

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

**Stima economica del più probabile valore commerciale della multiproprietà
ubicata nel - alla località Vigo di Fassa (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®

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 della Multiproprietà
 - 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 - Certificato di conformità catastale
- all. 5 - Certificato di agibilità
- all. 6 - Aspetti urbanistici e costi condominiali
- all. 7 - Regolamento di Condominio
- all. 8 - Calendario perpetuo
- all. 9 - Quotazione fitto settimanale marzo 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 - 1400 entrambi in Mezzana (Tn), nel - in Vigo di Fassa (Tn), nel Residence - in Nova Levante (Bz) e nel - 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 descriveranno le attività e le indagini realizzate sulla multiproprietà ubicata all'interno del - nella località Vigo di San Giovanni di Fassa (Tn) nonché ad indicare il più probabile valore commerciale. Si segnala che le provenienze sono state desunte dalla relazione ventennale del Notaio Andrea Cimino. Gli accertamenti di carattere edilizio ed urbanistico sono stati invece eseguiti consultando l'atto di provenienza e con l'ausilio dell'Amministrazione dell'albergo (tel. 380. 8984284). Più avanti si descrivono l'ubicazione, la tipologia dell'albergo, le caratteristiche interne dell'unità immobiliare, il periodo di utilizzo, la quota di proprietà e i relativi costi condominiali annuali. All'allegato n. 2 è disponibile il verbale di accesso all'unità immobiliare.

2. Ubicazione delle Multiproprietà

La multiproprietà è inserita nel complesso immobiliare denominato - fabbricato realizzato ai primi del '900 con dettagli architettonici tipicamente montani. Ubicato sulla Strada Statale 241 in località Vigo di Fassa (Tn), è inserito in un contesto di grande pregio naturalistico, immerso nel suggestivo paesaggio del Lago di Carezza che dista dalla struttura circa 3,5 km. Gli appartamenti affacciano direttamente sulla pista Pra di Tori a pochissimi passi

dalla struttura, ben posizionata anche per raggiungere il -, campo a 9 buche situato ad un'altezza di 1.680 m s.l.m, con un'incantevole vista sul Catinaccio e sulla Croda Rossa. Nella foto n. 1 si riporta il rilievo da cui si può notare la breve distanza dal lago di Carezza e dal -. Nell'aerofotogrammetria che segue si rappresenta la vista dall'alto dell'area di interesse in cui si evidenzia la vicinanza del - alle piste da sci (foto n. 2) ben visibili dai terrazzi panoramici della struttura (foto n. 3). Nel fabbricato, costituito in parte da quattro piani fuori terra oltre mansarde e in parte da tre (foto n. 4 e n. 5), sono presenti n. 53 tipologie di appartamenti, dalle suite alle camere singole e/o doppie. Più precisamente, al piano terra sono ubicate n. 8 camere, al primo piano n. 17 camere, al secondo piano ulteriori n. 17 camere, al terzo piano n. 9 camere e al quarto piano n. 2 camere. Al piano terra dell'hotel è disposto anche il ristorante della struttura (foto n. 6) che insieme alla palestra rappresentano gli ambienti in cui vengono offerti servizi aggiuntivi agli ospiti.

Foto n. 1 – Ubicazione del -



Foto n. 2 – Aerofotogrammetria dell'area del -



Foto n. 3 – Vista delle piste Pra di Tori



Foto n. 4 – Vista d'insieme dell'albergo



Foto n. 5 – Ingresso dell'Hotel



Foto n. 6 – Ristorante del -



2.1 Provenienza, identificazione catastale e legittimità urbanistica

Con l'atto di compravendita per Notaio Elia Antonacci in Bologna del 13 luglio 2012, rep. 36374, racc. 20778, registrato ai RR.II di Bologna 1 in data 17 luglio 2012 al n. 11651 veniva ceduto alla - il seguente diritto immobiliare:

a) diritto esclusivo turnario della suite arredata distinta con il numero interno 15 disposta al primo piano e del posto auto contraddistinto con lo stesso n. 15 limitatamente al periodo 11 corrispondente alla terza settimana del mese di marzo di ogni anno solare (ovvero per l'anno 2026 dal 14 al 21 marzo) corrispondenti a complessivi 1,49/1000 della porzione materiale 1 della particella edificiale 455 nella Partita Tavolare 1228 del Comune Catastale di Vigo di Fassa (Tn). Nel Catasto tavolare la porzione materiale 1 (P.M.) è costituita da un piano seminterrato, da un piano terra, da un primo piano, da un secondo piano, da un terzo piano, da un quarto piano oltre tetto meglio descritti nella relazione del notaio Andrea Cimino disponibile all'allegato n. 3. L'unità immobiliare è confinante a nord con vano scale e corridoio, ad est con l'appartamento n. 13, ad ovest con l'appartamento n. 19, a sud con prospetto prospiciente l'area esterna del fabbricato. Il diritto comprende anche l'uso non esclusivo dei servizi e delle strutture turistico alberghiere secondo quanto indicato nel Regolamento di Gestione. Tale diritto immobiliare è pervenuto alla società - - per acquisto da ---, entrambi residenti a -

- ai quali era pervenuto per acquisto formalizzato

da scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio in Lavis, dr.ssa Patrizia Pagano del 09.02.1998, rep. n. 2338, registrato a Trento il 24.02.1998 al n. 845, intavolato a Trento, sezione distaccata di Cavalese il 20.04.1998 GN 853/98.

]]]

Dall'amministrazione condominiale è stata ricevuta l'attestazione di conformità catastale che per le unità immobiliari riportate al NCEU di Vigo di Fassa al fg. 10, p.lla 455, sub. 1, piano interrato, terra, 1, 2, 3 e 4 certifica, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale ai sensi dell' Art. 19 comma 14 della Legge n. 122/2010 (G.U. n° 176 del 30/07/2010), la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie del complesso – cfr. allegato n.

4. Dall'Amministrazione è stato inoltrato anche il certificato di agibilità del 29.12.2010 richiesto in seguito ai lavori di adeguamento dell'impianto antincendio, documento disponibile all'allegato n. 5.

]]]

Nell'atto di provenienza si legge che la costruzione del fabbricato di cui è parte la multiproprietà descritta è iniziata in data anteriore al 01.09.1967 e che l'albergo è stato ristrutturato in forza delle Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Vigo di Fassa rispettivamente in data 02.07.1992 al n. 17 e in data 28.12.1992 al n. 32 e successiva variante approvata in data 29.09.1993 al n. 36 con dichiarazione di abitabilità rilasciata in data 16.12.1993. Si legge ancora che alcune successive opere sono state realizzate in forza della concessione edilizia in sanatoria in data 06.02.1997 al n.1 a seguito di domanda del 01.03.1995 prot. gen. n. 874. L'Amministrazione del Residence ha confermato la realizzazione del complesso in forza delle concessioni edilizie citate come si evince dalla comunicazione all'allegato n. 6.

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

Il Residence consta di n. 53 camere di cui n. 8 disposte al piano terra, n. 17 rispettivamente al primo e al secondo piano, n. 9 al terzo piano e n. 2 al quarto. Al piano interrato sono collocati un ristorante con annessa cucina, una ski room, due lavanderie ed una stireria, un locale biancheria, una palestra oltre che servizi igienici e locali tecnici (vano contatori, vano tecnico Enel, centrale termica, ecc.). Al piano interrato è ubicato anche il garage dove sono disposti i

