispettivamente 2 piani. L'edificio é adibito a **ristorante - bar - pizzeria** e si trova immediatamente a ridosso di 2 impianti di risalita (cabinovie in un contesto sciistico) denominati "Malga Frommer" e "König Laurin". Dispone di ampia terrazza con numerosi posti a sedere all'esterno e all'interno. L'immobile si trova in uno stato di conservazione "buono" ed é stato realizzato con ottimi materiali. Al **piano scantinato** si trovano locali accessori (magazzini, servizi igienici ecc., parte integrante del SUB 1, per un totale di 166 m², 62 m² costituiscono il SUB 2 (deposito sci e magazzino), un garage per automobili (SUB 3) di 75 m² oltre a vani comuni ai 3 subalterni (corridoi, locali tecnici, scala ed ascensore per complessivi 118m². L'area di sedime complessiva é pari a 421 m².di superficie lorda. Al **piano terra** é situata la cucina ed i locali principali (salette, bar ecc.) di superficie lorda di 287 m² oltre ad un'ampia terrazza esterna di 169 m². A ciò si aggiunge un'area di pertinenza di 1432-287-169= 976 m². Al **primo piano** si trovano 5 locali per il personale con un bagno comune, 3 camere con bagno, 1 ufficio (per il lavoro amministrativo ed i vani accessori diretti (ascensore, corridoio, scala). La superficie lorda complessiva é pari a 177 m².

A livello costruttivo in piano scantinato parte del piano terra sono in cemento armato, la parte ristorativa del piano terra é in legno lamellare. I pavimenti sono in gres e pietra naturale, gli infissi in legno. Sono presenti gli impianti necessari che appaiono in buono stato. La parte in legno permette un buon inserimento della struttura nel paesaggio montano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 466, interno 287, ha un'altezza interna di 3,0m ai piani S1 e PT; 2,40 al primo piano. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 1750 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana -, partita -, zona censuaria -, classe 2, consistenza 430 mq, rendita 8.994,10 Euro, indirizzo catastale: VIA NIGRA n. 16b, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ACCATASTAMENTO n. 6488.001.2016; 08-11- 2016 in atti dal 10-11-2016; COSTITUZIONE - COSTITUZIONE
- foglio 28 particella 1750 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana -, partita -, zona censuaria -, categoria C/2, classe 1, consistenza 57 mq, rendita 235,50 Euro, indirizzo catastale: VIA NIGRA n. 16b - NOVA LEVANTE, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ACCATASTAMENTO n. 6488.001.2016; 08-11-2016 in atti dal 10-11-2016; COSTITUZIONE - COSTITUZIONE
- foglio 28 particella 1750 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana -, partita -, categoria C/6, classe 1, consistenza 65 mq, rendita 224,92 Euro, indirizzo catastale: VIA NIGRA n. 16b NOVA LEVANTE, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ACCATASTAMENTO n. 6488.001.2016; 08-11- 2016 in atti dal 10-11-2016; COSTITUZIONE - COSTITUZIONE

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2016.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.096.204,84
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.090.000,00
Data di conclusione della relazione:	15/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato con contratto di affitto tipo 7+7, stipulato il 06/12/2022, con

scadenza il 30/11/2029, registrato il 12/12/2022 a Bolzano ai nn. 26402 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 90.000/anno.
La struttura non è gestita dal debitore poichè é affittata. I dati relativi al contratto sono riportati qui sopra.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca attiva, stipulata il 20/07/2016 G.N. 11066/2 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 1.300.000,00.

Importo accessori EUR 390.000,00, interessi 2,5%, interessi di mora 6,5% ai sensi dell'art. 8) del contratto annotazione simultaneità con la P.T. 560/II C.C. NALLES (distretto di Merano) quale partita principale

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo d.d. 02/12/2023.

Importo ipoteca: 8.124,71.

Importo capitale: 6.124,71

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di pignoramento immobiliare notificato il 07.02.2025

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**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: L'edificio é autonomo e non fa parte di un condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1, in forza di 1, con atto stipulato il 17/05/2017 G.N. 10716/20 di repertorio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Nel PUC vigente l'immobile ricade in zona Zona per infrastrutture negli ambiti sciistici . Norme tecniche di attuazione ed indici:

Questa zona è riservata alle infrastrutture accessorie nelle aree sciistiche ai sensi dell'art. 5 delle norme di attuazione del piano di settore impianti di risalita e piste da sci. Sono inoltre ammessi locali per il noleggio ed il deposito sci, lo sci-service, e per lo svolgimento di competizioni sportive. Sono esclusi gli alloggi turistici nonché le abitazioni, salvo un'abitazione con una superficie netta abitabile di massimo 90 m² per il servizio di custodia per la quale si applicano le ulteriori condizioni regolate dall'articolo 44/quater, comma 1) della legge urbanistica provinciale, n. 13 dell'11 agosto 1997.

