

TRIBUNALE DI BELLUNO

Procedura esecutiva immobiliare n° 45/2012 R.G. Esec.

Oggetto:

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Giudice esecutore : dott.ssa Chiara Sandini
C.T.U. : arch. Aldo Kratter
Data giuramento : 30.06.2015
Data consegna : 30.10.2015
Udienza : 15.12.2015



1) Premessa

La presente relazione di stima è redatta dal sottoscritto c.t.u. arch. Aldo Kratter su incarico del Tribunale di Belluno nell'ambito del procedimento di esecuzione immobiliare n° 45/2012 R.G. Esec. promosso dalla Comunione dell'Hotel Cristallino d'Ampezzo contro [REDACTED], Anna [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 45/2012 R.G. Esec. si riuniscono le seguenti procedure: n° 45/2012 R.G. Esec.- Comunione dell'Hotel Cristallino d'Ampezzo contro [REDACTED]

[REDACTED] Comunione dell'Hotel Cristallino d'Ampezzo contro [REDACTED]

[REDACTED] Esec.- Comunione dell'Hotel Cristallino d'Ampezzo contro [REDACTED]

[REDACTED] Esec.- Comunione dell'Hotel Cristallino d'Ampezzo contro [REDACTED]

[REDACTED] Esec.- Comunione dell'Hotel Cristallino d'Ampezzo contro [REDACTED]

[REDACTED] Esec.- Comunione dell'Hotel Cristallino d'Ampezzo contro [REDACTED]

[REDACTED] Esec.- Comunione dell'Hotel Cristallino d'Ampezzo

contro [REDACTED] Esec.- Comunione dell'Hotel Cristallino d'Ampezzo

contro [REDACTED] Esec.- Comunione dell'Hotel Cristallino d'Ampezzo

contro [REDACTED] Esec.- Comunione dell'Hotel Cristallino

d'Ampezzo contro [REDACTED] Esec.- Comunione dell'Hotel Cristallino

d'Ampezzo contro [REDACTED]

I beni oggetto di perizia di stima sono costituiti da quote di comproprietà immobiliare del complesso alberghiero "Hotel Cristallino d'Ampezzo" in via Roma n° 87 a Cortina d'Ampezzo .

2) Descrizione tavolare del bene

Comproprietà Immobiliare sita in Comune di Cortina d'Ampezzo, località Bigontina e individuata all'Agenzia del Territorio di Belluno al fg. 69 part. 859 sub 23 e all'Ufficio Tavolare del Comune di Cortina d'Ampezzo alla P.T. 5223/1, fg. 69, p.ed. 859, porzione "1";

porzione 1- a piano interrato: autorimessa, corridoio, due ripostigli, sottoscala, due rampe di accesso alla autorimessa e tre scale di sicurezza fino al piano terra;

a piano terra: terrazze di copertura a sud e a nord, ufficio accettazione, scala di sicurezza con scale e pianerottoli che dal piano terra porta al terzo piano e vano scale centrale con scale e pianerottoli che dal piano terra porta al terzo piano.



a piano primo tutto il piano composto da: tre stanze con w.c. - doccia, diciassette stanze con wc.-doccia e corrispondenti tratti di terrazza, corridoio centrale con poggiolo, ed altro corridoio centrale, veranda, ripostiglio con wc.-doccia, terrazze esterne.

a piano secondo venti stanze con wc.-doccia e corrispondenti poggioli, due corridoi centrali con poggiolo, veranda, ripostiglio con wc.-doccia.

a piano terzo venti stanze con wc.-doccia e corrispondenti poggioli, due corridoi centrali con poggiolo, veranda, ripostiglio con wc.-doccia.

a quarto piano venti zone a soppalco collegate con le stanze sottostanti di cui due con tratto di poggiolo corrispondente, ripostiglio e zona sottotetto centrale.

Si rende evidente che rimangono in comune:

a) fra le porzioni "1" per 939/1000 e "4" per 61/1000 a piano interrato corridoio, atrio e scala che porta al piano terra, locale centrale pompe, sala macchine ascensore, due vani di ascensore ed un vano montacarichi che dal piano interrato portano al terzo piano. A piano terra ingresso e corridoio interno.

b) fra le porzioni "1" per 930/1000 - "4" per 57/1000 - "5" per 13/1000 a piano interrato la centrale termica.

c) fra le porzioni "1" per 929/1000 - "2" per 1/1000 - "4" per 57/1000 - "5" per 13/1000 a piano interrato il locale per il gruppo elettrogeno con tratto di corridoio ed a piano terra la terrazza sovrastante questo locale.

A piano terra le terrazze e il suolo circostante l'edificio; le superfici coperte del fabbricato colorate in giallo nella planimetria allegata all'atto; il tetto completo che copre questo edificio e tutto quanto altro ritenuto comune in un edificio in condominio ai sensi dell'art. 1117 C.C.

Si intavola la costituzione delle seguenti servitù:

b) servitù di passaggio a piedi e con veicoli:

- sulle zone di manovra del piano garage e sulle rampe di accesso a detto piano della porzione "1" a favore delle porzioni 10- 11- 12- 13- 14 per l'accesso alle aree ad uso autorimessa di proprietà.
- nelle due aree esterne a NORD e a SUD e nella scala di accesso alla centrale termica, condominiali fra le porzioni "6- 7- 8- 9- 10- 11- 12- 13- 14- 15", a favore delle porzioni "1- 2- 4- 5" per l'accesso e l'uscita dalle autorimesse ed alle rispettive proprietà e comproprietà.
- a carico della porzione "1" sulle rampe di accesso alle autorimesse a SUD e delle porzioni "6- 7- 8- 9- 10- 11- 12- 13- 14- 15", nell'area di manovra esterna a SUD, a favore della porzione "3" per l'accesso alla porzione di proprietà sulle due rampe di accesso e sulle aree



di manovra delle autorimesse interrate della porzione "1", a favore delle porzioni "2" e "4" per l'accesso alle rispettive proprietà.

