

**Tribunale di Napoli Nord
SEZIONE FALLIMENTARE**

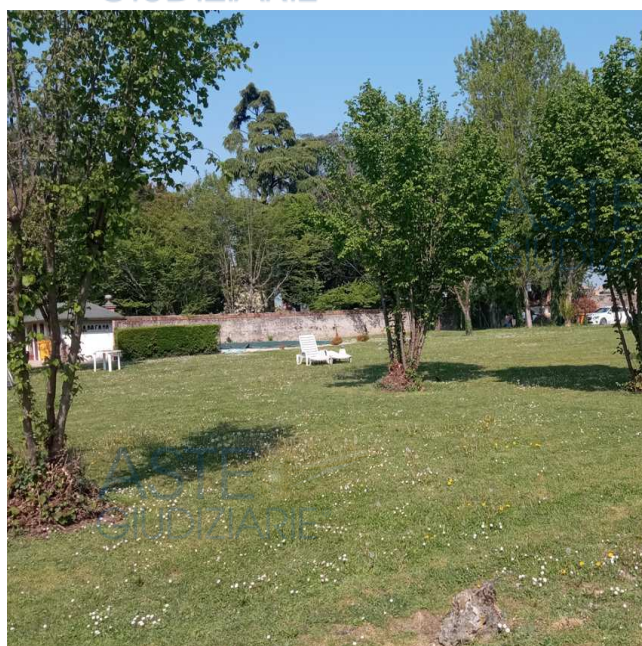
Liquidazione Giudiziale n. 12/2024

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**Stima economica del più probabile valore commerciale delle multiproprietà
ubicate nel Complesso immobiliare – Vedelago (Tv)**

**Ill.Mo Giudice Delegato
Dott. Luciano Ferrara**

**Preg.Mo Sig. Curatore
Dott. Giovanni Armonioso**



1. Incarico

2. Ubicazione delle Multiproprietà nel Complesso

2.1 Provenienza, legittimità urbanistica e identificazione catastale

**2.2 Descrizione dettagliata del Residence e delle multiproprietà
Consistenze, periodi di utilizzo e quote**

2.3 Verifica degli impianti e prescrizioni normative

2.4 Regolamento e costi condominiali annuali

2.5 Valutazione del più probabile valore commerciale delle multiproprietà

2.6 Formazione dei lotti

Allegati

all. 1 - Incarico del Tribunale di Napoli Nord

all. 2 - Verbali di accesso

all. 3 - Relazione notarile

all. 4 - Regolamenti di Condominio e Costi condominiali

all. 5 – Costi condominiali

1. Incarico

In data 08 marzo 2024 lo scrivente dott. ing. Gianluca Matarese, libero professionista con studio in Napoli alla via A. Scarlatti 60, iscritto al n. 14912 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Napoli e al n. 11729 dell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Napoli, è stato incaricato dal Curatore della procedura in epigrafe, dott. Giovanni Armonioso, di redigere la relazione di stima del più probabile valore di mercato delle quote di multiproprietà ubicate in diverse località e precisamente in Valtournenche (Ao), Artogne (Bs), San Giovanni in Fiore (Cs), Nardò (Le), Assisi (Pg), Maratea (Pz), Sestriere (To), San Vito Lo Capo (Tp), Veduggio (Tv), Vigo di Fassa (Tn), Mezzana (Tn), Nova Levante (Bz) - cfr. allegato n. 1. Accettato l'incarico, lo scrivente ha dato seguito ai sopralluoghi in situ per la verifica della consistenza delle unità immobiliari. In particolare, alla presenza del Curatore, nella data dell'11 aprile 2025, sono state visionate le multiproprietà inserite nel Complesso Immobiliare denominato “
” ubicato alla località Cavasagra della cittadina di Veduggio (Tv)

accertandone le tipologie costruttive e le condizioni manutentive (all'allegato n. 2 è disponibile il verbale di accesso alle unità immobiliari). In questa sede si procederà a descrivere l'ubicazione, la tipologia delle multiproprietà, le caratteristiche interne, i periodi di utilizzo, le quote di proprietà, i relativi costi annuali condominiali e ad indicare il loro più probabile valore commerciale. Si segnala che le provenienze sono state desunte dalla relazione ventennale del Notaio Luigi Pomponio. Gli accertamenti di carattere edilizio ed urbanistico sono stati desunti dagli atti di provenienza.