Per questa zona deve essere redatto un piano di attuazione ai sensi della legge provinciale 11 agosto 1997, n. 13. In particolare, per quanto riguarda l'immobile in oggetto: **Zona Stazione a monte cabinovia Nova Levante**

Per la zona delimitata nel piano di zonizzazione p.f. 3889/2 vale il seguente indice:

1. densità edilizia massima: 2,00 m³/m²

In assenza del piano di attuazione valgono inoltre i seguenti indici:

2. rapporto massimo di copertura: 80%

3. altezza massima degli edifici: 9 m

4. distanza minima dal confine: 5 m

5. distanza minima tra gli edifici: 10 m, comunque la distanza pari all'altezza delle pareti tra edifici anti-stanti.

6. rapporto massimo di superficie impermeabile: 90%

E' ammissibile la costruzione di un servizio ristora-tivo

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia **N. 19/2016** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di una stazione di ristoro nella Zona per Infrastrutture negli ambiti sciistici "Stazione a monte cabinovia Nova Levante, presentata il 08/03/2016, rilasciata il 08/04/2016 con il n. 2016/19 di protocollo, agibilità del 02/12/2016 con il n. 19/2016 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

vigente l'immobile ricade in zona Zona per infrastrutture negli ambiti sciistici . Norme tecniche di attuazione ed indici:

Nel PUC vigente l'immobile ricade in zona Zona per infrastrutture negli ambiti sciistici . Norme tecniche di attuazione ed indici:

Questa zona è riservata alle infrastrutture accessorie nelle aree sciistiche ai sensi dell'art. 5 delle norme di attuazione del piano di settore impianti di risalita e piste da sci. Sono inoltre ammessi locali per il noleggio ed il deposito sci, lo sci-service, e per lo svolgimento di competizioni sportive. Sono esclusi gli alloggi turistici nonché le abitazioni, salvo un'abitazione con una superficie netta abitabile di massimo 90 m² per il servizio di custodia per la quale si applicano le ulteriori condizioni regolate dall'articolo 44/quater, comma 1) della legge urbanistica provinciale, n. 13 dell'11 agosto 1997.

Per questa zona deve essere redatto un piano di attuazione ai sensi della legge provinciale 11 agosto 1997, n. 13. In particolare, per quanto riguarda l'immobile in oggetto: **Zona Stazione a monte cabinovia Nova Levante**

Per la zona delimitata nel piano di zonizzazione p.f. 3889/2 vale il seguente indice:

1. densità edilizia massima: 2,00 m³/m²

In assenza del piano di attuazione valgono inoltre i seguenti indici:

2. rapporto massimo di copertura: 80%

3. altezza massima degli edifici: 9 m

4. distanza minima dal confine: 5 m

5. distanza minima tra gli edifici: 10 m, comunque la distanza pari all'altezza delle pareti tra edifici anti-stanti.

6. rapporto massimo di superficie impermeabile: 90%

E' ammissibile la costruzione di un servizio ristora-tivo

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La forma del lato sud della terrazza é riportata nella planimetria di progetto ed é stata regolarmente approvata. Tale porzione della terrazza confina con la p.ed. 1713 (diritto di superficie >-----< é situata all'interno della p.f. 3889/7 e 3889/8 di proprietà di Pallweber Albert.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: L.P. 9/2018)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Terrazza esterna - lato sud.

