

TRIBUNALE ORDINARIO DI BOLZANO	LANDESGERICHT BOZEN
Procedimento di esecuzione R.G.Nr.249/2014 promosso da Banca popolare dell'Alto Adige Soc. coop. pa con sede in Bolzano rappresentato dagli Avv.ti Dott. Paolo Pototschnig e Dott. Paola Figliodoni di Milano nonché dal Dott. Stefan Pittracher di Bressanone contro *****	Immobilienvollstreckung R.G.Nr. 249/2014 eingeleitet von Südtiroler Volksbank Gen.aA mit Sitz in Bozen vertreten von RA Dr. Paolo Pototschnig, RA Dr. Paola Figliodoni aus Mailand und von RA Dr. Stefan Pittracher aus Brixen gegen*****
Giudice della esecuzione Dott. Thomas Weissteiner Esperto incaricato Geom. Gianfranco Morocutti FRICS Custode giudiziario Dott. Hannes Mutschlechner PERIZIA ESTIMATIVA relativa agli immobili pp.mm.1,6,8,9,10,11,12,13,14,15,16,18,19,20, 21,22,23,24,26,28,30 P.ed. 629 in P.T. 820/II c.c. Marebbe	Richter der Vollstreckung Dr. Thomas Weissteiner Beauftragter Gutachter Geom. Gianfranco Morocutti FRICS Gerichtsamtlicher Verwahrer Dr. Hannes Mutschlechner SCHÄTZUNGSGUTACHTEN betreffend die Immobilien m.A. 1,6,8,9,10,11,12,13,14,15,16,18,19,20, 21,22,23,24,26,28,30 Bp. 629 in E.Zl. 820/II K.G. Enneberg
1. Conferimento incarico Con ordinanza del 16.04.2015, il G.E. Dr. Thomas Weissteiner ha nominato il sottoscritto Geom. Gianfranco Morocutti che accetta l'incarico per la valutazione degli immobili in oggetto.	1. Beauftragung Mit Verordnung vom 16.04.2015 hat der Richter Dr. Thomas Weissteiner unterfertigten Geom. Gianfranco Morocutti ernannt, der den Auftrag für die Bewertung der obengenannten Liegenschaften annimmt.
2. Sopralluogo Il giorno 18 gennaio 2016, alle ore 12,00 il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo accompagnato dal custode giudiziario Dr. Hannes Mutschlechner Preso visione dell' immobile da valutare, effettuati i necessari controlli, rilievi fotografici, raccolte le necessarie informazioni, e reperiti i documenti catastali, tavolari ed urbanistici presso gli Uffici Pubblici, eseguite le necessarie indagini di mercato in ottemperanza all' incarico conferito, il sottoscritto redige la seguente perizia estimativa.	2. Lokalaugenschein Unterfertiger hat den Lokalaugenschein am 18. Januar 2016 um 12.00 Uhr in Anwesenheit des gerichtlichen Verwahrers Dr. Hannes Mutschlechner vorgenommen. Nach Inspizierung der zu schätzenden Immobilie hat der Unterfertigte die notwendigen Erhebungen, Photoaufnahmen gemacht sowie die notwendigen Informationen eingeholt. Es wurden die Kataster- und Grundbuchsdaten sowie Raumordnungs- und Verwaltungsakten gesammelt; es wurde eine Marktanalyse durchgeführt. Der Unterfertigte legt somit folgenden Schätzungsbericht vor.





Breite 46° 41' 51.63" N Länge 11° 55' 53.46" O 1210 m Latitudine 46° 41' 51.63" N Longitudine 11° 55' 53.46" E 1210 m

3. Descrizione dell' immobile

L'immobile in esame identifica la struttura ricettiva alberghiera denominata Residence Clara, costituito da un edificio posto su 4 livelli fuori terra e 1 livello interrato con cortile e posti auto scoperti. Il Residence Clara è sito nel Comune di Marebbe con affaccio principale sulla Via Catarina Lanz, 25.

L'edificio nel 2008 è stato completamente rinnovato al proprio interno con cambio di destinazione d'uso da Hotel a 3 stelle a Residence a 3 stelle

La struttura è dotata di ascensore, impianto di riscaldamento centralizzato alimentato a gas allacciato al teleriscaldamento, di zona sauna, zona fitness e di sala colazione. La capacità ricettiva è di 18 appartamenti per complessivi 51 letti e 20 posti auto esterni. Nell' edificio ci sono inoltre 5 appartamenti non facenti parte del residence. Il residence Clara è in piena attività ed è attualmente gestito dalla società ITALICA HOTEL srl con sede a Verona - Via del Perlar, nr. 2 con regolare contratto di affitto d'azienda della durata di 9 anni sottoscritto a Brunico in data 30.11.2012

Strutture dell'edificio

Fondazioni continue in c.a.n

Strutture portanti verticali: pilastri in c.a.n.

Strutture portanti orizzontali: travi, cordoli in c.a.n.

3. Beschreibung der Liegenschaft

Die untersuchte Liegenschaft besteht im Beherbergungsbetrieb mit der Bezeichnung Residence Clara, der aus einem Gebäude aus 4 oberirdischen Geschossen und 1 unterirdischen Geschoss mit Hof und nicht überdachten Autostellplätzen besteht. Das Residence Clara befindet sich in der Gemeinde Enneberg und hat seine Hauptseite an der Catarina-Lanz-Straße 25.

Das Gebäude wurde 2008 in seinem Innern vollständig renoviert unter Umwidmung von einem 3-Sterne-Hotel in ein 3-Sterne-Residence.

Der Beherbergungsbetrieb ist mit Aufzug, mit einer mit Gas gespeisten Zentralheizungsanlage, die an das Fernwärmenetz angeschlossen ist, mit einem Sauna- und einem Fitnessbereich und einem Frühstücksraum ausgestattet.

Die Unterkunftskapazität besteht in 18 Wohnungen mit insgesamt 51 Betten und 20 Autostellplätzen im Freien. Außerdem befinden sich im Gebäude 5 Wohnungen, die nicht zum Residence gehören. Das Residence Clara ist voll in Betrieb und wird derzeit von der Gesellschaft ITALICA HOTEL GmbH mit Sitz in Verona - Via del Perlar, n. 2 mit regelrechtem Betriebspachtvertrag von 9 Jahren Dauer geführt, der am 30.11.2012 in Bruneck unterzeichnet wurde.

Bauteile des Gebäudes

Streifenfundamente aus Stahlbeton

Vertikale Tragkonstruktionen: Pfeiler aus Stahlbeton

Horizontale Tragkonstruktionen: Träger, Mauerkränze aus



Solai: in c.a.n Copertura: tetto a doppia falda con struttura portante in legno, isolato-coibentato con tegole in cemento	Stahlbeton Decken: aus Stahlbeton Dach: Satteldach mit Tragkonstruktion aus Holz, isoliert-wärmegeklämt, Deckung mit Zementdachziegeln
<u>Dotazione impianti</u> Impianto termico centralizzato funzionante a gas allacciato al teleriscaldamento Impianto ascensore: presente Impianto elettrico: presente a norma, Impianto antenna televisiva: presente Sauna finlandese: presente	<u>Anlagenausstattung</u> Mit Erdgas betriebene Zentralheizungsanlage, die an das Fernwärmenetz angeschlossen ist Aufzugsanlage: vorhanden Elektrische Anlage: vorhanden und vorschriftsmäßig Fernsehtennenanlage: vorhanden Finnische Sauna: vorhanden
<u>Accesso alla proprietà:</u> alla proprietà si accede direttamente dalla strada comunale a piedi e con mezzi.	<u>Zugang zum Grundstück:</u> zum Grundstück hat man direkt von der Gemeindestraße aus Zutritt und Zufahrt.
<u>Stato di manutenzione edificio:</u> buono	<u>Instandhaltungszustand des Gebäudes:</u> gut
<u>Finiture degli appartamenti:</u> Infissi esterni: telai in legno colore marrone con doppi vetri termici, persiane esterne in legno Infissi interni, in legno tamburato colore chiaro. Pavimenti freddi: in ceramica Rivestimenti: in ceramica Pavimenti caldi: in legno Radiator a parete	<u>Ausführung der Wohnungen:</u> Außentüren/-fenster: Rahmen aus Holz, Farbe braun, mit doppelten Isolierglasscheiben, Außenrollläden aus Holz Innentüren/-fenster: aus Sperrholz, helle Farbe. Fliesen-/Plattenbeläge: aus Keramik Verkleidungen: aus Keramik Warme Böden: aus Holz Wandheizkörper
<u>Stato manutenzione appartamenti:</u> buono	<u>Instandhaltungszustand Wohnungen:</u> gut
<u>Descrizione consistenza delle PM in esame</u>	<u>Beschreibung und Zweckbestimmung der zu schätzenden m.A</u>
<u>PM. 1</u> al piano interrato: 1 sala colazione, 1 studio-fitness, 2 corridoi, 3 antivani, 3 WC, 1 doccia, 2 vani sauna, 2 vani tecnici, 4 scale, 1 vano non accessibile, 3 cantine; al piano terra: 2 scale	<u>M.A. 1</u> Im 1.Untergeschoss: 1 Frstücksraum, 1 Fitnessraum, 2 Gänge, 3 Vorräume, 3 WC's, 1 Dusche, 2 Sauna Räume, 2 Technikräume, 1 Nicht begehbarer Raum, 3 Kellerräume Im Erdgeschoss: 2 Stiegen
<u>PM. 6</u> 1° piano interrato: 1 cantina; 3° piano: 1 cucina abitabile, 2 camere, 1 bagno, 1 corridoio, 1 ripostiglio, 1 balcone.	<u>M.A. 6</u> Im 1.Untergeschoss: 1 Keller Im 3.Obergeschoss: 1 Wohnküche, 2 Zimmer, 1 Bad, 1 Gang, 1 Abstellraum, 1 Balkon
<u>PM. 8</u> 1° piano interrato: 1 cucina abitabile, 1 camera, 1 bagno, 1 corridoio, 1 vano non accessibile, 1 cantina	<u>M.A. 8</u> Im 1.Untergeschoss: 1 Wohnküche, 1 Zimmer, 1 Bad, 1 Gang, 1 Nicht begehbarer Raum, 1 Keller.
<u>PM. 9</u> 1° piano interrato: 1 cantina; Piano terra: 1 cucina abitabile, 1 camera, 1 corridoio, 1 bagno.	<u>M.A. 9</u> Im 1.Untergeschoss: 1 Keller; Im Erdgeschoss: 1 Wohnküche, 1 Zimmer, 1 Gang, 1 Bad.
<u>PM. 10</u> 1° piano interrato: 1 cantina; Piano terra: 1 cucina abitabile, 2 camere, 1 corridoio, 1 bagno, 1 terrazza	<u>M.A. 10</u> Im 1.Untergeschoss: 1 Keller; Im Erdgeschoss: 1 Wohnküche, 2 Zimmer, 1 Gang, 1 Bad, 1 Terrasse
<u>PM. 11</u>	



