

Dott. Ing. GIOVANNI TOGNI

STUDIO TECNICO



1

RELAZIONE di STIMA



OGGETTO:

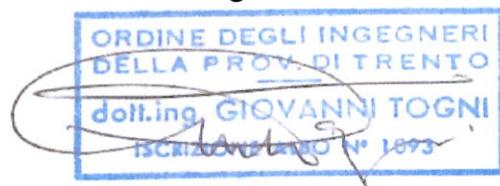
RELAZIONE DI STIMA per la determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile a uso alberghiero nel Comune di Luserna, in C.C. Luserna, PP.ed. 254 p.m. 1 – 351 e 461.

Proprietario: Comune di Luserna.

BRENTONICO, 21/05/2025

IL TECNICO:

Dott. Ing. Giovanni TOGNI





RELAZIONE DI STIMA

1. PREMESSA:

Premesso che:

- 1) Il Comune di Luserna è proprietario dell'immobile contraddistinto dalla p.ed. 254 – P.M. 1 e della p.ed. 351 in C.C. Luserna, denominato "Albergo Lusernahof". Nell'inventario comunale tale immobile risulta iscritto nel patrimonio disponibile, pertanto alienabile;
- 2) L'Amministrazione di Luserna ha da tempo valutato l'opportunità di cedere tale edificio comunale attualmente adibito ad albergo. La motivazione di tale intendimento va rinvenuta nel fatto che si tratta di un edificio affidato in gestione da diversi anni mediante contratto di locazione e che da ultimo lo stabile risulta ammalorato e necessita di notevoli interventi di ristrutturazione e di risanamento a causa del normale deterioramento dovuto al tempo ed alle intemperie;
- 3) Con deliberazione della giunta Comunale n. 52 dd. 24.07.2023 veniva pertanto approvato lo schema di convenzione, da sottoscrivere con **l'Agenzia delle Entrate per l'espletamento delle attività necessaria per la stima dell'immobile in p.ed. 254 p.m. 1 e 351 adibito ad Albergo Lusernahof;**

La Stima è stata eseguita, calcolando il "più probabile valore di mercato" del Compendio in Oggetto alla data del 29 settembre del 2023, e valutato pari ad Euro: 417.000,00.- (euroquattrocentodiciassettemila/00).

TALE ELABORATO si considera allegato al presente documento, anche se non materialmente presente, ma depositato al prot. del Comune di Luserna al n.3422/2023

- 4) Per completezza tecnica, si rileva che nell' area della P.ed. 351 di cui sopra, è ricompresa un' area di 22 mq. contraddistinta dalla p.ed.461 (probabile ex deposito, ora demolito), tale area, urbanisticamente a destinazione Verde privato, erroneamente non è stata valutata nella stima di cui sopra, ed è stata valutata in seguito dall' Ufficio Tecnico



del Comune di Luserna con prot. n. 2275 del 12 agosto 2024. Per un valore di stima di euro 1.400,00.-

In questo elaborato si considera un valore di euro 3.000,00.- (eurotremila/00)

5) Con deliberazione del Commissario Straordinario n. 86 dd. 05.11.2024 veniva quindi approvata la vendita in P.T. 150/II C.C. Luserna pp.ed. 254 p.m. 1 e 351 e p.ed. 461 – immobili ad uso alberghiero nel Comune di Luserna la cui superficie catastale risulta:

- quanto alla p.ed. 254 p.m. 1 mq. 108;
- quanto alla p.ed. 351 mq. 1522;
- quanto alla p.ed. 461 mq. 22;

La compravendita veniva fissata a mezzo di asta pubblica da tenersi secondo quanto previsto dalla L.P. 19 luglio 1990, n. 23 artt. 19, 33 e 35, nonché del Regolamento di attuazione approvato con D.P.G.P. 22 maggio 1991, n. 10-40/Leg., mediante offerte segrete in aumento sul prezzo a base d'asta di Euro 420.000,00, di cui Euro 417.000,00 relativamente alle pp.ee. 254 p.m. 1 e 351 C.C. Luserna, nonché Euro 3.000,00 per la p.ed.461 C.C. Luserna; con la deliberazione n. 86/2024 veniva quindi approvato l'avviso d'asta per la vendita degli immobili suddetti.

- 6) Considerato che l'immobile identificato dalla p.m. 1 della p.ed. 254 e 351 C.C. Luserna è un complesso turistico alberghiero all'insegna "Lusernarhof", classificato due stelle, dislocato su tre edifici tipici dell'architettura cimbra e situato al margine nord ovest dell'abitato di Luserna in Loc. Tezze, in posizione soleggiata e panoramica (oltreché considerevolmente esposta agli agenti atmosferici);
- 7) Evidenziato come tale immobile assuma un importante valore commerciale per l'economia locale e quindi costituisce una possibile significativa entrata per il bilancio comunale, che l'Amministrazione intende utilizzare per il finanziamento di investimenti importanti per il territorio comunale;
- 8) Preso atto che sono pertanto stati esperiti, alle medesime condizioni, due successivi tentativi di asta pubblica nel rispetto di quanto previsto dalla L.P.