Si rende evidente che:

- è destinata inequivocabilmente a servitù di pubblico transito la passerella pedonale in costruzione sui lati NORD ed EST che congiunge via Faloria con via Roma, da esercitarsi sulla parte tratteggiata nella planimetria allegata.
- la proprietà e la manutenzione delle terrazze a copertura di singoli locali compete al 50% al proprietario dei locali sottostanti ed al 50% al proprietario della terrazza.
- ciascun assegnatario di parti dell'edificio non può procedere con opere di sottoescavazione o di sopraelevazione.

In base alla domanda (18 febbraio 1997 G.N. 168) e all'allegata planimetria si varia la consistenza delle porzioni "1" e "5" della p.ed. 859 nel modo seguente:

- si aggrega alla porzione "1" "un ripostiglio".

Il complesso alberghiero confina a nord con le pp.ff. 1869/1, 8674/1 e 8674/2, a ovest con le pp.ff. 7621, 8626, 1864/1 e la strada Regionale, a est con le pp.ff. 1868/1, 1868/4 e 2495 e a sud con via Faloria.

3) Formalità - iscrizioni e trascrizioni

Il 14 ottobre 2015 ho effettuato un sopralluogo presso l'Ufficio Tavolare di Cortina d'Ampezzo per verificare le iscrizioni e trascrizioni a carico degli esecutati.

Risultano a carico di [REDACTED] le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

TRASCRIZIONE A FAVORE – In base all'Atto di compravendita del 25.02.1993 n°40223 di rep. del notaio dr. Maurizio Marino di Verona e del 19.03.1993 n° 2605 di rep. del notaio dr. Paolo Ripa di Cortina d'Ampezzo si intavola il diritto di proprietà a nome di [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1,019838/1000 dell'immobile alla P.T. 5223/1, fg. 69, p.ed. 859, porzione "1" (fg.69, part.859 sub 23).

A [REDACTED] compete il godimento turnario contraddistinto dal codice 2, limitatamente al periodo 20 dicembre – 27 dicembre, dell'unità alberghiera e posto auto n. 305.

TRASCRIZIONE CONTRO – Pignoramento immobiliare notificato in data 08/22 febbraio 2012 dall'Ufficiale Giudiziario addetto all'U.U.N.E. presso il Tribunale di Belluno, sez. distaccata di Pieve di Cadore, e pervenuto all'Ufficio Tavolare di Cortina il 13 marzo 2012 G.N. 206, a favore



di "Comunione dell'Hotel Cristallino d'Ampezzo" contro [redacted] relativamente alla quota di 1,019838/1000 dell'immobile alla P.T. 5223/1, fg. 69, p.ed. 859, porzione "1", per la somma di € 3.065,75.

Risultano a carico di [redacted] le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

TRASCRIZIONE A FAVORE – In base all'Atto di compravendita del 06.04.1993 n°36924 di rep. del notaio dr. Giacomo Salvatore Benintende di Roma si intavola il diritto di proprietà a nome di [redacted] per la quota di 0,193662/1000 dell'immobile alla P.T. 5223/1, fg. 69, p.ed. 859, porzione "1" (fg.69, part.859 sub 23), annotando il regime di separazione legale dei beni.

[redacted] compete il godimento turnario contraddistinto dal codice 1 dell'unità alberghiera e posto auto n. 118.

TRASCRIZIONE CONTRO – Pignoramento immobiliare notificato in data 14/19 febbraio 2013 dall'Ufficiale Giudiziario addetto all'U.U.N.E. presso il Tribunale di Belluno, sez. distaccata di Pieve di Cadore, e pervenuto all'Ufficio Tavolare di Cortina il 12 marzo 2013 G.N. 190, a favore di "Comunione dell'Hotel Cristallino d'Ampezzo" contro [redacted] relativamente alla quota di 0,193662/1000 dell'immobile alla P.T. 5223/1, fg. 69, p.ed. 859, porzione "1", per la somma di € 2.168,91.

Risultano a carico di [redacted] le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

TRASCRIZIONE A FAVORE – In base all'Atto di compravendita del 24.04.2003 n°50468/6796 di rep. del notaio dr. Giacomo Salvatore Benintende di Roma si intavola il diritto di proprietà a nome di [redacted], nato [redacted] per la quota di 0,249413/2000 e [redacted] per la quota di 0,249413/2000 dell'immobile alla P.T. 5223/1, fg. 69, p.ed. 859, porzione "1", annotando il regime di comunione legale dei beni.

A [redacted] compete il godimento turnario contraddistinto dal codice 1 dell'unità alberghiera e posto auto n. 302.

Si rileva che, dal controllo effettuato all'Agenzia del Territorio di Belluno, [redacted] e [redacted] non risultano intestatari della quota di comproprietà alberghiera.

TRASCRIZIONE CONTRO – Pignoramento immobiliare notificato in data 14/26 febbraio 2013 dall'Ufficiale Giudiziario addetto all'U.U.N.E. presso il Tribunale di Belluno, sez. distaccata di Pieve di Cadore, e pervenuto all'Ufficio Tavolare di Cortina il 19 marzo 2013 G.N. 213, a favore di "Comunione dell'Hotel Cristallino d'Ampezzo" contro [redacted] relativamente alla quota



di 0,249413/2000 dell'immobile alla P.T. 5223/1, fg. 69, p.ed. 859, porzione "1", per la somma di € 3.799,45.

Risultano a carico di [redacted] le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

TRASCRIZIONE A FAVORE – In base all'Atto di compravendita del 16.06.1995 n°12880/2910 di rep. del notaio dr. Carlo Pennazzi Catalani di Roma si intavola il diritto di proprietà a nome di [redacted] nata a [redacted] per la quota di 0,1247065/1000 dell'immobile alla P.T. 5223/1, fg. 69, p.ed. 859, porzione "1".

A [redacted] compete il godimento turnario contraddistinto dal codice 1, limitatamente al periodo dal 13 dicembre al 20 dicembre, dell'unità alberghiera e posto auto n. 320.

Si rileva che, dal controllo effettuato all'Agenzia del Territorio di Belluno [redacted] non risulta intestataria della quota di comproprietà alberghiera.

TRASCRIZIONE CONTRO – Pignoramento immobiliare notificato in data 26 giugno 2013 dall'Ufficiale Giudiziario addetto all'U.U.N.E. presso il Tribunale di Belluno, sez. distaccata di Pieve di Cadore, pervenuto all'Ufficio Tavolare di Cortina il 23 agosto 2013 G.N. 1146, a favore di "Comunione dell'Hotel Cristallino d'Ampezzo" contro [redacted] relativamente alla quota di 0,1247065/1000 dell'immobile alla P.T. 5223/1, fg. 69, p.ed. 859, porzione "1", per la somma di € 1.460,53.

