

PERIZIA DI STIMA

Beni immobiliari di proprietà del sig.



SEZIONE SECONDA – parte 2

LOTTE BZ-4 BZ-5.1 BZ-5.2 BZ-5.3

Immobili siti in provincia di Bolzano

San Genesio Atesino, via Paese n. 41

Appiano sulla Strada del Vino, via J. Innerhofer n. 40

esperto per la valutazione di stima

Arch. Daila Canevari

con studio in via Settima Strada, 7 - 35129 Padova

tel 049 8766132 fax 0498776994 - e-mail daila.canevari@9hstudio.it

PREMESSA.....	3
STRUTTURA DELL'ELABORATO PERITALE E DEFINIZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA	3
SEZIONE SECONDA – Parte 2 - IMMOBILI IN PROVINCIA DI BOLZANO Comuni di San Genesio Atesino e Appiano sulla Strada del Vino.....	4
1. LOTTO BZ-4 - VILLA BIFAMILIARE - via Paese n. 41, San Genesio Atesino.....	5
1.1 CLASSIFICAZIONE CATASTALE	5
1.2 DESCRIZIONE TAVOLARE	5
1.3 CONFINI	Errore. Il segnalibro non è definito.
1.4 TITOLI DI PROVENIENZA.....	6
1.5 CONFORMITÀ CATASTALE.....	6
1.6 CONFORMITA' TAVOLARE.....	6
1.7 CONFORMITÀ URBANISTICA	6
1.8 CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE	8
1.9 CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	11
1.10 STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	12
1.11 ISPEZIONE DEGLI AGGRAVI AL LIBRO FONDARIO	12
1.12 STIMA DELL'IMMOBILE	12
2. LOTTO BZ-5 - RESIDENZA NOBILIARE "WINDEGG", EDIFICIO RESIDENZIALE-RESIDENCE e FRUTTETO - via Innerhofer n. 40, Appiano sulla Strada del Vin.....	15
2.1 CLASSIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE DELL'INTERO COMPENDIO BZ-5	15
2.2 FORMAZIONE SUB LOTTI BZ-5.1, BZ-5.2 e BZ-5.3 CON PROGETTO DI FRAZIONAMENTO	17
2.3 DESCRIZIONE TAVOLARE SUDDIVISA PER PARTITE	19
2.4 VINCOLI DI LEGGE	20
2.5 CONFINI	20
2.6 TITOLI DI PROVENIENZA.....	21
2.7 CONFORMITÀ CATASTALE.....	22
2.7.1 Precisazioni sull'inserimento in mappa dei fabbricati	22
2.7.2 Regolarità dell'accatastamento dei fabbricati di cui al sub lotto BZ-5.1.....	22
2.7.3 Regolarità dell'accatastamento dei fabbricati di cui al sub lotto BZ-5.2.....	23
2.7.3.1 Regolarità dell'accatastamento degli immobili di cui al sub lotto BZ-5.3.....	23
2.8 CONFORMITA' TAVOLARE.....	23
2.9 CONFORMITÀ URBANISTICA	23
2.9.1 Destinazione urbanistica delle aree.....	23
2.9.2 Provvedimenti edilizi, Titoli abilitativi reperiti e Difformità urbanistiche.....	24
2.10 CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI	27
2.10.1 Descrizione generale del Contesto urbano Appiano – S.Anna	27
2.10.2 Descrizione sub lotto BZ-5.1 - Palazzetto nobiliare 'Windegg' – Magazzino - pertinenze	28
2.10.3 Calcolo Superficie Commerciale Lotto BZ-5.1	31
2.10.4 Descrizione sub lotto BZ-5.2 Residence con giardini e piscina	31
2.10.5 Calcolo Superficie Commerciale Lotto BZ-5.2	35
2.10.6 Descrizione Lotto BZ-5.3 – Frutteto condotto a meletto	35
2.10.7 Calcolo Superficie Lotto BZ-5.3 - Frutteto	35
2.11 STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI	35
2.12 ISPEZIONE DEGLI AGGRAVI AL LIBRO FONDARIO	36
2.13 STIMA DEGLI IMMOBILI	36
2.13.1 STIMA LOTTO BZ-5.1.....	37
2.13.2 STIMA LOTTO BZ-5.2.....	38
2.13.3 STIMA LOTTO BZ-5.3.....	39

PREMESSA

La sottoscritta arch. Daila Canevari libera professionista iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Padova al n° 1573, iscritta all'albo dei CTU presso il Tribunale di Padova al n. 2796, con studio in Padova, via Settima Strada n. 7, ha redatto la seguente perizia di stima asseverata su incarico dell'Avv. _____ in qualità di Amministratrice di sostegno del sig. _____ ai fini della vendita di beni immobiliari di sua proprietà siti in parte in Comune di Padova ed in parte in provincia di Bolzano, comuni di Bolzano, Appiano sulla Strada del Vino, Laives, San Genesio e Renon, come da autorizzazione dal Giudice Tutelare _____

Per la stesura della presente relazione si sono svolte le necessarie verifiche ed assunte le adeguate informazioni attraverso sopralluogo esterno ed interno presso tutti gli immobili in data 26 e 27 ottobre 2023, indagini catastali ed urbanistiche, nonché, relativamente al Comune di Padova, attraverso conoscenza personale diretta dei luoghi e dei contesti, effettuando approfondito controllo ed esame dei documenti disponibili ritenuti necessari ai fini della più corretta determinazione del giudizio di stima dei beni in oggetto, analizzando la loro consistenza, la loro ubicazione, la loro relazione con il contesto, la loro tipologia, la loro qualità edilizia e la loro appetibilità in relazione al mercato immobiliare locale di riferimento, nonché la loro situazione di conformità urbanistica e catastale, provvedendo ad apposito accesso agli atti presso gli Uffici tecnici comunali e gli Uffici del Catasto e alla disamina del materiale messo a disposizione, nonché, per gli immobili siti in provincia di Bolzano, provvedendo alla disamina della documentazione tavolare reperita e messa a disposizione dallo studio del Notaio Riccardo Speranza incaricato in tal senso dall'avv. _____ e provvedendo ad integrazione della stessa richiesta direttamente agli uffici del Libro Fondiario e del Catasto di Bolzano e Caldaro.