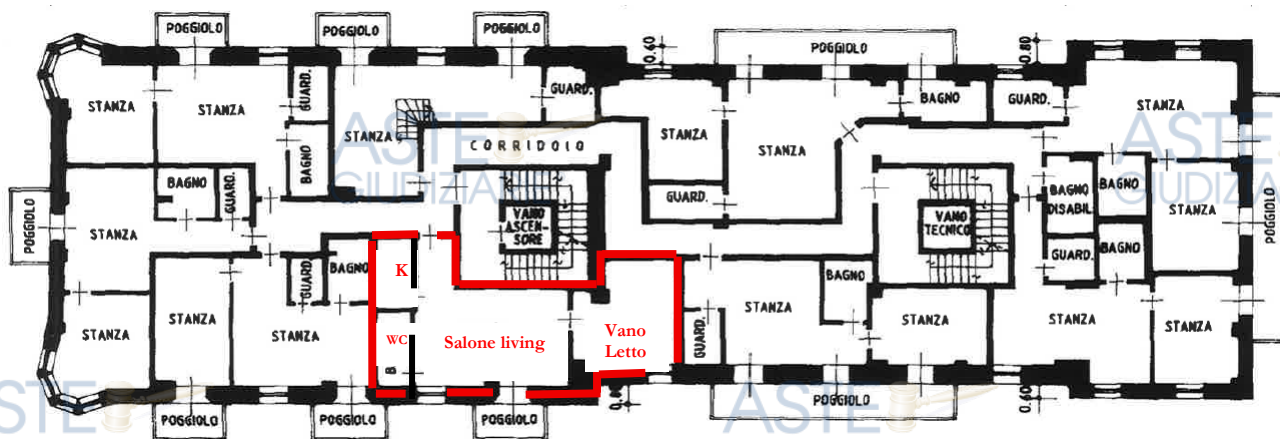
posti auto numerati, associati a ciascuna unità immobiliare. Al piano terra sono disposti invece la hall dell'albergo, un bar, una sala tv, tre guardaroba e alcuni servizi igienici.

La società in liquidazione giudiziale - detiene il diritto di godimento esclusivo turnario della seguente unità immobiliare:

- Bilocale distinto con il n. 15 al primo piano e posto auto contraddistinto con lo stesso n. 15 limitatamente al periodo 11 corrispondente alla terza settimana del mese di marzo di ogni anno solare (ovvero per l'anno 2026 dal 14 al 21 marzo).

L'appartamento, della superficie di circa 45,00 mq, è costituito da un soggiorno living che dispone ad un piccolo poggiolo con affaccio sulle piste da sci, da un piccolo angolo cottura, da una camera matrimoniale e da un bagno. Nel grafico n. 1 che segue si propone la planimetria dell'intero primo piano in cui, con tratto di colore rosso, si individua l'unità immobiliare d'interesse.

Grafico n. 1 – Planimetria del primo piano e individuazione dell'unità immobiliare al n. 15



In occasione dell'accesso è stato possibile visionare internamente l'immobile realizzando rilievi metrici e fotografici e prendendo atto delle caratteristiche costruttive interne ed esterne. All'unità immobiliare al primo piano si accede dopo aver superato la porta d'ingresso che riporta la numerazione dell'appartamento (foto n. 7). Un piccolo disimpegno della superficie di circa 2,00 mq (foto n. 8) funge da anticamera all'angolo cottura disposto sulla destra, della consistenza di circa 3,50 mq. Il cucinino è sprovvisto di fuochi e non presenta vani luce (foto n. 9). Più internamente è disposto il salone living della consistenza di circa 23,00 mq (foto n. 10) che affaccia sulle piste da sci (foto n. 11) per il tramite di un piccolo poggiolo in legno (foto n. 12). Alla destra del salone living, rispetto all'ingresso dell'appartamento, è ubicato l'unico vano bagno dell'unità immobiliare, la cui consistenza è stata misurata in circa 3,60 mq (foto n. 13); sulla sinistra è invece presente la camera da letto della superficie di circa 13,00 mq (foto n.ri 14 e 15). L'appartamento risulta molto luminoso, con rifiniture essenziali e arredamento di tipo

tirolese. I rivestimenti, gli elementi igienici, i serramenti non sono di ultima fattura, pur tuttavia conservano un buono stato di conservazione. Nel salone living e nella camera da letto si rileva una pavimentazione laminata ad effetto legno. Sulle pareti si riscontra ovunque pittura lavabile ad eccezione del rivestimento piastrellato presente nel vano bagno. L'altezza degli ambienti è stata misurata in circa 3,00 ml. Al piano interrato, come detto, è disposto il garage del Residence, accessibile direttamente dall'interno del compendio immobiliare. In occasione del sopralluogo è stato possibile visionare il posto auto associato all'appartamento, caratterizzato dalla stessa numerazione dell'unità immobiliare (foto n. 16).

