

dott. ing. Gianluca Matarese
Gestioni e Consulenze

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Tribunale di Napoli Nord
SEZIONE FALLIMENTARE

Liquidazione Giudiziale n. 12/2024

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**Stima economica del più probabile valore commerciale delle multiproprietà
ubicate in Sestriere (To)**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ill.Mo Giudice Delegato
Dott. Luciano Ferrara

Preg.Mo Sig. Curatore
Dott. Giovanni Armonioso

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

1. Incarico
2. Ubicazione delle Multiproprietà nel Residence
 - 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 - Verbali di accesso
- all. 3 - Relazioni notarili
- all. 4 - Regolamenti di Condominio e Costi condominiali
- all. 5 - Aspetti urbanistici
- all. 6 - Tariffe strutture

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 Vigo di Marilleva e nel Complesso Albarè Marilleva 1400 entrambi in Mezzana (Tn), nel Golf Hotel in Vigo di Fassa (Tn), nel Residence in Nova Levante (Bz) e nel Residence Le 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 la Residence nella frazione Santa Caterina di Maratea (Pz). In questa sede si procederà a descrivere le indagini realizzate sulle multiproprietà nel complesso ubicato in Sestriere (To) 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 effettuati con l'ausilio dell'Ente di Gestione del complesso immobiliare. 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 annuali. All'allegato n. 2 è disponibile il verbale di accesso alle unità immobiliari.

2. Ubicazione delle Multiproprietà

Le multiproprietà sono inserite in un moderno complesso denominato Residence ubicato in posizione dominante all'interno dell'ampio comprensorio sciistico della Via Lattea a circa 2.035 metri di altitudine, posizionato sul colle che mette in comunicazione la Val Chisone e la valle di Susa ad un centinaio di chilometri dalla città di Torino ed a circa 30 chilometri dal confine francese. La valle è dominata a nord ovest dal monte Frateive, a sud est dal monte Sises e dal monte Motta. Superato il centro cittadino di Sestiere si prosegue per la via Monterotta;

4) che alla fine c

...ione (foto n. 5).



Foto n. 2 – Aerofoto



ASTE
GIUDIZIARIE



n. 3 – Esterno del residence



2.1 Provenienza, identificazione catastale e legittimità urbanistica

Con l'atto di compravendita per Notaio Elia Antonacci in Bologna del 14 settembre 2012, rep. 36540, racc. 20870, trascritto ai RR.II di Susa in data 02 ottobre 2012 ai nn. 6221/4881, 6222/4882, 6223/4883 e 6224/4884 venivano ceduti alla a

i seguenti diritti immobiliari:

a) diritto di godimento esclusivo turnario dell'appartamento distinto con il numero 32 nella pianta delle abitazioni pari ad una quota di 2.076,75 con annesso posto auto interrato distinto con lo stesso numero 32 per il periodo 10 di ogni anno solare (comprende le frazioni di mese dal 16 aprile al 15 maggio e dall' 1 al 16 agosto di ogni anno) nonché il diritto non esclusivo di poter usufruire dei servizi e delle strutture turistiche alberghiere per una quota di 97/100000 di cui al Regolamento di Comunione. Tale diritto immobiliare è pervenuto alla

per acquisto da

nato a per la quota di 32,33/100000, da

per la quota di 32,33/10000 e da

(per la quota di 32,34/100000 ai quali è pervenuto per acquisto dalla

, per atto del Notaio Claudio Cerini di Roma

dell' 01 ottobre 1985, rep. 55570, trascritto a Susa l'08 ottobre 1985 ai n.ri 3913/3148;

b) diritto di godimento esclusivo turnario dell'appartamento distinto con il numero 93 nella pianta delle abitazioni è ubicato ad una quota di 2.071,05 con annesso posto auto interrato distinto con lo stesso numero 93 per i periodi 2 (comprende il periodo dall'8 al 19 gennaio) e 3 (comprende il periodo dal 20 al 31 gennaio) di ogni anno solare nonché il diritto non esclusivo di poter usufruire dei servizi e delle strutture turistiche alberghiere per una quota di 60/100000 di cui al Regolamento di Comunione. Tale diritto immobiliare è pervenuto alla

per acquisto da

per la quota di 30/100000 e da

per la quota di 30/100000 alle quali è pervenuto in eredità in

seguito al decesso del sig. per acquisto dalla

per atto del Notaio Achille Muscarà di

Catania del 18 novembre 1985, rep. 37108, registrato a Catania il 20 novembre 1985 ai n.ri 3913/3148. Si segnala che per il diritto immobiliare descritto non risulta trascritta nei RR. II. di Susa l'accettazione di eredità di in favore delle nominate

e non risulta inserito il diritto immobiliare nella Dichiarazione di Successione di

