

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 della multiproprietà
ubicata in Artogne (Bs), località Montecampione**

ASTE
GIUDIZIARIE®

III.Mo Giudice Delegato
Dott. Luciano Ferrara

Preg.Mo Sig. Curatore
Dott. Giovanni Armonioso



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

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

1. Incarico
2. Ubicazione delle Multiproprietà nel Residence in Artogne (Bs)
 - 2.1 Provenienza, legittimità urbanistica e identificazione catastale
 - 2.2 Descrizione dettagliata del Residence e della multiproprietà
Consistenze, periodo 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 notarili
- all. 4 - Regolamento 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 di Marilleva e nel Complesso Marilleva 1400 entrambi in Mezzana (Tn), nel Carezza in Vigo di Fassa (Tn), nel Residence in Nova Levante (Bz) e nel Residence in Vedelago (Tv). In data 23 giugno 2025 sono state accertate la tipologia e le condizioni manutentive delle multiproprietà presso la Residenza in San Giovanni in Fiore (Cs) e presso la Residence nella frazione Santa Caterina di Maratea (Pz). In questa sede si procederà alla descrizione delle indagini realizzate sulla multiproprietà nel complesso ubicato in Artogne (Bs) alla località Montecampione e ad indicare il più probabile valore commerciale. Si segnala che le provenienze sono state desunte dalla relazione ventennale del Notaio Luigi Pomponio. Non sono invece stati effettuati accertamenti di carattere edilizio e urbanistico. I dati relativi alle concessioni edilizie sono stati desunti dall'atto di provenienza. Più avanti si descrivono l'ubicazione, la tipologia del residence, le caratteristiche interne della unità immobiliare, il periodo di utilizzo, le quote di proprietà e i relativi costi annuali. All'allegato n. 2 è disponibile il verbale di accesso alla unità immobiliare.

2. Ubicazione della Multiproprietà

La multiproprietà è inserita in un comprensorio sciistico molto suggestivo, a pochi chilometri dal lago d'Iseo e dai monti della Presolana. Posizionato a circa 1.800 metri di altitudine il Residence è collocato a soli 110 km da Milano, 50 km da Bergamo e 40 km da Brescia. La località di Montecampione offre agli appassionati di sci 65 km di piste tutte con innevamento artificiale programmato, 15 piste con differente livello di difficoltà, sia per il principiante che per lo sciatore esperto, nonché 13 impianti di risalita con 8 seggiovie e 5 skilift. Provenendo

dalla strada provinciale SP 510, arteria che collega la città di Brescia alla Val Camonica costeggiando a oriente il lago d'Iseo, si raggiunge la cittadina di Artogne; proseguendo verso Montecampione si arriva alla piana a quota 1.800. Il Residence è ubicato subito dopo la rotonda intitolata al ciclista Marco Pantani (nell'aerofotogrammetria al grafico n. 1 la posizione del complesso è indicata con cerchio di colore rosso). Il complesso consta di un fabbricato di grandi dimensioni di quattro piani fuori terra comprese le mansarde con tetti a falda (foto n. 1). Il fabbricato è stato oggetto di recenti lavori di ristrutturazione degli esterni che appaiono in ottimo stato di conservazione. L'ingresso alla struttura è ubicato sul fronte a nord rappresentato da una doppia porta in legno (foto n. 2).

Grafico n. 1 – Posizione del Complesso



Foto n. 1 – Esterni del Residence



Foto n. 2 – Porta di ingresso al residence



2.1 Provenienza, identificazione catastale e legittimità urbanistica

Con l'atto di compravendita per Notaio Piero Peirano in Bologna del 19 aprile 2012, rep. 32457, trascritto ai RR.II di Breno in data 30 aprile 2012 ai nn. 2715/2181 per acquisto da , in regime di per la

quota di 30/1000 e da in regime di

dei beni, per la quota di 30/1000, veniva ceduto alla

e il diritto di godimento ciclico turnario (multiproprietà) per la

complessiva quota indivisa di 60/1000 identificata con il codice 14, corrispondente al periodo dalla settimana n. 24 dell'anno alla settimana n. 28 dell'appartamento tipo T.2 contraddistinto con l'interno 15 e ubicato al 2° piano della scala C del complesso residenziale “”

ubicato in località Malga di Bassinale – Artogne (Bs).

