

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 in Maratea (Pz) alla località Santa Caterina**

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®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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

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 - in Sestriere (To)
 - 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 - Verbale di accesso
- all. 3 - Relazione notarile
- all. 4 - Aspetti urbanistici
- all. 5 - Regolamento di Condominio e della Comunione
- all. 6 - Listino fitti 2026

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), Vedelago (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 03 marzo 2025 sono state visionate le multiproprietà in Sestriere (To), nelle date dal 9 all' 11 aprile 2025 le unità immobiliari inserite nel Residence - in Artogne (Bs), nel Residence - e nel Complesso -- entrambi in Mezzana (Tn), nel - in Vigo di Fassa (Tn), nel Residence - in Nova Levante (Bz) e nel Residence - - in Vedelago (Tv). In data 23 giugno 2025 sono state accertate la tipologia e le condizioni manutentive delle multiproprietà presso la Residenza - in San Giovanni in Fiore (Cs) e presso il Residence - nella frazione Santa Caterina di Maratea (Pz). In questa sede si procederà a descrivere le indagini realizzate sulle multiproprietà nel complesso ubicato in Maratea (Pz) e ad indicare il loro più probabile valore commerciale. Si segnala che le provenienze sono state desunte dalle relazioni ventennali del Notaio Luigi Pomponio. Gli accertamenti di carattere edilizio ed urbanistico sono stati invece eseguiti con l'ausilio dell'Amministrazione del Residence (tel. 0973-873278). Più avanti si descrivono l'ubicazione, la tipologia dei residence, le caratteristiche interne delle unità immobiliari, i periodi di utilizzo, le quote di proprietà e i relativi costi condominiali annuali. All'allegato n. 2 è disponibile il verbale di accesso alle unità immobiliari.

2. Ubicazione delle Multiproprietà

Le multiproprietà sono inserite in un complesso denominato Residence - realizzato nei primi anni 80 su di un promontorio panoramico ubicato alla località Santa Caterina di Maratea (Pz), in posizione dominante sottostante la statua del Cristo Redentore (foto n. 1). Il complesso è costituito da una serie di fabbricati disposti a schiera, posizionati alla sommità e all'estremità del promontorio; al centro sono ubicate le strutture adibite a servizi comuni (reception, ristorante, anfiteatro, piscina, baby club, ecc.).

Nell'aerofotogrammetria che segue si rappresenta la vista dall'alto del Residence (foto n. 2), facilmente raggiungibile direttamente dalla Strada Statale 18 Tirrenica Inferiore, dopo aver preso l'uscita Lagonegro dell'autostrada Salerno-Reggio Calabria, proseguito per il centro di Maratea e imboccato la strada Santa Caterina. Il complesso è raggiungibile anche via treno; la stazione ferroviaria di Maratea dista 5 km dal residence. L'ingresso sulla strada è rappresentato da una cancellata in ferro superata la quale si accede ai viali interni che dispongono ai sette compendi a schiera identificati con i nomi di Sassi, Dune, Raggi, Onde, Sabbie, Grotte e Scogli (foto n. 3). Ciascuna schiera è composta da appartamenti di diverse tipologie, tutti rivolti verso il mare, ad un singolo piano con annesso giardino esterno (foto n. 4) oppure a due piani con terrazzi panoramici di pertinenza (foto n. 5). Ad ogni appartamento è associato un posto auto numerato, localizzato di fronte all'appartamento (foto n. 6).

Foto n. 1 – Ubicazione del Residence -



Foto n. 2 – Aerofotogrammetria del Residence -



Foto n. 3 – Viali interni di accesso alle sette schiere di immobili



Foto n. 4 – Tipologia di appartamento ad un piano



Foto n. 5 – Tipologia di appartamento a due piani



Foto n. 6 – Tipologia di appartamento a due piani



2.1 Provenienza, identificazione catastale e legittimità urbanistica

Con l'atto di compravendita per Notaio Elia Antonacci in Bologna del 14 settembre 2012, rep. 36541, racc. 20871, trascritto ai RR.II di Potenza in data 01 ottobre 2012 ai nn. 14307/11954, 14308/11955, 14309/11956 e 143010/11957 venivano ceduti alla - di - i seguenti diritti immobiliari:

a) diritto di godimento esclusivo turnario - dell'appartamento distinto con il numero 1118, tipo bilocale nella settimana 21 e 39 di ogni anno solare (ovvero per l'anno 2026 rispettivamente dal 23 al 30 maggio e dal 26 settembre al 03 ottobre) corrispondenti a complessivi 56/1000 dell'unità abitativa, confinante su tre lati con beni comuni e strada, salvo altri. Il diritto comprende anche l'uso dei servizi e delle strutture turistico alberghiere secondo quanto indicato nel Regolamento di Condominio Multiproprietà - Tale diritto immobiliare è pervenuto alla società -per