- 19 luglio 1990, n. 23 artt. 19, 33 e 35 nonché del Regolamento di attuazione approvato con D.P.G.P. 22 maggio 1991, n. 10-40/Leg., mediante offerte segrete in aumento sul prezzo a base d'asta di Euro 420.000,00, tentativi che sono andati deserti per mancanza di offerenti, come si evince dai verbali di gara deserta di data 14.01.2025, prot. n. 243 e di data 25.02.2025, prot. n. 568;
- 9) Si è ritenuto opportuno procedere alla vendita degli immobili sopra indicati in un unico lotto;
- 10) Valutato con deliberazione n. 38G di data 27.03.2025 del Commissario Straordinario, in considerazione dell'esito negativo dei tentativi di gara effettuati mediante asta pubblica, di potere procedere alla vendita del compendio immobiliare "Lusernarhof" da ultimo mediante trattativa privata e diretta ai sensi degli art. 21, comma 2 lett. a), e art. 35 comma 2 lett. a) della L.P. n. 23/90 e ss.mm.ii, che consentono il ricorso alla trattativa privata "...allorquando la gara sia andata deserta ovvero non si sia comunque fatto luogo ad aggiudicazione e la procedura sia stata reiterata con lo stesso esito";
- 11) Individuato quindi un interesse da parte dell'attuale gestore della struttura ricettiva ad insegnare "Lusernarhof" ad acquistare l'immobile, senza comunque avvalersi del diritto di prelazione nel caso di eventuale trattativa con altri ed ulteriori soggetti;
- 12) Rilevato altresì che il ricorso alla vendita degli immobili sopraccitati mediante trattativa privata veniva effettuato alle medesime condizioni economiche precedentemente approvate con deliberazione del Commissario Straordinario n. 86 dd. 05.11.2024 e, quindi, con acquisizione di offerta in eventuale aumento sul prezzo a base d'asta di Euro 420.000,00;
- 13) Considerato peraltro che anche il tentativo di vendita mediante trattativa privata con i soggetti attualmente gestori dell'immobile procedeva a rilento, arenandosi ripetutamente, ed infine aveva esito negativo e si concludeva definitivamente senza buon esito, come evidenziato dalla nota degli interessati di data 19.05.2025 prot. 1994;



- 14) Tenuto anche conto che nel corso della trattativa gli attuali gestori dell'immobile evidenziavano molteplici criticità della struttura le quali, per la loro risoluzione, rendono necessari ed impongono importanti interventi di ristrutturazione, essendo l' edificio stato oggetto di ristrutturazione nell' anno 1992, e pertanto più di 30 anni fa;
- 15) Dato atto che gran parte degli interventi individuati e quantificati debbano ritenersi effettivamente indispensabili per poter utilizzare adeguatamente la struttura;
- 16) Valutata l'impossibilità dell'Ente comunale di amministrare direttamente la struttura, per mancanza di personale, oltre che per il gravoso impegno economico sotteso ad una tale iniziativa economica;
- 17) Considerato inoltre che, qualora l'immobile non dovesse essere ceduto, il Comune di Luserna si troverebbe nella situazione di dover sostenere un importante sforzo economico per provvedere alla sua ristrutturazione e alla sua successiva locazione, impegno che richiederebbe alcuni decenni per rientrare dell'investimento sostenuto,

Tutto ciò premesso, è stato pertanto richiesto al sottoscritto Tecnico, alla luce di quanto sopra, e pertanto:

- A) della situazione locale del mercato Immobiliare molto statica e dello scarso interesse reale dimostrato dal mercato imprenditoriale-turistico;
- B) delle due Aste già andate deserte,
- C) dell' ulteriore tentativo di vendita mediante trattativa privata con esito negativo,
- D) della reale situazione di efficienza e manutenzione dello stabile in oggetto, e della necessità di effettuare lavori urgenti di manutenzione delle strutture, delle finiture, e di adeguamento alle nuove normative degli impianti tecnologici, considerando anche la destinazione d' uso alberghiera, aperta al pubblico,

di valutare il valore di mercato del compendio in oggetto, all' attualità.

5





2. DESCRIZIONE BENI E PROBLEATICHE:

Dal punto di vista Tavolare, catastale e di descrizione dei beni in oggetto, si rimendo alla STIMA redatta dall' Agenzia delle Entrate di cui sopra.

