TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

Liquidazione Giudiziale n.289/2023 Vigo S.r.l.

Giudice delegato: Dott.ssa Barbara Perna

Curatore: avv. Stefano Bassarelli, Roma.

LOTTO UNICO[1]

Quota indivisa di ***2.213.568/50.400.000***[2]+ ***1.921.536/3.600.000*** [3](pari a complessivi **29.115.072/50.400.000**) della comunione immobiliare in regime di multiproprietà, del complesso denominato Residence "*Il Vigo di Marilleva"* sito in località Marilleva 1400, comune di Mezzana (TN) con diritto alla fruizione turnaria per complessivi (246-3 +3.332) **n. 3.575**[4] periodi settimanali delle **n. 248 porzioni** immobiliari (Cat. D2 appartamenti) identificate con la particella 390 sub. 572, oltre a **n. 3 porzioni** immobiliari costituite da locali (accessori), rispettivamente identificati con la particella 390 sub. 244 (D7) e 390 sub. 284 (C/1), sub 390 sub 285(C/1*) di cui all'allegato n. 12.*

Roma, 28 maggio 2024.

Arch. Mario Serpelloni

[1] **Testo integrato il 28-05-2024.**

[2] G.N. n. 344.2016 del 09-03-2016 in atti catastali dal 25-03-2016 (Contratto d.d.03/03/2016) G.N. n. 935.2007 del 01-06-2007 in atti dal 11-06-2007 (Contratto d.d.14/05/2007).

[3] Atto *G.N. n. 935.2007* + Atto *G.N. n. 344 del 2016.*

[4] Si segnala che i periodi 51-52 vengono considerati come un unico periodo. Il numero totale cambia in quanto tre periodi di fatto non sono di proprietà e l'elenco di cui all'atto 2007 riporta n. 2 periodi in aggiunta rispetto a quanto indicato nell'atto medesimo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INDICE

PREMESSE	**pag.**	**05**
- Incarico	pag.	05
- Limiti delle indagini eseguite	pag.	05
- Criteri di stima adottati	pag.	07
- Tabella Excel riepilogativa	pag.	07
PRIMA PARTE	**pag.**	**09**
1.1 Titolarità	pag.	09
1.2 Oggetto del rapporto di valutazione	pag.	09
1.3 Proprietà e atti di provenienza	pag.	10
1.3.1 Scrittura privata in data 03/03/2016	pag.	10
1.3.2 II atto di provenienza	pag.	13
1.3.3 Discrasie rilevate riguardo ai periodi acquisiti con atti di compravendita sopra descritti	pag.	15
1.3.4 Periodi di proprietà della VIGO srl	pag.	17
1.3.5 Precedenti atti	pag.	18
1.3.6 Atto PILOTA	pag.	18
1.4 Riferimenti catastali	pag.	18
1.4.1 Catasto terreni	pag.	19
1.4.2 Confini	pag.	21
1.4.3 Catasto fabbricati	pag.	21
1.4.4 Elaborato di subalternazione	pag.	23
1.4.5 Planimetrie catastali	pag.	23
1.4.6 Modalità di fruizione del complesso mobiliare in esame	pag.	30
1.4.7 Descrizione consistenza immobiliare	pag.	31
1.4.8 Identificazione appartamenti e locali accessori	pag.	33
1.4.9 Conformità catastale	pag.	40
1.5 Iscrizioni e trascrizioni	pag.	40
1.6 Altri vincoli e/o gravanti che insistono sul compendio immobiliare in esame	pag.	42
1.7 Gestione e amministrazione	pag.	44
1.7.1 Quote di competenza della Vigo S.r.l.	pag.	44
1.7.2 Periodo godimento	pag.	44
1.7.3 Comunione residence Vigo di Marilleva	pag.	45
1.7.4 Comitato di sorveglianza	pag.	45
1.7.5 Gestione del condominio	pag.	45
1.7.6 Delibera assembleare	pag.	47
1.8 Provvedimenti edilizi	pag.	47
1.9 Ape (attestato di prestazione energetica)	pag.	49
SECONDA PARTE	**pag.**	**49**
2.1 Descrizione della zona	pag.	49
2.2 Servizi forniti dal residence	pag.	50
2.3 Caratteristiche dell'edificio in esame	pag.	51
2.3.1 Complesso condominiale	pag.	51
2.3.2 Caratteristiche unità immobiliari	pag.	51
2.3.3 Stato di manutenzione e conservazione del complesso immobiliare	pag.	53
2.3.4 Consistenza dell'UI in esame	pag.	53
2.4 Situazione urbanistica	pag.	54
2.5 Riduzione per la vendita senza garanzia	pag.	56
TERZA PARTE	**pag.**	**56**
3.1 Ricerca valore di mercato	pag.	56
3.2 Utilizzo della valutazione	pag	56

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3.3 Basi del valore pag. 56
3.4 Assunzioni limitative pag. 56
3.5 Verifica del migliore e più conveniente Uso pag. 56
3.6 Situazione del mercato riguardo le multiproprietà pag. 56
3.6.1 Ricerca immobiliare.it Insight 2020 pag. 57
3.6.2 Normativa di riferimento pag. 58
3.7 Condizioni di mercato e criteri di valutazione pag. 59
3.7.1 Criteri e procedimenti di valutazione pag. 60

QUARTA PARTE pag. 64
4.1 Stima del valore di mercato del compendio immobiliare in esame pag. 64
4.1.1 Primo procedimento pag. 64
4.1.2 Secondo procedimento pag. 64
4.1.3 Terzo procedimento pag. 64
4.2 Stima quote immobiliari in proprietà della VIGO SRL nell'ipotesi di vendita in unica soluzione pag. 65

ELENCO ALLEGATI pag. 66

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PREMESSE

-Incarico-

Nell'ambito della procedura Liquidazione Giudiziale n. 289/2023, a carico della società Vigo S.r.l. *(Cfr. Allegato 0)* (indicata in epigrafe) lo scrivente perito architetto Mario Serpelloni, C.F. SRPMRA59L03B157E, con studio in Roma, Via Frattini n. 259, CAP 00149 Roma (RM), e-mail-serpelloni@libero.it- pec.-mario.serpelloni@archiworldpec.it, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia al n. 1733, è stato indicato dal curatore fallimentare perito estimatore dei beni immobili in carico alla società medesima con istanza depositata presso il Tribunale di Roma in data 31/07/2023 e autorizzato dal Giudice Delegato come da provvedimento 06-09-2023, che si allega in data *(Cfr. Allegato 1).*

Il giorno 04/08/2023 lo scrivente ha accompagnato il Curatore del fallimento nominato nel corso dell'accesso presso il complesso immobiliare. L'attività svolta è stata registra nel verbale redatto dal Curatore medesimo e sottoscritto dai presenti (*Cfr. Allegato 2*).

Con successiva istanza "*…n. 5 depositata in data 24/10/2023…*" il Curatore informava il Giudice delegato che, *[…] ove nulla osti, provvederà a designare un esperto stimatore, nella persona dell'Arch. Mario Serpelloni (nato a****

, per la redazione di un elaborato peritale sulla cui base ed in relazione ai cui esiti di estimo improntare poi il procedimento competitivo di vendita dei diritti immobiliari vantati dalla Vigo S.r.l. relativamente alla struttura e Residence Il Vigo di Marilleva, sita in Marilleva 1.400, in Comune di Mezzana.[…] (*Cfr. Allegato 3*).

- Limiti Delle Indagini Eseguite-

-La natura del bene immobiliare oggetto di valutazione è costituito dal diritto *turnario di uso della piena ed esclusiva proprietà.*

- Il complesso immobiliare Marileva 1400 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: quali piscina,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sauna, palestra, bar, discoteca, sala riunioni, ecc. di cui, da ultimo, si richiama la pratica presentata, per l'avvio di attività *per case e appartamenti per vacanze*, allo sportello attività produttive comune di Mezzana (TN) SCIA n° (*** *(Cfr. Allegato 4)* dall'attuale gestore denominato*** *** *, Codice fiscale e Partita iva****

Pertanto 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 eseguite verifiche sommarie, a campione, per accertare sia lo stato di manutenzione e conservazione dei locali oggetto dell'uso per periodi predefiniti, in multiproprietà, sia lo stato di manutenzione e conservazione degli spazi accessori di uso comune.

Nel corso delle verifiche sono emerse alcune discrasie tra: la consistenza dei periodi di multiproprietà della Vigo S.r.l. risultante dai titoli di provenienza (Atti: G.N. 344/2016 e G.N. n. 935.2007) e l'elenco dei periodi tenuti dall'Amministrazione del Complesso turistico il tutto come meglio descritto nel prosieguo della relazione.

Tenuto conto della necessità di provvedere alle eventuali rettifiche riguardo alla titolarità di alcuni periodi, della vetustà dell'immobile, del livello di obsolescenza degli impianti, del carente sistema di isolamento termico, dell'assenza di fonti alternative di approvvigionamento energetico da un lato e della circostanza che la vendita **all'asta verrà effettuata senza alcuna garanzia** di legge, il valore di mercato di seguito stimato sarà oggetto di riduzione forfettaria, stimata nella percentuale del **20%** (venti per cento).

Per tale ragione sono quindi integralmente a carico dell'assegnatario, oltre agli obblighi contrattualmente pattuiti e riportati negli atti di provenienza (atto in data 03-03-2016 rep. n. 12.916 notaio Guglielmo Giovanni Reina, atto in data 14/05/2007, rep. n. 12463 notaio Antonio Colucci di Roma), nonché quelli nascenti dal condominio e dal regolamento d'uso depositata il 15/11/1996 n. 73492/32796 di rep. notaio Gerolamo Calini di Brescia e il successivo regolamento approvato dall'assemblea del 14/06/2013e depositato negli atti del Notaio Daniela Menghi Di Roma rep. n. 2950 racc. 2087 successivi, **compreso l'onere per la redazione delle certificazioni energetiche propedeutiche alla stipula dell'atto di assegnazione.**

Sono inoltre a totale carico dell'assegnatario:

1- gli oneri inerenti e conseguenti alla regolarizzazione di eventuali irregolarità edilizie, che nell'ambito di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

una valutazione riguardante l'intero complesso immobiliare, o parte di esso, superino la tolleranza prevista dal decreto semplificazioni[5]e che comunque richiedano la presentazione di apposita pratica di regolarizzazione, sanatoria, condono ed il versamento delle relative sanzioni e oneri di procedura, diritti, oneri professionali ecc.;

2- i costi per la eventuale regolarizzazione catastale, edilizia e urbanistica amministrativa corrispondenti alla relativa quota di proprietà 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.;

3- il versamento alla P.A. delle eventuali somme residue, o non ancora versate, e/o per incapienza del fallimento, comprensive di interessi e spese per l'eventuale mancato pagamento, dovuti dalla Fallita riconducibili a provvedimenti edilizi, amministrativi, rilasciati dalla medesima;

4- quota parte 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. Nulla escluso.

-Criteri di stima adottati-

Fermo quanto sopra, la stima sarà eseguita adottando i criteri proposti dagli Standard Europei di Valutazione Internazionali (I.V.S.C.) che si propongono di standardizzare il metodo di stima degli immobili secondo un procedimento fissato e condiviso dall'I.V.S.C. assunti a base di riferimento nelle *Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia elle esposizioni creditizi*e, emanato dalla Banca d'Italia.

In campo estimativo, il concetto di valore di mercato ha un prevalente significato astratto, per questo motivo è necessario preliminarmente definire il valore di stima da ricercare, sia esso il *valore di mercato*, il *valore di uso*, il *valore cauzionale*, il *valore di investimento*, il *valore assicurabile* o un altro valore ancora.

-Tabelle Excel riepilogativa- *(Cfr. Allegati 003-004)*

L'attuale gestore del complesso immobiliare ha cortesemente fornito su tabella Excel: l'elenco delle unità immobiliari, i periodi di proprietà della Vigo S.r.l e costi di gestione spalmati su ciascun periodo. Il suddetto documento è stato integrato dallo scrivente in modo da individuare per ciascun periodo come segue:

[5] *Decreto-legge 76/2020*, come convertito dalla legge 120/2020, introdotta dall'*articolo 34 bis del DPR 380/2001.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tabella 0.003 Tabella determinazione reddito al netto dei costi di gestione del complesso turistico.

-Colonna A: colore fucsia identifica il livello di piano;

-Colonna B: numero appartamento;

-Colonna C: tipologia di riferimento appartamento (Cfr. atto pilota Allegato 7);

-Colonna D: n. piano

-Colonna E: sigla appartamento (tipologia);

-Colonna F: tipologia appartamento (n. posti letto) periodo;

-Colonne G-H: n. periodo di proprietà;

-Colonna I: date di inizio e termine periodo;

-Colonna L: stima valore affitto riferito a ciascun periodo;

-Colonna M: somma totali parziali stima affitto periodi di proprietà medesimo appartamento;

-Colonna N: stima tasso di occupazione media per ciascun periodo;

- Colonna O: stima incasso sulla base del tasso di occupazione stimato;

- Colonna P: stima incasso effettivo unitario per ciascun periodo;

-Colonne Q-R-S-T: costo di gestione approvato dall'assemblea rispettivamente ripartito per quote di proprietà e quote di funzionamento per ciascun periodo;

- Colonne U-V: totale costi parziale e totale;

- Colonne Z+Y: ricavo (differenza tra costi colonna U+V e ricavo complessivo (colonna O+P);

-Colonna X**:** periodi utilizzati dal personale di gestione dell'attività.

Tabella 0.004 Tabella determinazione valore di mercato singoli periodi

Riprende la precedente tabella. La stima viene effettuare sulla base della redditività dei singoli periodi, in relazione alle caratteristiche delle varie tipologie (monolocali, bilocali e numero di posti letto) di appartamento.

* * * *

PARTE PRIMA

(Descrizione sommaria del complesso immobiliare in esame)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1.1 -Titolarità-

La Vigo S.r.l., con sede in Roma (RM), Via della Grande Muraglia 484 CAP 00144, Codice Fiscale 09409311009, in liquidazione giudiziaria *(Cfr. Allegato 0)*, al momento del proprio assoggettamento alla liquidazione giudiziale a seguito della sentenza del 12 - 18/7/2023, risultava (ed è) titolare di quota indivisa (pari a complessivi 577,00/1000,00) della comunione immobiliare, in regime di multiproprietà, nel complesso denominato Residence *il Vigo di Marilleva*, sito in località Marilleva 1400, Comune di Mezzana (TN) località Marilleva 1400, identificato al Codice Catastale 228 p. ed. 390, denominato *"Il Vigo di Marilleva" (Cfr. Allegato 12).*

1.2 -Oggetto del rapporto di valutazione-

Oggetto del presente rapporto di valutazione è la determinazione **(in unico lotto)** del più probabile valore di mercato -nell'ambito di una vendita concorsuale- della comproprietà del residence denominato "Il Vigo di Marilleva" facente parte del complesso immobiliare a destinazione residenziale (arredato e corredato) situato nel comune censuario di Mezzana, identificato nella mappa del catasto tavolare come

Figura 1: Comune censuario di Mezzana *- ortofoto della zona e del lotto su cui sorge il complesso immobiliare in esame, (perimetrato con linea* ***rossa)*** *con sovrapposta la mappa catastale.*

segue: P.T. 984 - C.C. 228 Mezzana- Particelle edificale 390 -Porzione materiale 4-5, nella descrizione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

come apparente al Libro Fondiari […] *con la corrispondente quota dei relativi arredi, corredi, impianti e attrezzature e beni mobili in genere in conformità alla sua destinazione* […][6].

I periodi di multiproprietà acquistati dalla società Vigo Srl relativi alla particella edificiale n. 390 subb. 244-284- 285-572 del foglio 8 sono:

- **n. 246** acquisiti con l'atto del 03/03/2016[7] corrispondenti alla relativa intavolazione del diritto di proprietà a per 2213568/*50400000 (Cfr. Allegato 001elenco periodi);*

- n. 3.330[8] acquisiti con atto del 14/05/ 2007[9] corrispondenti alla intavolazione del diritto di proprietà per 1921536/3600000 (*Cfr. allegato 002 elenco periodi),* periodi di proprietà periodica a godimento turnario, generati da n. 248 unità ricettive (Cat. D2 appartamenti) identificate con la particella 390 sub. 572, oltre a **n. 3 porzioni** immobiliari costituite da locali (accessori), rispettivamente identificati con la particella 390 sub. 244 (D7); e 390 sub. 284 (C/1) e 390 sub 285 (C1), con relative parti comuni di pertinenza, così meglio di seguito descritto e sinteticamente riportato nella tabella riepilogativa che si allega e alla quale si farà ripetutamente riferimento nel prosieguo della presente *(Cfr. Allegato 0033 Tabella Generale).* Le Unità ricettive sono costituite da: monolocali da 2, 3, 4 posti letto e bilocali da n. 4-5 posti letto.

Tutti sono arredati e corredati, dotati di ampie vetrate di affaccio sul paesaggio circostante.

1.3 - Proprietà e atti di provenienza-

Quanto in esame è pervenuto alla società fallita in forza dei seguenti atti:

1.3.1 -Scrittura privata in data 03/03/2016 *(Cfr. Allegati 002- 5)* Rep. 12916-Racc. 8.840 notaio Guglielmo Giovani Reina con la quale:

- in primo luogo- la società "*Vigo società a responsabilità limitata"* acquistava dalla società: -*I****

pari a complessivi **2.129.400/50.400.00** la quota indivisa di comproprietà in comunione non frazionabile, della porzione materiale 4 (quattro) p.ed. 390 C.C. Mezzana, alla quale è connesso il diritto di godimento pieno ed esclusivo dell'intero Residence, costituito da fabbricati ed aree urbane annesse e pertinenziali con la corrispondente quota dei relativi arredi, corredi, impianti attrezzature e beni mobili in genere con le relative quote di comproprietà in conformità alla destinazione, per il periodo predeterminato, a

[6] Cfr. pag. 2 atto di compravendita 06/10/1955 Rep. 12916 -Racc. 8840.

[7] Fatto salvo quanto meglio di seguito precisato riguardo alla verificata sussistenza di taluni periodi (n. 3) che risultano precedentemente venduti a terzi; altri periodi in carico alla Vigo Srl risulterebbero in uso a terzi (n. 2); infine alcuni periodi (n. 4) risultano in carico alla VIGO S.r.l. ma non risultano nell'elenco dei periodi acquistati dalla medesima.

[8] Idem come nota 6.

[9] Idem come nota 7.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ricorrenza annuale. Detta porzione materiale è situata negli immobili facenti parte della Comunione Residence Il Vigo di Marilleva, in Comune di Mezzana (Val di Sole - Trentino), e precisamente nel fabbricato distinto al Libro Fondiario, come segue: in P.T. 984 C.C. MEZZANA, porzione materiale 4 (quattro) della p.ed., 390 (trecentonovanta) nella consistenza, descrizione ed ubicazione risultanti presso il Libro Fondiario competente, con tutti i proporzionali relativi diritti, obblighi ed oneri di legge tavolarmente descritti. Detti immobili alla data dell'atto notarile risultavano censiti al Catasto fabbricati, come di seguito riportato:

1) -C.C. 228 particella edificiale n. 390, **sub. 244,** foglio 8, p.m. 4, Categoria D/7-R.€ 59,34;

2) -C. C. 228 particella edificiale n. 390, **sub. 283**, foglio 8, p.m. 4, Categoria D/2-R.€ 162.360,00;

3) -C. C. 228 particella edificiale n. 390, **sub. 284**, foglio 8, p.m. 4, Categoria C/1, classe 1, consistenza 104, mq sup. mq 120 -R.€ 1.412, 61;

4) -C. C. 228 particella edificiale n. 390, **sub. 285**, foglio 8, p.m. 4, Categoria C/1, classe 3, consistenza 21 mq, sup. mq 23 -R.€ 386,10;

4) -C. C. 228 particella edificiale n. 390, **sub. 286**, foglio 8, p.m. 4, Categoria C/1, classe 3, consistenza 29 mq, sup. mq 32-R.€ 533,19 (*Cfr. Allegato* 5).

* * * * *

- in secondo luogo- La Società "*** .", vendeva alla "Vigo società a Responsabilità Limitata, in comune catastale Mezzana l'intera quota indivisa di comproprietà in comunione non frazionabile pari a complessivi **50.904/50.400.000** e precisamente:

1) la quota n. 344 periodo di godimento n. 32 (trentadue), pari a 24/100.000 (ventiquattro centomillesimi) di proprietà appartamento n**. A2BT15**;

2) la quota n. 2368 periodo di godimento n. 32 (trentadue), pari a 21/100.000 (ventuno centomillesimi) di proprietà nonché la quota n. 2369 periodo di godimento n. 33 (trentatré), pari a 17/100.000 (diciassette centomillesimi) di proprietà appartamento n. **A6A07**;

3) la quota n. 1520 periodo di godimento n. 1 (uno), pari a 19/100.000 (diciannove centomillesimi) di proprietà appartamento n**. A4A27**;

4) la quota n. 4379 periodo di godimento n. 1 pari a 20/100.000 (venti centomillesimi) di proprietà appartamento n. **B7A3I**; della porzione materiale 4 (quattro) p.ed. 390 C.C. MEZZANA.

Detta porzione materiale è situata negli immobili facenti parte della |Comunione Residence il Vigo di Marilleva, in Comune di Mezzana (Val di Sole - Trentino) e precisamente nel fabbricato distinto al Libro

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Fondiario come segue: in P.T. 984 C.C. MEZZANA, porzione materiale 4 (quattro)'della p.ed. 390 (trecentonovanta) nella consistenza, descrizione ed ubicazione risultanti presso il Libro Fondiario competente, con tutti i proporzionali relativi diritti, obblighi ed oneri di legge e tavolarmente descritti. Ogni periodo di godimento ha inizio alle ore 17.00 (diciassette) postmeridiane del primo giorno e termini alle ore 10.00 (dieci) antimeridiane dell'ultimo giorno del periodo stesso; il tutto secondo le modalità stabilite dal regolamento di comunione degli appartamenti in multiproprietà, richiamato in prosieguo.

Detti immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati come di seguito:

C.C. 228, Particella edificiale 390, Sub. 244, Foglio 8, p.m. 4, Categoria |D/7 - Rendita Euro 59,34;

C.C. 228, Particella edificiale 390, Sub. 283, Foglio 8, p.m. 4, Categoria D/2: - Rendita Euro 162.360,00;

C.C. 228, Particella edificiale 390, Sub. 284, Foglio 8, p.m. 4, Categoria C/1, Classe 1, Consistenza 104 mq., Superficie mq. 120 - Rendita Euro 12.

IC.C. 228, Particella edificiale 390, Sub. 285, Foglio 8, p.m. 4, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 21 mq., Superficie mq. 23 - Rendita Euro 386,10;

IC.C. 228, Particella edificiale 390, Sub. 286, Foglio 8, p.m. 4, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 29 mq., Superficie mq. 32 - Rendita Euro 533,19.

* * * * *

- in terzo luogo- La Società "*** L.", vendeva alla 'Società "VIGO SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIM1TATA in comune catastale di MEZZANA l'intera quota indivisa di comproprietà in comunione non frazionabile, alla quale è connesso il diritto di godimento pieno ed esclusivo dell'intero Residence (costituito da fabbricati ed aree urbane annesse e pertinenziali e con la corrispondente quota dei relativi arredi, corredi, impianti, 'attrezzature e beni mobili in genere, nonché con diritto alle relative quote 'di comproprietà in conformità alla sua destinazione), per il periodo 'predeterminato', a ricorrenza annuale, pari a complessivi **33264/50.400.000** e precisamente:

1) la quota n. 2531 periodo di godimento n. 51 (cinquantuno)/52 (cinquantadue), 'pari a 306/600.000 (trecentosei seicentomillesimi) relativo all' appartamento n. **A6A15**;

2) la quota n. 4030 periodo di godimento n. 4 (quattro), pari a 15/100.000 (quindici centomillesimi) relativo all'appartamento n. **A7B16,** della porzione materiale 4 (quattro) p.ed. 390 C.C. MEZZANA.

Ogni periodo di godimento ha inizio alle ore 17.00 (diciassette) postmeridiane del primo giorno e termina alle ore 10.00 (dieci) antimeridiane dell'ultimo giorno del periodo stesso.

Detti immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati come di seguito:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

C.C. 228, Particella edificiale 390, Sub. 244, Foglio 8, p.m. 4, Categoria |D/7 - Rendita Euro 59,34;

C.C. 228, Particella edificiale 390, Sub. 283, Foglio 8, p.m. 4, Categoria D/2 - Rendita Euro 162.360,00;

C.C. 228, Particella edificiale 390, Sub. 284, Foglio 8, p.m. 4, Categoria C/1, Classe 1, Consistenza 104 mq., Superficie mq. 120 - Rendita Euro 1.412,61;

C.C. 228, Particella edificiale 390, Sub. 285, Foglio 8, p.m. 4, Categoria |C/1, Classe 3, Consistenza 21 mq., Superficie mg. 23 - Rendita Euro 386,10;

C.C. 228, Particella edificiale 390, Sub. 286, Foglio 8, p.m. 4, Categoria C/l, Classe 3, Consistenza 29 mq., Superficie mq. 32 - Rendita Euro 533,19.

* * * * *

Pertanto i periodi acquistati dalla Vigo Srl con il presente atto sono i seguenti:

***

-dalla societ	n. 240
- dalla società ***	n. 4
- dalla società ***	n. 2
Quindi sono complessivamente	**n. 246 periodi.**

Detti periodi sono elencati in dettaglio nell'Allegato 001 e nella tabella riepilogativa Allegato 003 con sfondo **viola** (Colonna H). Nell'atto di compravendita viene fatto riferimento alla iscrizione pregiudizievole, intavolata all'Ufficio Tavolare di Malé al n. GN. 258/2016, nota alla parte acquirente. Detta iscrizione risulta successivamente cancellata con richiesta in data 21/04/2016 e effettuata in data 03/05/2016, intavolata all'Ufficio Tavolare di Malé al n. G.N. 550/2016 (Cfr. Allegati nn. 27-28).

* * * *

1.3.2. -II Atto di provenienza- (*Cfr. Allegati 003*- 6).

La rimanente parte dei periodi di proprietà della Vigo SRL sono pervenuti alla stessa con atto di compravendita in data 14-05-2007, rep. n. 12463 raccolta n. 3439 a rogito dott. Alfonso Colucci, Notaio in Roma iscritto nel ruolo dei distretti notarili di Roma Velletri Civitavecchia, con il quale la società "*Vigo società a responsabilità limitata"* iscritta alla camera di Commercio di Roma al n. 09409311009, ha acquistato dalla società *** nel predetto residence denominato *"Il Vigo di Marilleva"* sito nel Comune di Mezzana (TN), località Marilleva 1400, *[…][10] la quota di comproprietà indivisa pari a* ***53.376/100.000*** *(cinquanta tremila trecento settantasei su centomila) di tabella di proprietà allegati con le lettere "**A" e*

[10] Estratta dall'atto di compravendita del 14/05/2007. *CFR Allegati 002*- 6.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*"**B**" che hanno diritto al godimento periodico, plurimo e turnario in nume di **3.330** periodi di porzioni immobiliari di seguito specificate, (art.6) dell'intero residence (costituito da fabbricati e piccole aree urbane annesse e pertinenziali e con la corrispondente quota dei relativi arredi, corredi, impianti, attrezzature e beni mobili in genere be con diritto alle relative quote condominiali e/o di proprietà in conformità alla sua destinazione) tavolarmente come di seguito specificato.*

Partita tavolare 984 comune Catastale Mezzana, particella edificiale 390 porzione materiale 4 (quattro). Con la proprietà della porzione materiale 4 è collegata la porzione materiale 5 (cinque). Gli enti suddetti sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Mezzana località Marilleva 1.400 come segue:

*1) -C.C. 228 particella edificiale n. 390, **sub. 244**, p.s2, foglio 8, p.m. 4, Categoria D/7-R.€ 59,34[11];*

*2) -C. C. 228 particella edificiale n. 390, **sub. 283**, foglio 8, p.m. 4, Categoria D/2-R.€ 162.360,00;*

*3) -C. C. 228 particella edificiale n. 390, **sub. 284**, foglio 8, p.m. 4, p.t Categoria C/1, classe 1, consistenza 104, mq sup. mq 120 -R.€ 1.412, 61;*

*4) -C. C. 228 particella edificiale n. 390, **sub. 285**, foglio 8, p.m. 4, Categoria C/1, classe 3, consistenza 21 mq, sup. mq 23 -R.€ 386,10;*

*5) -C. C. 228 particella edificiale n. 390, **sub. 286**, foglio 8, p.m. 4, p.t Categoria C/1, classe 3, consistenza 29 mq, sup. mq 32-R.€ 533,19.[12]*

Per una migliore identificazione dei beni immobili in esame si fa anche riferimento al piano di divisione materiale che è stato presentato per l'intavolazione all'Ufficio del Libro Fondiario di Malè il 12 aprile 1996 ed è stato intavolato sub G.N. 581/96, rettificato sub. G.N. 919/96 e modificato in virtù del citato Decreto Tavolare del 21 luglio 2006, come anche risulta dagli estratti tavolari sopra citati e allegati distinti con le lettere "A" e "B" del presente contratto. Il tutto con le annesse aree pertinenziali già comprese nelle corrispondenti planimetrie del catasto fabbricati. Il Complesso Immobiliare - Residence sopra descritto è anche graficamente rappresentato nella planimetria in dodici fogli dei vari piani, tratta dall'atto pilota, al quale le parti fanno espresso riferimento dichiarandosene ben cognite, fatta avvertenza che specialmente le misure grafiche sono solo indicative e dato atto che errori, imprecisioni, mancanza di alcuno dei dati incide sul valore di seguito determinato poiché, le eventuali differenze rientrerebbero ampiamente nella riduzione del 15% apportata in sede di stima.