acquisto da - alla quale era pervenuto per acquisto dalla - per atto del Notaio Franco Guarino di Lauria (Pz) del 06 marzo 2002, rep. 50586, trascritto a Potenza il 3 aprile 2002 ai n.ri 7442/6351. L'unità immobiliare è riportata al NCEU di Maratea (Pz) al fg. 48, p.la 367, sub. 13, cat. A/2, vani 2,5, piano terra;

b) diritto di godimento esclusivo turnario - dell'appartamento distinto con il numero 6101, tipo trilocale nella settimana 39 di ogni anno solare (ovvero per l'anno 2026 dal 26 settembre al 03 ottobre) corrispondenti a complessivi 28/1000 dell'unità abitativa, confinante su tre lati con beni comuni e altra unità del compendio immobiliare, salvo altri. Il diritto comprende anche

l'uso dei servizi e delle strutture turistico alberghiere secondo quanto indicato nel Regolamento di Condominio Multiproprietà -. Tale diritto immobiliare è pervenuto alla

società - per acquisto dai -

per la quota di 14/1000, e -

per la restante quota di 14/1000, ai

quali era pervenuto per acquisto dalla -

per atto del Notaio Franco Guarino di Lauria (Pz) del 28 dicembre 2000, rep. 47186, trascritto a Potenza il 25 gennaio 2001 ai n.ri 1103/970. L'unità immobiliare è riportata al NCEU di Maratea (Pz) al fg. 48, p.lla 393, sub. 16, cat. A/4, vani 3,5, primo piano;

c) diritto di godimento esclusivo turnario - dell'appartamento distinto con il numero 6121, tipo bilocale nella settimana 24 di ogni anno solare (ovvero per l'anno 2026 dal 13 giugno al 20 giugno) corrispondenti a complessivi 36,20/1000 dell'unità abitativa, confinante su tre lati con

beni comuni e altra unità del compendio immobiliare, salvo altri. Il diritto comprende anche l'uso dei servizi e delle strutture turistico alberghiere secondo quanto indicato nel Regolamento di Condominio Multiproprietà -. Tale diritto immobiliare è pervenuto alla

società -per acquisto dai -

per la quota di 18,1/1000, e -

per la restante quota di

18,1/1000, ai quali era pervenuto per acquisto dalla --

per atto del Notaio Franco Guarino di Lauria (Pz) dell'11 aprile 1995, rep. 32326,

trascritto a Potenza il 10 maggio 1995 ai n.ri 5856/5108. L'unità immobiliare è riportata al NCEU di Maratea (Pz) al fg. 48, p.lla 395, sub. 23, cat. A/2, vani 2,5, primo piano;

d) diritto di godimento esclusivo turnario - dell'appartamento distinto con il numero 5120, tipo bilocale nella settimana 21 di ogni anno solare (ovvero per l'anno 2026 dal 25 maggio al 30 maggio) corrispondenti a complessivi 28/1000 dell'unità abitativa, confinante su tre lati con

beni comuni e altra unità del compendio immobiliare, salvo altri. Il diritto comprende anche l'uso dei servizi e delle strutture turistico alberghiere secondo quanto indicato nel Regolamento di Condominio Multiproprietà -. Tale diritto immobiliare è pervenuto alla

società - per acquisto dai -

per la quota di 14/1000, e --

per la restante quota di 14/1000, ai quali era pervenuto per acquisto dalla - per atto

del Notaio Franco Guarino di Lauria (Pz) del 06 marzo 2002, rep. 50586, trascritto a Potenza il

03 aprile 2002 ai n.ri 7467/6376. L'unità immobiliare è riportata al NCEU di Maratea (Pz) al fg. 48, p.lla 388, sub. 15, cat. A/2, vani 2,5, piano terra.

§ § §

Dalla relazione ventennale redatta dal notaio Luigi Pomponio (cfr. allegato n. 3) si rileva che le quote immobiliari sono correttamente intestate alla società e dunque risulta verificata la conformità delle intestazioni catastali con le risultanze dei Registri Immobiliari. Si legge inoltre che sulle unità immobiliari descritte non grava alcuna formalità ipotecaria pregiudizievole e che sulle stesse non risultano vincoli urbanistici. Viene inoltre dichiarato che gli immobili non risultano realizzati su aree ricomprese nei piani di zona previsti dalla Legge n. 167/1962 e che gli stessi non risultano oggetto della tutela dei Beni Culturali prevista dal D. Lgs. n. 42/2004.

§ § §

Nell'atto di provenienza si legge che la costruzione del fabbricato di cui fanno parte le multiproprietà descritte è stata realizzata in forza della concessione edilizia n. 57 - Prot. n.923 rilasciata dal Sindaco del Comune di Maratea il 15 settembre 1981 e sua variante in corso d'opera n. 54 - Prot. n.4811 dell'11 dicembre 1984. L'Amministrazione del Residence, nel confermare la realizzazione del complesso in forza delle concessioni edilizie citate, ha formalmente dichiarato che a tutt'oggi sui beni oggetto di stima non sono state eseguite altre opere tali da richiedere autorizzazioni o concessioni anche in sanatoria ai sensi di legge, garantendo la piena e perfetta regolarità urbanistica e l'abitabilità (allegato n. 4).

