



# TRIBUNALE ORDINARIO - BOLZANO - BOZEN

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 18/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:

KOSTNER GMBH/SRL



DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Francesca Bortolotti

CUSTODE:

Avv. Riccardo Vicentini

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/10/2017

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Ing. Michael Abler**

CF:BLRMHL75A27F132K

con studio in MERANO (BZ) Via Cavour 107

telefono: 0473211746

fax: 0473211746

email: info@michaelabler.net

PEC: michael.abler@cert.ingbz.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BOLZANO - BOZEN - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
18/2017

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **albergo** a ULTIMO Waldschenke 565, frazione S. Valburga / St. Walburg, della superficie commerciale di **1.171,59** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Bei den betroffenen Liegenschaften m.A. 1, B.P. 793, G.P. 1610/35 und G.P. 1610/62, alle K.G. St. Walburg handelt es sich um ein Hotel und Restaurant mit darumliegendem Hofraum und Parkplätzen mit insgesamt 3 oberirdischen (inkl. Dachgeschoss) und 1 unterirdischen Stockwerk in der Verwaltungsgemeinde Ulten, Ortschaft Kuppelwies / St. Walburg, \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Das Hotel/Restaurant befindet sich etwa 4,5km nordwestlich der Ortschaft Kuppelwies / St. Walburg / Ulten, genauer gesagt an der Talstation des \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Der Betrieb hat eine Erlaubnis zur Führung eines Hotel - Bar- Restaurant mit 11 Zimmern mit 22 Betten. Es ist als 3-Sterne-Betrieb eingestuft und die Benennung lautet " \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* " .

Bei der betroffenen Liegenschaft m.A. 2, B.P. 812, K.G. St. Walburg handelt es sich um eine Übergabekabine für elektrischen Strom sowie um einen Zählerraum für das oben beschriebenen Hotel/Restaurant. Auf diese Liegenschaft wird in weiterer Folge nicht weiter eingegangen. Es handelt sich dabei um ein Zubehör, die in der Schätzung enthalten ist aber nicht gesondert betrachtet wird.

#### DAS MOBILIAR UND DIE EINRICHTUNG SIND IN DER VORLIEGENDEN SCHÄTZUNG NICHT ENTHALTEN.

Eine Führung des Betriebes ist ohne Einrichtung nicht möglich. Aus diesem Grund wird in der vorliegenden Schätzung angenommen, dass die Neuanschaffung der Einrichtung etwa 250.000 Euro beträgt.

#### Identificazione catastale:

- C.C. 787 particella edificiale 793 foglio 17 sub. 1 P.M. 1 partita tavolare 870/II, categoria C/1, classe 1, consistenza 570 mq, rendita 7.623,83 Euro, indirizzo catastale: Waldschenke 595, piano: 1U-E, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Umschreibung Nr. 905.001.2016; Ersterfassung am 17-02-2016; Allgemeine Urkunde vom 11-11-2015  
Coerenze: Die Grenzen sind aufgrund der vorhandenen Wände und Mauern zu den umliegenden Liegenschaften und materiellen Anteilen sichtbar und definiert.  
Euro 440.726,18 - Katasterwert im Sinne des LG Nr. 3 vom 23.04.2014 (GIS)
- C.C. 787 particella edificiale 793 foglio 17 sub. 11 P.M. 1 partita tavolare 870/II, categoria D/2, rendita 5.889,00 Euro, indirizzo catastale: Waldschenke Nr. 595, piano: 1U-E-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Umschreibung Nr. 905.001.2016; Ersterfassung am 17-02-2016; Allgemeine Urkunde vom 11-11-2015  
Coerenze: Die Grenzen sind aufgrund der vorhandenen Wände und Mauern zu den umliegenden Liegenschaften und materiellen Anteilen sichtbar und definiert.  
Euro 401.924,25 - Katasterwert im Sinne des LG Nr. 3 vom 23.04.2014 (GIS)
- C.C. 787 particella edificiale 793 foglio 17 sub. 8 P.M. 1 partita tavolare 870/II, categoria A/2, classe 1, consistenza 82 mq, rendita 313,75 Euro, indirizzo catastale: Waldschenke Nr. 595, piano: 3U, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Umschreibung Nr. 905.001.2016; Ersterfassung am 17-02-2016; Allgemeine Urkunde vom 11-11-2015

Coerenze: Die Grenzen sind aufgrund der vorhandenen Wände und Mauern zu den umliegenden Liegenschaften und materiellen Anteilen sichtbar und definiert.

Euro 52.710,00 - Katasterwert im Sinne des LG Nr. 3 vom 23.04.2014 (GIS)

- C.C. 787 particella edificiale 812 foglio 17 sub. 2 P.M. 2 partita tavolare 987I//, categoria C/2, classe 1, consistenza 22 mq, rendita 40,49 Euro, indirizzo catastale: Waldschenke Nr. 595, piano: E, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Umschreibung Nr. 905.001.2016; Ersterfassung am 17-02-2016; Allgemeine Urkunde vom 11-11-2015

Coerenze: Die Grenzen sind aufgrund der vorhandenen Wände und Mauern zu den umliegenden Liegenschaften und materiellen Anteilen sichtbar und definiert.

Euro 6.802,32 - Katasterwert im Sinne des LG Nr. 3 vom 23.04.2014 (GIS)

**A.1 altro terreno**, composto da cortile, parcheggio e strada di accesso, sviluppa una superficie commerciale di **20,28** Mq, identificato con il numero G.P. 1610/35 K.G. St. Walburg.

Identificazione catastale:

- C.C. 787 particella 1610/35 foglio 17 partita tavolare 838 II, porzione Bosco, qualità classe 7, superficie 2028, reddito dominicale 1,0500, reddito agrario 0,5200, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da G.N. 6236 del 16.10.2009; Prospetto Nr. 847/2006 26.11.2009

Coerenze: I confini sono parzialmente definiti tramite piano di frazionamento

**A.2 altro terreno**, composto da cortile, sviluppa una superficie commerciale di **2,03** Mq, identificato con il numero G.P. 1610/62 K.G. St. Walburg.

Identificazione catastale:

- C.C. 787 particella 1610/62 foglio 17,25 partita tavolare 881 II, porzione Strada, superficie 203, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da G.N. 6236 del 16.10.2009; Prospetto Nr. 847/2006 26.11.2009

Coerenze: I confini sono parzialmente definiti tramite piano di frazionamento

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>1.171,59 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>22,31 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 314.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 266.400,00</b>
Data della valutazione:	<b>20/10/2017</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* senza alcun titolo.

Zum Zeitpunkt des Lokalausweises waren das Restaurant und die Bar geschlossen und das Hotel geöffnet.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Nachfolgend werden die Daten des Grundbuchsauszuges wiedergegeben. Die nachfolgenden Angaben sind rein indikativ, zumal es sich um eine Kopie des Grundbuchsauszuges handelt. Es wird auf den Grundbuchsauszug in Anlage verwiesen. Die Angaben zum Eigentum werden aus rechtlichen Gründen und da sie für die Bewertung nicht relevant sind, weggelassen.

Di seguito vengono riportati i dati del estratto tavolare. Le informazioni riportate nel presente paragrafo sono da ritenersi indicative, in quanto si tratta di una copia di quelle realmente iscritte. Si fa riferimento esclusivamente all'estratto tavolare in allegato. Le informazioni riguardanti la proprietà vengono tralasciate per motivi legali e perché vengono ritenute non utili al fine della valutazione.

E.Zl. 870/II, B.P. 793, K.G. St. Walburg

---- A2 ----

**m.A. 1:**

Kellergeschoss: Erdreich, 3 Luftschächte, 8 Lager, Lüftung, Heizraum, Öltank, 3 WC, 7 Gänge, 2 Keller, Aufzug, Treppe, 2 Treppen vom Kellergeschoss bis zum Erdgeschoss, Treppe vom Kellergeschoss bis zum Dachgeschoss, 2 Kühlzellen, Elektroraum, überdachter Hofraum, Wäschelager, Waschraum, Bügelraum, Sauna, Dampfbad, Dusche, 2 Ruheräume, Hofraum; Erdgeschoss: 4 Hofräume, Rezeption, Lastenaufzug, 5 Stuben, 2 Dächer, 2 WC, Vorraum, Küche, Gang; Obergeschoss: 4 Dächer, 2 Balkone, 2 Gänge, 11 Zimmer, 11 Bäder, Abstellraum; Dachgeschoss: 2 Gänge, 4 Zimmer, 2 Personalzimmer, 6 Bäder, Kühlung, 3 Dachböden, Wohnküche; auf dem Dach: 5 Kamine, 7 Dachfenster

**GEMEINSCHAFT:**

1 bis 4: Kellergeschoss: Zugang; Dach;

E.Zl. 987/II, B.P. 812, K.G. St. Walburg

---- A2 ----

**m.A. 2:**

Erdgeschoss: Übergabe-Kabine, Zählerraum; 1. Stock: Hofraum

E.Zl. 838/II, G.P. 1610/35, K.G. St. Walburg

E.Zl. 881/II, G.P. 1610/62, K.G. St. Walburg

**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:

DIENSTBARKEIT - Elektroleitung mit Zugang zum dienenden Grund, im Sinne der Punkte 1,2,3 und der Anlage A des Vertrages, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 28/11/2001 - T.Z. 5179/1 ERSICHTLICHMACHUNG DIENSTBARKEIT.

