

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

G.D. [REDACTED]

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 44N/2024 R.G.

CURATORE: [REDACTED]

C.T.U.: arch. Davide Ravarotto [REDACTED]
[REDACTED]

Liquidazione Giudiziale della società:
[REDACTED]
[REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Sommario

1. INCARICO - QUESITO	2
2. PREMESSA.....	2
3. INDAGINI SVOLTE	6
4. DATI IDENTIFICATIVI DEL LOTTO UNICO	6
4.1. DITTA INTESTATA.....	6
4.2. UBICAZIONE.....	6
4.3. DESCRIZIONE DEI LUOGHI	6
4.4. DISPOSIZIONI COMUNI	8
5. TITOLI AMMINISTRATIVI	9
6. PROVENIENZA	9
7. COMPOSIZIONE-SUDDIVISIONE – CRITERI DI STIMA DEL LOTTO	10
8. DATI IDENTIFICATIVI E STIMA DEI SOTTOLOTTI	12
8.1. SOTTOLOTTI N. 1.1.....	13
8.2. SOTTOLOTTI NN. 1.2.....	15

8.3. SOTTOLOTTI NN. 1.3.....	17
8.4. SOTTOLOTTI NN. 1.4. E 1.5.....	19
9. VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO.....	22
10. ELENCO ALLEGATI.....	23

1. INCARICO - QUESITO

Il sottoscritto architetto, regolarmente iscritto a [REDACTED],

[REDACTED] veniva nominato C.T.U. da [REDACTED]

stima del compendio appreso dalla procedura concorsuale.

2. PREMESSA

Si premette, che il presente elaborato peritale è esposto ai seguenti **limiti**, in quanto è di fatto impercorribile:

1. la verifica nel dettaglio di tutte le dimensioni e caratteristiche degli immobili (misure, stratigrafie, stato ed efficienza degli impianti, eventuali difetti di costruzione, caratterizzazione dei suoli, ecc.), fatta eccezione per quanto possibile discernere a vista e mediante misure campione in fase di sopralluogo;
2. appurare sul posto i confini delle particelle in quanto non tutti materializzati e l'incarico ricevuto non prevede la verifica di corrispondenza della situazione mappale con quella reale;
3. determinare con precisione i costi per la regolarizzazione edilizia in quanto legati a pareri discrezionali ed interpretazioni di legge da parte degli organi e/o enti preposti.

Conseguentemente a quanto innanzi riportato si **assume** che:

1. per quanto possibile discernere a vista mediante misure campione in fase di



sopralluogo, l'immobile sia stato realizzato nel rispetto della normativa vigente al momento della realizzazione (urbanistica, edilizia, sicurezza impianti; isolamento acustico, isolamento termico, staticità e quant'altro);

2. la superficie catastale dei beni sia sufficientemente rappresentativa di quella reale, o che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici;
3. gli eventuali oneri per la regolarizzazione urbanistica restino a cura e spese dell'aggiudicatario e corrispondano a quelli riportati nello specifico capitolo, dove sono determinati mediante stima sommaria e da rendersi solo indicativi e non vincolanti;
4. per quanto non riportato nella presente relazione, che la realtà immobiliare sia conforme alla documentazione tecnica depositata presso gli uffici competenti (Amministrazioni comunali, Catasto).

Si sottolinea altresì che:

- la natura del compendio immobiliare oggetto di valutazione è costituita dal diritto *turnario di uso della piena ed esclusiva proprietà*;
- Il complesso immobiliare è aperto al pubblico e soggetto, oltre ai normali provvedimenti edilizi, anche alle autorizzazioni amministrative e di sicurezza per lo svolgimento delle varie attività che richiedono, ad ogni cambio di gestione, la presentazione e la verifica della conformità edilizia e la verifica della corretta esecuzione delle periodiche opere di manutenzione con relativo rilascio dei certificati di conformità;
- le attività presenti sono soggette sia alla periodica verifica degli impianti di antincendio, riscaldamento, aerazione, uscite di sicurezza, sia alle verifiche igienico sanitarie per le vari attività presenti.

