

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

**Stima economica del più probabile valore commerciale della multiproprietà
ubicata nel Complesso immobiliare – Madonna di Campiglio (Tn)**

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 Tel 081/19574803
ing.matarese@gmail.com pec:gianluca.matarese@ordingna.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. Incarico

2. Ubicazione della Multiproprietà nel Complesso

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 amministrazione, sanatoria edilizia, cert. abitabilità

all. 5 - Regolamento di Condominio

all. 6 - Regolamento della Comunione

all. 7 - Costi condominiali

all. 8 - Tariffe locazioni

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), Madonna di Campiglio (Tn) - 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 10 aprile 2025, è stata visionata la multiproprietà inserita nel Complesso Immobiliare denominato _____ ubicato alla via Pian dei Frari 29, a pochi chilometri dalla cittadina di Madonna di Campiglio (Tn) accertandone la tipologia costruttiva e le condizioni manutentive (all'allegato n. 2 è disponibile il verbale di accesso alle 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 costi annuali condominiali e ad indicare il più probabile valore commerciale. Si segnala che le provenienze sono state desunte dagli atti di acquisto; gli accertamenti di carattere edilizio ed urbanistico sono invece stati eseguiti consultando l'atto di provenienza e mediante la dichiarazione dell'amministrazione del residence (tel. 0465.458000).

2. Ubicazione della Multiproprietà nel Complesso

La multiproprietà è inserita nel complesso immobiliare denominato _____ struttura costituita da 250 unità immobiliari riportata al catasto tavolare di Pinzolo (Tn) alla partita tavolare 1961 e partita edificiale 1488. Le porzioni materiali dalla n. 1 alla n. 52 costituiscono il Condominio _____ la n. 53 la cabina Enel, mentre la parte dell'edificio costituito dalle p.m. dalla n. 54 alla n. 240 è rappresentato dalle multiproprietà. Il complesso è ubicato ad una altitudine di circa 1.660 metri s.l.m. nella località Campo Carlo Magno a pochi chilometri dalle piste da sci di fondo e dai sentieri estivi tra il gruppo delle Dolomiti di Brenta ed i ghiacciai dell'Adamello e della Presanella. Il comprensorio sciistico consta di 57 impianti di risalita e si sviluppa lungo 150 km di piste, 50.000 mq di snow park, 40 km per lo sci nordico collegati al distretto di Pinzolo e di Folgarida - Marilleva. Il residence dista circa 9 km da Madonna di Campiglio, una delle più importanti mete turistiche di tutte l'arco alpino, ed è ben collegato ai 450 km di sentieri di montagna che offrono panorami suggestivi.

Il complesso è costituito da un conglomerato di fabbricati adiacenti, tutti di quattro piani fuori terra oltre mansarda, con annesse aree a verde prospicienti una vicina abetaia (foto n. 1 e n. 2). Il residence dispone di due ingressi carrabili, uno al civico 31 della via Pian dei Frari (foto n. 3), l'altro al civico 27, entrambi con accesso diretto ai posti auto collegati alle unità immobiliari in multiproprietà. L'ingresso pedonale è invece collocato al centro dell'agglomerato al civico 29, caratterizzato da una scalinata di pertinenza che porta direttamente all'interno della hall (foto n. 4).

Foto n. 1 – Vista dall'altro del Residence



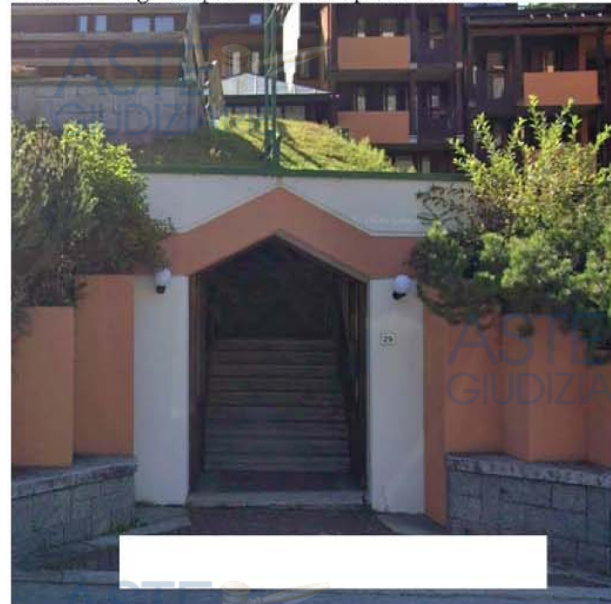
Foto n. 2 – Esterni del complesso



Foto n. 3 – Ingresso carrabile al Residence al civico 31



Foto n. 4 – Ingresso pedonale al complesso al civico 29



2.1 Provenienza, identificazione catastale e legittimità urbanistica

Con l'atto di compravendita per Notaio Piero Peirano in Bologna del 13 giugno 2012, rep. 32587, racc. 12022, registrato ai RR.II. di Bologna 2 in data 29 giugno 2012 al n. 10781, veniva ceduto alla _____ e _____ il seguente diritto immobiliare:

a) diritto di comproprietà a godimento ciclico temporaneo (multiproprietà) pari alla quota di 13,60/1000 indivisi da esercitarsi nella settimana n. 33 di ciascun anno, corrispondente per il 2026 al periodo che decorre dal 19 al 26 settembre, sull'unità immobiliare n. 117 ubicata al primo piano, rappresentato da un bilocale completo di arredi e corredi riportato al Catasto Tavolare del Comune di Pinzolo (Tn), porzione materiale 165, particella edificiale 1488, sub 100, fg. 11, cat. A/2, vani 3, con annesso posto auto al n. 117 ubicato al secondo piano sottostrada riportato al Catasto Tavolare del Comune di Pinzolo (Tn), porzione materiale 229, particella edificiale 1488, sub 193, fg. 11, cat. C/6, mq 14,00, come descritte nella relazione del notaio Andrea Cimino disponibile all'allegato n. 3. Tale diritto immobiliare è pervenuto alla società

per acquisto dai

e

ai quali è pervenuto per acquisto con atto autentificato del Notaio Paolo Francheschetti di Tione in data 21 dicembre 2000, rep. 61241, registrato a Tione di Trento in data 11 gennaio 2001 al n. 23 serie 2V ed intavolato a Tione il 20 marzo 2001 G.N. 654.

∫ ∫ ∫

Nell'atto di provenienza si legge che il fabbricato di cui è parte la multiproprietà descritta è stato realizzato in forza della Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Pinzolo in data 30 dicembre 1972 n. 1751 e successive varianti (1751/B-C-F-G-H-L-I). In data 18 luglio 1991 al n. 1751/10 è stata concessa l'autorizzazione per la sanatoria ai sensi della Legge n. 47/85 (condono edilizio) relativamente al cambio di destinazione d'uso del piano interrato da servizi a residenza saltuaria e mensa del personale; al piano terra per la realizzazione di una bussola di ingresso e per il cambio di destinazione d'uso di zone commerciali in n. 26 appartamenti; al primo e al secondo piano per la richiesta di aumento di superficie utile dell'appartamento al n. 25 a danno della superficie del vano scale, nonché per alcune variazioni sulle facciate del complesso e per la sistemazione esterna delle aree a verde annesse. L'Amministrazione del Residence ha confermato la realizzazione del complesso in forza delle concessioni edilizie citate. Dall'Amministrazione è stato inoltrato anche il certificato di agibilità del 09 giugno 1995, richiesto in seguito alla ultimazione delle opere, al collaudo statico del fabbricato e all'ottenimento del certificato di prevenzione incendio (cfr. allegato n. 4.)

2.2 Descrizione dettagliata del Residence e della multiproprietà

Consistenze, periodi di utilizzo e quote

Il Residence è costituito da numerose unità abitative arredate e corredate, disposte in più corpi di fabbrica di quattro piani fuori terra oltre mansarda. Alle foto n. 5 e n. 6 si mostrano gli esterni dei fabbricati rispettivamente in direzione sud-est e nord-est. Si rileva l'ottimo stato manutentivo delle strutture, oggetto di recenti lavori di riqualificazione. All'interno del residence, oltre alla reception, è stata accertata la presenza di una serie di ambienti comuni: aree di intrattenimento (foto n. 7 e n. 8) e sala per il gioco delle carte (foto n. 9) disposte al piano terra, nonché, al piano seminterrato, una palestra (foto n. 10), un baby club (foto n. 11), una sala biliardo (foto n. 12), una area benessere (foto n. 13) e una lavanderia (foto n. 14).