2. Ubicazione delle Multiproprietà nel Complesso

Le multiproprietà sono inserite nelle cosiddette “”, tipiche costruzioni venete a servizio delle ville palladiane, originariamente utilizzate come magazzino per attrezzi agricoli, fieno e grano. Nel 1980 i manufatti rustici sono stati trasformati in appartamenti di vacanza mantenendo comunque il loro fascino storico. Il complesso immobiliare annesso alla , prestigiosa villa cinquecentesca, è ubicato nella campagna trevigiana a poca distanza dal Parco Naturale del fiume Sile e ben collegata alla rete viaria che consente di raggiungere facilmente le città di Treviso, Padova e Vicenza. Il complesso dista inoltre circa 8 km dalla stazione ferroviaria di Castelfranco Veneto con collegamenti diretti per Venezia. Provenendo da Brescia, il complesso è raggiungibile percorrendo l'autostrada A4, proseguendo sulla E70 fino a Padova e successivamente sulla Strada Regionale 308; da sud, invece, imboccando l'autostrada A1 e proseguendo sulla A13 fino a Padova per poi deviare per la Strada Regionale 308 con destinazione Cavasagra. L'ingresso principale alla è disposto sulla via

Corriva; attraverso una serie di viali interni si raggiungono le unità immobiliari costituenti il Condominio “” che, come riportato dall’aerofotogrammetria n. 1, sono collocate alla destra della villa . La reception è inserita all’interno di un elegante porticato (foto n. 2 e 3) che al termine del camminamento dispone in adiacenza ad una struttura indipendente dove sono collocate le multiproprietà (foto n. 4 e n. 5) costituite da monolocali, composti da una stanza con annesso angolo cottura e vano bagno, e da bilocali e trilocali che rispettivamente presentano, in aggiunta, una o due camere da letto.

in liquidazione giudiziale detiene in particolare il diritto di comproprietà a godimento ciclico di due bilocali, entrambi di 3 vani catastali, indicati con le sigle 7B e 38B, e di un trilocale di 4,5 vani catastali, indicato con la sigla 4T.

Foto n. 1 – Ubicazione del Residence



Foto n. 2 – Esterno del porticato



Foto n. 3 – Dettaglio del porticato



Foto n. 4 – Vista esterna delle unità immobiliari



Foto n. 5 – Porta d'ingresso di uno degli appartamenti



2.1 Provenienza, identificazione catastale e legittimità urbanistica

Con l'atto di compravendita per Notaio Piero Peirano in Bologna del 22 marzo 2012, rep. 32362, racc. 11850, trascritto ai RR.II di Treviso Susa in data 10 aprile 2012 ai nn. 11151/8204, e 11152/8205 venivano ceduti alla

i seguenti diritti immobiliari:

a) diritto di comproprietà a godimento ciclico temporaneo (multiproprietà) pari a 16,54/1000 indivisi da esercitarsi nella settimana n. 41 di ciascun anno, corrispondente per il 2026 al periodo che decorre dal 10 al 17 ottobre, sull'unità immobiliare n. 7/B ubicata al primo piano, bilocale riportato al NCEU del Comune di Vedelago (Tv) al fg. 3, p.lla 371, sub. 32, cat. A/3, piano 1, vani 3. Tale diritto immobiliare è pervenuto alla

per acquisto dai coniugi

ai quali è

pervenuto per acquisto dalla , per scrittura privata

con sottoscrizioni autentiche dal Notaio Sergio Barengi di Milano del 15 dicembre 1993, rep. 88352, trascritta a Treviso il 05 febbraio 1994 ai n.ri 3298/2608;

b) diritto di comproprietà a godimento ciclico temporaneo (multiproprietà) pari a 20,56/1000 indivisi da esercitarsi nella settimana n. 23 di ciascun anno, corrispondente per il 2026 al periodo che corre dal 06 al 13 giugno, sull'unità immobiliare n. 38/B ubicata al piano terra, bilocale riportato al NCEU del Comune di Vedelago (Tv) al fg. 3, p.lla 371, sub. 15, cat. A/3, p.t., vani 3. Tale diritto immobiliare è pervenuto alla