Pertanto, non avendo effettuato alcun accertamento in merito alla presenza o meno delle suddette legittimazioni, la valutazione verrà eseguita considerando l'immobile conforme ai provvedimenti edilizi, urbanistici e alle norme igienico sanitarie necessarie per lo

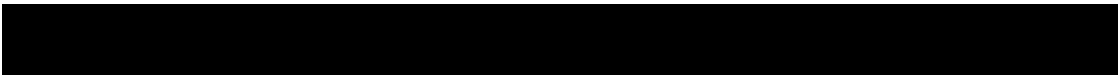
svolgimento dell'attività in corso.

Sono state quindi eseguite verifiche sommarie, a campione, per accertare sia lo stato di manutenzione e conservazione delle unità oggetto dell'uso per periodi predefiniti, in multiproprietà, sia lo stato di manutenzione e conservazione degli spazi accessori di uso comune.

Per tale ragione sono quindi integralmente a carico dell'assegnatario, oltre agli obblighi contrattualmente pattuiti e riportati nell'atto di provenienza (atto in data 27-06-2017 rep. n. 44035 notaio [REDACTED]), nonché quelli nascenti dal condominio e dal regolamento d'uso, **compreso l'eventuale onere per la redazione della certificazione energetica propedeutica alla stipula dell'atto di assegnazione.**

Sono inoltre a totale carico dell'assegnatario la quota parte:

- degli oneri inerenti e conseguenti alla regolarizzazione di eventuali irregolarità edilizie, che nell'ambito di una valutazione riguardante l'intero complesso immobiliare, o parte di esso, superino la tolleranza prevista dal decreto semplificazioni, che richiedano comunque la presentazione di apposita pratica di regolarizzazione, sanatoria, ed il versamento delle relative sanzioni e oneri di procedura, diritti, oneri professionali ecc.;
- dei costi per la eventuale regolarizzazione catastale, edilizia e urbanistica amministrativa e gli eventuali oneri e sanzioni da versare per la eventuale regolarizzazione e/o ritardata denuncia, avuto riguardo alle eventuali difformità esistenti tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali e i provvedimenti edilizi e amministrativi rilasciati dalla P.A.;
- del versamento delle eventuali somme residue, o non ancora versate, e/o per incapacienza del fallimento, comprensive di interessi e spese per l'eventuale mancato pagamento, dovuti dalla debitrice riconducibili a provvedimenti edilizi, amministrativi, rilasciati dalla medesima;



- dei costi necessari per l'esecuzione delle opere su parti comuni per completare, rinnovare, riparare le parti d'immobile incomplete (parti comuni) o mancanti; eseguire, integrare o modificare gli impianti esistenti come deliberato dal condominio o eventualmente sopravvenuti e comunque tutto quanto risulti direttamente o indirettamente attinente al bene in esame.

* * * * *

Oggetto della presente relazione sono delle quote di multiproprietà immobiliari riferite ad un'unità residenziale facente parte di un complesso edilizio residenziale denominato "**Casa Cavalese**" sito in provincia di Trento, nel Comune di Cavalese.

In tal senso, si hanno più soggetti che sono pieni proprietari dello stesso immobile, goduto da ciascuno a turno per una frazione limitata dell'anno. Il singolo acquista quindi una quota di proprietà esclusiva, insieme al diritto perpetuo ed imprescrittibile dell'uso pieno ed esclusivo dell'alloggio in un periodo predeterminato di ogni anno.

Dall'esame della documentazione messa a disposizione dello scrivente, nonché dai successivi accertamenti effettuati è emerso che, nel caso di specie, oggetto di perizia sono quindi complessive n. 5 quote di proprietà, attribuenti il diritto di godimento esclusivo di vari periodi del calendario perpetuo, di alcune unità immobiliari che, per quanto sarà riferito in seguito, si è ritenuto opportuno considerare quale lotto unico, suddiviso poi da sottolotti in numero corrispondente alle settimane di godimento.

Trattasi della **proprietà di 5 quote** (corrispondenti a 5 periodi del calendario perpetuo) ripartite su quattro unità residenziali distribuite sui fabbricati "A" e "B", costituenti il complesso turistico residenziale in multiproprietà denominato "Casa Cavalese", situato nel Comune di Cavalese, avente a disposizione reception, fermata ski bus interna, parking, centro benessere, custodia sci, nonché il vicino impianto di risalita sciistico.