Foto n. 5 – Vista dei fabbricati in direzione sud est



Foto n. 6 – Vista dei fabbricati in direzione nord est



Foto n. 7 – Area salotto al piano terra del residence



Foto n. 8 – Altri salottini al piano terra



Gli appartamenti in multiproprietà constano di tre tipologie di unità immobiliari: monolocali che possono accogliere fino a quattro persone, dotati di angolo cottura, soggiorno living con divano letto matrimoniale, vano con letto a castello e bagno; bilocali, caratterizzati da una ulteriore camera da letto matrimoniale, che possono accogliere fino a quattro persone + 2, e infine trilocali con disposizione degli ambienti che possono accogliere fino a sei persone + 2. Ai grafici n. 1 e n. 2 si propongono le planimetrie della disposizione degli ambienti del bilocale e del trilocale.

Grafico n. 1 – Planimetria tipo del bilocale



Grafico n. 2 – Planimetria tipo del trilocale



Come detto, la società in liquidazione giudiziale

detiene il diritto di godimento esclusivo tumario sul bilocale ubicato al primo piano indicato al n. 117 - da esercitarsi nella settimana n. 33 di ciascun anno, corrispondente per il 2026 al periodo che decorre dal 19 al 26 settembre - con annesso posto auto di mq 14,00 ubicato al secondo piano sottostrada. Superata la porta d'ingresso dell'appartamento (foto n. 15), si accede immediatamente ad un salone living di circa 18,00 mq (foto n. 16) con annesso angolo cottura (foto n. 17) e tavolo da pranzo su misura (foto n. 18). Il piccolo grazioso salottino (foto n. 19) dispone su di un terrazzino di pertinenza di circa 7,00 mq con affaccio diretto sul bosco di abeti (foto n. 20). Adiacente al tavolo da pranzo è posizionata una porta che divide il soggiorno living dalla zona notte, superata la quale si accede ad un piccolo disimpegno di circa 1,40 mq. Questo ambiente, alla sinistra, dispone ad un antibagno con un lavabo interno (foto n. 21) e più internamente al bagno dell'unità immobiliare (foto n. 22). La consistenza complessiva dell'antibagno e del bagno è stata misurata in circa 7,50 mq. Al centro del disimpegno è ubicata la porta dell'unica camera da letto matrimoniale, della superficie di circa 8,00 mq (foto n. 23), e alla destra, quella del vano in cui è sistemato un letto a castello della superficie di circa 6,00 mq (foto n. 24). Per l'immediata comprensione della disposizione degli ambienti al grafico n. 3 si riporta la planimetria dell'unità immobiliare identificata con il n. 117.

Le condizioni manutentive dell'appartamento si possono ritenere buone; la fattura degli allestimenti e degli arredi, seppur non proprio di ultima produzione, appare funzionale e in ottimo stato di conservazione. Si rileva la presenza di moquette nel salone living e nelle camere da letto e pittura lavabile alle pareti. 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 41,00 mq; l'altezza in circa 2,80 ml. A completamento della descrizione si rappresenta che, come peraltro già anticipato, all'unità immobiliare è associato un posto auto indicato con lo stesso numero dell'appartamento (foto n 25).

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 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

Per le porzioni materiali dal n. 54 al n. 240 della particella edificiale 1488 - Catasto Tavolare del Comune di Pinzolo (Tn), è stato costituito il "Condominio Multiproprietà" (cfr. art. 1 del Regolamento all'allegato n. 5). Nel Regolamento vengono disciplinati l'utilizzo dei beni e dei servizi condominiali. In particolare si legge che sono di proprietà comune tra i proprietari del Condominio Multiproprietà e quelli del Condominio : A il terreno circostante il complesso immobiliare, gli accessi, i cortili nonché il tratto di fognatura e di acquedotto comuni (art. 3). Sulle strutture del complesso (facciate, balconi, ringhiere, serramenti, ecc.) non è consentito operare direttamente o indirettamente senza l'autorizzazione dell'assemblea dei condomini (art. 4). Tra i servizi volti a permettere ed agevolare l'uso turnario degli appartamenti si distinguono i servizi tecnici quali la gestione della reception, la pulizia degli appartamenti, il controllo dei danni relativi all'uso degli appartamenti, la diffusione della TV e del centralino telefonico, le piccole manutenzioni, e i servizi amministrativi quali l'incasso dai condomini morosi, il pagamento delle utenze, il pagamento del compenso e delle spese sostenute dall'Amministratore delle Comunioni, il pagamento delle imposte e tasse. Tra i servizi si