La formalità è riferita solamente a Bp. 793 m.A. 1

DIENSTBARKEIT- des Bauens bis an die Grundstücksgrenze, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 16/10/2002 - T.Z. 4605/2  
ERSICHTLICHMACHUNG DIENSTBARKEIT.  
La formalità è riferita solamente a Bp. 793 m.A. 1

DIENSTBARKEIT - des Bauens bis an die Grenze, zu Lasten ausschließlich des Oberflächenrechtes unter T.Zl. 4948/02,im Sinne des Art. 10b) des Vertrages, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 05/11/2002 - T.Z. 4948/8  
ERSICHTLICHMACHUNG DIENSTBARKEIT.  
La formalità è riferita solamente a Bp. 793 m.A. 1

DIENSTBARKEIT - Durchgang, zu Lasten ausschließlich des Oberflächenrechtes unter T.Zl. 4948/02, im Sinne des Art. 10d) des Vertrages, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 05/11/2002 - T.Z. 4948/9  
ERSICHTLICHMACHUNG DIENSTBARKEIT.  
La formalità è riferita solamente a Bp. 793 m.A. 1

DIENSTBARKEIT - Bauverbot, zu Lasten ausschließlich des Oberflächenrechtes unter T.Zl. 4948/02, im Sinne des Art. 10c) des Vertrages, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 05/11/2002 - T.Z. 4948/10  
ERSICHTLICHMACHUNG DIENSTBARKEIT.  
La formalità è riferita solamente a Bp. 793 m.A. 1

DIENSTBARKEIT - des verminderten Bauvolumens im Sinne des Art. 10e) des Vertrages, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 05/11/2002 - T.Z. 4948/12  
ERSICHTLICHMACHUNG DIENSTBARKEIT.  
La formalità è riferita solamente a Bp. 793 m.A. 1

DIENSTBARKEIT - des Bauens bis an die Grundstücksgrenze, im Sinne des Art. 10a) des Vertrages, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 05/11/2002 - T.Z. 4948/15  
ERSICHTLICHMACHUNG DIENSTBARKEIT.  
La formalità è riferita solamente a Bp. 793 m.A. 1

DIENSTBARKEIT - des Bauens bis an die Grenze, zu Lasten ausschließlich des Oberflächenrechtes unter T.Zl. 4948/02,im Sinne des Art. 10b) des Vertrages, beschränkt auf die 72 m<sup>2</sup> ex Bp. 793, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 05/11/2002 - T.Z. 4948/18  
ERSICHTLICHMACHUNG DIENSTBARKEIT.  
La formalità è riferita solamente a Bp. 793 m.A. 1

DIENSTBARKEIT - Durchgang, zu Lasten ausschließlich des Oberflächenrechtes unter T.Zl. 4948/02, im Sinne des Art. 10d) des Vertrages, beschränkt auf die 72 m<sup>2</sup> ex Bp. 793, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 05/11/2002 - T.Z. 4948/19  
ERSICHTLICHMACHUNG DIENSTBARKEIT.  
La formalità è riferita solamente a Bp. 793 m.A. 1

DIENSTBARKEIT - Bauverbot, zu Lasten ausschließlich des Oberflächenrechtes unter T.Zl. 4948/02, im Sinne des Art. 10c) des Vertrages, beschränkt auf die 72 m<sup>2</sup> ex Bp. 793, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 05/11/2002 - T.Z. 4948/20  
ERSICHTLICHMACHUNG DIENSTBARKEIT.  
La formalità è riferita solamente a Bp. 793 m.A. 1

DIENSTBARKEIT - der Einschränkung einer gastgewerblichen Tätigkeit, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 07/02/2003 - T.Z. 737/4  
ERSICHTLICHMACHUNG DIENSTBARKEIT.  
La formalità è riferita solamente a Bp. 793 m.A. 1

DIENSTBARKEIT - Verbotes der Ausübung einer gastgewerblichen Tätigkeit, im Sinne des Art. 9) des Vertrages, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 30/12/2003 - T.Z. 6239/3  
ERSICHTLICHMACHUNG DIENSTBARKEIT.  
La formalità è riferita solamente a Bp. 793 m.A. 1

DIENSTBARKEIT - Durchgang und Durchfahrt, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 23/07/1976 - T.Z. 1631/2 EINVERLEIBUNG DIENSTBARKEIT.

La formalità è riferita solamente a Bp. 793 m.A. 1.  
Vertrag vom 24/03/1976

DIENSTBARKEIT - Durchgang und Durchfahrt, beschränkt auf die 22 m<sup>2</sup> ex Bp. 525, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 23/07/1976 - T.Z. 1631/8 EINVERLEIBUNG DIENSTBARKEIT.

La formalità è riferita solamente a Bp. 793 m.A. 1.

Vertrag vom 24/03/1976; 16/10/2009 - T.Z. 6236/3 ERSICHTLICHMACHUNG ÜBERTRAGUNG

ERBBAURECHT - im Sinne des Art. 1) des Vertrages und des beigelegten Planes, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 05/11/2002 - T.Z. 4948/3 EINVERLEIBUNG ERBBAURECHT.

La formalità è riferita solamente a Bp. 793 m.A. 1.

Vertrag vom 25/10/2002

DIENSTBARKEIT - des Bauens bis an die Grenze, im Sinne des Art. 10) des Vertrages, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 05/11/2002 - T.Z. 4948/7 EINVERLEIBUNG DIENSTBARKEIT.

La formalità è riferita solamente a Bp. 793 m.A. 1.

Vertrag vom 25/10/2002

DIENSTBARKEIT - des Bauens bis an die Grenze, zu Lasten ausschließlich des Oberflächenrechtes unter des Bauens bis an die Grenze, zu Lasten ausschließlich des Oberflächenrechtes unter T.Zl. 4948/02, im Sinne des Art. 10b) des Vertrages, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 05/11/2002 - T.Z. 4948/8 EINVERLEIBUNG DIENSTBARKEIT.

La formalità è riferita solamente a Bp. 793 m.A. 1.

Vertrag vom 25/10/2002

DIENSTBARKEIT - Durchgang, zu Lasten ausschließlich des Oberflächenrechtes unter T.Zl. 4948/02, im Sinne des Art. 10d) des Vertrages, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 05/11/2002 - T.Z. 4948/9 EINVERLEIBUNG DIENSTBARKEIT.

La formalità è riferita solamente a Bp. 793 m.A. 1.

Vertrag vom 25/10/2002

DIENSTBARKEIT - Bauverbot, zu Lasten ausschließlich des Oberflächenrechtes unter T.Zl. 4948/02, im Sinne des Art. 10c) des Vertrages, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 05/11/2002 - T.Z. 4948/10 EINVERLEIBUNG DIENSTBARKEIT.

La formalità è riferita solamente a Bp. 793 m.A. 1.

Vertrag vom 25/10/2002

DIENSTBARKEIT - des Bauens bis an die Grenze, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 07/02/2003 - T.Z. 737/2 EINVERLEIBUNG DIENSTBARKEIT.

La formalità è riferita solamente a Bp. 793 m.A. 1.

Vertrag vom 23/12/2002

DIENSTBARKEIT - des Bauens bis an die Grundstücksgrenze, im Sinne des Art. 10a) des Vertrages, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 05/11/2002 - T.Z. 4948/15 ERSICHTLICHMACHUNG DIENSTBARKEIT.

La formalità è riferita solamente a Bp. 812 m.A. 2

DIENSTBARKEIT - des Bauens bis an die Grenze, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 07/02/2003 - T.Z. 737/2 ERSICHTLICHMACHUNG DIENSTBARKEIT.

La formalità è riferita solamente a Bp. 812 m.A. 2

DIENSTBARKEIT - des Bauens bis an die Grundstücksgrenze, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO

\*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 16/10/2002 - T.Z. 4605/2  
ERSICHTLICHMACHUNG DIENSTBARKEIT.

La formalità è riferita solamente a Gp. 1610/35

DIENSTBARKEIT - des Bauens bis an die Grenze, zu Lasten ausschließlich des Oberflächenrechtes unter T.Zl. 4948/02, im Sinne des Art. 10b) des Vertrages, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 05/11/2002 - T.Z. 4948/8  
ERSICHTLICHMACHUNG DIENSTBARKEIT.

La formalità è riferita solamente a Gp. 1610/35

DIENSTBARKEIT - Durchgang, zu Lasten ausschließlich des Oberflächenrechtes unter T.Zl. 4948/02, im Sinne des Art. 10d) des Vertrages, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 05/11/2002 - T.Z. 4948/9  
ERSICHTLICHMACHUNG DIENSTBARKEIT.

La formalità è riferita solamente a Gp. 1610/35

DIENSTBARKEIT - Bauverbot, zu Lasten ausschließlich des Oberflächenrechtes unter T.Zl. 4948/02, im Sinne des Art. 10c) des Vertrages, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 05/11/2002 - T.Z. 4948/10  
ERSICHTLICHMACHUNG DIENSTBARKEIT.