2.2 Descrizione dettagliata del Residence e delle multiproprietà

Consistenze, periodi di utilizzo e quote

Il complesso turistico residenziale - è costituito da quattro entità autonome integrate: a) una zona comprende le strade, i terreni, i parcheggi e i giardini; b) le infrastrutture aperte al pubblico quali la piscina, i campi da tennis, il centro servizi, ecc; c) un complesso alberghiero denominato "-"; d) una parte residenziale noto come "-". Quest'ultimo è costituito da 222 unità immobiliari in comproprietà ad uso turnario, ubicate in trenta distinti edifici parte dei sette gruppi di villini a schiera. Ad ogni unità immobiliare è associato, per il solo diritto d'uso, un posto auto dislocato nelle varie aree parcheggio del complesso e indicato con lo stesso numero dell'appartamento. Sono di proprietà comune tra i proprietari del Condominio Multiproprietà - l'area su cui insistono gli edifici, le fondazioni, i muri maestri e i lastrici di copertura nonché gli impianti elettrici per l'illuminazione delle strade e dei vialetti, gli acquedotti, le fogne e i canali di scarico, gli impianti per la distribuzione dell'acqua, del gas, dell'energia elettrica, della tv, della telefonia e i ripostigli.

La società in liquidazione giudiziale - detiene il diritto di godimento esclusivo turnario dei seguenti appartamenti:

- Bilocale distinto con il n. 1118 al piano terra per le settimane 21 e 39 di ogni anno solare (ovvero per l'anno 2026 rispettivamente dal 23 al 30 maggio e dal 26 settembre al 03 ottobre)
- Trilocale distinto con il n. 6101 al primo piano per la settimana 39 di ogni anno solare (ovvero per l'anno 2026 dal 26 settembre al 03 ottobre)
- Bilocale distinto con il n. 6121 al primo piano per la settimana 24 di ogni anno solare (ovvero per l'anno 2026 dal 13 giugno al 20 giugno)
- Bilocale distinto con il n. 5120 al piano terra per la settimana 21 di ogni anno solare (ovvero per l'anno 2026 dal 25 maggio al 30 maggio).

I bilocali, della superficie di circa 43,00 mq, sono costituiti da un soggiorno living con piccolo angolo cottura, camera matrimoniale, bagno e terrazzino esterno di pertinenza. Il trilocale, della consistenza di circa 54,00 mq, consta di una stanza da letto in più rispetto al bilocale. Nei grafici n. 1 e n. 2 che seguono sono rappresentate le due tipologie di immobili e la disposizione dei vari ambienti che possono variare in modo speculare a seconda di come è collocata la porta di ingresso.

Grafico n. 1 – Planimetria tipo del bilocale

Grafico n. 2 – Planimetria tipo del trilocale

Appartamento tipo B
bilocale - 5 posti letto

Appartamento tipo C
trilocale - 7 posti letto



In occasione dell'accesso non è stato possibile visionare internamente gli immobili per i quali la - detiene il diritto di godimento, in quanto occupati dai proprietari turnari;

di questi sono stati realizzati soltanto i rilievi fotografici delle parti esterne. Per constatare la disposizione degli ambienti interni è stato ad ogni modo chiesto di poter accedere ad altri bilocali e trilocali della stessa tipologia. Nel seguito si procede dunque a descrivere, riportando le planimetrie e i rilievi fotografici eseguiti durante il sopralluogo, gli ambienti delle unità immobiliari indicando le consistenze e le caratteristiche costruttive interne ed esterne.

Bilocale al piano terra distinto con il n. 1118

Per un'immediata individuazione della disposizione degli ambienti, al grafico n. 3 si riporta la planimetria catastale del cespite. All'unità immobiliare al piano terra si accede dopo aver superato un patio esterno di pertinenza (foto n. 7) che consente di entrare direttamente nel salone living dell'appartamento (foto n. 8). Più internamente, appoggiato alla parete della camera da letto è disposto un piccolo cucinino (foto n. 9) con elettrodomestici e pensili funzionali. La camera da letto (foto n. 10) è collocata dietro una parete divisoria, realizzata in legno e vetro, che la divide dal salone. All'esterno del vano letto, un piccolo disimpegno dispone al bagno (foto n. 11). Specularmente all'ingresso principale è posto un secondo portoncino (foto n. 12) che dispone sull'area esterna del retro dell'unità immobiliare (foto n. 13). L'appartamento risulta molto luminoso e con rifiniture essenziali. I rivestimenti, gli elementi igienici, i serramenti risalgono al periodo di costruzione (anni '80), pur tuttavia conservano un buono stato di conservazione. Sulle parti esterne del manufatto non si riscontrano particolari segni di degrado. La superficie complessiva è stata misurata in circa 43,00 mq; l'altezza in circa 2,80 ml.