[…].

Si segnala che il numero effettivo dei periodi riportati nell'allegato C dell'atto 2017 è di n. 3.332 e

[11] Cabina elettrica.

[12] Si precisa che gli attuali subalterni 283, 284, 285, 286 derivano dagli originari subalterni:
-390 sub. 276 via Marilleva 1400, P.T. cat. C/1 cl. 3 mq 46 (locale boutique).
-390 sub 277, via Marilleva 1400, S2-S1-T. -1-2- 3- CAT. D/2;(locali abitativi e servizi e quant'altro posti sui vari e costituenti il residence) giuste variazioni catastali n. 855 del 21/07/2004 e nn. 856, 857 del 20 /07/2004. Si precisa che la porzione materiale 5 non è autonomamente censita, ma deriva dal frazionamento della originaria porzione materiale 4 giusto Decreto Tavolare del 21/07/2006.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

non di 3.330 come indicato nell'atto medesimo.

Detti periodi sono elencati in dettaglio nell'allegato n. 001 e nella tabella riepilogativa Allegato 003 con sfondo **giallo** (Colonna H).

* * * *

1.3.3- Discrasie rilevate riguardo ai periodi acquisiti con atti di compravendita sopra descritti.

Premessa: si segnalano di seguito le discrasie emerse nel corso degli accertamenti eseguiti, affinché gli eventuali interessati siano opportunamente e preliminarmente informati della situazione esistente, così come rilevato dallo scrivente nel corso dell'attività di raccolta dei dati e dall'esame della documentazione, cortesemente fornita dalla società pro tempore di gestione e da quanto è stato possibile reperire presso i pubblici registri (Catasto Tavolare, Ufficio Tavolare), con tutti i limiti esistenti, dovuti alla particolare situazione catastale-giuridica che caratterizza questa tipologia di multiproprietà.

Va infatti rilevato come l'individuazione degli alloggi e dei corrispondenti periodi di multiproprietà acquistati dai singoli condomini proprietari, si articola su due livelli distinti: **proprietà e diritto d'uso**.

-Riguardo alla proprietà, i singoli proprietari che hanno acquistato le quote del RESIDENCE IL VIGO MARILLEVA 1400 **sono proprietari per la corrispondente quota millesimale acquisita, riferita a TUTTO il complesso turistico** (comprensivo quindi di tutti gli alloggi e gli spazi di uso comune (uffici, piscina, sauna palestra, ristorante, sala riunioni ecc.) attualmente identificati con la particella 390 subb. 244-284-285-**572** *(Cfr. allegato 12).*

-Riguardo al diritto d'uso- i condomini oltre all'acquisto della proprietà delle quote millesimali, corrispondenti ai periodi acquistati relativi all'intero complesso turistico, hanno acquistato anche il diritto di utilizzare in uso turnario, in via esclusiva per il periodo prestabilito, solo ed esclusivamente l'alloggio o gli alloggi assegnati in sede di contratto oltre all'uso delle parti comuni, così come costituito e regolato d**ai titoli di provenienza** e con l'atto pilota del 15/11/1996 rep. 32796 notaio Calini, che si richiamano integralmente *(Cfr. Allegati 5-6-7-8-9-10).*

Tale criterio di ripartizione **non** consente dunque di conoscere, tramite visura catastale, quali sono i periodi e gli alloggi assegnati ai vari condomini. Infatti, la **visura tavolare catastale e il libro fondiario,** relativi alla proprietà delle particelle catastali costituenti il RESIDENCE IL VIGO MARILLEVA 1400 restituiscono semplicemente l'elenco di tutti i proprietari condomini e la quota indivisa di cui sono titolari riferita, all'intero complesso (non l'indicazione dell'alloggio o degli alloggi di cui hanno acquisito il titolo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di godimento periodico) e i periodi effettivamente acquistati e/o utilizzati dagli stessi.

Circostanza che allo stato attuale rende quindi difficile per lo scrivente perito, se non impossibile ricostruire le singole proprietà (tenuto conto che l'incarico affidato allo scrivente è di stimare il valore delle quote di multiproprietà che, dai documenti prodotti e esaminati risultano in carico al residence il ***

Trattasi di attività che compete al notaio laddove la procedura di liquidazione ne ravvisi la necessità.

A seguito delle verifiche condotte dallo scrivente per alcune incongruenze segnalate dalla società di gestione e amministrazione pro tempore, tra il registro dei periodi di multiproprietà tenuto dal gestore pro tempore del Complesso il Vigo S.r.l. e l'elenco dei periodi di multiproprietà di cui risulta titolare la Vigo S.r.l. (come sopra descritto) sono emerse le seguenti incongruenze:

-Riguardo all'atto in data 03/03/2016 (Allegati 001-5) -

a) - l'Appartamento **A3A10 periodo 29,** n. quota 640, quota 16 in 100millesimi risulta presente nell'allegato "A "all'atto 2016 di acquisito della società il Vigo SRL. Tuttavia, a seguito di diversa intestazione nel registro della Società di gestione sono stati effettuati alcuni controlli all'esito dei quali è emerso che detto periodo era già stato precedentemente venduto dalla medesima società *** , con atto in data **30/01/2015**, Rep. 35.390 notaio Piero Peirano del Collegio Notarile di Bologna, intavolato al competente Ufficio Tavolare di Male' al n. G.N. 277/2015, il tutto come meglio precisato e descritto nell'atto suddetto cui si rimanda *(Cfr. Allegato 8);*

b) – l'Appartamento **A7B 12 periodo 10,** n. quota 3944, risulta presente nell'allegato A all'atto 2016 di acquisito della società il Vigo SRL. Tuttavia, come riferito al precedente punto a) a seguito degli accertamenti è emerso che detto periodo era già stato precedentemente venduto al*** dalla società *** ", con atto, in data 16/09/2015, Rep. 36.134, notaio Piero Peirano del Collegio Notarile di Bologna, intavolato al competente Ufficio Tavolare di Male' al n. G.N. 1670/2015 il tutto come meglio precisato e descritto nell'atto suddetto cui si rimanda *(Cfr. Allegato 8);*

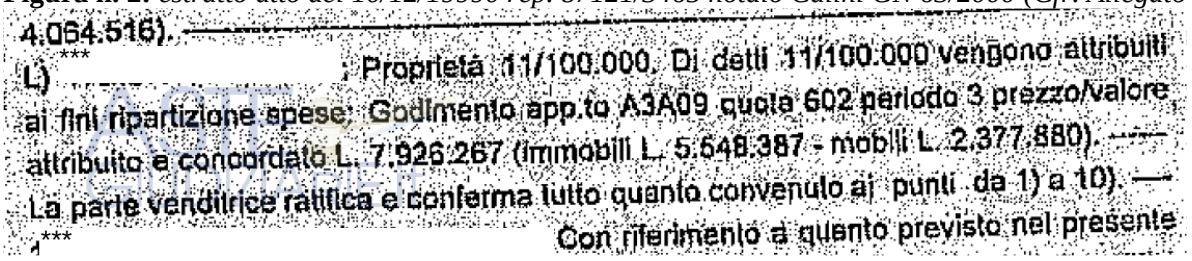
c) – Appartamento **B3B09 periodo 3,** detto periodo è presente nell'allegato A all'atto di acquisto in data 2016 della società il Vigo SRL. Tuttavia, come emerso per i precedenti punti a) e b) detto periodo era già stato precedentemente acquistato dal*** per la quota di proprietà di 11/100.000, dalla società*** , con atto di compravendita in data 10/12/1999, rep 34615 di Rep. notaio Gerolamo Calini del 10 dicembre 1999 con atto G.N. 63-2000 *(Cfr. Allegato 9).*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

-Considerazioni in punto-

I periodi descritti ai precedenti punti a) b) c)[13] sono stati rispettivamente acquistati dai Sigg. *** con **atti trascritti in data anteriore rispetto** ai titoli di acquisto della Vigo Srl, **ne consegue che la proprietà degli stessi è da ritenersi a favore dei primi acquirenti sopra indicati.**

Figura n. 2: *estratto atto del 10/12/19990 rep. 87121/3465 notaio Calini GN 63/2000 (Cfr. Allegato 9)*


4.064.516). ——
L) *** ; Proprietà 11/100.000. Di detti 11/100.000 vengono attribuiti ai fini ripartizione spese: Godimento app.to A3A09 quota 602 periodo 3 prezzo/valore attribuito e concordato L. 7.926.267 (immobili L. 5.648.387 - mobili L. 2.377.880). ——
La parte venditrice ratifica e conferma tutto quanto convenuto ai punti da 1) a 10). ——
*** Con riferimento a quanto previsto nel presente

* * * *

1.3.4 Periodi in carico alla VIGO S.r.l. che non presenti nei titoli di acquisto del 2016- 2007.

Per quanto riferisce il gestore pro tempore, dai registri del complesso turistico, i seguenti periodi risulterebbero, di proprietà della società Vigo Srl:

Appartamento 309A periodo 4; Appartamento 513A periodo 3; Appartamento 614A periodo 32; Appartamento 723B periodo 29

Nonostante numerose verifiche allo stato attuale NON sono state possibili risalire al titolo o ai titoli di provenienza. **Pertanto detti periodi, non saranno considerati ai fini della presente relazione di stima.**

1.3.5 Periodi di proprietà della VIGO S.r.l. che la società di gestione pro tempore ritiene siano in carico a terzi. Nel corso delle verifiche sono emerse le ulteriori discrasie riguardo a:

- periodo **RSD735A** periodo 51-52 risulta acquisito dalla Vigo S.r.l 7 con atto 2007; per quanto riferisce il gestore pro tempore, dai registri del complesso turistico detto periodo risulterebbe di proprietà del Sig. *** ;

- periodo **A6S02** S risulta acquisito dalla Vigo S.r.l con atto 2016 *(Cfr. estratto Allegato A Figura 3); p*er quanto riferisce il gestore pro tempore, dai registri del complesso turistico detto periodo risulterebbe di proprietà del Sig. *** . Al momento non sussistono documenti che provino la titolarità in capo ai suddetti Sigg *** . E *** pertanto la valutazione verrà eseguita

[13] **:** A3A10 periodo 29; A7B 12 periodo 10; B3B09, periodo 3-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

considerando detti periodi di proprietà della Vigo SRL.

Figura n. 3: *estratto Allegato A atto 2016. G.N. 344/2016*

***

A6B41	28	3146	19
A6B42	32	3173	24
A6S02	1	2233	14
A6S02	26	2247	9

* * * *

1.3.6 -Precedenti atti *(Cfr. Allegato 10)* -.

Quanto forma oggetto dell'atto in data 2007 presente atto è pervenuta causa per maggior consistenza alla società *** dalla società "*** " con atto di compravendita di quote immobiliari e mobiliari multiproprietà stipulato dal Notaio Amedeo Venditti di Milano il 28 marzo 2002, Repertorio numero 3.214, registrato Milano 2 - il 5 aprile 2002 n. 1.078 serie 2V e intavolato a Malè sub. G. N. 568/2002, come risultante dall'estratto tavolare al contratto preliminare allegato e già sopra richiamato atto di provenienza.

1.3.7 -Atto-PILOTA -Regolamento del residence il Vigo di Marilleva (*Cfr. Allegato* 7) -

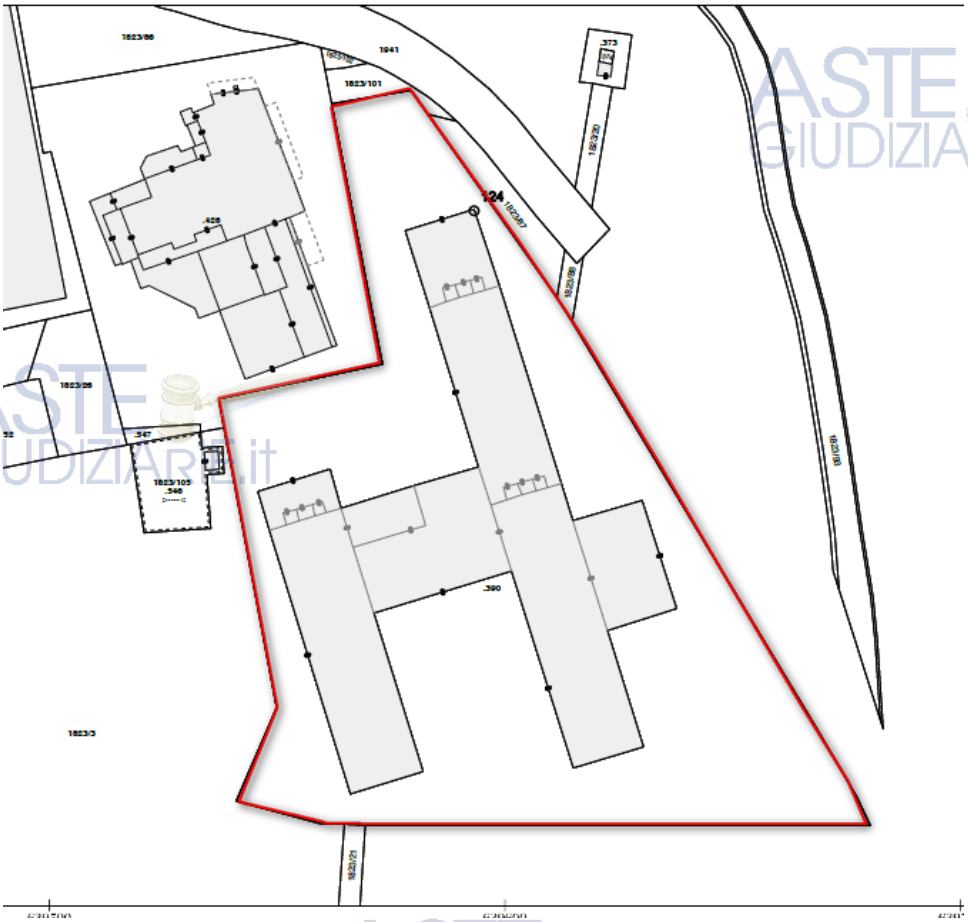
Trovasi allegato all'atto pilota in data 15/11/1996, n. 73 .492/796 di Rep. in autentica al notaio Gerolamo Calini di Brescia registrato a Brescia in data19/11/1996, al n. 4720 e intavolato presso l'ufficio del Libro Fondiario di Malè (TN) con G.M. 1724/96 il *" Regolamento del residence in proprietà periodica che, con la planimetria degli immobili e tabelle di comproprietà , ripartizione spese e godimento, contiene le norme relative ai diritti e agli obblighi di ciascun comproprietario i relazione alle esigenza di regolare in modo uniforme i rapporti tra ai diversi compartecipi.*

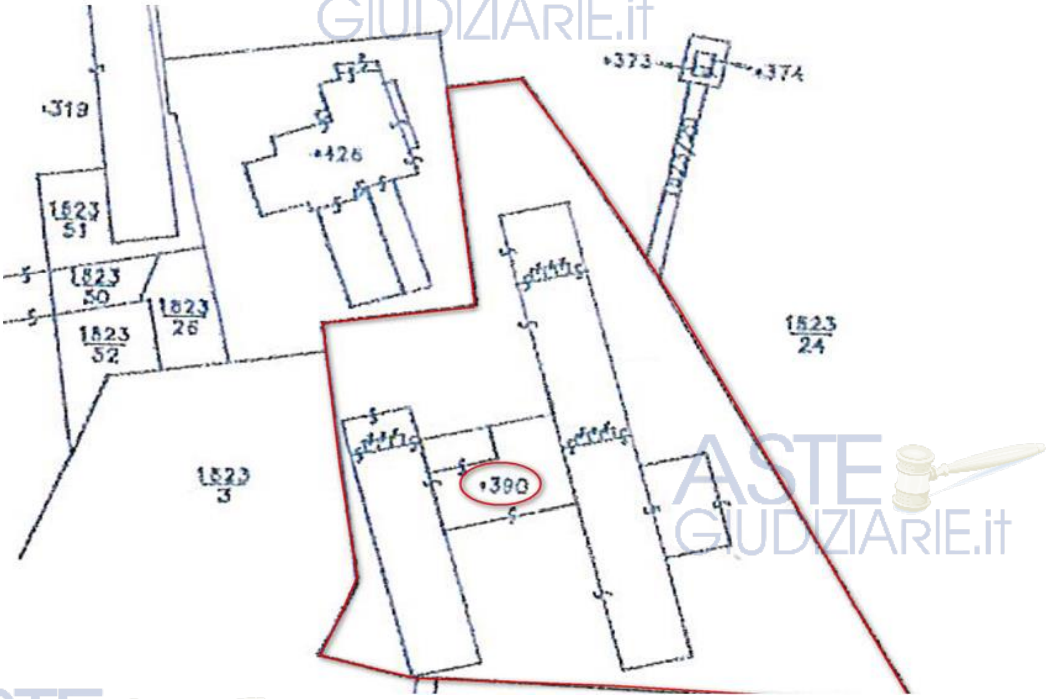
1.4 Riferimenti Catastali

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1.4.1 -Catasto Terreni-

Figura 4: -Estratto mappa catastale vigente- Particella 390 contornata con linea rossa *(Cfr. Allegato 8)*.

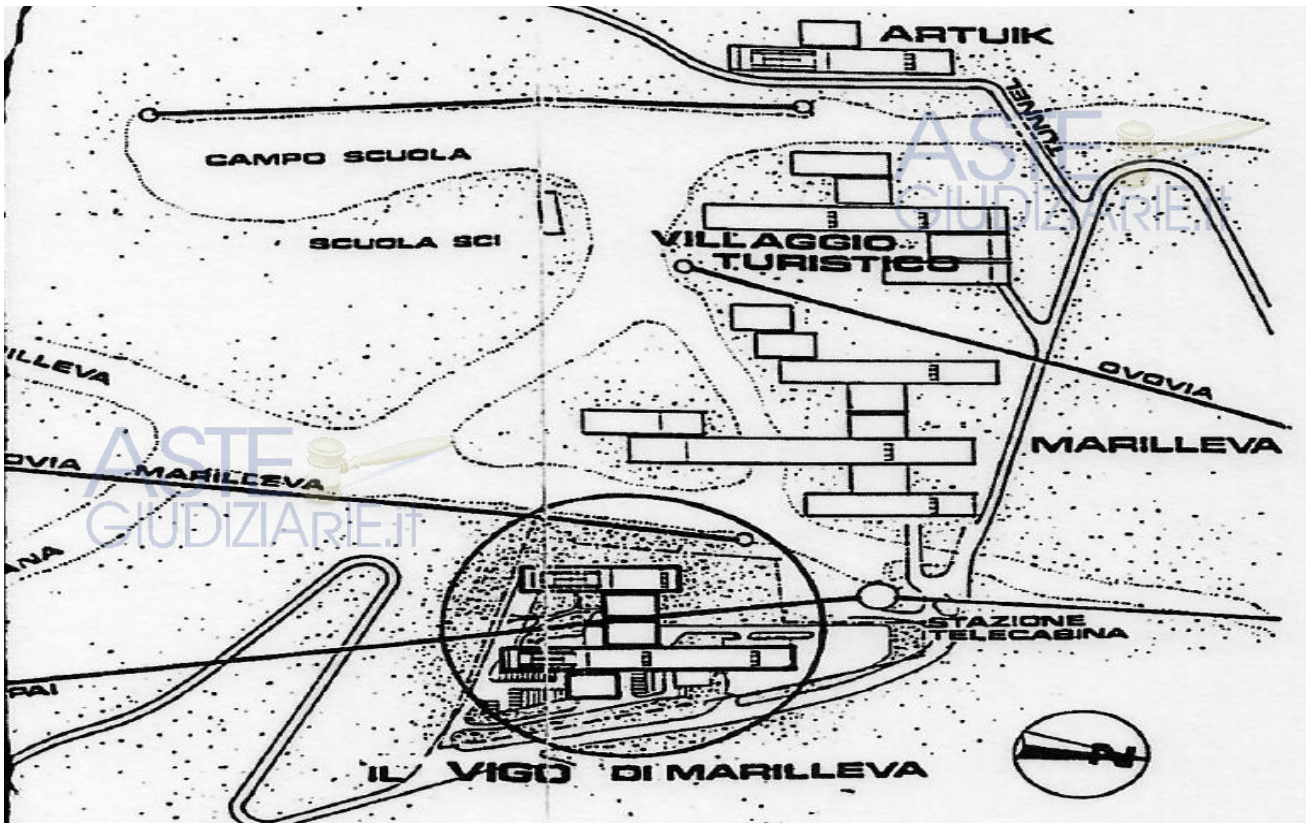


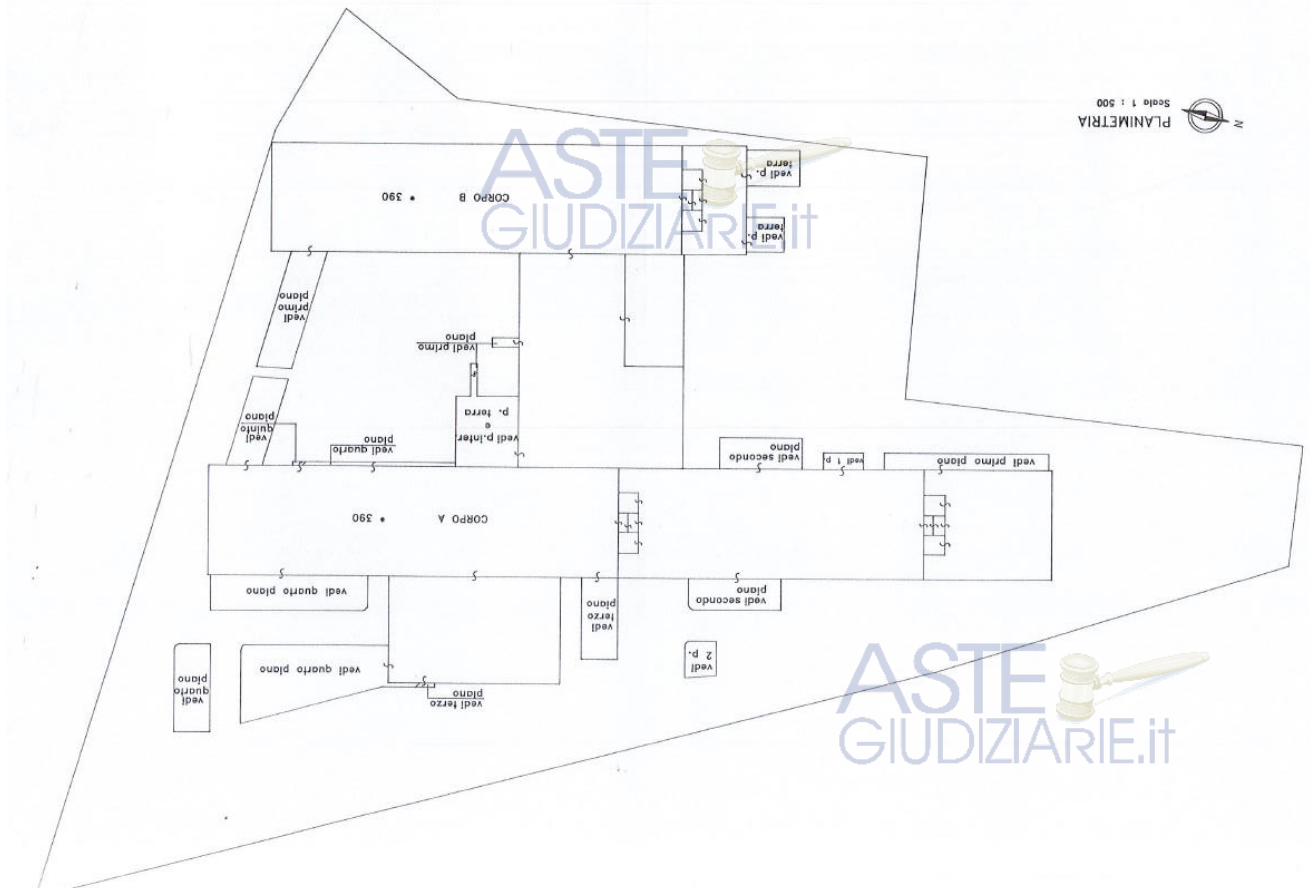


ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 5: planimetria complesso immobiliare schema divisione P. Ed. 390 Materiale C.C. Mezzana **Atto G.N. 581/96.**





ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il complesso immobiliare ove sono poste le porzioni in esame -come sopra descritto- è identificato nel comune censuario di Mezzana (Trento) e fa parte della comunione denominata "Residence il Vigo di Marilleva" (Val di Sole-Trentino) e precisamente nel fabbricato distinto al libro fondiario al Foglio 8, particella edificiale **n. 390**, evidenziata con perimetro in linea rossa nella mappa del NCT riportata, in estratto, nelle *Figure n. 1- 3-4*.

1.4.2 -Confini[14]-

Quanto in esame è posto tra i seguenti confini, da nord in senso orario *(Cfr. Figura* n. 1-3-4) foglio 8, p.f.1823/101, p.f. 1823/87 p.f. 1823/88 1823/24- 1823/21p.f. 1823/3, 426 fino a richiudersi sulla particella 1823/101. Si segnala che entro detti confini vi sono anche le porzioni edificate catastalmente con la P.E. 390 sub. 266 e sub 268, le quali pur facendo parte del complesso nel suo intero, sono però di proprietà di terzi e quindi escluse dalla presente valutazione. Si precisa, inoltre, che in alcuni tratti i confini dei mappali sono di fatto individuati da balze erbose su vari livelli e pertanto non sono perfettamente definiti.

1.4.3 -Catasto Fabbricati-

In origine il residence era identificato alla partita 582 del NCEU del comune di Mezzana con le particelle edificali n. 390 sub 244; -390 sub 276; 390 sub 277; 390 sub 279 con diritto proporzionale alle aree urbane annesse e pertinenziali.