3. INDAGINI SVOLTE

In giorni diversi:

- si sono effettuate delle ispezioni presso l'Ufficio del Catasto di Cavalese per identificare catastalmente i beni acquisiti al fallimento, nonché per reperire i documenti necessari alla vendita dei beni stessi;
 - si sono effettuate indagini presso l'Ufficio Tavolare di Cavalese (TN), per verificare la regolarità dei passaggi e lo stato delle formalità nell'ultimo ventennio riguardanti i suddetti beni;
 - si sono effettuate indagini presso l'Amministrazione condominiale per reperire tutte le informazioni atte ad una corretta individuazione del bene ed alla regolamentazione dello stesso;
 - si sono effettuate indagini di mercato in loco;
- ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

* * * * *

4. DATI IDENTIFICATIVI DEL LOTTO UNICO

4.1. DITTA INTESTATA

4.2. UBICAZIONE

“Residence Casa Cavalese”, Comune di Cavalese (TN), via Brunetta n. 26/D, interno 7
[clicca qui](#).

4.3. DESCRIZIONE DEI LUOGHI

SI PREMETTE, che la presente descrizione è la risultanza delle informazioni acquisite mediante ricerche in rete o documentazione fornita allo scrivente, in quanto la procedura non ha ritenuto di effettuare un sopralluogo presso i luoghi oggetto di valutazione.

Trattasi di un'unità residenziale appartenente ad un compendio immobiliare suddiviso in due blocchi edilizi, costituenti il complesso turistico denominato "Residence Casa Cavalese", situato in Val di Fiemme, in Comune di Cavalese, a pochi minuti d'auto dagli impianti sciistici dell'Alpe di Cermis, con la pista Olimpia di 7,5 km e a breve distanza dai comprensori di Fiemme-Obereggen, Alpe Lusia e Passo Rolle.

Il residence è inserito in un centro ricettivo, a cinque minuti d'auto dalla funivia del Cermis, inoltre sono raggiungibili in pochi minuti a piedi: il centro, il Parco Acquatico Spa, il Palaghiaccio, il Palazzo della Val di Fiemme, oltre a supermercati, bar, discopub, ristoranti, ospedale e noleggio attrezzature (cfr. inquadramento territoriale: all. n. 1).

Il compendio è dato dalla giustapposizione di due edifici in linea, elevati su quattro livelli fuori terra, nonché da un piano interrato ove trovano spazio i servizi comuni alle sovrastanti residenze quali centro benessere, cucina, magazzino, locali comuni.

I fabbricati edificato negli anni '80 dello scorso secolo, rispettano la tipologia costruttiva tradizionale del luogo, con struttura portante in cemento armato e muratura perimetrale in mattoni, copertura lignea a falde inclinate.

I vari piani delle costruzioni, collegati da più vani scala, vedono la ripeterpetuazione del medesimo modulo abitativo, che prevede una zona giorno associata a due camere ed un bagno.

Tutte le unità appartenenti al presente residence presentano le medesime seguenti

RIFINITURE:

pavimenti: in legno;

rivestimenti: piastrelle di ceramica (bagni e zona cottura);

serramenti interni: in legno verniciato al naturale;

serramenti esterni: in legno con vetro camera e dotazione di persiane;

e sono inoltre dotate dei seguenti **IMPIANTI:**

- alloggio "30" trilocale p. secondo: periodi godimento: 13;
- alloggio "33" trilocale p. secondo: periodi godimento: 08 e 15;

Sulla base del calendario periodico del Centro Residenziale Casa Cavalese, i periodi di godimento hanno inizio e termine ogni anno nella giornata del sabato.

5. TITOLI AMMINISTRATIVI

La procedura non ha ritenuto di effettuare accertamenti diretti sulla regolarità edilizia del compendio, mediante accesso agli atti amministrativi dei pubblici uffici. Il presente elenco dei titoli abilitativi è stato dedotto sulla base della documentazione messa a disposizione dello scrivente.

Al complesso immobiliare contenente il presente lotto risultano rilasciate:

- C.E. n. 173/1 e n. 173/2 del 13.12.1988 per la costruzione dei due edifici e seguente variante C.E. n. 52/1/2 del 03.04.1989;
- C.E. n. 99 del 06.06.1990 per varianti esterne;
- C.E. n. 128 del 30.08.1990 per costruzione di nuovo camino;
- C.E. n. 139 del 30.08.1990 per costruzione di recinzione;
- C.E. n. 184/1 e n. 184/2 del 09.11.1990 per voltura delle C.E. n. 173/1 e n. 173/2;
- C.E. n. 152 del 15.11.1991 per ripristino torrette camino;
- Certificato di abitabilità del 04.12.1991.