per acquisto dai

il per la quota di 10,28/1000 e

1941 per la quota di 10,28/1000 ai quali è pervenuto per acquisto dalla

, per scrittura privata con sottoscrizioni autenticate dal Notaio Sergio

Barengi di Milano del 15 dicembre 1993, rep. 88352, trascritta a Treviso il 05 febbraio 1994 ai n.ri 3298/2608;

c) diritto di comproprietà a godimento ciclico temporaneo (multiproprietà) pari a 24,36/1000 di comproprietà indivisa da esercitarsi nella settimana n. 30 di ciascun anno, corrispondente per il 2026 al periodo che corre dal 25 luglio al 01 agosto, sull'unità immobiliare n. 4/T ubicata al piano terra, trilocale riportato al NCEU del Comune di Veduggio (Tv) al fg. 3, p.lla 371, sub. 5, cat. A/3, p.t., vani 4,5. Tale diritto immobiliare è pervenuto alla

per acquisto dai

per la quota di 12,18/1000 e

per la quota di 12,18/1000 ai quali è pervenuto per acquisto dalla

società per scrittura privata con sottoscrizioni

autenticate dal Notaio Sergio Barengi di Milano del 17 marzo 1993, rep. 83879, trascritta a Treviso il 20 aprile 1993 ai n.ri 9874/7391.

§ § §

Dalla relazione ventennale a firma del Notaio Luigi Pomponio (cfr. allegato n. 3) si legge che dalle indagini dei RR.II., sugli immobili oggetto di stima, non risultano vincoli urbanistici, a meno di quello relativo alla tutela dei Beni Culturali prevista dal D. Lgs. n. 42/2004. Le unità immobiliari non risultano inoltre realizzate su aree ricomprese nei piani di zona previsti dalla Legge n. 167/1962. Sempre leggendo la relazione notarile si rileva che, con riferimento agli atti di compravendita citati, non risulta alcun atto di avversamento della condizione sospensiva. Si rende pertanto necessario acquisire la denuncia eseguita alla Sovrintendenza ai sensi del D. Lgs. N. 42/2004 oppure procedere alla notifica tardiva.

§ § §

Nell'atto di provenienza si legge che le opere di costruzione relative al fabbricato di cui fanno parte le multiproprietà sono iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967 ed è stato successivamente ristrutturato in forza delle seguenti Licenze/Concessioni:

- concessione n. 267/81 del 19 marzo 1982 e variante n. 9/84 del 21 febbraio 1984 - abitabilità permesso n. 195/81 del 10 aprile 1984 ();

- concessione n. 215/82 del 12 maggio 1983 e varianti n. 199/86 del 17 settembre 1987 e n. 188/87 del 13 ottobre 1989 - abitabilità permesso n. 9000078 del 10 ottobre 1990 (

Nord).

eseguite altre opere
legge, garantend

pertinenza esclusiva
nord, aree di pr

pertinenza esclusiva
nord, aree di pr

ASTE GIUDIZIARIE®



Come detto, la società in liquidazione giudiziale

detiene il diritto di godimento esclusivo turnario dei seguenti appartamenti:

- Appartamento distinto con il n. 7/B ubicato al primo piano, bilocale di vani 3, da esercitarsi nella settimana n. 41 di ciascun anno, corrispondente per il 2026 al periodo che corre dal 10 al 17 ottobre;
- Appartamento distinto con il n. 38/B ubicato al piano terra, bilocale di vani 3, da esercitarsi nella settimana n. 23 di ciascun anno, corrispondente per il 2026 al periodo che corre dal 06 al 13 giugno;
- Appartamento distinto con il n. 4/T ubicato al piano terra, trilocale di vani 4,5, da esercitarsi nella settimana n. 30 di ciascun anno, corrispondente per il 2026 al periodo che corre dal 25 luglio al 01 agosto.

Le unità immobiliari vengono descritte di seguito, riportando le planimetrie e i rilievi fotografici eseguiti durante il sopralluogo, e indicando le consistenze e le caratteristiche costruttive interne ed esterne.