- Con le variazioni catastali n. 855 del 21/07/2004 e nn. 856, 857 del 20 /07/2004 le originarie particelle:

- 390 sub. 276 mq 46 (via Marilleva 1400, P.T. cat. C/1 cl. 3, mq 46 (locale boutique);

-390 sub. 277, via Marilleva 1400, S2-S1-T. -1-2- 3- CAT. D/2, sono state variate e hanno dato **origine** alle particelle: 390 sub. 283; 390 sub. 284; 390 sub. 285; 390 sub. 286;

- a seguito variazione n. 4564.001.2022 del 27-04-2022 in atti dal 27-04-2022 per frazionamento; cambio di destinazione d'uso-variazione, di porzioni Località Marileva 1400 Piano 3, le particelle 390 sub 283 e 286 piano 3 sono state soppresse e sono state costituite le seguenti particelle:

-particella 390 da sub. 287 a subb. 571 (per totali n. 287-3 = n. 284 unità immobiliari (*Cfr. Allegato 12 a-12 b).* Infine, a seguito di denuncia di variazione n. 1609.001.2004 del 31/01/2024 in atti dal 20-02-2024 per fusione e cambio di destinazione d'uso, è attualmente identificato come segue:

[14] Desunti dalla scrittura privata di compravendita e primo atto (atto Pilota) del 15/11/1996 n. 73492-32796 rep. in data15/11/1996 autenticato dal notaio Gerolamo Calini in Brescia.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 6: *visura catastale intesati.*

SERVIZIO LIBRO FONDIARIO E CATASTO — PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO — TRENTINO

Ufficio del Catasto di Malé

Data: 19-04-2024
Ora: 08:58:36

Visura per soggetto limitata all'intestato

Situazione degli atti informatizzati al 19-04-2024

Visura n.: 96847
Pag. 1 di 3

Dati della richiesta	**VIGO** **Tutti i comuni della provincia**	**Ufficio Catasto competente** -
Soggetto individuato	**VIGO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in ROMA C.F.: 09409311009**	

1. Unità immobiliari site nel Comune di MEZZANA (codice F168)

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita Valore IM.I.S. (*)	
1	228	390	244	8	4	-	-	D/7	-	-	-	Euro 59,34 Euro 4.049,96	LOCALITA' MARILLEVA 1400; Piano: S2;

INTESTATI

N.	C.C. / PART. / P.M.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI	DETTAGLIO DIRITTI E ONERI REALI
1	C.C.228 / p.ed. 390 / P.M. 4	VIGO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA, C.F.: 09409311009 con sede in ROMA	PROPRIETARIO PER 29115072/50400000	*Intavolazione diritto di proprietà per 2213568/50400000 G.N. n. 344.2016 del 09-03-2016 in atti dal 25-03-2016 (Contratto d.d. 03/03/2016) Intavolazione diritto di proprietà per 1921536/3600000 G.N. n. 935.2007 del 01-06-2007 in atti dal 11-06-2007 (Contratto d.d. 14/05/2007)*

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita Valore IM.I.S. (*)	
2	228	390	284	8	4÷5	-	-	C/1	1	104 mq	120 mq	Euro 1.412,61 Euro 81.578,23	LOCALITA' MARILLEVA 1400; Piano: T; VARIAZIONE n. 583.002.2018 del 03-10-2018 in atti dal 03-10-2018; VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA O PORZIONI MATERIALI;

*) L'asterisco significa che: - per le persone fisiche; il codice fiscale è stato calcolato sulla base dei dati anagrafici o recuperato dalla precedente base dati del Catasto Fabbricati
- per le persone giuridiche; il codice fiscale/partita iva è stato recuperato dalla precedente base dati del Catasto Fabbricati

INTESTATI

N.	C.C. / PART. / P.M.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI	DETTAGLIO DIRITTI E ONERI REALI
1	C.C.228 / p.ed. 390 / P.M. 4	VIGO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA, C.F.: 09409311009 con sede in ROMA	PROPRIETARIO PER 29115072/50400000	*Intavolazione diritto di proprietà per 2213568/50400000 G.N. n. 344.2016 del 09-03-2016 in atti dal 25-03-2016 (Contratto d.d. 03/03/2016) Intavolazione diritto di proprietà per 1921536/3600000 G.N. n. 935.2007 del 01-06-2007 in atti dal 11-06-2007 (Contratto d.d. 14/05/2007)*

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita Valore IM.I.S. (*)	
3	228	390	285	8	4	-	-	C/1	3	21 mq	23 mq	Euro 386,10 Euro 22.297,28	LOCALITA' MARILLEVA 1400; Piano: T; ACCATASTAMENTO n. 857.001.2004 del 20-07-2004 in atti dal 20-07-2004; COSTITUZIONE

INTESTATI

N.	C.C. / PART. / P.M.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI	DETTAGLIO DIRITTI E ONERI REALI
1	C.C.228 / p.ed. 390 / P.M. 4	VIGO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA, C.F.: 09409311009 con sede in ROMA	PROPRIETARIO PER 29115072/50400000	*Intavolazione diritto di proprietà per 2213568/50400000 G.N. n. 344.2016 del 09-03-2016 in atti dal 25-03-2016 (Contratto d.d. 03/03/2016) Intavolazione diritto di proprietà per 1921536/3600000 G.N. n. 935.2007 del 01-06-2007 in atti dal 11-06-2007 (Contratto d.d. 14/05/2007)*

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita Valore IM.I.S. (*)	
4	228	390	572	8	4÷5	-	-	D/2	-	-	-	Euro 214.313,56 Euro 14.626.900,47	LOCALITA' MARILLEVA 1400; Piani: S1-T-1-2-3-4-5-6-7-8-9; VARIAZIONE n. 1609.001.2024 del 31-01-2024 in atti dal 20-02-2024; FUSIONE; CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

INTESTATI

N.	C.C. / PART. / P.M.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI	DETTAGLIO DIRITTI E ONERI REALI
1	C.C.228 / p.ed. 390 / P.M. 4	VIGO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA, C.F.: 09409311009 con sede in ROMA	PROPRIETARIO PER 29115072/50400000	*Intavolazione diritto di proprietà per 1921536/3600000 G.N. n. 935.2007 del 01-06-2007 in atti dal 11-06-2007 (Contratto d.d. 14/05/2007) mod. con VARIAZIONE n. 1609.1.2024 Intavolazione diritto di proprietà per 2213568/50400000 G.N. n. 344.2016 del 09-03-2016 in atti dal 25-03-2016 (Contratto d.d. 03/03/2016) mod. con VARIAZIONE n. 1609.1.2024*

Legenda comuni catastali	228 - MEZZANA

Totale Generale: **mq 125** **Rendita: Euro 216.171,61** **Totale IM.I.S. (*): Euro 14.734.825,94**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1.4.4 -Elaborato di subalternazione-

Si riporta nella *Figura 6* che segue l'estratto ai vari piani dell'elaborato di subalternazione relativo alla particella 390. Le planimetrie integrali sono riportate nell'*Allegato n. 13*.

Il complesso immobiliare e i relativi subalterni a seguito dell'ultima variazione del 2004 sono riportati nell'elaborato planimetrico di cui all'Allegato 13.

1.4.5 – planimetrie catastali-

Le unità immobiliari che costituiscono oggi il compendio immobiliare in esame, a seguito della recente variazione del 2004, sono graficamente riportate nelle planimetrie catastali allegate alla presente relazione come segue:

-Allegato 14 sub 572- costituito da n. 8 (otto planimetrie) Piani S1-T-1-2-3-4-5-6-7-8-9;[15]

- Allegato 15 sub 244- Località Marileva 1.400, Piano S2.[16] Secondo piano sottoterra;

-Allegato 16 sub 284- Località Marileva 1.400, Piano T.[17]

***Figura 7**: pag 1:* . **QUOTA – 9,60**

Planimetria vigente Planimetria precedente

[15] CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO *Intavolazione diritto di proprietà per 1921536/3600000 G.N. n. 935.2007 del 01-06-2007 in atti dal 11-06-2007 (Contratto d.d. 14/05/2007).*

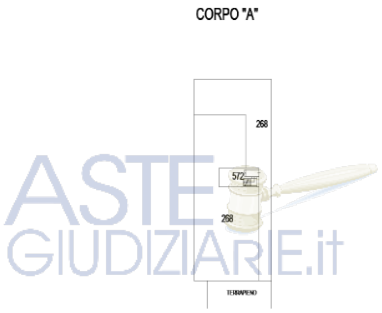
[16] *Intavolazione diritto di proprietà per 2213568/50400000 G.N. n. 344.2016 del 09-03-2016 in atti dal 25-03-2016 (Contratto d.d. 03/03/2016) Intavolazione diritto di proprietà per 1921536/3600000 G.N. n. 935.2007 del 01-06-2007 in atti dal 11-06-2007 (Contratto d.d.14/05/2007. Intavolazione diritto di proprietà per 1921536/3600000 G.N. n. 935.2007 del 01-06-2007 in atti dal 11-06-2007 (Contratto d.d. 14/05/2007) mod. con VARIAZIONE n. 1609.1.2024 Intavolazione diritto di proprietà per 2213568/50400000 G.N. n. 344.2016 del 09-03-2016 in atti dal 25-03-2016 (Contratto d.d. 03/03/2016) mod. con VARIAZIONE n. 1609.1.2024.*

[17] VARIAZIONE n. 583.002.2018 del 03-10-2018 in atti dal 03-10-2018; variazione di toponomastica o porzioni materiali; *Intavolazione diritto di proprietà per 2213568/50400000 G.N. n. 344.2016 del 09-03-2016 in atti dal 25-03-2016 (Contratto d.d. 03/03/2016). Intavolazione diritto di proprietà per 1921536/3600000 G.N. n. 935.2007 del 01-06-2007 in atti dal 11-06-2007 (Contratto d.d. 14/05/2007.*

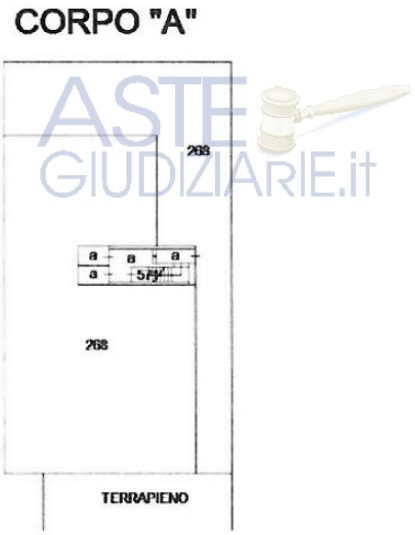
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Continua Figura 7: pag. 2. **QUOTA – 8,10**

PIANO TERRA (CORPO A)
Quota -8.10 m



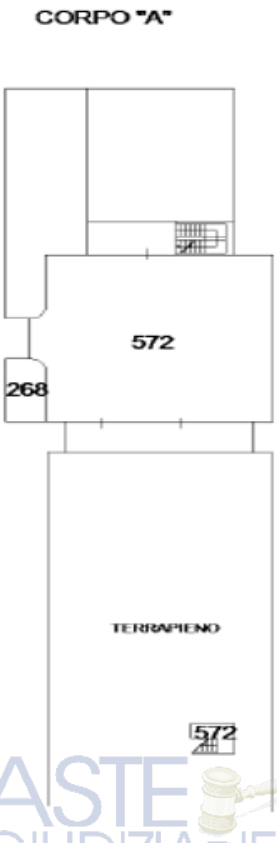
Planimetria vigente

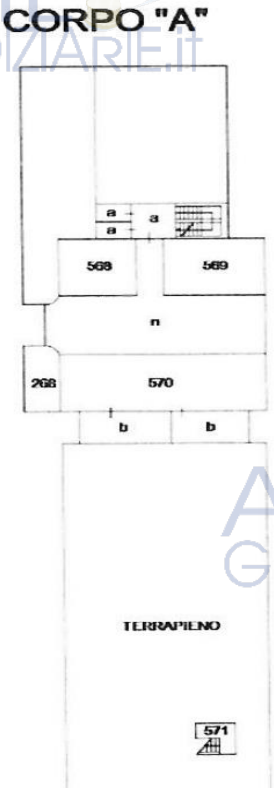


Planimetria con indicato il precedente subalterno n. 268+571

PIANO PRIMO (CORPO A)
Quota -5.40 m

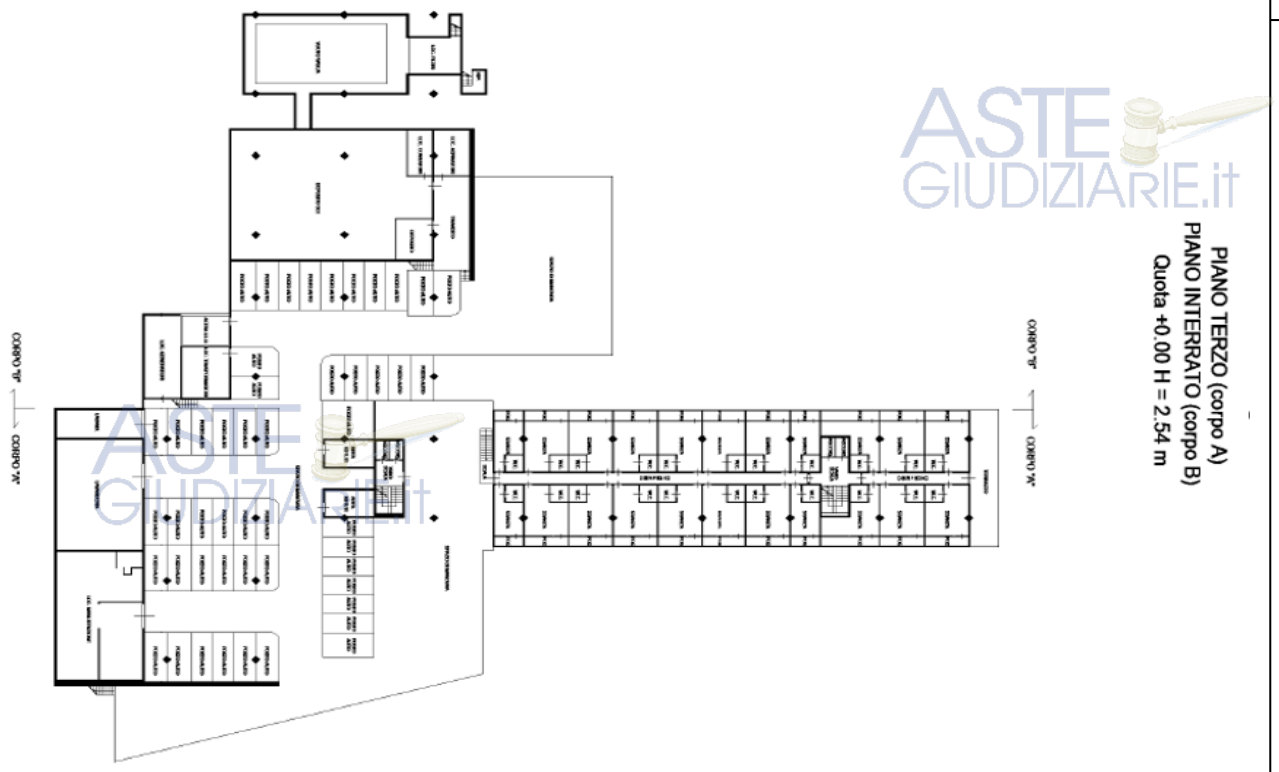
Planimetria con indicato i precedenti subalterni: da 568 a 570-571+268.



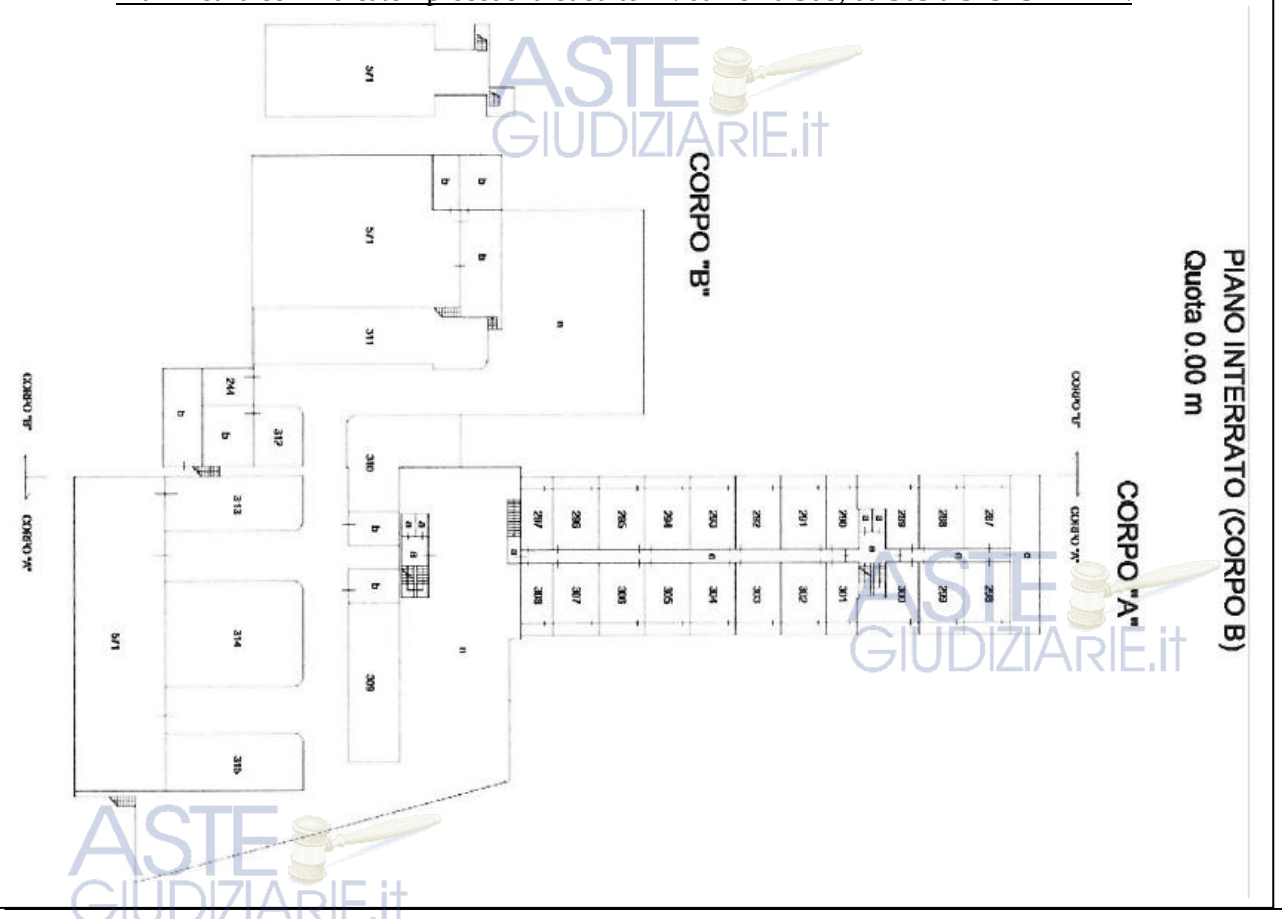


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Continua Figura 7: pag. 4, Particella 390 sub 572. **Piano Interrato QUOTA +-0.00**

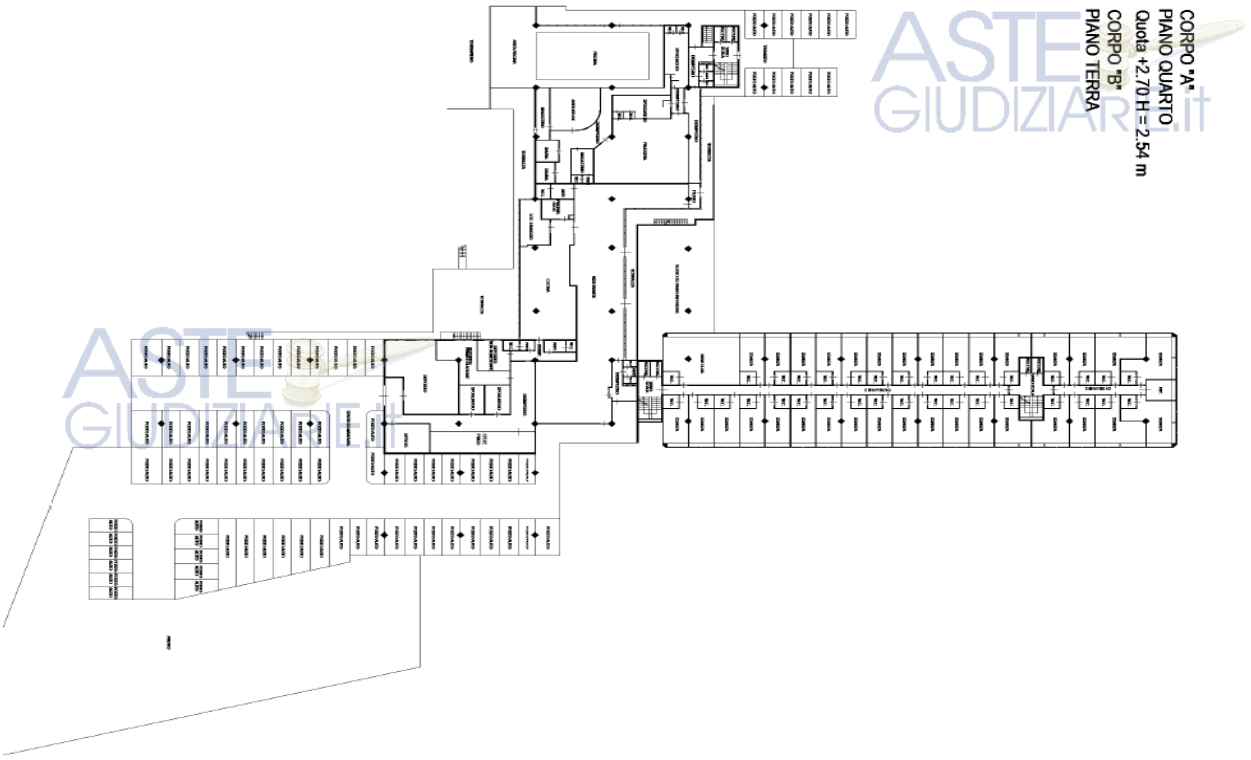


Planimetria con indicato i precedenti subalterni: da 287 a 308, da 309 a 315+571+244.

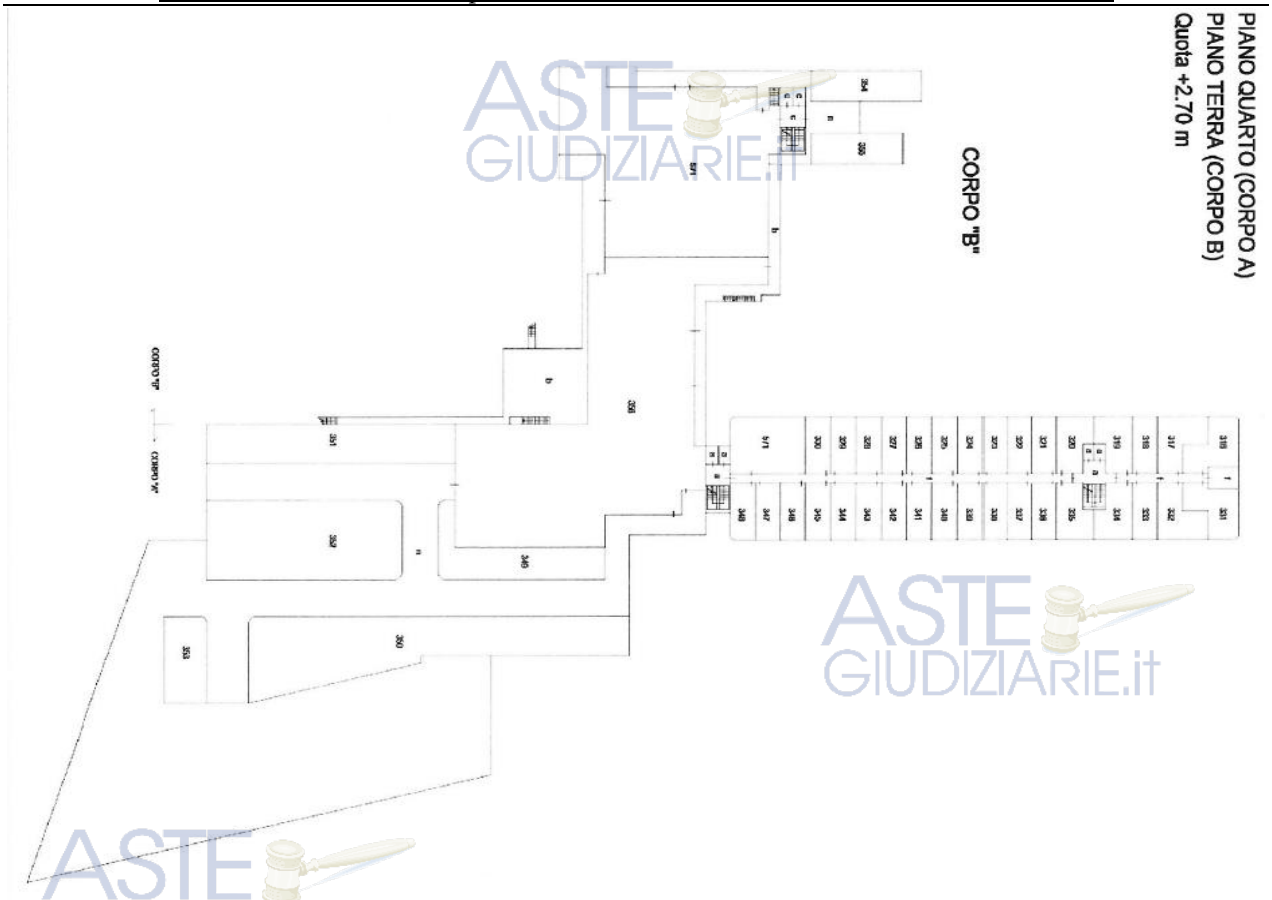


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Continua Figura 7: pag. 5, Particella 390 sub 572. **Piano Terra QUOTA +2.70**

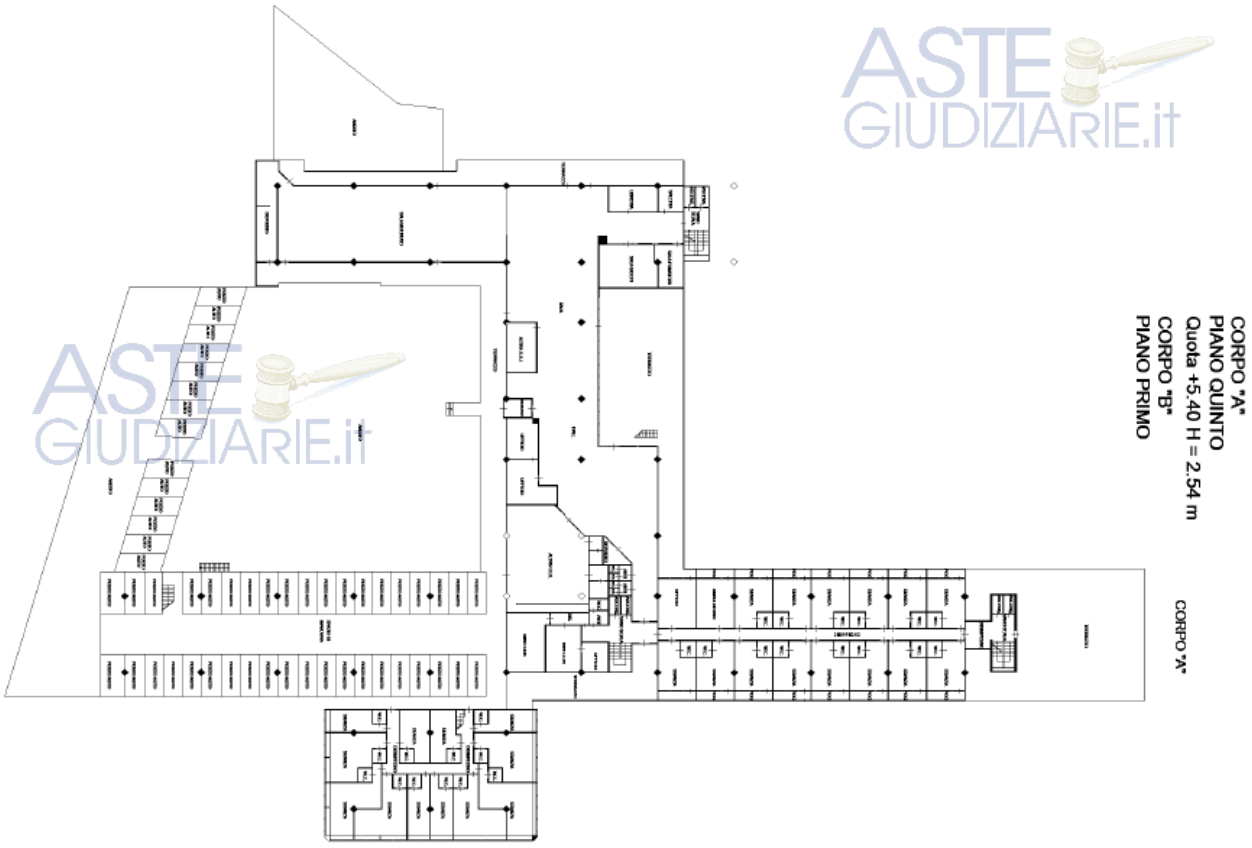


Planimetria con indicato i precedenti subalterni: da 316 a 348, da 349 a 355+571.