STRUTTURA DELL'ELABORATO PERITALE E DEFINIZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

La presente perizia è strutturata in **due Sezioni**, corrispondenti ai due ambiti provinciali in cui si trovano gli immobili oggetto di stima: **Sezione Prima** dedicata agli immobili situati nel Comune di Padova, **Sezione Seconda** dedicata agli immobili situati nella Provincia di Bolzano. La sezione seconda viene a sua volta suddivisa in **Parte 1 e Parte 2**, comprendenti diversi gruppi di immobili. Di seguito l'inquadramento delle due sezioni e degli immobili ivi compresi, con indicazione degli identificativi catastali e delle quote di proprietà.

SEZIONE SECONDA – Parte 2

Prov.	Comune	Indirizzo		fg.	Part. edificiale	sub.	PM	cat.	Quota
BZ	Appiano sulla Strada del vino	via J. Innerhofer n. 40	C.F.	42	8	1		C/2	1/1
BZ	Appiano sulla Strada del vino	via J. Innerhofer n. 40	C.F.	42	8	2		A/2	1/1
BZ	Appiano sulla Strada del vino	via J. Innerhofer n. 40	C.F.	42	12/1	1		A/2	1/1
BZ	Appiano sulla Strada del vino	via J. Innerhofer n. 40	C.F.	42	12/1	1		A/2	1/1
BZ	Appiano sulla Strada del vino	via J. Innerhofer n. 40	C.F.	42	12/1	2		A/2	1/1
BZ	Appiano sulla Strada del vino	via J. Innerhofer n. 40	C.F.	42	12/1	3		A/2	1/1
BZ	Appiano sulla Strada del vino	via J. Innerhofer n. 40	C.F.	42	12/1	4		A/10	1/1
BZ	Appiano sulla Strada del vino	via J. Innerhofer n. 40	C.F.	42	12/1	5		A/2	1/1
BZ	Appiano sulla Strada del vino	via J. Innerhofer n. 40	C.F.	42	12/1	6		A/2	1/1
BZ	Appiano sulla Strada del vino	via J. Innerhofer n. 40	C.F.	42	12/1	7		A/2	1/1
BZ	Appiano sulla Strada del vino	via J. Innerhofer n. 40	C.F.	42	12/1	8		A/2	1/1
BZ	Appiano sulla Strada del vino	via J. Innerhofer n. 40	C.F.	42	12/1	9		A/2	1/1
BZ	Appiano sulla Strada del vino		C.Fo.	23	17			T	1/1
BZ	Appiano sulla Strada del vino		C.Fo.	23	18			T	1/1
BZ	Appiano sulla Strada del vino		C.Fo.	23	13/3			T	1/1
BZ	Appiano sulla Strada del vino		C.Fo.	42	28/1			T	1/1
BZ	Appiano sulla Strada del vino		C.Fo.	42	28/5			T	1/1
BZ	Appiano sulla Strada del vino		C.Fo.	42	28/6			T	1/1
BZ	Appiano sulla Strada del vino		C.Fo.	42	29/1			T	1/1
BZ	Appiano sulla Strada del vino		C.Fo.	42	16			T	1/1
BZ	San Genesio Atesino	via Paese n. 41	C.F.	23	551	1	---	A/3	1/1
BZ	San Genesio Atesino	via Paese n. 41	C.F.	23	551	2	---	A/7	1/1

Nota: La situazione catastale e tavolare è aggiornata a settembre 2023

SEZIONE SECONDA – Parte 2 - IMMOBILI IN PROVINCIA DI BOLZANO**Comuni di San Genesio Atesino e Appiano sulla Strada del Vino**

La perizia di stima che segue ha come oggetto una parte degli immobili situati in provincia di Bolzano, ovvero gli immobili situati nel Comune di San Genesio Atesino e nel Comune di Appiano sulla Strada del Vino.

Per facilità di esposizione e di lettura si identificano sin d'ora lotti distinti che si propone possano costituire altrettanti lotti di vendita con il fine di ottimizzare la commercializzazione e la valorizzazione economica dei beni in oggetto.

Il criterio adottato per la formazione dei lotti, da un lato, privilegia la composizione di compendi appetibili, proporzionati e composti da unità tra loro omogenee o complementari, dall'altro tiene conto della eventualità di individuare e delimitare quei compendi che possono essere soggetti a diritto di prelazione in caso di vendita.

In via principale vengono individuati due Lotti, uno comprendente i beni di San Genesio Atesino e l'altro comprendente i beni di Appiano sulla strada del Vino

Lotto BZ-4 – San Genesio Atesino

- Villa bifamiliare con giardino

Lotto BZ-5– Appiano sulla strada del Vino

Questo lotto comprende immobili di diversa natura tra loro adiacenti e attualmente formanti un'unica proprietà, i beni vengono suddivisi in 3 sub lotti distinti poiché, per la loro natura, la vendita di alcuni di questi beni soggiace a diritto di prelazione legale. Le specificità verranno approfondite nel prosieguo.

- **Lotto BZ-5.1** – Residenza nobiliare storica, con annesso e area scoperta – bene vincolato dalla Soprintendenza
- **Lotto BZ-5.2** – Edificio residenziale adibito a *residence*, con area scoperta a giardino con piscina
- **Lotto BZ-5.3** – Frutteto

1. LOTTO BZ-4 - VILLA BIFAMILIARE - via Paese n. 41, San Genesio Atesino

Villa bifamiliare formata da appartamento principale al piano rialzato, primo e sottotetto e appartamento minore al piano seminterrato, sita in Comune di San Genesio Atesino - via Paese n. 41 con ampio giardino.