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



Foto n. 8 – Disimpegno dell'appartamento



Foto n. 9 – Angolo cottura

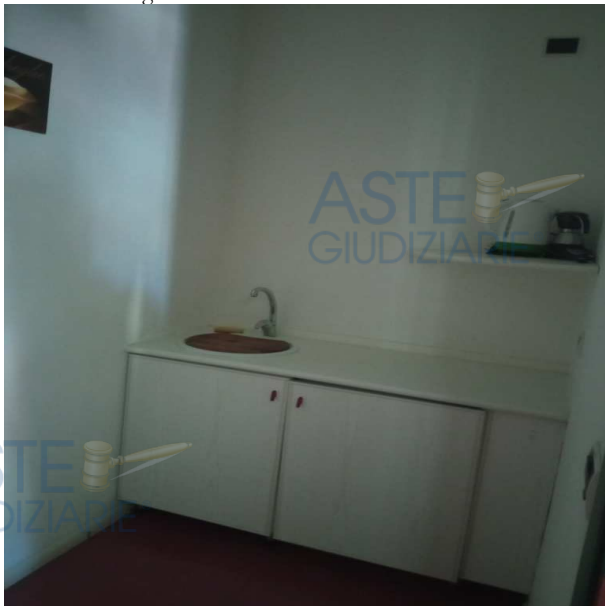


Foto n. 10 – Soggiorno living del bilocale



Foto n. 11 – Affaccio sulle piste da sci



Foto n. 12 – Poggiolo in legno

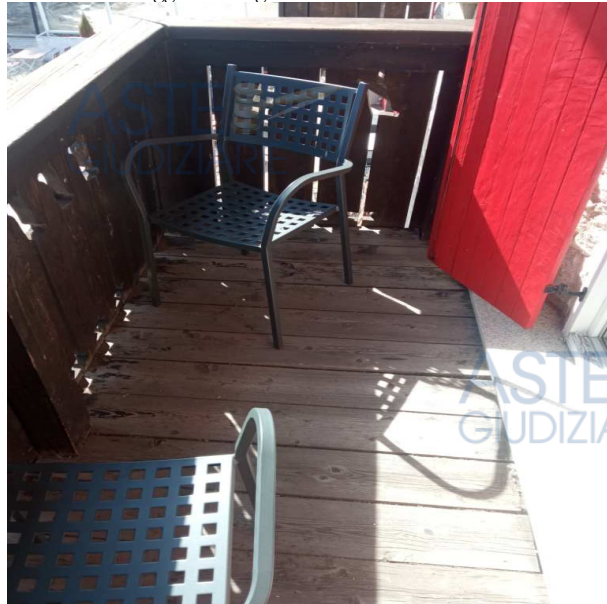


Foto n. 13 – Vano Bagno dell'appartamento



Foto n. 14 – Camera da letto



Foto n. 15 – Altra vista della camera da letto



Foto n. 16 – Posto auto associato all'unità immobiliare



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

Nel Regolamento del - (cfr. allegato n. 7) vengono indicati gli spazi che sono

oggetto della proprietà comune indivisibile dei multiproprietari ovvero la parte del fondo su cui insiste l'albergo (porzione materiale 1 del Catasto Tavolare) nonché le opere di installazione e i manufatti che sono indispensabili al godimento e alla conservazione della proprietà, i mobili, gli arredi e i corredi, le attrezzature e gli impianti installati nelle unità immobiliari. Sono estranei alla comunione le porzioni materiali 3 e 4 del Catasto Tavolare nonché i beni mobili in capo all'azienda alberghiera, le licenze e le autorizzazioni amministrative. Nel regolamento si distinguono i titolari a godimento turnario (multiproprietari) cui, come detto, appartengono le quote di comproprietà della porzione materiale 1 e il diritto esclusivo ma limitato nel tempo delle unità immobiliari secondo il calendario di godimento turnario, dai titolari delle porzioni 3 e 4 del catasto tavolare, non soggette ad utilizzazione turnaria, e di fatto in capo alla società venditrice ed altri eventuali aventi causa. Agli articoli 5 e 6 sono rispettivamente richiamate l'unitarietà e l'indivisibilità della comunione alberghiera e l'indivisibilità delle quote. L'entità della quota di comproprietà spettante a ciascun comproprietario multiproprietario è espressa in millesimi secondo la tabella che segue (articolo 7).