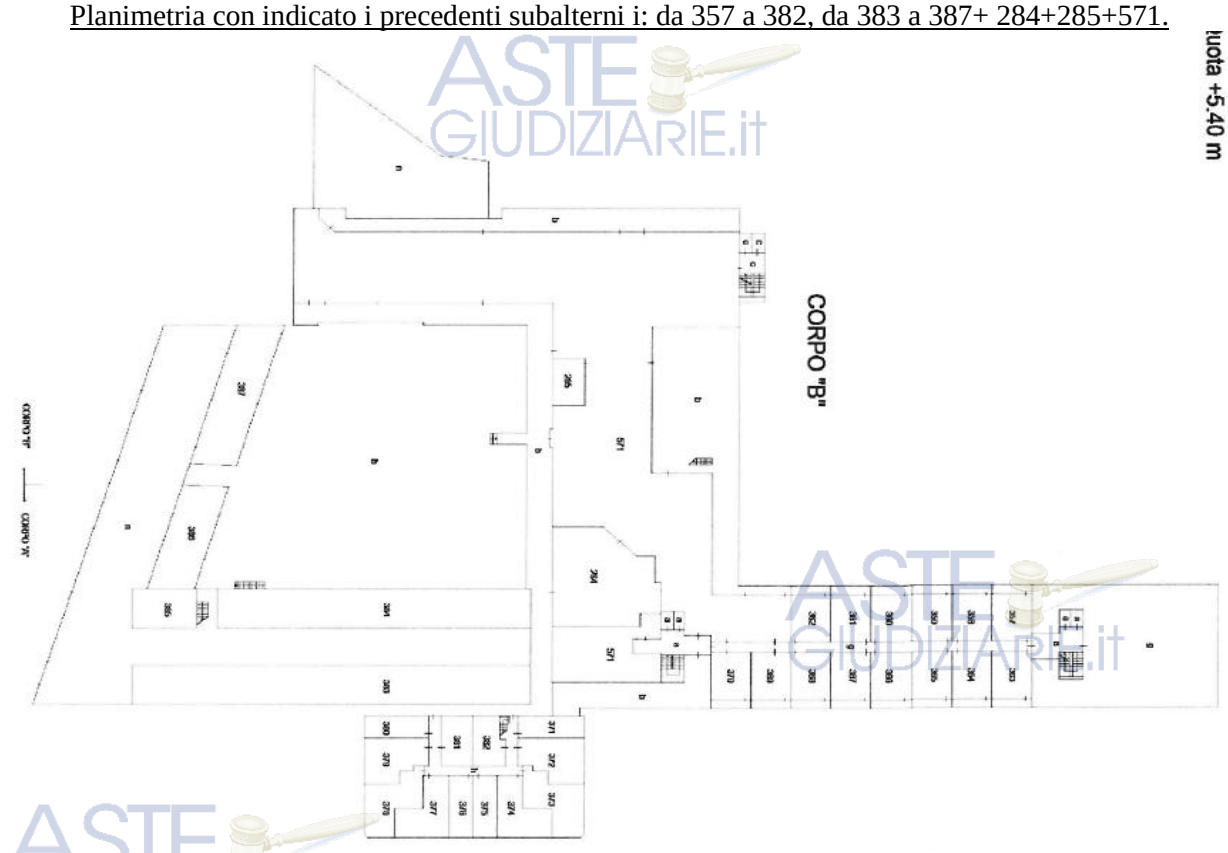


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Continua Figura 7: pag. 6, Particella 390 sub 572. **Piano Primo QUOTA + 5,40.**

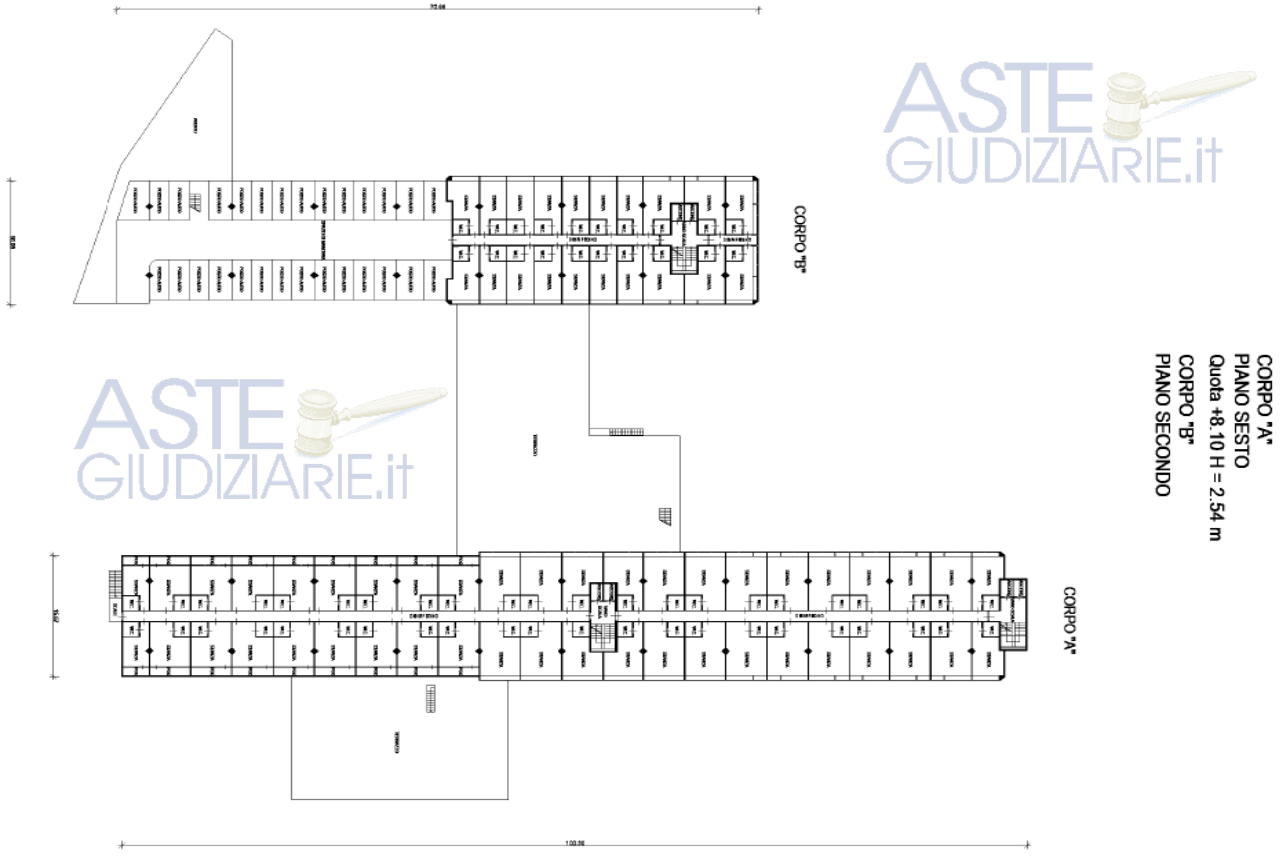


Planimetria con indicato i precedenti subalterni i: da 357 a 382, da 383 a 387+ 284+285+571.

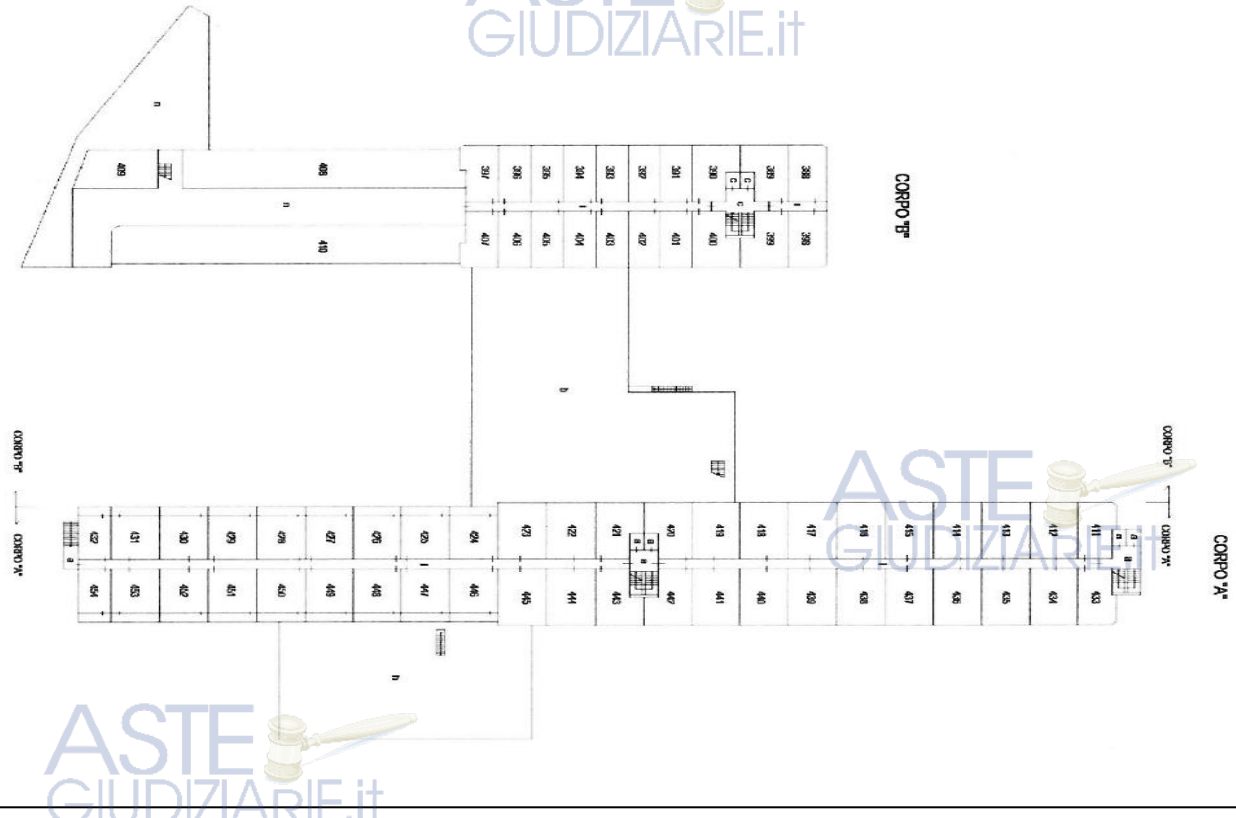


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Continua Figura 7: pag. 7: Particella 390 sub 572. **Piano Secondo Corpo B -Piano Sesto Corpo A. QUOTA +8,10**

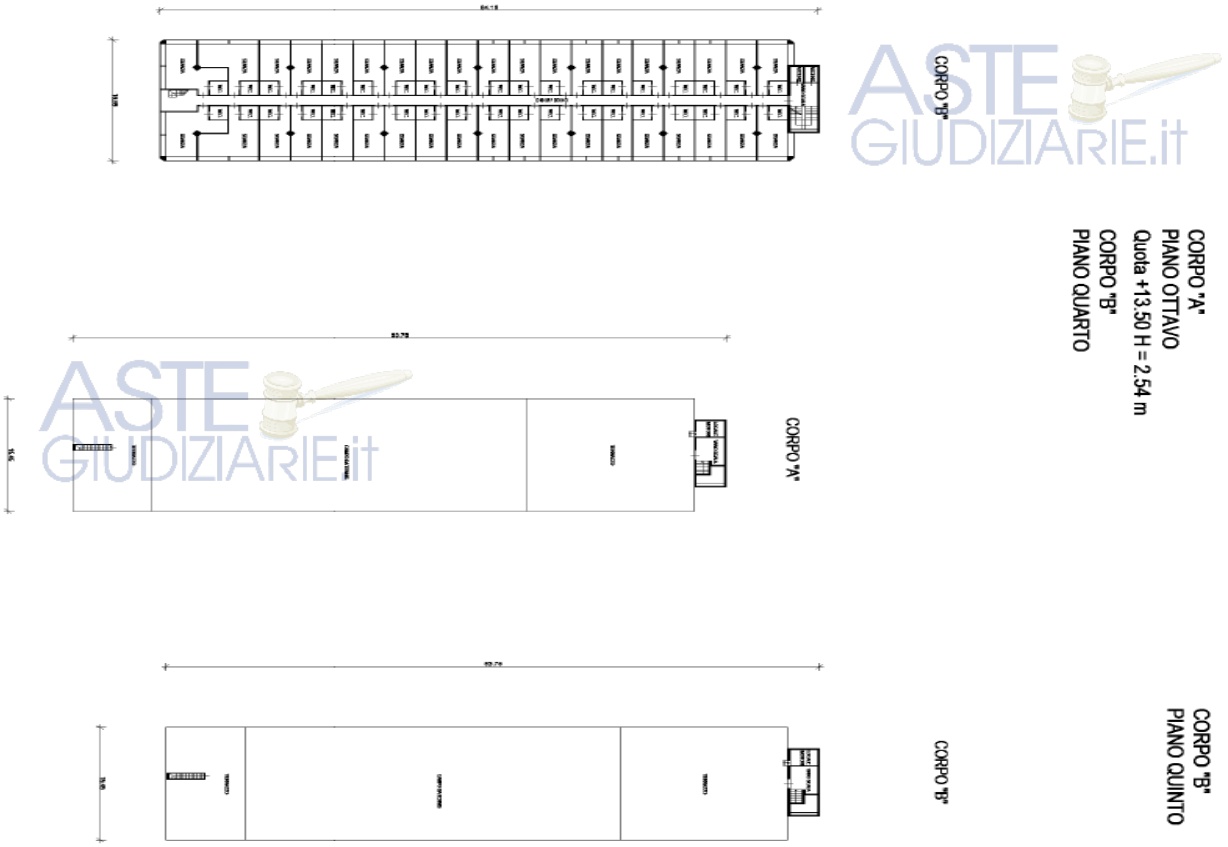


Planimetria con indicato i precedenti subalterni: da 388 a 410, da 411 a 454 + 571-284-285-.

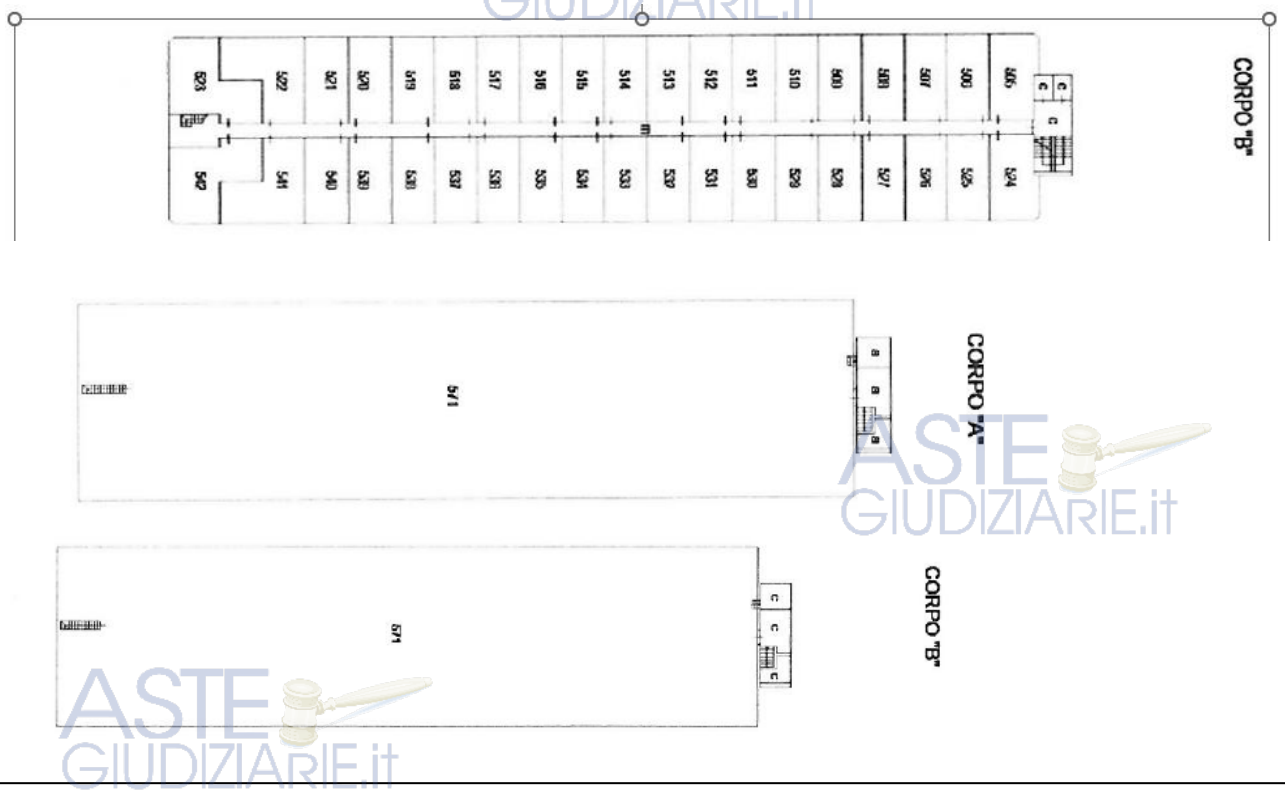


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Continua Figura 7: pagg. 9-10: particella 390 sub 572. . **Piano quarto Corpo B -Piano ottavo Corpo A. QUOTA + 13.50.**



Planimetria con indicato i precedenti subalterni: 505 a 542+571.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1.4.6 -Modalità di fruizione del complesso immobiliare in esame -

Le quote di comproprietà indivisa dei beni costituenti il residence danno diritto alla proprietà di esercitare direttamente e in via piena ed esclusiva per i relativi periodi di fruizione:

a) il godimento periodico (cioè per un periodo determinato dell'anno che si ripete a intervalli regolari con ricorrenza annuale), plurimo (cioè che compete in comune a più soggetti **non** contemporaneamente, ma uno dopo l'altro) e turnario (cioè che segue e precede uguale periodo di godimento di altri in via ciclica) delle porzioni immobiliari sopra specificate il tutto con relativi arredi, corredi, impianti, attrezzature e beni mobili in genere e secondo le e risultanze del Regolamento con allegata planimetria e tabelle di riparto e di spesa, quote, periodi, calendari di godimento e quant'altro necessario;

b) il godimento periodico, plurimo e turnario in comune con altri eventuali aventi diritto ed esclusivamente per gli stessi periodi in seguito specificati di tutte le porzioni ed aree esterne (salve le esclusioni di cui più oltre), con particolare menzione di quelle adibite a posti auto (che sono tutti di uso comune) e delle altre parti di uso comune, il tutto da usarsi nel rispetto del Regolamento e delle indicazioni all'uopo fornite dall'Amministrazione del Residence.

Sono escluse dal godimento di cui sopra tutte le porzioni con pertinenze e dotazioni che, pur facendo parte del Residence, risultano o risulteranno godute, in forza di idoneo titolo, da terzi comproprietari.

Si intendono qui tutti integralmente trascritti e ben noti al soggetto assegnatario i diritti servitù ed obblighi riportati nel: Regolamento del Residence e relative tabelle, nell'atto pilota sopra richiamato, nei suoi allegati e nei titoli di provenienza dei periodi in esame in capo alla società Fallita *(Cfr. Allegati* 5-6-7) ai quali si rimanda espressamente per una completa e coerente conoscenza della situazione in fatto e in diritto esistente, nonché dei diritti e degli obblighi a carico di ciascun proprietario turnario, riguardo a descrizioni, patti, condizioni, regolamenti, obblighi e diritti a carico degli assegnatari. Le quote di comproprietà indivisa dei beni attribuiscono specificamente il diritto ad esercitare il periodico, plurimo e turnario godimento, come sopra detto, con riferimento alle porzioni immobiliari del Residence corrispondenti a "sigla dell'appartamento", periodo di godimento. Si allega *(Cfr. Allegato 25)* regolamento della comunione residence il Vigo di Marilleva in proprietà periodica per una visione completa delle norme che regolano l'uso e al gestione dei singoli periodi di multiproprietà.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1.4.7-Descrizione consistenza immobiliare-

La costruzione ove sono situate le porzioni immobiliari in esame è articolata su due corpi paralleli, tra loro collegati da un corpo centrale. La costruzione si sviluppa seguendo il pendio del monte, nel Tratto in cui si presenta con la maggior altezza, si sviluppa per **n. 9 piani**. I vari piani sono tra loro collegati da scale e ascensori. Il complesso immobiliare è dotato delle U.S. (uscite di sicurezza) e sistemi di antincendio. Il riscaldamento è centralizzato a gasolio. I rispettivi corpi di fabbricato sono catastalmente (convenzionalmente) identificati come settore "A" e settore "B". Si riporta la descrizione della porzione in esame desunta dall'estratto del Libro Maestro del catasto tavolare del comune catastale di 228 Mezzana. Partita tavolare n.984.

P.M.4*[…] Nel corpo A:*

- a piano interrato: terrapieno, deposito con scala per pianoterra;

- a pianoterra: terrapieno, ripostiglio, vano giro scala dal pianoterra al settimo piano: con relativi pianerottoli, 2 vani ascensore ascendenti fino al sesto piano;

- a primo piano: 2 anditi, terrapieno, ripostiglio, altro ripostiglio con scaletta d'accesso, transito, undici parcheggi, locale aspiratore, locale contatori;

- a secondo piano: andito, terrapieno, 18 stanze con diciotto WC, 2 corridoi, 4 ripostigli, 2 transiti, altro transito con scala ascendente al terzo piano, 28 parcheggi, centrale termica con scaletta d'accesso, vano giro scala ascendente dal secondo piano fino all'ottavo piano con relativi pianerottoli, 2 vani ascensore ascendenti al settimo piano;

- a terzo piano: andito, terrapieno, 22 stanze con 22 WC, 22 terrazze, altra terrazza, 2 corridoi, 2 ripostigli, locale contatori, locale aspiratore, transito, 32 parcheggi, 2 depositi, lavanderia, scala esterna ascendente al quarto piano;

- a quarto piano: andito, 33 stanze con 33 WC, locale baby club con anti-WC e WC, 2 corridoi, 2 ripostigli, 2 transiti, anti WC, 2 WC, ristorante, 2 depositi, locale celle frigo, 2 disbrighi, anti-WC, WC, anti-WC e WC, deposito, ufficio, 72 parcheggi, transito con scala esterna ascendente al quinto piano;

- a quinto piano: 27 stanze con 27 WC, 17terrazze, 2 corridoi, altro corridoio con scala ascendente al sesto piano, 2 ripostigli, locale ricezione con 2 anti-WC e 4 WC, 6 uffici, 2 negozi, retro negozio, 2 spogliatoi, magazzino, 2 ripostigli, anti-WC, WC, 45 parcheggi, 2 transiti, altro transito con scala ascendente al sesto piano;

- a sesto piano: 44 stanze con 44 WC, 19 terrazze, 2 corridoi, 2 ripostigli;

- a settimo piano: 28 stanze con 28 WC, corridoio con scala ascendente all'ottavo piano, ripostiglio, locale motori con scaletta d'accesso, terrazza con scala per terrazza del secondo piano del Corpo B;

- a ottavo piano: 2 terrazze, locale motori con scaletta d'accesso e tennis […].

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

P.M.5 *Nel corpo B:*

- a piano interrato: due anditi, vuoto vasca piscina, locale filtri con scala ascendente al pianoterra, ripostiglio con scala per il pianoterra, terrapieno, deposito sci, locale contatori, locale aspiratore, transito con scala ascendente al pianoterra, transito con scaletta d'accesso e con scala ascendente al pianoterra, diciassette parcheggi, cabina elettrica, locale trasformatori e locale gruppi elettrogeni;

- a pianoterra: andito, terrapieno, piscina, due spogliatoi, quattro WC, anti-WC con due WC, disbrigo, due corridoi, palestra, sala relax, infermeria con anti-WC e WC, due saune, deposito, due transiti, vano giro scala ascendente dal pianoterra fino al quinto piano con relativi pianerottoli, due vani ascensore ascendenti al quarto piano, undici parcheggi, due ripostigli, ristorante con anti-WC e WC, due cucine, terrazza con scala esterna per il primo piano, altra terrazza con scala ascendente al primo piano;

- a primo piano: due anditi, terrapieno, due depositi, transito, altro transito con scaletta d'accesso, sala multiuso, bar, sala giochi, ripostiglio, ingresso, ricezione, terrazza con scala ascendente al secondo piano, due uffici, otto parcheggi;

- a secondo piano: andito, terrazza, venti stanze con venti WC, ripostiglio, due corridoi, ventotto parcheggi, transito con scala ascendente al terzo piano;

- a terzo piano: terrazza, ventidue stanze con ventidue WC e ventidue terrazze, ripostiglio e corridoio; a quarto piano: trentotto stanze con trentotto WC, ripostiglio, corridoio con scala ascendente al quinto piano;

- a quinto piano: tennis, locale motori con scaletta d'accesso e due terrazze […].

Si riporta nella tabella che segue, a puro titolo indicativo, e non esaustivo, lo schema distributivo ai vari piani, delle **unità ricettive** con relativi spazi accessori e peritanze desunti dal progetto originario. Riguardo a detto schema indicativo sono quindi possibili variazioni di uso o modifiche per adeguamento a sopravvenute norme tecniche e di sicurezza, intervenute nel corso degli anni che non hanno alcuna incidenza sulla valutazione oggetto della presente relazione.

Oltre all'uso comune di posti auto e locali, tecnici posti a LIVELLO -1; LIVELLO O; LIVELLO, distribuite su n, 9 piani così come di seguito identificate.

RIF. C.E. n. 72 del 18/12/1984	QUOTA	PIANO	SETTORE	UNITÀ RICETTIVE	PARCHEGGIO	LOCALI ACCESSORI E DI PERTINENZA DELLA STRUTTURA
Tav. 2	**-8.10**		**A**		n. 4 per pullman + 38	Snak bar, Grill-Pizzeria, cucina, deposito, blocco servizi, snack bar, grill;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tav. 3	**-5.45**	Primo	**A**		11	Negozio alimentari e parcheggio auto
Tav. 4	**-2.70**	Secondo	**A**	**18**	13	Centrale termica,
Tav. 5	**0,00**	Terzo	**A**	**22**		
Tavv. 6 +7	**+2.70**	Quarto	**A**	**33**	9+87	Ristorante personale, magazzino, cucina, self-service, servizio, ristorante con servizi, piscina con spogliatoi e servizi, sala riunioni TV con servizi.
Tav. 8	**+5,40**	Quinto	**A**	**23**	44	Portineria, sblocco uffici, soggiorno, blocco servizi, bar, sala multiuso riunioni, negozio, market, terrazze.
Tavv. 9 +10 +11	**+8,10**	Sesto	**A**	**64**		
Tavv. 12+13	**+ 10,80**	Settimo	**A**	**50**		Terrazze
Tavv. 14+ 15	**13,50**	Ottavo	**A +B**	**38**		
	16,20	Nono	**A**			Terrazza
Tav. 19 Sezioni						
				248		

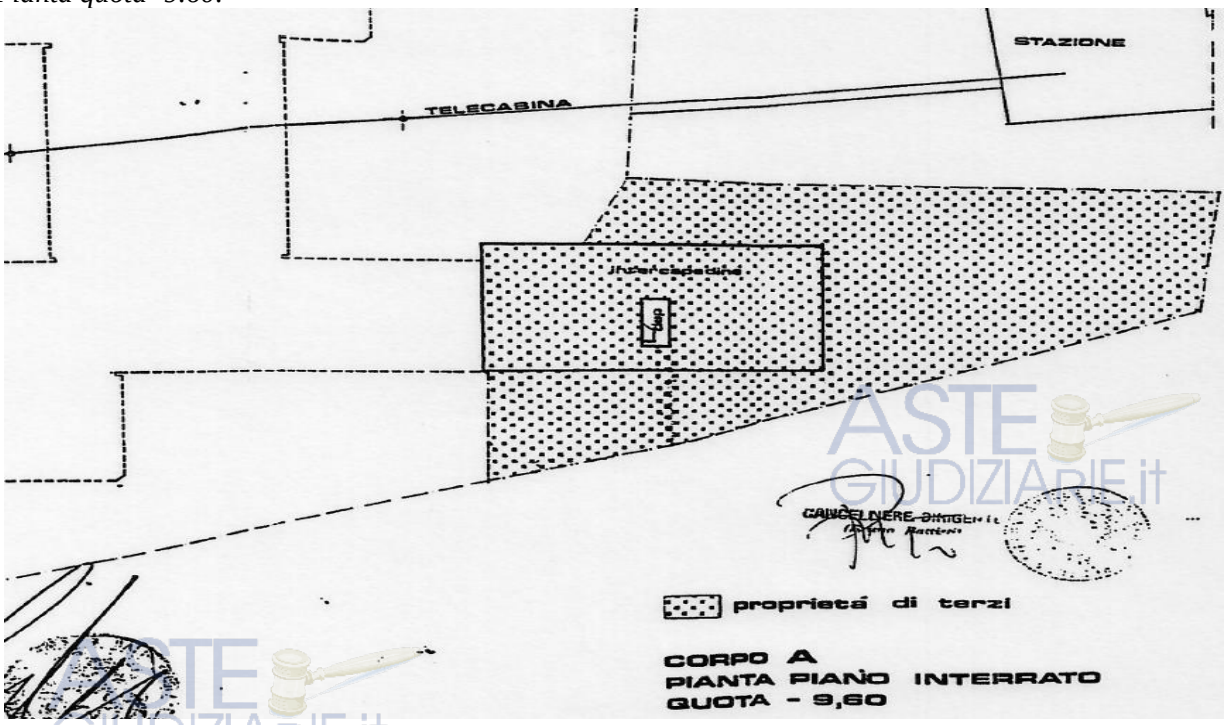
1.4.8 -Identificazione Appartamenti e locali accessori**-**

I locali accessori e i relativi alloggi sono convenzionalmente identificati nell'atto pilota (G.N. 1724/96 Allegato 7) con i seguenti riferimenti che identificano il livello e la posizione in cui si trova ciascun alloggio.