Risultano a carico di [redacted] seguenti iscrizioni e trascrizioni:

TRASCRIZIONE A FAVORE – In base all'Atto di compravendita del 18.02.1994 n° 38749 di rep. del notaio dr. Giacomo Salvatore Benintende di Roma si intavola il diritto di proprietà a nome di [redacted] con sede in Roma per la quota di 0,730634/1000 dell'immobile alla P.T. 5223/1, fg. 69, p.ed. 859, porzione "1" (fg.69, part.859 sub 23).

Alla [redacted] compete il godimento turnario contraddistinto dal codice 24 dell'unità alberghiera e posto auto n. 319.

TRASCRIZIONE A FAVORE – In base all'Atto di compravendita del 18.02.1994 n° 38750 di rep. del notaio dr. Giacomo Salvatore Benintende di Roma si intavola il diritto di proprietà a nome di [redacted] con sede in Roma per la quota di 1,305751/1000 dell'immobile alla P.T. 5223/1, fg. 69, p.ed. 859, porzione "1" (fg.69, part.859 sub 23).

Alla [redacted] compete il godimento turnario contraddistinto dal codice 29 e 30 dell'unità alberghiera e posto auto n. 113 e dal codice 5 dell'unità alberghiera e posto auto n. 316.

Si precisa che, dal controllo effettuato all'Agenzia del Territorio di Belluno, [redacted] risulta intestataria di una quota di comproprietà alberghiera pari alla somma delle due riportate al tavolare.



TRASCRIZIONE CONTRO – **Pignoramento immobiliare** notificato in data 31 luglio/06 agosto 2013 dall'Ufficiale Giudiziario addetto all'U.U.N.E. presso il Tribunale di Belluno, sez. distaccata di Pieve di Cadore, pervenuto all'Ufficio Tavolare di Cortina il 10.09.2013 G.N. 1173, a favore di "Comunione dell'Hotel Cristallino d'Ampezzo" contro [redacted] relativamente alla complessiva quota di 2,036385/1000 dell'immobile alla P.T. 5223/1, fg. 69, p.ed. 859, porzione "1", per la somma di € 2.455,32.

Si rende evidente che : è in corso di evasione la richiesta di annotazione di pignoramento immobiliare notificato in data 18 ottobre 2014 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno e pervenuto all'Ufficio Tavolare il 23 dicembre 2014 GN 946, a favore di [redacted] in liquidazione" contro [redacted] relativamente alle quote di 0,730634/1000 e 1,305751/1000 dell'immobile alla P.T. 5223/1, fg. 69, p.ed. 859, porzione "1".

Risultano a carico di [redacted] le seguenti iscrizioni e trascrizioni:
TRASCRIZIONE A FAVORE – In base all' Atto di **compravendita** del 13.02.2004 n° 90391/20746 di rep. del notaio dr. Nicola Guida di Gioia del Colle si intavola il diritto di proprietà a nome di [redacted], con sede [redacted] per la quota di 1,269251/1000 dell'immobile alla P.T. 5223/1, fg. 69, p.ed. 859, porzione "1".

Alla [redacted] compete il godimento turnario contraddistinto dai codici 1 (dal 6 dicembre al 20 dicembre) e 2 (dal 20 dicembre al 27 dicembre) della unità alberghiera e posto auto n. 315.

Si rileva che, dal controllo effettuato all'Agenzia del Territorio di Belluno, [redacted] risulta intestatario di una quota non corretta di comproprietà alberghiera.

TRASCRIZIONE CONTRO – **Pignoramento immobiliare** notificato in data 31 luglio/02 agosto 2013 dall'Ufficiale Giudiziario addetto all'U.U.N.E. presso il Tribunale di Belluno, sez. distaccata di Pieve di Cadore, pervenuto all'Ufficio Tavolare di Cortina il 17.09.2013 G.N. 1188, a favore di [redacted] contro [redacted] relativamente alla complessiva quota di 1,269251/1000 dell'immobile alla P.T. 5223/1, fg. 69, p.ed. 859, porzione "1", per la somma di € 3.751,05.

Risultano a carico di [redacted] le seguenti iscrizioni e trascrizioni:
TRASCRIZIONE A FAVORE – In base all'Atto di **compravendita** del 22.07.1992 n° 35464 di rep. del notaio dr. Giacomo Salvatore Benintende di Roma si intavola il diritto di proprietà a nome



di [redacted] per la quota di 0,410798/1000 dell'immobile alla P.T. 5223/1, fg. 69, p.ed. 859, porzione "1".

A [redacted] compete il godimento turnario contraddistinto dal codice 8 dell'unità alberghiera e posto auto n. 108.

Si rileva che, dal controllo effettuato all'Agenzia del Territorio di Belluno, [redacted] risulta intestatario di una quota formalmente errata di comproprietà alberghiera.

TRASCRIZIONE CONTRO – **Pignoramento immobiliare** notificato in data 18 novembre/02 dicembre 2013 dall'Ufficiale Giudiziario addetto all'U.U.N.E. presso il Tribunale di Belluno e pervenuto all'Ufficio Tavolare di Cortina il 29 gennaio 2014 G.N. 66, a favore di "Comunione dell'Hotel Cristallino d'Ampezzo" contro [redacted] relativamente alla quota di 0,410798/1000 dell'immobile alla P.T. 5223/1, fg. 69, p.ed. 859, porzione "1", per la somma di € 2.218,29.

Risultano a carico di [redacted] le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

TRASCRIZIONE A FAVORE – In base all'Atto di compravendita del 11.06.1993 n°37437 di rep. del notaio dr. Giacomo Salvatore Benintende di Roma si intavola il diritto di proprietà a nome di [redacted] nata a [redacted] per la quota di 0,249413/1000 dell'immobile alla P.T. 5223/1, fg. 69, p.ed. 859, porzione "1" (fg.69, part.859 sub 23), annotando la separazione dei beni.