<u>1° piano interrato</u>: 2 camere, 1 corridoio, 1 bagno, 1 ripostiglio, 1 scala, 1 cantina; <u>Piano terra</u>: 1 cucina abitabile, 1 camera, 1 corridoio, 1 WC, 1 scala.	M.A. 11 <u>Im 1.Untergeschoss</u>: 2 Zimmer, 1 Gang, 1 Bad, 1 Abstellraum, 1 Stiege, 1 Keller; <u>Im Erdgeschoss</u>: 1 Wohnküche, 1 Zimmer, 1 Gang, 1 WC, 1 Stiege.
PM. 12 <u>1° piano interrato</u>: 1 cantina; <u>Piano Terra</u>: 1 cucina abitabile, 1 camera, 1 corridoio, 1 bagno.	M.A. 12 <u>Im 1.Untergeschoss</u>: 1 Keller; <u>Im Erdgeschoss</u>: 1 Wohnküche, 1 Zimmer, 1 Gang, 1 Bad
PM. 13 <u>1° piano interrato</u>: 1 cantina; <u>Piano terra</u>: 1 cucina abitabile, 1 camera, 1 corridoio, 1 bagno.	M.A. 13 <u>Im 1.Untergeschoss</u>: 1 Keller; <u>Im Erdgeschoss</u>: 1 Wohnküche, 1 Zimmer, 1 Gang, 1 Bad
PM. 14 <u>1° piano interrato</u>: 1 cantina; <u>Piano terra</u>: 1 cucina abitabile, 1 camera, 1 bagno	M.A. 14 <u>Im 1.Untergeschoss</u>: 1 Keller; <u>Im Erdgeschoss</u>: 1 Wohnküche, 1 Zimmer, 1 Bad
PM. 15 <u>1° piano interrato</u>: 1 cantina; <u>1° piano</u>: 1 cucina abitabile, 1 camera, 1 bagno, 1 corridoio, 1 ripostiglio, 1 balcone	M.A. 15 <u>Im 1.Untergeschoss</u>: 1 Keller; <u>Im 1.Obergeschoss</u>: 1 Wohnküche, 1 Zimmer, 1 Bad, 1 Gang, 1 Abstellraum, 1 Balkon
PM. 16 <u>1° piano interrato</u>: 1 cantina; <u>1° piano</u>: 1 cucina abitabile, 2 camere, 1 corridoio, 1 bagno, 1 balcone.	M.A. 16 <u>Im 1.Untergeschoss</u>: 1 Keller; <u>Im 1.Obergeschoss</u>: 1 Wohnküche, 2 Zimmer, 1 Gang, 1 Balkon.
PM. 18 <u>1° piano interrato</u>: 1 cantina; <u>1° piano</u>: 1 cucina abitabile, 2 camere, 1 corridoio, 1 bagno, 1 balcone.	M.A. 18 <u>Im 1.Untergeschoss</u>: 1 Keller; <u>Im 1.Obergeschoss</u>: 1 Wohnküche, 2 Zimmer, 1 Gang, 1 Bad, 1 Balkon.
PM. 19 <u>1° piano interrato</u>: 1 cantina; <u>1° piano</u>: 1 cucina abitabile, 1 camera, 1 corridoio, 1 bagno, 1 balcone.	M.A. 19 <u>Im 1.Untergeschoss</u>: 1 Keller; <u>Im 1.Obergeschoss</u>: 1 Wohnküche, 1 Zimmer, 1 Gang, 1 Bad, 1 Balkon.
P.M. 20 <u>1° piano interrato</u>: 1 cantina; <u>2° piano</u>: 1 cucina abitabile, 1 camera, 1 corridoio, 1 bagno, 1 ripostiglio, 2 balconi.	M.A. 20 <u>Im 1.Untergeschoss</u>: 1 Keller; <u>Im 2.Obergeschoss</u>: 1 Wohnküche, 1 Zimmer, 1 Gang, 1 Bad, 1 Abstellraum, 2 Balkone.
P.M. 21 <u>1° piano interrato</u>: 1 cantina; <u>2° piano</u>: 1 cucina abitabile, 2 camere, 1 corridoio, 1 bagno, 2 balconi;	M.A. 21 <u>Im 1.Untergeschoss</u>: 1 Keller; <u>Im 2.Obergeschoss</u>: 1 Wohnküche, 2 Zimmer, 1 Gang, 1 Bad, 2 Balkone.
P.M. 22 <u>1° piano interrato</u>: 1 cantina; <u>2° piano</u>: 1 cucina abitabile, 2 camere, 1 corridoio, 1 bagno, 1 balcone.	M.A. 22 <u>Im 1.Untergeschoss</u>: 1 Keller; <u>Im 2.Obergeschoss</u>: 1 Wohnküche, 2 Zimmer, 1 Gang, 1 Bad, 1 Balkon
P.M. 23 <u>1° piano interrato</u>: 1 cantina;	M.A. 23



2° piano: 1 cucina abitabile, 1 camera, 1 corridoio, 1 bagno, 1 balcone.

P.M. 24

1° piano interrato: 1 cantina;

3° piano: 1 cucina abitabile, 2 camere, 1 corridoio, 2 bagni, 1 balcone

P.M. 26

1° piano interrato: 1 cantina

3° piano: 1 cucina abitabile, 2 camere, 1 corridoio, 2 bagni, 1 balcone, 1 scala

P.M. 28

1° piano interrato: 2 cortili

piano terra: 1 terrazza, 20 posti macchina, 1 cortile, 2 giardini

P.M. 30

1° piano interrato: 1 cantina

4° piano: 2 ripostigli

Stato di uso e manutenzione dei singoli immobili: **buono**

1.Untergeschoss: 1 Keller;

2.Obergeschoss: 1 Wohnküche, 1 Zimmer, 1 Gang, 1 Bad, 1 Balkon.

M.A. 24

1.Untergeschoss: 1 Keller;

3.Obergeschoss: 1 Wohnküche, 2 Zimmer, 1 Gang, 2 Bäder, 1 Balkon.

M.A. 26

1.Untergeschoss: 1 Keller

3.Obergeschoss: 1 Wohnküche, 2 Zimmer, 1 Gang, 2 Bäder, 1 Balkon.

M.A. 28

1.Untergeschoss: 2 Hofräume

Erdgeschoss: 1 Terrasse, 20 Autoabstellplätze, 2 Grünflächen, 1 Hofraum, 1 Stiege.

M.A. 30

1.Untergeschoss: 1 Keller

4.Obergeschoss: 2 Abstellräume.

Erhaltungszustand der einzelnen Immobilien: **gut**

4. Descrizione tavolare

L' immobile P.ed. 629 con le pm in esame è tavolarmente iscritto all' Ufficio del Libro fondiario di Brunico in P.T. 363/II c.c. Marebbe

Iscrizione al Foglio B P.M. 1: G.N. 1112/2 d.d. 28.03.2008 proprietà iscritta a nome di ***** in quota 1/1

Iscrizione al foglio A/2 Evidenza diritto superficie

la p.ed. 966 iniste nel sottosuolo di parte del cortile riguarda P.ed. 629 P.M.1

nnotazione al Foglio C - P.M.1:

Iscrizione di 5 diritti di ipoteca a carico della pm. 1, P.ed. 629 (**vedi estratto tavolare**)

Annotazione di sequestro conservativo a garanzia del credito di Bertoli Gian Rodolfo e Blasetti Susanna verh. Bertoli alla concorrenza di € 700.000,00 a carico pm. 1, P.ed. 629

Annotazione atto di pignoramento a realizzo del credito della Banca popolare dell' Alto Adige a carico pm. 1, P.ed.629

Iscrizione al Foglio B P.M. 6: G.N. 1112/5 d.d. 28.03.2008 proprietà iscritta a nome di ***** in quota 1/1

Annotazione al Foglio C - P.M.6:

Iscrizione di 5 diritti di ipoteca a carico della

4. Grundbücherliche Beschreibung

Die Immobilie Bp. 629 mit der zu schätzenden Anteilen ist grundbücherlich beim Grundbuchsamt Bruneck in E.Zl. 363/II K.G. Enneberg eingetragen.

Eintragung im Blatt B m.A.1: T.Z. 1112/2 vom 28.03.2008 - Eigentum auf den Namen*****mit dem Anteil 1/1 eingetragen.

Anmerkung Blatt A/2: Ersichtlichmachung Erbbaurecht die Bp. 966 besteht im Untergrund eines Teiles des Hofraumes betrifft Bp. 629 m.A.1

Anmerkungen im Blatt C - m.A.1

Einverleibung von 5 Hypotheken zu Lasten m.A.1, Bp. 629. (**siehe Grundbuchauszug**)

Sicherstellungsbeschlagnahme zur Sicherstellung der Forderung der Bertoli Gian Rodolfo und Blasetti Susanna verh. Bertoli bis zum Betrag von € 700.000,00 zu Lasten m.A. 1, Bp. 629

Anmerkung Immobiliarpfändung zur Hereinbringung der Forderung der Südtiroler Volksbank zu Lasten m.A.1, Bp. 629

Eintragung im Blatt B m.A.6: T.Z. 1112/5 vom 28.03.2008 - Eigentum auf den Namen*****mit dem Anteil 1/1 eingetragen.