Foto n. 7 – Patio esterno di accesso all'immobile



Grafico n. 3 – Planimetria catastale dell'appartamento n. 1118

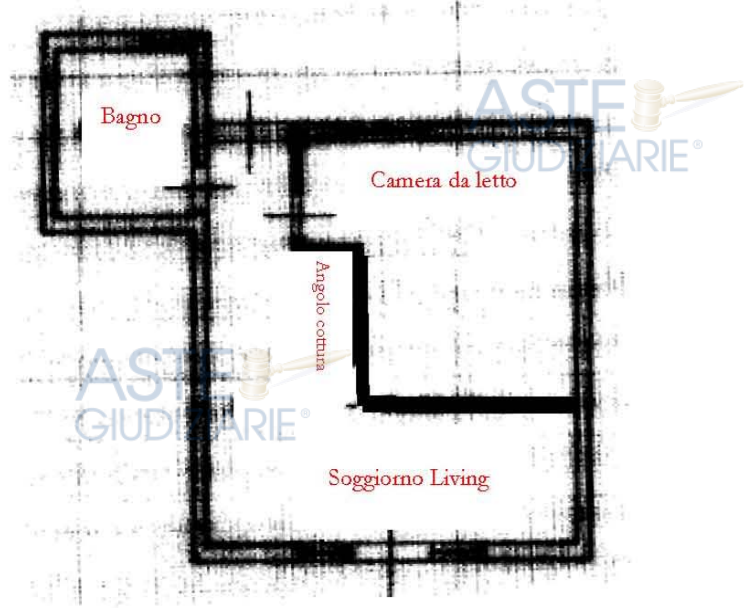


Foto n. 8 – Soggiorno living del bilocale



Foto n. 9 – Angolo cottura



Foto n. 10 – Camera da letto



Foto n.11 – Vano bagno



Foto n. 12 – Accesso sul retro dell'unità immobiliare



Foto n. 13 – Spazio esterno retrostante dell'unità immobiliare



Bilocale al piano terra distinto con il n. 5120 e bilocale al primo piano distinto con il n. 6121

Come detto, non è stato possibile visionare internamente gli appartamenti. Quello al piano terra, distinto con il n. 5120, è di fatto speculare a quello precedentemente descritto, come risulta dalla planimetria disponibile al grafico n. 4. Anche il patio esterno ha le stesse caratteristiche sia costruttive che di rifinitura (foto n. 14 e n. 15).

L'appartamento distinto con il numero 6121 è invece posizionato al primo piano ed è accessibile per il tramite di un vialetto di collegamento con il cortile pedonale (foto n. 16). La sagoma del bilocale è identica a quella dell'unità immobiliare al n. 1118, l'ingresso è però ubicato soltanto sul fronte a nord come si rileva dalla planimetria catastale al grafico n. 5. L'appartamento è caratterizzato inoltre da un terrazzino a livello panoramico sul mare con esposizione a sud (foto n. 17).

