

dott. ing. Gianluca Matarese
Gestioni e Consulenze

ASTE
GIUDIZIARIE®

Iscrizione Albo Ingegneri della provincia di Napoli n. 14912
Consulente Tecnico del Tribunale di Napoli n. 11729

Tribunale di Napoli Nord
SEZIONE FALLIMENTARE

Liquidazione Giudiziale n. 12/2024

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**Stima economica del più probabile valore commerciale della multiproprietà
ubicata nel Residence – San Giovanni in Fiore (Cs)**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ill.Mo Giudice Delegato
Dott. Luciano Ferrara

Preg.Mo Sig. Curatore
Dott. Giovanni Armonioso

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

80129 Napoli - Via A. Scarlatti, 60 Tel 081/19574803
ing.matarese@gmail.com pec:gianluca.matarese@ordingna.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

1. Incarico
2. Ubicazione delle Multiproprietà nel Residence – San Giovanni in Fiore (Cs)
 - 2.1 Provenienza, legittimità urbanistica e identificazione catastale
 - 2.2 Descrizione dettagliata del Residence e della 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 della multiproprietà
 - 2.6 Formazione del lotto

Allegati

- all. 1 - Incarico del Tribunale di Napoli Nord
- all. 2 - Verbale di accesso
- all. 3 - Relazione notarile
- all. 4 - Comunicazione aspetti urbanistici
- all. 5 - Regolamento Generale di Condominio
- all. 6 – Regolamento delle comunioni
- all. 7 – Costi condominiali
- all. 8 - Tariffe struttura

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 del 23 giugno 2025, è stata visionata la multiproprietà inserita nel Residence ubicato alla località Loricca della cittadina di San Giovanni in Fiore (Cs) accertandone la tipologia e le condizioni manutentive (all'allegato n. 2 è disponibile il verbale di accesso alla unità immobiliare). In questa sede si procederà a descrivere l'ubicazione, la tipologia della multiproprietà, le caratteristiche interne, il periodo di utilizzo, la quota di proprietà, i relativi costi annuali condominiali e ad indicare il più probabile valore commerciale. Si segnala che la provenienza è stata recuperata dalla relazione ventennale del Notaio Luigi Pomponio. Gli accertamenti di carattere edilizio ed urbanistico sono stati desunti dall'atto di provenienza.

2. Ubicazione della Multiproprietà

La multiproprietà è inserita nel Residence, fabbricato risalente agli anni 60, attualmente in buono stato di manutenzione, ubicato a circa 1325 metri s.l.m. nel cuore del Parco Nazionale della Sila. La località è raggiungibile percorrendo l'autostrada Salerno-Reggio Calabria sino all'uscita di Rogliano e proseguendo prima lungo la Strada Provinciale E75 e successivamente per la Strada Statale 108 bis, tratti stradali di particolare rilevanza paesaggistica. La proprietà dista pochi chilometri dal Lago di Arvo, luogo di attrazione turistica e sportiva per la pratica dell'equitazione e del canottaggio, ubicato a circa 5 km dalla seggiovia per raggiungere il comprensorio sciistico ad un'altitudine tra i 1.405 e i 1.877 m, caratterizzato da ben 7 km di piste da sci e da 1,4 km da snowboard (alla foto n. 1 è disponibile la vista d'insieme del complesso immobiliare). Il residence è inserito in un contesto naturalistico di alto pregio con affaccio panoramico sul lago di Arvo che è possibile ammirare anche dal piazzale del parcheggio del residence (foto n. 2). Sul retro il fabbricato affaccia invece su un bel promontorio boschivo (foto n. 3).

Foto n. 1 – Vista d'insieme del Residence



Foto n. 2 – Panorama del lago Arvo dal parcheggio del residence



Foto n. 3 – Affaccio sul promontorio boschivo (retro del fabbricato)



Superato l'ingresso principale (foto n. 4) si accede all'interno della hall che dispone frontalmente alla reception del residence (foto n. 5) e più internamente a due zone relax con salottini in stile minimale (foto n. 6). Un corridoio dislocato più internamente dispone ad una scala interna di accesso ai vari servizi (foto n. 7). La struttura consta di 60 appartamenti di varia tipologia ovvero bilocali della superficie di circa 35 mq e trilocali della consistenza di 60/65 mq oltre piccoli monolocali disposti al piano mansarda di circa 30 mq.

in liquidazione giudiziale detiene

in particolare il diritto di comproprietà a godimento ciclico di un bilocale, con affaccio sul promontorio boschivo (retro del fabbricato), distinto con il numero 410, codice 8, corrispondente alla settimana n. 7 di ogni anno che per il 2026 decorre dal 14 febbraio al 21 febbraio.