Anmerkungen im Blatt C - m.A.6

Einverleibung von 5 Hypotheken zu Lasten



pm. 6, P.ed. 629 (vedi estratto tavolare) Annotazione atto di pignoramento a realizzo del credito della Banca popolare dell' Alto Adige a carico pm. 6, P.ed.629	m.A.6, Bp. 629.(siehe Grundbuchauszug) Anmerkung Immobiliarpfändung zur Hereinbringung der Forderung der Südtiroler Volksbank zu Lasten m.A.6, Bp. 629
<u>Iscrizione al Foglio B P.M. 8</u> : G.N. 1112/8 d.d. 28.03.2008 proprietà iscritta a nome di ***** in quota 1/1 <u>Annotazione al Foglio C - P.M.8</u> : Annotazione di sequestro conservativo a garanzia del credito di Bertoli Gian Rodolfo e Blasetti Susanna verh. Bertoli alla concorrenza di € 700.000,00 a carico pm. 8, P.ed. 629 Iscrizione di 5 diritti di ipoteca a carico della pm. 8, P.ed. 629 (vedi estratto tavolare) Annotazione atto di pignoramento a realizzo del credito della Banca popolare dell' Alto Adige a carico pm. 8, P.ed.629	<u>Eintragung im Blatt B m.A.8</u> T.Z. 1112/8 vom 28.03.2008 - Eigentum auf den Namen*****mit dem Anteil 1/1 eingetragen. <u>Eintragung im Blatt C - m.A. 8</u> Sicherstellungsbeschlagnahme zur Sicherstellung der Forderung der Bertoli Gian Rodolfo und Blasetti Susanna verh. Bertoli bis zum Betrag von € 700.000,00 zu Lasten m.A. 8, Bp. 629 Einverleibung von 5 Hypotheken zu Lasten m.A.8, Bp. 629.(siehe Grundbuchauszug) Anmerkung Immobiliarpfändung zur Hereinbringung der Forderung der Südtiroler Volksbank zu Lasten m.A.8, Bp. 629
<u>Iscrizione al Foglio B P.M. 9</u> : G.N. 1112/11d.d. 28.03.2008 proprietà iscritta a nome di ***** in quota 1/1 <u>Annotazione al Foglio C - P.M.9</u> Annotazione di sequestro conservativo a garanzia del credito di Bertoli Gian Rodolfo e Blasetti Susanna verh. Bertoli alla concorrenza di € 700.000,00 a carico pm. 9, P.ed. 629 Iscrizione di 5 diritti di ipoteca a carico della pm. 9, P.ed. 629 (vedi estratto tavolare) Annotazione atto di pignoramento a realizzo del credito della Banca popolare dell' Alto Adige a carico pm. 9, P.ed.629	<u>Eintragung im Blatt B m.A.9</u> T.Z. 1112/11vom 28.03.2008 - Eigentum auf den Namen*****mit dem Anteil 1/1 eingetragen. <u>Eintragung im Blatt C - m.A. 9</u> Sicherstellungsbeschlagnahme zur Sicherstellung der Forderung der Bertoli Gian Rodolfo und Blasetti Susanna verh. Bertoli bis zum Betrag von € 700.000,00 zu Lasten m.A. 9, Bp. 629 Einverleibung von 5 Hypotheken zu Lasten m.A.9, Bp. 629.(siehe Grundbuchauszug) Anmerkung Immobiliarpfändung zur Hereinbringung der Forderung der Südtiroler Volksbank zu Lasten m.A.9, Bp. 629
<u>Iscrizione al Foglio B P.M. 10</u> G.N. 1112/14 d.d. 28.03.2008 proprietà iscritta a nome di ***** in quota 1/1 <u>Annotazione al Foglio C - P.M.10</u> Annotazione di sequestro conservativo a garanzia del credito di Bertoli Gian Rodolfo e Blasetti Susanna verh. Bertoli alla concorrenza di € 700.000,00 a carico pm. 10 P.ed. 629 Iscrizione di 5 diritti di ipoteca a carico della pm. 10 P.ed. 629 (vedi estratto tavolare) Annotazione atto di pignoramento a realizzo del credito della Banca popolare dell' Alto Adige a carico pm. 10 P.ed.629	<u>Eintragung im Blatt B m.A.10</u> T.Z. 1112/14 vom 28.03.2008 - Eigentum auf den Namen*****mit dem Anteil 1/1 eingetragen. <u>Eintragung im Blatt C - m.A. 10</u> Sicherstellungsbeschlagnahme zur Sicherstellung der Forderung der Bertoli Gian Rodolfo und Blasetti Susanna verh. Bertoli bis zum Betrag von € 700.000,00 zu Lasten m.A. 10 Bp. 629 Einverleibung von 5 Hypotheken zu Lasten m.A.10 Bp. 629.(siehe Grundbuchauszug) Anmerkung Immobiliarpfändung zur Hereinbringung der Forderung der Südtiroler Volksbank zu Lasten m.A.10 Bp. 629
<u>Iscrizione al Foglio B P.M. 11</u> G.N. 1112/17 d.d. 28.03.2008 proprietà iscritta a nome di ***** in quota 1/1 <u>Annotazione al Foglio C - P.M.11</u>	<u>Eintragung im Blatt B m.A.11</u> T.Z. 1112/17 vom 28.03.2008 - Eigentum auf den Namen*****mit dem Anteil 1/1 eingetragen.



Annotazione di sequestro conservativo a garanzia del credito di Bertoli Gian Rodolfo e Blasetti Susanna verh. Bertoli alla concorrenza di € 700.000,00 a carico pm. 11 P.ed. 629 Iscrizione di 5 diritti di ipoteca a carico della pm. 11 P.ed. 629 (vedi estratto tavolare) Annotazione atto di pignoramento a realizzo del credito della Banca popolare dell' Alto Adige a carico pm. 11 P.ed.629	<u>Eintragung im Blatt C - m.A. 11</u> Sicherstellungsbeschlagnahme zur Sicherstellung der Forderung der Bertoli Gian Rodolfo und Blasetti Susanna verh. Bertoli bis zum Betrag von € 700.000,00 zu Lasten m.A. 11 Bp. 629 Einverleibung von 5 Hypotheken zu Lasten m.A.11 Bp. 629. (siehe Grundbuchauszug) Anmerkung Immobiliarpfändung zur Hereinbringung der Forderung der Südtiroler Volksbank zu Lasten m.A.11 Bp. 629
<u>Iscrizione al Foglio B P.M. 12</u> G.N. 1112/20 d.d. 28.03.2008 proprietà iscritta a nome di ***** in quota 1/1 <u>Annotazione al Foglio C - P.M.12</u> Annotazione di sequestro conservativo a garanzia del credito di Bertoli Gian Rodolfo e Blasetti Susanna verh. Bertoli alla concorrenza di € 700.000,00 a carico pm. 12 P.ed. 629 Iscrizione di 5 diritti di ipoteca a carico della pm. 12 P.ed. 629 (vedi estratto tavolare) Annotazione atto di pignoramento a realizzo del credito della Banca popolare dell' Alto Adige a carico pm. 12 P.ed.629	<u>Eintragung im Blatt B m.A.12</u> T.Z. 1112/20 vom 28.03.2008 - Eigentum auf den Namen*****mit dem Anteil 1/1 eingetragen. <u>Eintragung im Blatt C - m.A. 12</u> Sicherstellungsbeschlagnahme zur Sicherstellung der Forderung der Bertoli Gian Rodolfo und Blasetti Susanna verh. Bertoli bis zum Betrag von € 700.000,00 zu Lasten m.A. 12 Bp. 629 Einverleibung von 5 Hypotheken zu Lasten m.A.12 Bp. 629. (siehe Grundbuchauszug) Anmerkung Immobiliarpfändung zur Hereinbringung der Forderung der Südtiroler Volksbank zu Lasten m.A.12 Bp. 629
<u>Iscrizione al Foglio B P.M. 13</u> G.N. 1112/23 d.d. 28.03.2008 proprietà iscritta a nome di ***** in quota 1/1 <u>Annotazione al Foglio C - P.M.13</u> Annotazione di sequestro conservativo a garanzia del credito di Bertoli Gian Rodolfo e Blasetti Susanna verh. Bertoli alla concorrenza di € 700.000,00 a carico pm. 13 P.ed. 629 Iscrizione di 5 diritti di ipoteca a carico della pm. 13 P.ed. 629 (vedi estratto tavolare) Annotazione atto di pignoramento a realizzo del credito della Banca popolare dell' Alto Adige a carico pm. 13 P.ed.629	<u>Eintragung im Blatt B m.A.13</u> T.Z. 1112/23 vom 28.03.2008 - Eigentum auf den Namen*****mit dem Anteil 1/1 eingetragen. <u>Eintragung im Blatt C - m.A. 13</u> Sicherstellungsbeschlagnahme zur Sicherstellung der Forderung der Bertoli Gian Rodolfo und Blasetti Susanna verh. Bertoli bis zum Betrag von € 700.000,00 zu Lasten m.A. 13 Bp. 629 Einverleibung von 5 Hypotheken zu Lasten m.A.13 Bp. 629. (siehe Grundbuchauszug) Anmerkung Immobiliarpfändung zur Hereinbringung der Forderung der Südtiroler Volksbank zu Lasten m.A.13 Bp. 629
<u>Iscrizione al Foglio B P.M. 14</u> G.N. 1112/26 d.d. 28.03.2008 proprietà iscritta a nome di ***** in quota 1/1 <u>Annotazione al Foglio C - P.M.14</u> Annotazione di sequestro conservativo a garanzia del credito di Bertoli Gian Rodolfo e Blasetti Susanna verh. Bertoli alla concorrenza di € 700.000,00 a carico pm. 14 P.ed. 629 Iscrizione di 5 diritti di ipoteca a carico della pm. 14 P.ed. 629 (vedi estratto tavolare) Annotazione atto di pignoramento a realizzo	<u>Eintragung im Blatt B m.A.14</u> T.Z. 1112/26 vom 28.03.2008 - Eigentum auf den Namen*****mit dem Anteil 1/1 eingetragen. <u>Eintragung im Blatt C - m.A. 14</u> Sicherstellungsbeschlagnahme zur Sicherstellung der Forderung der Bertoli Gian Rodolfo und Blasetti Susanna verh. Bertoli bis zum Betrag von € 700.000,00 zu Lasten m.A. 14 Bp. 629 Einverleibung von 5 Hypotheken zu Lasten m.A.14 Bp. 629. (siehe Grundbuchauszug) Anmerkung Immobiliarpfändung zur



del credito della Banca popolare dell' Alto Adige a carico pm. 14 P.ed.629 Hereinbringung der Forderung der Südtiroler Volksbank zu Lasten m.A.14 Bp. 629

Iscrizione al Foglio B **P.M. 15** G.N. 1112/29 d.d. 28.03.2008 proprietà iscritta a nome di ***** in quota 1/1 Eintragung im Blatt B **m.A.15** T.Z. 1112/29 vom 28.03.2008 – Eigentum auf den Namen*****mit dem Anteil 1/1 eingetragen.

Annotazione al Foglio C - **P.M.15**

Annotazione di sequestro conservativo a garanzia del credito di Bertoli Gian Rodolfo e Blasetti Susanna verh. Bertoli alla concorrenza di € 700.000,00 a carico pm. 15 P.ed. 629 Eintragung im Blatt C - **m.A. 15** zur Sicherstellungsbeschlagnahme zur Sicherstellung der Forderung der Bertoli Gian Rodolfo und Blasetti Susanna verh. Bertoli bis zum Betrag von € 700.000,00 zu Lasten m.A. 15 Bp. 629

Iscrizione di 5 diritti di ipoteca a carico della pm. 15 P.ed. 629 (**vedi estratto tavolare**) Einverleibung von 5 Hypotheken zu Lasten m.A.15 Bp. 629. (**siehe Grundbuchauszug**)

Annotazione atto di pignoramento a realizzo del credito della Banca popolare dell' Alto Adige a carico pm. 15 P.ed.629 Anmerkung Immobiliarpfändung zur Hereinbringung der Forderung der Südtiroler Volksbank zu Lasten m.A.15 Bp. 629

Iscrizione al Foglio B **P.M. 16** G.N. 1112/32 d.d. 28.03.2008 proprietà iscritta a nome di ***** in quota 1/1 Eintragung im Blatt B **m.A.16** T.Z. 1112/32 vom 28.03.2008 – Eigentum auf den Namen*****mit dem Anteil 1/1 eingetragen.

