

*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 Residence – Nova Levante (Bz)**

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®

80129 Napoli - Via A. Scarlatti, 60 Tel 081/19574803  
[ing.matarese@gmail.com](mailto:ing.matarese@gmail.com) [pec:gianluca.matarese@ordingna.it](mailto: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 del Residence

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 - Calendario perpetuo

all. 4 - Relazione notarile

all. 5 - Comunicazione amministrazione su aspetti urbanistici

all. 6 - Regolamento di Condominio e Regolamento della Multiproprietà

## 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 per la verifica della consistenza delle unità immobiliari. Nella data del 10 aprile 2025, alla presenza del Curatore, è stata visionata la multiproprietà inserita nel Residence \_\_\_\_\_ complesso immobiliare ubicato in via Carezza 127, a pochi chilometri dalla cittadina di Nova Levante (Bz), accertandone la tipologia costruttiva e le condizioni manutentive (all'allegato n. 2 è disponibile il verbale di accesso all'unità immobiliare). Nel seguito si procederà a descrivere la tipologia della multiproprietà, le caratteristiche interne, il periodo di utilizzo, la quota di proprietà, i costi annuali condominiali nonché ad indicare il più probabile valore commerciale. Si segnala che le provenienze sono state desunte dagli atti di acquisto; gli aspetti di natura edilizia ed urbanistica sono stati desunti dall'atto di provenienza, previa conferma formale ricevuta dall'amministrazione del residence (tel. 0471.612424).

## 2. Ubicazione del Residence

La multiproprietà è inserita nel complesso immobiliare denominato Residence \_\_\_\_\_ struttura costituita da 59 porzioni materiali destinate ad appartamenti, box e posti auto, comprensivo delle parti comuni necessarie alla gestione ottimale del complesso, oltre le porzioni materiali n. 1, rappresentato dal ristorante, n. 2 relativo alla reception e n. 62 indicativo dei locali per i servizi di palestra e sauna. Il complesso è ubicato ad una altitudine di circa 1.640 metri s.l.m. ad un chilometro dal Lago di Carezza, scenario naturalistico di particolare bellezza circondato da boschi di abeti e caratterizzato da colori dalle varie sfumature. Del comprensorio sciistico di riferimento fanno parte la pista nera Paolina, la cui stazione a monte è posizionata ad una quota di circa 2.125 metri s.l.m. e, più distante, la pista Pra di Tori, tracciato di 1.175 metri con pendenza massima del 65%, che dispone ad un panorama mozzafiato sulla catena montuosa del Catinaccio-Rosengarten. A pochi passi dalla struttura è ubicata anche la pista da slittino Hubertus il cui tracciato, lungo un chilometro e con dislivello di 126 metri, corre quasi del

tutto parallelamente alla pista da sci. Nel rilievo che segue si rappresenta la vista dall'alto dell'area di interesse in cui si evidenzia la vicinanza del residence alle piste da sci e al Lago Carezza (foto n.1).



Foto n. 1 – Rilievo dell'ubicazione del Residence



Il complesso è costituito da un fabbricato di tre piani fuori terra oltre piano mansarda, presente soltanto nella porzione del manufatto a sinistra rispetto all'ingresso, costruzione peraltro impreziosita da una piccola torretta tirolese (foto n. 1 e n. 2). Il residence dispone di un ingresso carrabile di accesso ai posti auto ubicati al piano interrato e di un ingresso pedonale al civico 127 della via Carezza che porta direttamente alla hall (foto n. 3). All'esterno del piazzale sono presenti altri posti auto riservati alla clientela del residence che, sul retro, affaccia su di una aria boschiva con panorama sulla catena montuosa dolomitica (foto n. 4).