Foto n. 4 – Ingresso del residence



Foto n. 5 – Reception del residence



Foto n. 6 – Salottini della hall



Foto n. 7 – Scala interna di accesso ai servizi del residence



2.1 Provenienza, identificazione catastale e legittimità urbanistica

Con l'atto di compravendita per Notaio Piero Peirano in Bologna del 13 giugno 2012, rep. 32586, trascritto ai RR.II. di Cosenza in data 27 giugno 2012 ai nn. 16442/13606 veniva ceduto alla il seguente diritto immobiliare:

a) diritto di comproprietà indivisa ad uso turnario (multiproprietà) pari a 29,82/1000 dell'unità immobiliare ubicata al quarto piano, distinta con il numero 410, codice 8, corrispondente alla settima settimana di ogni anno che per il 2026 decorre dal 14 febbraio al 21 febbraio, immobile confinante con l'appartamento n. 409, con il corridoio condominiale, con il vano scala condominiale e con l'area condominiale in proiezione. Tale diritto immobiliare è pervenuto alla

società per acquisto dai

, per la quota di

29,82/2000, e Minuto Rosalia nata a Reggio Calabria (Rc) il 19 dicembre 1951 per la quota di 29,82/2000, ai quali il medesimo diritto immobiliare è pervenuto per acquisto dalla

con scrittura privata e

sottoscrizioni autenticate dal notaio Stanislao Amato di Belvedere Marittimo, rep. 100832, in data 29 luglio 2003, trascritta presso i RR.II. di Cosenza il 13 agosto 2003 ai n.ri 20955/15539.

§ § §

L'unità immobiliare è riportata al NCEU del Comune di San Giovanni in Fiore (Cs) al fg. 22, p.lla 4 subalterno 46, cat. A/3, piano quarto, località Loricca. Dalla relazione ventennale a firma del notaio Luigi Pomponio (cfr. allegato n.3) e dalle indagini eseguite presso i RR.II. di Cosenza emerge che sull'unità immobiliare non risultano vincoli urbanistici e che la stessa non risulta realizzata su aree ricomprese nei piani di zona previsti dalla legge n. 167/1962 (*Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare*) né oggetto della tutela dei Beni Culturali prevista dal D. Lgs. N. 42/2004.

§ § §

Nell'atto di provenienza si legge anche che il complesso immobiliare di cui fa parte la multiproprietà descritta è stato realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967 e che il fabbricato è stato oggetto di interventi di ristrutturazione autorizzati con determina n. 91/94 rilasciata dal Sindaco in data 11 gennaio 1995 e successiva concessione in variante n. 36/95 rilasciata in data 8 agosto 1995, prot. n. 58. Per il fabbricato è stato inoltre rilasciato il certificato di abitabilità ed agibilità dall'Ufficio Sanitario di San Giovanni in Fiore in data 29 maggio 1962, nonché successiva autorizzazione sanitaria n. 28 del 07 luglio 1997. Ai sensi del D.P.R. n. 425 del 22 aprile 1994, è stata presentata richiesta di autorizzazione d'uso con domanda inoltrata al Sindaco in data 14 dicembre 1998, prot. n. 22077. L'amministratore del complesso, confermando la realizzazione del complesso in forza delle autorizzazioni citate, ha formalmente dichiarato che a tutt'oggi sulla multiproprietà oggetto di stima non sono state eseguite altre opere tali da richiedere autorizzazioni o concessioni, neppure in sanatoria, e che gli immobili risultano pienamente regolari sotto il profilo urbanistico ed edilizio, nonché dotati dei requisiti di abitabilità ai sensi di legge (allegato n. 4).