La formalità è riferita solamente a Gp. 1610/35

DIENSTBARKEIT - Bauverbot, zu Lasten ausschließlich des Oberflächenrechtes unter T.Zl. 4948/02, im Sinne des Art. 10c) des Vertrages, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 05/11/2002 - T.Z. 4948/12  
ERSICHTLICHMACHUNG DIENSTBARKEIT.

La formalità è riferita solamente a Gp. 1610/35

DIENSTBARKEIT - des Bauens bis an die Grundstücksgrenze, im Sinne des Art. 10a) des Vertrages, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 05/11/2002 - T.Z. 4948/15  
ERSICHTLICHMACHUNG DIENSTBARKEIT.

La formalità è riferita solamente a Gp. 1610/35

DIENSTBARKEIT - des Bauens bis an die Grenze, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 07/02/2003 - T.Z. 737/2  
ERSICHTLICHMACHUNG DIENSTBARKEIT.

La formalità è riferita solamente a Gp. 1610/35

DIENSTBARKEIT - Durchgang und Durchfahrt, beschränkt auf die 72 m<sup>2</sup> ex Bp. 793, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 23/07/1976 - T.Z. 1631/9  
EINVERLEIBUNG DIENSTBARKEIT.

La formalità è riferita solamente a Gp. 1610/35.

Vertrag vom 24/03/1976 - 16/10/2009 - T.Z. 6236/17  
ERSICHTLICHMACHUNG ÜBERTRAGUNG

ERBBAURECHT - im Sinne des Art. 1) des Vertrages und des beigelegten Planes, beschränkt auf die 72 m<sup>2</sup> ex Bp. 793, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 05/11/2002 - T.Z. 4948/16  
EINVERLEIBUNG ERBBAURECHT.

La formalità è riferita solamente a Gp. 1610/35.

Vertrag vom 25/10/2002 - 16/10/2009 - T.Z. 6236/11  
ERSICHTLICHMACHUNG ÜBERTRAGUNG

DIENSTBARKEIT - des Bauens bis an die Grenze, im Sinne des Art. 10) des Vertrages, beschränkt auf die 72 m<sup>2</sup> ex Bp. 793, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 05/11/2002 - T.Z. 4948/17  
EINVERLEIBUNG DIENSTBARKEIT.

La formalità è riferita solamente a Gp. 1610/35.

Vertrag vom 25/10/2002 - 16/10/2009 - T.Z. 6236/18  
ERSICHTLICHMACHUNG ÜBERTRAGUNG

DIENSTBARKEIT - des Bauens bis an die Grenze, zu Lasten ausschließlich des Oberflächenrechtes unter T.Zl. 4948/02, im Sinne des Art. 10b) des Vertrages, beschränkt auf die 72 m<sup>2</sup> ex Bp. 793, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 05/11/2002 - T.Z. 4948/18  
EINVERLEIBUNG DIENSTBARKEIT.

La formalità è riferita solamente a Gp. 1610/35.

Vertrag vom 25/10/2002 - 16/10/2009 - T.Z. 6236/19 ERSICHTLICHMACHUNG ÜBERTRAGUNG

DIENSTBARKEIT - Durchgang, zu Lasten ausschließlich des Oberflächenrechtes unter T.ZI. 4948/02, im Sinne des Art. 10d) des Vertrages, beschränkt auf die 72 m<sup>2</sup> ex Bp. 793, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 05/11/2002 - T.Z. 4948/19 EINVERLEIBUNG DIENSTBARKEIT.

La formalità è riferita solamente a Gp. 1610/35.

Vertrag vom 25/10/2002 - 16/10/2009 - T.Z. 6236/20 ERSICHTLICHMACHUNG ÜBERTRAGUNG

DIENSTBARKEIT - Bauverbot, zu Lasten ausschließlich des Oberflächenrechtes unter T.ZI. 4948/02, im Sinne des Art. 10c) des Vertrages, beschränkt auf die 72 m<sup>2</sup> ex Bp. 793, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 05/11/2002 - T.Z. 4948/20 EINVERLEIBUNG DIENSTBARKEIT.

La formalità è riferita solamente a Gp. 1610/35.

Vertrag vom 25/10/2002 - 16/10/2009 - T.Z. 6236/21 ERSICHTLICHMACHUNG ÜBERTRAGUNG

DIENSTBARKEIT - des Bauens bis an die Grundstücksgrenze, im Sinne des Art. 8) des Vertrages, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 17/03/2004 - T.Z. 1484/2 ERSICHTLICHMACHUNG DIENSTBARKEIT.

La formalità è riferita solamente a Gp. 1610/62

DIENSTBARKEIT - Abtransport von Holz, im Sinne des Art. 8) des Vertrages, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 17/03/2004 - T.Z. 1484/5 EINVERLEIBUNG DIENSTBARKEIT.

La formalità è riferita solamente a Gp. 1610/62.

Vertrag vom 16/12/2003

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 05/11/2002 - T.Z. 4949/3 EINVERLEIBUNG HYPOTHEK - HAUPT EINLAGE.

Importo ipoteca: EUR 2.000.000 .

Nebengebühren EUR 600.000,00, Zinsen 5,4%, Verzugszinsen 8,15% - Vertrag vom 28/10/2002 - Anm. Simultanhaftung mit Nebeneinlage - E.ZI. 2245 II Lana m.A.25 T.Z.8910/2 - 2015 - E.ZI. 838 II T.Z.4949/6 - 2002

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 28/04/2017 - T.Z. 2817/3 VORMERKUNG HYPOTHEK - NEBENEINLAGE.

Importo ipoteca: EUR 1.500.000 .

Mahndekret vom 11/02/2017 - Anm. Simultanhaftung mit Haupteinlage E.ZI. 987 II m.A.2 T.Z.2817/1 - 2017

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 28/04/2017 - T.Z. 2817/3 VORMERKUNG HYPOTHEK - NEBENEINLAGE.

Importo ipoteca: EUR 1.500.000 .

Mahndekret vom 11/02/2017 - Anm. Simultanhaftung mit Nebeneinlage E.ZI. 2245 II Lana m.A.25 T.Z.3907/1 - 2017 - E.ZI. 838 II T.Z.2817/2 - 2017 - E.ZI. 870 II m.A.1 T.Z.2817/3 - 2017 - E.ZI. 881 II T.Z.2817/4 - 2017

ipoteca **giudiziale**, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 05/11/2002 - T.Z. 4949/6 EINVERLEIBUNG HYPOTHEK - NEBENEINLAGE.

Importo ipoteca: EUR 2.000.000,00.

La formalità è riferita solamente a Gp. 1610/35.

Nebengebühren EUR 600.000,00, Zinsen 5,4%, Verzugszinsen 8,15% - Vertrag vom 28/10/2002 - Anm. Simultanhaftung mit Haupteinlage E.ZI. 870 II m.A.1 T.Z.4949/3 - 2002.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



\*\*\* , derivante da 28/04/2017 - T.Z. 2817/2 VORMERKUNG HYPOTHEK - NEBENEINLAGE.

Importo ipoteca: EUR 1.500.000 .

La formalità è riferita solamente a Gp. 1610/35.

Mahndekret vom 11/02/2017 - Anm. Simultanhaftung mit Haupteinlage E.Zl. 987 II m.A.2 T.Z.2817/1 - 2017

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 28/04/2017 - T.Z. 2817/4 VORMERKUNG HYPOTHEK - NEBENEINLAGE.

Importo ipoteca: EUR 1.500.000 .

La formalità è riferita solamente a Gp. 1610/62.

Mahndekret vom 11/02/2017 - Anm. Simultanhaftung mit Haupteinlage E.Zl. 987 II m.A.2 T.Z.2817/1 - 2017

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 22/02/2017 - T.Z. 1247/1 ANMERKUNG.

Abweisung des Gesuches um Anmerkung der Immobiliarpfändungsurkunde, zugestellt am 23.01.2017 zur Hereinbringung der Forderung der (\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*) im Betrag von Euro 9.854,96 zuzüglich der Folgespesen.

pignoramento, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 16/03/2017 - T.Z. 1802/1 ANMERKUNG.

Immobiliarpfändungsurkunde, zugestellt am 23.01.2017 zur Hereinbringung der Forderung der (\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*) im Betrag von Euro 9.854,96 zuzüglich der Folgespesen.

pignoramento, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 21/07/2017 - T.Z. 4717/1 ANMERKUNG.

Immobiliarpfändungsurkunde, zugestellt am 12.05.2017 zur Hereinbringung der Forderung der (\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*) im Betrag von Euro Euro 1.078.053,46 zuzüglich Folgespesen

pignoramento, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 22/02/2017 - T.Z. 1247/2 ANMERKUNG.

La formalità è riferita solamente a Bp. 812 mA 2.

Abweisung des Gesuches um Anmerkung der Immobiliarpfändungsurkunde, zugestellt am 23.01.2017 zur Hereinbringung der Forderung der (\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*) im Betrag von Euro 9.854,96 zuzüglich der Folgespesen.

pignoramento, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 16/03/2017 - T.Z. 1802/2 ANMERKUNG.

Immobiliarpfändungsurkunde, zugestellt am 23.01.2017 zur Hereinbringung der Forderung der (\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*) im Betrag von Euro 9.854,96 zuzüglich der Folgespesen.

pignoramento, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 21/07/2017 - T.Z. 4717/2 ANMERKUNG.