C.C. San Genesio in P.T. 237 II: particella edificiale 551 piena proprietà 1/1

1.1 CLASSIFICAZIONE CATASTALE

Catasto Fondiario

Comune Catast.	Particella	Fogli mp.	Part.tav.	Coltura	Classe	Superficie	R. dom.	R. agr.
CC769 - San Genesio	E 551	23	237 II	edificio	-	1356 mq	-	-

Catasto Fabbricati

Comune Catast.	Part. Edif.	sub	Fg.	P.M.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
CC769 - San Genesio	551	1	23		A/3	1	3,5 vani	42 mq	€ 225,95
Indirizzo: via Stazione n. 3 - Piano S1									

Catasto Fabbricati

Comune Catast.	Part. Edif.	sub	Fg.	P.M.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
CC769 - San Genesio	551	2	23		A/7	2	8,5 vani	155 mq	€ 1.338,91
Indirizzo: via Stazione n. 3 - Piano T-1-2									

(La documentazione catastale forma l'**Allegato A - LOTTO BZ-4**)

1.2 DESCRIZIONE TAVOLARE

L'immobile individuato alla **p.ed. 551**, è allibrato in P.T. 237 II del CC di San Genesio del Distretto di Bolzano
Foglio A2 - si evidenzia:

La p.ed. 551 non è divisa materialmente e non esistono parti comuni descritte nel dettaglio

Riporta servitù di passaggio di conduttura elettrica e passaggio con carri a favore di p.ed. 551 e a carico di p.ed. 628

Riporta passaggio di conduttura elettrica a carico di p.ed. 551 e altre particelle

Riporta servitù di passaggio con tubazione d'acqua e di accesso a favore di p.ed. 551 e a carico di p.ed. 667

Riporta servitù di passaggio di conduttura elettrica e passaggio con carri a favore di p.ed. 551 e a carico di p.ed. 1101

Riporta servitù di accesso e passaggio con tubazione d'acqua a favore di p.ed. 551 e a carico di p.ed. 24\1

Tutte le suddette servitù sono intavolate in data 15.05.1939

Foglio B - si evidenzia:

Intavolazione diritto di proprietà a nome di Kurt Pardatscher a seguito successione per la quota di 1\4 e di 3\4.

Foglio C - si evidenzia:

Nessuna Iscrizione

I contenuti dei fogli A1 – A2 – B – C del libro maestro si possono riscontrare dettagliatamente negli estratti tavolari allegati a cui si rinvia per una corretta certificazione di proprietà, servitù attive e passive ed aggravii.

(Gli estratti del Libro Maestro formano l'**Allegato E - LOTTO BZ-4**)

1.3 CONFINI Confini del lotto – part ed. 551

nord: p.f. 28/1 e pf 19/1
est: p.f. 19/1
sud: p.f. 19/1 e p.f. 28/8
ovest: p.f. 24/1 e p.f.28/1

1.4 TITOLI DI PROVENIENZA

Villa con giardino

- Successione in morte
-
-

(L'atto di acquisto da parte di Enzo Ferri e Clara Lochman forma l'Allegato F – LOTTO BZ-4)

1.5 CONFORMITÀ CATASTALE

L'immobile risulta accatastato, le planimetrie catastali, portanti data 01.06.1942 e non più mai aggiornate, non sono del tutto fedeli all'attuale distributivo interno, che verosimilmente ha subito delle modifiche nel 1984 anno in cui è stata rilasciata una concessione edilizia per ristrutturazione; il piano sottotetto, sopraelevato nel 1984, non è rappresentato; in ogni caso i dati di classamento riportati nelle visure dei due appartamenti, uno al piano seminterrato e uno ai piani terra prima e sottotetto, appaiono aggiornati alla configurazione attuale, sostanzialmente aderente allo stato concessionato, precedente all'impianto meccanografico.

Si segnala sin d'ora la presenza di un fabbricato pertinenziale in muratura esistente nel giardino di circa 38 mq di superficie coperta, il quale non risulta né accatastato né concessionato e che, come si chiarirà nel successivo paragrafo sulla conformità urbanistico, è da intendersi abusivo, non sanabile e da demolire.

1.6 CONFORMITÀ TAVOLARE

Non risultano non conformità. Come già evidenziato la p.ed. 551 non è divisa materialmente, dunque non esistono parti comuni descritte nel dettaglio né elaborati grafici da raffrontare con lo stato dei luoghi o con le planimetrie catastali

1.7 CONFORMITÀ URBANISTICA

La sottoscritta ha effettuato accurate indagini allo scopo di verificare la conformità urbanistica e valutare la presenza di eventuali opere abusive nell'immobile in oggetto.

Destinazione urbanistica dell'area

In base al Piano Urbanistico Comunale di San Genesio Atesino, l'area in oggetto ricade attualmente in:

- Zona di verde agricolo;

Provvedimenti edilizi e Titoli abilitativi reperiti

Si è provveduto ad indagare presso gli uffici del Comune di San Genesio Atesino, allo scopo di reperire tutte le possibili pratiche edilizie ivi conservate, comprese eventuali pratiche di condono, consultando attentamente quanto messo a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale.

A seguito di indagine presso l'Ufficio Tecnico non risulta nessun provvedimento edilizio riconducibile all'edificazione del fabbricato, che comunque si ritiene sia da considerare urbanisticamente legittimo in virtù della sua vetustà. Si tratta infatti di una costruzione risalente sicuramente ad epoca precedente al 1942 (anno di presentazione delle planimetrie catastali) e probabilmente successiva al 1939, anno di istituzione di varie servitù di passaggio per mezzi e sottoservizi a favore della particella edificiale ovvero realizzato prima che si rendesse obbligatorio su questo territorio, esterno al centro abitato, l'ottenimento di un titolo abilitativo da parte dell'amministrazione pubblica.