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

Il Residence è costituito da n. 60 unità abitative arredate e corredate, costituenti un unico corpo di fabbrica di sei piani fuori terra. Il complesso è caratterizzato dalla presenza di aree a verde, giardini, terrazze di proprietà comune nonché di un esteso e comodo parcheggio ubicato a ridosso della scalinata di accesso al complesso, pertinenze rappresentate con linea di colore verde nella planimetria al grafico n.1. Al piano terra sono presenti, oltre alla hall, gli uffici di gestione e ricevimento, le sale comuni (salottini e aree conversazione), la sala Tv, la lavanderia (aree indicate al grafico n. 2 con colore blu); al piano seminterrato sono infine di utilizzo comune il bar, la sala animazione, il centro benessere, il mini club e la tavernetta, superfici rappresentate con linea di colore arancione nel grafico n. 3

Grafico n. 1 – Planimetria delle aree a verde

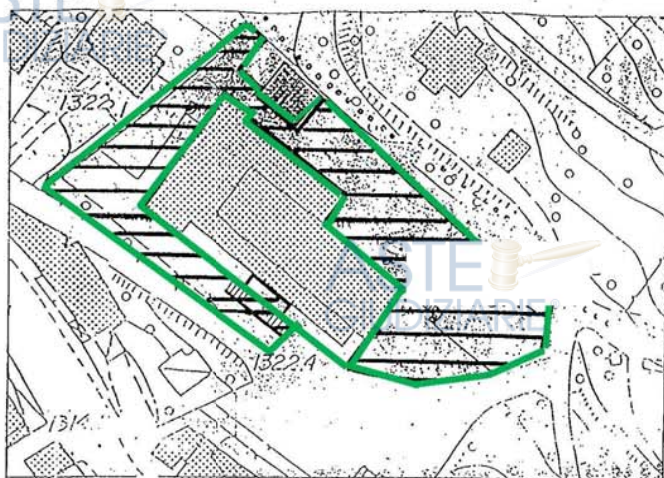


Grafico n. 2 – Aree comuni al piano terra (hall e aree salotto)

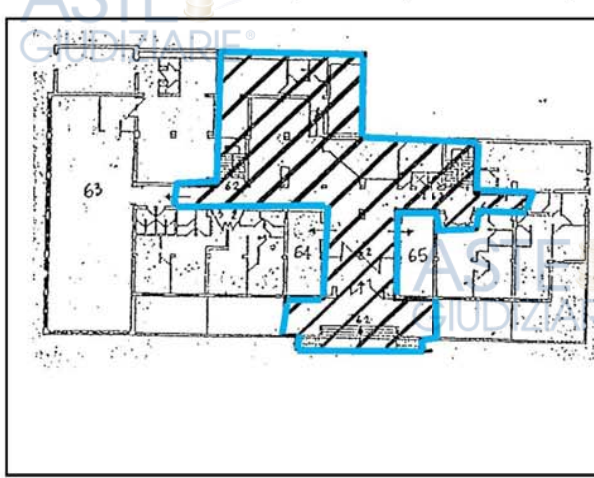
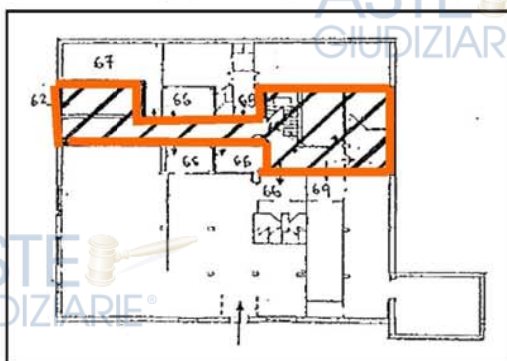
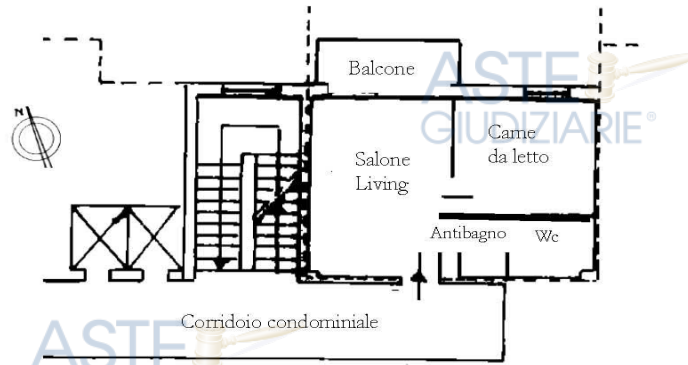


Grafico n. 3 – Planimetria delle sale comuni (bar, miniclub, centro benessere, ecc) al piano seminterrato



La società in liquidazione giudiziale detiene il diritto di godimento esclusivo turnario dell'appartamento ubicato al quarto piano distinto con il numero 410, codice 8, corrispondente alla settima settimana di ogni anno che per il 2026 decorre dal 14 febbraio al 21 febbraio. Si tratta di un bilocale della superficie di circa 35,00 mq, costituito da un soggiorno living con divano letto matrimoniale, piccolo angolo cottura, camera matrimoniale, antibagno e bagno. Nel grafico n. 4 che segue si propone la planimetria catastale da cui è facilmente verificabile la disposizione degli ambienti.