Milone Antonino (cfr. all'allegato n. 3 le relazioni notarili);

c) diritto di godimento esclusivo turnario dell'appartamento distinto con il numero 93 nella pianta delle abitazioni pari ad una quota di 2.071,05 con annesso posto auto interrato distinto con lo stesso numero 93 per il periodo 9 di ogni anno solare (comprende le frazioni di mese dall' 1 al 15 aprile, dall' 1 al 14 giugno, dal 16 al 31 luglio di ogni anno) nonché il diritto non esclusivo di poter usufruire dei servizi e delle strutture turistiche alberghiere per una quota di 101/100000 di cui al Regolamento di Comunione. Tale diritto immobiliare è pervenuto alla per acquisto da

alla quale lo stesso è pervenuto per acquisto da

per la quota di 202/30000, da

per la quota di 25,25/30000, da

nato a per la quota di 25,25/30000, da

per la quota di 25,25/30000 e da

per la quota di 25,25/30000 con atto di compravendita ricevuto dal Notaio Piero

Peirano di Bologna del 30 giugno 2010, rep. 30155, trascritto ai RR.II. di Susa il 21 luglio 2010 ai n.ri 5973/4322. il diritto è pervenuto, in regime ,

per acquisto da con atto del Notaio Achille Muscarà di Catania del 13

febbraio 1986 (rep. 37584), trascritto ai RR.II di Susa il 10 marzo 1986 ai n.ri 1466/1233

nonché per successione di il deceduta a

, denuncia di successione registrata al n. 34, vo. 3373, trascritta ai

RR. II di Susa il 16 luglio 1988 ai nn. 4156/3034;

d) diritto di godimento esclusivo turnario dell'appartamento distinto con il numero 92 nella pianta delle abitazioni pari ad una quota di 2.071,05 con annesso posto auto interrato distinto con lo stesso numero 92 per i periodi 2 (comprende il periodo dall'8 al 19 gennaio) e 3 (comprende il periodo dal 20 al 31 gennaio) di ogni anno solare nonché il diritto non esclusivo di poter usufruire dei servizi e delle strutture turistiche alberghiere per una quota di 60/100000 di cui al Regolamento di Comunione. Tale diritto immobiliare è pervenuto alla per acquisto da

nato a al quale era pervenuto per acquisto, in regime di

dalla con atto di

compravendita a firma del Notaio Achille Muscarà di Catania del 18 dicembre 1985 (rep. 37295) trascritto ai RR. II. di Susa il 15 gennaio 1986 ai n.ri 392/355;

e) diritto di godimento esclusivo turnario dell'appartamento distinto con il numero 124 nella pianta delle abitazioni pari ad una quota di 2.076,75 con annesso posto auto interrato distinto con lo stesso numero 124 per il periodo 4 (comprende il periodo dall'1 al 14 febbraio e dal 15 giugno al 15 luglio) di ogni anno solare nonché il diritto non esclusivo di poter usufruire dei servizi e delle strutture turistiche alberghiere per una quota di 96/100000 di cui al Regolamento di Comunione. Tale diritto immobiliare è pervenuto alla società

per acquisto da

per la quota di 48/100000 e da
per la quota di 48/10000, ai quali è a sua volta pervenuto
per acquisto dalla con atto di compravendita a

firma del Notaio Achille Muscarà di Catania dell' 8 ottobre 1985 (rep. 36913) trascritto ai RR.

II. di Susa il 05 novembre 1985 ai n.ri 4447/3587.

§ § §

Il complesso immobiliare è riportato al NCEU di Sestriere (To) al fg. 8, p.lla 52 subalterni dal n. 1 al n. 299; gli acquirenti detengono il diritto esclusivo turnario limitato ad un periodo determinato dell'anno (multiproprietà) nonché il diritto non esclusivo di poter usufruire dei servizi e delle strutture turistico alberghiere secondo le norme contenute nel Regolamento di Comunione. Dalla relazione ventennale redatta dal notaio Luigi Pomponio si rileva che le quote immobiliari non sono correttamente intestate alla società e dunque non è stato possibile verificare la conformità delle intestazioni catastali con le risultanze dei Registri Immobiliari. Ai sensi e per gli effetti dall'art. 29 comma 1 bis della Legge 27 febbraio 1985 n. 52 introdotto dall'art. 19 comma 14 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78, convertito con modifiche nella Legge 30 luglio 2010 n. 122 (cosiddetto allineamento catastale) è dunque necessario procedere all'intestazione catastale in favore della società della complessiva quota di 414/100000 di piena proprietà su tutte le unità immobiliari descritte.

§ § §

Nell'atto di provenienza si legge anche che la costruzione del fabbricato di cui fanno parte le multiproprietà descritte è stata realizzata in forza della concessione edilizia n. 11/84 del 30 aprile 1984 e sue successive varianti del 09 settembre 1985 e del 10 settembre 1985. Nella relazione notarile si rileva inoltre che dalle indagini eseguite presso i RR. II. sulle multiproprietà oggetto di stima non risultano vincoli urbanistici, le stesse non risultano realizzate su aree ricomprese nei piani di zona previsti dalla Legge n. 167/1962 e non ricadono in aree oggetto della tutela dei Beni Culturali prevista dal D. Lgs. n. 42/2004. L'Ente di gestione, confermando 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. 5).

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

Il Residence è costituito da n. 147 unità abitative arredate e corredate, costituenti un unico corpo di fabbrica a quattro piani fuori terra e da n. 149 posti auto singoli in autorimesse sottostanti a detto fabbricato, di cui n. 147 riferite ad una unità abitativa avente ciascuno lo stesso numero di individuazione dell'unità abitativa a cui il posto macchina pertiene, più n. 2 posti auto ad uso del personale. I posti auto devono intendersi accessori delle unità abitative e non potranno pertanto essere trasferiti separatamente dalle stesse, stante l'indivisibilità delle quote. I locali comuni riguardano:

- al piano a quota 2061.90: n. 2 locali macchinario ascensore, n. 1 locale deposito sci, n. 2 locali contatori e n. 1 locale caldaia con disimpegno ventilato;
- al piano a quota 2064.95: n. 3 locali macchine ascensori, n. 5 locali deposito sci, n. 3 locali contatori;
- al piano quota 2068.00: n. 6 locali spogliatoio personale con 6 servizi igienici annessi, un locale mensa personale, un locale deposito materiale di scorta, un locale deposito condominiale, un locale deposito e manutenzione, un locale deposito biancheria pulita, un locale lavanderia, un locale deposito biancheria sporca, un locale deposito materiali di pulizia, un locale lavanderia clienti, un locale minimarket con deposito annesso, un locale guardiola custode, n. 2 locali ufficio, un locale cassetta sicurezza, un locale centralino, un locale reception con sala bar e TV, con retro bar e magazzino, un locale gioco biliardo e carte, una sala gioco ragazzi con ripostigli, una sala ristoro, un locale cucina con dispensa annessa, uno spogliatoio personale con servizi igienici annessi, n. 6 servizi clienti (3 per donne + 3 per uomini), n. 4 locali deposito per il personale di pulizia;
- al piano a quota 2071.05 l'alloggio del custode.
- al piano quota 2079.60 n. 6 locali deposito materiale di pulizia.
- al piano quota 2071.05 sono presenti gli appartamenti del primo piano;
- al piano quota 2073.90 sono dislocati gli appartamenti del secondo piano;
- al piano quota 2076.75 sono ubicati gli appartamenti del terzo piano;
- al piano quota 2079.60 sono infine presenti gli appartamenti del quarto piano.

Per i dettagli si rimanda al Regolamento di Condominio all'allegato n. 4 contenente le planimetrie dei vari piani quota.

Trib. di Napoli Nord - Liquidazione Giudiziale n. 12/2024 -

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

- Appartamento distinto con il n. 32 al terzo piano per il periodo 10+ (dal 16 Aprile al 15 Maggio e dal 1 al 16 Agosto)
- Appartamento distinto con il n. 92 al primo piano per il periodo 2+3 (dall' 8 al 31 Gennaio)
- Appartamento distinto con il n. 93 al primo piano per il periodo 2+3 (dall' 8 al 31 Gennaio)
- Appartamento distinto con il n. 93 al primo piano per il periodo 9+ (dal 01 Aprile al 15 Aprile, dal 01 Giugno al 14 Giugno e dal 16 al 31 Luglio)
- Appartamento distinto con il n. 124 al terzo piano per il periodo 4+ (dal 01 Febbraio al 14 Febbraio e dal 15 Giugno al 15 Luglio).

Si tratta di appartamenti della superficie di circa 40 mq (trilocali), costituiti da un soggiorno living con divano letto matrimoniale, cameretta con letto a castello, camera matrimoniale, piccolo cucinino e bagno. Nel grafico n. 1 che segue si rappresenta la tipologia e la disposizione dei vari ambienti che può variare in modo speculare a seconda di come è collocata la porta di ingresso.

Grafico n. 1 – Planimetria tipo del trilocale



In occasione del sopralluogo sono stati realizzati alcuni rilievi fotografici degli interni degli appartamenti e dei box auto di pertinenza. Dopo aver superato la porta d'ingresso del trilocale si accede ad un disimpegno (foto n. 6) che, al centro, dispone immediatamente ad un salone living (foto n. 7) con affaccio sul terrazzino esclusivo e, a sinistra (ovvero specularmente a destra), ad un piccolo angolo cottura (foto n. 8) adiacente al vano bagno (foto n. 9).

Foto n. 6 – Ingresso/disimpegno del trilocale tipo



Foto n. 7 – Soggiorno living con affaccio sul terrazzo



Foto n. 8 – Angolo cottura del trilocale tipo



Foto n. 9 – Vano bagno



Foto n. 10 – Cameretta con letto a castello



Foto n.11 – Guardaroba in legno come divisione tra camere da letto



Dalla parte opposta rispetto al salon living e al cucinino sono disposte una camera da letto più piccola con letto a castello (foto n. 10) e, divisa da un guardaroba che funge da parete divisoria (foto n. 11), una adiacente camera da letto matrimoniale (foto n. 12). Tutto il mobilio interno è di ottima fattura, realizzato in legno massello con motivi tipici degli ambienti montani (foto n. 13). I pavimenti in klinker di colore scuro e le pareti tinteggiate con pittura lavabile conferiscono agli ambienti particolare confort e decoro. Ogni appartamento è numerato (foto n. 14) ed è associato ad un posto auto al coperto (foto n. 15). In occasione del sopralluogo sono stati realizzati anche i rilievi fotografici dei principali servizi comuni quali reception (foto n. 16), minimarket (foto n.17), sala TV (foto n. 18), locale lavanderia (foto n. 19), palestra (foto n. 20), ristorante (foto n. 21), miniclub (foto n. 22) e sala giochi (foto n. 23).