Grafico n. 4 – Planimetria catastale dell'appartamento n. 5120

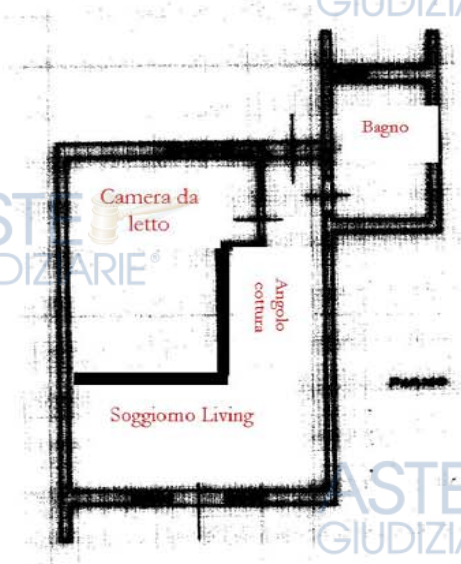


Foto n. 14 – Patio dell'unità immobiliare 5120



Foto n. 15 – Patio dei villini a schiera





Foto n. 16 – Vialetto di accesso all'appartamento 6121

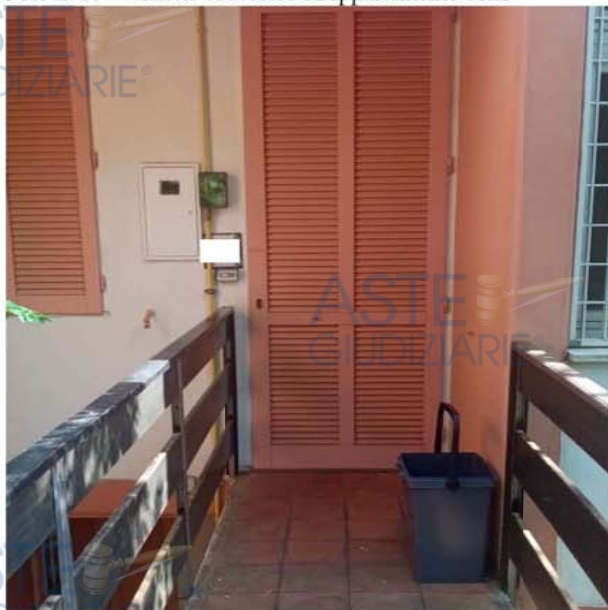


Foto n. 17 – Terrazzino a livello dell'appartamento 6121



Trilocale al primo piano distinto con il n. 6101

L'unità immobiliare è posta al primo piano ed è accessibile soltanto sul fronte a nord per il tramite di un passaggio pedonale collegato al cortile carrabile del gruppo dei villini (foto n. 18). I rilievi fotografici degli ambienti interni eseguiti in occasione del sopralluogo si riferiscono ad un'altra unità immobiliare del tutto simile nella disposizione dei vani a quella indicata con il n. 6101. Come si rileva dalla planimetria al grafico n. 6, subito dopo l'ingresso (foto n. 19), alla destra, è ubicata una prima camera dal letto (foto n. 20) con di fronte il vano bagno cieco (foto n. 21). Più internamente, sempre alla destra, in adiacenza alla camera da letto è presente un secondo vano letto, di più piccole dimensioni, dove è alloggiato un letto a castello (foto n. 22). In aderenza alla parete del bagno sul lato a sud è posizionato l'angolo cottura (foto n. 23) inserito nella più ampia superficie del salone living (foto n. 24) con affaccio diretto sul terrazzo panoramico di pertinenza (foto n. 25).

Grafico n. 6 – Planimetria catastale dell'appartamento al n. 6101

ASTE GIUDIZIARIE®

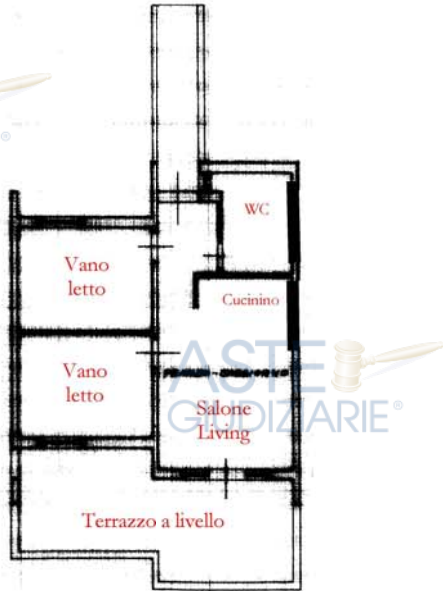


Foto n. 18 – Terrazzino a livello dell'appartamento 6121



Foto n. 19 – ingresso dell'unità immobiliare



Foto n. 20 – Prima camera da letto



Foto n. 21 – bagno dell'unità immobiliare



Foto n. 22 – Seconda camera da letto



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Foto n. 23 – Angolo cottura



Foto n. 24 – Salone living



Foto n. 25 – Terrazzo a livello con vista mare

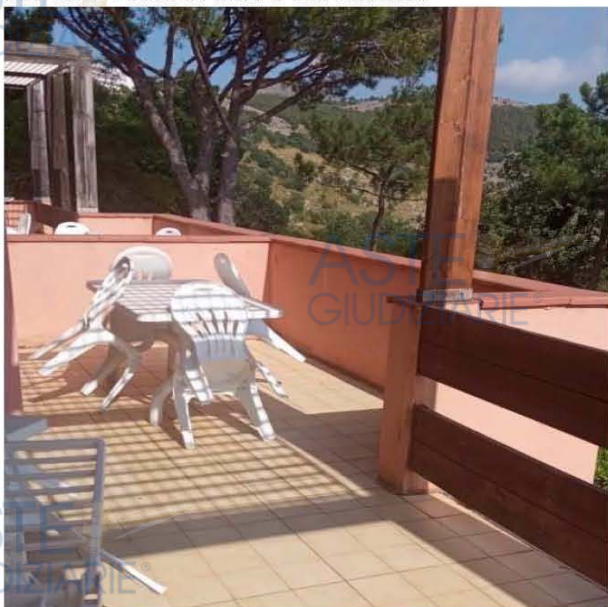


Foto n. 26 – Terrazzo con vista sull'appartamento



Pur non essendo stato possibile visionare l'unità immobiliare oggetto d'indagine in quanto occupato dai proprietari turnari, dall'amministrazione del complesso si è appreso che anche per l'unità immobiliare al n. 6101 si rilevano rivestimenti, serramenti e elementi igienici originari ovvero dei primi anni 80. Le condizioni conservative possono comunque ritenersi buone. Sulle parti esterne del manufatto non si riscontrano particolari segni di degrado. Il trilocale presenta una superficie complessiva di circa 54 mq e altezza di circa 2,80 ml.