CORPO A

(Quota -9.60 Piano Interrato)

Pianta quota -9.60.

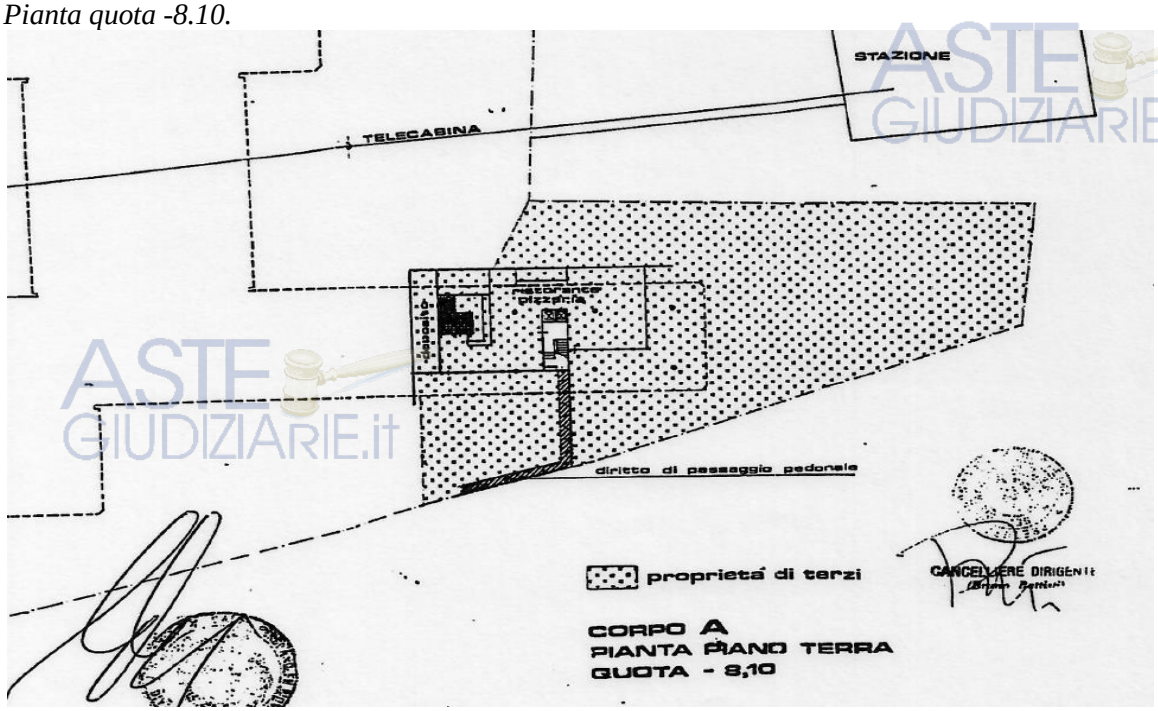


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LIVELLO 0,00 (Terra)

(Quota -8,10 Diritto di passaggio pedonale, vano scala ascensori)

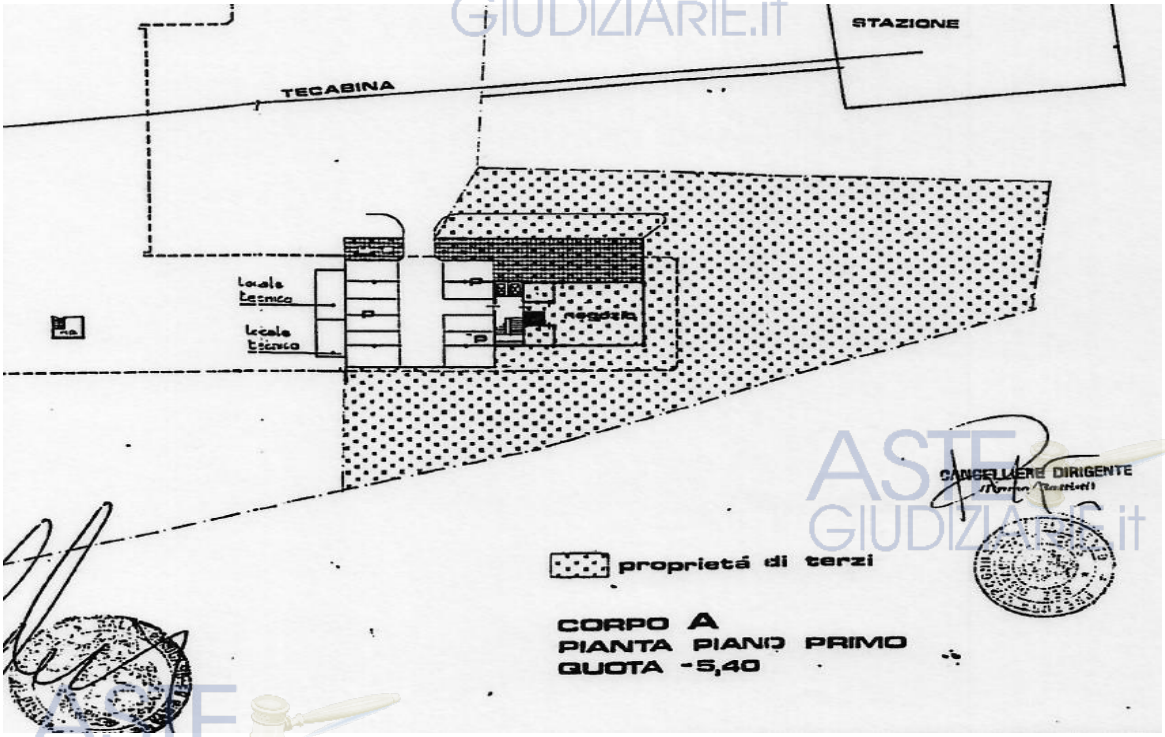
Pianta quota -8.10.



LIVELLO 1

(Quota -5,40 Locali tecnici)

Pianta quota - 5,40.



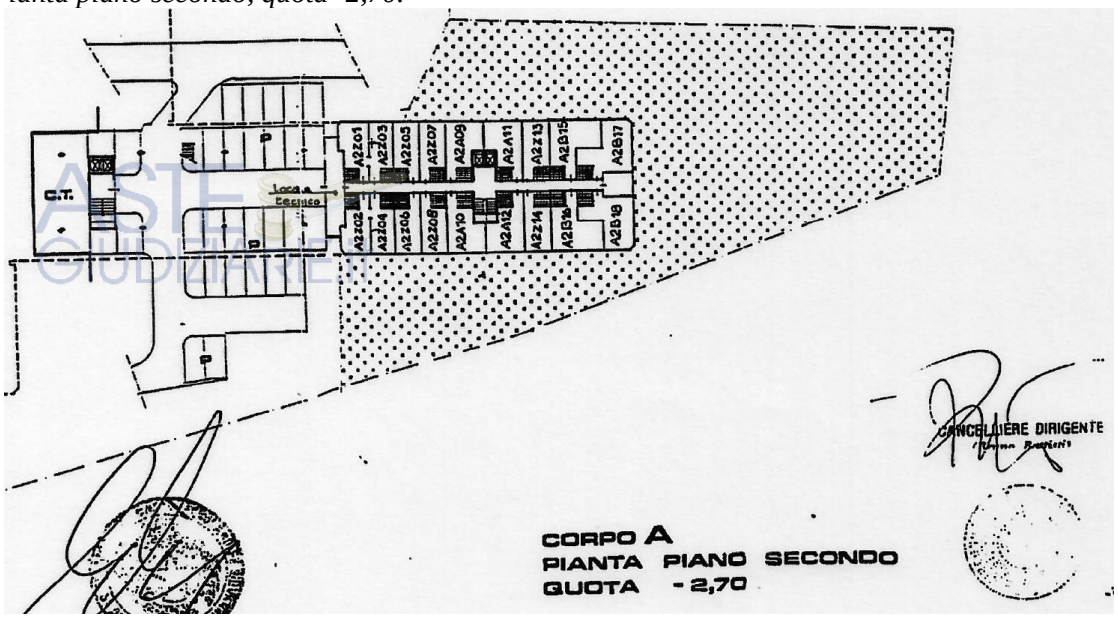
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LIVELLO 2

(Quota -2.70; **n. 18** unità ricettive)

(A2Z01, A2Z02, A2Z03, A2Z04, A2Z05, A2Z06, A2Z07, A2Z08, A2A09, A2A10, A2A11, A2A12, A2Z13, A2Z14, A2B15, A2B16, A2B17, A2B18).

Pianta piano secondo, quota -2,70.



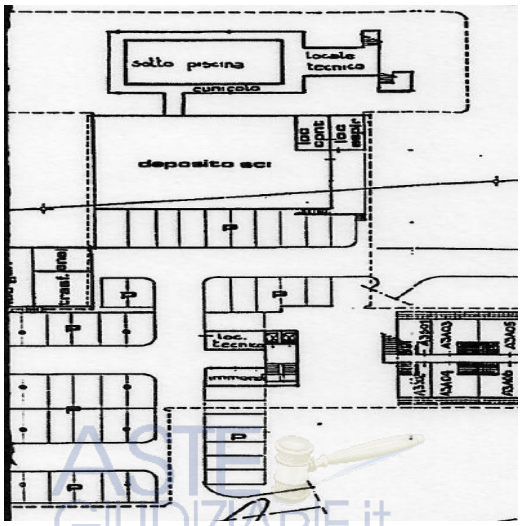
LIVELLO 3

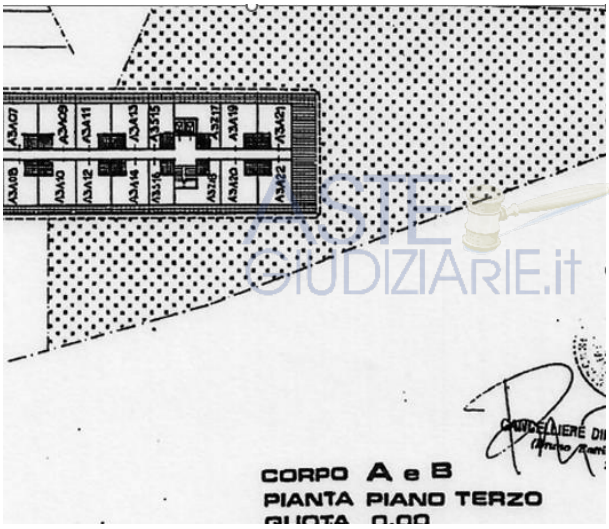
(+/-Quota 0.00 -22 unità ricettive-)

A3S01, A3S02, A3A03 A3A04, A3A05, A3A06, A3A07, A3A08, A3A09, A3A10, A3A11, A3A12, A3A13, A3A14, A3S15, A3S16, A3Z17, A3Z18, A3A19, A3A20, A3A21, A3A22).

Oltre a posti auto, locali tecnici, deposito sci, altri locali d'uso comune.

Pianta piano terzo, quota +- 0,00.





Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

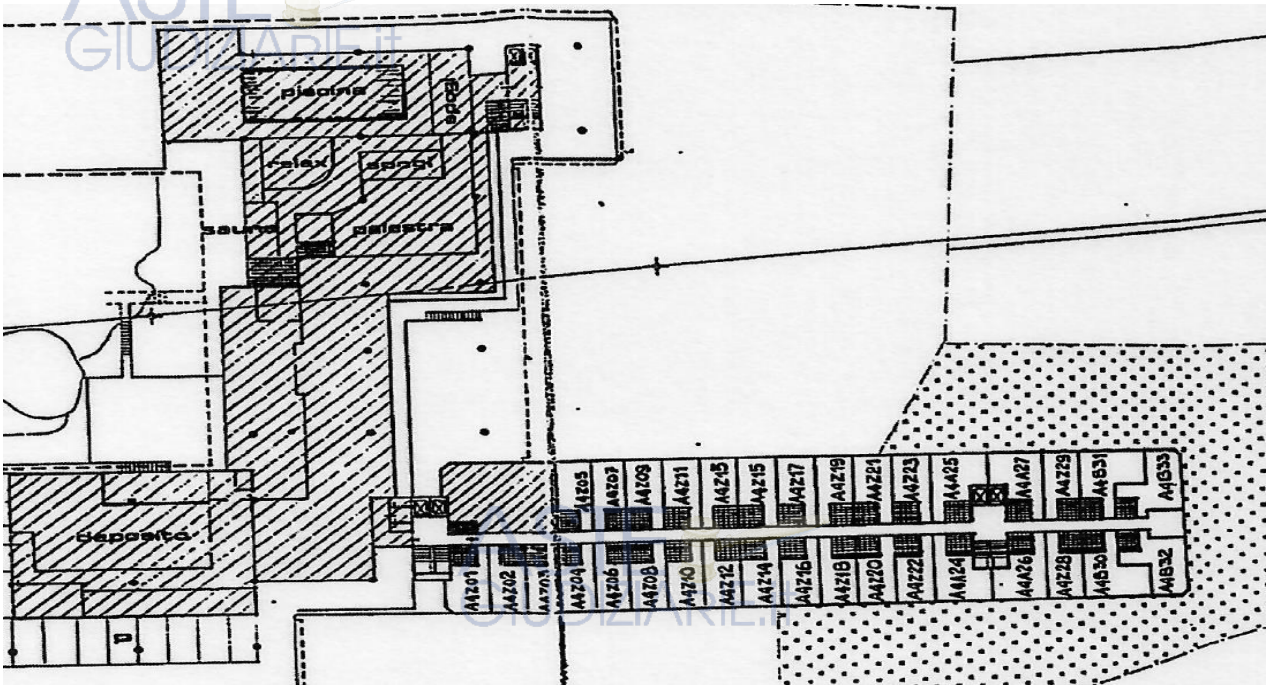
LIVELLO 4

(Quota +2.70; 33 unità ricettive)

(A4Z01, A4Z02, A4Z03, A4Z04, A4Z05, A4Z06, A4Z07, A4Z08, A4Z09, A4Z010, A4Z11, A4Z12, A4Z13, A4Z14, A4Z15, A4Z16, A4Z17, A4Z18, A4Z19, A4Z20, A4Z21, A4Z22, A4Z23, A4A24, A4A25, A4A26, A4A27, A4Z28, A4Z29, A4B30, A4B31, A4B32, A4B33).

Oltre a Posti auto, locali tecnici e di servizio, ristorante, piscina, miniclub, altri locali d'uso comune.

Pianta piano quarto, quota + 2,70.



LIVELLO 5

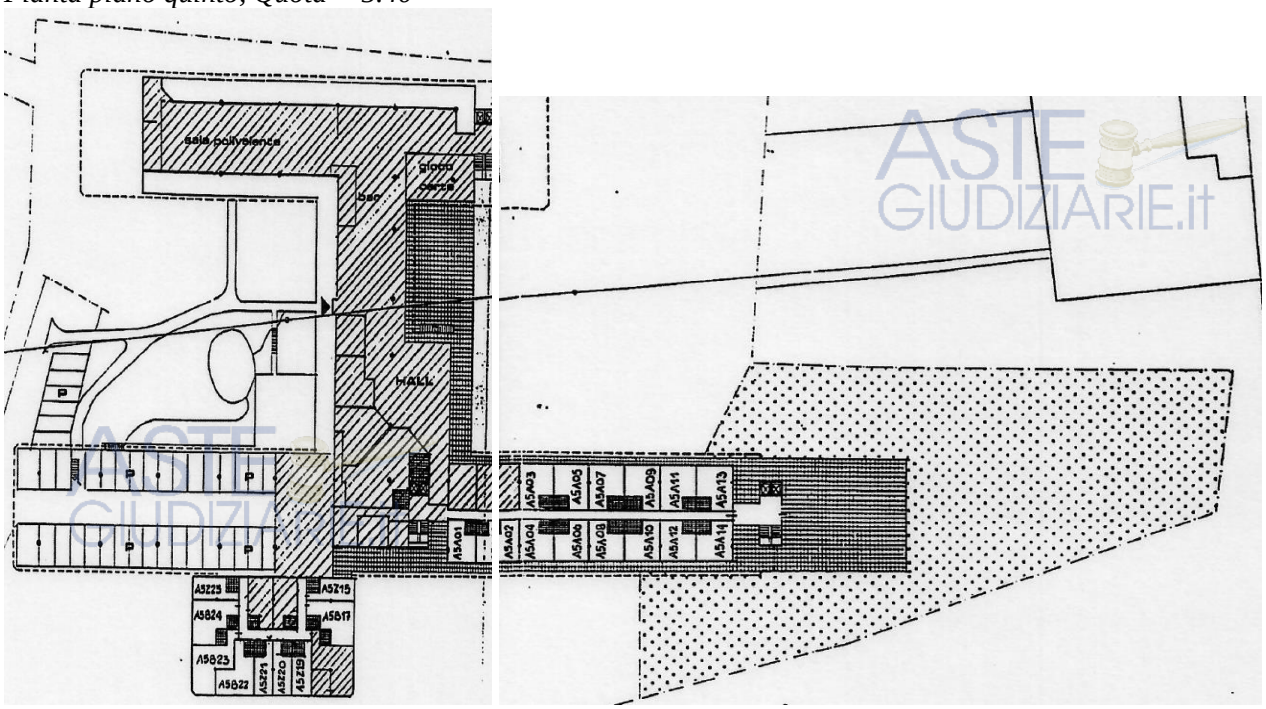
(Quota **+ 5,40**; 23 unità ricettive)

A5A01, A5A02, A5A03, A5A04, A5A05, A5A06, A5A07, A5A08, A5A09, A5A10, A5A11, A5A12, A5A13, A5A14, A5Z15, A5B17, A5Z19, A5Z20, A5Z21, A5B22, A5B23, A5B24, A5Z25).

Oltre a posto auto, locali tecnici e di servizio, ricevimento, bar, locali vari, uffici, discoteca, altri locali d'uso comune

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pianta piano quinto, Quota + 5.40



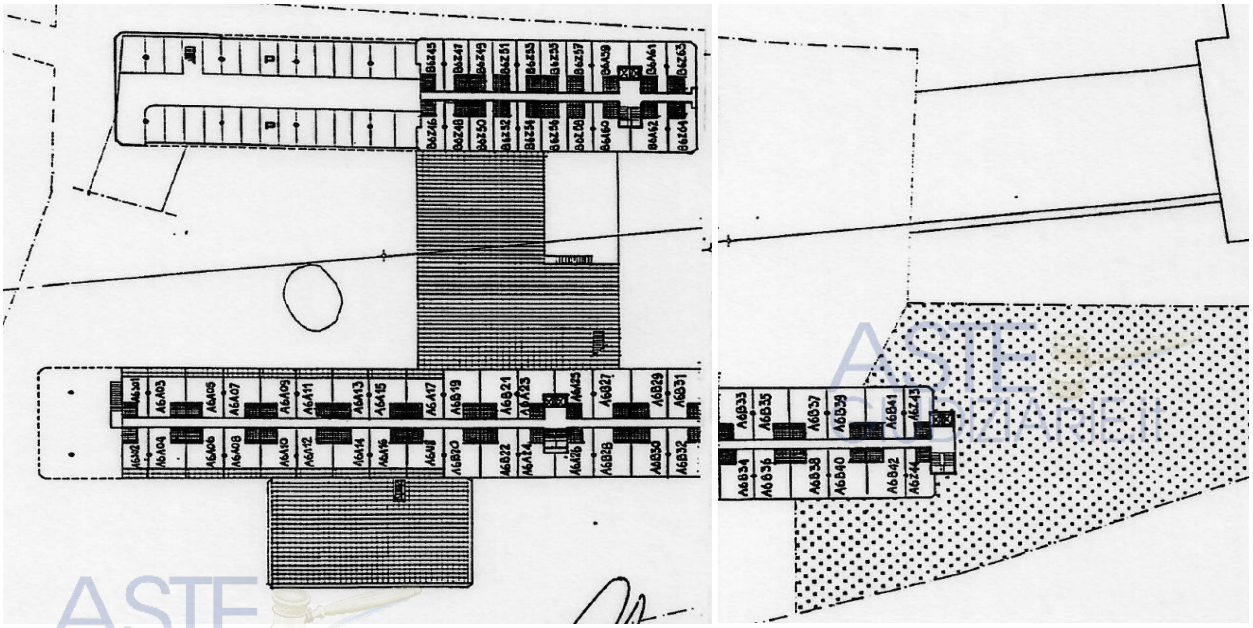
.

LIVELLO 6

(Quota **+ 8,10**; 64 unità ricettive)

(A6A01, A6A02, A6A03, A6A04, A6A05, A6A06, A6A07, A6A08, A6A09, A6A10, A6A11, A6A12, A6A13, A6A14, A6A15, A6A16, A6A17, A6A18, A6B19, A6B20, A6B21, A6B22, A6A23, A6A24,

Pianta piano sesto quota + 8,10.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

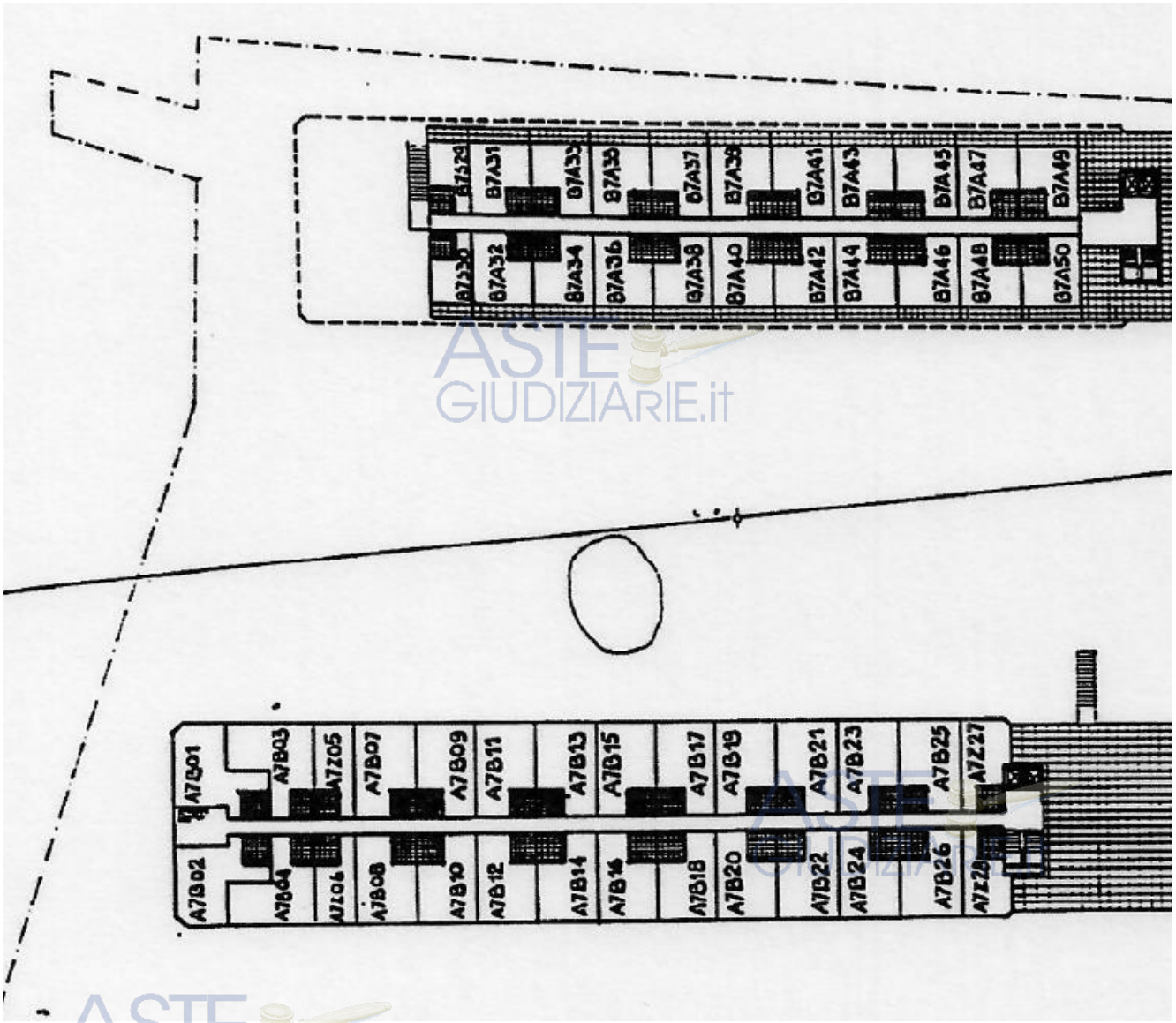
A6A25, A6A26 -- A6B27, A6B28, A6B29, A6B30, A6B31, A6B32, A6B33, A6B34, A6B35, A6B36, A6B37, A6B38, A6B39, A6B40 --A6B41, A6B42, A6Z43, A6Z44, B6Z45, B6Z46, B6Z47, B6Z48, B6Z49, B6Z50, B6Z51, B6Z52, B6Z53, B6Z54, B6Z55, B6Z56, B6Z57, B6Z58, B6A59,B6A60, B6A61, B6A62, B6Z63, B6Z64). Oltre a posti auto di uso comune.