La formalità è riferita solamente a Bp. 812 mA 2.

Immobiliarpfändungsurkunde, zugestellt am 12.05.2017 zur Hereinbringung der Forderung der (\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*) im Betrag von Euro Euro 1.078.053,46 zuzüglich Folgespesen

pignoramento, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 22/02/2017 - T.Z. 1247/3 ANMERKUNG.

La formalità è riferita solamente a Gp. 1610/35.

Abweisung des Gesuches um Anmerkung der Immobiliarpfändungsurkunde, zugestellt am 23.01.2017 zur Hereinbringung der Forderung der (\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*) im Betrag von Euro 9.854,96 zuzüglich der Folgespesen.

pignoramento, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 16/03/2017 - T.Z. 1802/3 ANMERKUNG.

La formalità è riferita solamente a Gp. 1610/35.

Immobiliarpfändungsurkunde, zugestellt am 23.01.2017 zur Hereinbringung der Forderung der (\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*) im Betrag von Euro 9.854,96 zuzüglich der Folgespesen.

pignoramento, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 1/07/2017 - T.Z. 4717/3 ANMERKUNG.

La formalità è riferita solamente a Gp. 1610/35.

Immobilienpfändungsurkunde, zugestellt am 12.05.2017 zur Hereinbringung der Forderung der (\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*) im Betrag von Euro Euro 1.078.053,46 zuzüglich Folgespesen

pignoramento, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 22/02/2017 - T.Z. 1247/4 ANMERKUNG.

La formalità è riferita solamente a Gp. 1610/62.

Abweisung des Gesuches um Anmerkung der Immobilienpfändungsurkunde, zugestellt am 23.01.2017 zur Hereinbringung der Forderung der (\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*) im Betrag von Euro 9.854,96 zuzüglich der Folgespesen.

pignoramento, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 16/03/2017 - T.Z. 1802/4 ANMERKUNG.

La formalità è riferita solamente a Gp. 1610/62.

Immobilienpfändungsurkunde, zugestellt am 23.01.2017 zur Hereinbringung der Forderung der (\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*) im Betrag von Euro 9.854,96 zuzüglich der Folgespesen.

pignoramento, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 21/07/2017 - T.Z. 4717/4 ANMERKUNG.

La formalità è riferita solamente a Gp. 1610/35.

Immobilienpfändungsurkunde, zugestellt am 12.05.2017 zur Hereinbringung der Forderung der (\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*) im Betrag von Euro Euro 1.078.053,46 zuzüglich Folgespesen

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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Ulteriori avvertenze:	

### TRINKWASSERANSCHLUSS - ALLACCIAMENTO IDRICO

Wie bereits erwähnt, ist kein Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz vorhanden. Das Trinkwasser wird über eine private Leitung bezogen, die vom früheren Eigentümer gebaut worden ist. Es ist nicht bekannt, ob die chemische Zusammensetzung und die hygienischen Voraussetzungen überprüft und überwacht werden. Die Schuldnerin konnte keine Dokumente vorlegen, bzw. konnte der Unterfertigte keine Dokumente erheben, die die Trinkwasserversorgung zu Gunsten der gepfändeten Liegenschaften regeln.

Laut Angaben des Bauamtes der Gemeinde Ulten verläuft in dem Gebiet keine öffentliche Trinkwasserleitung. Diese ist erst wieder im Talboden im Bereich der Landesstraße vorhanden.

### GESCHULDETE GEBÜHREN - ONERI IN SOSPEO

Laut Angaben des Steueramtes der Gemeinde Ulten sind folgende Gebühren durch die Schuldnerin geschuldet (Stand: 11.10.2017). In den Beträgen sind Strafen und Zinsen bereits enthalten.

- Immobiliensteuer 7.117,88 Euro
- Ortstaxe: 9.689,17 Euro

- Müllgebühr, Trink- und Abwasser: 1.953,64 Euro

#### **VERWALTUNGSSPESEN UND VERWALTUNGSVERFAHREN - SPESE PRATICHE E AMMINISTRATIVE**

Für die Richtigstellung der materiellen Teilung und der Gebäudekatastersituation fallen Verwaltungsspesen an, die vom Käufer zu tragen sind.

#### **LANDESBINDUNGEN - VINCOLI PROVINCIALI**

Aus dem Grundbuchsauszug geht hervor, dass keine Landesbindungen zu Lasten der gepfändeten Liegenschaften eingetragen sind.

#### **HEIZKOSTEN - COSTI PER IL RISCALDAMENTO**

Die Heizkreise der nicht betroffenen materiellen Anteile 2, 3 und 4 der B.P. 793 K.G. St. Walburg sind an der Heizanlage des m.A. 1 B.P. 793 K.G. St. Walburg angeschlossen und können getrennt ein- und ausgeschaltet werden. Laut Angaben der Schuldnerin erfolgt zur Zeit keine Abrechnung der jeweiligen Heizkosten, auch weil eine direkte Zuordnung der Kosten nicht möglich ist.

#### **EINRICHTUNG - ARREDAMENTO**

Die vorhandene Einrichtung und Möblierung ist nicht gepfändet worden. Es muss aber festgehalten werden, dass eine Führung des Betriebes ohne Einrichtung nicht möglich ist. Aus diesem Grund und aufgrund des angewandten Bewertungsverfahrens muss in der vorliegenden Schätzung der angenommene Betrag für die Neuanschaffung der Einrichtung und Möblierung vom Marktwert abgezogen werden muss.

### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

#### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, con atto stipulato il 11/11/2015, trascritto il 03/12/2015 ai nn. 8909/5.

Il titolo è riferito solamente a B.P. 793 m.A. 1

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, con atto stipulato il 11/11/2015, trascritto il 03/12/2015 ai nn. 8909/7.

Il titolo è riferito solamente a B.P. 812 m.A. 2

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, con atto stipulato il 11/11/2015, trascritto il 03/12/2015 ai nn. 8909/9.

Il titolo è riferito solamente a Gp. 1610/35

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, con atto stipulato il 11/11/2015, trascritto il 03/12/2015 ai nn. 8909/14.

Il titolo è riferito solamente a Gp. 1610/62

#### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

## **VERFÜGBARES URBANISTISCHES VOLUMEN - POTENZIALITÀ URBANISTICA**

Laut Gemeindebauleitplan befinden sich die zu schätzenden Liegenschaften teilweise in einer Zone für touristische Einrichtungen - Beherbergung, teilweise auf öffentlichem Parkplatz und teilweise in Landesstraße. Durch die Rückwidmung von der einstmaligen "Zone für Infrastrukturen in den Skigebieten" in die derzeit gültige "Zone für touristische Einrichtungen - Beherbergung" ist auch der ehemals gültige Durchführungsplan außer Kraft getreten. Dies bedeutet, dass der private Eigentümer auf eigene Kosten einen Durchführungsplan erstellen muss, bevor weitere Bauvorhaben eingereicht und genehmigt werden können.

In diesem Zusammenhang wird auch darauf verwiesen, dass das Dach eine gemeinschaftliche Fläche ist und somit bei jeglicher Baumaßnahme die das Dach betreffen es die Zustimmung aller Eigentümer bedarf.

Laut Angaben des Bauamtes der Gemeinde Ulten ist die mögliche Kubatur bereits ausgeschöpft.

## **URBANISTISCHE ÜBERTRETUNGEN - ILLECITI URBANISTICI**

Der Ausbau und die Verwendung des Dachgeschoss wurde ohne Genehmigung durchgeführt. Für die Zimmer im Dachgeschoss ist keine Benutzungsgenehmigung vorhanden. Auch im Hinblick auf den Brandschutz entspricht diese Situation nicht den geltenden Normen. Die Zimmer dürfen als solche nicht verwendet und vermietet werden.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia N. **2002/35**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Abbruch und Wiederaufbau des Restaurants (\*\*\*) bei der Talstation des Skigebietes - Teil: Abbruch und Vorbereiten des Baugrundes, rilasciata il 27/06/2002.

Diese Baukonzession bezieht sich nur auf den Teil: Abbruch und Vorbereiten des Baugrundes

Concessione edilizia N. **2002/35**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Abbruch und Wiederaufbau des Restaurants (\*\*\*) bei der Talstation des Skigebietes - Teil: Unter- und Erdgeschoss, rilasciata il 05/09/2002.

Diese Baukonzession bezieht sich nur auf einen Teil: Unter- und Erdgeschoss

Concessione edilizia N. **2002/35**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Abbruch und Wiederaufbau des Restaurants (\*\*\*) bei der Talstation des Skigebietes , rilasciata il 04/11/2002.

Varianteprojekt mit Abänderungen genehmigt.

Concessione edilizia N. **2002/35**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Abbruch und Wiederaufbau des Restaurants (\*\*\*) bei der Talstation des Skigebietes , rilasciata il 04/12/2002, agibilità del 13/12/2002 con il n. 2002/38 di protocollo.

Die Benutzungsgenehmigung bezieht sich nur auf den Teil Restaurant und Bar. Diese verliert ihre Gültigkeit bei der Durchführung einer Änderung an der Brandschutzanlage.

Concessione edilizia N. **2002/35**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Umwidmung der Zweckbestimmung verschiedener Räumlichkeiten des Restaurants (\*\*\*) bei der Talstation des Skigebietes , rilasciata il 25/02/2003, agibilità del 01/04/2003 con il n. 2003/7 di protocollo.