Foto n. 12 – Camera da letto



Foto n. 13 – Armadi in legno massello



Foto n. 14 – Numerazione delle camere



Foto n. 15 – Posti auto coperti associati agli appartamenti



Foto n. 16 – Reception



Foto n. 17 – Minimarket

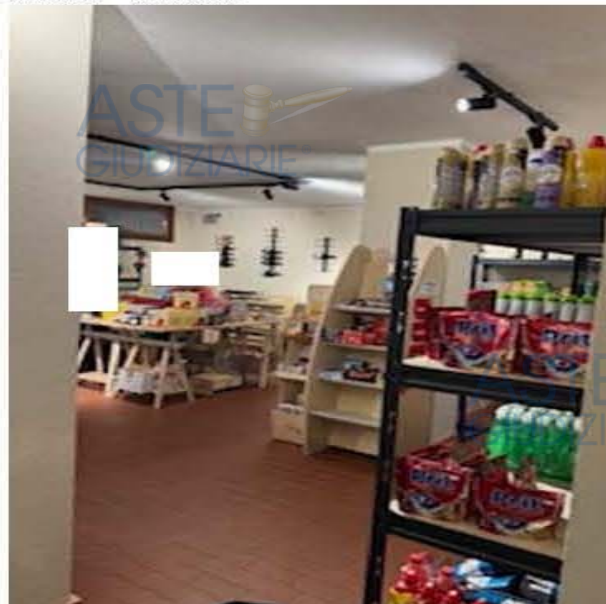


Foto n. 18 – Sala TV



Foto n. 19 – Locale lavanderia



Foto n. 20 – Palestra

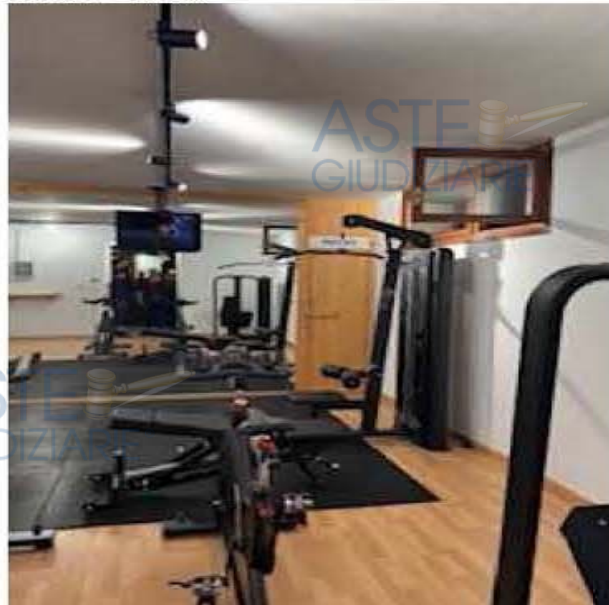


Foto n. 21 – Ristorante



Foto n. 22 – Mini Club

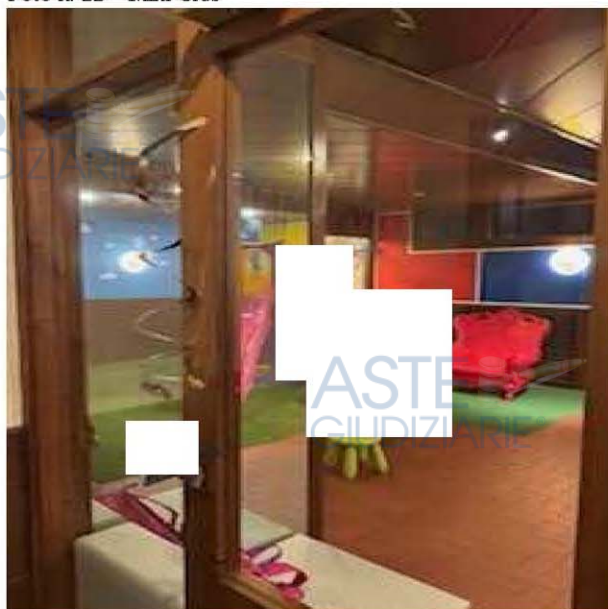
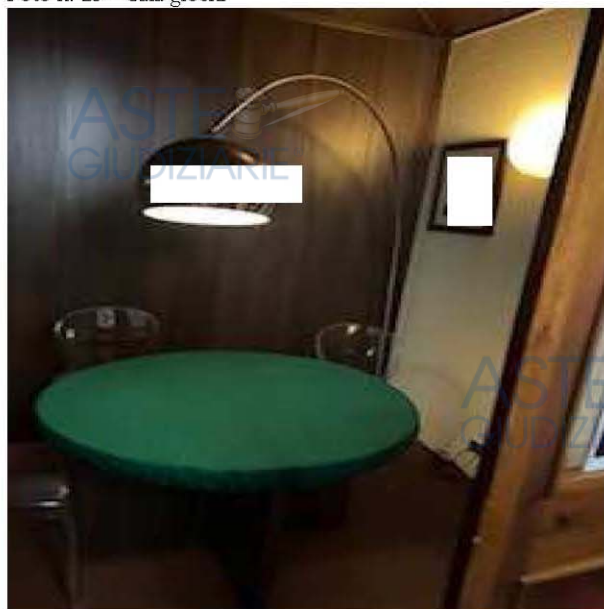


Foto n. 23 – Sala giochi



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 di Comunione del Complesso vengono disciplinati i periodi del godimento turnario delle unità immobiliari e delle parti comuni. Si legge che il complesso residenziale, nel suo insieme, sia per la parte immobiliare che per i mobili, gli arredi e i corredi, è regolato in regime di comproprietà pro-indiviso, vincolata a destinazione residenziale, con gestione unitaria e con l'espressa previsione che ciascuna quota è indivisibile e che ad ognuna spetta il diritto di godimento perpetuo turnario esclusivo di una predeterminata unità abitativa per un predeterminato periodo di tempo di ogni anno, individuato nell'atto di acquisto, escluso il godimento durante ogni altro periodo. I comproprietari hanno quindi il godimento pieno e perpetuo dell'unità immobiliare di loro spettanza solo per il periodo turnario di competenza, nonché, solo per detto periodo di competenza, il godimento non esclusivo delle parti comuni del complesso. I periodi turnari previsti sono esclusivamente e tassativamente quelli di seguito indicati:

- periodo turnario 1: comprende il periodo dal primo novembre al 7 gennaio;
- periodo turnario 2: comprende il periodo dall'8 al 19 gennaio;
- periodo turnario 3: comprende il periodo dal 20 al 31 gennaio;
- periodo turnario 4: comprende le frazioni di mese dall' 1 al 14 febbraio, dal 15 giugno al 15 luglio;
- periodo turnario 5: comprende le frazioni di mese dal 15 a fine febbraio, dal 17 agosto al 17 settembre;
- periodo turnario 6: comprende la frazione di mese dall'1 al 10 marzo;
- periodo turnario 7: comprende la frazione di mese dall'11 al 20 marzo;
- periodo turnario 8: comprende la frazione di mese dal 21 al 31 marzo;
- periodo turnario 9: comprende le frazioni di mese dall' 1 al 15 aprile, dall' 1 al 14 giugno, dal 16 al 31 luglio;
- periodo turnario 10: comprende le frazioni di mese dal 16 aprile al 15 maggio, dall' 1 al 16 agosto.

I periodi non fruibili, durante i quali il complesso rimane chiuso, decorrono invece dal 16 al 31 maggio e dal 18 settembre al 31 ottobre.

Nel regolamento vengono anche specificati i criteri di determinazione delle quote di proprietà del complesso residenziale rapportati alla differente funzione di godimento turnario spettante a ciascuna quota nel tempo e nello spazio, anche con riferimento alla tipologia delle singole unità abitative, alla loro capienza, alla loro ubicazione e alla appetibilità di utilizzazione turistica dei periodi di godimento turnario. Vengono inoltre elencati i divieti per ciascun comproprietario e a chi risiede nelle unità immobiliari (modificare i beni mobili e immobili, stendere biancheria, tenere animali che rechino molestia, parcheggiare in spazi diversi da quelli destinati al parcheggio, ecc.). Sono infine indicati i centomillesimi di competenza delle unità immobiliari in funzione del periodo di godimento in base ai quali sono ripartite le spese per la conservazione, la manutenzione, il godimento e l'amministrazione e gestione della proprietà comune, nonché per la gestione dei servizi comuni (si veda la scheda che segue). Tali spese verranno ripartite senza tener conto dell'effettiva fruizione, né degli effettivi consumi riportati per ciascun comproprietario e relativi, ad esempio, all'acqua, luce, gas, ascensore, riscaldamento, servizi portineria, di pulizia e di manutenzione e simili.

Tabella n. 1 – Ripartizione delle quote centomillesimali per singola unità immobiliare

UNITA' N°	APPARTAMENTO TIPO	PERIODI										TOTALE DELLE QUOTE CENTOMILLESIMALI PER UNITA' DI APPARTAMENTO
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
		QUOTE										
30	c	124	27	27	90	90	32	32	32	90	90	634
31	c	124	27	27	90	90	32	32	32	90	90	634
32	B	129	29	29	96	96	34	34	34	97	97	675
33	A	136	30	30	101	101	35	35	35	101	101	705
34	A	136	30	30	101	101	35	35	35	101	101	705
35	A	136	30	30	101	101	35	35	35	101	101	705
36	A	136	30	30	101	101	35	35	35	101	101	705
37	B	129	29	29	96	96	34	34	34	97	97	675
38	C	124	27	27	90	90	32	32	32	90	90	634
39	C	124	27	27	90	90	32	32	32	90	90	634
40	B	129	29	29	96	96	34	34	34	97	97	675
41	A	136	30	30	101	101	35	35	35	101	101	705
42	A	136	30	30	101	101	35	35	35	101	101	705
43	A	136	30	30	101	101	35	35	35	101	101	705
44	B	129	29	29	96	96	34	34	34	97	97	675
45	C	124	27	27	90	90	32	32	32	90	90	634
46	C	124	27	27	90	90	32	32	32	90	90	634
47	B	129	29	29	96	96	34	34	34	97	97	675
48	A	136	30	30	101	101	35	35	35	101	101	705
49	A	136	30	30	101	101	35	35	35	101	101	705
50	A	136	30	30	101	101	35	35	35	101	101	705
51	A	136	30	30	101	101	35	35	35	101	101	705
52	B	129	29	29	96	96	34	34	34	97	97	675
53	c	124	27	27	90	90	32	32	32	90	90	634
54	c	124	27	27	90	90	32	32	32	90	90	634
55	B	129	29	29	96	96	34	34	34	97	97	675
56	A	136	30	30	101	101	35	35	35	101	101	705
57	A	136	30	30	101	101	35	35	35	101	101	705
58	A	136	30	30	101	101	35	35	35	101	101	705
59	B	129	29	29	96	96	34	34	34	97	97	675
60	c	124	27	27	90	90	32	32	32	90	90	634
61	c	124	27	27	90	90	32	32	32	90	90	634
62	B	129	29	29	96	96	34	34	34	97	97	675
63	A	136	30	30	101	101	35	35	35	101	101	705
64	A	136	30	30	101	101	35	35	35	101	101	705
PORTINERIA												
65												
66	B	129	29	29	96	96	34	34	34	97	97	675
67	C	124	27	27	90	90	32	32	32	90	90	634
68	C	124	27	27	90	90	32	32	32	90	90	634
69	B	129	29	29	96	96	34	34	34	97	97	675
70	A	136	30	30	101	101	35	35	35	101	101	705
71	A	136	30	30	101	101	35	35	35	101	101	705
72	A	136	30	30	101	101	35	35	35	101	101	705