LIVELLO 7

(50 unità ricettive)

(A7B01, A7B02, A7B03, A7B04, A7Z05, A7Z06, A7B07, A7B08, A7B09, A7B10, A7B11, A7B12,

Pianta Piano settimo, quota + 10,80.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

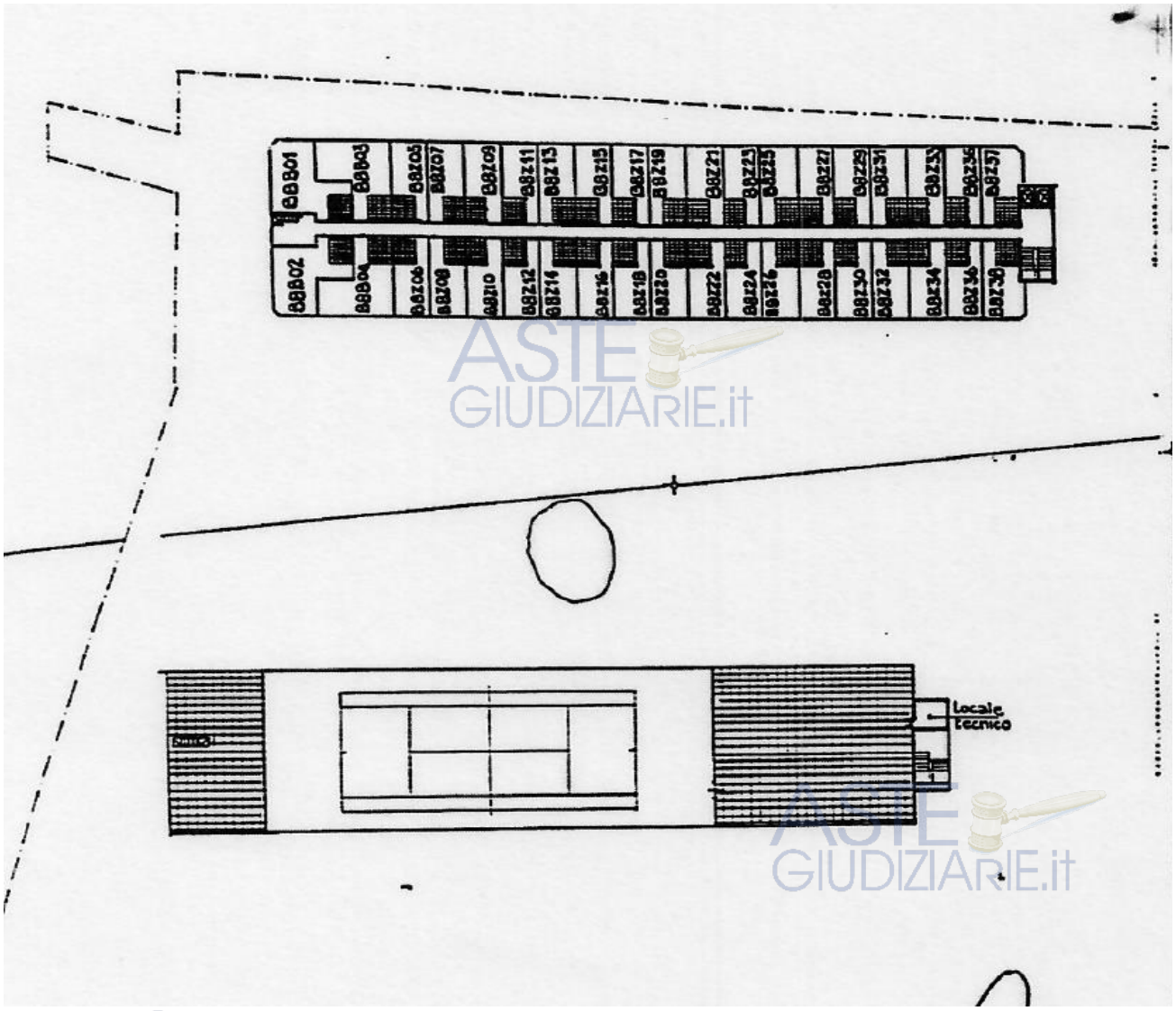
A7B13, A7B14, A7B15, A7B16, A7B17, A7B18, A7B19, A7B20, A7B21, A7B22, A7B23, A7B24, A7B25, A7B26 - A7Z27, A7Z28, B7S29, B7S30, B7A31, B7A32, B7A33, B7A34, B7A35, B7A36, B7A37, B7A38, B7A39, B7A40 -- B7A41, B7A42, B7A43, B7A44, B7A45, B7A46, B7A47, B7A48, B7A49, B7A50).

LIVELLO 8

(38+ unità ricettive)

/B8B01, B8B02, B8B03, B8B04, B8Z05, B8Z06, B8Z07, B8Z08, B8Z09, B8Z10, B8Z11, B8Z12, B8Z13, B8Z14, B8Z15, B8Z16, B8Z17, B8Z18, B8Z19, B8Z20, B8Z21, B8Z22, B8Z23, B8Z24, B8Z25, B8Z26, B8Z27, B8Z28, - B8Z29, B8Z30, B8Z31, B8Z32, B8Z33, B8Z34, B8Z35, B8Z36, B8Z37,

Pianta piano ottavo quota + 13,50.



B8Z38).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LIVELLO 9

B

Campo da Tennis.

Area esterna di pertinenza**.**

Il tutto come meglio individuato nell' allegata planimetria generale allegata all'atto pilota *(Cfr. Allegato 7).*

C

Millesimi delle parti comuni del Complesso Residenziale, quali sono e/o saranno identificate nel Regolamento di Condominio del Complesso Residenziale.

Arredi e corredi dei beni.

* * * * *

1.4.9 -Conformità Catastale-

Le porzioni immobiliari in esame sono state oggetto di recentissima (febbraio 2024) variazione catastale; pertanto, fatto salvo errori da parte del tecnico estensore, si considera quindi l'immobile conforme alle planimetrie catastali (*Cfr. Figure 12-13).*

* * * * *

1.5 -Iscrizioni e Trascrizioni -

Per una visione complessiva si rimanda alle Copie particolari del libro maestro -stato attuale- rilasciate in data 26/01/2024 particella ed. 390 *(Cfr. Allegato 002)*:

-1853 - Verbale 157/8 Evidenza diritto Di Servitù, a favore di parte della p.ed. 390, servitù di pascolo e precisamente con cento o centoventi capi di bestiame bovino fra vacche ed animali asciutti e con mandria comunale delle capre composta in media da 100 a 150 capi. Il pascolo dovrà esercitarsi all'epoca dell'ordinaria monticazione della "Malga Copai" dal 20 giugno al 20 luglio circa e dal 20 agosto circa fino a S. Matteo. Il territorio gravato della p.f. 1820 è quello denominato "Sentiero dei Cavalli, Pulpito e Dos dei Piani", cioè la porzione più alta verso mezzogiorno fra i confini a mattina, "Bosco Pradolin, Albarè, Traversi, Dos della Rupe o Cantoncin del Mondo" del Comune di Mezzana e la linea segnata dalle croci, a mezzogiorno le Cime dei Monti, a sera la Valle del Rivo di Vallussaia, a settentrione l'altra porzione più bassa del bosco di Termenago denominata "Piani e Frattaccia". A favore p.ed. 390. A carico p.f. 1820.

-1853 - VERBALE 157/9 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

a favore di parte della p.ed. 390, servitù di pascolo e precisamente con cento o centoventi capi di bestiame bovino fra vacche ed animali asciutti e con mandria comunale delle capre composta in media da 100 a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

150 capi, dal 20 luglio circa al 20 agosto a favore della "*** ". Il territorio gravato della p.f. 1820 è quello denominato "Sentiero dei Cavalli, Pulpito e Dos dei Piani", cioè la porzione più alta verso mezzogiorno fra i confini a mattina, "Bosco Pradolin, Albarè, Traversi, Dos della Rupe o Cantoncin del Mondo" del Comune di Mezzana e la linea segnata dalle croci, a mezzogiorno le Cime dei Monti, a sera la Valle del Rivo di Vallussaia, a settentrione l'altra porzione più bassa del bosco di Termenago denominata "Piani e Frattaccia". A favore p.ed. 390. A carico p.f. 1820.

-10/12/1974 - G.N. 1105/8 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

su parte del fondo servente e a favore di parte della p.ed. 390, limitatamente alla superficie ex p.fd. 1823/6, tollerare costruzioni fino al confine a favore p.ed. 390, a carico p.ed. 426, p.ed. 547.

-15/01/1986 - G.N. 80/3 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

passo a piedi e con qualsiasi mezzo, a favore di parte del fondo dominante (v. G.N. 581/1996)
a favore p.ed. 390 a carico p.ed. 389 P.M. 331.

-12/04/1996 - G.N. 581/1 EVIDENZA DIVISIONE MATERIALE

G.N. 581/1996 P.M. 1, P.M. 2, P.M. 3, P.M. 4; G.N. 919/1996 P.M. 4; G.N. 1104/2006 P.M. 5
riguarda p.ed. 390.

-05/07/2006 - G.N. 1104/2 EVIDENZA DIRITTO DI PROPRIETÀ CONGIUNTO

di p.ed. 390 P.M.4 per 1/1, con p.ed. 390 P.M. 5.

C - P.M.4

*** Nessuna iscrizione ***

B - P.M.4

Vigo Società a Responsabilità Limitata sede di Roma, 09409311009 - quota 29115072/50400000

01/06/2007 - G.N. 935/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per **1921536/3600000**

Contratto d.d. 14/05/2007.

-09/03/2016 - GN. 344/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per **2213568/50400000**

Contratto d.d. 03/03/2016, altri proprietari non richiesti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

01/06/2007 - G.N. 936/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA

quote gravate 1921536/3600000 Vigo Società a Responsabilità Limitata sede di Roma, 09409311009 {G.N. 935/1 - 2007) EUR 5.000.000,00 importo complessivo, di cui euro 2.500.000,00 = di capitale ed euro 2.500.000,00 = per interessi al tasso del 5,882% annuo, spese ed accessori, con clausola di indicizzazione di cui agli artt. 2 e 3 del contratto a carico p.ed. 390 P.M. 4 Intesa Sanpaolo S.P.A. sede di Torino, 00799960158. Atto d.d. 14/05/2007.

1.6 -Altri vincoli e/o gravanti che insistono sul compendio immobiliare in esame -

Gli immobili a cui si riferiscono le quote di comproprietà indivisa in contratto sono considerati a corpo e non a misura. Si precisa che le quote di proprietà relative al complesso immobiliare e mobiliare che formano oggetto della presente relazione verranno assegnate a corpo, nello stato di fatto e consistenza in cui si trovano, per essere il Residence già da tempo attivato.

Si precisa inoltre quanto segue:

- il primo atto di compravendita - atto pilota – è datato 15/11/1996 n. 73492/32796 di rep. G. Calini, registrato il 19/11/1996 al r. 4270 e rintavolato a Malè G.N. 1724/96, al quale sì fa espresso riferimento ad ogni effetto di legge;
- che le parti comuni del Residence sono quelle indicate nei documenti catastali e tavolari e quelle tali per legge e/o destinazione, salvo quanto risulta dal presente e dall'atto pilota e suoi allegati;
- della servitù Enel e servitù di passaggio cabinovia e comunque tutto quanto risulta dalla relazione Giurata del p.i. Costanzi, allegata all'atto pilota, Partite Tavolarle Regolamento ed allegati;
- l'assegnatario accetta ed approvare il Regolamento della Comunione del Residence che si trova allegato sotto la lettera "A" all'atto a rogito del Notaio Daniela Menghi di Roma in data 14 giugno 2013 rep. n. 2950, registrato al 4° Ufficio di Roma in data 10 luglio 2013 al n. 14.278 serie 1T al quale sì fa espresso riferimento.

L'assegnazione del presente LOTTO verrà effettuata unitamente ad ogni inerente quota indivisa di diritto, ragione, azione, accessione e pertinenza, con i corrispondenti vincoli di condominio/comunione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ed urbanistici e con tutte le relative servitù attive e passive, in conformità al possesso ed ai titoli di provenienza (*Cfr. allegati 5-6-7*), avverrà negli atti in essi richiamati e nella certificazione rilasciata dall'ufficio tavolare senza che possa aver rilievo l'eventuale differenza fra le risultanze reali e quelle catastali e con ogni diritto reale inerente ed accessorio, pertinenza.

Passo, accesso e servitù attive e/o passive, azione, ragione, uso e ogni altro diritto relativo, quali risultano eventualmente dai suddetti, sono gli atti di provenienza dalle partite tavolari e dal regolamento citato. In particolare, si segnala:

- la servitù per cabina elettrica ENEL di cui registrato Trento il 7/1/1985 al n. 128 Mod. 70 S.III;
- servitù per passaggio di cabinovia, e ogni altro diritto e/o servitù apparente o non apparente nulla escluso o riservato;
- il Residence "Il Vigo di Marilleva" è già da alcuni decenni attivo, pertanto l'immobile, le finiture e gli impianti, gli arredi e i corredi, hanno subito il normale degrado dovuto all'uso, alla vetustà e l'obsolescenza tecnica, rispetto al pregresso maturato dalla data di costruzione fino ad oggi, nei vari aspetti quali: tipologia di riscaldamento, isolamento termico, murature, serramenti, pavimenti, approvvigionamento da fonti rinnovabili, qualità delle finiture e dei materiali ecc.;
- l'assegnatario sarà dunque tenuto a rispettare i patti e le condizioni previste nei precedenti atti di provenienza, più sopra meglio specificate, con espresso riferimento: alle servitù, ai vincoli paesaggistico-ambientali, al Regolamento del Residence con relative tabelle, della destinazione di fatto e di diritto di quanto pro-quota oggetto di assegnazione; alle modalità di fruizione degli spazi, delle attrezzature e dei servizi complementari; all'uso degli alloggi, che l'amministrazione del Residence e la gestione dei servizi a ciò finalizzati sono tenuti in forma centralizzata ed unitaria, dei vigenti contratti di gestione e di amministrazione ed eventuali modifiche, proroghe e rinnovi, del citato contratto preliminare di vendita e dei suoi allegati.- La società dante causa [redacted] si è riservata il diritto di disporre autonomamente e liberamente, anche frazionatamente, delle proprie residue quote di comproprietà indivisa e dei periodi di godimento. Ugualmente la società "[redacted] ha riconosciuto alla Società "Vigo società responsabilità limitata" il diritto di disporre autonomamente e liberamente, anche frazionatamente, delle quote di comproprietà indivisa e dei periodi di godimento acquistati dalla suddetta società *(Cfr. Allegato10*[18]*).*

[18] Atto Notaio Amedeo Venditti del 28 marzo 2002, Repertorio numero 3.214.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1.7 -Gestione e Amministrazione -

1.7.1 -Quote di competenza della Vigo S.r.l.-

Per quanto emerge dalla documentazione fornita dall'Amministrazione "Vigo S.r.l.", le quote di comproprietà indivisa dei beni costituenti il Residence, danno diritto ad esercitare direttamente (in via piena ed esclusiva per i relativi periodi di fruizione), i periodi di godimento (numerati con riferimento alle settimane dell'anno solare avranno inizio e termine) e potranno essere utilizzati dai compartecipi, ivi inclusa la società "VIGO SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA", esclusivamente con le modalità e nel rispetto del citato Regolamento e dei suoi allegati da cui risultano le **sigle interne**[19] dei vari appartamenti e/o porzioni immobiliari e a cui si fa esplicito riferimento per una loro più precisa identificazione.

1.7.2. - Periodo godimento-

Il periodo[20] di godimento di uso periodico ha inizio alle ore 17.00 (diciassette) postmeridiane del primo giorno e termina alle ore 10.00 (dieci) antimeridiane dell'ultimo giorno del periodo stesso; il tutto secondo le modalità stabilite dal VIGENTE REGOLAMENTO *(Cfr. allegato15)*, atto pilota, e dai successivi atti tratti dal regolamento di comunione degli appartamenti in multiproprietà allegati ai titoli medesimi o approvati dall'assemblea dei proprietari secondo le norme di legge, che l'assegnatario si obbliga a rispettare e a far rispettare, conoscere e accettare ai suoi eventuali aventi causa a qualsivoglia titolo *(Cfr.*

---

[19] Sigle interne:
1. la prima relativa a tutti gli appartamenti della Vigo S.r.l. indicante i cmm di Proprietà e di Funzionamento di pertinenza
2. la seconda indicante accanto a ciascun appartamento la quota di proprietà di funzionamento di competenza della Vigo S.r.l.___7 degli ultimi 4 anni.
Si specifica che il primo numero identifica il piano in cui l'appartamento è sito (ad esempio appartamento RSD 201 è collocato al 2° piano).
Inoltre, si specifica che accanto al numero di ciascun appartamento è indicata una lettera che identifica la tipologia dello stesso:
S = monolocale da 2 posti letto
Z = monolocale da 3 posti letto (solo gli appartamenti collocati al 7° e all'8° piano) o monolocale da4 posti letto (solo gli appartamenti collocati al 2°, 3°, 4° e 5° piano)
A = bilocale da 4 posti letto
B = bilocale da 5 posti letto

[20] Periodo = settimana di pertinenza in cui l'appartamento evidenziato è di proprietà della Vigo S.r.l. I periodi (dal 51-52 al 14 sono settimane invernali, mentre dal 26 al 33 sono settimane estive).
La quota che ciascun P.P. (Proprietario Periodico o Multiproprietario) versa è costituita da 2 voci:
-una relativa alle spese di Proprietà (Tassa - Riparazioni - Spese Legali - Oneri Bancari - Assicurazioni -Energia Elettrica fuori stagioni- etc.…);
- una relativa alle spese di Funzionamento Stagionale (Energia Termica - Energia Elettrica - Consumi – Servizi nelle stagioni)
Cmm Proprietà = centomillesimi di Proprietà in base ai quali si ripartiscono le spese del conto Preventivo di ciascun anno
Cmm Funzionamento = centomillesimi di Funzionamento stagionale (invernale o estivo) in base ai quali ripartire le spese del conto Preventivo di ciascun anno
In merito alla Vigo s.r.l., Quota di proprietà = cmm Proprietà - Quota funz. = cmm Funzionamento

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

allegati 5-6-7-10).

In particolare si richiamano i diritti reali e/o obbligatori inerenti ai beni pro quota in oggetto, risultanti dagli atti di provenienza dell'atto pilota e i suoi allegati (nel particolare servitù ENEL e servitù di passaggio cabinovia) e comunque tutto quanto meglio risulta dalla relazione giurata del 14 novembre 1996 del perito industriale Diego Costanzi, allegata all'atto pilota dalle Partite Tavolari, dal Regolamento ed allegati ed al contratto di vendita autenticato nelle firme dal notaio Amedeo Venditti di Milano il 28 marzo 2002, Repertorio numero 3.214, sopra citato *(Cfr. allegati 5-6-7-10).*

1.7.3 -Comunione residence Vigo di Marilleva-

I proprietari del complesso il Vigo di Marilleva sono costituiti nella *"Comunione RESIDENCE IL VIGO DI MARILLEVA"* - con sede in Marilleva 1400, n. 3 – 38020 Mezzana (TN) – C.F. 96182970580 www.ilvigomarilleva1400.eu [redacted]

1.7.4 -Comitato di sorveglianza-

Il comitato di sorveglianza verifica la conformità al regolamento della gestione economica, e-mail: ***

1.7.5 - Gestione del condominio-

La gestione e l'Amministrazione della Comunione *"il Vigo di Marilleva"* è stata affidata con scrittura privata alla ditta*** . Comunicazione SCIA in data 01/07/2023. La comunicazione di avvio dell'attività è stata dalla stessa comunicata allo Sportello attività produttive Comune di Mezzana, Pratica n° (*** *(Cfr. Allegato 4).*

[…] Definizione del diritto di proprietà periodica e determinazione delle quote dei singoli P.P.

2.1 Il diritto di proprietà periodica di singoli P.P. del Residence consiste nella comproprietà dell'intero Residence, arredato (convenzionalmente definita in centomillesimi A - tabella centomillesimi A/All.2), con diritto al godimento periodico turnario esclusivo di una specifica unità ricettiva per un periodo prefissato, anche in eventuale deroga all'art. 1101 C.2 ° C.C.

2.2 L'insieme dei centomillesimi A, quote parti di comproprietà del Residence arredato e corredato, che dà diritto al

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

godimento periodico-turnario esclusivo di una specifica unità ricettiva per un determinato periodo di ogni anno solare, costituisce una quota del Residence. Le quote sono numerate progressivamente dal n. 1 al n. 5.704 e le unità/periodo il cui godimento è attribuito ad ogni singola quota sono indicate nell'allegato. 2. Ogni quota è indivisibile nei confronti del Residence e gli eventuali proprietari indivisi di una quota sono tenuti a farsi rappresentare presso il Residence da un mandatario comune scelto tra di essi od anche al di fuori di essi, la cui prima designazione potrà essere contenuta nell'atto di acquisto della quota.

2.3 Le quote parti cento millesimali di comproprietà spettanti a ciascun P.P. sono state discrezionalmente determinate in funzione del godimento turnario attribuito nel tempo e nello spazio a ciascun P.P. e sono convenzionalmente accettate, anche in deroga a norme comunque ritenute applicabili.

ART. 3- Caratteristiche essenziali del diritto di proprietà periodica

3.1 Le parti sono concordi sulla destinazione, anche ai sensi dell'art. 1112 C.C., del Residence ad un godimento plurimo turnario da parte dei P.P., allo scopo, che le parti ritengono essenziale , di consentire l'utilizzazione più piena del Residence nell' arco dell'anno cosi come una razionale ed economica strutturazione e gestione dei suoi servizi generali , dando atto che anche la determinazione delle quote di proprietà periodica è stata effettuata in relazione a tale godimento plurimo turnario . Pertanto, secondo la volontà unanime dei partecipanti, ferma restando l'indivisibilità che possa comunque derivare dall'art. 1112 C.C. e da altre norme de legge, il Residence dovrà essere indivisibile per tutto il tempo in cui ne sarà mantenuta l'attuale destinazione e comunque per la maggior durata possibile consentita dalle vigenti e future leggi dello Stato.

3.2 Nell'interesse di tutti i P.P. ad un loro corretto avvicendamento, il godimento turnario e le sue caratteristiche fondamentali potranno essere modificate soltanto con le maggioranze previste all'art.9.4.3.

ART. 4 - Destinazione del Residence e disciplina del godimento turnario.

4.1 Il Residence è destinato al godimento periodico turnario. I locali destinati a bar, a ristorante ed i locali di uso comune siti ai livelli. 3, 4 e 5 potranno essere destinati dall' Assemblea nei modi e nei termini stabiliti con apposite delibere ad attività commerciali, purché compatibili con la destinazione al godimento plurimo turnario del Residence e tali da non arrecare danno al buon nome, all'igiene ed alla signorilità del Residence stesso.

4.2 I periodi di godimento avranno inizio e termine ogni anno il sabato o la domenica (così come specificato nell'all. 2) più prossima alle date seguenti, salvo siano indicate delle date fisse… […][21]

1.7.6 - Delibera assembleare

[21] Regolamento della comunione residence il Vigo di Marilleva in proprietà periodica.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il giorno 15/04/2023, si è tenuta l'assemblea straordinaria dei multiproprietari (P.P.) della Comunione Residence Il Vigo di Marilleva. Nel corso dell'assemblea non è stata consentita al Curatore della L.G. la votazione riguardo ad alcuni capitoli posti all'ordine del giorno.

ASTE GIUDIZIARIE.it

-Opposizione alla delibera assembleare-

Con atto di citazione iscritto all Tribunale di Roma n. R.G. 1611/2024 Tribunale V sezione Giudice dott. Fabio Del la Liquidazione giudiziale (L.G.) 289/2023 di Vigo S.r.l. (C.F./P.IVA 09409311009) con sede in Roma, Via della Grande Muraglia, n. 484 in persona del Curatore Avv. Stefano Bassarelli, rappresentata e difesa, giusta autorizzazione del 12/12/2023 a firma del G.D. Dr.ssa Barbara Perna, ha citato in giudizio la Comunione Residence Il Vigo Di Marilleva (C.F. 96182970580), con sede in Loc. Marilleva 1400, n. 3, Mezzana (TN), amministrata e rappresentata dalla ***

22) in persona del legale rappresentante pro tempore chiedendo:

[…] - in via preliminare, sospendere l'efficacia della delibera impugnata in ordine ai punti nn. 1), 2) e 3) dell'ordine del giorno con ogni effetto e conseguenza di legge;

-in via principale, accertare e dichiarare l'inesistenza del paventato conflitto di interessi in capo a Vigo S.r.l. in liquidazione giudiziale e l'illegittima esclusione di detta società dal voto sui punti nn. 1), 2) e 3), dell'ordine del giorno dell'assemblea del 25 novembre 2023, e conseguentemente dichiarare la nullità e/o l'annullamento e/o la revoca della delibera assembleare illegittimamente assunta in pari data, rimuovendo ogni effetto e conseguenza derivante dall'approvazione dei consuntivi (Cfr. *Allegato 16)* .

1.8 -Provvedimenti edilizi-

Per quanto emerge dagli atti esaminati il Residence è stato edificato in base alle seguenti concessioni e/o licenze edilizie e/o concessioni in sanatoria, rilasciate dal Comune di Mezzana:

- licenza edilizia 23 marzo 1971;
- licenza edilizia 22 marzo 1973;
- licenza edilizia 20 marzo 1974 n. 5/74;
- concessione edilizia 1° settembre 1978 n. 4;
- concessione edilizia n. 72, 30 settembre 1983 n. 72/;
- concessione edilizia, 30 settembre 1983 n. 72/F;
- concessione edilizia 20 giugno 1984 n. 72/G;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- concessione edilizia 18 dicembre 1984 n. 72/H;

- concessione edilizia 14 agosto 1985 n. 187;

- concessione edilizia 24 dicembre 1985 n.195;

- concessione edilizia 28 agosto 1991 n. 395;

- concessione edilizia 9 settembre 1991 n. 398, prot. 2242/86 (in sanatoria);

- concessione edilizia 1° dicembre 1994 n. 533;

- concessione edilizia 25 gennaio 1995 n. 543.

Per l'accesso all'intero complesso licenze della Provincia Autonoma di Trento 1° luglio 1983 Decreto n.0235 e 13 giugno 1985 Decreto n. 501;

- Piano Urbanistico Comprensoriale P. U. C. approvato in data 8 novembre 1991 con delibera della Giunta Provinciale n. 14.921 e le variazioni del P.R.G. di cui alla delibera del Consiglio Comunale di Mezzana in data 17 novembre 1994 n. 25 approvata dalla Provincia Autonoma di Trento (P. A. T.) il 7 aprile 1995 n. 3932 e pubblicata sul Bollettino Uff. della Provincia Autonoma di Trento del 23 maggio 1995 n. 25.

I lavori di modifica al quinto piano con formazione di nuovo bar sono stati eseguiti in conformità alle concessioni edilizie nn. 69/2003 del 27 ottobre 2003, 10/2004 del 30 marzo 2004 ed 11/2004 del 24 maggio 2004.

Il Residence è stato dichiarato abitabile e/o agibile con i seguenti atti e/o documenti/certificazioni:

- 19 dicembre 1984 n. 72/H (per uso del Complesso Turistico Residenziale);

- 13 febbraio 1995 n. 3438/93; 8 agosto 1996 n. 2735/96 (relativo al Lavagetto);

- 2 dicembre 1996 Prat. 2735/1/96 (relativa al deposito sci e altro locale deposito);

- 2 luglio 2004 n. 3, 203/04 (relativa ai seguenti locali e servizi al quinto piano bar retro-bar – 2 wc – 2 anti wc – deposito – boutique – galleria d'arte – ufficio).

La società di gestione e amministrazione pro tempore ha fornito le seguenti certificazioni:

- Dichiarazione di conformità impianto e rapporti di controllo di efficienza energetica, riguardo al decreto 10/02/2014 Allegato II art. 2 relativamente alle due caldaie presenti *(Allegati 20-21-23)*.

I posti auto sono tutti di uso comune, realizzati, utilizzati nel rispetto della Legge 765/67 e successive.

Non sono stati posti in essere interventi edilizi la cui esecuzione è subordinata al rilascio di titoli abilitativi od alla presentazione di dichiarazione di inizio attività, senza che siano stati attuati ed/od attuabili provvedimenti sanzionatori.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1.9 -Ape- (Attestato di prestazione energetica) -

La progettazione del fabbricato e l'edificazione risale alla fine degli anni'70 e primi anni'80, periodo in cui la sensibilità riguardo ai consumi energetici muoveva i primi passi con l'emanazione della legge 373/1976[22], per cui sono privi di impianti energetici da fonti rinnovabili e i criteri di progettazione, il materiale e i serramenti utilizzati per la realizzazione del complesso immobiliare che hanno un ridotto coefficiente di isolamento termico. In sostanza le u.i. sono classificabili in classe energetica "G" con un elevato consumo energetico stimabile intorno ai 280-300kwhmq anno (C*fr. certificazioni allegato all'atto del 2016 Allegato n. 6)*

PARTE SECONDA

2.1 -Descrizione della zona-

Il residence *Il Vigo di Marilleva* è situato nel comprensorio sciistico del Trentino-Alto Adige, nella Val di Sole posta tra il ghiacciaio dall'Adamello e le Dolomiti del Brenta, nella località Marilleva 1.400, n 3 Cap 38020 situato nel comune censuario di Mezzana (TN). Il comprensorio è composto da condomini, alberghi, villaggi turistici e residence realizzati nel 1980-1985 in stile razionalista.