Umwidmung mit Vorschriften teilweise genehmigt. - Die Benutzungsgenehmigung verliert ihre Gültigkeit bei der Durchführung einer Änderung an der Brandschutzanlage.

Concessione edilizia N. **2003/37**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Abbruch und Wiederaufbau einer ENEL - Kabine, rilasciata il 11/06/2003, agibilità del 06/06/2008 con il n. 2006/33 di protocollo

Concessione edilizia N. **2002/75**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Errichtung einer Lagerstätte für Brennstoffe: Unterirdischer Heizöltank, rilasciata il 19/11/2002, agibilità del 12/12/2002 con il n. 2002/75 di protocollo.

Die Benutzungsgenehmigung verliert ihre Gültigkeit bei der Durchführung einer Änderung an der Brandschutzanlage.

Concessione edilizia N. **2002/35**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante: Umbau es Restaurants (\*\*\*)DATO OSCURATO\*\*\*) zu einem Beherbergungsbetrieb, rilasciata il 10/12/2003.

Varianteprojekt mit Vorschriften genehmigt.

Concessione edilizia N. **2002/35**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante: Umbau es Restaurants (\*\*\*)DATO OSCURATO\*\*\*) zu einem Beherbergungsbetrieb, rilasciata il 18/12/2003.

Varianteprojekt mit Abänderungen genehmigt.

Concessione edilizia N. **2002/35**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante: Umbau es Restaurants (\*\*\*)DATO OSCURATO\*\*\*) in einen Beherbergungsbetrieb, rilasciata il 18/12/2003.

Varianteprojekt mit Vorschriften genehmigt.

Concessione edilizia N. **2002/35**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante: Umbau es Restaurants (\*\*\*)DATO OSCURATO\*\*\*) in einen Beherbergungsbetrieb (mit Einbau einer kleinen Saunaaanlage und Vergrößerung des Eingangs- und Rezeptionsbereiches, rilasciata il 16/12/2004.

Varianteprojekt mit Abänderungen genehmigt.

Concessione edilizia N. **2002/35**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di 2. Variante: Umbau des Restaurants (\*\*\*)DATO OSCURATO\*\*\*) in einen Beherbergungsbetrieb (mit Einbau einer kleinen Saunaaanlage und Vergrößerung des Eingangs- und Rezeptionsbereiches, rilasciata il 25/05/2006, agibilità del 15/05/2012 con il n. 15 di protocollo.

Projekt mit Auflagen genehmigt. Die Benutzungsgenehmigung Nr. 15 vom 15.05.2002 bezieht sich ausschließlich auf die Zu- und Umbauten im Erd- und Untergeschoss. Die Benutzungsgenehmigung Nr. 2003/37 vom 24.12.2003 bezieht sich ausschließlich auf das 1. Obergeschoss, bestehend aus elf Zimmern. FÜR DAS DACHGESCHOSS LIEGT KEINE BENUTZUNGSGENEHMIGUNG VOR.

Concessione edilizia N. **2013/5**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Umbau Dachgeschoss (\*\*\*)DATO OSCURATO\*\*\*) im Sanierungswege laut Art. 85 des LROG und mit Errichtung von 6 neuen Dachgauben, rilasciata il 06/02/2013.

Projekt teilweise im Sanierungswege genehmigt. Dieses Projekt konnte nicht durchgeführt werden, da die Zustimmung für die Errichtung der 6 Dachgauben der übrigen Eigentümer m.A. 2, 3 und 4, B.P. 793 K.G. St. Walburg fehlen. Die Baukonzession ist in der Zwischenzeit verfallen.

Concessione edilizia N. **2014/15**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Umbau Dachgeschoss (\*\*\*)DATO OSCURATO\*\*\*) im Sanierungswege laut Art. 85 des LROG und mit Errichtung von 6 neuen Dachgauben - Wiedergenehmigung, rilasciata il 07/04/2014.

Projekt teilweise im Sanierungswege genehmigt. Dieses Projekt konnte nicht durchgeführt werden, da die Zustimmung für die Errichtung der 6 Dachgauben der übrigen Eigentümer m.A. 2, 3 und 4, B.P. 793 K.G. St. Walburg fehlen. Die Baukonzession ist in der Zwischenzeit verfallen.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC - Piano Urbanistico Comunale vigente, in forza di delibera Delibera del Consiglio Comunale n. 3 del 10.02.2014, l'immobile ricade in zona Zona per impianti turistici alloggiativi (Art. 19). Norme tecniche di attuazione ed indici: Questa zona comprende le aree destinate ad impianti turistici ricettivi ai sensi dell'articolo 5 della legge provinciale del 14 dicembre 1988, n. 58 e successive modifiche. Per questa zona deve essere redatto un piano di attuazione ai sensi delle disposizioni della legge provinciale dell'11 agosto 1997, n. 13. Vale il seguente indice: 1. densità edilizia massima: 1,5 mc/mq 2. per le seguenti zone vale la seguente densità edilizia massima: 2.1 „Auf der Lahn“ a S. Nicolò 1,6 mc/mq 2.3 „Kirchsteiger“ a S. Valpurga 2,5 mc/mq 2.4 „Gasteig“ (p.f. 952, C.C. San Nicolò) „1,5“ (DGP n. 746 d. 03/05/2010, BU n. 21 d. 25/05/2010) m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>“ (DGP n. 100 del 19/01/2004, BU n. 8 del 24/02/2004) In assenza del piano di attuazione valgono inoltre i seguenti indici: 3. rapporto massimo di copertura: 40% 4. altezza massima degli edifici: 10,5 m 5. distanza minima dal confine: 5 m 6.

distanza minima tra gli edifici: 10 m 7. rapporto massimo di superficie impermeabile: 80% [...]

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Im Hinblick auf die gesamte Bewertung muss festgehalten werden, dass sich die nachfolgenden Kapitel auf das Hotel, Restaurant und Bar beziehen (m.A. 1, B.P. 793, K.G. St. Walburg). Die B.P. 812 K.G. St. Walburg wird nicht explizit berücksichtigt, da es sich um eine Elektrokabine handelt.

### **8.0 CONFORMITÀ TAVOLARE:**

Dall'esame della documentazione tavolare presente agli atti all'Ufficio del Libro Fondiario di Merano, per precisione dalla divisione in porzioni materiali che risale all'anno 2009, il sottoscritto ha potuto constatare, quanto segue:

#### PIANO CANTINA

La situazione della divisione in porzioni materiali corrisponde allo stato approvato ma non a quello effettivamente riscontrato durante il sopralluogo.

Sono state riscontrate le seguenti differenze:

- alcuni vani indicati nella divisione in porzioni materiali con deposito vengono utilizzati come camere, che però non è permesso in quanto non vengono rispettate le norme igieniche
- in alcuni vani indicati nella divisione in porzioni materiali come deposito sono stati inseriti dei bagni/WC

Visto però, che queste modifiche non sono regolarizzabili e la divisione in porzioni materiali rispecchia lo stato approvato il piano cantina dell'immobile risulta **conforme**.

#### PIANO TERRENO

La situazione della divisione in porzioni materiali non corrisponde allo stato approvato e neanche a quello effettivamente riscontrato durante il sopralluogo.

Sono state riscontrate le seguenti differenze:

- è presente solo una "Stube" e non 5 come indicati nella divisione in porzioni materiali e nel estratto tavolare
- invece della "Stube" sono Gaststube, Bar, Aufenthaltsraum e Wintergarten
- l'accesso all'Aufenthaltstraum è stato eseguito diversamente da come indicato nelle planimetrie.

Il piano terra dell'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

#### PIANO PRIMO

La situazione della divisione in porzioni materiali non corrisponde allo stato approvato.

Sono state riscontrate le seguenti differenze:

- La forma del tetto verso nord e verso sud non corrisponde allo stato di fatto

Il piano primo dell'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

#### PIANO SOTTOTETTO

La situazione della divisione in porzioni materiali non corrisponde allo stato approvato ne allo stato di fatto.

Sono state riscontrate le seguenti differenze:

- Nella divisione in porzioni materiali sono presenti delle stanze con bagni, che non sono mai stati approvati.

Il piano sottotetto dell'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**. Pertanto la divisione in porzioni materiali dovrà essere adeguata allo stato approvato.

Sarà, quindi, necessario a spese e oneri dell'acquirente fare una variazione alla divisione in porzioni materiali per rendere conforme la divisione in porzioni materiali allo stato di fatto che, ovviamente, deve corrispondere allo stato approvato.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: PIANO TERRA: muro di divisione interno tra Bar e Aufenthaltstraum non realizzato; locale fumatori realizzato ma non indicato in planimetria approvata PIANO SOTTOTETTO: sono state realizzate delle stanze e dei bagni non approvati (normativa di riferimento: Regolamento tecnico comunale, legge provinciale 13/1997)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Progetto per il piano terra. Piano sotto tetto non regolarizzabile. Deve essere ripristinato l'ultimo stato approvato, cioè sottotetto (Dachboden). Non può essere utilizzato come stanze con bagni.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: tempi usuali per la redazione e approvazione progetti e per l'esecuzione dei lavori.