A [redacted] compete il godimento turnario contraddistinto dal codice 1 dell'unità alberghiera e posto auto n. 317.

TRASCRIZIONE CONTRO – **Pignoramento immobiliare** notificato in data 18 novembre/03 dicembre 2013 dall'Ufficiale Giudiziario addetto all'U.U.N.E. presso il Tribunale di Belluno e pervenuto all'Ufficio Tavolare di Cortina il 04 febbraio 2014 G.N. 78, a favore di "Comunione dell'Hotel Cristallino d'Ampezzo" contro [redacted] relativamente alla quota di 0,249413/1000 dell'immobile alla P.T. 5223/1, fg. 69, p.ed. 859, porzione "1", per la somma di € 2.819,55.

Risultano a carico di **Contardi Falco Edoardo** le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

TRASCRIZIONE A FAVORE – In base all'Atto di compravendita del 09.06.1993 n° 131608 di rep. del notaio dr. Enrico Licenziati di Napoli si intavola il diritto di proprietà a nome di [redacted]

[redacted] per la quota di 0,671948/3000 ciascuno dell'immobile alla P.T. 5223/1, fg. 69, p.ed. 859, porzione "1" (fg.69, part.859 sub 23).



[redacted] competono il godimento turnario contraddistinto dal codice 5 dell'unità alberghiera e posto auto n. 308.

TRASCRIZIONE CONTRO – **Pignoramento immobiliare** notificato in data 18 dicembre 2013/25 gennaio 2014 dall'Ufficiale Giudiziario addetto all'U.U.N.E. presso il Tribunale di Belluno e pervenuto all'Ufficio Tavolare di Cortina il 04 febbraio 2014 G.N. 162, a favore di "Comunione dell'Hotel Cristallino d'Ampezzo" contro [redacted] relativamente alla quota di 0,671948/3000 dell'immobile alla P.T. 5223/1, fg. 69, p.ed. 859, porzione "1", per la somma di € 1.495,01.

Risultano a carico di [redacted] le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

TRASCRIZIONE A FAVORE – In base agli **Atti di compravendita** del 03.03.1993 n°2488 di rep. e del 18.03.1993 n° 2588 del notaio dr. Paolo Ripa di Cortina d'Ampezzo si intavola il diritto di proprietà a nome di [redacted] per la quota di 0,469484/1000 dell'immobile alla P.T. 5223/1, fg. 69, p.ed. 859, porzione "1" (fg.69, part.859 sub 23).

A [redacted] compete il godimento turnario contraddistinto dal codice 11 dell'unità alberghiera e posto auto n. 118.

TRASCRIZIONE CONTRO – **Pignoramento immobiliare** notificato in data 11 marzo 2013 dall'Ufficiale Giudiziario addetto alla Corte d'Appello di Lecce, sezione distaccata di Taranto – Ufficio Unico Notificazioni, e pervenuto all'Ufficio Tavolare di Cortina il 28 marzo 2014 G.N. 225, a favore di "Comunione dell'Hotel Cristallino d'Ampezzo" contro [redacted] relativamente alla quota di 0,469484/1000 dell'immobile alla P.T. 5223/1, fg. 69, p.ed. 859, porzione "1", per la somma di € 3.509,24.

Si rende evidente che : è in corso di evasione la richiesta di annotazione di pignoramento immobiliare notificato in data 1 ottobre 2014 e pervenuto all'Ufficio Tavolare il 28 ottobre 2014 GN 775, a favore di "Comunione dell'Hotel Cristallino d'Ampezzo" contro [redacted] relativamente alla quota di 0,469484/1000 dell'immobile alla P.T. 5223/1, fg. 69, p.ed. 859, porzione "1", per la somma di € 4.170,88.

Risultano a carico di [redacted] le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

TRASCRIZIONE A FAVORE – In base agli **Atti di compravendita** del 09.10.1996 n°100583 di rep. del notaio dr. Rodolfo Manno di Barletta e del 26.11.1996 n° 25667 di rep. del notaio dr. Fulvio Miriello di Santo Stefano di Cadore si intavola il diritto di proprietà a nome di [redacted] [redacted] per la quota di 1,972785/1000 dell'immobile alla P.T. 5223/1, fg. 69, p.ed. 859, porzione "1" (fg.69, part.859 sub 23), annotando la separazione dei beni.



A [redacted] compete il godimento turnario contraddistinto dai codici 5, 22 e 23 dell'unità alberghiera e posto auto n. 319.

Si rileva che, dal controllo effettuato all'Agenzia del Territorio di Belluno, [redacted] risulta intestataria di una quota doppia e quindi non corretta di comproprietà alberghiera.

Si rende evidente che : è in corso di evasione la richiesta di annotazione di pignoramento immobiliare notificato in data 30 dicembre 2014 e pervenuto all'Ufficio Tavolare il 27 gennaio 2015 GN 63, a favore di "Comunione dell'Hotel Cristallino d'Ampezzo" contro [redacted] relativamente alla quota di 1,972785/1000 dell'immobile alla P.T. 5223/1, fg. 69, p.ed. 859, porzione "1", per la somma di €. 4.681,38.

4) Consistenza, descrizione e possesso dei beni (allegato 1 e 2)

Nel sopralluogo effettuato in data 23 settembre 2015 alla presenza di un delegato della Direzione dell'Hotel Cristallino d'Ampezzo visito i locali relativi ai pignoramenti che fanno parte di un complesso alberghiero di quattro stelle denominato "Hotel Cristallino d'Ampezzo" in località Bigontina, via Roma n° 87 a Cortina d'Ampezzo.

Il complesso alberghiero "Hotel Cristallino d'Ampezzo" è costituito da 60 suite completamente arredate, dotate di bagno esclusivo e terrazze, distribuite ai piani primo, secondo e terzo, una hall con relativo portierato, un soggiorno bar con sala di lettura, sala da pranzo, cucina e relative dispense, vani accessori, ascensori, servizi igienici, sauna e all'esterno alcune terrazze e un piazzale antistante l'albergo al piano terra; al piano interrato vi sono magazzini, depositi, centrale termica e i garage con due rampe di accesso.