App	1	2	3	10	11	12	13	14	15	16	18	19	21	22	23	24	25	26	27	28	31	32	33	34	35
Per 1	1,68	1,61	1,68	1,72	1,80	1,69	1,66	2,11	1,76	1,88	1,96	1,66	1,72	1,76	1,69	1,66	1,72	1,66	1,68	1,64	1,96	2,03	2,19	1,73	2,51
2	1,47	1,41	1,47	1,50	1,57	1,48	1,44	1,84	1,53	1,64	1,71	1,44	1,50	1,53	1,48	1,44	1,50	1,44	1,47	1,43	1,71	1,78	1,91	1,51	2,19
3	1,54	1,49	1,54	1,59	1,67	1,57	1,53	1,96	1,62	1,73	1,81	1,53	1,59	1,62	1,57	1,53	1,59	1,53	1,54	1,52	1,81	1,88	2,02	1,61	2,32
4	1,69	1,63	1,69	1,73	1,82	1,71	1,68	2,13	1,77	1,90	1,98	1,68	1,73	1,77	1,71	1,68	1,73	1,68	1,69	1,66	1,98	2,06	2,21	1,76	2,54
5	1,80	1,73	1,80	1,84	1,93	1,81	1,78	2,27	1,88	2,02	2,10	1,78	1,84	1,88	1,81	1,78	1,84	1,78	1,80	1,77	2,10	2,19	2,36	1,87	2,70
6	1,98	1,90	1,98	2,03	2,12	1,99	1,96	2,49	2,07	2,21	2,31	1,96	2,03	2,07	1,99	1,96	2,03	1,96	1,98	1,93	2,31	2,40	2,58	2,04	2,97
7	2,04	1,97	2,04	2,10	2,20	2,07	2,03	2,59	2,14	2,30	2,39	2,03	2,10	2,14	2,07	2,03	2,10	2,03	2,04	2,01	2,39	2,49	2,68	2,12	3,08
8	2,00	1,92	2,00	2,06	2,16	2,02	1,98	2,52	2,09	2,24	2,33	1,98	2,06	2,09	2,02	1,98	2,06	1,98	1,98	1,97	2,33	2,43	2,62	2,08	3,01
9	1,91	1,83	1,91	1,97	2,06	1,92	1,89	2,41	2,00	2,14	2,23	1,89	1,97	2,00	1,92	1,89	1,97	1,89	1,91	1,88	2,23	2,32	2,50	1,98	2,87
10	1,52	1,47	1,52	1,57	1,63	1,53	1,51	1,92	1,59	1,71	1,78	1,51	1,57	1,59	1,53	1,51	1,57	1,51	1,52	1,49	1,78	1,84	1,99	1,58	2,28
11	1,42	1,37	1,42	1,46	1,52	1,43	1,40	1,91	1,49	1,59	1,66	1,40	1,46	1,49	1,43	1,40	1,46	1,40	1,42	1,39	1,66	1,72	1,86	1,47	2,13
12	1,87	1,80	1,87	1,92	2,01	1,89	1,86	2,34	1,98	2,10	2,19	1,86	1,92	1,96	1,89	1,86	1,92	1,86	1,87	1,83	2,19	2,28	2,44	1,94	2,82
13	1,20	1,16	1,20	1,23	1,29	1,21	1,19	1,52	1,26	1,36	1,41	1,19	1,23	1,26	1,21	1,19	1,23	1,19	1,20	1,18	1,41	1,47	1,58	1,24	1,81
14	1,68	1,61	1,68	1,72	1,80	1,69	1,67	2,11	1,76	1,88	1,96	1,67	1,72	1,76	1,69	1,67	1,72	1,67	1,68	1,64	1,96	2,03	2,20	1,74	2,53
15	1,73	1,68	1,73	1,79	1,87	1,76	1,72	2,19	1,82	1,94	2,03	1,72	1,79	1,82	1,76	1,72	1,79	1,72	1,73	1,70	2,03	2,11	2,28	1,80	2,62
16	1,90	1,82	1,90	1,94	2,03	1,91	1,88	2,39	1,99	2,12	2,21	1,88	1,94	1,99	1,91	1,88	1,94	1,88	1,90	1,86	2,21	2,30	2,48	1,97	2,86
17	1,98	1,91	1,98	2,03	2,13	2,00	1,97	2,50	2,08	2,22	2,31	1,97	2,03	2,08	2,00	1,97	2,03	1,97	1,98	1,94	2,31	2,41	2,60	2,06	2,99
18	2,19	2,11	2,19	2,26	2,36	2,21	2,18	2,77	2,30	2,46	2,57	2,18	2,26	2,30	2,21	2,18	2,26	2,18	2,16	2,16	2,57	2,67	2,87	2,28	3,31
19	1,91	1,84	1,91	1,97	2,06	1,93	1,90	2,42	2,01	2,14	2,23	1,90	1,97	2,01	1,93	1,90	1,97	1,90	1,91	1,88	2,23	2,33	2,51	1,99	2,89
20	1,32	1,28	1,32	1,36	1,42	1,33	1,31	1,67	1,39	1,49	1,54	1,31	1,36	1,39	1,33	1,31	1,36	1,31	1,32	1,30	1,54	1,61	1,73	1,38	2,00
21	2,24	2,17	2,24	2,31	2,41	2,27	2,22	2,83	2,36	2,52	2,62	2,22	2,31	2,36	2,27	2,22	2,31	2,22	2,24	2,19	2,61	2,72	2,93	2,32	3,38
Tot.	37,07	35,71	37,07	38,10	39,86	37,42	36,76	46,80	38,87	41,59	43,33	36,76	38,10	38,87	37,42	36,76	38,10	36,76	37,07	36,37	43,32	45,07	48,54	38,47	55,81