Annotazione al Foglio C - **P.M.16**

Annotazione di sequestro conservativo a garanzia del credito di Bertoli Gian Rodolfo e Blasetti Susanna verh. Bertoli alla concorrenza di € 700.000,00 a carico pm. 16 P.ed. 629 Eintragung im Blatt C - **m.A. 16** zur Sicherstellungsbeschlagnahme zur Sicherstellung der Forderung der Bertoli Gian Rodolfo und Blasetti Susanna verh. Bertoli bis zum Betrag von € 700.000,00 zu Lasten m.A. 16 Bp. 629

Iscrizione di 5 diritti di ipoteca a carico della pm. 16 P.ed. 629 (**vedi estratto tavolare**) Einverleibung von 5 Hypotheken zu Lasten m.A.16 Bp. 629. (**siehe Grundbuchauszug**)

Annotazione atto di pignoramento a realizzo del credito della Banca popolare dell' Alto Adige a carico pm. 16 P.ed.629 Anmerkung Immobiliarpfändung zur Hereinbringung der Forderung der Südtiroler Volksbank zu Lasten m.A.16 Bp. 629

Iscrizione al Foglio B **P.M. 18** G.N. 1112/38 d.d. 28.03.2008 proprietà iscritta a nome di ***** in quota 1/1 Eintragung im Blatt B **m.A.18** T.Z. 1112/38 vom 28.03.2008 – Eigentum auf den Namen*****mit dem Anteil 1/1 eingetragen.

Annotazione al Foglio C - **P.M.18**

Annotazione di sequestro conservativo a garanzia del credito di Bertoli Gian Rodolfo e Blasetti Susanna verh. Bertoli alla concorrenza di € 700.000,00 a carico pm. 18 P.ed. 629 Eintragung im Blatt C - **m.A. 18** zur Sicherstellungsbeschlagnahme zur Sicherstellung der Forderung der Bertoli Gian Rodolfo und Blasetti Susanna verh. Bertoli bis zum Betrag von € 700.000,00 zu Lasten m.A. 18 Bp. 629

Iscrizione di 5 diritti di ipoteca a carico della pm. 18 P.ed. 629 (**vedi estratto tavolare**) Einverleibung von 5 Hypotheken zu Lasten m.A.18 Bp. 629. (**siehe Grundbuchauszug**)

Annotazione atto di pignoramento a realizzo del credito della Banca popolare dell' Alto Adige a carico pm. 18 P.ed.629 Anmerkung Immobiliarpfändung zur Hereinbringung der Forderung der Südtiroler Volksbank zu Lasten m.A.18 Bp. 629

Iscrizione al Foglio B **P.M. 19** G.N. 1112/41 d.d. 28.03.2008 proprietà iscritta a nome di ***** in quota 1/1 Eintragung im Blatt B **m.A.19** T.Z. 1112/41 vom 28.03.2008 – Eigentum auf den Namen*****mit dem Anteil 1/1 eingetragen.

Annotazione al Foglio C - **P.M.19**

Annotazione di sequestro conservativo a garanzia del credito di Bertoli Gian Rodolfo e Eintragung im Blatt C - **m.A. 19** zur Sicherstellungsbeschlagnahme zur



Blasetti Susanna verh. Bertoli alla concorrenza di € 700.000,00 a carico pm. 19 P.ed. 629	Sicherstellung der Forderung der Bertoli Gian Rodolfo und Blasetti Susanna verh. Bertoli bis zum Betrag von € 700.000,00 zu Lasten m.A. 19 Bp. 629
Iscrizione di 5 diritti di ipoteca a carico della pm. 19 P.ed. 629 (vedi estratto tavolare)	Einverleibung von 5 Hypotheken zu Lasten m.A.19 Bp. 629. (siehe Grundbuchauszug)
Annotazione atto di pignoramento a realizzo del credito della Banca popolare dell' Alto Adige a carico pm. 19 P.ed.629	Anmerkung Immobiliarpfändung zur Hereinbringung der Forderung der Südtiroler Volksbank zu Lasten m.A.19 Bp. 629
<u>Iscrizione al Foglio B P.M. 20</u> G.N. 1112/44 d.d. 28.03.2008 proprietà iscritta a nome di ***** in quota 1/1	Eintragung im Blatt B m.A.20 T.Z. 1112/44 vom 28.03.2008 - Eigentum auf den Namen*****mit dem Anteil 1/1 eingetragen.
<u>Annotazione al Foglio C - P.M.20</u>	<u>Eintragung im Blatt C - m.A. 20</u>
Annotazione di sequestro conservativo a garanzia del credito di Bertoli Gian Rodolfo e Blasetti Susanna verh. Bertoli alla concorrenza di € 700.000,00 a carico pm. 20 P.ed. 629	Sicherstellungsbeschlagnahme zur Sicherstellung der Forderung der Bertoli Gian Rodolfo und Blasetti Susanna verh. Bertoli bis zum Betrag von € 700.000,00 zu Lasten m.A. 20 Bp. 629
Iscrizione di 5 diritti di ipoteca a carico della pm. 20 P.ed. 629 (vedi estratto tavolare)	Einverleibung von 5 Hypotheken zu Lasten m.A.20 Bp. 629. (siehe Grundbuchauszug)
Annotazione atto di pignoramento a realizzo del credito della Banca popolare dell' Alto Adige a carico pm. 20 P.ed.629	Anmerkung Immobiliarpfändung zur Hereinbringung der Forderung der Südtiroler Volksbank zu Lasten m.A.20 Bp. 629
<u>Iscrizione al Foglio B P.M. 21</u> G.N. 1112/47 d.d. 28.03.2008 proprietà iscritta a nome di ***** in quota 1/1	Eintragung im Blatt B m.A.21 T.Z. 1112/47 vom 28.03.2008 - Eigentum auf den Namen*****mit dem Anteil 1/1 eingetragen.
<u>Annotazione al Foglio C - P.M.21</u>	<u>Eintragung im Blatt C - m.A. 21</u>
Annotazione di sequestro conservativo a garanzia del credito di Bertoli Gian Rodolfo e Blasetti Susanna verh. Bertoli alla concorrenza di € 700.000,00 a carico pm. 21 P.ed. 629	Sicherstellungsbeschlagnahme zur Sicherstellung der Forderung der Bertoli Gian Rodolfo und Blasetti Susanna verh. Bertoli bis zum Betrag von € 700.000,00 zu Lasten m.A. 21 Bp. 629
Iscrizione di 5 diritti di ipoteca a carico della pm. 21 P.ed. 629 (vedi estratto tavolare)	Einverleibung von 5 Hypotheken zu Lasten m.A.21 Bp. 629. (siehe Grundbuchauszug)
Annotazione atto di pignoramento a realizzo del credito della Banca popolare dell' Alto Adige a carico pm. 21 P.ed.629	Anmerkung Immobiliarpfändung zur Hereinbringung der Forderung der Südtiroler Volksbank zu Lasten m.A.21 Bp. 629
<u>Iscrizione al Foglio B P.M. 22</u> G.N. 1112/50 d.d. 28.03.2008 proprietà iscritta a nome di ***** in quota 1/1	Eintragung im Blatt B m.A.22 T.Z. 1112/50 vom 28.03.2008 - Eigentum auf den Namen*****mit dem Anteil 1/1 eingetragen.
<u>Annotazione al Foglio C - P.M.22</u>	<u>Eintragung im Blatt C - m.A. 22</u>
Annotazione di sequestro conservativo a garanzia del credito di Bertoli Gian Rodolfo e Blasetti Susanna verh. Bertoli alla concorrenza di € 700.000,00 a carico pm. 22 P.ed. 629	Sicherstellungsbeschlagnahme zur Sicherstellung der Forderung der Bertoli Gian Rodolfo und Blasetti Susanna verh. Bertoli bis zum Betrag von € 700.000,00 zu Lasten m.A. 22 Bp. 629
Iscrizione di 5 diritti di ipoteca a carico della pm. 22 P.ed. 629 (vedi estratto tavolare)	Einverleibung von 5 Hypotheken zu Lasten m.A.22 Bp. 629. (siehe Grundbuchauszug)
Annotazione atto di pignoramento a realizzo del credito della Banca popolare dell' Alto Adige a carico pm. 22 P.ed.629	Anmerkung Immobiliarpfändung zur Hereinbringung der Forderung der Südtiroler Volksbank zu Lasten m.A.22 Bp. 629



Iscrizione al Foglio B P.M. 23 G.N. 1112/53 d.d. 28.03.2008 proprietà iscritta a nome di ***** in quota 1/1 Annotazione al Foglio C - P.M.23 Annotazione di sequestro conservativo a garanzia del credito di Bertoli Gian Rodolfo e Blasetti Susanna verh. Bertoli alla concorrenza di € 700.000,00 a carico pm. 23 P.ed. 629 Iscrizione di 5 diritti di ipoteca a carico della pm. 23 P.ed. 629 (vedi estratto tavolare) Annotazione atto di pignoramento a realizzo del credito della Banca popolare dell' Alto Adige a carico pm. 23 P.ed.629	Eintragung im Blatt B m.A.23 T.Z. 1112/53 vom 28.03.2008 - Eigentum auf den Namen*****mit dem Anteil 1/1 eingetragen. Eintragung im Blatt C - m.A. 23 Sicherstellungsbeschlagnahme zur Sicherstellung der Forderung der Bertoli Gian Rodolfo und Blasetti Susanna verh. Bertoli bis zum Betrag von € 700.000,00 zu Lasten m.A. 23 Bp. 629 Einverleibung von 5 Hypotheken zu Lasten m.A.23 Bp. 629. (siehe Grundbuchauszug) Anmerkung Immobiliarpfändung zur Hereinbringung der Forderung der Südtiroler Volksbank zu Lasten m.A.23 Bp. 629
Iscrizione al Foglio B P.M. 24 G.N. 1112/56 d.d. 28.03.2008 proprietà iscritta a nome di ***** in quota 1/1 Annotazione al Foglio C - P.M.24 Annotazione di sequestro conservativo a garanzia del credito di Bertoli Gian Rodolfo e Blasetti Susanna verh. Bertoli alla concorrenza di € 700.000,00 a carico pm. 24 P.ed. 629 Iscrizione di 5 diritti di ipoteca a carico della pm. 24 P.ed. 629 (vedi estratto tavolare) Annotazione atto di pignoramento a realizzo del credito della Banca popolare dell' Alto Adige a carico pm. 24 P.ed.629	Eintragung im Blatt B m.A.24 T.Z. 1112/56 vom 28.03.2008 - Eigentum auf den Namen*****mit dem Anteil 1/1 eingetragen. Eintragung im Blatt C - m.A. 24 Sicherstellungsbeschlagnahme zur Sicherstellung der Forderung der Bertoli Gian Rodolfo und Blasetti Susanna verh. Bertoli bis zum Betrag von € 700.000,00 zu Lasten m.A. 24 Bp. 629 Einverleibung von 5 Hypotheken zu Lasten m.A.24 Bp. 629. (siehe Grundbuchauszug) Anmerkung Immobiliarpfändung zur Hereinbringung der Forderung der Südtiroler Volksbank zu Lasten m.A.24 Bp. 629
Iscrizione al Foglio B P.M. 26 G.N. 1112/62 d.d. 28.03.2008 proprietà iscritta a nome di ***** in quota 1/1 Annotazione al Foglio C - P.M.26 Annotazione di sequestro conservativo a garanzia del credito di Bertoli Gian Rodolfo e Blasetti Susanna verh. Bertoli alla concorrenza di € 700.000,00 a carico pm. 26 P.ed. 629 Iscrizione di 5 diritti di ipoteca a carico della pm. 26 P.ed. 629 (vedi estratto tavolare) Annotazione atto di pignoramento a realizzo del credito della Banca popolare dell' Alto Adige a carico pm. 26 P.ed.629	Eintragung im Blatt B m.A.26 T.Z. 1112/62 vom 28.03.2008 - Eigentum auf den Namen*****mit dem Anteil 1/1 eingetragen. Eintragung im Blatt C - m.A. 26 Sicherstellungsbeschlagnahme zur Sicherstellung der Forderung der Bertoli Gian Rodolfo und Blasetti Susanna verh. Bertoli bis zum Betrag von € 700.000,00 zu Lasten m.A. 26 Bp. 629 Einverleibung von 5 Hypotheken zu Lasten m.A.26 Bp. 629. (siehe Grundbuchauszug) Anmerkung Immobiliarpfändung zur Hereinbringung der Forderung der Südtiroler Volksbank zu Lasten m.A.26 Bp. 629
Iscrizione al Foglio B P.M. 28 G.N. 1112/68 d.d. 28.03.2008 proprietà iscritta a nome di ***** in quota 1/1 Annotazione al Foglio C - P.M.28 Annotazione di sequestro conservativo a garanzia del credito di Bertoli Gian Rodolfo e Blasetti Susanna verh. Bertoli alla concorrenza di € 700.000,00 a carico pm. 28 P.ed. 629	Eintragung im Blatt B m.A.28 T.Z. 1112/68 vom 28.03.2008 - Eigentum auf den Namen*****mit dem Anteil 1/1 eingetragen. Eintragung im Blatt C - m.A. 28 Sicherstellungsbeschlagnahme zur Sicherstellung der Forderung der Bertoli Gian Rodolfo und Blasetti Susanna verh. Bertoli bis zum Betrag von € 700.000,00 zu Lasten m.A.