UNITA' N°	APPARTAMENTO TIPO	PERIODI										TOTALE DELLE QUOTE CENTOMILLESIMALI PER UNITA' DI APPARTAMENTO
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
		QUOTE										
73	B	129	29	29	96	96	34	34	34	97	97	675
74	c	124	27	27	90	90	32	32	32	90	90	634
75	c	124	27	27	90	90	32	32	32	90	90	634
76	B	129	29	29	96	96	34	34	34	97	97	675
77	A	136	30	30	101	101	35	35	35	101	101	705
78	A	136	30	30	101	101	35	35	35	101	101	705
79	A	136	30	30	101	101	35	35	35	101	101	705
80	B	129	29	29	96	96	34	34	34	97	97	675
81	c	124	27	27	90	90	32	32	32	90	90	634
82	c	124	27	27	90	90	32	32	32	90	90	634
83	c	129	29	29	96	96	34	34	34	97	97	675
84	A	136	30	30	101	101	35	35	35	101	101	705
85	A	136	30	30	101	101	35	35	35	101	101	705
86	A	136	30	30	101	101	35	35	35	101	101	705
87	B	129	29	29	96	96	34	34	34	97	97	675
88	c	124	27	27	90	90	32	32	32	90	90	634
89	c	124	27	27	90	90	32	32	32	90	90	634
90	B	129	29	29	96	96	34	34	34	97	97	675
91	A	136	30	30	101	101	35	35	35	101	101	705
92	A	136	30	30	101	101	35	35	35	101	101	705
93	A	136	30	30	101	101	35	35	35	101	101	705
94	B	129	29	29	96	96	34	34	34	97	97	675
95	c	124	27	27	90	90	32	32	32	90	90	634
96	c	124	27	27	90	90	32	32	32	90	90	634
97	B	129	29	29	96	96	34	34	34	97	97	675
98	A	136	30	30	101	101	35	35	35	101	101	705
99	A	136	30	30	101	101	35	35	35	101	101	705
100	A	136	30	30	101	101	35	35	35	101	101	705
101	A	136	30	30	101	101	35	35	35	101	101	705
102	A	136	30	30	101	101	35	35	35	101	101	705
103	A	136	30	30	101	101	35	35	35	101	101	705
104	c	124	27	27	90	90	32	32	32	90	90	634
105	B	129	29	29	96	96	34	34	34	97	97	675
106	A	136	30	30	101	101	35	35	35	101	101	705
107	A	136	30	30	101	101	35	35	35	101	101	705
108	A	136	30	30	101	101	35	35	35	101	101	705
109	B	129	29	29	96	96	34	34	34	97	97	675
110	c	124	27	27	90	90	32	32	32	90	90	634
111	c	124	27	27	90	90	32	32	32	90	90	634
112	B	129	29	29	96	96	34	34	34	97	97	675
113	A	136	30	30	101	101	35	35	35	101	101	705
114	A	136	30	30	101	101	35	35	35	101	101	705
115	A	136	30	30	101	101	35	35	35	101	101	705
116	A	136	30	30	101	101	35	35	35	101	101	705
117	A	136	30	30	101	101	35	35	35	101	101	705

UNITA' N°	APPARTAMENTO TIPO	PERIODI										TOTALE DELLE QUOTE CENTOMILLESIMALI PER UNITA' DI APPARTAMENTO
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
		QUOTE										
118	A	136	30	30	101	101	35	35	35	101	101	705
119	C	124	27	27	90	90	32	32	32	90	90	634
120	B	129	29	29	96	96	34	34	34	97	97	675
121	A	136	30	30	101	101	35	35	35	101	101	705
122	A	136	30	30	101	101	35	35	35	101	101	705
123	A	136	30	30	101	101	35	35	35	101	101	705
124	B	129	29	29	96	96	34	34	34	97	97	675
125	C	124	27	27	90	90	32	32	32	90	90	634
126	C	124	27	27	90	90	32	32	32	90	90	634
127	B	129	29	29	96	96	34	34	34	97	97	675
128	A	136	30	30	101	101	35	35	35	101	101	705
129	A	136	30	30	101	101	35	35	35	101	101	705
130	A	136	30	30	101	101	35	35	35	101	101	705
131	A	136	30	30	101	101	35	35	35	101	101	705
132	A	136	30	30	101	101	35	35	35	101	101	705
133	A	136	30	30	101	101	35	35	35	101	101	705
134	A	125	27	27	90	90	32	32	32	90	90	635
135	B	129	29	29	96	96	34	34	34	97	97	675
136	A	136	30	30	101	101	35	35	35	101	101	705
137	A	136	30	30	101	101	35	35	35	101	101	705
138	A	136	30	30	101	101	35	35	35	101	101	705
139	B	129	29	29	96	96	34	34	34	97	97	675
140	C	124	27	27	90	90	32	32	32	90	90	634
141	C	124	27	27	90	90	32	32	32	90	90	634
142	C	129	29	29	96	96	34	34	34	97	97	675
143	A	136	30	30	101	101	35	35	35	101	101	705
144	A	136	30	30	101	101	35	35	35	101	101	705
145	A	136	30	30	101	101	35	35	35	101	101	705
146	A	136	30	30	101	101	35	35	35	101	101	705
147	A	136	30	30	101	101	35	35	35	101	101	705
148	A	136	30	30	101	101	35	35	35	101	101	705
TOTALE												100.000

Con riferimento alle quote riportate si indicano i costi annuali condominiali trasmessi dall'Ente di Gestione riferiti all'esercizio 2024/2025 suddivisi per periodo e appartamento:

- Appartamento distinto con il n. 32 al terzo piano per il periodo 10+ (dal 16 Aprile al 15 Maggio e dal 1 al 16 Agosto): circa € 1.117,34
- Appartamento distinto con il n. 92 al primo piano per il periodo 2+3 (dall' 8 Gennaio al 31 Gennaio): circa € 691,14
- Appartamento distinto con il n. 93 al primo piano per il periodo 2+3 (dall' 8 Gennaio al 31 Gennaio): circa € 691,14
- Appartamento distinto con il n. 93 al primo piano per il periodo 9+ (dal 01 Aprile al 15 Aprile, dal 01 Giugno al 14 Giugno e dal 16 al 31 Luglio): circa € 1.163,42
- Appartamento distinto con il n. 124 al terzo piano per il periodo 4+ (dal 01 Febbraio al 14 Febbraio e dal 15 Giugno al 15 Luglio): circa € 1.105,82.

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 per i diversi periodi dell'anno, in funzione della stagione estiva e/o invernale. All'allegato n. 6 è disponibile l'elenco degli importi ricevuti dall'Ufficio Amministrazione del . 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. Nella elaborazione dei calcoli sono stati valorizzati soltanto i periodi di godimento dell'alta stagione, parametro che incide considerevolmente sulla valorizzazione della stima finale delle multiproprietà. Nel computo dei giorni di godimento non sono stati invece presi in considerazione i periodi rientranti nella bassa stagione. Nello schema del listino prezzi trasmesso dalla Amministrazione del Residence sono presenti importi complessivi determinati in funzione delle notti di pernottamento. Per determinare il prezzo unitario si è pertanto proceduto a dividere il prezzo complessivo per il numero di notti. Il dato è stato poi utilizzato

per determinare il valore di godimento lordo delle multiproprietà, componente da scontare delle spese di gestione, di amministrazione e fiscali.

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

	Periodo	Alta/bassa stagione	Notti	Prezzo da listino per 7 notti	Prezzo per notte (€)	Prezzo per periodo di godimento (€)	Reddito lordo (€)	Spese 40% (€)	Reddito netto (€)	Valore periodo (€)
Appartamento n. 32	dal 16 Aprile al 15 Maggio	bassa stagione	--	--	--	--	--	--	--	--
	dal 1 al 16 Agosto	alta stagione	15	570,00	81,42	1.221,00	1.221,00	488,00	732,00	12.214,00
Appartamento n. 92	dall' 8 Gennaio al 31 Gennaio	alta stagione	23	945,00	135,00	3.105,00	3.105,00	1.242,00	1.863,00	31.050,00
Appartamento n. 93	dall' 8 Gennaio al 31 Gennaio	alta stagione	23	945,00	135,00	3.105,00	3.105,00	1.242,00	1.863,00	31.050,00
Appartamento n. 93	dal 01 Aprile al 15 Aprile	bassa stagione	--	--	--	--	--	--	--	--
	dal 01 Giugno al 14 Giugno	bassa stagione	--	--	--	--	--	--	--	--
	dal 16 al 31 Luglio	alta stagione	15	570,00	81,42	1.221,00	1.221,00	488,00	732,00	12.214,00
Appartamento n. 124	dal 01 Febbraio al 14 Febbraio	alta stagione	13	1.120	160,00	2.080,00	2.080,00	832,00	1.248,00	20.800,00
	dal 15 Giugno al 15 Luglio	bassa stagione	--	--	--	--	--	--	--	--

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 32 inserito nel in Sestriere (To) alla via Monta Rotta, costituito da

n. 147 unità abitative arredate e corredate di un unico corpo di fabbrica a quattro piani fuori terra e da n. 149 posti auto singoli in autorimesse sottostanti a detto fabbricato. Il trilocale, della superficie di circa 40 mq, posto al terzo piano del complesso, consta di un soggiorno living con divano letto matrimoniale con annesso terrazzino di pertinenza, cameretta con letto a castello,

camera matrimoniale, piccolo cucinino e bagno. Nella pianta delle abitazioni è ubicato ad una quota di 2.076,75 con annesso posto auto interrato distinto con lo stesso numero 32. **Periodo di godimento: 10 di ogni anno solare (comprende le frazioni di mese dal 16 aprile al 15 maggio e dall' 1 al 16 agosto di ogni anno)** nonché il diritto non esclusivo di poter usufruire dei servizi e delle strutture turistiche alberghiere per una quota di 97/100000 di cui al Regolamento di Comunione. Costi annuali condominiali circa € 1.117,34. **Si propone un prezzo a base d'asta di € 12.214,00 (dodicimiladuecentoquattordicieuro/00).**

Lotto n. 2: diritto di godimento esclusivo turnario dell'appartamento distinto con il numero 92 inserito nel Residence in Sestriere (To) alla via Monta Rotta, costituito da n. 147 unità abitative arredate e corredate di un unico corpo di fabbrica a quattro piani fuori terra e da n. 149 posti auto singoli in autorimesse sottostanti a detto fabbricato. Il trilocale, della superficie di circa 40 mq, posto al primo piano del complesso, consta di un soggiorno living con divano letto matrimoniale con annesso terrazzino di pertinenza, cameretta con letto a castello, camera matrimoniale, piccolo cucinino e bagno. Nella pianta delle abitazioni è ubicato ad una quota di 2.071,05 con annesso posto auto interrato distinto con lo stesso numero 92. **Periodo di godimento: 2+3 di ogni anno solare (comprende le settimane dall' 8 Gennaio al 31 Gennaio di ogni anno)** nonché il diritto non esclusivo di poter usufruire dei servizi e delle strutture turistiche alberghiere per una quota di 60/100000 di cui al Regolamento di Comunione. Costi annuali condominiali circa € 691,14. **Si propone un prezzo a base d'asta di € 31.050,00 (trentunomilazerocinquantaeuro/00).**