Foto n. 1 – Ingresso pedonale del Residence

Foto n. 2 – Altra vista degli esterni del complesso



Foto n. 3 – Hall del Residence



Foto n. 4 – Vista sulle dolomiti dal retro del residence



## 2.1 Provenienza, identificazione catastale e legittimità urbanistica

Con l'atto di compravendita per Notaio Piero Peirano in Bologna del 15 febbraio 2012, rep. 32286, racc. 11786, registrato ai RR.II. di Bologna 2 in data 22 febbraio 2012 al n. 3315, veniva ceduto alla \_\_\_\_\_ il seguente diritto immobiliare:

a) diritto di comproprietà a godimento ciclico temporaneo (multiproprietà) pari alla quota di 30,450/1000 indivisi da esercitarsi nella settimana n. 10 di ciascun anno, corrispondente per il 2027 al periodo che decorre dal 06 al 13 marzo (cfr. all'allegato n. 3 il calendario perpetuo), sull'unità immobiliare n. 22 ubicata al primo piano, rappresentato da un bilocale completo di arredi e corredi riportato alla partita tavolare n. 1122 del Catasto del Comune di Nova Levante (Bz), porzione materiale 24, particella edificiale 599, sub 23, fg. 44, cat. A/2, vani 2,5, con annesso posto auto al n. G02 (quota 30,520/1000) ubicato al piano interrato riportato alla partita tavolare n. 1122 del Catasto del Comune di Nova Levante (Bz), porzione materiale 41, particella edificiale 599, sub 51, fg. 44, cat. G/6, mq 14,00, come descritte nella relazione del notaio Andrea Cimino disponibile all'allegato n. 4. Tale diritto immobiliare è pervenuto alla società \_\_\_\_\_ per acquisto dai \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ai quali è pervenuto per acquisto con scrittura privata autenticata nelle firme del Notaio Enrico Cocorullo di Merano in data 06 luglio 1995, rep. 27001, registrato a Merano in data 13 luglio 1995 al n. 1326 serie 2V ed intavolato a Bolzano il 10 agosto 1995 G.N. 5610.

Nell'atto di provenienza si legge che il fabbricato di cui è parte la multiproprietà descritta è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Nova Levante in data 5 aprile 1985 n. 05/85 e successive varianti del 15 ottobre 1985 e del 03 febbraio 1988, con conseguente licenza d'uso rilasciata in data 05 luglio 1988 in seguito alla fine dei lavori. L'Amministrazione del Residence ha confermato la realizzazione del complesso in forza delle concessioni edilizie citate. (cfr. allegato n. 5.)

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

Il Residence consta di n. 36 unità abitative arredate e corredate di cui n. 8 disposte al piano terra, n. 14 al primo piano e altre n. 14 al secondo piano. Al piano interrato sono invece disposti n. 12 posti auto coperti e varie sale ad utilizzo comune. Per una immediata comprensione, al grafico n. 1, si propone la piantina architettonica del piano interrato da cui è possibile individuare la disposizione dei posti auto e delle diverse sale comuni; in occasione dell'accesso sono stati visionati gli ambienti destinati a sale gioco (foto n. 5 e n. 6), lavanderia (foto n. 7) e a spogliatoio/deposito sci (foto n. 8). Il posto auto associato all'appartamento in multiproprietà, indicato con il numero 02 è invece riportato nella planimetria al grafico n. 2. Della consistenza di circa 15,00 mq, confina a nord con l'area di manovra comune, ad est con la particella materiale 40, a sud con prospetto libero e ad ovest con la particella materiale 42. Dal piano interrato, per il tramite di un vano scale, si accede direttamente al piano terra, di cui al grafico n. 3 si propone la piantina architettonica, dove sono ubicate n. 8 camere, la hall e alcuni salottini e ambienti di intrattenimento (foto n. 9 e n. 10). Tutti gli spazi interni appaiono in buono stato conservativo con arredamento sobrio e funzionale.

Grafico n. 1 – Piantina architettonica del piano interrato



La società in liq. giud.