∩ ∩ ∩

In occasione del sopralluogo sono stati realizzati i rilievi fotografici anche dei principali servizi interni al residence, gestiti da terzi e non riservati ai soli condomini, quali la piscina (foto n. 27), il bar (foto n. 28), la sala ristorante (foto n. 29), l'anfiteatro (foto n. 30), la sala giochi (foto n. 31), la navetta per la spiaggia (foto n. 32).

Foto n. 27 – Piscina



Foto n. 28 – Bar della piscina



Foto n. 29 – Sala ristorante



Foto n. 30 – Anfiteatro per spettacoli



Foto n. 31 – Sala Giochi



Foto n. 32 – Spiaggia raggiungibile con la navetta



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 del Condominio Multiproprietà - vengono richiamati i servizi volti a permettere e ad agevolare l'uso turnario delle unità immobiliari distinti in servizi tecnici (reception per la consegna e riconsegna degli appartamenti, pulizia degli appartamenti, fornitura della biancheria, controllo danni relativi all'uso, magazzinaggio, diffusione canali tv, centralino telefonico, piccole manutenzioni, riparazioni e sostituzioni, sostituzione vasellame e stoviglie, ecc.) e servizi amministrativi (incasso quote condominiali, pagamento imposte, tasse, pagamento del compenso e delle spese sostenute dall'Amministratore delle Comunioni). Viene inoltre disciplinato l'utilizzo dei beni comuni sancendo il divieto di ingombrare gli spazi antistanti le abitazioni e i viali di accesso con auto e moto, di occupare posti auto non associati all'appartamento, di provocare rumori molesti, di esporre panni alle finestre, di lavare automezzi nelle zone adibite al parcheggio, ecc. All'articolo 9 viene disciplinato l'uso degli appartamenti con godimento turnario in ordine alla consegna delle unità immobiliari, al pagamento della cauzione, al verbale di consegna, all'utilizzo della biancheria, al numero massimo di occupanti all'interno degli appartamenti, alla riconsegna degli appartamenti, agli eventuali danneggiamenti, al rilascio degli appartamenti, alla restituzione della cauzione e delle chiavi. All'articolo 11 vengono indicati i periodi di apertura. Quanto al riparto delle spese, si richiamano le straordinarie, quelle cioè relative alla ricostruzione totale o parziale delle cose di proprietà comune, ripartite in proporzione ai millesimi riportati nella tabella A, e le spese ordinarie, ovvero quelle relative alla conduzione del condominio per energia elettrica, gas, telefono, assicurazione, custodia, amministrazione, manutenzione dei beni comuni, abbellimento, ecc., ripartite in proporzione al numero di settimane di godimento e in funzione della tipologia di immobile in modo che le unità di maggiore superficie contribuiscano maggiormente alle spese secondo i seguenti coefficienti: appartamento Tipo A (monolocali) coefficiente=1, Tipo B (bilocali) coefficiente=1,075, Tipo C (trilocali) coefficiente=1,175 (art.

12, 13 e 14). Nel documento si individuano anche i criteri di nomina dell'amministratore, i compiti e i suoi poteri, il compenso (artt. 18, 19 e 20) e le modalità di partecipazione alle assemblee (artt. 21 e 22). Nel Regolamento Generale delle Comunioni, relativo alla comproprietà delle unità immobiliari a godimento turnario, vengono invece indicate le quote millesimali derivanti dal frazionamento delle proprietà, in funzione del codice e della settimana di utilizzo di cui allo schema che prontamente si riporta in basso.

Tabella n.1 – Quota millesimali delle comproprietà delle unità immobiliari

| | | | | |
|-----------|---|----------------------|---|-----------------------|
| codice 21 | settimana 21 ^A | millesimi..... 28,0 | codice..... 20 settimana 20 ^A | millesimi 22,0 |
| codice 02 | settimana 23 ^A | millesimi..... 31,5 | codice01 settimana 22 ^A | millesimi 28,7 |
| codice 04 | settimana 25 ^A | millesimi..... 47,1 | codice03 settimana 24 ^A | millesimi 36,2 |
| codice 06 | settimana 27 ^A | millesimi 59,6 | codice05 settimana 26 ^A | millesimi 55,0 |
| codice 08 | settimana 29 ^A | millesimi 67,0 | codice07 settimana 28 ^A | millesimi 63,6 |
| codice 10 | settimana 31 ^A | millesimi 79,0 | codice09 settimana 30 ^A | millesimi 73,0 |
| codice 12 | settimana 34 ^A | millesimi 60,3 | codice11 settimana 32 ^A +33 ^A | millesimi 159,3 |
| codice 14 | settimana 35 ^A | millesimi 35,5 | codice13 settimana 35 ^A | millesimi 43,7 |
| codice 16 | settimana 38 ^A | millesimi 28,8 | codice15 settimana 37 ^A | millesimi 31,7 |
| codice 17 | settimana dalla 40 ^A alla 19 ^A settimana del seguente | | codice39 settimana 39 ^A | millesimi 28,0 |
| | | | anno..... | millesimi 22,0 |