Iscrizione di 5 diritti di ipoteca a carico della pm. 28 P.ed. 629 (**vedi estratto tavolare**)
Annotazione atto di pignoramento a realizzo del credito della Banca popolare dell' Alto Adige a carico pm. 28 P.ed.629

28 Bp. 629

Einverleibung von 5 Hypotheken zu Lasten m.A.28 Bp. 629. (**siehe Grundbuchauszug**)
Anmerkung Immobiliarpfändung zur Hereinbringung der Forderung der Südtiroler Volksbank zu Lasten m.A.28 Bp. 629

Iscrizione al Foglio B **P.M. 30** G.N. 1112/74 d.d. 28.03.2008 proprietà iscritta a nome di ***** in quota 1/1

Eintragung im Blatt B **m.A.30** T.Z. 1112/74 vom 28.03.2008 – Eigentum auf den Namen*****mit dem Anteil 1/1 eingetragen.

Annotazione al Foglio C - **P.M.30**

Eintragung im Blatt C – **m.A. 30**

Annotazione di sequestro conservativo a garanzia del credito di Bertoli Gian Rodolfo e Blasetti Susanna verh. Bertoli alla concorrenza di € 700.000,00 a carico pm. 30 P.ed. 629

Sicherstellungsbeschlagnahme zur Sicherstellung der Forderung der Bertoli Gian Rodolfo und Blasetti Susanna verh. Bertoli bis zum Betrag von € 700.000,00 zu Lasten m.A. **30** Bp. 629

Iscrizione di 5 diritti di ipoteca a carico della pm. 30 P.ed. 629 (**vedi estratto tavolare**)

Einverleibung von 5 Hypotheken zu Lasten m.A.30 Bp. 629. (**siehe Grundbuchauszug**)

Annotazione atto di pignoramento a realizzo del credito della Banca popolare dell' Alto Adige a carico pm. 30 P.ed.629

Anmerkung Immobiliarpfändung zur Hereinbringung der Forderung der Südtiroler Volksbank zu Lasten m.A.30 Bp. 629

Conformità: Si attesta la conformità tavolare con lo stato di fatto.

Übereinstimmung: Bescheinigt wird die grundbücherliche Übereinstimmung mit dem Sachzustand.

5. Stato di possesso

Il Residence Clara è dato in locazione con contratto di affitto di Azienda stipulato in data 30.11.2012, registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio territoriale di Bressanone-Brunico al nr. 2133 Serie IT in data 30.11.2012 alla **ITALICA HOTEL srl** con sede a Verona, Via del Perlar,2.

L'affitto da Azienda ha una durata di anni 9 (nove). Alla prima scadenza è riconosciuta all'affittuaria la facoltà, ai sensi dell' art. 1331 c.c. di rinnovare il contratto di affitto per ulteriori 9 (nove) anni, ai medesimi termini e condizioni previste dal presente contratto, mediante lettera raccomandata da inviarsi alla concedente con preavviso di 12 (dodici) mesi.

Alla scadenza dell' eventuale ulteriore novennio, il contratto si intenderà definitivamente cessato, salvo diverso accordo fra le parti.

5. Besitzzustand

Das Residence Clara ist mit dem am 30.11.2012 abgeschlossenen Betriebspachtvertrag, der am 30.11.2012 bei der Agentur der Einnahmen – Gebietsamt Brixen-Bruneck, unter Nr.2133 Serie IT registriert wurde, an die **ITALICA HOTEL GmbH** mit Sitz in Verona, Via del Perlar, 2, verpachtet.

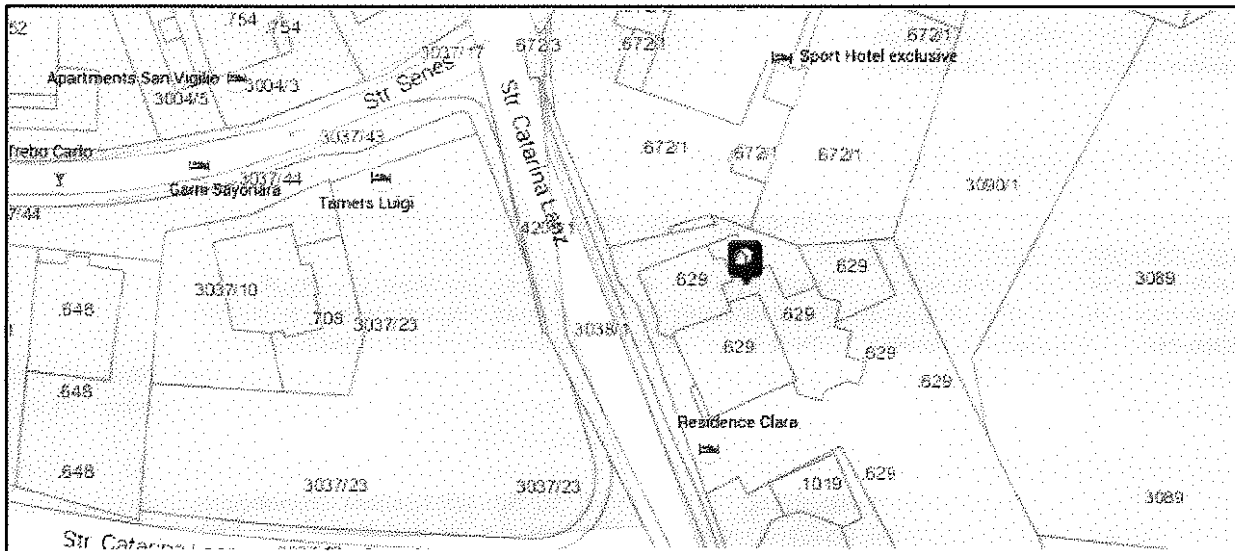
Der Betriebspachtvertrag hat eine Dauer von 9 (neun) Jahren. Beim ersten Ablauftermin des Vertrags ist der Pächterin das Recht zuerkannt, laut Art.1331 ZGB den Pachtvertrag um weitere 9 (neun) Jahre mit denselben Fristen und Bedingungen, wie sie im derzeitigen Vertrag vorgesehen sind, mittels eines Einschreibens zu erneuern, das dem Verpächter mit einer Vorankündigungsfrist von 12 (zwölf) Monaten zuzuschicken ist.

Beim Ablauf des zweiten Neunjahreszeitraums gilt der Vertrag als endgültig aufgehoben, es sei denn, die Parteien vereinbaren etwas anderes.



6. Estratto mappa catastale

6. Kataster Mappenauszug



7. Descrizione catastale

La P.ed. 629 c.c. Marebbe con le relative porzioni materiali in elenco è censita presso l'Ufficio Catasto di Brunico.

La situazione catastale è corrispondente con lo stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo.

7. Beschreibung laut Kataster

Die Bp. 629 K.G. Enneberg mit den m.A. im Verzeichnis ist im Katasteramt Bruneck eingetragen.

Die Katastersituation entspricht dem Sachzustand, wie er beim Lokalaugenschein angetroffen wurde.

NR.	P.ed./Bp.	Sub. / BE	Foglio/Blatt	PM/m.A	Cat./Kat.	Classe/Klasse	Cons./Best.	Sup./Fläche	Rend./Ert.
1	629	6	78	6	A/2	1	4,5 vani/Räume	65 m²	476,43 €
2	629	3	78	19	A/2	1	3 vani/Räume	54 m²	317,62 €
3	629	18	78	1,8-6,18-20-24,26,28,30	D/2				14833

8. Concessioni edilizie - Licenze

Per l'immobile P.ed. 629 c.c. Marebbe sono state rilasciate le seguenti concessioni edilizie

Concessione edilizia nr. 35/2007 d.d.10.04.2007
Concessione edilizia nr. 73/2008 d.d.21.07.2008
Concessione edilizia nr. 116/2008 d.d.03.12.2008

Licenza d'uso d'uso Nr. 4/2011 d.d. 12.04.2011

Per quanto visto in sede di sopralluogo si ravvisa la corrispondenza progettuale.

NB: Classe energetica non segnalata

8. Baukonzessionen Erlaubnis

Für die Immobilie Bp. 629 K.G. Enneberg wurden die unten angeführten Baukonzessionen ausgestellt:

Baukonzession Nr. 35/2007 vom 10.04.2007
Baukonzession Nr. 73/2008 vom 21.07.2008
Baukonzession Nr. 116/2008 vom 03.12.2008
Benutzungsgenehmigung Nr. 4/2011 vom 12.04.2011

Nach dem, was beim Lokalaugenschein gesehen werden konnte, entspricht der Ist-Zustand dem Projekt.

NB: Energieklasse nicht angegeben

9. - Licenza d' esercizio

Alla ITALICA HOTEL srl è stata rilasciata dal Comune di Marebbe in data 08.01.2015 la Licenza per conduzione del Residence Clara nella categoria 3 stelle per una capacità di 18 appartamenti con 51 posti letto.