Il medesimo diritto immobiliare era pervenuto alle venditrici per acquisto dalla (p. iva) con scrittura privata e sottoscrizioni autenticate dal notaio Passari di Breno

del 16 maggio 1994 (rep. 93248), trascritta a Breno (Bs) il 13 giugno 1994 ai n.ri 3240/2711.

Dal titolo di provenienza si legge che unitamente al diritto di diritto di godimento ciclico turnario veniva ceduta anche una pari quota centesimale della proprietà degli arredi e corredi dell'appartamento e la corrispondente quota di comproprietà delle parti comuni del complesso come specificato nel Regolamento di Gestione e nel Regolamento della Comunione (allegato n. 4). Si rileva altresì che la società dante causa dei venditori, si riservava la proprietà

del suolo intestato ad esclusione di quello su cui insiste il complesso immobiliare e di tutti i passaggi e i porticati relativi al piano dei servizi (piano terra) e tutto il piano interrato ad esclusione delle parti identificate come comuni dalla legge e/o del Regolamento di Gestione (cfr. all'allegato n. 3 la relazione notarile).

§ § §

L'appartamento in multiproprietà in capo alla

è riportato al NCEU di Artogne (Bs) al fg. 15, p.lla 5551, sub. 156, cat.

A/2, vani 2,5, scala C, piano 1, località Bassinale. Dalla relazione ventennale redatta dal notaio Luigi Pomponio si rileva che la quota immobiliare è correttamente intestata alla società e dunque risulta verificata la conformità dell'intestazione catastale con le risultanze dei Registri Immobiliari.

Nell'atto di provenienza si legge che la costruzione del fabbricato di cui fa parte la multiproprietà descritta è stato realizzato in forza della concessione edilizia rilasciata dal Comune di Artogne in data 24 maggio 1979 n. 179 e successive varianti del 21 gennaio 1982 n. 230 e del 5 novembre 1985 n. 1068 nonché in esecuzione della Convenzione Urbanistica stipulata con il Comune di Artogne trascritta a Breno il 19 giugno 1979 ai n.ri 2258/1994 e dichiarato abitabile con certificato n. 179/230 del 15 dicembre 1986.

2.2 Descrizione dettagliata del Residence e della multiproprietà

Consistenze, periodi di utilizzo e quote

Il Residence è costituito da n. 140 unità abitative arredate e corredate, costituenti un unico corpo di fabbrica di quattro piani fuori terra. La società in liquidazione giudiziale detiene il diritto di godimento esclusivo turnario sull'appartamento tipo T.2 identificato con il codice 14, contraddistinto con l'interno 15 e ubicato al 2° piano della scala C del complesso residenziale. Il periodo di godimento decorre dalla settimana n. 24 dell'anno alla settimana n. 28 che per il biennio 2025/2026 corrisponde alle settimane dal 14 giugno al 12 luglio. Al grafico n. 2 che segue si riporta la planimetria catastale dell'unità immobiliare – prontamente disponibile anche all'allegato n. 5 - di cui, in sede di sopralluogo, è stata accertata la corrispondenza con lo stato dei luoghi. L'appartamento consta di un trilocale della superficie di circa 40 mq, costituiti da un soggiorno living con annesso piccolo cucinino, un vano con due letti singoli, un ingresso con disimpegno in cui è collocato un letto a castello e un locale bagno.

Grafico n. 2 – Planimetria catastale dell'unità immobiliare



In occasione del sopralluogo sono stati realizzati rilievi metrici e fotografici degli interni dell'appartamento utili alla descrizione dettagliata degli ambienti. Dopo aver superato la porta d'ingresso del trilocale si accede ad un disimpegno della superficie di circa 4,90 mq alla cui destra è collocato un letto a castello (foto n. 3). Di fronte è ubicato un bagno cieco della consistenza di circa 4,00 mq (foto n. 4). Uscendo dall'ingresso si avanza all'interno dell'appartamento e si accede ad un vano in cui sono disposti due letti singoli (foto n. 5). L'ambiente, isolato per il tramite di un tendaggio, presenta una consistenza misurata in circa 8,00 mq. Più avanti è disposto un ampio salone living (foto n. 6) con annesso angolo cottura (foto n. 7). L'ambiente, che presenta complessivamente una superficie utile di circa 23,00 mq, è molto luminoso con affaccio su di un terrazzino di circa 7 mq (foto n. 8) da cui si osserva il panorama sulla valle e sulle piste del comprensorio (foto n. 9).