In occasione del sopralluogo sono stati realizzati rilievi metrici e fotografici degli interni dell'appartamento. Dopo aver superato la porta d'ingresso del bilocale (foto n. 8) si accede ad un salon living della consistenza di circa 17,00 mq (foto n. 9) sulla cui sinistra è montato un piccolo angolo cottura attrezzato (foto n. 10). Il salone dispone ad un terrazzino esclusivo di circa 4,5 mq con affaccio sul bosco con esposizione a nord (foto n. 11). Alla sinistra del salone living, con le spalle all'angolo cottura, si accede alla camera da letto dell'appartamento la cui consistenza è stata misurata in circa 12,00 mq (foto n. 12) con affaccio sempre sul versante boschivo. In aderenza alla camera da letto è ubicato il vano bagno (foto n. 13) costituito da un primo ambiente dove è posto un lavabo (foto n. 14) e da un secondo ambiente dove sono collocati i servizi igienici, il vano doccia e un altro lavabo (foto n. 15). La superficie complessiva degli ambienti descritti è stata misurata in circa 5,00 mq. L'unità immobiliare, della superficie complessiva di circa 35,00 mq e altezza di circa 2,80 ml, presenta un buono stato di conservazione. Il pavimento del salone living e della camera da letto in finto parquet conferiscono agli ambienti particolare confort e decoro. I rivestimenti del bagno e il mobilio interno sono buona fattura come i serramenti.

Foto n. 10 – Angolo cottura del bilocale



Foto n. 11 – Terrazzino esclusivo



Foto n. 12 – Camera con letto



Foto n. 13 – Vano bagno adiacente la camera da letto



Foto n. 14 – Ambiente del bagno con il solo lavabo



Foto n. 15 – Secondo ambiente del bagno



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 dell'unità immobiliare né quelli di natura condominiale. Non è stata rilasciata alcuna certificazione in merito, pertanto, ad oggi, non si può dichiarare che gli impianti 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 Generale di Condominio vengono indicati i servizi condominiali a beneficio dei soli proprietari turnisti quali il servizio reception per la consegna e riconsegna degli appartamenti, il servizio di pulizia ad ogni cambio di turno, il servizio biancheria, il servizio controllo danni, il magazzinaggio, il servizio relativo alla piccole manutenzioni, riparazioni comuni a tutti gli appartamenti a godimento turnari, ritocchi di verniciatura, sostituzione lampadine, revisione arredi, il servizio di incasso dai condomini e il pagamento di tasse e canoni delle varie utenze. Di interesse dei soli condomini turnisti sono anche il servizio di animazione e miniclub nonché il servizio di trasporto agli impianti invernali. Per i singoli condomini sono inoltre presenti i servizi bar, ristorante, asporto gastronomia, emporio boutique, il servizio per le lezioni individuali o collettive, il servizio di organizzazione transfer, il servizio di pulizia o cambio biancheria infrasettimanali, il servizio di organizzazione escursioni e il servizio di scambio periodi. All'articolo 6 del Regolamento vengono richiamate le quote millesimali relative alla comproprietà. La tabella A riportata in basso è relativa al tipo, alla dimensione e all'ubicazione dell'appartamento e ai servizi generali attribuiti in proprietà; quella alla lettera B si riferisce alle quote relative al periodo di godimento turnario dell'unità abitativa. La somma delle quote ripartite nella tabella A rappresenta la quota complessiva di condominio su cui ripartire le spese di ordinaria e straordinaria amministrazione, mentre la quota della tabella B si riferisce al frazionamento in 23 parti millesimali della comproprietà.