annoverano anche quelli gestiti da terzi a beneficio dei condomini quali il servizio di somministrazione cibi e bevande, servizio di beauty center (sauna, palestra, ecc.), servizio di affittanze e rivendite (artt. 5, 6 e 7). Nel regolamento vengono anche indicati i divieti nell'uso dei beni comuni (art. 9) e i termini di utilizzo degli appartamenti relativamente alla loro consegna e rilascio, alla cauzione da corrispondere e da recuperare a fine godimento, all'utilizzo della biancheria, agli eventuali danneggiamenti, alle norme che devono essere rispettate dagli ospiti dei comproprietari (art. 10). Nel regolamento vengono riportati anche i periodi di utilizzo del residence che decorre dal 03 dicembre al 01 maggio e dal 01 giugno al 30 settembre. Dal 02 maggio al 31 maggio e dal 01 ottobre al 02 dicembre è escluso l'utilizzo delle multiproprietà che sono sottoposte a manutenzione e riparazioni. Il riparto delle spese condominiali è disciplinato dagli articoli 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18. Si rileva, in particolare, che sono a carico di tutti i condomini delle multiproprietà il costo del combustibile per le caldaie, il costo dell'energia elettrica delle parti comuni, la pulizia e la custodia delle parti comuni, la manutenzione dell'ascensore, le spese per l'assicurazione dei fabbricati, la manutenzione e la riparazione delle facciate dei fabbricati, la manutenzione dei giardini, la retribuzione e i rimborsi spese dell'amministratore, ecc. Tali spese sono ripartite tra i proprietari turnisti in proporzione al numero di settimane di godimento cui essi hanno diritto, considerando il numero complessivo di settimane di godimento di tutte le tipologie immobiliari. Si annoverano quattro tipologie di immobili di modo che le unità di più estesa consistenza possano contribuire con spese di maggiore entità. Il computo delle spese viene parametrato ad alcuni coefficienti così dettagliati: tipo A (monolocale), coefficiente pari a 1; tipo A1 (bilocale), coefficiente pari a 1,18; tipo B (trilocale), coefficiente pari a 1,36; tipo C (trilocale plus), coefficiente pari 1,54.

Nel Regolamento di Comunione del Complesso vengono inoltre specificati i compiti e i poteri dell'amministratore, la sua nomina e l'elezione, nonché i criteri per la determinazione del suo compenso (artt. 19, 20 e 21) e le modalità di partecipazione alle assemblee (art. 22).

Nel Regolamento Generale delle Comunioni relativo alla comproprietà delle unità immobiliari a godimento turnario si rendono disponibili le quote millesimali relative al frazionamento. Ad ogni quota è connesso il diritto di godimento pieno, esclusivo e perpetuo per un periodo determinato ed immutabile di ogni anno. Come si rileva dalla tabella che segue, disponibile anche all'allegato n. 6, al periodo in capo alla società in liquidazione giudiziale

settimana 33, corrispondente alla 38^a settimana dell'anno - è associata una quota di 13,6/1000. Nel regolamento si disciplinano l'utilizzo degli appartamenti nei vari periodi dell'anno. Il periodo d'interesse inizia il 38^o sabato dell'anno per terminare il sabato successivo.

Tabella n. 1 – Quote millesimali relative alle comproprietà delle unità immobiliari a godimento turnario

Codice	Periodo	Millesimi
01	dal 3 dicembre al 13 dicembre	21,6
02	dal 13 dicembre al 23 dicembre	17,5
03	dal 23 dicembre al 30 dicembre	59
04	dal 30 dicembre al 6 gennaio	59
05	dal 6 gennaio al 3° sabato dell'anno	29,8
06	3 ^a settimana	30,5
07	4 ^a settimana	34,4
08	5 ^a settimana	40,8
09	6 ^a settimana	45,3
10	7 ^a settimana	45,3
11	8 ^a settimana	45,3
12	9 ^a settimana	45,3
13	10 ^a settimana	45,3
14	11 ^a settimana	40,8
15	1 ^o periodo mobile	15,4
16	2 ^o periodo mobile	13,6
17	3 ^o periodo mobile	11,8
18	dalla Domenica delle Palme alla Domenica in Albis	49,7
19	23 ^a settimana	13,6
20	24 ^a settimana	13,6
21	25 ^a settimana	13,6
22	26 ^a settimana	18,3
23	27 ^a settimana	18,3
24	28 ^a settimana	20,7
25	29 ^a settimana	24,9
26	30 ^a settimana	29,8
27	31 ^a settimana	34,4
28	32 ^a e 33 ^a settimana	75
29	34 ^a settimana	23,6
30	35 ^a settimana	18,3
31	36 ^a settimana	18,3
32	37 ^a settimana	13,6
33	38 ^a settimana	13,6
		1.000,0