Per il piano terra può essere redatto un progetto per lavori interni mentre il piano sottotetto non è regolarizzabile. Prima di ogni ulteriore intervento sarà necessario redigere un piano di attuazione a carico del privato. Per quanto riguarda interventi sul tetto sarà necessario il consenso di tutti i proprietari.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'indicazione di alcuni vani (Stube al piano terra) non corrisponde alla realtà (sono Bar, Wintergarten, Aufenthaltsraum e Gaststube). Il sottotetto è in parte classificato in parte categoria D/2 e A/2. I vani indicati nelle Planimetrie (stanze e bagni), però non sono mai stati approvati. Pertanto il piano sottotetto dovrebbe essere classificato categoria C/2. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione planimetrie NCEU e Docfa

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: tempi usuali.

La Sub 1 è classificata come C/1 "negozi e botteghe" e comprende il bar, ristorante, stube e la cucina con accessori al piano terra ed i depositi al piano interrato. La Sub 8 è classificata come A/2 "abitazione di tipo civile" e comprende un appartamento al sottotetto che in realtà non esiste perché sono stanze con bagni che però non sono stati approvati. La Sub 11 è classificata come D2 "alberghi e pensioni" e comprende la reception al piano terra, la stanza al primo piano e stanza al sottotetto. Le stanze al sottotetto non sono mai state approvate, pertanto tutto il piano sottotetto dovrebbe essere classificato categoria C/2.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

#### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: PIANO SOTTOTETTO: sono state realizzate delle stanze e dei bagni non approvati (normativa di riferimento: Legge provinciale 13/1997)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Prima di ogni ulteriore intervento sarà necessario redigere un piano di attuazione a carico del privato. Per quanto riguarda interventi sul tetto sarà necessario il consenso di tutti i proprietari. È possibile

solamente il ripristino dell'ultimo stato approvato, cioè di usare il piano sottotetto come sottotetto.

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

#### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

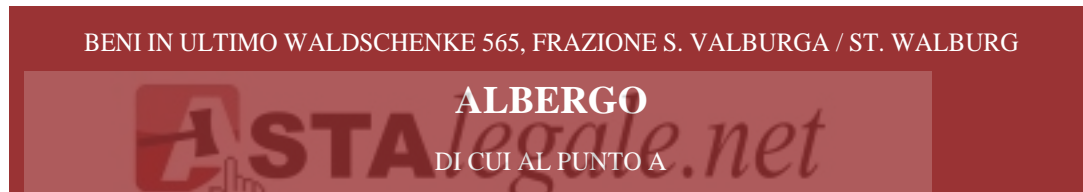
##### **CRITICITÀ: ALTA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sone presenti effettivamente 17 stanza con 38 letti. Non esiste un progetto antincendio, ma solo un'autodichiarazione della proprietaria precedente di non superare il numero di 25 letti quale limite relativo all'obbligo della redazione di un progetto antincendio. .

Le difformità sono regolarizzabili mediante: In teoria si con apposita redazione di progetto antincendio e installazione del impianto antincendio con vie di fuga ecc. Si fa presente però, che le 6 stanze con 16 letti non sono approvati. L'unica possibilità risulta, di non affittare più le 6 stanze con i 16 letti al piano sottotetto.

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



**albergo** a ULTIMO Waldschenke 565, frazione S. Walburga / St. Walburg, della superficie commerciale di **1.171,59** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) Bei den betroffenen Liegenschaften m.A. 1, B.P. 793, G.P. 1610/35 und G.P. 1610/62, alle K.G. St. Walburg handelt es sich um ein Hotel und Restaurant mit darumliegendem Hofraum und Parkplätzen mit insgesamt 3 oberirdischen (inkl. Dachgeschoss) und 1 unterirdischen Stockwerk in der Verwaltungsgemeinde Ulten, Ortschaft Kuppelwies / St. Walburg, \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Das Hotel/Restaurant befindet sich etwa 4,5km nordwestlich der Ortschaft Kuppelwies / St. Walburg / Ulten, genauer gesagt an der Talstation des \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Der Betrieb hat eine Erlaubnis zur Führung eines Hotel - Bar- Restaurant mit 11 Zimmern mit 22 Betten. Es ist als 3-Sterne-Betrieb eingestuft und die Benennung lautet " \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* " .

Bei der betroffenen Liegenschaft m.A. 2, B.P. 812, K.G. St. Walburg handelt es sich um eine Übergabekabine für elektrischen Strom sowie um einen Zählerraum für das oben beschriebenen Hotel/Restaurant. Auf diese Liegenschaft wird in weiterer Folge nicht weiter eingegangen. Es handelt sich dabei um ein Zubehör, die in der Schätzung enthalten ist aber nicht gesondert betrachtet wird.

#### DAS MOBILIAR UND DIE EINRICHTUNG SIND IN DER VORLIEGENDEN SCHÄTZUNG NICHT ENTHALTEN.

Eine Führung des Betriebes ist ohne Einrichtung nicht möglich. Aus diesem Grund wird in der vorliegenden Schätzung angenommen, dass die Neuanschaffung der Einrichtung etwa 250.000 Euro beträgt.

Identificazione catastale:

- C.C. 787 particella edificiale 793 foglio 17 sub. 1 P.M. 1 partita tavolare 870/II, categoria C/1, classe 1, consistenza 570 mq, rendita 7.623,83 Euro, indirizzo catastale: Waldschenke 595, piano: 1U-E, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Umschreibung Nr. 905.001.2016; Ersterfassung am 17-02-2016; Allgemeine Urkunde vom 11-11-2015



Coerenze: Die Grenzen sind aufgrund der vorhandenen Wände und Mauern zu den umliegenden Liegenschaften und materiellen Anteilen sichtbar und definiert.

Euro 440.726,18 - Katasterwert im Sinne des LG Nr. 3 vom 23.04.2014 (GIS)

- C.C. 787 particella edificiale 793 foglio 17 sub. 11 P.M. 1 partita tavolare 870/II, categoria D/2, rendita 5.889,00 Euro, indirizzo catastale: Waldschenke Nr. 595, piano: 1U-E-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Umschreibung Nr. 905.001.2016; Ersterfassung am 17-02-2016; Allgemeine Urkunde vom 11-11-2015

Coerenze: Die Grenzen sind aufgrund der vorhandenen Wände und Mauern zu den umliegenden Liegenschaften und materiellen Anteilen sichtbar und definiert.

Euro 401.924,25 - Katasterwert im Sinne des LG Nr. 3 vom 23.04.2014 (GIS)

- C.C. 787 particella edificiale 793 foglio 17 sub. 8 P.M. 1 partita tavolare 870/II, categoria A/2, classe 1, consistenza 82 mq, rendita 313,75 Euro, indirizzo catastale: Waldschenke Nr. 595, piano: 3U, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Umschreibung Nr. 905.001.2016; Ersterfassung am 17-02-2016; Allgemeine Urkunde vom 11-11-2015

Coerenze: Die Grenzen sind aufgrund der vorhandenen Wände und Mauern zu den umliegenden Liegenschaften und materiellen Anteilen sichtbar und definiert.

Euro 52.710,00 - Katasterwert im Sinne des LG Nr. 3 vom 23.04.2014 (GIS)

- C.C. 787 particella edificiale 812 foglio 17 sub. 2 P.M. 2 partita tavolare 987I//, categoria C/2, classe 1, consistenza 22 mq, rendita 40,49 Euro, indirizzo catastale: Waldschenke Nr. 595, piano: E, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Umschreibung Nr. 905.001.2016; Ersterfassung am 17-02-2016; Allgemeine Urkunde vom 11-11-2015

Coerenze: Die Grenzen sind aufgrund der vorhandenen Wände und Mauern zu den umliegenden Liegenschaften und materiellen Anteilen sichtbar und definiert.

Euro 6.802,32 - Katasterwert im Sinne des LG Nr. 3 vom 23.04.2014 (GIS)



*Ansicht Süd*



*Ansicht Ost*



*Ansicht West*



*B.P. 812*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica . Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### **ART UND LAGE DER LIEGENSCHAFT - TIPOLOGIA ED UBICAZIONE DELL'IMMOBILE**

Bei der Liegenschaft handelt es sich laut Lizenz Nr. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* um ein 3-Sterne Hotel mit der Erlaubnis zur Führung eines Hotel-Bar-Restaurant. Darin sind eine Höchstkapazität von 11 Zimmern und 22 Betten, 95 Sitzplätze und 30 Stehplätze angegeben. Im Gebäude befindet sich eine Saunalandschaft, ein Restaurant und eine Pizzeria. Der Betrieb ist ebenfalls als "Apres-Ski-Lokal" bekannt, da er sich gleich neben der Talstation des \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* befindet.

Die genaue Adresse lautet \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

#### **BESCHREIBUNG DER EINZELNEN STOCKWERKE - DESCRIZIONE DEI SINGOLI PIANI**

Alle Stockwerke vom Kellergeschoss bis zum Dachgeschoss sind über ein Treppenhaus miteinander verbunden. Ein Aufzug ist nicht vorhanden.

#### **DAS MOBILIAR UND DIE EINRICHTUNG SIND IN DER VORLIEGENDEN SCHÄTZUNG NICHT ENTHALTEN.**

Eine Führung des Betriebes ist ohne Einrichtung nicht möglich. Aus diesem Grund wird in der vorliegenden Schätzung angenommen, dass die Neuanschaffung der Einrichtung etwa 250.000 Euro beträgt.