9. Betriebslizenz

Der ITALICA HOTEL GmbH wurde von der Gemeinde Enneberg am 08.01.2015 die Betriebslizenz für die Führung des Residence Clara in der Kategorie „3 Sterne“ für eine Unterkunftskapazität von 18 Wohnungen mit 51 Betten ausgestellt.

10 Situazione urbanistica Il piano urbanistico del Comune di Marebbe approvato con Delibera della Giunta Provinciale Nr. 4837 del 12.12.2005 ha censito la zona ove si trova la P.ed. 629 c.c. Marebbe , in zona di completamento B1	10. Raumordnungssituation Der Bauleitplan der Gemeinde Enneberg, der mit Beschluss der Landesregierung Nr.4837 vom 12.12.2005 genehmigt wurde, hat die Zone, in der sich die Bp. 629 KG Enneberg befindet,sich in Auffüllzone B1 eingestuft.
11 Situazione patrimoniale IMI – Imposta municipale immobiliare Situazione debitoria nei confronti del Comune di Marebbe per mancati pagamenti dei tributi relativi agli anni 2011,2012,2013,2014,2015 indicativamente quantificati in circa € 32.000,00 secondo quanto comunicato dall' Ufficio Tributi del Comune di Bressanone, tenuto altresì conto di eventuali sanzioni Smaltimento Rifiuti 2015 Situazione debitoria nei confronti del Comune di Marebbe per mancato pagamento tributo relativo all' anno 2015 indicativamente quantificati in circa € 3.000,00 secondo quanto comunicato dall' Ufficio Tributi del Comune di Marebbe.	11 Vermögensrechtliche Situation GIS – Gemeindeimmobiliensteuer Verschuldungssituation gegenüber der Gemeinde Enneberg wegen unterlassener Zahlung der Abgaben bzgl. der Jahre 2011,2012,2013,2014,2015, die laut Mitteilungen des Steueramtes der Gemeinde Enneberg auch unter Berücksichtigung allfälliger Strafen ungefähr mit € 32.000,00 beziffert werden können. Müllgebühr 2015 Verschuldungssituation gegenüber der Gemeinde Enneberg wegen unterlassener Zahlung der Abgaben bzgl. des Jahres 2015, die laut Mitteilungen des Steueramtes der Gemeinde Enneberg ungefähr mit € 3.000,00 beziffert werden können.
12. Indagine di mercato L'indagine di mercato è stata rivolta alla ricerca di comparabili del medesimo segmento di mercato del subject in esame. La ricerca non ha prodotto dati significativi per compravendite avvenute negli ultimi 24 mesi. Per il subject in esame si è valutato l'ipotesi di un valore di mercato nell'uso attuale (market value for the existing use, MVEU) nonché l'ipotesi di un valore di trasformazione per destinazioni alternative (highest and best use HBU). Dalla indagine svolta, nonché sentiti gli organi comunali ed il responsabile dell' Ufficio Turistico di San Vigilio di Marebbe, si è esclusa l'ipotesi di procedere alla determinazione di un valore di mercato di trasformazione per destinazioni alternative come il cambio di destinazione d'uso attuale ad abitativo convenzionato in quanto non raffigura il più conveniente e migliore uso del bene. Parimenti si esclude di dare indicazione per una vendita forzata per singoli lotti. E' ritenuto pertanto che la destinazione attuale dell'immobile è confacente alla richiesta di mercato , considerate posizione e	12. Marktforschung Die Marktforschung zielte auf die Suche vergleichbarer Objekte desselben Marktsegments wie jenes, zu dem das hier untersuchte Objekt gehört, ab. Die Suche hat keine nennenswerten Ergebnisse bezüglich Käufen, die in den letzten 24 Monaten stattgefunden haben, erbracht. Für gegenständliches Objekt wurden die Möglichkeit der Berücksichtigung des Marktwertes beim derzeitigen Gebrauch (market value for the existing use, MVEU) sowie die Möglichkeit der Berücksichtigung des Umwandlungswertes bei einer Umwidmung für alternative Zweckbestimmungen (highest and best use HBU) abgewogen. Aufgrund der durchgeführten Untersuchung sowie nach Anhörung der Gemeindeorgane und des Verantwortlichen des Tourismusamtes von St. Vigil in Enneberg wurde die angedachte Möglichkeit, die Bestimmung eines Umwandlungswertes bei einer Umwidmung für alternative Zweckbestimmungen wie der Umwidmung von der derzeitigen Zweckbestimmung zu einer Nutzung als konventionierter Wohnung ausgeschlossen, da letztere nicht den passendsten und besten Gebrauch des Gutes darstellt. Ebenso auszuschließen ist die Empfehlung einer Zwangsversteigerung nach einzelnen



qualità che il Residence Clara offre.

Losen.

Daher ist man angesichts der Lage und der Qualität, welche das Residence Clara zu bieten vermag, der Ansicht, dass die derzeitige Zweckbestimmung der Immobilie der heutigen Marktnachfrage entspricht.

13. Valutazione immobiliare

Principi: La valutazione è svolta nella rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.

Criterio; Il valore di vendita forzata considera le circostanze nelle quali il venditore è costretto a vendere e che riflette le sue particolari condizioni piuttosto che quelle della definizione del valore di mercato

Metodo: Il Metodo di stima adottato è per Capitalizzazione dei redditi (income capitalization approach).

Data della valutazione: 02 maggio 2016 nello stato di fatto e di consistenza immobiliare rilevato.

Calcolo delle superfici commerciale

Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, Nr. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

La superficie con cui vengono indicate le strutture è rappresentata dalla cosiddetta **S.E.L.** (superficie esterna lorda) con utilizzo dei coefficienti di omogeneizzazioni previsti.

13. Liegenschaftsbewertung

Grundsätze: Die Bewertung wird in strikter Unabhängigkeit, Objektivität und Unparteilichkeit vorgenommen.

Kriterium; Der Zwangsverkaufswert berücksichtigt die Umstände, unter denen der Verkäufer zum Verkauf gezwungen ist, und spiegelt eher seine besondere Situation wider als jene Situation, in welcher der Marktwert bestimmt wird.

Schätzmethode: Ertragswert

Datum der Bewertung: 02. Mai 2016 im festgestellten Sachzustand und Liegenschaftsbestand.

Berechnung der Handelsflächen

Der angewandte Grundsatz nimmt Bezug auf das D.P.R. vom 23.März 1998, Nr. 138, welches den Quadratmeter Katasterfläche als Maßeinheit des Bestandes der städtischen Liegenschaften mit gewöhnlicher Zweckbestimmung hernimmt.

Die Fläche, mit denen die Bauwerke ausgewiesen werden, besteht in der so genannten **S.E.L.** (superficie esterna lorda = Bruttoaußenfläche) unter Verwendung der vorgesehenen Vereinheitlichungskoeffizienten.

Calcolo delle superfici commerciali - Berechnung der Handelsflächen

P.M. 1 - m.A. 1

P.ed./Bp	Piano/Stock	Sub/B.E.	P.M/B.E	Descrizione/Beschreibung	Sup.lorda/Bruttofläche	Coeff./Koef.	Sup.com./Handelsfläche
629	Int. / U.G	18	1	Sauna-Fitness-Col./Frühst.	307,00 m ²	0,5	154,00 m ²
629	Int. / U.G.	18	1	Cantine./Keller	15,00 m ²	0,3	4,50 m ²

Totale superficie/Gesamtfläche. **158,50 m²**

P.M. 6 - m.A. 6

P.ed./Bp	Piano/Stock	Sub/B.E.	P.M/B.E	Descrizione/Beschreibung	Sup.lorda/Bruttofläche	Coeff./Koef.	Sup.com./Handelsfläche
629	3° P / 3°OG	6	6	Appartamento/Wohnung	61,00 m ²	1	61,00 m ²
629	3° p / 3°OG	6	6	Balcone / Balkon	7,00 m ²	0,3	2,10 m ²
629	Int. / U.G.	6	6	Cantina / Keller	4,00 m ²	0,3	1,20 m ²

Totale superficie/Gesamtfläche. **64,30 m²**

P.M. 8 - m.A. 8

P.ed./Bp	Piano/Stock	Sub/B.E.	P.M/B.E	Descrizione/Beschreibung	Sup.lorda/Bruttofläche	Coeff./Koef.	Sup.com./Handelsfläche
629	Int / U.G	18	8	Appartamento/Wohnung	66,00 m ²	1	66,00 m ²



629	Int / U.G	18	8	Balcone / Balkon			
629	Int. / U.G.	18	8	Cantina / Keller	4,00 m ²	0,3	1,20 m ²
Totale superficie/Gesamtfläche.							67,20 m²

P.M. 9 - m.A. 9

P.ed./Bp	Piano/Stock	Sub/B.E.	P.M/B.E	Descrizione/Beschreibung	Sup.lorda/Bruttofläche	Coeff./Koef.	Sup.com./Handelsfläche
629	Terra / E.G	18	9	Appartamento/Wohnung	59,00 m ²	1	59,00 m ²
629	Terra / E.G	18	9	Balcone / Balkon			
629	Int. / U.G.	18	9	Cantina / Keller	3,50 m ²	0,3	1,00 m ²
Totale superficie/Gesamtfläche.							60,00 m²

P.M. 10 - m.A. 10

P.ed./Bp	Piano/Stock	Sub/B.E.	P.M/B.E	Descrizione/Beschreibung	Sup.lorda/Bruttofläche	Coeff./Koef.	Sup.com./Handelsfläche
629	Terra / EG	18	10	Appartamento/Wohnung	71,00 m ²	1	71,00 m ²
629	Terra / EG	18	10	Terrazza./ Terrasse	6,00 m ²	0,3	1,80 m ²
629	Int. / U.G.	18	10	Cantina / Keller	3,00 m ²	0,3	0,90 m ²
Totale superficie/Gesamtfläche.							73,70 m²

P.M. 11 - m.A. 11

P.ed./Bp	Piano/Stock	Sub/B.E.	P.M/B.E	Descrizione/Beschreibung	Sup.lorda/Bruttofläche	Coeff./Koef.	Sup.com./Handelsfläche
629	Int. / UG	18	11	Appartamento/Wohnung	49,00 m ²	1	49,00 m ²
629	Terra / EG	18	11	Appartamento/Wohnung	61,00 m ²	1	61,00 m ²
629	Int. / U.G.	18	11	Cantina / Keller	3,00 m ²	0,3	0,90 m ²
Totale superficie/Gesamtfläche.							110,90 m²

P.M. 12 - m.A. 12

P.ed./Bp	Piano/Stock	Sub/B.E.	P.M/B.E	Descrizione/Beschreibung	Sup.lorda/Bruttofläche	Coeff./Koef.	Sup.com./Handelsfläche
629	Terra. / EG	18	12	Appartamento/Wohnung	52,00 m ²	1	52,00 m ²
629	Terra / EG	18	12	Balcone./ Balkon			
629	Int. / U.G.	18	12	Cantina / Keller	3,00 m ²	0,3	0,90 m ²
Totale superficie/Gesamtfläche.							52,90 m²