Appartamento bilocale distinto con il n. 7/B

L'appartamento è posto al primo piano dell'unità immobiliare, raggiungibile dopo aver percorso due rampe di scale poste alla sinistra rispetto al portoncino d'ingresso (foto n. 6 n. 7) alla cui fine è disposto un ballatoio con una porta di accesso al bilocale (foto n. 8). Entrati nell'appartamento si accede ad un ingresso di circa 2,40 mq (foto n. 9) che più internamente dispone ad un soggiorno living con annesso angolo cottura di circa 18,00 mq (foto n. 10) e affaccio sul cortile interno. Proseguendo all'interno dell'unità immobiliare, si rileva un disimpegno di circa 1,85 mq che, alla sinistra, funge da anticamera ad un vano bagno cieco di circa 4,00 mq con vasca da bagno (foto n. 11) e, più avanti, ad una camera da letto di circa 16,00 mq, accessibile per il tramite di pochi scalini, posta ad una quota più bassa rispetto agli altri vani e caratterizzata da un vano luce di forma semicircolare (foto n. 12). Per un'immediata comprensione della disposizione dei vani al grafico n. 2 si propone la planimetria catastale dell'unità immobiliare.

Grafico n. 2 – Planimetria dell'appartamento 7/B del Complesso

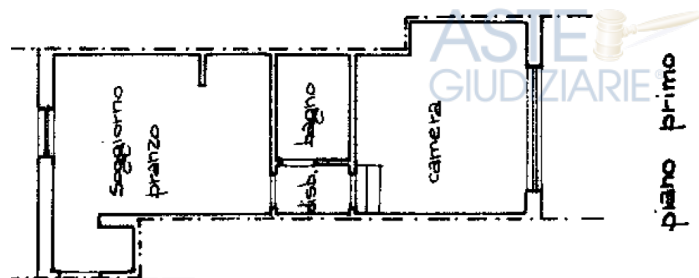


Foto n. 6 – Scale di accesso al bilocale



Foto n. 7 – Seconda rampa di scale di accesso al bilocale



Foto n. 8 – Ballatoio interno con adiacente porta d'ingresso



Foto n. 9 – Ingresso dell'appartamento



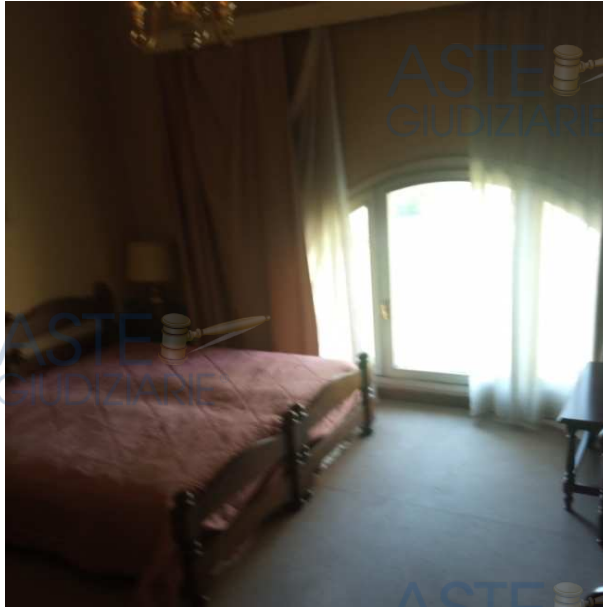
Foto n. 10 – Salone living con angolo cottura



Foto n.11 – Vano bagno



Foto n. 12 – Camera da letto

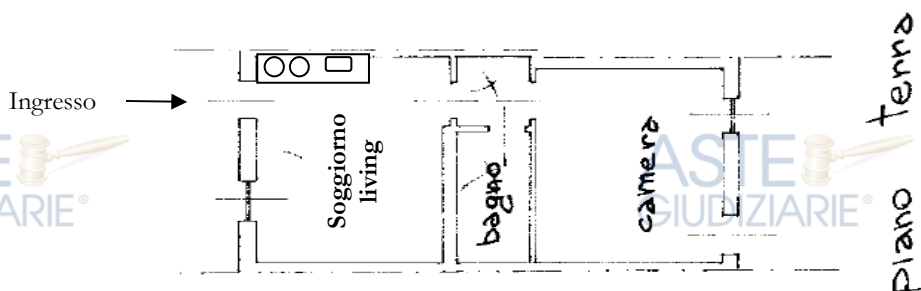


Le condizioni manutentive dell'appartamento si possono ritenere buone; la fattura degli allestimenti e degli arredi invece è invece piuttosto datata. Si rileva in particolare la presenza di vecchia moquette nel salone living e nella camera da letto e un vano bagno con elementi sanitari obsoleti. L'unità immobiliare, posta al primo piano, è particolarmente luminosa e con buona disposizione degli ambienti. La superficie calpestabile complessiva è stata misurata in circa 42,00 mq; l'altezza in circa 2,80 ml.