Il complesso turistico alberghiero è costituito da due corpi di fabbrica articolati tra di loro con una leggera inclinazione ed uniti da area centrale adibita a vano scala e ascensori, il tetto di copertura, a due falde, conferisce al manufatto l'aspetto di un corpo di fabbrica unico con un fronte di m.43 e una larghezza di m.22.

La realizzazione di questo complesso alberghiero risale alla fine degli anni '80, l'operazione ha comportato la demolizione di un edificio esistente con diversa destinazione d'uso mediante un piano particolareggiato di iniziativa privata presentato dalla società "[redacted]" approvato dalla Giunta Regionale del Veneto nel 1984.

L'edificio ha un corridoio centrale con le suite distribuite ai lati, al centro di esso vi è il corpo scala con i vani ascensore e al piano terra si trovano la maggior parte dei servizi di ristorazione e dell'accettazione. Le finiture sono di buona qualità e ben conservate anche se le scelte progettuali dell'arredamento interno e i materiali usati denotano l'epoca della realizzazione del manufatto.



Gli impianti sono a norma e l'impianto di riscaldamento è ad elementi radianti con centrale termica. L'arredamento interno delle varie suite è pressoché identico, varia solamente la distribuzione interna che si adatta al "taglio" della camera. I pavimenti della camera sono in moquette, le pareti ad intonaco con qualche inserto in legno, i serramenti in legno con vetrocamera, gli arredi si compongono di letto matrimoniale con comodini, di armadio guardaroba, armadio attrezzato con frigo bar, lavello, cassaforte e armadio con letti a scomparsa, tavolino con panca e sedie. Il bagno esclusivo della camera è di piccole dimensioni con doccia ed ha rivestimenti in ceramica. Quasi tutte le suite sono dotate di terrazzo esclusivo.

Le suite del terzo piano hanno un soppalco che rende più ariosa e spaziosa la camera con un aumento di capienza dei posti letto, tali vani sono però considerati nel documento di agibilità come vani accessori.

L'insieme dei comproprietari di questa struttura ha generato una multiproprietà alberghiera regolata da un "Regolamento di Comunione" e da un contratto di gestione alberghiera in cui le figure giuridiche principali sono la Comproprietà costituita dalla riunione dei proprietari, l'Amministratore della Comunione e il Gestore del complesso alberghiero (allegato 3).

La quota di proprietà, come definita dall' art.4 del " Regolamento di Comunione", è indivisibile e tale indivisibilità deve essere obbligatoriamente rispettata anche dagli eredi o aventi causa dei comproprietari (art.7).

Gli spazi comuni e alcuni dei servizi annessi al complesso alberghiero sono in comproprietà così come definiti nella descrizione Tavolare alla "porzione 1" (cfr. par. 2) e riportati nella parte seconda e terza del Regolamento di Comunione.

I comproprietari nell'arco dell'anno usufruiscono della struttura in periodi predeterminati che vengono identificati da un codice riportato nel "Calendario Perpetuo" allegato al "Regolamento di Comunione".

Pertanto i beni pignorati si possono individuare attraverso caratteristiche fisico-architettoniche (locali di abitazione e relativi servizi annessi) e temporali corrispondenti alle settimane di godimento dell'Hotel ovvero corrispondenti ai "codici".

I beni così definiti e oggetto di tale perizia si individuano nelle seguenti suite con relativi codici e comproprietari :

- suite n° 305 e relativo posto auto, abbinata al codice 2A del "Calendario Perpetuo" per una quota totale di 1,019838/1000, di proprietà di [REDACTED] la suite n. 305 si trova al piano terzo, con superficie netta-camera di mq. 28,14 + mq. 9,12 di soppalco, esposizione ad ovest, ha una capienza di 5 posti letto ed è dotata di terrazza di mq. 2,42. Il codice 2A ha un periodo di utilizzo fisso inizia sempre il 20 dicembre e termina il 27 dicembre;



- suite n°118A e relativo posto auto, abbinata al codice 1 del “Calendario Perpetuo” per una quota totale di 0,193662/1000, di proprietà di [REDACTED] la suite n. 118A si trova al piano primo, con superficie netta-camera di mq. 29,59, esposizione ad est, ha una capienza di 4 posti letto ed è dotata di terrazza di mq. 4,74. Il codice 1 ha un periodo di utilizzo fisso inizia sempre il 6 dicembre e termina il 20 dicembre;
- suite n° 302 e relativo posto auto, abbinata al codice 1 del “Calendario Perpetuo” per una quota totale di 0,249413/1000, di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con Collacciani Fulvia; la suite n. 302 si trova al piano terzo, con superficie netta-camera di mq. 27,02 + mq. 8,73 di soppalco, esposizione ad ovest, ha una capienza di 5 posti letto ed è dotata di terrazza di mq. 2,42. Il codice 1 ha un periodo di utilizzo fisso inizia sempre il 6 dicembre e termina il 20 dicembre;
- suite n° 320 e relativo posto auto, abbinata al codice 1B del “Calendario Perpetuo” per una quota totale di 0,1247065/1000, di proprietà di [REDACTED], la suite n. 320 si trova al piano terzo, con superficie netta-camera di mq. 31,34 + mq. 9,38 di soppalco, esposizione ad est, ha una capienza di 5 posti letto ed è dotata di terrazza di mq. 2,42. Il codice 1B ha un periodo di utilizzo fisso inizia sempre il 13 dicembre e termina il 20 dicembre;
- suite n° 113 – 316 e 319 e relativi posti auto, abbinata rispettivamente ai codici 29-30, 5 e 24 del “Calendario Perpetuo” per una quota totale di 2,036385/1000, di proprietà di [REDACTED] la suite n. 113 si trova al piano primo, con superficie netta-camera di mq. 29,15, esposizione ad est, ha una capienza di 4 posti letto ed è dotata di terrazza di mq. 4,90. La suite 113 è abbinata ai codici 29 e 30 che quest’anno corrispondono alle settimane dal 30 agosto al 5 settembre e dal 6 al 12 settembre; la suite n. 316 si trova al piano terzo, con superficie netta-camera di mq. 30,35 + mq. 9,25 di soppalco, esposizione ad est, ha una capienza di 5 posti letto ed è dotata di terrazza di mq. 2,42. La suite 316 è abbinata al codice 5 che quest’anno corrisponde alla settimana dal 18 al 24 gennaio; la suite n. 319 si trova al piano terzo, con superficie netta-camera di mq. 29,32 + mq. 10,35 di soppalco, esposizione ad est, ha una capienza di 5 posti letto ed è dotata di terrazza di mq. 2,42. La suite 319 è abbinata al codice 24 che quest’anno corrisponde alla settimana dal 19 al 25 luglio;
- suite n° 315 e relativo posto auto, abbinata ai codici 1 e 2 del “Calendario Perpetuo” per una quota totale di 1,269251/1000, di proprietà di [REDACTED], la suite n. 315 si trova al piano terzo, con superficie netta-camera di mq. 30,56 + mq. 9,45 di soppalco, esposizione ad est, ha una capienza di 5 posti letto ed è dotata di terrazza di mq.