6. PROVENIENZA

I beni costituenti il presente lotto sono tutti pervenuti alla società

con atti di vendita di quote di immobiliare in multiproprietà, come segue:

- quanto al sottolotto nn. 1.1.: Atto n. 43304 di rep. del 31.01.2017 a rogito notai

specifica quota di proprietà e quindi ad un periodo di godimento.

Le settimane acquisite alla procedura variamente distribuite tra gli alloggi rendono utile una divisione analitica del lotto che viene quindi scomposto in cinque sottolotti, ognuno corrispondente ad un periodo di godimento.

La suddivisione, oltre a sottolineare la peculiarità di ciascuna unità descritta in modo riassuntivo ed individuata catastalmente, permette anche di identificare in modo specifico il diritto di godimento.

Le informazioni e la documentazione reperiti hanno permesso di individuare una variabile scandita dal calendario perpetuo che determina l'aumentare ed il diminuire dei prezzi di ciascuna unità immobiliare.

Ciascun periodo di godimento può essere di una o due settimane (cfr. Tabella dei minimi garantiti per l'affitto e calendario perpetuo: all. n. 7).

Il Residence, rimane chiuso dalla 17^a settimana sino alla 21^a, e dalla 40^a sino alla 50^a, corrispondenti ai periodi di intervallo dedicati alla manutenzione del complesso immobiliare.

La suddivisione temporale in settimane inizia nella giornata del sabato.

Dal punto di vista estimativo, i differenti periodi scandiscono anche l'aumentare ed il decrescere del valore di mercato di ciascuna unità immobiliare. In tal senso, si assiste ad un progressivo aumento dei prezzi ogni settimana sino a ferragosto, per quanto riguarda il periodo estivo mentre, per quello invernale, alla settimana di Natale e Capodanno che raggiungono il valore maggiore, segue una graduale diminuzione sino alla fine del mese di gennaio, per poi aumentare progressivamente sino all'inizio del mese di marzo, riducendosi poi nel seguente periodo.

Criteri di Stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del presente lotto si ritiene di

assegnare una valutazione a corpo (benché per conoscenza di chi legge si siano riportati i dati operativi di riferimento: superficie commerciale, valori medi di mercato, ecc.);

All'intero stimato verrà detratto un minor valore (nel caso di specie del 15%), che tenga conto dell'assenza di garanzia per vizi sul bene venduto.

Il metodo di valutazione normalmente adottato è quello "comparativo" che utilizza dati di beni oggetto di recenti transazioni che risultino confrontabili per giungere ad una puntuale valutazione di un altro immobile.

Lo stesso metodo comparativo può essere utilizzato anche per valutare la redditività dei beni sulla base del canone annuo potenziale a cui potrebbero essere locati, moltiplicato per il rendimento potenziale lordo annuo (da informazioni assunte e ricerche effettuate in rete, pari al 6%).

Tenuto conto della tipologia e delle caratteristiche (non convenzionali) del presente lotto, si ritiene di adottare quest'ultimo criterio per la valutazione dei periodi.

All'Autorizzazione a concedere in locazione la quota turnaria è allegata la Tabella dei minimi garantiti per l'affitto di ciascuna settimana. Attualmente quella messa disposizione dello scrivente si riferisce all'anno 2024 (cfr. sempre all. n. 3).

Di seguito, come innanzi anticipato, si procederà con la descrizione analitica e la stima di ciascun sottolotto, per concludere con uno schema riepilogativo che ripercorre tutto il lavoro di analisi svolto.

* * * * *

8. DATI IDENTIFICATIVI E STIMA DEI SOTTOLOTTI

Di seguito si riportano i dati identificativi e caratterizzanti dei sottolotti oggetto della presente procedura.

* * * * *



8.1. SOTTOLOTTI N. 1.1.

QUALITÀ

Unità abitativa "15" di tipo trilocale ubicata al piano terzo, dotata di due balconi.