P.M. 13 - m.A. 13

P.ed./Bp	Piano/Stock	Sub/B.E.	P.M/B.E	Descrizione/Beschreibung	Sup.lorda/Bruttofläche	Coeff./Koef.	Sup.com./Handelsfläche
629	Terra. / EG	18	13	Appartamento/Wohnung	60,00 m ²	1	60,00 m ²
629	Terra / EG	18	13	Balcone./ Balkon			
629	Int. / U.G.	18	13	Cantina / Keller	3,00 m ²	0,3	0,90 m ²
Totale superficie/Gesamtfläche.							60,90 m²

P.M. 14 - m.A. 14

P.ed./Bp	Piano/Stock	Sub/B.E.	P.M/B.E	Descrizione/Beschreibung	Sup.lorda/Bruttofläche	Coeff./Koef.	Sup.com./Handelsfläche
629	Terra. / EG	18	14	Appartamento/Wohnung	53,00 m ²	1	53,00 m ²
629	Terra / EG	18	14	Balcone./ Balkon			
629	Int. / U.G.	18	14	Cantina / Keller	3,00 m ²	0,3	0,90 m ²
Totale superficie/Gesamtfläche.							53,90 m²

P.M. 15 - m.A. 15

P.ed./Bp	Piano/Stock	Sub/B.E.	P.M/B.E	Descrizione/Beschreibung	Sup.lorda/Bruttofläche	Coeff./Koef.	Sup.com./Handelsfläche
629	1° p. / OG	18	15	Appartamento/Wohnung	54,00 m ²	1	54,00 m ²
629	1° p. / OG	18	15	Balcone./ Balkon	7,00 m ²	0,3	2,10 m ²
629	Int. / U.G.	18	15	Cantina / Keller	3,00 m ²	0,3	0,90 m ²
Totale superficie/Gesamtfläche.							57,00 m²



P.M. 16 - m.A. 16

P.ed./Bp	Piano/Stock	Sub/B.E.	P.M/B.E	Descrizione/Beschreibung	Sup.lorda/Bruttofläche	Coeff./Koef.	Sup.com./Handelsfläche
629	1° p. / OG	18	16	Appartamento/Wohnung	65,00 m²	1	65,00 m²
629	1° p. / OG	18	16	Balcone./ Balkon	9,00 m²	0,3	2,70 m²
629	Int. / U.G.	18	16	Cantina / Keller	3,00 m²	0,3	0,90 m²

Totale superficie/Gesamtfläche. **68,60 m²**

P.M. 18 - m.A. 18

P.ed./Bp	Piano/Stock	Sub/B.E.	P.M/B.E	Descrizione/Beschreibung	Sup.lorda/Bruttofläche	Coeff./Koef.	Sup.com./Handelsfläche
629	1° p. / OG	18	18	Appartamento/Wohnung	67,00 m²	1	67,00 m²
629	1° p. / OG	18	18	Balcone./ Balkon	8,00 m²	0,3	2,40 m²
629	Int. / U.G.	18	18	Cantina / Keller	4,00 m²	0,3	1,20 m²

Totale superficie/Gesamtfläche. **70,60 m²**

P.M. 19 - m.A. 19

P.ed./Bp	Piano/Stock	Sub/B.E.	P.M/B.E	Descrizione/Beschreibung	Sup.lorda/Bruttofläche	Coeff./Koef.	Sup.com./Handelsfläche
629	1° p. / OG	3	19	Appartamento/Wohnung	50,00 m²	1	50,00 m²
629	1° p. / OG	3	19	Balcone./ Balkon	8,00 m²	0,3	2,40 m²
629	Int. / U.G.	3	19	Cantina / Keller	3,00 m²	0,3	0,90 m²

Totale superficie/Gesamtfläche. **53,30 m²**

P.M. 20 - m.A. 20

P.ed./Bp	Piano/Stock	Sub/B.E.	P.M/B.E	Descrizione/Beschreibung	Sup.lorda/Bruttofläche	Coeff./Koef.	Sup.com./Handelsfläche
629	2° p. / OG	18	20	Appartamento/Wohnung	54,50 m²	1	54,50 m²
629	2° p. / OG	18	20	Balcone./ Balkon	11,00 m²	0,3	3,30 m²
629	Int. / U.G.	18	20	Cantina / Keller	3,00 m²	0,3	0,90 m²

Totale superficie/Gesamtfläche. **58,70 m²**

P.M. 21 - m.A. 21

P.ed./Bp	Piano/Stock	Sub/B.E.	P.M/B.E	Descrizione/Beschreibung	Sup.lorda/Bruttofläche	Coeff./Koef.	Sup.com./Handelsfläche
629	2° p. / OG	18	21	Appartamento/Wohnung	65,00 m²	1	65,00 m²
629	2° p. / OG	18	21	Balcone./ Balkon	16,00 m²	0,3	4,80 m²
629	Int. / U.G.	18	21	Cantina / Keller	3,00 m²	0,3	0,90 m²

Totale superficie/Gesamtfläche. **70,70 m²**

P.M. 22 - m.A. 22

P.ed./Bp	Piano/Stock	Sub/B.E.	P.M/B.E	Descrizione/Beschreibung	Sup.lorda/Bruttofläche	Coeff./Koef.	Sup.com./Handelsfläche
629	2° p. / OG	18	22	Appartamento/Wohnung	62,00 m²	1	62,00 m²
629	2° p. / OG	18	22	Balcone./ Balkon	13,00 m²	0,3	3,90 m²
629	Int. / U.G.	18	22	Cantina / Keller	2,50 m²	0,3	0,75 m²

Totale superficie/Gesamtfläche. **66,65 m²**

P.M. 23 - m.A. 23

P.ed./Bp	Piano/Stock	Sub/B.E.	P.M/B.E	Descrizione/Beschreibung	Sup.lorda/Bruttofläche	Coeff./Koef.	Sup.com./Handelsfläche
629	2° p. / OG	18	23	Appartamento/Wohnung	43,00 m²	1	43,00 m²
629	2° p. / OG	18	23	Balcone./ Balkon	8,00 m²	0,3	2,40 m²
629	Int. / U.G.	18	23	Cantina / Keller	3,00 m²	0,3	0,90 m²

Totale superficie/Gesamtfläche. **46,30 m²**

P.M. 24 - m.A. 24

P.ed./Bp	Piano/Stock	Sub/B.E.	P.M/B.E	Descrizione/Beschreibung	Sup.lorda/Bruttofläche	Coeff./Koef.	Sup.com./Handelsfläche
629	3° p. / OG	18	24	Appartamento/Wohnung	78,00 m²	1	78,00 m²
629	3° p. / OG	18	24	Balcone./ Balkon	12,00 m²	0,3	3,60 m²



629	Int. / U.G.	18	24	Cantina / Keller	4,00 m²	0,3	1,20 m²
Totale superficie/Gesamtfläche.							82,80 m²

P.M. 26 - m.A. 26

P.ed./Bp	Piano/Stock	Sub/B.E.	P.M/B.E	Descrizione/Beschreibung	Sup.lorda/Bruttofläche	Coeff./Koef.	Sup.com./Handelsfläche
629	3° p. / OG	18	26	Appartamento/Wohnung	70,00 m²	1	70,00 m²
629	3° p. / OG	18	26	Balcone./ Balkon	12,00 m²	0,3	3,60 m²
629	Int. / U.G.	18	26	Cantina / Keller	4,00 m²	0,3	1,20 m²
Totale superficie/Gesamtfläche.							74,80 m²

P.M. 28 - m.A. 28

P.ed./Bp	Piano/Stock	Sub/B.E.	P.M/B.E	Descrizione/Beschreibung	Sup.lorda/Bruttofläche	Coeff./Koef.	Sup.com./Handelsfläche
629	Terra / EG	18	28	Posti auto scoperti / nicht überdachte Austellplätze	260,00 m²	1	260,00 m²
Totale superficie/Gesamtfläche.							143,00 m

P.M. 30 - m.A. 30

P.ed./Bp	Piano/Stock	Sub/B.E.	P.M/B.E	Descrizione/Beschreibung	Sup.lorda/Bruttofläche	Coeff./Koef.	Sup.com./Handelsfläche
629	4° P / OG	18	30	Ripostigli / Abstellräume	53,00 m²	0,2	10,60 m²
629	Int. / U.G.	18	30	Cantina / Keller	4	0,3	1,20 m²
Totale superficie/Gesamtfläche.							11,80 m²

Riepilogo superfici commerciali – Zusammenfassung Handelsflächen

P.ed. / Bp.	PM / m.A.	Descrizione / Beschreibung	Sup. comm. / Handelsfläche m²
629	6	Appartamento/Wohnung	64,3
629	8	Appartamento/Wohnung	67,2
629	9	Appartamento/Wohnung	60,2
629	10	Appartamento/Wohnung	73,7
629	11	Appartamento/Wohnung	110,9
629	12	Appartamento/Wohnung	52,9
629	13	Appartamento/Wohnung	60,9
629	14	Appartamento/Wohnung	53,9
629	15	Appartamento/Wohnung	57
629	16	Appartamento/Wohnung	68,6
629	18	Appartamento/Wohnung	70,6
629	19	Appartamento/Wohnung	53,3
629	20	Appartamento/Wohnung	58,7
629	21	Appartamento/Wohnung	70,7
629	22	Appartamento/Wohnung	66,6
629	23	Appartamento/Wohnung	46,3
629	24	Appartamento/Wohnung	82,8
629	26	Appartamento/Wohnung	74,8
629	30	Ripostigli-Cantina/ Abst.-Keller	11,8
			1.205,20 m²

629	1	Sauna,Fitness/Accessori-Zubehörflächen	159,00 m²
-----	---	--	------------------

629	28	Posti auto / Autoabstellplätze	143,00 m²
-----	----	--------------------------------	------------------



Stima per capitalizzazione dei redditi – Ertragswert

$$V = R / i$$

$$R = € 200.000,00$$

$$i = 0,060 \quad \text{Capitalization rate}$$

$$V = € 200.000,00 / 0,060$$

$$\mathbf{Vn = € 3.333.000,00}$$

Detrazioni – Abzüge

IMI – Imposta municipale immobiliare GIS – Gemeindeimmobiliensteuer

€ 32.000,00

Smaltimento Rifiuti 2015 Müllgebühr 2015

€ 3.000,00

**Valore pp.mm. 1,6,8,9,10,11,12,13,14,15,16,18,19,20,
21,22,23,24,26,28,30, P.ed. 629 c.c. Marebbe – Wert der m.A.
1,6,8,9,10,11,12,13,14,15,16,18,19,20, 21,22,23,24,26,28,30, Bp. 629
K.G. Enneberg**

$$\mathbf{Vn = € 3.298.000,00}$$

11. Conclusioni	Zusammenfassung
A seguito del sopralluogo, degli accertamenti eseguiti e della ricerca di mercato svolta si indica un valore di mercato per la P.ed. 629 pp.mm.1,6,8,9,10,11,12,13,14,15,16,18,19, 20,21,22,23,24,26,28,30 c.c. Marebbe. di € 3.298.000,00	Aufgrund des Lokalaugenscheins, der durchgeführten Ermittlungen und der vorgenommenen Marktforschung wird für die Bp.629 mit den m.A. 1,6,8,9,10,11,12,13,14,15,16,18,19,20, 21,22,23,24,26,28,30 K.G. Enneberg ein Marktwert von € 3.298.000,00 angegeben.