L'Ufficio Tecnico comunale ha prodotto i seguenti provvedimenti.

- **"Concessione edilizia n. 16/84"**, prot.n. 1028, rilasciata in data 02.05.1984, intestata alla sig.ra Lochmann-Ferri Clara, per la *"ristrutturazione di una casa"* e per la realizzazione di *"nuova capriata del tetto su casa esistente"*, sul terreno allora censito alla particella edificiale n. 551 in via Verdi n. 40;

Il suddetto provvedimento legittima una serie di modifiche interne, solo alcune di queste effettivamente realizzate, insieme alla modifica della copertura. Gli elaborati grafici rappresentano come esistente un vano ripostiglio fuori terra addossato al fronte nord del fabbricato con soprastante terrazza, ma tale piccolo corpo di fabbrica non risulta presente nelle planimetrie catastali del fabbricato preesistente né risulta esistente allo stato attuale.

Non risulta sia mai stato rilasciato né domandato alcun certificato di abitabilità\agibilità o licenza d'uso in relazione alle unità in oggetto, si ritiene tuttavia che ciò non configuri una situazione di irregolarità, dal momento che gli immobili risalgono ad epoca antecedente all'introduzione di tale provvedimento e che in epoca più recente non sono stati assentiti interventi tali da richiedere il rilascio di un nuovo certificato. **Si tratta pertanto di immobili considerati agibili in quanto realizzati in epoca precedente all'obbligatorietà, ciò non toglie che si consideri opportuno procedere al deposito di una Segnalazione certificata di agibilità alla prima occasione utile, verosimilmente a seguito di SCIA in sanatoria per le difformità che si analizzeranno nel paragrafo seguente.**

(I titoli abilitativi, e gli elaborati grafici formano l'Allegato B - LOTTO BZ-4)

Difformità urbanistiche

Dal raffronto tra gli elaborati grafici prodotti dall'Ufficio Tecnico e quanto appurato in sede di sopralluogo, si rileva che gli immobili in oggetto presentano alcune difformità rispetto agli elaborati della **"Concessione edilizia n. 16/84"** e **rispetto alle planimetrie catastali che attestano lo stato originario legittimo**, in particolare:

- né le planimetrie catastali né la concessione edilizia rappresentano le scale esterne lunghi i fronti nord e sud;
- né le planimetrie catastali né la concessione edilizia rappresentano l'eliminazione della tramezza divisoria tra cucina e camera al piano interrato e tra le due camere a est al piano primo;
- né le planimetrie catastali né la concessione edilizia rappresentano la corretta suddivisione dei locali accessori al piano interrato ed in particolare la realizzazione di un nuovo bagno;
- la conc. edilizia rappresenta il soggiorno comunicante con la veranda come stato di fatto (e come è realmente), ma la planimetria catastale raffigura questi due locali separati dalla muratura perimetrale portante dell'edificio;
- la conc. edilizia prevedeva alcune modifiche che non sono state realizzate: unione camera piano terra con soggiorno, eliminazione di una camera al piano primo con spostamento della scala d'accesso al piano sottotetto.
- la conc. edilizia rappresenta come esistente un piccolo corpo fuori terra a ridosso del fronte nord con soprastante terrazza ad uso della cucina del piano terra, ma tale manufatto non risulta nelle planimetrie catastali né risulta esistente;
- la conc. edilizia, che ha previsto il rifacimento totale della copertura, contemplava quattro lucernari sulle quattro falde del tetto, al posto dei quali è stato realizzato un abbaino monofalda sulla falda ovest con finestra verticale.
- si rileva incoerenza tra le altezze nette dei piani indicate nelle planimetrie catastali, quelle indicate nella conc. edilizia e quelle rilevate sul posto. Si ritiene comunque che il volume complessivo sia rimasto invariato.
- **si rileva infine l'esistenza a ridosso del confine est di un edificio in muratura ad un piano con copertura piana, utilizzato come edificio accessorio; il manufatto non è rappresentato né nelle planimetrie catastali né nella conc. edilizia ed è da ritenere realizzato abusivamente e non sanabile in quanto costituisce nuova costruzione con consistente aumento di cubatura non disponibile, peraltro realizzato in assenza di regolamentare distanza sia dal fabbricato principale sia dal confine. Il manufatto è da demolire.**

Si ritiene che le difformità riscontrate, con l'esclusione del fabbricato pertinenziale non sanabile e da demolire, possano essere ricondotte alla legittimità presentando una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/01 per interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), riguardanti anche le parti

strutturali dell'edificio e prospetti realizzate in assenza di SCIA di cui all'art. 22 stesso decreto. La domanda andrà presentata a firma di un tecnico abilitato, corredata di ogni elaborato redatto a seguito di rilievo preciso; la sanatoria comporterà una sanzione minima di € 516 ed è opportuna sia seguita da Segnalazione Certificata di Agibilità e da aggiornamento delle planimetrie catastali.

1.8 CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Contesto urbano e naturale

Gli immobili si trovano in Comune di San Genesio Atesino in via Paese n. 41, a circa 10 km dal capoluogo provinciale, più precisamente si situano a circa 300 m ad est dal centro comunale, in una zona destinata a verde agricolo ed isolata rispetto al centro abitato, al centro di una area di terreno pianeggiante in posizione panoramica dal notevole interesse paesaggistico, circondata da un'area boscosa che ospita un sentiero escursionistico.