2,42. I codici 1 e 2 hanno un periodo di utilizzo fisso dal 6 al 20 dicembre e dal 20 al 27 dicembre;

- suite n°108 e relativo posto auto, abbinata al codice 8 del “Calendario Perpetuo” per una quota totale di 0,410798/1000, di proprietà di [REDACTED] la suite n. 108 si trova al piano primo, con superficie netta-camera di mq. 24,83, esposizione ad ovest, ha una capienza di 4 posti letto ed è dotata di terrazza di mq. 7,59. Il codice 8 quest’anno corrisponde alla settimana dal 8 al 14 febbraio;
- suite n° 317 e relativo posto auto, abbinata al codice 1 del “Calendario Perpetuo” per una quota totale di 0,249413/1000, di proprietà di [REDACTED] la suite n. 317 si trova al piano terzo, con superficie netta-camera di mq. 30,70 + mq. 9,62 di soppalco, esposizione ad est, ha una capienza di 5 posti letto ed è dotata di terrazza di mq. 2,42. Il codice 1 ha un periodo di utilizzo fisso inizia sempre il 6 dicembre e termina il 20 dicembre;
- suite n° 308 e relativo posto auto, abbinata al codice 5 del “Calendario Perpetuo” per una quota totale di 0,671948/1000, di proprietà di [REDACTED] la suite n. 308 si trova al piano terzo, con superficie netta-camera di mq. 24,83 + mq. 9,15 di soppalco, esposizione ad ovest, ha una capienza di 5 posti letto ed è dotata di terrazza di mq. 2,42. Il codice 5 quest’anno corrisponde alla settimana dal 18 al 24 gennaio;
- suite n°118A e relativo posto auto, abbinata al codice 11 del “Calendario Perpetuo” per una quota totale di 0,469484/1000, di proprietà di [REDACTED] suite n. 118A si trova al piano primo, con superficie netta-camera di mq. 29,59, esposizione ad est, ha una capienza di 4 posti letto ed è dotata di terrazza di mq. 4,74. Il codice 11 quest’anno corrisponde alla settimana dal 1 al 7 marzo;
- suite n° 319 e relativo posto auto, abbinata al codice 5 – 22 e 23 del “Calendario Perpetuo” per una quota totale di 1,972785/1000, di proprietà di [REDACTED] la suite n. 319 si trova al piano terzo, con superficie netta-camera di mq. 29,32 + mq. 10,35 di soppalco, esposizione ad est, ha una capienza di 5 posti letto ed è dotata di terrazza di mq. 2,42. Il codice 5 quest’anno corrisponde alla settimana dal 18 al 24 gennaio, il codice 22 dal 5 al 11 luglio e il codice 23 dal 12 al 18 luglio.

5) Conformità urbanistica dell’immobile

Dal sopralluogo effettuato presso l’ Ufficio Tecnico del Comune di Cortina d’Ampezzo si rileva l’esistenza del Certificato di Abitabilità per le opere principali, rilasciato il 3 dicembre 1988 con prot. n. 18704 e n.di Reg 1956 di cui sono riportati stralci dei disegni negli allegati alla presente



perizia. Tale abitabilità si riferisce alla Concessione Edilizia n. 40/87 rilasciata il 6 luglio 1987 con n. prot. 8929/86 e sostitutiva di quella precedente, la n. 24/85 con prot. n. 14865/84.

Un altro Certificato di Abitabilità, relativo ad alcuni piccoli interventi nel medesimo complesso alberghiero, è stato rilasciato in data 23 agosto 1991 con n. prot. 3837 e n. di Reg. 1956 e relativo alla Concessione Edilizia n. 13 del 14 marzo 1990 con n. prot. 1870/90.

Dalla documentazione esaminata emergono due richieste a sanatoria, una del 1989 a cui fa seguito una concessione rilasciata nel 1990 e pertanto compresa nell'abitabilità sopraccitata del 1991, un'altra richiesta in data 13 febbraio 1995 con prot. n. 3611/95 a cui fa seguito il rilascio della Concessione a sanatoria n. 169/95 del 7 marzo 1997 con n. prot. 3611/95.

Non vi sono condoni in corso.

6) Stima del bene, indagine di mercato

La stima dei beni in oggetto, trattandosi di struttura ricettiva a destinazione alberghiera e quindi non ordinaria, potrebbe essere sviluppata mediante l'analisi del reddito che i beni possono produrre nel corso del periodo di godimento e cioè durante le settimane individuate.

Viste le aspettative di produzione di reddito che hanno gli investimenti nel settore turistico alberghiero, l'*approccio reddituale* sarebbe il più appropriato nel caso in cui si deve dare un valore a diverse "porzioni" di struttura, la camera, tenendo però conto della componente temporale e cioè del periodo di godimento.

Purtroppo nel caso di specie, pur essendo prevista dal Regolamento di Comunione una possibilità di locazione a terzi delle rispettive suite (art. 13), non esistono dei listini prezzi per la commercializzazione delle suite e come si comprende dalla lettura dell'articolo 13, la locazione può avvenire direttamente concordata dal proprietario stesso che né dà semplice comunicazione al Gestore.

Pertanto alla luce di quanto detto, risulta impossibile recuperare eventuali dati di affitto a terzi e dei relativi canoni praticati per le suite in oggetto; risulta quindi impossibile determinare il conseguente grado di appetibilità turistica necessario all'individuazione del reddito percepito e conseguentemente non è possibile determinare un *stima per capitalizzazione del reddito*.