UBICAZIONE

Residence "Casa Cavalese", edificio "B", piano 3°, appartamento n. 15.

DIRITTO VENDUTO

Godimento esclusivo della quota di 42/1000, relativa periodo n. 22 del calendario perpetuo (corrispondente alla data me dia 06/09-20/09).

DESCRIZIONE CATASTALE E TAVOLARE

Identificazione Catastale

Unità immobiliare distinta a:

Catasto Fabbricati: Comune di Cavalese (TN):

Comune Catastale	Particella edificale	Sub.	Fgl.	PM	Categ.	Cl.	Consist.	Sup. mq	Rendita	
									Valore IM.I.S.	
086	1767	17	28	15	A/2	4	4 vani	65 mq	€ 568,10	€ 95.440,80

(cfr. visura per immobile: all. n. 8, nonché estratto planimetrico: all. n. 9).

Fanno parte del lotto inoltre tutti i relativi diritti di **comproprietà** per legge ai sensi dell'art. 1117 c.c. e seguenti, tra le quali, in particolare della quota indivisa per 33,90/1000 di proprietà della Porzione Materiale 34 (sempre della Particella Edificale 1767), e costituente le parti comuni dell'intero complesso.

Identificazione Tavolare

Libro Fondiario, Comune di Cavalese, P. Ed. 1767, superf. mq 3039.

P.M. 15 Nel corpo B:

- A terzo piano (sottotetto): ingresso, cucina, tre stanze, disimpegno, bagno-wc, due

balconi;

- A piano tetto: finestra.

Proprietà congiunta con la quota di 3390/100000 della p.m. 1, p. ed. 1767 e con la p.m. 34, p.ed. 1767 (parti comuni).

(cfr. copia particolare del libro maestro: all. n. 10).

COMPOSIZIONE: zona giorno con angolo cottura, due camere ed un bagno, nonché due poggiali sui lati est ed ovest; il tutto per la superficie lorda complessiva di mq 65,00 circa.

VALORE DI STIMA

Nella tabella dei minimi garantiti per l'affitto di ciascuna settimana del Condominio, locazioni relative ad unità immobiliare analoghe a quella in oggetto, nel periodo n. 20, poi suddiviso in n. 20/A e n. 20/B, vengono proposte ad un affitto settimanale rispettivamente pari a complessivi € 700,00 (periodo n. 20/A) ed € 500,00 (periodo n. 20/B).

I suddetti valori, corrispondono al reddito lordo annuo potenzialmente percepibile per la quota di riferimento. Capitalizzando tali importi per il rendimento potenziale lordo annuo (6%), si otterrà il valore dell'intero, pertanto:

SOTTOLOTTO N. 1.1.:

- valore del periodo 20/A: € 700,00/6% = € 11.666,66;

- valore del periodo 20/B: € 500,00/6% = € 8.333,33;

Sommano: € 19.999,99.

Arrotondabili ad € 20.000,00

A detrarre, il minor valore per l'assenza di garanzia per vizi, che per il caso di specie si quantifica nel 15%, pertanto:

Valore del Sottolotto n. 1.1.: € 20.000,00 – 15% = € 17.000,00.

diconsi (Euro diciasettemilavirgolazero).

***** **

8.2. SOTTOLOTTI NN. 1.2.

QUALITÀ

Unità abitativa "23" di tipo trilocale ubicata al piano terzo, dotata di due balconi.

UBICAZIONE

Residence "Casa Cavalese", edificio "A", piano 3°, appartamento n. 23.

DIRITTO VENDUTO

Godimento esclusivo della quota di 21,60/1000, relativa al periodo n. 15 del calendario perpetuo (corrispondente alla data media 31/05-14/06).

DESCRIZIONE CATASTALE E TAVOLARE

Identificazione Catastale

Unità immobiliare distinta a:

Catasto Fabbricati: Comune di Cavalese (TN):

Comune Catastale	Particella edificale	Sub.	Fgl.	PM	Categ.	Cl.	Consist.	Sup. mq	Rendita	
									Valore IM.I.S.	
086	1767	25	28	23	A/2	4	4 vani	67 mq	€ 568,10	
									€ 95.440,80	

(cfr. visura per immobile: all. n. 11, nonché estratto planimetrico: all. n. 12).