Tutti i periodi iniziano alle ore 17:00 del sabato per terminare alle ore 10:00 del sabato successivo con eccezione del periodo con il codice 11 che ha la durata di due settimane. All'art. 4 del Regolamento viene dichiarata l'appartenenza pro quota degli arredi e corredi nella misura corrispondente ai millesimi riferiti ai periodi; all'art. 5 l'indivisibilità dell'immobile e dei beni mobili. L'art. 6 si riferisce alla comproprietà dei beni comuni del Condominio Multiproprietà - secondo le disposizioni e le misure indicate nel Regolamento di Condominio.

All'art. 7 si dichiara che i comproprietari di ogni singolo appartamento non possono apportare autonomamente modifiche o migliorie all'interno o all'esterno degli appartamenti né ai beni mobili in essi alloggiati. Per l'uso delle unità immobiliari, il Regolamento rimanda agli articoli 9, 10 e 11 del Regolamento generale di Condominio. Anche in questo documento si individuano inoltre i criteri di nomina dell'amministratore, i compiti e i suoi poteri, il compenso e le modalità di partecipazione alle assemblee. Agli articoli 17 e 18 vengono infine rispettivamente indicate le voci di spesa a carico di tutti i multiproprietari e quelle a carico dei partecipanti ad una singola comunione. Per tutti i dettagli si rimanda all'allegato n. 5.

∫ ∫ ∫

Con riferimento alle quote riportate si indicano i costi annuali condominiali trasmessi dall'Amministrazione suddivisi per periodo e appartamento:

- Trilocale distinto con il n. 6101 al primo piano per la settimana 39 di ogni anno solare (ovvero per l'anno 2026 dal 26 settembre al 03 ottobre): circa € 480,00.

- Bilocale distinto con il n. 1118 al piano terra per le settimane 21 e 39 di ogni anno solare (ovvero per l'anno 2026 rispettivamente dal 23 al 30 maggio e dal 26 settembre al 03 ottobre): circa € 600,00.
- Bilocale distinto con il n. 6121 al primo piano per la settimana 24 di ogni anno solare (ovvero per l'anno 2026 dal 13 giugno al 20 giugno): circa € 450,00.
- Bilocale distinto con il n. 5120 al piano terra per la settimana 21 di ogni anno solare (ovvero per l'anno 2026 dal 25 maggio al 30 maggio): circa € 350,00.

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 applicate dalla struttura per i diversi periodi dell'anno, in funzione del periodo e della stagione (bassa, media/bassa, alta). All'allegato n. 6 è disponibile l'elenco degli importi ricevuti dall'Ufficio Amministrazione del Residence. Le tariffe relative alla bassa stagione sono state scontate del 20% per tenere conto della scarsa richiesta del mercato (sui siti web, per tali periodi, sono stati rilevati valori di mercato inferiori rispetto a quelli indicati dall'amministrazione del residence). 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 il presumibile valore commerciale:

Tabella n. 2 – Calcoli per la valorizzazione di mercato dei periodi di godimento delle multiproprietà

| | Periodo | Stagione | Prezzo per periodo (€) | Spese 40% (€) | Reddito netto (€) | Saggio di capitalizzazione | Valore periodo (€) |
|--------------------------|---------------------------------------|----------------|------------------------|---------------|-------------------|----------------------------|--------------------|
| Trilocale n. 6101 | settimana 39 di ogni anno solare | Bassa | 480,00 | 192 | 288,00 | 6% | 4.800,00 |
| Bilocale n. 1118 | settimane 21 e 39 di ogni anno solare | Bassa | 880,00 | 352 | 528,00 | 6% | 8.800,00 |
| Bilocale n. 6121 | settimana 24 di ogni anno solare | Medio Bassa | 700,00 | 280 | 420,00 | 6% | 7.000,00 |
| Bilocale n. 5120 | settimana 21 di ogni anno solare | Bassa | 440,00 | 176 | 264,00 | 6% | 4.400,00 |

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 godimento esclusivo turnario dell'appartamento distinto con il numero 6101, corrispondenti a complessivi 28/1000 dell'unità abitativa, confinante su tre lati con beni comuni e altra unità del compendio immobiliare, salvo altri. Il diritto comprende anche l'uso dei servizi e delle strutture turistico alberghiere secondo quanto indicato nel Regolamento di Condominio Multiproprietà -. Il trilocale, della superficie di circa 54 mq, posto al primo piano, consta di un soggiorno living con annesso piccolo angolo cottura, due camere da letto, un bagno e un terrazzo a livello panoramico. All'appartamento è associato un unico posto auto. L'unità immobiliare è riportata al NCEU del Comune di Maratea (Pz) al fg. 48, p.lla 393, sub. 16, cat. A/4, vani 3,5, primo piano. **Periodo di godimento: settimana 39 di ogni anno solare (ovvero per l'anno 2026 dal 26 settembre al 03 ottobre).** Costi annuali condominiali circa € 480,00. **Si propone un prezzo a base d'asta di € 4.800,00 (quattromilaottocentoeuro/00).**