Ci si avvale pertanto della *stima per comparazione* avendo cura di verificare casi analoghi e il mercato nel medesimo Comune di questi particolari prodotti immobiliari.



6.1) Stima del bene

Per la stima delle suite di proprietà degli esecutati, si è proceduto ad una verifica sul mercato di Cortina delle recenti vendite di beni analoghi e presso le Agenzie Immobiliari del luogo, all'acquisizione delle informazioni commerciali necessarie al trattamento di tali prodotti.

Si è calcolato anche il reddito e la successiva capitalizzazione di esso per suite simili per caratteristiche e servizi presenti in strutture analoghe dove è stato possibile, mediante il listino prezzi presente, prevedere il reddito prodotto.

Da tali indagini emerge che per delle unità simili, di nuova costruzione, simili di superficie, dotate di analoghi servizi e in posizione più o meno simile alla nostra, il prezzo di vendita per le settimane di bassa stagione è di € 11.000, per quelle di media stagione è di €. 14.000 e per quelle di alta stagione è di €. 20.000.

Non vi sono periodi di altissima stagione nelle settimane valutate nella presente perizia.

Pertanto una stima attraverso la comparazione di questi prezzi di vendita, con gli opportuni aggiustamenti in riferimento alle caratteristiche intrinseche, estrinseche, di vetustà e di obsolescenza della nostra struttura e considerando il numero di posti letto, ci restituisce il valore di mercato dei beni pignorati.

Queste considerazioni hanno comportato la riduzione degli importi citati del 40% oltre ad altri piccoli scostamenti in funzione dei posti letto e pertanto i valori di riferimento per la stima dei beni in oggetto sono i seguenti :

bassa stagione € 11.000 - 40% = <u>€. 6.600 suite a 4 posti letto</u>	<u>€. 7.000 suite a 5 posti letto</u>
media stagione € 14.000 - 40% = <u>€. 8.400 suite a 4 posti letto</u>	<u>€. 8.800 suite a 5 posti letto</u>
alta stagione € 20.000 - 40% = <u>€. 12.000 suite a 4 posti letto</u>	<u>€. 13.000 suite a 5 posti letto</u>

Pertanto passo alla stima dei beni in capo agli esecutati, già descritti nel paragrafo n. 4 e raggruppati per proprietà :

[REDACTED]
suite n. 305 codice 2A (periodo dal 20 al 27 dicembre) media stagione € 8.800

valore finale di mercato della proprietà **€. 8.800**
(ottomilaottocentoeuro)

€. 8.800 è la cifra corrispondente alla quota di proprietà dell'esecutato.

[REDACTED]
suite n. 118A codice 1 (periodo dal 6 al 20 dicembre) bassa stagione € 6.600x2 = € 13.200



valore finale di mercato della proprietà

€. 13.200
(tredicimiladuecentoeuro)

€. 13.200 è la cifra corrispondente alla quota di proprietà dell'esecutata.

[redacted] per 1/2 di proprietà

suite n. 302 codice 1 (periodo dal 6 al 20 dicembre) bassa stagione €. 7.000x2= €. 7.000

valore finale di mercato della proprietà

€. 7.000
(settemilaeuro)

€. 7.000 è la cifra corrispondente alla quota di proprietà dell'esecutato.

[redacted]
suite n. 320 codice 1B (periodo dal 13 al 20 dicembre) bassa stagione €. 7.000

valore finale di mercato della proprietà

€. 7.000
(settemilaeuro)

€. 7.000 è la cifra corrispondente alla quota di proprietà dell'esecutata.

[redacted]
suite n.113 codici 29 e 30(periodo dal 30 agosto al 12 settembre) media stagione €. 8.400 x 2 = €.
16.800

suite n.316 codice 5 (periodo dal 18 al 24 gennaio) bassa stagione €. 7.000

suite n.319 codici 24 (periodo dal 19 al 25 luglio) alta stagione €. 13.000

valore finale di mercato della proprietà

€. 36.800
(tretaseimilaottocentoeuro)

€. 36.800 è la cifra corrispondente alla quota di proprietà dell'esecutato.

[redacted]
suite n. 315 codice 1 (periodo dal 6 al 20 dicembre) bassa stagione €. 7.000x2= € 14.000

suite n. 315 codice 2 (periodo dal 20 al 27 dicembre) media stagione €. 8.800



valore finale di mercato della proprietà

€. 22.800
(ventiduemilaottocentoeuro)

€. 22.800 è la cifra corrispondente alla quota di proprietà dell'esecutato.

[REDACTED]
suite n. 108 codice 8 (periodo dal 8 al 14 febbraio) alta stagione € 12.000

valore finale di mercato della proprietà

€. 12.000
(dodicimilaeuro)

€. 12.000 è la cifra corrispondente alla quota di proprietà dell'esecutato.

[REDACTED]
suite n. 317 codice 1 (periodo dal 6 al 20 dicembre) bassa stagione € 7.000x2 = € 14.000

valore finale di mercato della proprietà

€. 14.000
(quattordicimilaeuro)

€. 14.000 è la cifra corrispondente alla quota di proprietà dell'esecutata.

[REDACTED] per 1/3 di proprietà

suite n. 308 codice 5 (periodo dal 18 al 24 gennaio) bassa stagione € 7.000:3 = € 2.334

valore finale di mercato della proprietà

€. 2.334

(duemilatrecentotrentaquattroeuro)

€. 2.334 è la cifra corrispondente alla quota di proprietà dell'esecutato.

[REDACTED]
suite n. 118A codice 11 (periodo dal 1 al 7 marzo) alta stagione € 12.000

valore finale di mercato della proprietà

€. 12.000
(dodicimilaeuro)

€. 12.000 è la cifra corrispondente alla quota di proprietà dell'esecutata.

[REDACTED]
suite n. 319 codice 5 (periodo dal 18 al 24 gennaio) bassa stagione € 7.000

suite n. 319 codici 22 e 23 (periodo dal 5 al 18 luglio) media stagione € 8.800x2 = € 17.600

valore finale di mercato della proprietà

€. 24.600
(ventiquattromilaseicentoeuro)



€. 24.600 è la cifra corrispondente alla quota di proprietà dell'esecutata.