Fanno parte del lotto inoltre tutti i relativi diritti di **comproprietà** per legge ai sensi dell'art. 1117 c.c. e seguenti, tra le quali, in particolare della quota indivisa per 34,20/1000 di proprietà della Porzione Materiale 34 (sempre della Particella Edificale 1767), e costituente le parti comuni dell'intero complesso.

Identificazione Tavolare

Libro Fondiario, Comune di Cavalese, P. Ed. 1767, superf. mq 3039.

P.M. 23 Nel corpo A:

- A terzo piano (sottotetto): ingresso, cucina, tre stanze, disimpegno, bagno-wc, due balconi;

- A piano tetto: finestra.

Proprietà congiunta con la quota di 3420/100000 della p.m. 1, p. ed. 1767 e con la p.m. 34, p.ed. 1767 (parti comuni).

(cfr. copia particolare del libro maestro: all. n. 13).

COMPOSIZIONE: zona giorno con angolo cottura, due camere ed un bagno, nonché due poggiali sui lati est ed ovest; il tutto per la superficie lorda complessiva di mq 67,00 circa.

VALORE DI STIMA

Nella tabella dei minimi garantiti per l'affitto di ciascuna settimana del Condominio, locazioni relative ad unità immobiliare analoghe a quella in oggetto, nel periodo n. 15, poi suddiviso in n. 15/A e n. 15/B, vengono proposte ad un affitto settimanale rispettivamente pari a complessivi € 200,00 (periodo n. 13/A) ed € 200,00 (periodo n. 13/B).

I suddetti valori, corrispondono al reddito lordo annuo potenzialmente percepibile per la quota di riferimento. Capitalizzando tali importi per il rendimento potenziale lordo annuo (6%), si otterrà il valore dell'intero, pertanto:

SOTTOLOTTO N. 1.2.:

- valore del periodo 15/A: € 200,00/6% = € 3.333,33;

- valore del periodo 15/B: € 200,00/6% = € 3.333,33;

Sommano: € 6.666,66.

Arrotondabili ad € 6.700,00

A detrarre, il minor valore per l'assenza di garanzia per vizi, che per il caso di specie si

quantifica nel 15%, pertanto:

Valore del Sottolotto n. 1.2.: € 6.700,00 – 15% = € 5.695,00.

Arrotondabili ad **€ 5.700,00**.

diconsi (Euro cinquemilasettecentovirgolazero).

* * * * *

8.3. SOTTOLOTTI NN. 1.3.

QUALITÀ

Unità abitativa “30” di tipo trilocale ubicata al piano secondo, dotata di tre balconi.

UBICAZIONE

Residence “Casa Cavalese”, edificio “A”, piano 2°, appartamento n. 30.

DIRITTO VENDUTO

Godimento esclusivo della quota di 36/1000, relativa periodo n. 13 del calendario perpetuo (corrispondente alla data media 29/03-12/04).

DESCRIZIONE CATASTALE E TAVOLARE

Identificazione Catastale

Unità immobiliare distinta a:

Catasto Fabbricati: Comune di Cavalese (TN):

Comune Catastale	Particella edificale	Sub.	Fgl.	PM	Categ.	Cl.	Consist.	Sup. mq	Rendita
									Valore IM.I.S.
086	1767	32	28	30	A/2	4	4,5 vani	68 mq	€ 639,12
									€ 107.372,16

(cfr. visura per immobile: all. n. 14, nonché estratto planimetrico: all. n. 15).

Fanno parte del lotto inoltre tutti i relativi diritti di **comproprietà** per legge ai sensi dell'art. 1117 c.c. e seguenti, tra le quali, in particolare della quota indivisa per 32,80/1000 di proprietà della Porzione Materiale 34 (sempre della Particella Edificiale 1767), e costituente le parti comuni dell'intero complesso.

Identificazione Tavolare

Libro Fondiario, Comune di Cavalese, P. Ed. 1767, superf. mq 3090.

P.M. 30 Nel corpo A:

- A secondo piano: ingresso, cucina, tre stanze, disimpegno, bagno-wc, tre balconi;
- A piano tetto: finestra.

Proprietà congiunta con la quota di 3280/100000 della p.m. 1, p. ed. 1767 e con la p.m. 34, p.ed. 1767 (parti comuni).

(cfr. copia particolare del libro maestro: all. n. 16).