Appartamento bilocale distinto con il n. 38/B

L'altro bilocale è ubicato al piano terra del complesso ed è accessibile per il tramite di un portoncino in legno direttamente dall'area a verde ad uso condominiale (foto n. 13). Nel grafico n. 3, per immediato riscontro, si propone la planimetria dell'unità immobiliare. Appena entrati, il primo vano è rappresentato da un soggiorno living (foto n. 14) con annesso angolo cottura (foto n. 15), ambienti della consistenza misurata in complessivi 24,00 mq circa.

Grafico n. 3 – Planimetria dell'appartamento 38/B del Complesso



Proseguendo più all'interno, un disimpegno con annesso armadio a muro della superficie di circa 3,30 mq (foto n. 16), dispone ad un vano bagno senza finestre ubicato sulla destra (foto n. 17) e, più avanti, ad una camera da letto (foto n. 18 e n. 19) con affaccio sul viale condominiale speculare rispetto al quello dell'altro ingresso (foto n. 20). La consistenza del bagno è stata misurata in circa 3,60 mq, quella della camera da letto in circa 23,00 mq. Anche in questo caso le condizioni manutentive dell'appartamento possono ritenersi buone. Gli allestimenti e gli arredi, seppur in linea con l'impronta classica del contesto, appaiono invece piuttosto desueti. Si rileva in particolare la luminosità di tutti gli ambienti e la bella esposizione verso i cortili della proprietà. La superficie calpestabile complessiva è stata misurata in circa 54,00 mq; l'altezza in circa 2,80 ml.

Foto n. 13 – Portoncino d'ingresso all'appartamento



Foto n. 14 – Soggiorno living



Foto n. 15 – Angolo cottura



Foto n. 16 – Disimpegno con armadio a muro



Foto n. 17 – Bagno dell'appartamento 38/B



Foto n. 18 – Camera da letto



Foto n. 19 – Altra rappresentazione della camera da letto



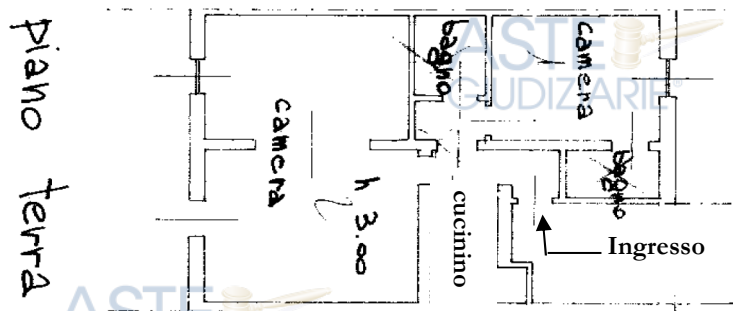
Foto n. 20 – Altro ingresso (speculare) all'unità immobiliare



Appartamento trilocale distinto con il n. 4/T

All'appartamento si accede dopo aver valicato un portoncino di legno (foto n. 21) e superato un ingresso comune (foto n. 22). Per un'immediata comprensione della tipologia dei vari ambienti anche per il trilocale, al grafico n. 4, si propone la planimetria catastale. Un disimpegno di circa 3,00 mq (foto n. 23) dispone alla sinistra ad un piccolo cucinino che non presenta vani luce (foto n. 24) e che, originariamente, era utilizzato come ripostiglio. Alla destra si rileva un antibagno con annesso vano bagno della superficie complessiva di circa 3,50 mq, anch'esso senza aperture verso l'esterno (foto n. 25).

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto n. 21 – Portoncino d'ingresso



Foto n. 22 – Ingresso comune



Foto n. 23 – Piccolo disimpegno



Foto n. 24 – Cucininino



In adiacenza al vano bagno è disposta una prima camera da letto di circa 14,00 mq (foto n. 26) con bagno interno cieco della consistenza di circa 3,00 mq (foto n. 27). La camera da letto affaccia sul cortile con esposizione a nord.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sul fronte a sud sono invece dislocate due distinti ambienti, uno rappresentato da un salone living della dimensione di circa 23,00 mq cui si accede da altro portoncino speculare a quello precedentemente descritto (foto n. 28), l'altro in una seconda camera da letto con affaccio sul cortile interno (foto n. 29), la cui consistenza è stata misurata in circa 17,00 mq. Alcuni ambienti presentano segni di umidità di risalita e necessitano interventi di ripristino degli intonaci. I locali sono tutti luminosi ad eccezione dei bagni e del cucinino che sono privi di punti luce. Sono inoltre stati notati i soffitti con travi di legno strutturali di ottima fattura e di elegante decoro. La superficie calpestabile complessiva dell'unità immobiliare è stata misurata in circa 64,00 mq; l'altezza in circa 2,80 ml.