In questa sede preme valutare quanto al punto D) di cui sopra ed in particolare: della reale situazione di efficienza e manutenzione dello stabile in oggetto, e della necessità di effettuare lavori urgenti di manutenzione delle strutture, delle finiture, e di adeguamento alle nuove normative degli impianti tecnologici, e pertanto dell' incidenza di tali interventi sul valore di mercato degli immobili.

È fondamentale considerare che, attualmente tutti gli impianti, in seguito alla ristrutturazione del 1992 hanno esattamente 33 anni dalla loro installazione, e presentando grosse problematiche anche negli anni scorsi, non saranno assolutamente a norma nel futuro prossimo,

Condizioni delle camere e necessità di ammodernamento

Le camere, in base alle norme di settore, presentano una serie di problematiche:

La metratura è decisamente ridotta rispetto agli standard turistici odierni.

Solo 3 delle 12 camere dispongono di un bagno finestrato.

Alcune camere presentano problematiche che ne compromettono la vendibilità (ad esempio, la n° 11 al piano terra per rumore e umidità, la n° 20 singola per scarsa metratura, la n° 23 per scarsa illuminazione naturale, la n° 40 con sole finestre a tetto non apribili, e le stanze n° 40 e 41 con infiltrazioni d'acqua dal tetto).

Si crede che per raggiungere ricavi desiderabili dalla parte ricettiva, sia necessario un ammodernamento completo delle camere, che preveda una riduzione del numero totale e un ampliamento della superficie delle stesse.

Carenza di voci di costo primarie per la gestione futura:

Nella stima si dovrà considerare questo significativo importo di ristrutturazione tra i costi di gestione.

Analogamente, tra le spese si indicheranno gli interventi di ammodernamento della cucina.

A tal proposito si specifica che gran parte dell'attrezzatura attuale è di proprietà dell'attuale gestione.



Centrale Termica e Impianto di Riscaldamento:

La centrale termica e l'intero impianto di riscaldamento sono stati installati nel 1992, basandosi sulle tecnologie disponibili all'epoca.

Oggi, dopo oltre trent'anni, la caldaia, equipaggiata con un ugello da 5 litri/ora, mostra un consumo di gasolio considerevole, stimato tra i 160 e i 230 litri settimanali solo per la produzione di acqua calda sanitaria.

Questo elevato consumo è imputabile a dispersioni di calore significative, particolarmente evidenti nel locale caldaia e avvertibili sui pavimenti di diverse aree della struttura, come la cantina vini, i corridoi ai vari piani, la sala e il bar.

Ciò è dovuto al sistema di ricircolo dell'acqua calda che copre l'intera struttura, essenziale per garantire l'approvvigionamento ai rubinetti.

Il riscaldamento degli ambienti è regolato da un'unica sonda termostatica esterna, posizionata in prossimità del locale caldaia, che gestisce l'attivazione dei termosifoni in base a un intervallo di temperatura preimpostato.

La regolazione della temperatura interna da parte degli ospiti è limitata alle valvole dei singoli termosifoni, in contrasto con gli standard alberghieri attuali che prevedono termostati elettronici per una gestione più precisa.

A partire dal 2021, l'impianto ha evidenziato una crescente incidenza di rotture improvvise dei tubi metallici, con conseguenti perdite d'acqua in pressione.

Tali guasti, attualmente riparati con fasce provvisorie in gomma e acciaio, sono riconducibili a fenomeni di corrosione interna ai tubi.

Un'altra criticità riguarda la cisterna del gasolio, nella quale si è accumulato un deposito di circa 200-250 litri di liquidi di percolazione. Questa situazione richiede interventi periodici di pulizia della pompa del combustibile e degli ugelli del bruciatore, e la bonifica di tale sedimento si rende necessaria.

Già tra il 2013 e il 2016, l'Amministrazione Comunale aveva valutato la possibilità di sostituire l'impianto, convertendolo a metano.

Si crede pertanto che tale impianto sia a fine vita, anche in relazione ai nuovi standard richiesti per il risparmio energetico, per l'eliminazione dei combustibili come il gasolio, e per il comfort abitativo da fornire ai clienti che altrimenti preferiscono altre strutture o località.



Problematiche Locale Magazzino

All'interno dei locali adibiti a celle frigorifere, si sta verificando un persistente problema di infiltrazioni d'acqua di falda, che causa periodici allagamenti del magazzino. La frequenza e l'entità di questi allagamenti sono progressivamente aumentate negli ultimi anni, con segnalazioni ripetute al Comune.

Trattandosi di spazi dedicati allo stoccaggio di derrate alimentari, la situazione crea serie preoccupazioni igienico-sanitarie che non possono essere trascurate.