Per un importo totale dei beni pignorati pari ad €. 160.534

7) Lotti di vendita

Come evidenziato nei paragrafi precedenti le quote di proprietà sono indivisibili, tuttavia per chi possiede più di una settimana si possono formare due o più lotti per comodità di vendita.

Il codice 1, pur contemplando due settimane, risulta dal Regolamento di Comunione e relativi allegati, indivisibile.

Pertanto i lotti di vendita possono essere così formulati :

lotto 1:

[REDACTED]

suite n. 305 codice 2A (periodo dal 20 al 27 dicembre) media stagione €. 8.800

lotto 2:

[REDACTED]

suite n. 118A codice 1 (periodo dal 6 al 20 dicembre) bassa stagione €.13.200

lotto 3:

[REDACTED] per 1/2 di proprietà

suite n. 302 codice 1 (periodo dal 6 al 20 dicembre) bassa stagione €. 7.000

lotto 4:

[REDACTED]

suite n. 320 codice 1B (periodo dal 13 al 20 dicembre) bassa stagione €. 7.000

lotto 5:

[REDACTED]

suite n.113 codice 29 (periodo dal 30 agosto al 5 settembre) media stagione €. 8.400

lotto 6:

[REDACTED]

suite n.113 codice 30 (periodo dal 6 al 12 settembre) media stagione €. 8.400

lotto 7:

[REDACTED]

suite n.316 codice 5 (periodo dal 18 al 24 gennaio) bassa stagione €. 7.000

lotto 8:



[REDACTED]
suite n.319 codice 24 (periodo dal 19 al 25 luglio) alta stagione €. 13.000

lotto 9:

[REDACTED]
suite n. 315 codice 1 (periodo dal 6 al 20 dicembre) bassa stagione €. 14.000

lotto 10:

[REDACTED]
suite n. 315 codice 2 (periodo dal 20 al 27 dicembre) media stagione €. 8.800

lotto 11:

[REDACTED]
suite n. 108 codice 8 (periodo dal 8 al 14 febbraio) alta stagione €. 12.000

lotto 12:

[REDACTED]
suite n. 317 codice 1 (periodo dal 6 al 20 dicembre) bassa stagione €. 14.000

lotto 13:

[REDACTED] per 1/3 di proprietà

suite n. 308 codice 5 (periodo dal 18 al 24 gennaio) bassa stagione €. 2.334

lotto 14:

[REDACTED]
suite n. 118A codice 11 (periodo dal 1 al 7 marzo) alta stagione €. 12.000

lotto 15:

[REDACTED]
suite n. 319 codice 5 (periodo dal 18 al 24 gennaio) bassa stagione €. 7.000

lotto 16:

[REDACTED]
suite n. 319 codice 22 (periodo dal 5 al 11 luglio) media stagione €. 8.800

lotto 17:

[REDACTED]
suite n. 319 codice 23 (periodo dal 12 al 18 luglio) media stagione €. 8.800

8) Spese condominiali –situazione debitoria aggiornata al 31.03.2015- (allegato 4).

L'esecuzione immobiliare oggetto di questa CTU scaturisce dal mancato versamento delle spese condominiali, per alcuni anni, al Condominio "Hotel Cristallino d'Ampezzo" da parte degli esecutati.



Si è ritenuto opportuno pertanto chiedere un aggiornamento di tali debiti, la richiesta è stata inoltrata in data 15 settembre 2015 all'Amministratore del Condominio che mi ha trasmesso la situazione debitoria al 31 marzo 2015.

Qui di seguito elenco i dati ricevuti e li confronto con quelli relativi al pignoramento :

- [redacted] pignoramento per €. 3.065,75 debiti al 31.03.2015 €. 7.279,69
- [redacted] pignoramento per €. 2.168,91 debiti al 31.03.2015 €. 9.849,62
- [redacted] pignoramento per €. 3.799,45 debiti al 31.03.2015 €. 10.680,80
- [redacted] pignoramento per €. 1.460,53 debiti al 31.03.2015 €. 6.047,59
- [redacted] pignoramento per €. 2.455,32 debiti al 31.03.2015 €. 13.749,14
- [redacted] pignoramento per €. 3.751,05 debiti al 31.03.2015 €. 12.081,73
- [redacted] pignoramento per €. 2.218,29 debiti al 31.03.2015 €. 7.099,57
- [redacted] pignoramento per €. 2.819,55 debiti al 31.03.2015 €. 9.362,39
- [redacted] pignoramento per €. 1.495,01 debiti al 31.03.2015 €. 6.738,94
- [redacted] pignoramento per €. debiti al 31.03.2015 €. 9.343,69
- [redacted] pignoramento per €..... debiti al 31.03.2015 €. 11.667,28

9) Modifiche intestati all'Agenzia del Territorio di Belluno

Dal controllo effettuato all'Agenzia del Territorio di Belluno in merito alle proprietà individuate nei documenti tavolari, descritte al paragrafo n. 3, si rileva che alcuni soggetti intestatari dei beni citati nella presente perizia non sono correttamente riportati e differiscono dalla trascrizione tavolare.

I soggetti e le difformità sono le seguenti : [redacted] non risultano intestatari della quota di comproprietà alberghiera; [redacted] non risulta intestataria della quota di comproprietà alberghiera; [redacted] risulta intestataria di una quota di comproprietà alberghiera pari alla somma delle due riportate al tavolare; [redacted] risulta intestatario di una quota non corretta di comproprietà alberghiera; [redacted] risulta intestatario di una quota formalmente errata di comproprietà alberghiera; [redacted] risulta intestataria di una quota doppia e quindi non corretta di comproprietà alberghiera.

Per tutti questi si rende necessario un intervento di modifica presso l'Agenzia del Territorio di Belluno al fine di correggere i dati in base agli atti di acquisto.



Avendo espletato il mandato conferitomi, consegno la presente relazione composta da n° 20 pagine e n° 4 allegati, depositata con invio telematico, oggi 30 ottobre 2015 presso la Cancelleria del Tribunale di Belluno insieme ai fascicoli di causa utilizzati per redigere la perizia.
Rimango a disposizione per qualsiasi chiarimento si rendesse necessario.

Il C.T.U.
architetto Aldo Kratter

Sappada, 30 ottobre 2015