Foto n. 25 – Primo vano bagno



Foto n. 26 – Prima camera da letto



Foto n. 27 – Vano bagno interno alla camera da letto



Foto n. 28 – Salone living



Foto n. 29 – Seconda camera da letto



Foto n. 30 – Soffitto in travi legno



Foto n. 31 – Portoncino d'ingresso sul lato a sud



2.3 Verifica degli impianti e prescrizioni normative

In occasione del sopralluogo non è stato possibile verificare il corretto funzionamento degli impianti (elettrico, idrico, di condizionamento/riscaldamento, antincendio, ecc.) a servizio delle unità immobiliari né quelli di natura condominiale. Non è stata rilasciata alcuna certificazione in merito, pertanto, ad oggi, non si può dichiarare che gli stessi siano conformi alla normativa di riferimento allo stato vigente e a quella sulla sicurezza. La Procedura di Liquidazione Giudiziale in epigrafe deve dunque intendersi sollevata da eventuali malfunzionamenti e dai rischi che ne possono derivare.

2.4 Regolamento e costi condominiali annuali

Nel Regolamento di Comunione del Complesso vengono elencati i beni ad uso condominiale ovvero le scale di accesso alle unità immobiliari, gli androni, il porticato e i sottopassi coperti, la piscina, il locale commerciale, il locale “collettore” rispettivamente contrassegnati con le lettere A e B al grafico n. 1 precedentemente riportato, i sottotetti ad eccezione di quelli occupati dalle unità immobiliari destinate ad uso abitativo nonché i tetti e le coperture degli edifici. Le parti condominiali sono di proprietà dei singoli proprietari e comproprietari di ciascuna unità immobiliare secondo il valore millesimale rispettivamente precisato nelle tabelle allegate al Regolamento (cfr. allegato n. 4). Sono inoltre concessi in uso perpetuo ed esclusivo al Condominio il locale commerciale, il locale caldaie insistente sulle particelle 157 e 348 contrassegnato con la lettera C del grafico n. 1, i locali ad uso guardaroba e magazzino, la centrale elettrica contrassegnata con la lettera E del grafico n. 1. Ai condomini è concessa la servitù di passaggio su parte dei mappali 155, 157, 156 e 348 e servitù di passaggio perenne sui mappali 156 e 342 a favore dei mappali 155, 156, 157, 158, 159, 346, 347 e 348 evidenziate con colore gialle nel grafico n. 1. Nel Regolamento si legge anche che ai condomini è fatto divieto di eseguire innovazioni strutturali sulle singole unità immobiliari senza la preventiva autorizzazione dell'Assemblea del condominio. Ai condomini è vietata qualsiasi modifica stabile o provvisoria che riguardi il prospetto esterno dell'edificio e ciò anche in relazione ai vincoli di carattere monumentale di cui è gravato il complesso. E' vietato stendere biancheria sulle finestre e balconi o tenere la stessa visibile all'esterno. E' inoltre vietato tenere cani o altri animali senza l'espressa autorizzazione dell'Assemblea del Condominio. In ogni caso questi non dovranno arrecare molestie e potranno essere lasciati liberi soltanto negli spazi di proprietà individuale e vincolati negli spazi condominiali. E' vietato affiggere targhe e insegne sulle facciate dell'edificio e ogni cosa che possa essere considerato contrario al decoro del condominio. Ogni condomino è inoltre tenuto ad eseguire le riparazioni che si rendessero necessarie per mantenere l'unità immobiliare in perfetta efficienza e in buono stato di conservazione ed è tenuto a consentire l'accesso ai locali per favorire gli interventi e i lavori di ripristino dei locali. Nel Regolamento vengono inoltre specificati i compiti e i poteri dell'amministratore, la sua nomina e l'elezione, nonché i compiti della persona nominata dall'amministratore cui è affidata la direzione del condominio e la sua custodia. Viene anche fatto riferimento ai periodi di non utilizzabilità delle unità immobiliari cedute in quote di proprietà comune ed indivisa, più precisamente viene rappresentato che le multiproprietà rimarranno inderogabilmente chiuse e inutilizzabili nel periodo intercorrente tra il primo e il quinto sabato di ogni anno. Nel documento si definiscono anche i criteri utilizzati per il riparto