Foto n. 3 – Ingresso/disimpegno con letti a castello



Foto n. 4 – Vano bagno

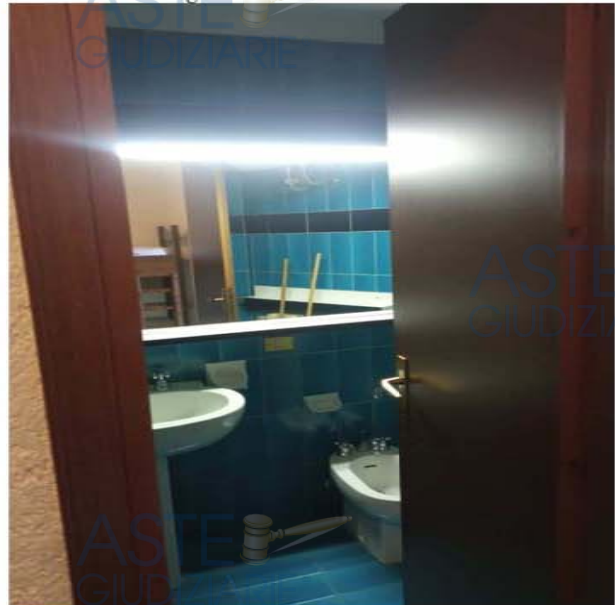


Foto n. 5 – Vano letto



Foto n. 6 – Salone living



Foto n. 7 – Angolo cottura



Foto n. 8 – Terrazzino di pertinenza



Foto n. 9 – Panorama sulle piste



Foto n. 10 – Reception del residence



Gli interni dell'appartamento sono in buono stato di conservazione; si rileva un mobilio in tipico stile montano molto funzionale e rivestimenti di buona fattura. Come detto gli esterni del fabbricato sono stati oggetto di recenti lavori di ristrutturazione; allo stato attuale il residence appare in ottimo stato di conservazione. All'interno dell'area comuni sono presenti una serie di servizi di cui è possibile usufruire durante il periodo di godimento turnario. In occasione del sopralluogo sono stati realizzati i rilievi fotografici dei principali servizi quali reception (foto n. 10), due ristoranti/pizzeria (foto n. 11), un bar-paninoteca, un locale per noleggio sci (foto n. 12), una scuola sci (foto n. 13), un locale deposito sci (foto n. 14), un mini club, un negozio di alimentari e un negozio di abbigliamento sportivo.

Foto n. 11 – Ristorante Pizzeria



Foto n. 12 – Locale noleggio sci



Foto n. 13 – Scuola sci



Foto n. 14 – Locale deposito sci



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 Regolamenti di Comunione e di Gestione

Nel Regolamento di Comunione del Complesso vengono disciplinate le quote di proprietà di ciascuna unità immobiliare con i relativi arredi e corredi divise in ventitré quote millesimali corrispondenti al diritto di godimento di ciascun periodo. Vengono inoltre indicati i diritti e i doveri dei proprietari in ordine all'orario d'inizio e fine godimento, al pagamento delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'unità immobiliare nonché delle spese per i servizi. Sono inoltre richiamati i doveri dell'Amministratore ai fini di un ordinato funzionamento della comunione ovvero ricevimento proprietari/ospiti in arrivo, registrazione degli ospiti, consegna chiavi, consegna inventario degli arredi e corredi, consegna biancheria, organizzazione della pulizia settimanale, la pianificazione della manutenzione e riparazioni di eventuali danni, l'amministrazione e il controllo dei beni comuni. Vengono altresì indicate le modalità di ripartizione delle spese in base alle tabelle millesimali sia in relazione alle settimane reali che convenzionali. Nel Regolamento di Gestione vengono invece specificati i compiti dell'Ente di Gestione preposto ai seguenti compiti:

- a) esercizio e manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti comuni quali l'impianto idrico e sanitario, compresa la rete di smaltimento delle acque chiare e scure e relativo impianto di depurazione, la rete e gli impianti comuni di distribuzione dell'energia elettrica per uso privato che non sono di competenza dell'Enel, la rete e/o gli impianti distribuzione telefonica;
- b) esercizio e manutenzione dell'impianto di riscaldamento;
- c) esercizio e manutenzione dei ascensori;
- d) esercizio e manutenzione degli impianti antincendio, di illuminazione e di pulizia delle parti comuni del fabbricato e sue pertinenze;
- e) esecuzione delle opere di ordinaria e straordinaria manutenzione;
- f) stipula dei contratti di prestazione, di fornitura, di assicurazione del fabbricato;
- g) manutenzione ordinaria e straordinaria della strada principale e delle adiacenze e pertinenze dell'edificio compreso lo sgombero della neve;
- h) manutenzione delle aree a verde e vigilanza;
- i) raccolta e smaltimento dei rifiuti solidi urbani
- l) gestione dei servizi e dei beni comuni e del personale addetto.