detiene, come anticipato, il diritto di godimento esclusivo tumario del bilocale n. 22 ubicato al primo piano, con annesso posto auto al piano interrato, utilizzo da esercitarsi nella settimana n. 10 di ciascun anno, corrispondente per il 2027 al periodo che decorre dal 06 al 13 marzo. Superata la porta d'ingresso dell'appartamento (foto n. 15), si accede ad un piccolo disimpegno di circa 3,00 mq (foto n. 16) che al centro dispone ad un salone living di circa 22,00 mq (foto n. 17), superficie che comprende il piccolo angolo cottura disposto sulla destra subito dopo aver superato il disimpegno (foto n. 18), nonché l'ambiente dove è posizionato il tavolo da pranzo con sedute a panca (foto n. 19). L'ambiente descritto appare particolarmente luminoso con disposizione su di un terrazzino di pertinenza, della superficie di circa 8,00 mq, che prospetta sul cortile interno del fabbricato (foto n. 20). A ridosso del disimpegno, nell'angolo in direzione ovest, per il tramite di una armadiatura in legno, è stata ricavata una camera da letto la cui consistenza è stata misurata in circa 9,50 mq (foto n. 21). L'ambiente, che non presenta vani luce, non è riportato sulla planimetria catastale come è verificabile analizzando il grafico n. 4 di seguito riportato. Completa l'appartamentino il vano bagno, posizionato alla destra del disimpegno. L'ambiente, della superficie di circa 3,50 mq, non presenta affaccio verso l'esterno. Le condizioni manutentive dell'appartamento si possono generalmente ritenere buone; la fattura degli allestimenti e degli arredi, seppur non proprio di ultima produzione, appare funzionale e in buono stato di conservazione. Anche i rivestimenti, gli elementi igienici e i serramenti non sono di ultima fattura, pur tuttavia conservano un livello accettabile di mantenimento. 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 del bagno. La consistenza complessiva dell'appartamento è stata misurata in circa 38,00 mq, l'altezza in 2,70 ml.

Foto n. 15 – Porta d'ingresso all'unità immobiliare



Foto n. 16 – Ingresso/disimpegno

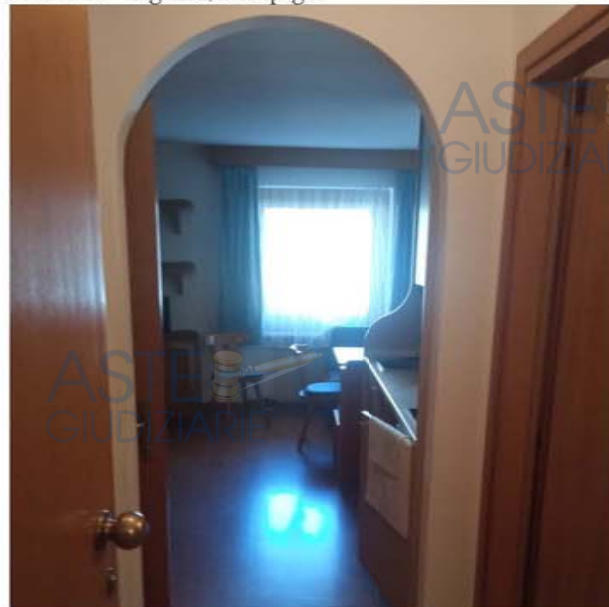


Grafico n. 4 – Planimetria del monolocale n. 22 Residence



Foto n. 23 – Posto auto associato all'appartamento



Il bilocale confina a nord con il vano scale, ad ovest con prospetto libero, a sud con la particella materiale 25 e ad est con il corridoio riportato alla particella materiale 50 del catasto tavolare di Nova Levante. A completamento della descrizione, come già anticipato, si rappresenta che all'unità immobiliare è associato un posto auto di cui alla foto n. 23 si mostra la numerazione.

### 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.) sia a servizio dell'unità immobiliare che quelli di natura condominiale. In occasione dell'accesso, dall'amministrazione del residence, non è stata rilasciata alcuna certificazione, pertanto, ad oggi, non si può dichiarare che gli stessi siano conformi alla normativa di riferimento. Per quanto detto, 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

All'allegato n. 6 si rendono disponibili il Regolamento di Condominio e il Regolamento Generale della Multiproprietà. Il Regolamento di Condominio disciplina il godimento del complesso immobiliare destinato esclusivamente ad uso residence, i rapporti tra i comproprietari per la gestione delle parti comuni, l'uso degli impianti e dei servizi comuni nonché la ripartizione delle spese per manutenzione e per il decoro dell'amministrazione. Si legge che sono di proprietà individuale le singole porzioni materiali autonome e frazionate in quote millesimali di