Marebbe 02.05.2016

Enneberg, 02.05.2016

Il Perito
Geom. Gianfranco Morocutti FRICS

Der Gutachter
Geom. Gianfranco Morocutti FRICS

TRIBUNALE ORDINARIO DI BOLZANO	LANDESGERICHT BOZEN
Procedimento di esecuzione R.G. Nr. 249/2014	Immobilienvollstreckung R.G. Nr. 249/2014
Residence Clara pp.mm.1,6,8,9,10,11,12,13,14,15,16,18,19, 20, 21,22,23,24,26,28,30 P.ed. 629 c.c. Marebbe nel Comune amministrativo di Marebbe , Prezzo di stima € 3.298.000,00	Residence Clara 1,6,8,9,10,11,12,13,14,15,16,18,19,20, 21,22,23,24,26,28,30 Bp. 629 K.G. Enneberg in der Verwaltungsgemeinde Enneberg Marktpreis € 3.298.000,00





Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4





Foto 5

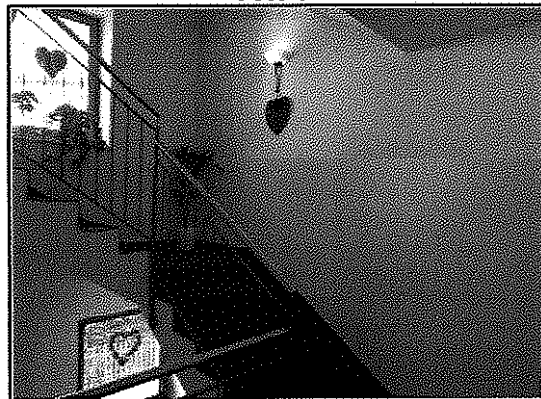


Foto 6

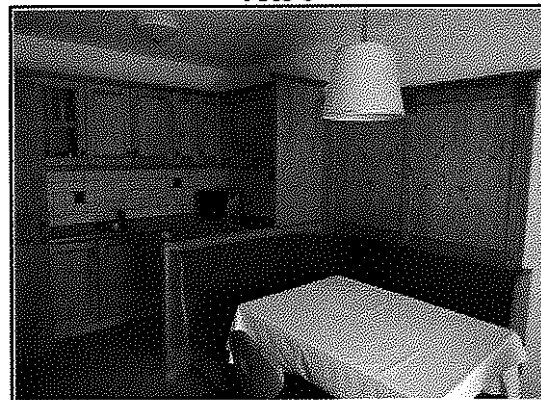


Foto 7

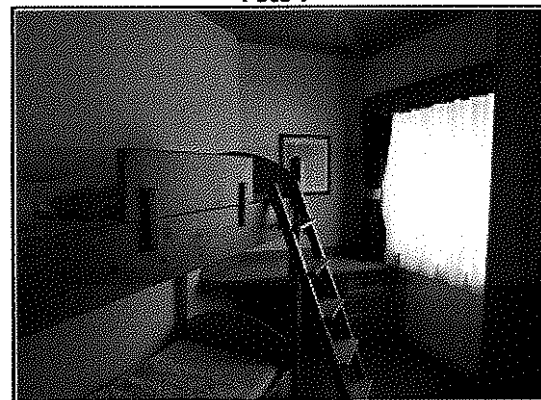


Foto 8





Foto 9

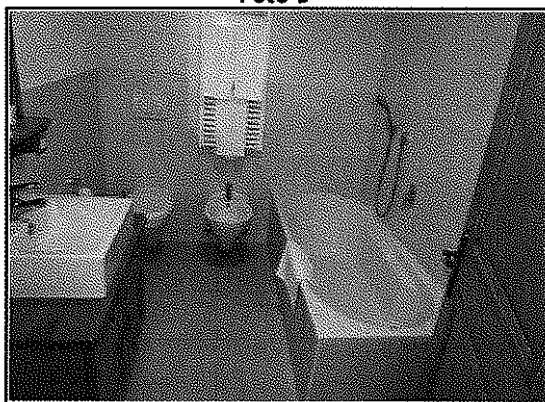


Foto 10

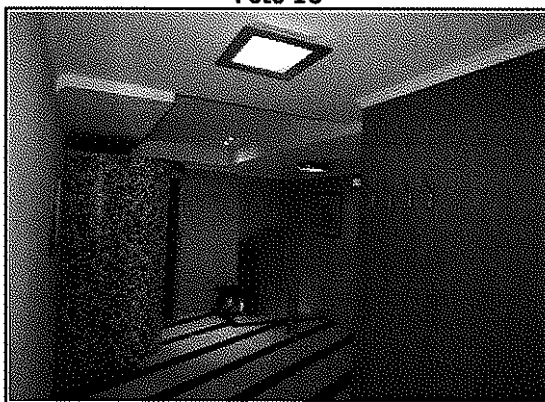


Foto 11

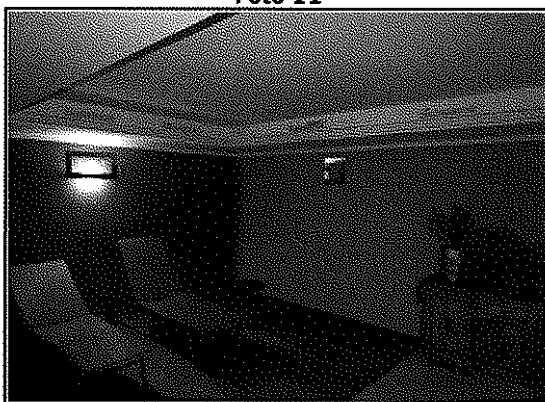


Foto 12



Allegati	Anlage
1) Schema inserzione pubblicitaria 2) Documentazione fotografica 3) Estratto mappa 1:1000 4) Estratti catastali 5) Estratti tavolari 6) Planimetrie catastali non in scala 7) Planimetrie tavolari non in scala	1) Inseratentwurf 2) Photodokumentation 3) Mappenauszug 1:1000 4) Katasterauszüge 5) Grundbuchsauszüge 6) Katasterpläne nicht in Masstab 7) Grundbuchpläne nicht in Masstab.



TRIBUNALE ORDINARIO DI BOLZANO	LANDESGERICHT BOZEN
Procedimento di esecuzione R.G.Nr.249/2014 promosso da Banca popolare dell'Alto Adige Soc. coop. pa con sede in Bolzano rappresentato dagli Avv.ti Dott. Paolo Pototschnig e Dott. Paola Figliodoni di Milano nonché dal Dott. Stefan Pittracher di Bressanone contro *****	Immobilienvollstreckung R.G.Nr. 249/2014 eingeleitet von Südtiroler Volksbank Gen.aA mit Sitz in Bozen vertreten von RA Dr. Paolo Pototschnig, RA Dr. Paola Figliodoni aus Mailand und von RA Dr. Stefan Pittracher aus Brixen gegen*****
Giudice della esecuzione Dott. Thomas Weissteiner Esperto incaricato Geom. Gianfranco Morocutti FRICS Custode giudiziario Dott. Hannes Mutschlechner PERIZIA ESTIMATIVA relativa agli immobili pp.mm.1,6,8,9,10,11,12,13,14,15,16,18,19,20, 21,22,23,24,26,28,30 P.ed. 629 in P.T. 820/II c.c. Marebbe	Richter der Vollstreckung Dr. Thomas Weissteiner Beauftragter Gutachter Geom. Gianfranco Morocutti FRICS Gerichtsamtlicher Verwahrer Dr. Hannes Mutschlechner SCHÄTZUNGSGUTACHTEN betreffend die Immobilien m.A. 1,6,8,9,10,11,12,13,14,15,16,18,19,20, 21,22,23,24,26,28,30 Bp. 629 in E.Zl. 820/II K.G. Enneberg
SUPPLEMENTO DI PERIZIA Viene richiesto supplemento di perizia con riferimento alla risoluzione del contratto di affitto ramo d'azienda da parte della ITALICA HOTEL SRL e per l'accertamento se tale circostanza abbia influenza, ed in che misura, sul valore di stima del compendio immobiliare RISPOSTA Atteso che il reddito in precedenza determinato è da considerarsi ordinario, così come richiede sia la disciplina dell'estimo classico, sia le più moderne "Best practices" previste dagli IVS, International Evaluation Standard, il fatto che il gestore abbia risolto il contratto di affitto non inficia il valore della parte immobiliare oggetto di stima, se nel caso influenza eventualmente il valore di avviamento commerciale. Lo scrivente perito avrebbe valutato il bene con lo stesso valore anche se al momento del sopralluogo l'immobile fosse stato sfitto, in quanto avrebbe ipotizzato una gestione	ZUSATZGUTACHTEN Verlangt wird ein Zusatzgutachten mit Bezug auf die Kündigung des Betriebszweig-Pachtvertrages seitens der ITALICA HOTEL GmbH und für die Ermittlung, ob dieser Umstand einen Einfluss – und in welchem Ausmaß – auf den Schätzwert des Liegenschaftsvermögens hat. ANTWORT Angesichts dessen, dass das zuvor bestimmte Einkommen als ordentlich zu betrachten ist, wie es sowohl die Regelung der klassischen Schätzung als auch die modernen, von den IVS (International Evaluation Standards) vorgesehenen „Best Practises“ erfordern, beeinträchtigt der Umstand, dass der Betreiber den Pachtvertrag aufgelöst hat, den Wert des schätzungsgegenständlichen Liegenschaftsteils nicht, allenfalls beeinflusst er den Betriebsbestehenswert. Der unterfertigte Sachverständige hätte das Gut mit demselben Wert eingeschätzt, auch wenn die Liegenschaft im Zeitpunkt des



ordinaria da cui desumere la più probabile Lokalausgangschein unverpachtet gewesen
rendita ordinaria (canone di affitto) da wäre, da er von einer ordentlichen
capitalizzare. Geschäftsführung ausgegangen wäre, von
welcher die wahrscheinlichste zu

Per cui sia che la struttura turistica- kapitalisierende ordentliche Rendite
alberghiera sia affittata sia che essa sia sfitta, (Pachtzins) abzuleiten gewesen wäre.
il valore della parte immobiliare non muta in Gleich, ob daher der Beherbergungsbetrieb
quanto in essa sono presenti le potenzialità verpachtet oder unverpachtet ist, ändert sich
ordinarie rappresentate dal reddito lordo der Wert des Liegenschaftsteils nicht, da in
ordinario. ihm das ordentliche Potential vorhanden ist,
das vom ordentlichen Brutto-Einkommen
gebildet wird.

26.10.2016

26.10.2016

Il Perito
Geom. Gianfranco Morocutti FRICS

Der Gutachter
Geom. Gianfranco Morocutti FRICS