TABELLA "A"

N.	Piano	Identificativo	sub.	MILLESIMI
1	5°	515	61	10,86
2	5°	514	60	25,25
3	5°	513	59	12,46
4	5°	512	58	12,46
5	5°	511	57	12,46
6	5°	510	56	12,46
7	5°	509	55	12,46
8	5°	508	54	12,46
9	5°	507	53	12,46
10	5°	506	52	12,46

11	5*	505	51	12.46
12	5*	504	50	20.68
13	5*	503	49	11.03
14	5*	502	48	11.03
15	5*	501	47	8.18
16	4*	410	46	11.49
17	4*	409	45	30.95
18	4*	408	44	19.13
19	4*	407	43	19.13
20	4*	406	42	19.13
21	4*	405	41	19.13
22	4*	404	40	22.33
23	4*	403	39	11.48
24	4*	402	38	11.48
25	4*	401	37	10.60
26	3*	310	36	11.20
27	3*	309	35	29.92
28	3*	308	34	18.46
29	3*	307	33	18.46
30	3*	306	32	18.46
31	3*	305	31	18.46
32	3*	304	30	21.62
33	3*	303	29	11.19
34	3*	302	28	11.19
35	3*	301	27	10.33
36	2*	210	26	10.91
37	2*	209	25	28.92
38	2*	208	24	17.81
39	2*	207	23	17.81
40	2*	206	22	17.81
41	2*	205	21	17.81
42	2*	204	20	20.93
43	2*	203	19	10.91
44	2*	202	18	10.91
45	2*	201	17	10.06
46	1*	110	16	9.49
47	1*	109	15	25.42
48	1*	108	14	15.22
49	1*	107	13	15.22
50	1*	106	12	15.22
51	1*	105	11	15.22
52	1*	104	10	16.53
53	1*	103	9	9.44
54	1*	102	8	9.44
55	1*	101	7	8.76
56	terra	002	6	11.40
57	terra	001	5	11.75
58	terra	005	4	6.22
59	terra	004	3	11.64
60	terra	003	2	11.51
61	terra	Risl./cuc./serv	63	67.00
62	terra	Spazio comm.	64	4.27
63	terra	Spazio comm.	65	4.27
64	semiterr.	Bar-sala./serv./dep.	66	27.73
65	semiterr.	Deposito	67	0.51
66	semiterr.	Palestra-sauna-servizi	68	2.74
67	semiterr.	loc. polivalenti-deposito	69	3.82
				1000.00

TABELLA "B"

Cod.	Periodo	Millesimi	Cod.	Periodo	Millesimi
1	Natale 20/30 dicembre '96	45,87	17	16a settimana	22,94
2	Capodanno 30 dicembre '96 - 7 gennaio '97.	55,05	18	24a settimana	18,35
3	Raccordo 7 gennaio - 3° sabato dell'anno	36,70	19	25a settimana	18,35
4	3a settimana	27,52	20	26 settimana	20,64
5	4a settimana	27,52	21	27a settimana	22,93
6	5a settimana	29,82	22	28a settimana	25,23
7	6a settimana	29,82	23	29a settimana	27,52
8	7a settimana	29,82	24	30a settimana	32,11
9	8a settimana	32,11	25	31a settimana	36,70
10	9a settimana	32,11	26	32a settimana	45,87
11	10a settimana	32,11	27	33a settimana	45,87
12	11a settimana	29,82	28	34a settimana	36,70
13	12a settimana	29,82	29	35a settimana	27,52
14	13a settimana	27,52	30	36a settimana	22,94
15	14a settimana	27,52	31	37a settimana	18,35
16	15a settimana	22,94	32	38a settimana	18,35
			33	Sett.dalla 17a alla 23a e dalla 39a al 19 dicembre	45,87

Nel regolamento viene rappresentato che i servizi descritti possono essere utilizzati solo entro i limiti temporali corrispondenti al godimento turnario dell'unità immobiliare come risultante dall'atto di acquisto e dal regolamento di comunione; vengono inoltre descritti i divieti da rispettare. All'art. 8 vengono dettagliatamente riportate le modalità d'uso degli appartamenti con godimento turnario (consegna, cauzione, verbale di consegna, biancheria, occupazione degli appartamenti, stato di riconsegna degli appartamenti, danneggiamenti gravi, rilascio degli appartamenti, restituzione delle chiavi, restituzione della cauzione, regole per gli ospiti degli appartamenti). Per i dettagli si rimanda al Regolamento generale di Condomino disponibile all'allegato n. 5.