Il comune è situato sull'Altopiano del Salto, tra la Val Sarentino e la Valle dell'Adige, ad una quota di circa 1.000 m sul livello del mare; si tratta di una zona turistica di tipo alpino molto apprezzata, collegata alla città di Bolzano tramite la funivia di San Genesio. L'altopiano di Salten sovrasta a nord-ovest il capoluogo atesino di Bolzano, dal punto di vista paesaggistico si tratta di un contesto di sicuro pregio, caratterizzato da un paesaggio alpino e da un paesaggio agricolo montano che circonda i rilievi. Dal punto di vista urbano il contesto è caratterizzato primariamente da edilizia residenziale di tipo stanziale e di tipo turistico, sia di recente costruzione che storica; il Comune di San Genesio Atesino è contraddistinto dalla presenza di numerose strutture ricettive e sportive legate al turismo sia invernale che estivo; l'immobile in oggetto, concepito come casa di villeggiatura sorto all'inizio del '900, si trova ai limiti del piccolo centro urbano al confine con vaste aree verdi libere.

Dal punto di vista urbano la zona è sufficientemente dotata di servizi, quali uffici postali, strutture sportive, attività commerciali, dalla grande distribuzione al piccolo negozio di quartiere, asili, scuole (primarie e secondarie di primo grado), è ben servito dal trasporto pubblico extraurbano, la zona è dotata di verde pubblico e parcheggi.

Gli immobili si trovano in una zona di notevole interesse e pregio naturalistico che vanta una collocazione esclusiva rispetto al centro di San Genesio Atesino, di interesse turistico per le intrinseche qualità paesaggistiche. Il compendio presenta sicuramente aspetti apprezzabili in funzione della residenza insieme ad aspetti di indubbio interesse dal punto di vista della villeggiatura.

Descrizione generale del complesso immobiliare nel suo insieme

Trattasi di pregevole villino bifamiliare con giardino, l'edificio risale presumibilmente agli anni '30 del secolo scorso realizzato come casa di villeggiatura signorile, sviluppato su due piani fuori terra più un piano seminterrato ed un piano sottotetto con copertura spiovente a quattro falde totalmente rifatta negli anni '80; nell'edificio trovano posto due unità abitative catastalmente distinte, con accessi indipendenti dall'esterno e attualmente collegate da scala interna: un appartamento principale sviluppato al piano rialzato e piano primo con disponibilità esclusiva dell'ampio sottotetto, e un appartamento minore sviluppato al piano seminterrato in modo piuttosto disorganico.

Si ritiene che si tratti indubbiamente di un complesso di prestigio data la dimensione, la storicità, le caratteristiche costruttive di pregio per la tipicità che esprimono, la presenza di un esteso giardino tenuto a bosco di proprietà esclusiva, il tutto in una zona semi-agricola nelle immediate vicinanze del centro abitato eppure in posizione defilata, assolutamente panoramica e di notevole valenza paesaggistica.

L'accesso pedonale e carrabile avvengono attraverso una strada interpodereale in terra battuta, divenuta sentiero escursionistico, che si snoda dalla strada pubblica attraversando un'area agricola; il lotto è di forma irregolare ed è completamente cinto da staccionata di legno, un cancello immette nella proprietà di circa di circa 1350 tenuta a bosco e giardino attorno alla villa, posizionata alla sommità di un lieve terrapieno con terrazzamento realizzato in corrispondenza di un declivio collinare; i camminamenti che conducono all'abitazione sono in palladiana di porfido come pure le scale che affiancano i fronti nord e sud per scendere alla parte inferiore del terrapieno; lungo il lato nord-est del lotto si trova il piccolo fabbricato abusivo da rimuovere.

L'edificio presenta strutture e tamponamenti in muratura con solai interpiano probabilmente in laterocemento, il solaio di copertura è in legno completamente rifatto alla fine degli anni ottanta con bellissima struttura a vista, il manto di copertura è in tegole curve, le lattonerie sono in rame. L'edificio si presenta all'esterno con fronti intonacati con finitura frattazzata, con un basamento in conci di porfido a spacco; sul fronte principale si attesta un vestibolo di ingresso aggettante con gradinata in porfido di accesso all'appartamento principale al piano rialzato.

Il compendio vanta un'ottima collocazione nell'ambito dell'Altopiano del Salto, le caratteristiche costruttive ed il linguaggio architettonico del complesso edilizio sono di fattura riconducibile all'edilizia residenziale di villeggiatura dell'inizio del secolo scorso, molto frequente in quest'area della provincia di Bolzano. L'intero complesso risale agli anni '30 ed è stato oggetto di una accurata conservazione fino agli ultimi anni del suo utilizzo, mantenendo pressoché inalterate parte delle finiture e delle dotazioni impiantistiche tipiche originali. L'aspetto generale è senz'altro di pregio e di interesse tipologico; le finiture e le dotazioni impiantistiche erano ricercate e di alto livello per gli anni di realizzazione, di carattere esclusivo e di gusto perfettamente integrato con l'essenza storica del complesso, sono tuttavia evidentemente obsolete ed in uno stato di manutenzione molto limitato. Gli spazi interni sono generosi e luminosi tanto quanto quelli esterni, l'aspetto è dunque indubbiamente ottimo e di sicuro pregio. Si tratta evidentemente di un complesso di ampie dimensioni, oltretutto di prestigio, verosimilmente da rinnovare, anche se si precisa che è rimasto utilizzato sino a pochi anni fa e che l'appartamento maggiore è comunque in condizioni del tutto abitabili. Un intervento di ristrutturazione potrebbe sfruttare appieno le potenzialità dell'edificio ristrutturando a nuovo l'abitazione al piano interrato e riorganizzandone gli spazi e mantenendo l'appartamento principale ai piani superiori o, volendo, suddividendolo ricavando una ulteriore unità residenziale.