comproprietà come risulta nella tabella millesimale nonché il ristorante bar, la reception, l'appartamento del custode e la sauna palestra (art. 4). Costituiscono parti comuni la sala comune, sala riunioni, corridoi, gioscali, caldaia, serbatoio gasolio, locale deposito, tetto, giardino, parcheggio comune, ecc. (art. 6). Ogni condomino può godere di queste parti comuni compatibilmente al diritto degli altri condomini e con riguardo alla destinazione degli edifici ed al loro decoro. E' vietato tenere beni di proprietà individuale nei locali comuni ed è vietato arrecare disturbo agli altri condomini (art. 7). All'articolo 8 si rileva che nessuna innovazione strutturale può essere eseguita all'interno delle parti comuni senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea del condominio. Ai condomini è vietata inoltre qualsiasi modifica del prospetto dei fabbricati, stendere la biancheria sulle finestre e balconi e tenere sugli stessi oggetti che restino visibili all'esterno. Ogni condomino deve permettere all'Amministratore o ai suoi incaricati l'accesso ai propri locali anche per le attività e i lavori che si ritengono necessari alle opere esistenti. Nel caso di interventi, il condomino non può far valere pretese di risarcimento di danno fermo restando il diritto al ripristino dello stato dei luoghi. Gli interventi di manutenzione possono essere eseguiti anche in assenza del condomino. Qualora le opere edilizie dovessero pregiudicare l'utilizzo del periodo, al condomino dovrà essere garantita idonea sistemazione al multiproprietario a cura e spese dell'amministrazione condominiale (art. 9). Agli articoli 11 e 12 vengono specificati i compiti e i poteri dell'amministratore, la sua nomina e l'elezione, nonché i criteri per la determinazione del suo compenso. Quanto alle spese condominiali, nel Regolamento si indicano i termini per contribuire alla conservazione delle parti comuni del fabbricato, per la prestazione dei servizi e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza e la ripartizione in base ai millesimi. In particolare le spese di amministrazione (compenso dell'amministratore, spese postali, ecc) nonché le spese sostenute per le unità abitative utilizzate in modo turnario (energia elettrica, canoni telefonia, canoni Tv, ecc.) vengono ripartite in base alla tabella n. 2, quelle relative alle spese di gestione, spese assicurative, sgombero neve, pulizia parti comuni in base alla tabella n. 1, le spese relative ai posti auto contabilizzati in relazione alla tabella n. 3 e n. 4. Le spese del riscaldamento vengono addebitate esclusivamente ai comproprietari dei periodi invernali in base alla tabella n. 5. Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della proprietà esclusiva sono a carico dei rispettivi comproprietari. Rientrano tra queste quelle relative alle porte, alle saracinesche, le serrande, le finestre (art. 15, 16 e 17). Dall'articolo 20 all'articolo 24 vengono infine disciplinati i termini per la costituzione dell'assemblea condominiale, le sue funzioni, la rappresentanza, e la costituzione e la validità della stessa.

L'uso delle singole porzioni materiali viene invece disciplinato nel Regolamento delle Multiproprietà che vincola tutti i multiproprietari in quanto titolari delle quote di multiproprietà