La località è raggiungibile:

- in automobile dall'Autostrada A22 del Brennero uscita San Michele all'Adige, proseguendo poi sulla SS43 in direzione di Mezzolombardo, Cles, e proseguendo poi sulla SS42 per Malè e Mezzana/Marilleva;
- in treno con le Ferrovie dello Stato fino a Trento e poi proseguendo con la ferrovia elettrica Trento-Malè fino a Marilleva 900;
- in aereo, con arrivo all'aeroporto Valerio Catullo di Verona che dista circa dista 160 Km; all'aeroporto di Orio al Serio di Bergamo che dista circa 150 Km; all'aeroporto Marco Polo di Venezia che dista circa 240 Km. Il sabato e la domenica, giorno di cambio (arrivo e partenza) degli ospiti nella struttura ricettiva, un servizio navetta collega direttamente gli aeroporti di Verona e Bergamo con Marilleva. mail: info@ilvigomarilleva1400.eu;

[22] Norme per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici. (GU Serie Generale n.148 del 07-06-1976).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

***Figura 8A**: ortofoto della zona ove è ubicato il complesso immobiliare in esame rispetto al territorio circostante.*

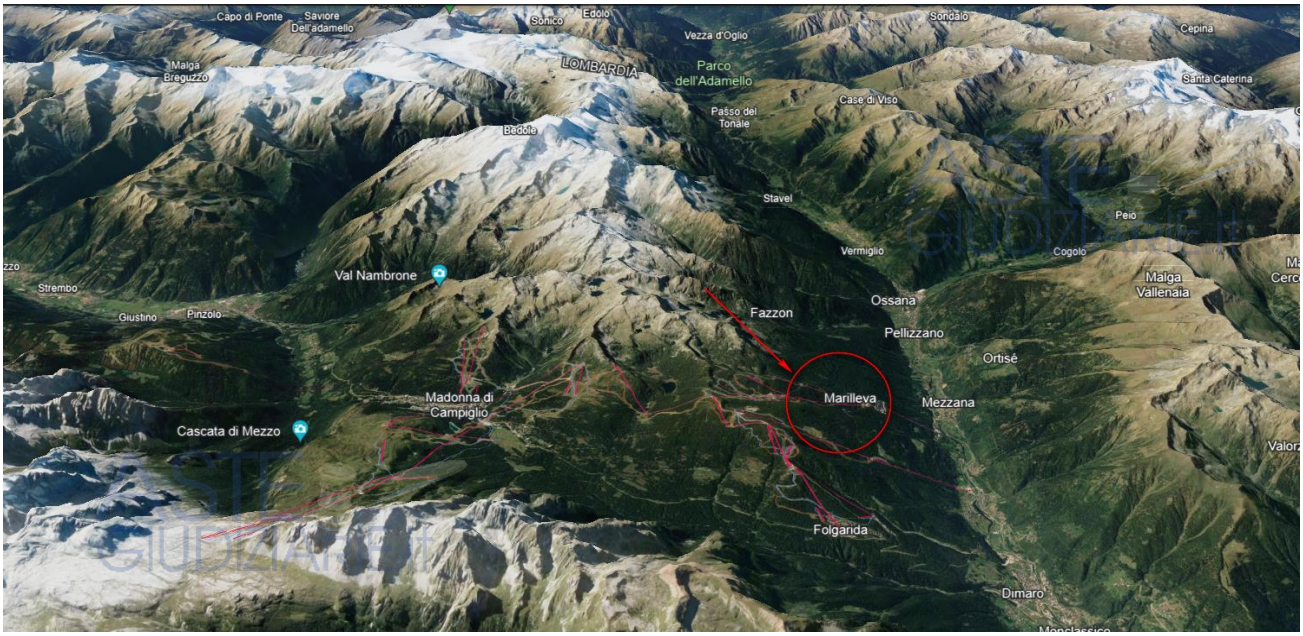
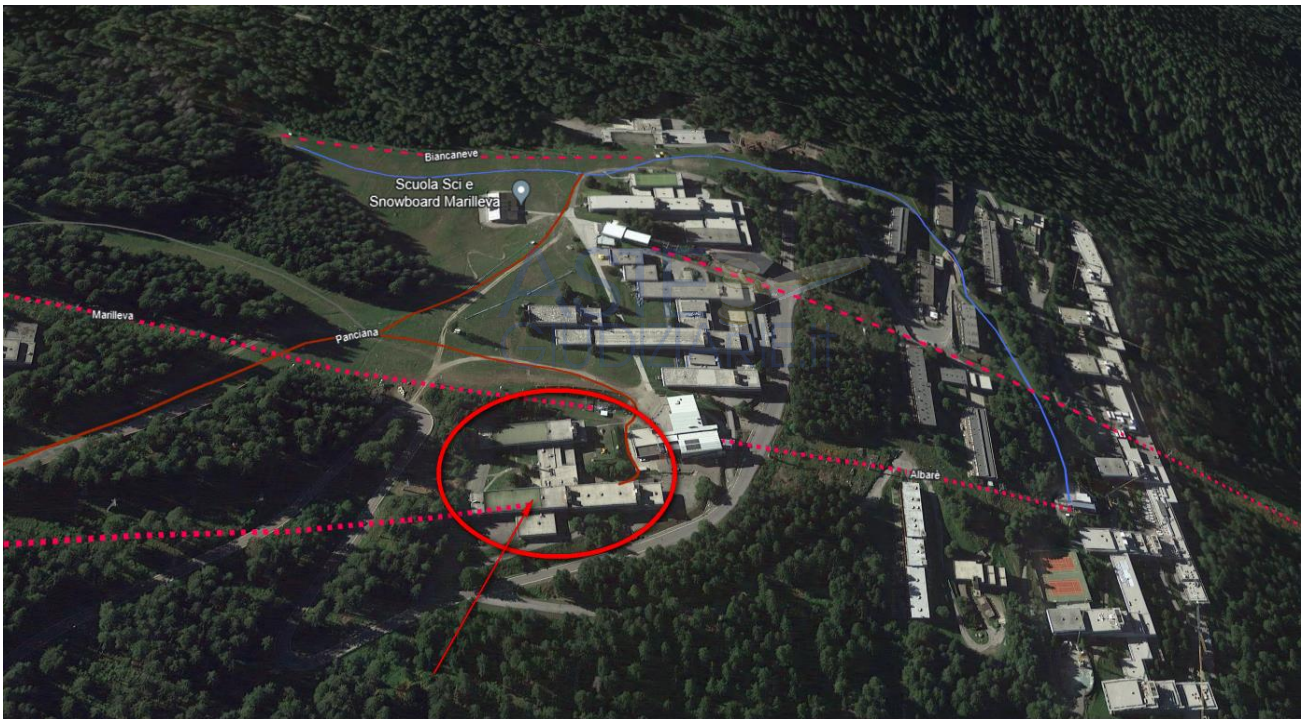


***Figura 8B**: ortofoto del complesso turistico.*



2.2 -Servizi forniti dal residence-

Il residence è organizzato per ospitare adulti e bambini. Si trova a pochi metri Cabinovia del Copai da cui, sci ai piedi, è possibile accedere al carosello sciistico Skirama, Dolomiti del Brenta, con gli impianti di Folgarida, Marileva e Madonnina di Campiglio. All'interno del Residence si trovano strutture e servizi, tra cui rete wi-fi, ricevimento, bar, ristorante, piscina coperta e saune, animazione, miniclub e junior club, sala carte (1 per fumatori), sala giochi, piano bar, teatro per animazione diurna e serale, palestra attrezzata,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

deposito sci e scarponi e parcheggio coperto non custodito. *[….] Concordando con la direzione del residence è possibile effettuare un cambio periodo o di usufruire di una convenzione con altri residence in tutta Italia. È possibile affittare i periodi di proprietà per poter vivere la natura del Trentino e per chi pratica lo sci. […].*

2.3 - Caratteristiche dell'edificio in esame -

2.3.1 -Complesso condominiale-

Il complesso immobiliare ove è situata la porzione in esame è costituito da un edificio con struttura in cemento armato con tamponamenti in pannellature leggere coibentate. Gi infissi sono in alluminio G, i solai in latero-cemento, a pianta pressoché rettangolare che si sviluppa complessivamente su nove piani. Il prospetto dell'edificio è caratterizzato da finestre a nastro in alluminio con vetrocamera che consentono un'ampia veduta sul paesaggio circostante da ogni unità abitativa. I solai di orizzontamento sono in latero cemento. L'impianto di produzione acqua calda sanitaria e riscaldamento è di tipo centralizzato ed è composto da n. 2 caldaie centralizzate a cascata. La distribuzione dell'acqua di riscaldamento è effettuata mediante colonne montanti ai vari piani e ad ogni piano la distribuzione orizzontale avviene con monotubo sottotraccia o in apposite intercapedini isolate collegati a caloriferi. Le finiture degli spazi interni comuni sono caratterizzate da pavimenti in pietra levigata; le pareti parte sono rifinite ad intonaco e parte con rivestimento in legno di Pino.

2.3.2 -Caratteristiche unità immobiliari -

Gli alloggi che compongono il complesso immobiliare in uso turnario ai proprietari sono sinteticamente costituiti da:

a) monolocali 2 (due) posti letto, contraddistinti dalla lettera S;
b) monolocali 3 (tre) posti letto, contraddistinti dalla lettera Z (per i piani da 7 a 8);
c) monolocali 4 (quattro) posti letto, contraddistinti dalla lettera Z (per i piani da 2 a 6);
d) bilocali 4 (quattro) posti letto contraddistinti dalla lettera A;
e) bilocali 5 (cinque) posti letto contraddistinti dalla lettera B.

Si allega l'elaborato grafico di progetto C.E. del 18-12-1984.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 9: Alcune *tipologie di alloggio esistenti*.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2.3.3 - Stato di manutenzione e conservazione del complesso immobiliare

Lo stato di manutenzione e conservazione è discreto. Ai fini della presente valutazione si segnala, allo stato attuale, l'elevato costo delle opere di manutenzione della struttura e degli arredi e corredi che fanno parte degli alloggi e degli spazi comuni che risentono del naturale degrado dovuto all'uso a causa della vetustà della struttura (oltre 40 anni), nonché di gestione, in particolare per quanto riguarda la produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento, a causa delle **vetuste caratteristiche costruttive dell'involucro edilizio e del superato criterio di isolamento termico e di riscaldamento (inizialmente a gasolio e ora a gas), privo di regolazione localizzata[23] e alla totale assenza di approvvigionamento da fonti rinnovabili.** Tutti fattori che determinano un elevato consumo che incide significativamente sui costi di gestione a carico di ciascun periodo di multiproprietà, così come riportato nel dettaglio nella tabella 00.

2.3.4 -Consistenza dell'U.I. in esame-

Le superfici degli alloggi variano indicativamente da circa mq. 19,00 a mq 37,00 in funzione del numero dei posti letto di cui gli alloggi sono è dotati. Dalla documentazione esaminata il numero complessivo degli alloggi, sui quali la Vigo SRL ha il diritto turnario, di uso è di 248 così suddivisi:

-monolocali 3 (tre) posti letto, contraddistinti dalla lettera Z (per i piani da 7 a 8) n. 38 +

-monolocali 4 posti letto, contraddistinti dalla lettera Z (per i piani da 2 a 6) n. 60 +

-monolocali 2 (due) posti letto, contraddistinti dalla lettera S n. 8 +

-bilocali 5 posti letto contraddistinti dalla lettera B n. 60 +

-bilocali 4 posti letto contraddistinti dalla lettera A n. 82 +;

Totale alloggi n. 248

Figura 10: tabella riassuntiva delle tipologie di alloggio esistenti.

			Tipo A	Tipo B	Tipo S	Tipo Z
livello 2	18		4	4	0	10
livello 3	22		16	0	4	2
livello 4	33		4	4	0	25
livello 5	23		14	4	0	5
livello 6	64		24	20	2	18
livello 7	50		20	24	2	4
livello 8	38		0	4	0	34
	248		82	60	8	98

[23] Come risulta dalle certificazioni APE allegate all'atto di provenienza del 2016 *(Cfr. allegato 5)*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

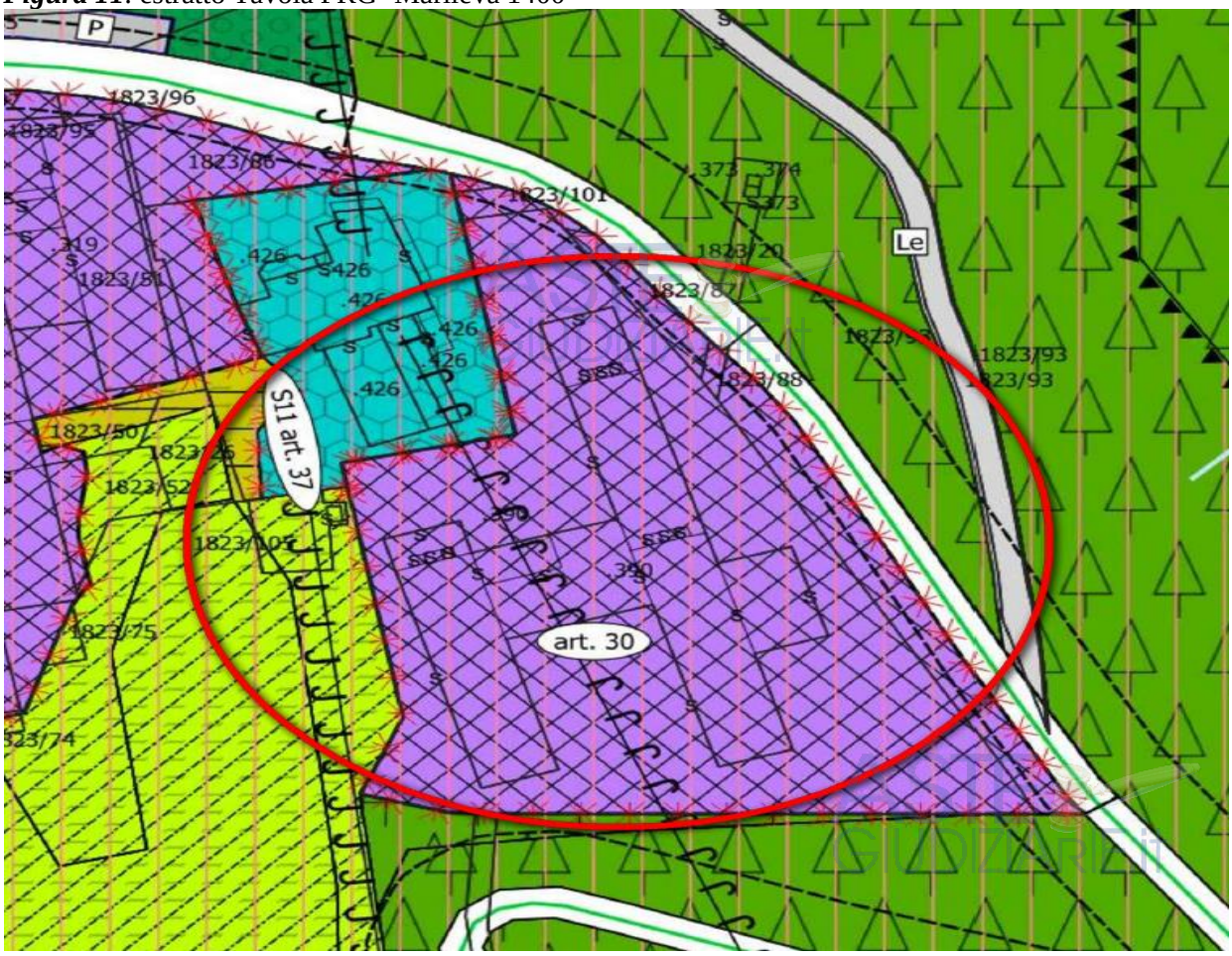
I periodi di multiproprietà di cui è titolare la Vigo Srl sono n. +246[24]+3.332[25] -3[26] = **totali n. 3.575**

Per la verifica in dettaglio dei singoli periodi i rimanda agli allegati n. 003, costituito da tabella redatta su foglio elettronico che riporta il riepilogo dei periodi di proprietà della società fallita in esame, identificati nella colonna H, della predetta tabella: con colore **viola** i periodi pervenuti alla società in esame con l'atto del 2016; con colore **giallo** i periodi quelli pervenuti con l'atto del 2007, fatto salvo alcune incongruenze sopra segnalate, la cui definizione non è possibile in questa fase, poiché esula dall'incarico conferitomi.

- Di tali incongruenze, unitamente alla circostanza che trattasi di vecchia e obsoleta struttura turistica, in multiproprietà, in vendita all'asta senza le garanzie di legge, si terrà ampiamente conto nella formulazione della stima definitiva, come meglio di seguito precisato.

2.4 -Situazione urbanistica-

Figura 11: estratto Tavola PRG -Marileva 1400-



[24] Acquisiti con atto del 2016.
[25] Acquisiti con atto del 2017.
[26] Già di proprietà di terzi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Con deliberazione della Giunta Provinciale del 25 agosto 2023 n. 1565 è stata approvata, con modifiche, la variante non sostanziale al Piano Regolatore Generale finalizzata all'adeguamento alla legge provinciale per il governo del territorio 4 agosto 2015, n. 15 e al regolamento urbanistico-edilizio provinciale. 19/05/2017, n.8-61/Le. ai sensi dell'art. 37 della L.P. 4 agosto 2015, n. 15 il nuovo Piano Regolatore Generale del Comune di Mezzana è dunque entrato in vigore il giorno successivo a quello della pubblicazione della deliberazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Trentino-Alto dige n. 35 avvenuta in data 31 agosto 2023.

Il Complesso immobiliare è classificato nelle N.T.A del vigente PGT del Comune di Mezzana all'Art. 30 in ambito come: **AREE RESIDENZIALI E MULTIFUNZIONALI D110_P.** come riportato nelle Figure 10-11.

Figura 12: *estratto NTA; adozione definitiva 06/08/2023.*

ART. 30 AREE RESIDENZIALI E MULTIFUNZIONALI D110_P

1. Sono le parti del territorio comunale prevalentemente destinate a funzioni direzionali, commerciali e terziarie in genere e quindi possono comprendere edifici destinati in tutto o in parte a servizi sociali e ricreativi, stazioni ferroviarie, istituzioni pubbliche e religiose, attività commerciali, amministrative, bar, ristoranti, uffici pubblici e privati, studi professionali, attrezzature ricettive e alberghiere, laboratori artigianali purché non producano rumori molesti o esalazioni nocive.

   Le attività commerciali insediabili sono regolamentate dalle disposizioni della PARTE V – Programmazione urbanistica del settore commerciale delle presenti Norme.
2. Al fine di evitare una troppo rigida specializzazione funzionale è consentita, o resa obbligatoria, l'integrazione con la funzione residenziale.
3. Tali aree, individuate nella cartografia del Sistema insediativo e infrastrutturale in scala 1:2.000 del PRG con specifico riferimento normativo e rinvio al presente articolo, sono le seguenti:
   a) Mezzana: Marilleva 900;
   b) Mezzana: Marilleva 1400.
4. Nelle aree residenziali e multifunzionali di Marilleva 1400 e 900 è vietata la nuova edificazione.
5. Negli edifici esistenti è ammessa la chiusura di balconi, portici e verande al fine di ricavarne volumi funzionali alle attività alberghiere, commerciali, professionali, produttive e di servizio esistenti e insediate alla data di entrata in vigore dell'ultima variante al PUC (8 novembre 1991), ovvero per permettere l'insediamento di attività giudicate di servizio essenziale per la funzionalità e l'economia dell'area. (negozi con generi alimentari, farmacia e assimilabili, sportelli bancari, edicole ecc.).
6. Ai fini del comma 5, in ogni caso sarà necessario acquisire il parere favorevole dei comproprietari e rispettare il fabbisogno di spazi di parcheggio come da art. 7 delle presenti Norme.
7. In questa area è comunque permessa l'edificazione diretta di nuove strutture pubbliche di cui all'art. 47 delle presenti Norme, anche in ampliamento agli edifici esistenti.
8. Gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della variante 2011 del PRG, destinati ad esercizio ricettivo alberghiero di cui agli articoli 2 e 5 della L.p. 15 maggio 2002, n. 7 e ss. mm., se fatti oggetto di deroga urbanistica dopo la data di entrata in vigore dell'ultima variante al PUC (8 novembre 1991) devono tassativamente mantenere l'attuale destinazione d'uso.
9. Nel caso di edifici esistenti, autorizzati, non completamente ultimati alla data di entrata in vigore della variante 2011 al PRG, o completati ma attualmente non utilizzabili come da autorizzazione o concessione edilizia, per la parte di volumi originariamente destinati ad attività alberghiera, è permesso il cambio d'uso, purché vengano rispettati i parametri relativi ai parcheggi nelle rispettive nuove destinazioni e che queste ultime siano coerenti con quanto previsto per le aree residenziali di completamento di cui all'art. 24 delle presenti Norme.
10. È possibile la realizzazione di volumi interrati ad uso esclusivo di garage o locali da destinarsi a deposito ad uso comune/condominiale, solo se rientranti nel sedime dell'edificio esistente, e nel rispetto di quanto previsto dall'art. 20 delle presenti Norme.

    Al di fuori di tale sedime è possibile esclusivamente la realizzazione di volumi interrati da destinarsi a garage, con l'obbligo di eseguire la raccolta integrale delle acque meteoriche relative alla superficie impermeabilizzata attraverso vasche di captazione e relativo impianto di riuso irriguo e/o civile.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2.5 - Riduzione per la vendita senza garanzia-

Tenuto conto di tutto quanto sopra esposto - che si richiama integralmente- si precisa quanto segue.

I periodi di multiproprietà di proprietà della Vigo S.r.l. sono posti in vendita **senza le garanzie previste nelle normali compravendite**, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura con tutte le servitù esistenti, attive o passive, apparenti o non apparenti, nulla escluso.

Sono quindi a totale carico dell'assegnatario (per la quota millesimale di competenza) tutto quanto utile o necessario per il miglior uso e godimento delle parti comuni e quelle in uso turnario.

Per quanto sopra esposto si ritiene congruo applicare una riduzione del forfettario del 20% (venti %) sul valore stimato.

PARTE TERZA

3.1 -Ricerca Valore Di Mercato-

La scienza estimativa porta a esprimere un giudizio di valore di un determinato bene nel mercato che ne fisserà il prezzo.

3.2 -Utilizzo della Valutazione-

L'utilizzo della valutazione è finalizzato alla determinazione del ***"probabile valore in libero mercato"*** dei periodi di multiproprietà in esame, nell'ambito di una procedura esecutiva.

3.3 -Basi del Valore-

Il più probabile valore di mercato, secondo gli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), il Codice di Tecno Borsa.

3.4 -Assunzioni Limitative-

Nella valutazione si terrà conto degli aspetti riguardanti le caratteristiche estrinseche e intrinseche del bene in esame già sopra descritte.

3.5 -Verifica del Migliore e più Conveniente Uso (Hbu - Highest And Best Use) -

L'uso più conveniente del bene in esame nella situazione in cui si trova attualmente la destinazione a Struttura alberghiera in multiproprietà.

3.6-Situazione del mercato riguardo alle multiproprietà-

La multiproprietà è un aspetto del settore turistico che è emerso in Italia negli anni '60 e '70 come un modo per le persone di possedere una parte di una proprietà turistica -generalmente di lusso o in ambiti turistici di pregio- e avere accesso a essa per un periodo di tempo predefinito ogni anno. Infatti, le opzioni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

connesse al possesso di una multiproprietà offrono agli acquirenti la possibilità di possedere una parte di un resort di lusso e di godere di un'esperienza di vacanza di alto livello ogni anno, con costi tutto sommato contenuti. In sintesi, si tratta di un'opportunità per garantirsi, per un certo periodo dell'anno, l'utilizzo esclusivo di immobili, appartamenti o case. Tuttavia, l'acquisto di una a multiproprietà è una scelta valutata soprattutto da chi ama un determinato luogo e, generalmente, vi passa almeno alcune settimane all'anno. Infatti, godere di una multiproprietà significa poter risiedere, per giorni o settimane, in un determinato luogo. Sotto questo profilo possedere una multiproprietà permette infatti di evitare la ricerca di un posto dove stare, che sia un albergo o un B&B o casa vacanza. In caso di soggiorno in alta stagione, si possono così evitare costi elevatissimi previsti dalle strutture ricettive. In alcuni casi, è possibile fruire di date flessibili, senza prefissare le date preventivamente. E questo è molto vantaggioso per chi vuole fruire della multiproprietà, ma non dispone di adeguati mezzi finanziari per acquistare e gestire un immobile di pari pregio.

3.6.1 -Ricerca di Immobiliare.it Insight, nel 2020-

Figura 13: *estratto articoli di stampa riguardo alle multiproprietà.*

ItaliaOggi7 — IMMOBILI & CONDOMINIO — Lunedì 9 Ottobre 2023 27

Cambiano le abitudini verso le seconde case: come funziona la formula e come valutarla

Multiproprietà, l'offerta lievita

Immobili quadruplicati. Ma si allungano i tempi di vendita

Pagine a cura
DI GIANFRANCO DI RAGO

Multiproprietà, un bilancio in chiaroscuro. Dopo la forte battuta d'arresto accusata durante la pandemia, nel corso del 2022 l'interesse verso questa particolare forma contrattuale ha registrato un incremento del 35% rispetto al 2019, ma al contempo gli immobili offerti sul mercato sono aumentati del 340%, ovvero più di quattro volte tanto. Anche il tempo medio che impiega un annuncio di questo genere a uscire dal mercato, dopo essere arrivato a una media di poco più di 13 mesi, ha cominciato pian piano a ridursi, ma si attesta comunque ancora su una media di poco più di 11 mesi, mentre nel periodo pre-pandemico bastavano in media 5 mesi e mezzo per fare incontrare domanda e offerta. Sono alcuni dei dati diffusi dal portale Immobiliare.it, che si spiegano anche con le diverse esigenze manifestate dalla clientela a seguito del periodo di pandemia. Infatti se prima dell'emergenza Covid-19 la multiproprietà era vista come un modo per godere di una casa per le vacanze senza sobbarcarsi per intero l'onere dell'acquisto, la paura di contrarre il virus ha portato molti a riconsiderare l'opportunità di usufruire di ambienti già intensamente vissuti da estranei. Inoltre la possibilità per molti di lavorare in spazi diversi dall'ufficio ha comportato una rivalutazione della classica idea della seconda casa, orientando le ricerche verso offerte abitative di maggiore durata. Ma cosa di intende per multiproprietà? E a cosa occorre prestare attenzione nel valutare questo tipo di offerte?

La multiproprietà. La multiproprietà, altrimenti detta time sharing, è un istituto giuridico nato nella pratica e solo successivamente disciplinato dal legislatore, prima a livello europeo (direttiva n. 94/47/Ce) e poi anche da quello nazionale (dapprima con il dlgs n. 427/98 e poi con il cosiddetto Codice del consumo di cui al dlgs n. 206/2005). Con la stipula del relativo contratto si acquista il diritto di godere e disporre in perpetuo di un bene immobile in un ben preciso periodo dell'anno, avvicendandosi quindi con gli altri soggetti che hanno effettuato la medesima scelta. Il contraente, al momento dell'accordo, è quindi chiamato a scegliere tra i periodi dell'anno solare ancora disponibili quello di proprio gradimento, pagando un corrispettivo che normalmente varia in relazione al momento della stagione. Detto diritto può, di regola, venire trasmesso a soggetti terzi e, alla morte del titolare, si trasferisce agli eredi. Si è a lungo discusso sulla natura di tale diritto, mettendolo a confronto con la proprietà. Sono tuttavia evidente le differenze. Basti pensare ai limiti che il titolare del diritto incontra nel disporre del bene immobile. Quest'ultimo può goderne solo in periodo di tempo prestabilito e non può disporne a proprio piacimento, dovendo destinarlo all'esclusivo uso fissato dal contratto, di regola quello di abitazione per vacanza.