Descrizione analitica dei beni

Composizione e dati metrici principali

Appartamento principale – piano terra e primo con sottotetto praticabile

- Ingresso, soggiorno, cucina, sala da pranzo, quattro camere da letto, un bagno, due w.c., terrazza coperta, sottotetto praticabile;
- Superficie netta calpestabile abitazione: circa 112 mq; H netta p. terra da 2.55m a 2.6 m – H netta p. primo 2.45m
- Superficie netta calpestabile della terrazza: circa 12 mq;
- Superficie netta calpestabile sottotetto: circa 70 mq di cui 16 mq con H media circa 2,2 m;
- Superficie commerciale : 177,0 mq

Appartamento secondario – piano seminterrato

- Ingresso, cucina, camera, vari locali accessori da riorganizzare, wc, bagno non dichiarato, legnaia esterna
- Superficie netta calpestabile: circa 47 mq; superficie della legnaia: 10 mq; H netta piano seminterrato 2.52 m
- Superficie commerciale : 70,0 mq
- Superficie lotto : circa 1.356 mq
- Superficie scoperta a giardino circa: 1270 mq;

Distribuzione interna:

Appartamento principale

Piano rialzato

La porta di accesso esterna, attraverso un vestibolo di ingresso, immette in due corridoi di disimpegno consecutivi (complessivamente di circa 6 mq), che distribuiscono a tutti i locali del piano rialzato:

- un generoso soggiorno (di circa 27 mq) in continuità ad una veranda finestrata a nastro a sud e ad est con affaccio sul giardino;
- una cucina (di circa 12 mq) finestrata a nord-est con affaccio sul giardino;
- una stanza, probabilmente nata come sala da pranzo e attualmente utilizzata da letto (di circa 11 mq), dotata di lavandino, finestrata ad est con affaccio sul giardino;
- un w.c. finestrato (di circa 1 mq);

Piano primo

La scala interna posta a lato dell'ingresso conduce al piano primo dove un disimpegno (di circa 9 mq) distribuisce a tutti i locali della zona notte:

- camera da letto matrimoniale (di circa 15 mq) finestrata a nord-est e a sud-est;
- camera da letto doppia (di circa 12 mq) finestrata a sud-ovest e a sud-est;
- camera da letto singola (di circa 7 mq) finestrata a sud-ovest; è presente la scala di accesso al piano sottotetto;
- un bagno (di circa 6 mq) finestrato a nord-est e dotato di lavandino, bidé e vasca da bagno;
- la camera matrimoniale e il corridoio prospettano su una grande terrazza panoramica coperta con struttura in legno e vista sul giardino e sul paesaggio.

Piano sottotetto

La scala interna posta in corrispondenza di una delle camere al piano primo conduce al piano sottotetto costituito da un unico grande vano di circa 70 mq a quattro falde, con bellissima struttura in legno completamente rifatta, illuminato a sud-ovest da un generoso abbaino a falda;

Appartamento minore**Piano seminterrato**

L'appartamento minore è situato al piano seminterrato ed è accessibile dall'esterno lungo il lato nord-ovest dell'edificio e dall'interno attraverso una scala di collegamento con il disimpegno al piano terra. L'ingresso dall'esterno immette in un breve corridoio collegato ad una serie di locali accessori e di disimpegno (complessivamente di circa 11 mq) comunicanti con i locali principali, attualmente così organizzati:

- una cucina (di circa 8 mq) finestrata a sud-est verso la legnaia;
- una camera da letto-soggiorno (di circa 22 mq) finestrata a sud-est e a nord-est;
- un bagno (di circa 3 mq) finestrato a sud-est verso la legnaia;
- un w.c. (di circa 1 mq) finestrato a nord-ovest;
- un ripostiglio in sottoscala (di circa 2 mq);

Finiture interne:

- I serramenti esterni sono per la maggior parte doppi, in legno e dotati di vetro singolo, corredati di scuri esterni in legno verniciato, apparentemente risalenti agli anni di costruzione dell'edificio, i serramenti esterni in corrispondenza della veranda e del sottotetto appaiono essere di anni più recenti, i primi dotati di tapparelle avvolgibili in legno, gli ultimi dotati di vetrocamera. I serramenti esterni non appaiono essere mai più stati rinnovati in anni recenti, si trovano in uno stato di manutenzione di conservazione complessivamente sufficienti ma presentano tecnologie non più attuali;
- Le porte interne sono per la maggior parte in legno verniciato di colore bianco con maniglie cromate, tutte dotate di specchiature in legno, alcune con specchiature in vetro, sono presenti anche porte con verniciature decorative e maniglie in ferro. Il portoncino di ingresso principale è ad arco con cornici in legno arrotondato e porta in legno massiccio con motivo a spina di pesce e finestrino romboidale, anche la porta verso l'appartamento minore presenta fattezze simili, il vestibolo di ingresso presenta anche una porta finestra vetrata in legno. I serramenti risalgono completamente agli anni di costruzione dell'edificio e si trovano in uno stato di manutenzione e di conservazione discreto, nonostante la vetustà e l'attuale condizione di inutilizzo;
- I pavimenti sono molto eterogenei, il soggiorno, la cucina e tutte le camere al piano terra ed al piano primo presentano pavimenti in tavolato di legno di larice, i pavimenti dell'ingresso e dell'appartamento al piano seminterrato sono in klinker con differenti finiture, qui sono presenti anche pavimenti in marmette di cemento, i pavimenti ed i rivestimenti dei bagni sono tutti in piastrelle ceramiche, il sottotetto presenta per la maggior parte un pavimento al grezzo ed in minima parte un tavolato in legno. Lo stato di manutenzione e conservazione generale è sostanzialmente discreto, in particolare in corrispondenza dei locali al piano terra e piano primo, i pavimenti al piano seminterrato invece appaiono usurati in più punti e sono di gusto estremamente datato;