I multiproprietari possiedono il godimento pieno e perpetuo dell'unità immobiliare solo per il periodo turnario di competenza e il godimento non esclusivo delle parti comuni dell'intero complesso (art. 9). I singoli periodi annuali di godimento sono immodificabili, insostituibili e non frazionabili (art.10). I periodi turnari sono indicati nel calendario perpetuo disponibile all'allegato n. 8. Nel regolamento si legge anche che per i comproprietari delle multiproprietà non è ammesso rinunciare ai servizi di gestione e amministrazione per cui nessun comproprietario può sottrarsi al pagamento delle spese a suo carico anche nel caso di mancata utilizzazione del periodo di godimento. Sono riportati inoltre gli obblighi dei comproprietari sia in ordine alle norme di comportamento da tenere relativi al buon costume, al decoro e alla tranquillità (art. 14), da estendere anche ai terzi ovvero a coloro che abbiano preso in locazione la multiproprietà al posto del comproprietario (art. 15), nonché al divieto di apportare modifiche o innovazioni alle cose comuni, mobili o immobili, non preventivamente deliberate (art. 16). Tra gli obblighi si annovera anche la disponibilità del multiproprietario nel consentire le verifiche di ordinaria e straordinaria amministrazione (art. 17); questi resta responsabile dei danni subiti alle cose comuni (art. 18). All'articolo n. 19 vengono disciplinate le fasi di consegna e riconsegna delle unità immobiliari nonché la verifica dello stato conservativo dei beni restituiti; all'articolo 20 si richiamano gli obblighi di comunicazione delle variazioni di residenza e l'eventuale trasferimento delle quote. Quanto agli organi di rappresentanza e amministrazione, all'articolo 21 sono rappresentate le funzioni dell'amministratore, le modalità della sua nomina e i suoi poteri e doveri, mentre all'articolo 22 vengono indicati i criteri relativi alla convocazione dell'assemblea, le formalità da espletare nonché le modalità alla partecipazione e al voto. Quanto al riparto delle spese, nel Regolamento si distinguono le spese di struttura ovvero quelle relative alle unità immobiliari nel loro insieme, compresi arredo e corredo, che sono indipendenti dall'effettiva utilizzazione dei singoli proprietari e che sono suddivise in base alla quote di comproprietà, dalle spese per servizi, quelle legate alla fruizione di un servizio di tipo alberghiero (spese per pulizia, cambio biancheria, servizi telefonici, spese di gestione, ecc.), sostenute direttamente dal Gestore dell'Albergo e da questi addebitate ai multiproprietari e/o ai clienti terzi. All'articolo 24 si richiamano i necessari accantonamenti per vetustà - ripartiti in proporzione ai millesimi di rispettiva competenza - affinché il mobilio, gli arredi e i corredi della porzione materiale 1, inevitabilmente soggetti a deperimento, possano essere temporalmente sostituiti. All'articolo 25 vengono indicate infine le modalità e le tempistiche di riscossione dei versamenti; all'articolo 26 è rappresentata la necessità di assicurare il complesso immobiliare