delle singole unità accettate all'atto di acquisto e inserite nel catasto tavolare. Nel documento si legge che le unità immobiliari destinate a appartamenti sono frazionate in quote di comproprietà espresse in millesimi cui è connesso il godimento turnario esclusivo di un periodo dell'anno prefissato nel singolo atto notarile. Si rileva anche che il complesso rimarrà chiuso tutti gli anni dalla 17<sup>a</sup> alla 21<sup>a</sup> e dalla 40<sup>a</sup> alla 47<sup>a</sup> settimana, periodo in cui potranno essere realizzati lavori di manutenzione e durante il quale le abitazioni potranno essere sfruttate per locazioni a terzi al fine di ricavarne beneficio ai comproprietari (art. 3). Ogni multiproprietario ha l'obbligo di contribuire alle spese per il miglior godimento delle unità in comproprietà e dei beni e dei servizi condominiali. La ripartizione viene effettuata prendendo come base le spese di ciascuna porzione materiale, determinate ai sensi degli artt. 15, 16 e 17 del Regolamento di Condominio (art. 4). Nel regolamento si distinguono i servizi essenziali ovvero i servizi di portineria per la ricezione dei multiproprietari, i servizi di pulizia – settimanale per le unità immobiliari e giornaliera per le parti comuni – nonché i servizi relativi alle sale giochi, sala tv, sauna e fitness (art. 5). Tali servizi possono essere gestiti direttamente dal condominio oppure appaltati ad imprese specializzate. La ripartizione delle spese per tali servizi avverrà secondo quanto precisato al precedente art. 4. Altri servizi non essenziali possono essere previsti dal condominio e generalmente affidati a ditte specializzate (art. 6). All'art. 7 vengono disciplinati gli obblighi e i diritti dei multiproprietari in ordine al godimento del periodo stabilito, al ricevimento e riconsegna delle chiavi, al controllo dell'inventario degli arredi e corredi, alla custodia del bene immobiliare e alla sua conservazione (art. 7). Agli articoli 9, 10 e 11 vengono rispettivamente specificati i termini relativi al pagamento delle quote di spese, il riepilogo delle stesse e la responsabilità solidale. Agli articoli 12 e 13 vengono infine disciplinati i termini per la costituzione dell'assemblea condominiale, le sue funzioni, la rappresentanza, e la costituzione e la validità della stessa.

§ § §

Con riferimento alla quota riportata si indicano i costi annuali condominiali dichiarati dall'Amministrazione Condominiale riferiti all'esercizio 2025-2026:

- Multiproprietà del bilocale distinto con il n. 22 ubicato al primo piano, da esercitarsi nella settimana n. 10 di ciascun anno, corrispondente per il 2027 al periodo che corre dal 06 al 13 marzo: 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 ricevuti direttamente dal gestore del residence in occasione dell'accesso. Il reddito lordo, ottenuto considerando l'ammontare della spesa attribuibile al periodo d'interesse (6 marzo – 13 marzo di ogni anno), 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. 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. 22 con annesso posto auto	settimana n. 10 (dal 06 al 13 marzo 2027)	7	525,00	210,00	315,00	6%	5.250,00

## 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 30,450/1000 indivisi** sull'unità immobiliare n. 22 inserita nel Residence ubicato in via Carezza 127, a pochi chilometri dal Lago Carezza e dalla cittadina di Nova Levante (Bz), consistente in un bilocale al primo piano, completo di arredi e corredi, riportato alla partita tavolare n. 1122 del Catasto del Comune di Nova Levante (Bz), porzione materiale 24, particella edificiale 599, sub 23, fg. 44, cat. A/2, vani 2,5, con annesso posto auto al n. G02 (quota 30,520/1000) ubicato al piano interrato e riportato alla partita tavolare n. 1122 del Catasto del Comune di Nova Levante (Bz), porzione materiale 41, particella edificiale 599, sub 51, fg. 44, cat. C/6, mq 14,00. L'appartamento, della superficie di circa 38,00 mq e altezza di circa 2,70 ml,

consta di un piccolo disimpegno, un salone living con annesso angolo cottura che dispone su di un terrazzino di pertinenza, da una camera da letto matrimoniale ricavata per mezzo di armadiatura in legno e da un vano bagno. **Periodo di godimento da esercitarsi nella settimana n. 10 di ciascun anno**, corrispondente per il 2027 al periodo che decorre dal 06 al 13 marzo. Costi annuali condominiali circa € 350,00. **Si propone un prezzo a base d'asta di € 5.250,00 (cinquemiladuecentocinquantaeuro/00).**

Tabella n. 2 – Formazione dei lotti e loro valorizzazione

	Tipologia appartamento	Periodo di godimento	Spese condominiali (€)	Stima (€)
<b>Lotto 1</b>	Bilocale n. 22 circa 38 mq 1° piano Con annesso posto auto di circa 15 mq	settimana n. 10 (dal 06 al 13 marzo 2027)	350,00 circa	5.250,00

### 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 - Calendario perpetuo

all. 4 - Relazione notarile

all. 5 - Comunicazione amministrazione su aspetti urbanistici

all. 6 - Regolamento di Condominio e Regolamento della Multiproprietà

Napoli, 26.03.2026

Il CTU  
dott. ing. Gianluca Matarese