Nel Regolamento di Comunione (allegato n. 6) vengono invece indicati i diritti di godimento turnario delle unità immobiliari. I periodi di godimento iniziano alle ore 17 del sabato per terminare alle ore 10 del sabato successivo. Fanno eccezione i periodi individuati con i codici 01 e 02 che iniziano e terminano in data fissa, e il periodo con codice 03 che inizia in data fissa (07 gennaio) e termina in data variabile (terzo sabato dell'anno). Il periodo relativo al codice 33, che decorre dalla settimana n. 17 alla settimana n. 23 e dalla n. 39 al 19 dicembre di ogni anno, corrispondente a 45,87 millesimi, è considerato di bassa stagione ed è nella titolarità della società promotrice. Agli articoli 4 e 5 del Regolamento di Comunione sono indicate anche le caratteristiche degli arredi e dei corredi nonché l'indivisibilità dell'immobile e dei beni mobili ivi presenti. Agli articoli 11, 12 e 13 vengono specificati i criteri di convocazione dell'assemblea della comunione e alla sua partecipazione. Le modalità di nomina dell'amministratore, la tipologia dei suoi compiti e dei poteri sono invece oggetto degli articoli 15 e 16. Al regolamento sono allegate anche le originarie planimetrie del complesso unitamente ai grafici dei vari piani del residence e delle parti comuni.

§ § §

Con riferimento alla quota della multiproprietà in capo alla
si indicano i costi annuali condominiali trasmessi
dall'Amministrazione del condominio riferiti all'esercizio 2026:

➤ Unità immobiliare ubicata al quarto piano, distinta con il numero 410, codice 8, corrispondente alla settima settimana di ogni anno che per il 2026 decorre dal 14 febbraio al 21 febbraio: € 410,00.

Si segnala che nel 2010 la, società di gestione del residence, unitamente all'assemblea, ha deciso di rivalutare i costi condominiali di anno in anno di una percentuale

pari all'aumentare del costo della vita, con la precisazione che tale percentuale non potrà superare quella rilevata dall'Istat maggiorata di sei punti (cfr. allegato n. 7).

2.5 Valutazione del più probabile valore commerciale della 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. All'allegato n. 8 è disponibile l'estratto della pagina web del sito della Residenza da cui si evince che i costi per notte per il bilocale con vista bosco, simile a quello in capo alla società in liquidazione giudiziale, partono da euro 130,00. Tenuto conto che il periodo di godimento della multiproprietà oggetto d'indagine è prossimo alla fine della stagione invernale (14 febbraio/21 febbraio) si è scelto, prudenzialmente, di considerare un prezzo di 110,00 euro a notte. Il reddito lordo calcolato, è stato poi 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 turistico ricettivo. Nello schema che segue si riporta l'elaborazione dei calcoli che determina il presumibile valore commerciale:

Tabella n. 1 – 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. 410	settimana n. 7 (dal 14 al 21 febbraio 2026)	7	110,00	770,00	308,00	426,00	6%	7.700,00

2.6 Formazione del lotto

Alla luce delle risultanze della valutazione e di quanto descritto si procede alla formazione del lotto di cui allo schema riepilogativo che segue (tabella n. 2):

Lotto n. 1: diritto di comproprietà indivisa ad uso turnario (multiproprietà) pari a 29,82/1000 sull'unità immobiliare al quarto piano del complesso Residenza ubicato in San Giovanni in Fiore (Cs) alla località Lorica, distinta con il numero 410. L'immobile confina con l'appartamento n. 409, con il corridoio condominiale, con il vano scala condominiale e con

l'area condominiale in proiezione. Il bilocale è riportato al NCEU del Comune di San Giovanni in Fiore (Cs) al fg. 22, p.lla 4 subalterno 46, cat. A/3, vani 2,5. L'appartamento, della superficie di circa 35,00 mq e altezza di circa 2,80 ml, consta di un ingresso, di un soggiorno living con annesso angolo cottura, di una camera da letto, di un antibagno e di un vano bagno cieco.

Periodo di godimento da esercitarsi nella settimana n. 7 di ciascun anno, corrispondente per il 2026 al periodo che decorre dal 14 febbraio al 21 febbraio. Costi annuali condominiali pari a circa € 410,00. **Si propone un prezzo a base d'asta di € 7.700,00 (settemilasettecentoeuro/00).**

Tabella n. 2 – Formazione del lotto e sua valorizzazione

	Tipologia appartamento	Periodo di godimento	Spese condominiali (€)	Stima (€)
Lotto 1	Bilocale n. 410 circa 35 mq 4° piano	settimana n. 7 (dal 14 al 21 febbraio 2026)	410,00 circa	7.700,00

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 - Comunicazione aspetti urbanistici
- all. 5 - Regolamento Generale di Condominio
- all. 6 – Regolamento delle comunioni
- all. 7 – Costi condominiali
- all. 8 - Tariffe struttura

Napoli, 20.01.2026

Il CTU
dott. ing. Gianluca Matarese