delle spese e quelli adottati per il calcolo dei millesimi. All'allegato n. 4 è riportato anche il Regolamento di Comunione in cui si specificano gli articoli che regolano la comproprietà delle unità immobiliare, le caratteristiche degli arredi e corredi, le parti condominiali, le limitazioni nonché l'utilizzazione delle unità immobiliari con riferimento in particolare al numero degli occupanti, alla consegna dell'unità, al suo rilascio, ai servizi essenziali cui si rimanda per tutte le precisazioni e i dettagli.

]]]

Con riferimento alle quote riportate si indicano i costi annuali condominiali trasmessi dall'Ente di Gestione riferiti all'esercizio 2025 suddivisi per periodo e appartamento (cfr. allegato n. 5):

- Appartamento distinto con il n. 7/B ubicato al primo piano, bilocale di vani 3, da esercitarsi nella settimana n. 41 di ciascun anno, corrispondente per il 2026 al periodo che corre dal 10 al 17 ottobre: circa € 575,00;
- Appartamento distinto con il n. 38/B ubicato al piano terra, bilocale di vani 3, da esercitarsi nella settimana n. 23 di ciascun anno, corrispondente per il 2026 al periodo che corre dal 06 al 13 giugno: circa € 430,00;
- Appartamento distinto con il n. 4/T ubicato al piano terra, trilocale di vani 4,5, da esercitarsi nella settimana n. 30 di ciascun anno, corrispondente per il 2026 al periodo che corre dal 25 luglio al 01 agosto: circa € 940,00.

2.5 Valutazione del più probabile valore commerciale delle multiproprietà

Si ritiene che il criterio di stima maggiormente appropriato al caso di specie sia quello reddituale ovvero attraverso la capitalizzazione del reddito che la quota in multiproprietà potrebbe in via presuntiva rendere al possessore. Come parametri di riferimento sono state prese le tariffe settimanali (7 notti) applicate dalla struttura, dati ricevuti dal custode del complesso che gestisce i flussi turistici nei diversi periodi dell'anno. Il reddito lordo, ottenuto considerando l'ammontare della spesa attribuibile ai diversi periodi delle multiproprietà in capo alla Liquidazione Giudiziale, è stato scontato di una percentuale stimata al 40% per tenere conto delle diverse uscite fisse legate alla gestione del bene: manutenzione (5%), assicurazione (2%), amministrazione (2%), ammortamento (3%), servizi (5%), imposte (23%). Il reddito netto ottenuto è stato successivamente parametrato attraverso un saggio di capitalizzazione, scelto pari al 6% in linea con l'attuale favorevole andamento di mercato del settore ricettivo turistico. Nello schema che segue si riporta l'elaborazione dei calcoli che determina un presumibile valore commerciale

Tabella n. 2 – Calcoli per la valorizzazione di mercato del periodo di godimento della multiproprietà

	Periodo	Notti	Prezzo per notte (€)	Reddito lordo (€)	Spese 40% (€)	Reddito netto (€)	Saggio di capitalizzazione	Valore periodo (€)
Appartamento distinto con il n. 7/B	settimana n. 41 (dal 10 al 17 ottobre 2026)	7	50,00	350,00	140,00	210,00	6%	3.500,00
Appartamento distinto con il n. 38/B	settimana n. 23 (dal 06 al 13 giugno 2026)	7	70,00	490,00	196,00	294,00	6%	4.900,00
Appartamento distinto con il n. 4/T	settimana n. 30 (dal 25 luglio al 01 agosto 2026)	7	100,00	700,00	280,00	420,00	6%	7.000,00

2.6 Formazione dei lotti

Alla luce delle risultanze della valutazione e di quanto descritto si procede alla formazione dei lotti di cui allo schema riepilogativo che segue (tabella n. 3):