Lotto n. 2: diritto di godimento esclusivo turnario dell'appartamento distinto con il numero 1118, corrispondenti a complessivi 56/1000 dell'unità abitativa, confinante su tre lati con beni comuni e strada, salvo altri. Il diritto comprende anche l'uso dei servizi e delle strutture turistico alberghiere secondo quanto indicato nel Regolamento di Condominio Multiproprietà -. Il bilocale, della superficie di circa 43 mq, posto al piano terra, consta di un soggiorno living con annesso piccolo angolo cottura, una camera da letto, un bagno e un terrazzo a livello che dispone al giardino comune. All'appartamento è associato un unico posto auto. L'unità immobiliare è riportata al NCEU del Comune di Maratea (Pz) al fg. 48, p.lla 367, sub. 13, cat. A/2, vani 2,5, piano terra. **Periodo di godimento: settimana 21 e 39 di ogni anno solare (ovvero per l'anno 2026 rispettivamente dal 23 al 30 maggio e dal 26 settembre al 03 ottobre).** Costi annuali condominiali circa € 600,00. **Si propone un prezzo a base d'asta di € 8.800,00 (ottomilaottocentoeuro/00).**

Lotto n. 3: diritto di godimento esclusivo turnario dell'appartamento distinto con il numero 6121, corrispondenti a complessivi 36,20/1000 dell'unità abitativa, confinante su tre lati con beni comuni e strada, salvo altri. Il diritto comprende anche l'uso dei servizi e delle strutture turistico alberghiere secondo quanto indicato nel Regolamento di Condominio

Multiproprietà -. Il bilocale, della superficie di circa 43 mq, posto al primo piano, consta di un soggiorno living che dispone direttamente ad un terrazzo panoramico a livello, un piccolo angolo cottura, una camera da letto, un bagno. All'appartamento è associato un unico posto auto. L'unità immobiliare è riportata al NCEU del Comune di Maratea (Pz) al fg. 48, p.lla 395, sub. 23, cat. A/2, vani 2,5, primo piano. **Periodo di godimento: settimana 24 di ogni anno solare (ovvero per l'anno 2026 dal 13 giugno al 20 giugno).** Costi annuali condominiali circa € 450,00. **Si propone un prezzo a base d'asta di € 7.000,00 (settemilaeuro/00).**

Lotto n. 4: diritto di godimento esclusivo turnario - dell'appartamento distinto con il numero 5120, corrispondenti a complessivi 28/1000 dell'unità abitativa, confinante su tre lati con beni comuni e strada, salvo altri. Il diritto comprende anche l'uso dei servizi e delle strutture turistico alberghiere secondo quanto indicato nel Regolamento di Condominio Multiproprietà -. Il bilocale, della superficie di circa 43 mq, posto al piano terra, consta di un soggiorno living con annesso piccolo angolo cottura, una camera da letto, un bagno e un terrazzo a livello che dispone al giardino comune. All'appartamento è associato un unico posto auto. L'unità immobiliare è riportata al NCEU del Comune di Maratea (Pz) al fg. 48, p.lla 388, sub. 15, cat. A/2, vani 2,5, piano terra. **Periodo di godimento: settimana 21 di ogni anno solare (ovvero per l'anno 2026 dal 25 maggio al 30 maggio).** Costi annuali condominiali circa € 350,00. **Si propone un prezzo a base d'asta di € 4.400,00 (quattromilaquattrocentoeuro/00).**

Tabella n. 3 – Formazione dei lotti e loro valorizzazione

| Lotto | Tipologia appartamento | Periodo di godimento | Spese condominiali (€) | Stima (€) |
|------------|---|---|------------------------|-----------|
| Lotto n. 1 | Trilocale n. 6101 mq 54 circa primo piano | settimana 39 di ogni anno solare | 480,00 circa | 4.800,00 |
| Lotto 2 | Bilocale n. 1118 circa 43 mq piano terra | settimane 21 e 39 di ogni anno solare | 700,00 circa | 8.800,00 |
| Lotto 3 | Bilocale n. 6121 circa 43 mq piano primo | settimana 24 di ogni anno solare | 450,00 circa | 7.000,00 |
| Lotto 4 | Bilocale n. 5120 circa 43 mq piano terra | settimana 21 di ogni anno solare | 350,00 circa | 4.400,00 |

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 - Aspetti urbanistici
- all. 5 - Regolamento di Condominio e della Comunione
- all. 6 - Listino fitti 2026

Napoli, 12.02.2026

Il CTU

dott. ing. Gianluca Matarese