contro i danni del fuoco, fulmini, e scoppio del gas. Per tutti i dettagli si rimanda al Regolamento disponibile all'allegato n. 7.

Con riferimento alla quota della multiproprietà posseduta si indicano i costi annuali condominiali trasmessi dall'Amministrazione:

- Bilocale distinto con il n. 15 al primo piano e posto auto contraddistinto con lo stesso n. 15 limitatamente al periodo 11 corrispondente alla terza settimana del mese di marzo di ogni anno solare (ovvero per l'anno 2026, dal 14 al 21 marzo): circa € 450,00.

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 parametro di riferimento è stata presa la tariffa settimanale applicata dalla struttura nel periodo di interesse (nel caso di specie dal 14 al 21 marzo dell'anno 2026). All'allegato n. 9 è disponibile la quotazione rilevata sul sito Booking.com. La tariffa è stata poi scontata 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. 1 – 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 (€)
Bilocale n. 15 al primo piano con posto auto assegnato	settimana n. 11 di ogni anno solare (per l'anno 2026, dal 14 al 21 marzo)	Media	1.570,00	628	942,00	6%	15.700,00

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 esclusivo turnario di un bilocale arredato, distinto con il numero interno 15 disposto al primo piano con annesso posto auto contraddistinto con lo stesso n. 15 corrispondenti a complessivi 1,49/1000 della porzione materiale 1 della particella edificiale 455 nella Partita Tavolare 1228 del Comune Catastale di Vigo di Fassa (Tn). L'unità immobiliare è confinante a nord con vano scale e corridoio, ad est con l'appartamento n. 13, ad ovest con l'appartamento n. 19, a sud con prospetto prospiciente l'area esterna del fabbricato. Il diritto comprende anche l'uso non esclusivo dei servizi e delle strutture turistico alberghiere secondo quanto indicato nel Regolamento di Gestione. Il bilocale, della superficie di circa 45,00 mq, è costituito da un soggiorno living che dispone ad un piccolo poggiolo con affaccio sulle piste da sci, da un piccolo angolo cottura, da una camera matrimoniale e da un bagno. **Periodo di godimento: settimana n. 11 di ogni anno solare (ovvero per l'anno 2026 dal 14 al 21 marzo).** Costi annuali condominiali circa € 450,00. **Si propone un prezzo a base d'asta di € 15.700,00 (quindicimilasettecentoeuro/00).**

Tabella n. 2 – Formazione del lotto e sua valorizzazione

	Tipologia appartamento	Periodo di godimento	Spese condominiali (€)	Stima (€)
Lotto 1	Bilocale n. 15 circa 45 mq primo piano	Settimana n. 11 di ogni anno solare	450,00 circa	15.700,00

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 - Certificato di conformità catastale
- all. 5 - Certificato di agibilità
- all. 6 - Aspetti urbanistici e costi condominiali
- all. 7 - Regolamento di Condominio
- all. 8 - Calendario perpetuo
- all. 9 - Quotazione fitto settimanale marzo 2026

Napoli, 27.02.2026

Il CTU
dott. ing. Gianluca Matarese