- Le pareti ed i soffitti sono finiti principalmente con rasature a gesso e tinteggiate di colore bianco, i soffitti del soggiorno al piano terra presentano travi a vista, lo stato di manutenzione e di conservazione è sostanzialmente discreto e privo di difetti significativi, si rende in ogni caso necessario un risanamento degli intonaci e delle murature in corrispondenza del piano seminterrato, fatti salvi eventuali ulteriori interventi di coibentazione e di impermeabilizzazione;
- La scala interna verso il piano primo presenta struttura e gradini in legno con parapetto e corrimano in legno;
- La terrazza al piano primo presenta pavimenti in klinker con parapetto in legno;
- L'impianto elettrico è completo di quadro elettrico, non appare essere stato rinnovato in anni recenti, lo stato di manutenzione e di conservazione appare insufficiente, non è stato possibile verificarne il funzionamento, sicuramente non è più rispondente agli standard normativi attuali;
- L'impianto termico è assente, è presente un caminetto a legna in corrispondenza del soggiorno e diverse stufe a olle collocate a cavallo tra le varie camere in modo da riscaldare praticamente tutti i locali; nel bagno al piano primo è presente un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria, il boiler non appare essere stato rinnovato in anni recenti, non è stato possibile verificarne il funzionamento, sicuramente non è più rispondente agli standard normativi attuali;

Relativamente alle condizioni attuali del complesso, sono riscontrabili limitati interventi di rinnovo successivi all'epoca di costruzione, risalenti presumibilmente alla seconda metà del secolo scorso, la maggior parte delle finiture e delle dotazioni impiantistiche presenti sono decisamente datate e obsolete. Le unità immobiliari hanno un'ottima struttura spaziale, tutti gli ambienti sono coerentemente distribuiti con impianto razionale e spazi interni molto generosi, tutti i locali sono ben dimensionati e finestrati. L'aspetto generale potenziale è comunque molto buono, anche se lo stato di conservazione risente dell'età dell'edificio e dell'attuale stato di disuso e mancanza di manutenzione degli immobili. L'edificio non è abitato da diversi anni, offre sicuramente un interessante potenziale, ma abbisogna quantomeno di un integrale intervento di manutenzione ordinaria per allinearsi a degli standard normativi e di comfort attuali, in particolare sono da prevedere interventi di impermeabilizzazione e di coibentazione, oltre agli interventi impiantistici necessari per la messa a norma e la certificazione di conformità necessaria per l'asseverazione della agibilità. Un intervento più radicale di manutenzione straordinaria potrebbe sfruttare appieno il grande potenziale della villa ricavando una o più residenze di lusso

(La documentazione fotografica forma l'Allegato C - LOTTO BZ-4)

1.9 CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Il calcolo è effettuato secondo le consuetudini del mercato immobiliare e con riferimento ai criteri di cui al D.P.R. n. 138/98 e alla Norma UNI 10750. Le superfici di calcolo sono ricavate dagli elaborati urbanistici, catastali e tavolari

	sup. lorda	% ragguaglio	sup. ponderata
Appartamento principale			
Abitazione	147,0 mq	100,00%	147,0 mq
Terrazza	13,0 mq	30,00%	3,9 mq
Sottotetto	88,0 mq	30,00%	26,4 mq
		tot	177,00 mq
Appartamento secondario			
Abitazione	66,0 mq	100,00%	66,0 mq
Legnaia (trasformabile in portico)	10,0 mq	30,00%	3,3 mq
		tot	70,00 mq
Totale			247,0 mq

(La dimostrazione del calcolo della superficie commerciale forma l'Allegato D - LOTTO BZ-4)

1.10 STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile non risulta occupato.

1.11 ISPEZIONE DEGLI AGGRAVI AL LIBRO FONDIARIO

Dalla disamina del Libro maestro storico, alla data dell'11.09.2023, al 'Foglio C - degli aggravii', non si è riscontrata la sussistenza di alcun gravame a carico dei beni oggetto della presente stima, fatta salva la sussistenza delle servitù già descritte ai paragrafi precedenti.

(Gli estratti del Libro Maestro storico formano l'Allegato E - LOTTO BZ-4)

1.12 STIMA DELL'IMMOBILE

Criterio di stima

Si è proceduto alla ricerca di valori di mercato per beni assimilabili, ovvero ville con giardino con possibilità di due appartamenti, di tipologia di interesse turistico a scopo "casa di vacanza", con caratteristiche compositive di interesse tipologico, con posizione panoramica, con ampio giardino e con paragonabile grado di vetustà e obsolescenza, ovvero con necessità di interventi di ristrutturazione con risanamento e riorganizzazione del piano seminterrato, rinnovo delle finiture e adeguamento impiantistico; per tale tipologia la disponibilità di dati era estremamente limitata mentre si è riscontrata una discreta offerta di ville o complessi rurali isolati comparabili ma già completamente rinnovati; per tale ragione il criterio di stima adottato è il metodo di stima del valore di trasformazione, che riguarda appunto beni economici suscettibili di cambiamento (con particolare riferimento alla ristrutturazione edilizia), detto metodo ricava il valore dell'immobile allo stato attuale come differenza tra il valore di mercato del bene finito e immesso sul mercato a nuovo (appunto trasformato), valore ricavato attraverso metodo sintetico comparativo in base a valori desunti da tale segmento di mercato, e la somma di tutte le spese stimabili come necessarie per eseguire gli interventi finalizzati alla ristrutturazione dell'immobile per poterlo paragonare al nuovo.

Viene ricercato il valore medio di mercato di riferito a beni assimilabili per caratteristiche e consistenza a quelli in oggetto ma ristrutturati e in condizioni paragonabili al nuovo.