L'analisi delle foto aeree mostra che la terrazza lungo il confine con la p.ed. 1712>----< invada la particella confinante. La planimetria del progetto variante dimostra che la terrazza é regolare.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN NOVA LEVANTE VIA NIGRA 16 B

STAZIONE DI RISTORO

DI CUI AL PUNTO A

Stazione di ristoro a NOVA LEVANTE Via Nigra 16 b per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'edificio si compone di 2 corpi di fabbrica uniti che si sviluppano su 3 e rispettivamente 2 piani. L'edificio é adibito a **ristorante - bar - pizzeria** e si trova immediatamente a ridosso di 2 impianti di risalita (cabinovie in un contesto sciistico) denominati "Malga Frommer" e "König Laurin". Dispone di ampia terrazza con numerosi posti a sedere all'esterno e all'interno. L'immobile si trova in uno stato di conservazione "buono" ed é stato realizzato con ottimi materiali. Al **piano scantinato** si trovano locali accessori (magazzini, servizi igienici ecc., parte integrante del SUB 1, per un totale di 166 m², 62 m² costituiscono il SUB 2 (deposito sci e magazzino), un garage per automobili (SUB 3) di 75 m² oltre a vani comuni ai 3 subalterni (corridoi, locali tecnici, scala ed ascensore per complessivi 118m². L'area di sedime complessiva é pari a 421 m².di superficie lorda. Al **piano terra** é situata la cucina ed i locali principali (salette, bar ecc.) di superficie lorda di

287 m² oltre ad un'ampia terrazza esterna di 169 m². A ciò si aggiunge un'area di pertinenza di 1432-287-169= 976 m². Al **primo piano** si trovano 5 locali per il personale con un bagno comune, 3 camere con bagno, 1 ufficio (per 1 lavoro amministrativo ed i vani accessori diretti (ascensore, corridoio, scala). La superficie lorda complessiva è pari a 177 m².

A livello costruttivo in piano scantinato parte del piano terra sono in cemento armato, la parte ristorativa del piano terra è in legno lamellare. I pavimenti sono in gres e pietra naturale, gli infissi in legno. Sono presenti gli impianti necessari che appaiono in buono stato. La parte in legno permette un buon inserimento della struttura nel paesaggio montano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 466, interno 287, ha un'altezza interna di 3,0m ai piani S1 e PT; 2,40 al primo piano. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 1750 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana -, partita -, zona censuaria -, classe 2, consistenza 430 mq, rendita 8.994,10 Euro, indirizzo catastale: VIA NIGRA n. 16b, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ACCATASTAMENTO n. 6488.001.2016; 08-11- 2016 in atti dal 10-11-2016; COSTITUZIONE - COSTITUZIONE
- foglio 28 particella 1750 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana -, partita -, zona censuaria -, categoria C/2, classe 1, consistenza 57 mq, rendita 235,50 Euro, indirizzo catastale: VIA NIGRA n. 16b - NOVA LEVANTE, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ACCATASTAMENTO n. 6488.001.2016; 08-11-2016 in atti dal 10-11-2016; COSTITUZIONE - COSTITUZIONE
- foglio 28 particella 1750 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana -, partita -, categoria C/6, classe 1, consistenza 65 mq, rendita 224,92 Euro, indirizzo catastale: VIA NIGRA n. 16b NOVA LEVANTE, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ACCATASTAMENTO n. 6488.001.2016; 08-11- 2016 in atti dal 10-11-2016; COSTITUZIONE - COSTITUZIONE

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2016.



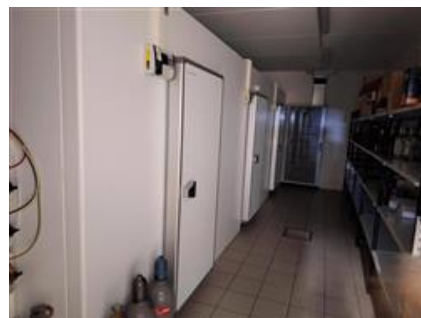
Saletta ristorante al piano terra



Cucina al Piano Terra



Servizi igienici al piano scantinato



Magazzino - celle frigo al Piano Scantinato



Garage sub 3 al Piano Scantinato



Camera per il personale al 1. piano

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area sportiva, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Nova Levante). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Sciliar.



Vista dall'interno del fabbricato



Vista verso la cabinovia



Terrazza esterna



Area pertinenziale verso la pista da sci



Estratto dal PUC

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

eccellente ★★★★★★★★
ottimo ★★★★★★★★
ottimo ★★★★★★★★
ottimo ★★★★★★★★
ottimo ★★★★★★★★
ottimo ★★★★★★★★
ottimo ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio è stato realizzato secondo protocolli moderni ed è certificato classe A.
La centrale termica è a pellets di legno con potenzialità complessiva al focolare di 70 KW. Risulta conforme ai sensi della L.P. n. 18 del 16.6.1992. Verbale di collaudo della centrale termica redatto in data 18.11.2016.
Dichiarazione di conformità dell'impianto Elettrico dd 10.11.2016, dichiarazione di conformità dell'impianto Sanitario dd 30.09.2016, Dichiarazione spazzacamino dd 09.11.2016; Dichiarazione UE per impianto scensore 28.09.2016
Dichiarazione superamento barriere architettoniche dd 15.11.2016