Anche in questo Regolamento vengono inoltre definiti i termini di utilizzo dei beni condominiali, degli arredi e corredi, vengono inoltre specificati i compiti e i poteri dell'amministratore, la sua nomina e l'elezione, nonché i criteri per la determinazione del suo compenso e le modalità di partecipazione alle assemblee. Quanto alle spese relative alle comunioni si rileva che sono a carico di tutti i multiproprietari le spese condominiali determinati in base agli artt. 13 bis, 14, 15 e 16 del Regolamento di Condominio nonché le spese e le innovazioni comuni e quelle relative ad atti di straordinaria amministrazione. Le spese a carico dei partecipanti ad ogni singola comunione riguardano le migliorie o le innovazioni da apportare ad ogni singolo appartamento, le spese relative agli atti di straordinaria amministrazione e le riparazioni o le sostituzioni di carattere eccezionale che eccedono l'ammontare del fondo di accantonamento della comunione. Tali spese saranno suddivise tra i partecipanti in base ai millesimi rappresentativi la quota di proprietà di ciascuno.

]]]]

Con riferimento alla quota riportata si indicano i costi annuali condominiali trasmessi dall'Amministrazione Condominiale riferiti all'esercizio 2025-2026 (cfr. allegato n. 7):

- Multiproprietà del bilocale distinto con il n. 117 ubicato al primo piano, da esercitarsi nella settimana n. 33 di ciascun anno, corrispondente per il 2026 al periodo che corre dal 19 al 26 settembre: 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 (7 notti) applicate dalla struttura, dati rilevati sul sito www.riofalze.it per i diversi periodi dell'anno (allegato n. 8). 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. 1 – Calcoli per la valorizzazione di mercato del periodo di godimento della multiproprietà

	Periodo	Notti	Reddito lordo (€)	Spese 40% (€)	Reddito netto (€)	Saggio di capitalizzazione	Valore periodo (€)
Bilocale distinto con il n. 117 con annesso posto auto	settimana n. 33 (dal 19 al 26 settembre 2026)	7	610,00	244,00	366,00	6%	6.100,00

2.6 Formazione dei lotti

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 a godimento ciclico temporaneo (multiproprietà) pari a 13,60/1000 indivisi sull'unità immobiliare n. 117 inserita nel Complesso ubicato alla località Campo Carlo Magno, via Pian dei Frari 29, a pochi chilometri dalla cittadina di Madonna di Campiglio (Tn), consistente in un bilocale al primo piano, completo di arredi e corredi, riportato al Catasto Tavolare del Comune di Pinzolo (Tn), porzione materiale 165, particella edificiale 1488, sub 100, fg. 11, cat. A/2, vani 3, con annesso posto auto al n. 117 ubicato al secondo piano sottostada riportato al Catasto Tavolare del Comune di Pinzolo (Tn), porzione materiale 229, particella edificiale 1488, sub 193, fg. 11, cat. C/6, mq 14,00. L'appartamento, della superficie di circa 41,00 mq e altezza di circa 2,80 ml, consta di un salone

living con annesso angolo cottura che dispone su di un terrazzino di pertinenza, da una camera da letto matrimoniale, da un vano con letto a castello, da un bagno con annesso antibagno.

Periodo di godimento da esercitarsi nella settimana n. 33 di ciascun anno, corrispondente per il 2026 al periodo che decorre dal 19 al 26 settembre. Costi annuali condominiali circa € 350,00. **Si propone un prezzo a base d'asta di € 6.100,00 (seimilacentoeuro/00).**

Tabella n. 3 – Formazione dei lotti e loro valorizzazione

	Tipologia appartamento	Periodo di godimento	Spese condominiali (€)	Stima (€)
Lotto 1	Bilocale n. 117 circa 41 mq 1° piano Con annesso posto auto di circa 14 mq	settimana n. 33 (dal 19 al 26 settembre 2026)	350,00 circa	6.100,00

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 amministrazione sanatoria edilizia, cert. abitabilità
- all. 5 - Regolamento di Condominio
- all. 6 - Regolamento della Comunione
- all. 7 - Costi condominiali
- all. 8 - Tariffe locazioni

Napoli, 13.03.2026

Il CTU
dott. ing. Gianluca Matarese