Lotto n. 1: diritto di comproprietà a godimento ciclico temporaneo (multiproprietà) pari a 16,54/1000 indivisi sull'unità immobiliare n. 7/B inserita nel Complesso “

” alla località Cavasagra della cittadina di Vedelago (Tv), ubicata al primo piano, bilocale riportato al NCEU del Comune di Vedelago (Tv) al fg. 3, p.lla 371, sub. 32, cat. A/3, piano 1, vani 3. L'appartamento, della superficie di circa 42,00 mq e altezza di circa 2,80 ml, posto al primo piano del complesso, consta di un ingresso, di un soggiorno living con annesso angolo cottura, di un disimpegno, di un vano bagno cieco e di una camera da letto. **Periodo di godimento da esercitarsi nella settimana n. 41 di ciascun anno**, corrispondente per il 2026 al periodo che decorre dal 10 al 17 ottobre. Costi annuali condominiali circa € 575,00. **Si propone un prezzo a base d'asta di € 3.500,00 (tremilacinquecentoeuro/00).**

Lotto n. 2: diritto di comproprietà a godimento ciclico temporaneo (multiproprietà) pari a 20,56/1000 indivisi sull'unità immobiliare n. 38/B inserita nel Complesso “

” alla località Cavasagra della cittadina di Vedelago (Tv), ubicata al piano terra, bilocale riportato al NCEU del Comune di Vedelago (Tv) al fg. 3, p.lla 371, sub. 15, cat. A/3, p.t., vani 3. L'appartamento, della superficie di circa 54,00 mq e altezza di circa 2,80 ml, posto al piano terra del complesso, consta di un soggiorno living con annesso angolo cottura, di un disimpegno con annesso armadio a muro, di un vano bagno senza finestre e di una camera da letto con affaccio sul viale condominiale. **Periodo di godimento da esercitarsi nella settimana n. 23 di ciascun anno**, corrispondente per il 2026 al periodo che decorre dal

06 al 13 giugno. Costi annuali condominiali circa € 430,00. **Si propone un prezzo a base d'asta di € 4.900,00 (quattromilanovecentoeuro/00).**

Lotto n. 3: diritto di comproprietà a godimento ciclico temporaneo (multiproprietà) pari a 24,36/1000 indivisi sull'unità immobiliare n. 4/T inserita nel Complesso “

” alla località Cavasagra della cittadina di Vedelago (Tv), ubicata al piano terra, trilocale riportato al NCEU del Comune di Vedelago (Tv) al fg. 3, p.lla 371, sub. 5, cat. A/3, p.t., vani 4,5. L'appartamento, della superficie di circa 64,00 mq e altezza di circa 2,80 ml, posto al piano terra del complesso, consta di un disimpegno, di un piccolo cucinino cieco, di un antibagno con annesso vano bagno, di una prima camera da letto con bagno interno cieco, di un salone living e di una seconda camera da letto con affaccio sul cortile interno. **Periodo di godimento da esercitarsi nella settimana n. 30 di ciascun anno**, corrispondente per il 2026 al periodo che decorre dal 25 luglio al 01 agosto. Costi annuali condominiali circa € 940,00. **Si propone un prezzo a base d'asta di € 7.000,00 (settemilaeuro/00).**

Tabella n. 3 – Formazione dei lotti e loro valorizzazione

	Tipologia appartamento	Periodo di godimento	Spese condominiali (€)	Stima (€)
Lotto 1	Bilocale n. 7/B circa 42 mq 1° piano	settimana n. 41 (dal 10 al 17 ottobre 2026)	575,00 circa	3.500,00
Lotto 2	Bilocale n.38/B circa 54 mq piano terra	settimana n. 23 (dal 06 al 13 giugno 2026)	430,00 circa	4.900,00
Lotto 3	Trilocale n. 4/T circa 64 mq piano terra	settimana n. 30 (dal 25 luglio al 01 agosto 2026)	940,00 circa	7.000,00

Allegati

La presente relazione, comprensiva dei rilievi fotografici, viene trasmessa con i seguenti allegati:

- all. 1 - Incarico del Tribunale di Napoli Nord
- all. 2 - Verbale di accesso
- all. 3 - Relazione notarile
- all. 4 - Regolamento di Condominio e
- all. 5 - Costi condominiali

Napoli, 08.01.2026

Il CTU
dott. ing. Gianluca Matarese