Servizi igienici



Servizi igienici



Vano tecnico



Ascensore

CLASSE ENERGETICA:



[<30 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 05286 registrata in data 30/11/2016

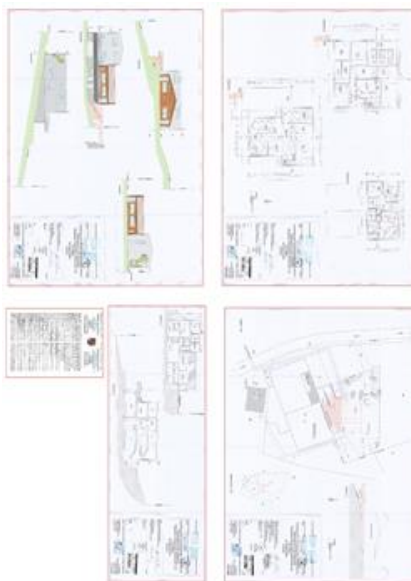
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: VALORE MEDIO - OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE / COSTO DI PRODUZIONE

Descrizione: Stazione di ristoro nella zona per infrastrutture negli ambiti sciistici

Indirizzo: Nova Levante via Nigra 16b

Superfici principali e secondarie: 480

Superfici accessorie: 420

Prezzo richiesto: 2.479.249,00 pari a 2.754,72 Euro/mq

Sconto trattativa: 20 %

Prezzo: 1.983.399,20 pari a 2.203,78 Euro/mq

Valore Ctu: 2.479.248,78 pari a: 2.754,72 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 1.983.399,02 pari a: 2.203,78 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Non essendoci un mercato di immobili di questo tipo, la valutazione viene eseguita secondo l'aspetto economico del "più probabile valore di produzione o di riproduzione" opportunamente deprezzato e ragguagliato alle situazione locale.

La doppia valutazione viene eseguita sulla base del costo di costruzione di opere pubbliche, ricavando un valore unitario il più possibile simile alla tipologia costruttiva

Come seconda metodologia valutativa è stata adottata una "valutazione venale", avvalendosi dei valori pubblicati dall'OMI, adottando parametri di ragguaglio riferiti alle superfici lorda ed altri coefficienti correttivi.

VALUTAZIONE 1 - SULLA BASE DEL COSTO DI COSTRUZIONE DEPREZZATO

Viene adottato un costo di costruzione unitario di 550,0 €/m³. Si tratta di soli costi di costruzione, non comprensivi di costi indiretti.

PIANO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE	H	VOLUME	COSTO COSTRUZ.	VALORE (m ³)
PIANO 1						

SOMMA 1 PIANO	ALLOGGIO	180	2,95	531	550,00 €	292.050,00 €
PIANO TERRA	RISTORANTE	180	3,5	630	550,00 €	346.500,00 €
PIANO TERRA	RISTORANTE	120	3,5	420	550,00 €	231.000,00 €
SOMMA PIANO TERRA	RISTORANTE	300		1050		577.500,00 €
PIANO SEMINTERR.	RISTORANTE	160	3,5	560	550,00 €	308.000,00 €
SOMMA RISTORANTE	RISTORANTE	460		1610		885.500,00 €
						1.177.550,00 €
CANTINA	PARTI COMUNI	91	3,5	318,5	550,00 €	175.175,00 €
CANTINA	MAGAZZINO	94	3,5	329	550,00 €	180.950,00 €
CANTINA	GARAGE	75	3,5	262,5	550,00 €	144.375,00 €
SOMMA ACC.		260		910		500.500,00 €
SOMMA EDIFICIO		900		3051		1.678.050,00 €
TERRAZZA		161,51	0,3	1.873,00	561,90 €	90.752,47 €
CORTILE - TERRENO		1432			120,00 €	171.840,00 €
SOMMA		1593,51				1.940.642,47 €

Ai suddetti costi di costruzione vanno aggiunti i costi indiretti.