Nel documento sono anche riportate le tipologie di tabelle millesimali distinte in:

- Tabella A, per la ripartizione delle spese dirette alla manutenzione ordinaria e straordinaria e alle migliorie delle parti e dei servizi comuni;

- Tabella B, per la ripartizione delle spese relative all'uso e alla manutenzione dell'ascensore, delle scale e dei portici;

- Tabella C, per la ripartizione del 50% della spesa relativa all'uso ed alla manutenzione dell'impianto di riscaldamento. Il restante 50% della spesa è ripartito in base alle ore di consumo rilevate dai contatori delle singole unità immobiliari in proporzione alle rispettive superfici radianti. Per tutti i dettagli si rimanda all'allegato n. 4 in cui si rendono disponibili i documenti citati.

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 considerate le tariffe giornaliere applicate da alcune strutture ubicate nello stesso comprensorio oggetto d'indagine e per il periodo estivo giugno/luglio. All'allegato n. 6 è disponibile in particolare l'offerta per un bivani tipo T.2 il cui prezzo viene scontato del 30/35% a notte all'aumentare del numero di giorni di pernottamento. Tenuto conto che il periodo di godimento della multiproprietà in capo all'adquirente decorre dal 14 giugno al 12 luglio del 2026, corrispondenti a 28 giorni di pernottamento, si può considerare congruo il prezzo di 40,00 €/notte pari dunque a totali 1.120,00 € per l'intero periodo (quattro settimane). Il reddito lordo è stato poi 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 di € 11.200,00.

Tabella n. 2 – Calcoli per la valorizzazione di mercato del periodo di godimento della multiproprietà

	Periodo	Notti	Prezzo per notte (€)	Reddito lordo (€)	Spese 40% (€)	Reddito netto (€)	Saggio di capitalizzazione	Valore periodo (€)
Appartamento distinto con il n. 15	dalla settimana n. 24 alla settimana n. 28	28	40,00	1.120,00	448,00	672,00	6%	11.200,00

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. 3):

Lotto n. 1: diritto di godimento ciclico turnario pari alla complessiva quota indivisa di 60/1000 dell'appartamento distinto con l'interno numero 15, tipologia T.2, identificato con il codice 14 e ubicato al 2° piano della scala C del complesso residenziale “” in Artogne (Bs) alla località Montecampione, costituito da n. 140 unità abitative arredate e corredate nonché il diritto non esclusivo di poter usufruire delle parti comuni dell'intero edificio come specificato nel Regolamento di Gestione e nel Regolamento di Comunione. L'appartamento, della superficie di circa 40 mq, consta di un soggiorno living con annesso angolo cottura e terrazzino di pertinenza, ingresso con letto a castello, altro ambiente con due letti singoli e locale bagno. **Periodo di godimento: dalla settimana n. 24 alla settimana n. 28 dell'anno** (per il biennio 2025/2026 corrispondente alle settimane dal 14 giugno al 12 luglio). Costi annuali condominiali pari a circa € 950,00. **Si propone un prezzo a base d'asta di € 11.200,00 (undicimiladuecentoeuro/00).**

Tabella n. 3 – Formazione dei lotti e loro valorizzazione

	Tipologia appartamento	Periodo di godimento	Spese condominiali (€)	Stima (€)
Lotto				
Lotto n. 1	Trilocale n. 15 di circa 40 mq piano 2	dalla settimana n. 24 alla settimana n. 28 dell'anno	950,00 circa	11.200,00

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 - Regolamento di Condominio e Regolamento di Gestione
- all. 5 - Planimetria catastale
- all. 6 - Tariffe struttura comparabile

Napoli, 04.11.2025

Il CTU
dott. ing. Gianluca Matarese