A volte, per evitare

I diritti del consumatore

- Diritto a ricevere accurate informazioni precontrattuali
- Diritto alla stipula di un contratto in forma scritta e a riceverne copia
- Diritto di recedere dal contratto senza penalità
- Diritto a non versare acconti e rilasciare garanzie sino allo scadere del periodo di recesso
- Diritto a ricevere una fideiussione dall'operatore che offra meno garanzie

La ex multiproprietà Margherita Marilleva tra logica speculativa e interessi sociali

Data di pubblicazione: venerdì 10 febbraio 2023 In: Multiproprietà

Centinaia di multiproprietari del trentino da due anni circa non riescono ad accedere alle strutture alberghiere di cui detengono le quote di proprietà: Federcontribuenti: "tra fallimenti, acquisizioni e aste giudiziarie i multiproprietari non sanno nemmeno più con certezza chi gestisce le società. Addirittura si parla di cantieri con il Superbonus senza che i proprietari abbiamo ricevuto una email, una pec. Niente. Ecco perché nasce il comitato dei multiproprietari".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*[…] si è registrato un aumento dell'**83%** degli stock di immobili in multiproprietà e un lieve calo della domanda (**4%**). Il tempo di vendita medio (time to sell) è passato da 8,3 a **13,4 mesi**, contro i 5,5 mesi del mercato tradizionale. Nel 2021 la domanda è tornata a crescere, con un significativo **+40%** rispetto al pre-pandemia. Cifre che impallidiscono davanti alla crescita dell'offerta, che ha toccato i **+329%**, in parallelo a una diminuzione dei tempi di vendita (**11,4** mesi). Il trend prosegue anche nel 2022, quando l'offerta in vendita per le multiproprietà è cresciuta del **+340%**.*

*In crescita anche l'interesse per le abitazioni in multiproprietà, ma meno dell'offerta. Dai dati raccolti da Immobiliare.it Insight emerge che nel 2022 si è registrato un **+35%** rispetto al 2019 […]*[27]

3.6.2 -Normativa di riferimento-

1. Legge n. 17/1996 - Regola la disciplina della multiproprietà immobiliare.
2. Legge n. 122/2010 - Modifica la disciplina della multiproprietà immobiliare.
3. Decreto Legislativo n. 62/2018 - Attuazione della direttiva 2016/680 relativa alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali da parte delle autorità competenti per finalità di prevenzione, investigazione, accertamento e perseguimento dei reati.
4. Decreto Legislativo n. 206/2005 - Codice del consumo, disciplina i diritti del consumatore anche in materia di multiproprietà.
5. Decreto Legislativo n. 79/2011 - Attuazione della direttiva 2008/122/CE relativa alla protezione dei consumatori nei contratti relativi a prodotti di multiproprietà, contratti di vacanza a lungo termine, contratti di rivendita e scambi.
6. Regolamento (UE) n. 994/2016 - Norme di esecuzione relative alla procedura di riconoscimento delle organizzazioni di consumatori ai sensi della direttiva 2008/122/CE.
7. Decreto Legislativo n. 79/2020 - Modifiche alle disposizioni del Codice del consumo in materia di multiproprietà immobiliare.
8. Legge n. 122/2019 - Disposizioni in materia di contratti di multiproprietà e contratti relativi a prodotti di vacanza correlati, nonché in materia di contrasto al turismo non regolamentato.
9. Decreto Legislativo n. 206/2007 - Implementazione della direttiva 2005/29/CE relativa alle pratiche commerciali sleali nel mercato interno.
10. Decreto Ministeriale n. 94/1997 - Regolamento di attuazione della legge sulla multiproprietà immobiliare.

[27] Immobiliare.it News - 21/09/2023 analisi e studi-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3.7 Condizioni di mercato e criteri di valutazione-

-Premessa- In linea generale gli acquirenti di multiproprietà possono essere famiglie, coppie o singoli che vogliono trascorrere del tempo in un luogo speciale senza il costo e l'impegno economico di possedere una casa completa. Queste persone spesso cercano un modo per godere di una vacanza di lusso in un luogo preferito senza dover investire nell'acquisto e nella manutenzione di una proprietà a tempo pieno. In sostanza l'acquisto di una multiproprietà può essere considerato un buon investimento per la famiglia se è certa che utilizzerà regolarmente la struttura e potrà godere dei benefici dell'investimento per molti anni.

Invece, **meno interesse suscitano le multiproprietà nell'ambito delle società di gestione e investimento immobiliare -come nel caso della VIGO SRL-** poiché, fatto salvo quelle società immobiliari che hanno acquistato multiproprietà per ampliare il loro portafoglio immobiliare o per offrire servizi di gestione ai propri clienti, per altre categorie di società viene meno sia l'interesse principale che suscita questa tipologia di vacanza, cioè quello di godere in proprio la vacanza in posti di pregio a costi più contenuti, sia una sicura rendita adeguata all'investimento poiché, per la natura stessa della multiproprietà sussistono difficoltà controllo dei costi, associati alla manutenzione e gestione delle proprietà, che generalmente viene affidata a società di gestione terze che NON operano in ottica di massima remunerazione del capitale investito dai soci-comproprietari, bensì in un'ottica di soddisfacimento dei desideri e necessità dei soci-comproprietari utilizzatori. In questa prospettiva appare subito evidente la diversità di interesse e di obbiettivi, tra l'acquirente che acquista per uso proprio e chi per investimento, che nel lungo periodo possono portare anche a dure contrapposizioni. Infine, ma non per ultimo, trattasi di un investimento che, al contrario di altri investimenti immobiliari -salvo rari casi- assicura alla società investitrice una certa e cospicua quota di spese da pagare ogni anno, per ogni periodo (settimana) di proprietà, a prescindere dall'utilizzo o meno dello stesso.

Inoltre, le spese di gestione da pagare, in alcuni periodi di bassa stagione o di scarsa affluenza per svariate motivazioni *(recente epidemia di Covid, restrizioni economiche, conflitti ecc.),* possono superare l'importo dell'affitto percepito per la locazione, con un disavanzo a carico della proprietà, come emerso dalle verifiche effettuate con la tabella Excel *(Cfr. Allegato 003).*

Si deve inoltre considerare che, rispetto ad altri investimenti immobiliari, il valore tende a diminuire nel tempo e richiede un periodo maggiore per monetizzare l'investimento condizioni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

come dimostra la situazione di mercato rilevata nel corso dell'indagine.

Nell'ambito della presente procedura, per la notevole quantità di periodi in capo alla Vigo Srl., appare inpropoponible la vendita dei singoli periodi; quindi, la presente valutazione considererà la cessione dell'intera proprietà a ***un soggetto investitore*** che provvederà poi alla cessione dei singoli periodi ai privati acquirenti, interessati all'acquisto, in virtù della non comune bellezza dei luoghi e della possibilità di usufruire di un bacino sciistico di oltre 150 km di piste.

In questa ottica il valore da determinare sarà quello del ***"commerciante immobiliare"*** cioè di colui che acquista all'ingrosso una determinata quantità di beni per poi rivenderli al privato.

Per fare in modo che l'operazione sia interessante per l'investitore il prezzo stimato dovrà tenere anche conto: dell'utile spettante alla società per la propria attività, al rimborso dei costi dalla stessa sostenuti per l' acquisizione dell'intero compendio, comprensiva degli oneri di gestione della società e finanziari per il periodo, che si stima non inferiore a **3 (tre) anni**, necessario a completare la cessione; degli eventuali oneri differenza tra affitti e spese di gestione nel suddetto periodo.

3.7.1 -Citeri e procedimenti di valutazione-

Epoca di Riferimento- i valori saranno riferiti alla data di stesura della presente perizia, cioè aprile-maggio 2024. Tenuto conto di quanto sopra esposto la presente stima verrà risolta mediante i seguenti due procedimenti che reciprocamente si completano e si verificano:

1)- mediante la capitalizzazione del reddito netto generato dalla locazione dei periodi di proprietà;

2)- sulla base del valore di mercato dei singoli periodi

3)- sulla base della rivalutazione storica del prezzo pagato risultante dai titoli di compravendita.

-Primo procedimento-

I periodi di proprietà in esame sono detenuti da Vigo Srl e la gestione delle locazioni è affidato all'attuale società di gestione e amministrazione recentemente insediatasi (fine anno 2023). Pertanto, al momento non sussiste un prospetto **riassuntivo completo e attendibile delle entrate /uscite** relative ai singoli periodi di proprietà della Vigo Srl. , sia per quanto riguarda agli anni scorsi, a causa del periodo COVID per gli anni 2001/2002, sia per quanto riguardo il periodo 2002/2003 a seguito di una precedente gestione ritenuta dall'assemblea condominiale non adeguata *(Cfr. Allegato19)* che ha comportato tutta una serie di problemi e ritardi nell'apertura della penultima stagione invernale con l'annullamento di molte

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

prenotazioni. Tenuto conto di tale circostanza si è ritenuto più appropriato utilizzare, come base di riferimento, il listino dei prezzi applicato ai vari periodi di multipropietà approntato dalla società di gestione per il corrente anno, applicando ai medesimi prezzi il coefficiente di occupazione stimato sulla base delle indicazioni fornite dalla società di gestione e verificate con i dati pubblicati dalle associazioni di Categoria (Federalberghi- Asat Associazioni Albergatori e imprese turistiche della provincia di Trento) oltre alla diffusa bibliografia in materia.

Al ricavo stimato per ogni periodo sono stati dedotti i costi i di gestione e funzionamento così come deliberati dalla assemblea per la corrente stagione 2023/2024 pervenendo in tal modo alla stima di un possibile reddito lordo come riportato nella tabella di cui alla Figura 12 che segue.

Successivamente si detraggono dal reddito lordo cosi ricavato le spese di spettanza della proprietà (quote di reintegrazione e di manutenzione, quota di assicurazione, spese di amministrazione, spese per servizi, quota di sfitto e mancato pagamento del canone, spese per imposte, sovrimposte e contributi vari, interessi sulle precedenti spese).

Determinazione del reddito netto-

Il reddito capitalizzabile o reddito netto è dato dal reddito lordo ordinario dell'immobile al netto di tutte le spese a carico della proprietà

$$Rn = Rl - S$$

-Stima del saggio di capitalizzazione-

Il saggio di capitalizzazione derivata dal rapporto tra il reddito annuo ed il prezzo di mercato di tale immobile. Per gli immobili residenziali mediamente si aggira fra il 4,5 /5,5 % lordo

Per gli immobili non residenziali mediamente si aggira fra il 6,5 / 7,5 % lordo

Tenuto conto sia delle condizioni di obsolescenza funzionale e vetustà dell'immobile (oltre anni 40) sia della particolare se non unica posizione all'interno di un circuito sciistico di oltre 150 km con partenza della cabinovia sull'uscio dell'albergo, si ritiene coerente applicare il saggio del (5,5 %+6,5%) /2= **6%** (sei percento) quale media tra la rendita maggiore registrata per immobili residenziali e la rendita minore per altri immobili[28].

* * * *

-Secondo procedimento-

[28] Desunto da Borsino Immobiliare.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Questo secondo procedimento si basa sulla stima del probabile valore di mercato dell'intero compendio partendo da offerte di mercato per periodi posti nel medesimo complesso e medesima tipologia di alloggio situato nell'ambito urbanistico di Marileva 1400.

Come sopra accennato, la situazione di mercato riguardo alle multiproprietà è caratterizzato da luci ed ombre. Infatti, sul mercato si registrano proprietari che mettono in vendita periodi di multiproprietà settimanali (riferiti all'alta stagione dicembre, gennaio, febbraio tra circa € 1.000 - € 6.000 trattabili, sia proprietari che stanchi di pagare salate spese condominiale spesso fuori controllo sono disponibili a cedere le propine quote a prezzi simbolici ad € 1,00 (per settimana) trattabili e anche meno, da proprietari (e sono molti) che si vogliono liberare di un bene che è diventato un peso, pur di non sottostare ogni anno (all'oneroso) pagamento delle spese di gestione.

Altri, in proprio o con l'aiuto di studi legali e Associazioni di categoria tra le quali Federconsumatori che hanno intrapreso vere e proprie crociate in favore di clienti che intendono liberarsi della loro multiproprietà, laddove la struttura dell'atto e le clausole sottoscritte, lo consentono.

A tal proposito si ricorda che le quote acquisite dalla Vigo S.r.l. con l'atto del 2016 *(Cfr. Allegato 5)* corrispondenti a nominali 246 periodi sono state pagate ad un prezzo simbolico di **€ 1,00**, per ciascuna vendita e quindi per totali **€ 3,00,** come da estratto dell'atto suddetto che si riporta nella *Figura 14*.

Invece per l'acquisto delle quote corrispondenti a nominali 3.330 (+2) acquisite solo 9 (nove) anni prima, con l'atto del 2007 *(Cfr. Allegato 5),* la Vigo S.r.l ha pagato la somma di € 3.172.000,00.

Tenuto conto: della vetustà e stato di obsolescenza degli impianti, dello stato di manutenzione e conservazione e della **notevole fluttuazione dei prezzi per quanto sopra rilevato**, la ricerca del prezzo di mercato, con i normali criteri MCA- che impone una fluttuazione massima del 10% (equivalente a +o - 5%- diventa un esercizio impossibile nel migliore dei casi. Infatti, volendo ricercare valori che rientrato nella massima variazione sopra indicata del 10%, per la stessa tipologia di periodo di multiproprietà si arriverebbe quotazioni tra loro notevolmente divergenti se non opposte.

Previa comunicazione al Curatore riguardo alla scarsa affidabilità nel caso in esame, del criterio di valutazione per MCA in deroga ai criteri normalmente adottai nella situazione emersa nel corso degli accertamenti effettuati lo scrivente ha ritenuto di utilizzare come valore base di riferimento un periodo di multiproprietà del valore nominale di € 1.000(Euro mille) riferito ad una multipropietà e alloggio medio, sulla base del quale, tenuto conto delle variazioni di costo in termini percentuali (affitto) e di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

alloggio (in base al numero di letti) si è proceduto alla determinazione del valore nominale di ciascun periodo (246+3.332) n. 3.575 e quindi dell'intero pacchetto di multiproprietà in capo alla Vigo S.r.l cosi come riportato nella ***Tabella 004*** allegata .

Figura 14: *estratto atto di C/V 2016.*

- che le Società *** *** come sopra rappresentate, dichiarano di non voler provvedere al pagamento dei costi annuali di loro pertinenza, determinati secondo le Tabelle annesse al richiamato Regolamento, il cui importo complessivo è annualmente deliberato dall'assemblea dei Proprietari Periodici;
- che le medesime non sono più interessate a mantenere la titolarità dei suddetti diritti, in quanto le spese e gli oneri condominiali risultano sproporzionati rispetto al beneficio ricavabile dal godimento dei diritti sopra descritti;
- che, in particolare, il peso degli oneri di gestione e le difficoltà di rinvenire dei soggetti interessati all'acquisto dei suddetti diritti hanno provocato la sensazione di essere prigionieri della titolarità degli stessi, e conseguentemente la volontà di liberarsi del diritto e degli obblighi e oneri connessi, anche a fronte della corresponsione di un prezzo simbolico;
- che le medesime dichiarano inoltre che le quote di godimento periodico in loro possesso non hanno mercato e, pertanto, hanno deciso di alienarle;

Le Parti, come sopra rappresentate, dichiarano che il prezzo di quanto oggetto dell'atto, anche in considerazione di quanto meglio descritto nelle premesse del presente atto, è convenuto in complessivi **Euro 1,00 (uno virgola zero zero).**

Le parti, come sopra rappresentate, dichiarano che detto valore è stato convenuto tenendo in considerazione l'anno di costruzione dell'intero complesso, i periodi di utilizzo e l'alta incidenza delle spese di gestione annuali, motivi per i quali le multiproprietà oggetto del presente atto risultano sostanzialmente prive valore commerciale.

PARTE QUARTA

4.1 -Stima del valore di mercato del compendio immobiliare in esame-4.1.1

-Primo procedimento- stima sulla base del reddito complessivo generato dalle multiproprietà

***Figura n. 15**: primo procedimento.*

STIMA REDDITO MEDIO LORDO ANNUO (Cfr Allegato Tabella 00)	STIMA SPESE DI GESTIONE E AMMINISTRAZIONE SOCIETA' VIGO srl 15%	STIMA REDDITO IMPONIBILE	STIMA IMPOSTE 40%	STIMA REDDITO NETTO	SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE	valore IMMOBILE = reddito /saggio capitalizzazione
€ 415.481,71	62.322,26 €	€ 353.159,45	€ 141.263,78	€ 211.895,67	6,00%	€ 3.531.594,54
Riduzione del prezzo stimato per vendita senza garanzia per: vizi, difett, errori, imprecisioni di quasiasi genere e natura apparenti e non apparenti nulla escluso ,					20%	€ 706.318,91
						2.825.275,63 €

4.1.2 -Secondo procedimento-

Stima sulla base del possibile **valore di mercato** dell'intero blocco di multiproprietà.

***Figura n.16**: Secondo procedimento. (Cfr. Tabella 004)*

	SECONDO PROCEDIMENTO:STIMA VALORE NOMINALE PER COMPARAZIONE		
1	Valore complessivo dei periodi in capo alla società fallita determinato **sulla base delle quotazioni medie di mercato di ciascun periodo** *(Cfr. Tabella 004)* .		4.825.319
2	Riduzione per vendita all'asta senza garanzie.	20%	965.063,88 €
	Totale stima sulla base del valore di mercato.		3.860.255,52 €

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4.1.3 -Terzo procedimento-

Stima sulla base della rivalutazione storica dei costi di acquisto.

a) Il valore dichiarato nell'atto del marzo 2016 + di € 1+1+1 = 3;

- si devono considerare in aggiunta le spese per la stesura dell'atto, notarile trascrizione, catasto, forfettariamente stimate in € 3.500,00, rivalutate al maggio 2024 in € 4.193,00 *(Cfr. Figura 17).*

b) Il valore dichiarato nell'atto del maggio 2007 + stato di € 3.172.000,00 rivaluto al 2024 in € 4.294.888,00, scontato per l'intervenuta vetustà dell'immobile (corrispondente ad 1% annuo) del 16%;

- le somme spese per onorario, imposta di registro e catastali sono state stimate nell'12% del valore dichiarato in atto, corrispondenti al valore aggiornato al 2014 a € 472.437,68. *(Cfr. Figura 17).*

***Figura n.17**: Terzo procedimento: rivalutazione storica valore di acquisto atti del 2007-2016.*

Servizio Richiesto: Calcolo della Sola Rivalutazione **Capitale Iniziale: € 3.172.000,00** Data Iniziale: 14/05/2007 Data Finale: 30/04/2024 Decorrenza Rivalutazione: Maggio 2007 Scadenza Rivalutazione: Aprile 2024 Indice Istat utilizzato: FOI generale	Servizio Richiesto: Calcolo della Sola Rivalutazione **Capitale Iniziale: € 348.920,00** Data Iniziale: 14/05/2007 Data Finale: 30/04/2024 Decorrenza Rivalutazione: Maggio 2007 Scadenza Rivalutazione: Aprile 2024 Indice Istat utilizzato: FOI generale	Servizio Richiesto: Calcolo della Sola Rivalutazione **Capitale Iniziale: € 3.500,00** Data Iniziale: 03/03/2016 Data Finale: 30/04/2024 Decorrenza Rivalutazione: Marzo 2016 Scadenza Rivalutazione: Aprile 2024 Indice Istat utilizzato: FOI generale
Indice alla Decorrenza: 129,6 Indice alla Scadenza: 119,3 Raccordo Indici: 1,471 Coefficiente di Rivalutazione: 1,354 Totale Rivalutazione: € 1.122.888,00 **Capitale Rivalutato (s.e.o): € 4.294.888,00**	Indice alla Decorrenza: 129,6 Indice alla Scadenza: 119,3 Raccordo Indici: 1,471 Coefficiente di Rivalutazione: 1,354 Totale Rivalutazione: € 123.517,68 **Capitale Rivalutato (s.e.o): € 472.437,68**	Indice alla Decorrenza: 99,6 Indice alla Scadenza: 119,3 Raccordo Indici: 1 Coefficiente di Rivalutazione: 1,198 Totale Rivalutazione: € 693,00 **Capitale Rivalutato (s.e.o): € 4.193,00**

STIMA VALORE DI MERCATO PER RIVALUTAZIONE COSTO ACQUISTO					
	Decsrizione	**Valore stimato**		**Deprezzamento per vetustà**	**Valore al 2024**
	Stima Spese notarili+ registrazione + imposta registro	3.500,00 €		Rivalutazione anni (marzo 2016) 8	4.193,00 €
	Descrizione	**Valore dichiarato**	**Valore rivalutato maggio 2024**	**Vetustà**	
2	**Atto 2007 G.N. 935/2007**	**3.172.000,00 €**	**4.294.888,00 €**	**16%**	**3.607.705,92 €**
	Spese notarili+ registrazione + imposta registro e catastali	**12%** **380.640,00 €**	**472.437,68 €**		**472.437,68 €**
				Totale	**4.084.336,60 €**
3	Riduzione per vendita all'asta senza garanzie.			20%	816.867,32 €
	Totale stima sulla base del valore storico rivalutato al netto della riduzione per vendita senza garanzia				**3.267.469,28 €**

4.1.4 Stima

Nella *Figura 18* si riporta il procedimento di stima del valore complessivo delle quote in esame mediante la media tra i **tre procedimenti** di stima adottati (reddituale, di mercato, sulla base di dati storici).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si stima quindi il valore del pacchetto di multiproprietà in esame quale media aritmetica dei valori i individuati con i tre procedimenti sopra descritti.

***Figura n.18**: Stima (quale media tra i valori individuati con i tre procedimenti sopra descritti.*

STIMA VALORE COMPLESSIVO QUOTE DI PROPRIETA'			
a	Importo complesssivo determinato sulla base del reddito al netto dei costi di gestione del complesso immobiliare (Cfr. Tabella 00)al netto della riduzione per vendita senza garanzia .		2.825.275,63 €
b	Importo complesssivo determinato sulla base del valore di mercato (3)al netto della riduzione		3.860.255,52 €
c	Totale stima sulla base del valore storico rivalutato		3.267.469,28 €
	Valore medio ricavato quale media tra i due procedimenti (a+b+c)/3.		3.317.666,81 €

ASTE GIUDIZIARIE.it

4.2 -Stima quote immobiliari in proprietà alla VIGO SRL nell'ipotesi di vendita **in unica soluzione-** Considerazioni in punto

Come più sopra rilevato, la significativa quantità di quote detenute dalla società fallita, gli alti costi di gestione e la necessità di chiudere in tempi accettabili la procedura **non consento una vendita al dettaglio di ciascuna quota; attività che richiede tempo, capacità economica, competenze commerciali specifiche con struttura di gestione e commercializzazione non comuni.**

Pertanto per la vendita del pacchetto di multi proprietà in esame, tenuto presente le contraddittorie sfaccettature rilevati sul mercato per tale categoria di beni, **si deve considerare la vendita all'ingrosso e con realistici sconti in modo da consentire all'operatore la rapida vendita e la copertura di tutte le spese per il periodo necessario a monetizzare tutti i periodi con un adeguato margine di**

Figura19: tabella stima quote di proprietà considerate come probabile valore vendita **all'ingrosso i**n unica soluzione.

DETERMINAZIONE VALORE COMPLESSIVO DELL' INTERO PACCHETTO DI QUOTE DI PROPRIETA' DELLA VIGO SRL NELL'IPOTESI DI ACQUISIZIONE DA PARTE DI UN COMMERCIANTE IMMOBILIARE (GROSSITA) PER EFFETTUARE LA CESSIONE AL DETTAGLIO DEI SINGOLI PERIODI.							
			3.317.667 €				
Descrizione centro di costo			pagato 1/3	a debito	interessi		3.317.666,81 €
Stima oneri passivi, interesse medio rientro capitale stimato in 3 anni (media interessi Euribor 3	Primo anno	3.317.667 €	1.105.889 €	2.211.778 €	4,0%	88.471 €	
	Secondo anno	1.658.833 €	1.105.889 €	1.105.889 €	4,0%	44.236 €	
	Terzo anno	1.105.889 €	1.105.889 €	552.944 €	4,0%	22.118 €	154.824 €
Stima spese e oneri a debito per la gestione ordinaria e straordinaria nel periodo di vendita delle singole quote.					Primo anno	150.000 €	
					Secondo anno	100.000 €	
					Terzo anno	50.000 €	300.000 €
Stima costi di pubblicità, promozione vendite, mediazione, certificazioni varie.					3.317.667 €	5,00%	165.883 €
Costi notarili, imposte di registro per intestazione, volturazione catastale.					3.317.667 €	13,00%	431.297 €
						Totale	2.696.959,02 €
Utile lordo imprenditoriale commisurato al rischio e all'impegno al netto degli anticpi e costi.						30,00%	809.088 €
STIMA DEL VALORE DELLE QUOTE DI PROPRIETA IMMOBILIARE DETENUTE DALLA AVIGO SRL NEL'IPOTESI DI CESSIONE IN UNA SOLUZIONE DELL' INTERO PACCHETTO DI QUOTE PROPRIETA'							1.887.871,31 €

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

profitto. Ne consegue che il valore di stima sopra ricavato (mediante la somma del valore di ciascuna quota cosi come determinato nella tabella 004 cui si rimanda) deve essere ragguagliato al **valore di ingrosso**, **non di dettaglio** affinché gli operatori economici presenti sul mercato siano incentivati ad assumersi l'onere di acquisire le quote in esame accollandosi poi l'onere di collocarle **al dettaglio** sul mercato.

A conclusione degli accertamenti eseguiti e dei conteggi come sopra esposti *(Cfr. Tabelle 0, 003, 0004, nonché nelle tabelle di cui alle figure 13-14-15-16-17-18-19)* si può prudentemente stimare il pacchetto di quote di proprietà in capo alla Vigo SRL considerate in unico LOTTO in complessivi € 1.887.871,31 arrotondati a € 1.885.00/00 Euro un milione ottocentottacinquemila/00.

Resto a disposizione per eventuali chiarimenti/integrazioni che dovessero rendersi necessarie o utili, riguardo a quanto sopra esposto.

Roma, 28 maggio 2024

Arch. Mario Serpelloni
IL PERITO

ELENCO ALLEGATI:

- 001. Elenco periodi acquistati con atto 2016, B- elenco periodi acquistati atto 2007, C – elenco periodi acquistati atto 2007;
- 002. - piano edilizio 390 libro maestro, B- decreto tavolare d'ufficio, C- copia planimetria tavolare piano edilizio 390 GN 581;
-n. 003: Tabella Excel descrizione di ciascun periodo di proprietà Vigo SRL con entrate costi e margine operativo lordo;
-n. 004: Tabella Excel**:** stima valore di mercato di ciascun periodo sulla base dei comparabili rilevati sul mercato tenuto conto dei limiti e problemi connessi con tale particolare tipologia di proprietà

Nonché i seguenti ulteriori allegati:

0. Allegato 0 Visura camera di commercio Vigo S.r.l.
1. Autorizzazione GD del 06/09/2023;
2. Verbale di accesso con il Curatore;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3. Nomina perito;
4. A- SCIA *** ;
5. Atto del 2016;
6. Atto di cv del 14/05/2007;
7. Atto di pilota;
8. Atto GN 277-2015;
9. Atto GN 63 2000 II parte;
10. Atto GN 568 2000 I parte;
11. Estratto di mappa;
12. A- Variazione particella 283-284, B-Elaborato variazione particella 283-284, C- Visura catastale Vigo;
13. Elaborato planimetrico da 1 a 11;
14. Piano edilizio 390 sub 572 pagina da 1 a 8;
15. Piano edilizio 390 sub 244;
16. Piano edilizio 390 sub 284;
17. Piano edilizio 390 sub 285;
18. Regolamento condominio vigente;
19. A- Atto di citazione per opposizione alla delibera, B- Convocazione assemblea del 15/04/2023;
20. Controllo efficienza energetica 25/10/2022;
21. Controllo efficienza energetica 30/12/2021;
22. Dichiarazione di conformità impianto tecnico;
23. Atto 16/09/2015 mobilio GN 1670;
24. Regolamento della comunione;
25. Certificato proprietari per immobile.
26. Progetto immobile;
27. Iscrizione pregiudizievole G.N. 258/2016;
28. Cancellazione Iscrizione pregiudizievole G.N. 550/2016;

IL PERITO

Arch. Mario Serpelloni

Roma, 28 maggio 2024

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009