COSTI AGGIUNTIVI			1.940.642,47 €
SPESE TECNICHE	8%	1.940.642,47 €	155.251,40 €
AMMINISTRAZ.	5%	1.940.642,47 €	97.032,12 €
UTILE	10%	1.940.642,47 €	194.064,25 €
INTERESSI	4%	1.940.642,47 €	77.625,70 €
SOMMA			523.973,47 €
SOMMA			2.464.615,94 €

VALUTAZIONE COMPLESSIVA FINALE

La valutazione complessiva viene riportata nella seguente tabella:

PIANO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE	H	VOLUME	COSTO C.	VALORE (m³)	1,27
PIANO 1							
SOMMA 1 PIANO	ALLOGGIO	180	2,95	531	550,00 €	292.050,00 €	370.903,50
PIANO TERRA	RISTORANTE	180	3,5	630	550,00 €	346.500,00 €	440.055,00
PIANO TERRA	RISTORANTE	120	3,5	420	550,00 €	231.000,00 €	293.370,00
SOMMA PIANO TERRA	RISTORANTE	300		1050		577.500,00 €	733.425,00
PIANO SEMINTERR.	RISTORANTE	160	3,5	560	550,00 €	308.000,00 €	391.160,00
SOMMA RISTORANTE	RISTORANTE	460		1610		885.500,00 €	1.124.585,00
						1.177.550,00 €	1.495.488,50
CANTINA	PARTI COMUNI	91	3,5	318,5	550,00 €	175.175,00 €	222.472,25
CANTINA	MAGAZZINO	94	3,5	329	550,00 €	180.950,00 €	229.806,50
CANTINA	GARAGE	75	3,5	262,5	550,00 €	144.375,00 €	183.356,25
SOMMA ACC.		260		910		500.500,00 €	635.635,00
SOMMA EDIFICIO		900		3051		1.678.050,00 €	2.131.123,50
TERRAZZA		161,51	0,3	1.873,00	561,90 €	90.752,47 €	115.255,64
CORTILE - TERRENO		1432			120,00 €	171.840,00 €	218.236,80
SOMMA		1593,51				1.940.642,47 €	2.464.615,94

VALUTAZIONE B) SULLA BASE DEL BORSINO IMMOBILIARE

PIANO 1	DESCRIZIONE	SUPERFICIE	K	SUP.VIRT.	PREZZO	VALORE (m ²)
SOMMA 1 PIANO	ALLOGGIO	180	1	180,00	2.250,00 €	405.000,00 €
PIANO TERRA	RISTORANTE	180	1	180,00	2.450,00 €	441.000,00 €
PIANO TERRA	RISTORANTE	120	1	120,00	2.450,00 €	294.000,00 €
SOMMA PIANO TERRA	RISTORANTE	300		300		735.000,00 €
PIANO SEMINTERR.	RISTORANTE	160	1	160,00	2.450,00 €	392.000,00 €
SOMMA RISTORANTE	RISTORANTE	460		460		1.127.000,00 €
						1.532.000,00 €
CANTINA	PARTI COMUNI	91	0,95	86,45	2.450,00 €	211.802,50 €
CANTINA	MAGAZZINO	94	0,95	89,3	2.450,00 €	218.785,00 €
CANTINA	GARAGE	75	0,95	71,25	2.450,00 €	174.562,50 €
SOMMA		260		247		605.150,00 €
SOMMA EDIFICIO		900		707		2.137.150,00 €
TERRAZZA		161,51	0,35	56,5285	2.450,00 €	138.494,83 €
CORTILE - TERRENO		1432	1,27	120	152,40 €	218.236,80 €
SOMMA		1593,51				2.493.881,63 €

LA MEDIA DEI VALORI A e B VIENE ADOTATA DAL CTU

(2.464.615,94 € + 2.493.881,63 €) / 2 = 2.479.248,78 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

2.479.248,78

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
RIBASSO 5% PER VETUSTÀ	-123.962,44

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 2.355.286,34

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 2.355.286,34

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Trattandosi di un bene che non contempla un vero e proprio mercato, visto che il valore dipende anche dalla posizione nel territorio e che quindi i valori possono differire anche molto, si utilizzerà il metodo del valore di produzione o riproduzione deprezzato.