COMPOSIZIONE: zona giorno con angolo cottura, due camere ed un bagno, nonché tre poggiali sui lati nord, est ed ovest; il tutto per la superficie lorda complessiva di mq 68,00 circa.

VALORE DI STIMA

Nella tabella dei minimi garantiti per l'affitto di ciascuna settimana del Condominio, locazioni relative ad unità immobiliare analoghe a quella in oggetto, nel periodo n. 13, poi suddiviso in n. 13/A e n. 13/B, vengono proposte ad un affitto settimanale rispettivamente pari a complessivi € 200,00 (periodo n. 13/A) ed € 200,00 (periodo n. 13/B).

I suddetti valori, corrispondono al reddito lordo annuo potenzialmente percepibile per la quota di riferimento. Capitalizzando tali importi per il rendimento potenziale lordo annuo (6%), si otterrà il valore dell'intero, pertanto:

SOTTOLOTTO N. 1.3.:

- valore del periodo 13/A: € 200,00/6% = € 3.333,33;
- valore del periodo 13/B: € 200,00/6% = € 3.333,33;

Sommano: € 6.666,66.

Arrotondabili ad € 6.700,00

A detrarre, il minor valore per l'assenza di garanzia per vizi, che per il caso di specie si quantifica nel 15%, pertanto:

Valore del Sottolotto n. 1.3.: € 6.700,00 – 15% = € 5.695,00.

Arrotondabili ad **€ 5.700,00**.

diconsi (Euro cinquemilasettecentovirgolazero).

* * * * *

8.4. SOTTOLOTTI NN. 1.4. e 1.5.

QUALITÀ

Unità abitativa "33" di tipo trilocale ubicata al piano secondo, dotata di un balcone.

UBICAZIONE

Residence "Casa Cavalese", edificio "B", piano 2°, appartamento n. 33.

DESCRIZIONE CATASTALE E TAVOLARE

Identificazione Catastale

Unità immobiliare distinta a:

Catasto Fabbricati: Comune di Cavalese (TN):

Comune Catastale	Particella edificale	Sub.	Fgl.	PM	Categ.	Cl.	Consist.	Sup. mq	Rendita
									Valore IM.I.S.
086	1767	2	28	33	A/2	4	4 vani	70 mq	€ 568,10
									€ 95.440,80

(cfr. visura per immobile: all. n. 17, nonché estratto planimetrico: all. n. 18).

Fanno parte del lotto inoltre tutti i relativi diritti di **comproprietà** per legge ai sensi dell'art. 1117 c.c. e seguenti, tra le quali, in particolare della quota indivisa per 34,20/1000 di proprietà della Porzione Materiale 34 (sempre della Particella Edificiale 1767), e costituente le parti comuni dell'intero complesso.

* * * * *

Identificazione Tavolare

Libro Fondiario, Comune di Cavalese, P. Ed. 1767, superf. mq 3090.

P.M. 33 Nel corpo A:

- A secondo piano: ingresso, cucina, tre stanze, disimpegno, bagno-wc, balcone;
- A terzo piano: tre finestre.

Proprietà congiunta con la quota di 3420/100000 della p.m. 1, p. ed. 1767 e con la p.m. 34, p.ed. 1767 (parti comuni).

(cfr. copia particolare del libro maestro: all. n. 19).

Si sottolinea che rispetto a quanto innanzi indicato, l'unità immobiliare non è inserita nel corpo "A", nel corpo "B".

COMPOSIZIONE: zona giorno con angolo cottura, due camere ed un bagno, nonché un poggiolo sul lato sud; il tutto per la superficie lorda complessiva di mq 70,00 circa.

* * * * *

8.4.1. SOTTOLOTTO N. 1.4.

DIRITTO VENDUTO

Godimento esclusivo della quota di 21,60/1000, relativa al periodo n. 15 del calendario perpetuo (corrispondente alla data media 31/05-14/06).

VALORE DI STIMA

Nella tabella dei minimi garantiti per l'affitto di ciascuna settimana del Condominio, locazioni relative ad unità immobiliare analoghe a quella in oggetto, nel periodo n. 15, poi suddiviso in n. 15/A e n. 15/B, vengono proposte ad un affitto settimanale rispettivamente pari a complessivi € 200,00 (periodo n. 13/A) ed € 200,00 (periodo n. 13/B).