Si ritiene che la causa del problema sia legata alla falda acquifera che alimentava la vecchia sorgente della fontana al piano strada. Se in passato gli allagamenti si verificavano solo in concomitanza di piogge eccezionalmente intense, ora basta una pioggia normale che si protragga per 2-3 giorni perché il pavimento del magazzino si allaghi, rendendo necessario un intervento manuale per convogliare l'acqua verso gli scarichi.

Per risolvere definitivamente il problema, sono necessari interventi sia a monte della struttura, con lavori di scavo e impermeabilizzazione della muratura sottostrada, sia lungo tutto il perimetro del magazzino. Quest'ultimo intervento prevede la rimozione del rivestimento interno, l'installazione di una barriera idonea e l'applicazione di nuovo intonaco. Sarà inoltre necessario prevedere lo smontaggio e il rimontaggio della cella frigorifera principale per consentire l'esecuzione dei lavori.

Risalita Umidita' sulle Murature Portanti

La risalita di umidità del terreno lungo le murature del corpo sud dell'edificio ha causato nel tempo il distacco di importanti porzioni di intonaco che sono state mascherate posizionando delle strutture provvisorie in legno.

Per risolvere il problema è necessario un intervento idoneo in grado non solo di ripristinare le facciate interessate, ma anche il ripetersi della problematica.

3. CESPITI E RISULTATI DELLA VALUTAZIONE:

Da quanto sopra descritto, per tutte le motivazioni esposte che si ritengono



essenziali nella gestione di qualsiasi stabile, in particolare quelli ad uso ricettivo che devono generare reddito, si crede corretto calcolare una detrazione al valore stimato dall' AdE, per tenere conto dei costi di ristrutturazione da eseguire a breve, considerando che l' immobile non è ad anno zero, ma datato in quanto ristrutturato ormai 32 anni fa.

- 1) Tale detrazione, in base alle regole dell' Estimo si può calcolare in diversi modi, ma in questa sede si crede possa essere valutata in percentuale sul valore di mercato, (considerando che i costi di ristrutturazione stimati nella perizia dell' AdE, sono stati considerati come quota annua di reintegrazione del costo di ristrutturazione CR, accantonata, per la sostituzione o il ripristino ogni "p" anni, considerando l' immobile a nuovo e la vita dello stesso di 25 anni.) Da tali considerazioni ed in base alla esperienza del sottoscritto, si può valutare tale percentuale, prudenzialmente pari ad un 20% del valore di mercato.
- 2) Per supportare tale valutazione, un altro elemento di semplice calcolo, è il fatto di considerare il numero probabile di stanze future a ristrutturazione eseguita che sarà circa pari a 10 (rispetto alle 12 attuali), e da una semplice comparazione risulta: $10/12 = 0.83$.

Pertanto il valore di mercato del bene calcolato con i due metodi risulta:

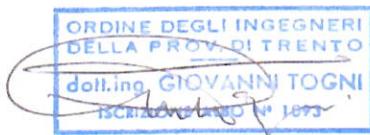
- 1) Euro $420.000,00 \times (1-0,2) = 336.000,00$.- Euro:
- 2) Euro $420.000,00 \times 0.83 = 348.600,00$.- Euro.

Si ritiene pertanto che più probabile valore di mercato dell' immobile a uso alberghiero nel Comune di Luserna, in C.C. Luserna, PP.ed. 254 p.m. 1 – 351 e 461,

sia pari ad Euro 350.000,00.- (diconsi euro trecentocinquantamila/00)

Brentonico, 21/05/2025

Il perito estimatore:
Dott. Ing. Giovanni TOGNI







UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI ROVERETO



R.G. nr. 812/25

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

L'anno duemilaventicinque il giorno 28 del mese di maggio nella Cancelleria dell'Ufficio del Giudice di Pace di Rovereto, davanti al sottoscritto Funzionario di Cancelleria, è personalmente comparso il signor Togni Giovanni nato a Brentonico il 04/04/1958 identificato a mezzo di carta d'identità nr. AY 3357396 rilasciata dal Comune di Brentonico (TN) in data 11/04/2018 con scadenza al 04/04/2028 il quale chiede di asseverare la perizia che precede.

Ammonito ai sensi di legge e deferitogli il giuramento di rito, il predetto signor Togni Giovanni presta giuramento secondo la formula:

“GIURO DI AVER BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO LE FUNZIONI
AFFIDATEMI AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE A CHI DI COMPETENZA
L'ESATTA VERITA'.”

Letto, confermato e sottoscritto.

IL FUNZIONARIO DI CANCELLERIA

- Paola Valle -



IL PERITO

- Togni Giovanni -