Die einzelnen Stockwerke können wie folgt beschrieben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass der effektiv vorhandene Zustand beschrieben wird. Mögliche Abweichungen zu den genehmigten Projekten werden angeführt. Gleichzeitig wird auch auf die entsprechenden Kapitel der vorliegenden Schätzung verwiesen:

#### **KELLERGESCHOSS**

Das Kellergeschoss befindet sich größtenteils unter der Erde. Lediglich die westliche Fassade und Teile der nördlichen Fassade liegen über der Erde. Im Kellergeschoss befinden sich drei weitere materielle Anteile, die von der vorliegenden Schätzung nicht betroffen und somit nicht enthalten sind.

Im Kellergeschoss sind die Toiletten (Damen und Herren) für den Restaurantbetrieb sowie Lagerräume, Kühlzellen, Elektroraum, Gänge der Wasch- und Bügelraum und die Sauna mit Ruhe- und Aufenthaltsraum vorhanden. Einzelne Lagerräume wurden widerrechtlich zu Badezimmern/WC umgebaut. Andere Lagerräume werden widerrechtlich, da die hygienischen Voraussetzungen fehlen, als Personalzimmer verwendet. Ebenso vorhanden ist der Heizraum samt von Außen zugänglicher Treppe.

Die Zufahrt und der Parkplatz befinden sich ebenfalls auf dieser Höhe und reichen bis in das Erdgeschoss. Ein Teil der Zufahrtsstraße befindet sich auf der G.P. 1610/35 K.G. St. Walburg.

#### **ERDGESCHOSS**

Im Erdgeschoss befinden sich der Eingang mit Reception, die Küche, der Speisesaal und die Gaststube, die Bar mit Aufenthaltsraum und abgetrenntem Raucherbereich. Ebenso vorhanden sind der Zugangs- und Zufahrtbereich sowie ein Wintergarten und Aufenthaltsraum samt Behinderten-WC.

#### **1. OBERGESCHOSS**

Im 1. Obergeschoss sind 11 Gästezimmer (Zimmer Nr. 101 bis Nr. 111) vorhanden, die allesamt mit Bad/Dusche/WC und TV ausgestattet sind. Die Böden sind in Teppich, die Badezimmer und WC's sind gefliest.

#### **2. OBERGESCHOSS**

Im 2. Obergeschoss sind de facto weitere 6 Gästezimmer vorhanden (Zimmer Nr. 201 bis Nr. 206), die aber in dieser Form nicht genehmigt sind und für die es keine Benutzungsgenehmigung sprich Lizenz zur Vermietung gibt.

### **ZUSTAND DER LIEGENSCHAFT - STATO DEGLI IMMOBILI**

Der Zustand der Liegenschaft muss nach Stockwerk unterschieden werden, da die einzelnen Stockwerke zu verschiedenen Zeiten errichtet bzw. umgebaut oder erweitert worden sind.

- Kellergeschoss: Erhaltungszustand normal
- Erdgeschoss: Erhaltungszustand normal
- 1. Obergeschoss: Erhaltungszustand normal
- 2. Obergeschoss: Erhaltungszustand normal

### **FLÄCHEN DER LIEGENSCHAFTEN - SUPERFICI DEGLI IMMOBILI**

Die Flächen der gepfändeten Liegenschaft werden den Plänen der genehmigten Projekte entnommen und mit der vorgefundenen Situation beim Lokalausweis verglichen.

Da die Bewertung der Liegenschaften nicht über die Verkaufsflächen erfolgt werden keine detaillierten Flächenangaben zu den einzelnen Räumen gemacht, sondern es werden getrennt nach Stockwerken die Bruttoflächen je nach Nutzung näherungsweise angegeben und auf die entsprechenden Kapitel verwiesen.

### **EINBINDUNG IN DAS URBANISTISCHE GEFÜGE - INQUADRAMENTO DELLA ZONA**

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

- Unbewohntes Gebiet rd. 4,5km nördlich von Kuppelwies an der Talstation des Sesselliftes \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ;
- Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz in 4,5km vorhanden (LS 9 Ultental)
- Öffentliche Einrichtungen: Rathaus, Kindergarten, Grundschule, Mittelschule in St. Walburg/Ulten (ca. 8km)
- Wichtige Einrichtungen (z.B. Apotheke, Supermarkt) in St. Walburg/Ulten (ca. 8km)
- Nächstes Krankenhaus: Meran (ca. 30km)
- Nächste Carabinieristation: Lana (ca. 20km)
- Hoher Gesundheitsfaktor des Standortes

### **AUSRICHTUNG-ESPOSIZIONE**

Das gesamte Gebäude ist Richtung Ost-West ausgerichtet. Im Süden grenzt es an einen Berghang, im Norden an die Zufahrtsstraße, im Westen an den Parkplatz und im Osten an die Talstation des Sesselliftes \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

### **ZEITRAUM DER ERRICHTUNG - EPOCA DI COSTRUZIONE**

Des Gebäude wurde ca. im Jahr 2002 errichtet.

### **ALLGEMEINE EIGENSCHAFTEN DES GEBÄUDES - CARATTERISTICHE GENERALI DEL FABBRICATO**

Das Gebäude, in dem sich die zu schätzenden Liegenschaften befinden, kann mit den folgenden Eigenschaften beschrieben werden:

- Tragende Struktur: Stahlbeton und Ziegelmauerwerk

- Interne Trennwände: Ziegelmauerwerk
- Decken: Betonträgerdecken mit Ziegeleinlagen; Stahlbetondecken
- Treppen: Stahlbeton.
- Anschluss an die öffentliche Kanalisierung vorhanden
- Es ist kein Anschluss an die öffentliche Trinkwasserleitung vorhanden. In den Unterlagen der Gemeinde Ulten liegt ein Schreiben vom Amt für UVP vom 30.10.2002, Prot. Nr. 4102 auf, mit dem die Sanierung bzw. der Neubau der Trinkwasserversorgung für das Restaurant \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* [...] lautend auf den Antragsteller \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* und die Ableitung von 0,4l/s genehmigt wird. Mit diesem Projekt ist gleichzeitig eine Quellstube und ein Trink- und Löschwasserspeicher mit 10.000 Litern Nutzinhalt errichtet worden.

### **ANALYTISCHE BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFTEN**

Unter Berücksichtigung der Art und Zusammensetzung der zu schätzenden Liegenschaften erachtet der Unterfertigte es als notwendig, die konstruktiven Eigenschaften, die Ausstattung, die Abschlüsse und die Anlagen sowie deren Erhaltungszustand zu beschreiben und zu bewerten, auch um damit mögliche Korrekturen am Schätzwert anbringen zu können.

#### **Konstruktive Elemente**

- Tragende Struktur: Stahlbeton und Ziegelmauerwerk
- Interne Trennwände: Ziegelmauerwerk
- Außenwände: Ziegelmauerwerk
- Decken: Betonträgerdecken mit Ziegeleinlagen, Stahlbetonfertigteildecken

#### **Technische Ausstattung**

- Heizanlage: eigentlich zentrale Ölheizung mit privatem 10000 Liter Tank. In der Bar, im Wintergarten und im Speisesaal ist Bodenheizung vorhanden. Die restlichen Räume werden mit Heizkörpern geheizt. Es sind zwei Kreise vorhanden (Niedertemperatur und Hochtemperatur). Jedes Zimmer kann einzeln gesteuert werden. Die m.A. 2, 3 und 4 könnten vom Heizkreislauf mit einem Absperrschieber abgetrennt werden.
- Warmwasseraufbereitung: idem Heizanlage
- Trinkwasseranschluss: vorhanden, private Leitung, lautend auf eine Dritte unbeteiligte Person
- Schmutzwasseranschluss: vorhanden, öffentliche Leitung
- Stromanschluss: vorhanden, öffentliche Leitung, eigene Übergabekabine mit Zählerraum
- Videoanlage: vorhanden
- TV- und Satellitenanlage : in jedem Zimmer vorhanden
- Lüftungsanlage (warm und kalt): Stube, Speisesaal, Raucherraum, Pizzeria und Wintergarten

#### **Eigenschaften der Abschlüsse**

- Außenabschlüsse: Holzfenster
- Innverkleidungen: größtenteils verputzt und weiß gemalert, Bäder mit Fliesen
- Innenböden: Fliesen und Teppichböden

**Erhaltungszustand**

- Böden: normal
- Wände und Decken: normal
- Abschlüsse: normal
- Elektroanlage: normal (Original seit Errichtung)
- Wasserrohre und sanitäre Anlagen: normal (Original seit Errichtung)
- Heizanlage: normal (Original seit Errichtung)

Ausgehend von der obigen Einstufung, kann der **Erhaltungszustand** der Liegenschaft m.A. 1, B.P. 793, K.G. St. Walburg als **normal** eingestuft werden.