I suddetti valori, corrispondono al reddito lordo annuo potenzialmente percepibile per la quota di riferimento. Capitalizzando tali importi per il rendimento potenziale lordo annuo

(6%), si otterrà il valore dell'intero, pertanto:

SOTTOLOTTO N. 1.4.:

- valore del periodo 15/A: € 200,00/6% = € 3.333,33;

- valore del periodo 15/B: € 200,00/6% = € 3.333,33;

Sommano: € 6.666,66.

Arrotondabili ad € 6.700,00

A detrarre, il minor valore per l'assenza di garanzia per vizi, che per il caso di specie si quantifica nel 15%, pertanto:

Valore del Sottolotto n. 1.4.: € 6.700,00 – 15% = € 5.695,00.

Arrotondabili ad € **5.700,00**.

diconsi (Euro cinquemilasettecentovirgolazero).

***** **

8.4.2 SOTTOLOTTO N. 1.5.

DIRITTO VENDUTO

Godimento esclusivo della quota di 40,70/1000, relativa periodo n. 8 del calendario perpetuo (corrispondente alla data media 23/02-01/03).

VALORE DI STIMA

Nella tabella dei minimi garantiti per l'affitto di ciascuna settimana del Condominio, locazioni relative ad unità immobiliare analoghe a quella in oggetto, nel periodo n. 8, vengono proposte ad un affitto settimanale rispettivamente pari a complessivi € 350,00. I suddetti valori, corrispondono al reddito lordo annuo potenzialmente percepibile per la quota di riferimento. Capitalizzando tali importi per il rendimento potenziale lordo annuo (6%), si otterrà il valore dell'intero, pertanto:

SOTTOLOTTO N. 1.5.:

- valore del periodo 8: € 350,00/6% = € 5.833,33;

Sommano: € 5.833,33.

Arrotondabili ad € 5.800,00

A detrarre, il minor valore per l'assenza di garanzia per vizi, che per il caso di specie si quantifica nel 15%, pertanto:

Valore del Sottolotto n. 1.5.: € 5.800,00 – 15% = € 4.930,00.

Arrotondabili ad = € 4.900,00.

diconsi (Euro quattromilanovecentovirgolazero).

9. VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO

Il valore complessivo del presente lotto è dato dalla sommatoria del valore dei singoli sottolotti, determinata in complessivi € 39.000,00 (diconsi Euro trentanovemilamilavirgolazero).

Il sottoscritto architetto, ha predisposto una tabella riassuntiva, nella quale per ogni alloggio vengono riportati i dati catastali, il numero di settimane in proprietà su ciascuno alloggio ed il relativo valore, con la somma totale. Tale tabella si allega alla pagina seguente della presente relazione in quanto parte integrante della stessa.

Tanto per l'incarico ricevuto.

Montegrotto Terme, lì 23 maggio 2025

Il C.T.U.

-arch. Davide Ravarotto-

10. ELENCO ALLEGATI

- Allegato n. 1 Inquadramento territoriale;
- Allegato n. 2 Allegato "C" atto del 18/02/1991 n. 116183/15206 GN 578/;
- Allegato n. 3 Provenienza: Atto n. 43304 di rep. del 31.01.2017;
- Allegato n. 4 Provenienza: Atto n. 39338 di rep. del 24.07.2014;
- Allegato n. 5 Provenienza: Atto n.38396 di rep. del 20.12.2013;
- Allegato n. 6 Provenienza: Atto n. 34708 di rep. del 30.06.2014;
- Allegato n. 7 Tabella dei minimi garantiti per l'affitto e calendario perpetuo;
- Allegato n. 8 Visura per immobile;
- Allegato n. 9 Estratto planimetrico
- Allegato n. 10 Copia particolare del libro maestro;
- Allegato n. 11 Visura per immobile
- Allegato n. 12 Estratto planimetrico
- Allegato n. 13 Copia particolare del libro maestro;
- Allegato n. 14 Visura per immobile;
- Allegato n. 15 Estratto planimetrico
- Allegato n. 16 Copia particolare del libro maestro;
- Allegato n. 17 Visura per immobile
- Allegato n. 18 Estratto planimetrico
- Allegato n. 19 Copia particolare del libro maestro.