Base di partenza, non trattandosi di edificio abitativo bensì assimilabile ad un servizio commerciale, la valutazione è stata ricavata dai Costi per opere pubbliche COSTI DI COSTRUZIONE AL NETTO - costruzioni nuove ultimo aggiornamento: giugno 2025. Come tipologia costruttiva, è stata utilizzata quella dei rifugi alpini (1413 €/m²) e quella dei convitti (591 €/m²) con un'incidenza del 60% e rispettivamente 40%. Il costo rifugi alpini è da ricondurre alla difficoltà dei trasporti che in questo caso non è pertinente, poiché l'edificio è vicinissimo ad una strada di comodo accesso. Il costo è poi stato corretto mediante due coefficienti di età (0,95, l'edificio è del 2016, non si considerano i primi 5 anni, si considerano i successivi 4 anni (0,96) nonché un coefficiente per lo stato di conservazione (buono) fissato nel 5%. Sono poi state riportate le superfici delle varie componenti ed è stata ricatata la superficie virtuale.

È stato utilizzato anche il costo di costruzione provinciale per l'edilizia abitativa (469,0 €/m³ e rispettivamente 1873,00 €/m²) soprattutto per la valutazione dell'alloggio di servizio e per le parti di edificio riconducibili alla tipologia costruttiva dell'edilizia abitativa.

Infine sono stati aggiunti il costo del terreno, ricavato dai valori di riferimento provinciali (considerati come area produttiva) ed i costi a disposizione della committenza (spese tecniche, amministrazione, utile e gli interessi), SI giunge ad

un valore di produzione di 1.678.050,00 € + la terrazza esterna (90.752,47 €) ed il terreno (171.840,00 € = 120,00 €/m² calcolato alla stregua di una "zona produttiva) oltre ai costi indiretti aggiuntivi pari a 523.973,47 € e per un valore complessivo di 2.464.615,94€.

Parallelamente é stata fatta una seconda valutazione, basata sui valori riportati nell'OMI dell'AE, adattati nello specifico.

	RESIDENZIALE	ZONA:	CENTRALE
Abitazioni civili	Normale	2.300,00 €	2.800,00 €
Abitazioni civili	Ottimo	2.600,00 €	3.400,00 €
Box	Normale	1.150,00 €	1.500,00 €
Posti Auto	Normale	950,00 €	1.200,00 €
Posti Auto	Normale	650,00 €	900,00 €
Ville	Normale	2.400,00 €	2.900,00 €
Ville	Ottimo	2.700,00 €	3.600,00 €

	RESIDENZIALE	ZONA:	VERDE AGRICOLO	
Abitazioni civili	Normale	1.700,00 €	0,74	2.100,00 € 0,75
Abitazioni civili	Ottimo	2.000,00 €	0,77	2.500,00 € 0,74
Ville	Normale	1.700,00 €	0,71	2.100,00 € 0,72
Ville	Ottimo	2.100,00 €	0,78	2.500,00 € 0,69

	COMMERCIALE	ZONA:	VERDE AGRICOLO	
Magazzini	Normale	750,00 €	552,97 €	850,00 € 626,70 €
Magazzini	Ottimo	850,00 €	626,70 €	1.000,00 € 737,29 €
Negozi	Normale	2.100,00 €	1.548,32 €	2.300,00 € 1.695,78 €
Negozi	Ottimo	2.300,00 €	1.695,78 €	2.850,00 € 2.101,29 €

I valori sono stati riparametrati, tenuto conto della localizzazione ottimale dell'immobile vicinissimo agli impianti di risalita e di una pista da sci, di una strada importante e che quindi é in funzionamento tutto l'anno.

Dalla seconda valutazione, é stato ricavato un valore pari a 2.493.881,63 €.

Le due valutazioni differiscono di solo 29.265,69 € (ca. 1%). Come valore base verrà adottata la media dei due valori, ovvero **2.479.248,78 €**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di BOLZANO, ufficio del registro di BOLZANO, conservatoria dei registri immobiliari di BOLZANO, ufficio tecnico di NOVA LEVANTE, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: costo di costruzione per opere pubbliche, costo di costruzione provinciale per l'edilizia abitativa

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	Stazione di ristoro	0,00	0,00	2.355.286,34	2.355.286,34
				2.355.286,34 €	2.355.286,34 €

Riduzione del **8%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€. 188.422,91**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

In teoria, le 3 unità immobiliari sarebbero vendibili anche autonomamente. A giudizio edlo scrivente però una divisione comporterebbe una svalutazione dell'intero immobile, visto che i 3 subalterni di cui si compone sono propedeutici l'uno all'altro.

Riduzione del **3%** per lo stato di occupazione: **€. 70.658,59**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 2.096.204,84**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 5.000,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 1.204,84**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 2.090.000,00**

data 15/04/2026

il tecnico incaricato
Alessandro Melchiori