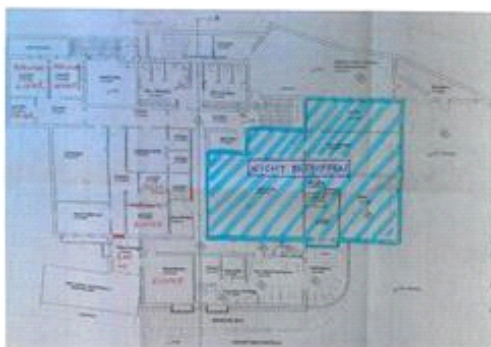
**KLIMAHausKLASSE - CLASSE CASA CLIMA**

Laut Angaben der Schuldnerin ist ein Klimahaushausausweis vorhanden. Dieser liegt bis dato nicht vor. Also muss von der untersten Klasse G ausgegangen werden. Laut Schuldnerin muss der Heizöltank (10.000 Liter lt. Projekt) zwei Mal im Jahr gefüllt werden. Dies ergibt Heizkosten von rd. 2x10.000 Euro = 20.000 Euro.

**BRANDSCHUTZ - PROTEZIONE INCENDIO**

In den Unterlagen der Gemeinde Ulten liegt eine Eigenerklärung der früheren Eigentümerin aus dem Jahr 2003 auf, dass keine Brandschutzmaßnahme ausgeführt wird und die Bettenanzahl weniger als 25 beträgt. Laut geltender Lizenz sind 22 Betten vorhanden. De facto konnten während des Lokalaugenscheines im 1. Obergeschoss 22 Betten und im 2. Obergeschoss 16 Betten gezählt werden. Daraus folgt, dass die obige Erklärung nicht mehr gilt und ein entsprechendes Brandschutzprojekt, unter Voraussetzung der noch zu genehmigenden Bettenanzahl, zu erstellen ist.

Im Hotel sind vereinzelt Feuerlöscher vorhanden. Es fehlen eine Not- bzw. Feuertreppe sowie die entsprechenden Lösch- und Alarmvorrichtungen.



KG Bestand



EG Bestand



1. Obergeschoss Bestand



2. Obergeschoss Bestand

CLASSE ENERGETICA:

[n.n. kWh/m<sup>2</sup>/anno]

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Kellergeschoss	400,72	x	30 %	=	120,22
Erdgeschoss	445,75	x	125 %	=	557,19
1. Obergeschoss	322,34	x	125 %	=	402,93
1. Obergeschoss Balkone	24,24	x	25 %	=	6,06
Dachgeschoss	284,01	x	30 %	=	85,20
<b>Totale:</b>	<b>1.477,06</b>				<b>1.171,59</b>

**ACCESSORI:**

**altro terreno**, composto da cortile, parcheggio e strada di accesso, sviluppa una superficie commerciale di **20,28** Mq, identificato con il numero G.P. 1610/35 K.G. St. Walburg.

Identificazione catastale:

- C.C. 787 particella 1610/35 foglio 17 partita tavolare 838 II, porzione Bosco, qualità classe 7, superficie 2028, reddito dominicale 1,0500, reddito agrario 0,5200, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da G.N. 6236 del 16.10.2009; Prospetto Nr. 847/2006 26.11.2009  
Coerenze: I confini sono parzialmente definiti tramite piano di frazionamento

**altro terreno**, composto da cortile, sviluppa una superficie commerciale di **2,03** Mq, identificato con il numero G.P. 1610/62 K.G. St. Walburg.

Identificazione catastale:

- C.C. 787 particella 1610/62 foglio 17,25 partita tavolare 881 II, porzione Strada, superficie 203, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da G.N. 6236 del 16.10.2009; Prospetto Nr. 847/2006 26.11.2009  
Coerenze: I confini sono parzialmente definiti tramite piano di frazionamento

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Die Ermittlung des wahrscheinlichsten Marktwertes der betroffenen Liegenschaften erfolgt unter Anwendung der Vergleichswert- und der Ertragswertmethode.

## BERECHNUNG MIT ERTRAGSWERTMETHODE - STIMA A VALORE DI CAPITALIZZAZIONE

Für die Berechnung mit der Ertragswertmethode werden folgende Annahmen getroffen bzw. folgende Daten der Berechnung zu Grunde gelegt:

1. Anzahl der Zimmer: 11 Stück 2-Bettzimmer
2. Preisliste: Nach Vergleich von ähnlichen Hotels in der Gegend, wird der Preis pro Person im Doppelzimmer mit Halbpension im Schnitt mit 60 Euro angenommen. Eventuelle Angebote oder Pakete können nicht berücksichtigt werden.
3. Auslastung: In den Wintersaison (Dezember-April) wird die mittlere Bruttoauslastung laut ASTAT mit 45,2% verwendet. In den Sommermonaten (Mai-Oktober) wird die Hälfte berücksichtigt, das sind gerundet 22,5%. Es wird angenommen, dass der Betrieb 1 Monat im Jahr geschlossen bleibt
4. Zusätzliche Konsumation pro Gast und Tag: Für die Hotelgäste wird eine zusätzliche Konsumation pro Tag und Gast von 8,00€/d (netto) angesetzt.
5. Restaurantbetrieb: Es sind 95 Sitplätze vorhanden. Es wird die Konsumation pro Sitzplatz im Schnitt mit 15 Euro angenommen. Die Auslastung in den geöffneten 5 Wintermonaten beträgt 30%
6. Barbetrieb: Es sind 30 Stehplätze vorhanden. Es wird die Konsumation pro Stehplatz im Schnitt mit 10 Euro angenommen. Die Auslastung in den geöffneten 5 Wintermonaten beträgt 30%
7. Spesen: Laut vergleichbaren Objekten in der Hotelbranche können die Spesen für Personal, Materialeinsatz und sonstige Spesen mit insgesamt 75% der Einnahmen angenommen werden.
8. Rendite: Als Rendite muss in der Hotelbranche ein Bruttoprozentsatz von 10% aufgrund der derzeitigen Lage und des Risikos angenommen werden. 10% Rendite würden einen Rückfluss des Kapitals in 10 Jahren bedeuten

Daraus ergeben sich folgende Werte:

- Übernachtungen Winter: 1492; Übernachtungen Sommer: 891; Übernachtungen Gesamt: 2383
- Einnahmen aus Übernachtungen: 142.980 Euro
- Einnahmen Zusatzkonsumation: 19.064 Euro
- **Gesamteinnahmen Hotel: 162.044 Euro**
- **Einnahmen Restaurantbetrieb: 64.125 Euro**
- **Einnahmen Barbetrieb: 13.500 Euro**
- **SUMME DER EINNAHMEN: 239.669 Euro**
- **Abzug Spesen: -179.752 Euro**
- **BRUTTOERTRAG: 59.917 Euro**
- **Kapitalisierung mit 10% Rendite: 599.170 Euro**

**FESTLEGUNG DES MARKTWERTES - DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO**

Ausgehend von den oben angeführten Überlegungen und Berechnungen muss festgehalten werden, dass das Hotel sowie das Restaurant und die Bar an einem benachteiligten Standort gegenüber den Häusern in der Talsohle liegt. Der nahe gelegene Sessellift (\*\*DATO OSCURATO\*\*) ist nicht mehr der Hauptzubringer zum Skigebiet (\*\*DATO OSCURATO\*\*). Auch die relativ große Entfernung zur Talsohle wirkt sich eher negativ aus.

Der m.A. 2, B.P. 812, die G.P. 1610/35 und die G.P. 1610/62, alle K.G. St. Walburg werden aufgrund ihrer Beschaffenheit und Verwendung als reine Zubehörsflächen zum m.A. 1, B.P. 793 K.G. St. Walburg betrachtet und nicht gesondert bewertet.

Die oben angeführte Berechnung des Marktwertes setzt die Führung des Betriebes (Hotel, Restaurant + Bar) als solcher voraus für den die Einrichtung und Möblierung Voraussetzung ist.

Marktwert inkl. Einrichtung und Möblierung gerundet: 599.000 Euro

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **599.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 599.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 599.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

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

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

Die Berechnung des Marktwertes mittels Ertragswertverfahren führt nach Vergleich von Hotels in dieser Kategorie in Bezug auf Substanz und Angebot und laut Einschätzung des Unterfertigten zu keinem realistischen Marktwert.

Die Bewertung bezieht sich auf die gepfändeten Liegenschaften B.P. 793, E.Zl. 870/II, K.G. St. Walburg, G.P. 1610/35 E.Zl. 838/II K.G. St. Walburg, G.P. 1610/62 E.Zl. 881/II K.G. St. Walburg und m.A. 2, B.P. 812, E.Zl. 987/II K.G. St. Walburg.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Merano, ufficio del registro di Merano, ufficio tecnico di Ultimo, agenzie: locali della zona, osservatori del mercato immobiliare OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari

## 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	1.171,59	22,31	599.000,00	599.000,00
				<b>599.000,00 €</b>	<b>599.000,00 €</b>

## ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Abzug Richtigstellung Projekt, Kataster, Grundbuch	-10.000,00
Abzug fehlende Trinkwasserleitung	-25.000,00
Abzug Einrichtung und Möblierung	-250.000,00
	<b>285.000,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Die gepfändeten Liegenschaften sind zwar teilbar, aber ein getrennter Verkauf ist nicht empfehlenswert.

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: **€ 314.000,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** 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: **€ 47.100,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 500,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 266.400,00**

data 20/10/2017

il tecnico incaricato  
Ing. Michael Ablter