Lotto n. 3: diritto di godimento esclusivo turnario dell'appartamento distinto con il numero 93 inserito nel Residence in Sestriere (To) alla via Monta Rotta, costituito da n. 147 unità abitative arredate e corredate di un unico corpo di fabbrica a quattro piani fuori terra e da n. 149 posti auto singoli in autorimesse sottostanti a detto fabbricato. Il trilocale, della superficie di circa 40 mq, posto al primo piano del complesso, consta di un soggiorno living con divano letto matrimoniale con annesso terrazzino di pertinenza, cameretta con letto a castello, camera matrimoniale, piccolo cucinino e bagno. Nella pianta delle abitazioni pari ad una quota di 2.071,05 con annesso posto auto interrato distinto con lo stesso numero 93. **Periodo di godimento: 2+3 di ogni anno solare (comprende le settimane dall' 8 Gennaio al 31 Gennaio di ogni anno)** nonché il diritto non esclusivo di poter usufruire dei servizi e delle strutture turistiche alberghiere per una quota di 60/100000 di cui al Regolamento di

Comunione. Costi annuali condominiali circa € 691,14. **Si propone un prezzo a base d'asta di € 31.050,00 (trentunomilazerocinquantaeuro/00).**

Lotto n. 4: diritto di godimento esclusivo turnario dell'appartamento distinto con il numero 93 inserito nel Residence in Sestriere (To) alla via Monta Rotta, costituito da n. 147 unità abitative arredate e corredate di un unico corpo di fabbrica a quattro piani fuori terra e da n. 149 posti auto singoli in autorimesse sottostanti a detto fabbricato. Il trilocale, della superficie di circa 40 mq, posto al primo piano del complesso, consta di un soggiorno living con divano letto matrimoniale con annesso terrazzino di pertinenza, cameretta con letto a castello, camera matrimoniale, piccolo cucinino e bagno. Nella pianta delle abitazioni pari ad una quota di 2.071,05 con annesso posto auto interrato distinto con lo stesso numero 93.

Periodo di godimento: 9+ di ogni anno solare (comprende le frazioni di mese dall' 1 al 15 aprile, dall' 1 al 14 giugno, dal 16 al 31 luglio di ogni anno) nonché il diritto non esclusivo di poter usufruire dei servizi e delle strutture turistiche alberghiere per una quota di 101/100000 di cui al Regolamento di Comunione. Costi annuali condominiali circa € 1.163,42. **Si propone un prezzo a base d'asta di € 12.214,00 (dodicimiladuecentoquattordicieuro/00).**

Lotto n. 5: diritto di godimento esclusivo turnario dell'appartamento distinto con il numero 124 inserito nel Residence in Sestriere (To) alla via Monta Rotta, costituito da n. 147 unità abitative arredate e corredate di un unico corpo di fabbrica a quattro piani fuori terra e da n. 149 posti auto singoli in autorimesse sottostanti a detto fabbricato. Il trilocale, della superficie di circa 40 mq, posto al primo piano del complesso, consta di un soggiorno living con divano letto matrimoniale con annesso terrazzino di pertinenza, cameretta con letto a castello, camera matrimoniale, piccolo cucinino e bagno. Nella pianta delle abitazioni è ubicato ad una quota di 2.076,75 mt. con annesso posto auto interrato distinto con lo stesso numero 93. **Periodo di godimento: 4+ di ogni anno solare (comprende il periodo dall'1 al 14 febbraio e dal 15 giugno al 15 luglio di ogni anno)** nonché il diritto non esclusivo di poter usufruire dei servizi e delle strutture turistiche alberghiere per una quota di 96/100000 di cui al Regolamento di Comunione. Costi annuali condominiali circa € 1.105,82. **Si propone un prezzo a base d'asta di € 20.800,00 (ventimilaottocentoeuro/00).**

Tabella n. 3 – Formazione dei lotti e loro valorizzazione

	Tipologia appartamento	Periodo di godimento	Spese condominiali (€)	Stima (€)
Lotto				
Lotto n. 1	Trilocale n. 32 circa 40 mq piano 3	dal 16 Aprile al 15 Maggio e dal 1 al 16 Agosto	1.117,34 circa	12.214,00
Lotto 2	Trilocale n. 92 circa 40 mq piano 1	dall' 8 Gennaio al 31 Gennaio	691,14 circa	31.050,00
Lotto 3	Trilocale n. 93 circa 40 mq piano 1	dall' 8 Gennaio al 31 Gennaio	691,14 circa	31.050,00
Lotto 4	Trilocale n. 93 circa 40 mq piano 1	dal 01 Aprile al 15 Aprile, dal 01 Giugno al 14 Giugno e dal 16 al 31 Luglio	1.163,42 circa	12.214,00
Lotto 5	Trilocale n. 124 circa 40 mq piano 1	dal 01 Febbraio al 14 Febbraio e dal 15 Giugno al 15 Luglio	1.105,82 circa	20.800,00

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 - Relazioni notarili
- all. 4 - Regolamento di Condominio e costi condominiali
- all. 5 - Aspetti urbanistici
- all. 6 - Tariffe struttura

Napoli, 27.10.2025

Il CTU
dott. ing. Gianluca Matarese