Nella fattispecie le caratteristiche ritenute influenti sulla più probabile quotazione dei beni possono essere distinte in:

- **caratteristiche estrinseche**, quali il comune di appartenenza, la fascia urbana di ubicazione, il tenore sociale della zona, l'accessibilità e la presenza di strutture pubbliche e private, in particolare è stata considerata con attenzione l'ubicazione del complesso relativamente al territorio di San Genesio, che vede quotazioni di maggior rilievo per gli edifici ad uso turistico collocati in posizioni panoramiche e di valenza paesaggistica, come nel caso in oggetto;
- **caratteristiche intrinseche**, quali la tipologia edilizia, l'epoca di costruzione, lo stato di conservazione e di efficienza, la categoria catastale, il piano, la dimensione, la dotazione di balconi e terrazze, la dotazione di spazi scoperti privati o comuni, la luminosità, la qualità delle vedute, la tipologia e il pregio delle finiture, la dotazione impiantistica, la vetustà e le condizioni di obsolescenza e di manutenzione, in ogni caso il potenziale di riuso e la flessibilità degli spazi in funzione di una o due unità abitative di tipo turistico di pregio;
- **situazione giuridica**, quali la conformità alle leggi urbanistiche e alle altre disposizioni urbanistiche, la presenza di eventuali servitù attive o passive, l'eventuale stato di locazione e le relative condizioni contrattuali.

Stima con il metodo di trasformazione

Il valore dell'immobile viene dunque calcolato moltiplicando la superficie commerciale precedentemente computata per il valore unitario di mercato preso a riferimento per immobili ristrutturati a nuovo, decurtato della somma di tutti i costi stimati per ristrutturare l'edificio.

Il valore unitario preso a riferimento è stato determinato dal raffronto tra le risultanze di accurate indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali locali e i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio per beni assimilabili nel momento attuale.

Valori OMI dell'Agenzia delle Entrate

La Banca dati dell'OMI, per la fascia comprendente la zona B1 Centrale \ Zona centrale/Centro abitato del capoluogo, riferito al 2° semestre 2023 (dato disponibile più recente): per Ville e Villini in stato di conservazione normale, indica un valore di mercato compreso tra _____ di superficie catastale, mentre per Ville e Villini in stato di conservazione ottimo, indica un valore tra : _____, si ritiene che tali valori siano decisamente inferiori rispetto ai valori riscontrati sul mercato quanto meno con riferimento a immobili di pregio come quello in oggetto e come quelli di cui si è indagato il mercato..

Valori desunti dal mercato

Si è verificato il mercato locale di immobili, con particolare riferimento a villini di vacanza, di tipologia ricercata, con ampio giardino, in posizione panoramica, con un'unica abitazione o più appartamenti separati.

Si è svolta una ricerca sull'intero territorio di San Genesio Atesino contattando direttamente alcune agenzie che operano su tale zona; è stata rilevata una offerta sul mercato delle vendite riferito ad immobili di prestigio ristrutturati a nuovo individuando una forbice per il valore unitario medio di mercato, riferito ad un tempo di vendita ordinario, compreso tra _____ commerciale.

Stima

Sulla base dei dati raccolti si è dunque ritenuto corretto procedere secondo il metodo di stima di trasformazione, stimando un valore unitario per l'immobile riportato a nuovo e i costi necessari per la sua ristrutturazione, qualificabile urbanisticamente come intervento di manutenzione straordinaria.

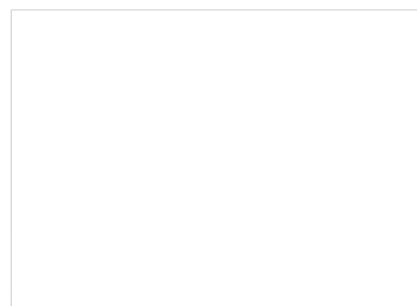
Il prezzo unitario desunto dal mercato per immobili ristrutturati è stato parametrato al risultato ottenibile ristrutturando l'immobile in oggetto. Nella parametrizzazione del prezzo unitario si sono considerati in particolare:

come fattori in aumento, in generale la collocazione estremamente vicina al centro storico, eppure in una zona di pregio paesaggistico e grande panoramicità, distante dal costruito e circondata da ampi spazi verdi; in particolare la tipologia suggestiva dell'edificio, riconducibile alle case di villeggiatura altoatesine di inizio '900 con terrazza panoramica e ampio giardino.

come fattori in diminuzione, in generale nessuno; in particolare l'assenza di un garage e la necessità di un intervento di rinnovo e adeguamento, anche se si precisa che l'opportunità di acquisto al giusto prezzo di un immobile da ristrutturare non è da considerare necessariamente un elemento di detrimento dato che lascia la possibilità all'acquirente di personalizzare l'edificio nella distribuzione e nelle finiture secondo le proprie esigenze e preferenze.

La sottoscritta ha quindi assunto un valore di vendita a nuovo di _____ e un costo di ristrutturazione, comprensivo dei costi di demolizione del fabbricato abusivo, di spese tecniche e costi amministrativi per sanatoria, pratiche di ristrutturazione, di aggiornamento catastale e di agibilità, pari a _____ per l'appartamento principale per l'appartamento minore, bisognoso di interventi più consistenti.

Addivenendo quindi all'individuazione del più probabile valore medio unitario di mercato attuale pari a



Ricavando

	Sup. commerciale in mq	Valore unitario €/mq	Valore medio di mercato
Appartamento principale	177,0		
Appartamento secondario	70,0		
tot			

Alla luce di quanto sopra esposto il più probabile **valore di libero** mercato attribuibile alla proprietà immobiliare in oggetto nella sua interezza, nelle attuali condizioni di conservazione e manutenzione, tenendo conto dell'attuale congiuntura del mercato immobiliare, minimamente arrotondato, risulta pari a:

alla data del 20 marzo 2024

Le consistenze indicate e le analisi compiute sono espresse al fine di un giudizio di stima. Si chiarisce che, come da consuetudine del settore immobiliare, i beni devono essere intesi, ai fini commerciali, valutati a corpo e non a misura.

Tale valore è riferito ad un tempo di vendita ordinario, ovvero sia di almeno 12 mesi; alle condizioni di mercato attuali si può ritenere che qualora insorga l'opportunità di una vendita a più breve termine, potrebbe essere congruo un abbattimento del valore di vendita fino al 25%.

