

TRIBUNALE DI PALERMO – SEZIONE FALLIMENTARE

Procedura Fallimentare n. 144/2016 – [REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA DELLA QUOTA DI MULTIPROPRIETÀ

Complesso “Le Baite” – Artogne (BS)

Giudice Delegato: Dott.ssa Alessia Giampietro

Curatore: Avv. Alfonsa Cottone

Tecnico Estimatore: Ing. Arch. Federica Maria Prestigiacomo

Fallimento [REDACTED] - Fall. n. 144/2016
Oggetto: Perizia di stima multiproprietà in Artogne (Brescia)

1. PREMESSE E OGGETTO DELL'INCARICO

Con decreto del Giudice Delegato in data 20/07/2022 è stato conferito alla sottoscritta Ingegnere Federica Maria Prestigiacomò, nata a Palermo il 24/03/1990, C.F. PRSFRC90C64G273J, con studio in Palermo, Via Croce Rossa 33, l'incarico di procedere alla stima del valore di mercato della quota di multiproprietà acquisita al patrimonio del Fallimento n. 144/2016, [REDACTED]. L'attività di stima rientra tra le finalità della procedura concorsuale ai sensi della Legge Fallimentare, finalizzata alla liquidazione e alla determinazione del prevedibile valore di realizzo in sede competitiva.

Il sopralluogo, consistente nel rilievo delle misure, nella verifica dello stato manutentivo dei luoghi e nella redazione di un'accurata campagna fotografica, è stato eseguito da collaboratore di fiducia della scrivente incaricato sui luoghi, al fine di contenere le spese di trasferta e ridurre gli oneri gravanti sulla procedura fallimentare.

2. ATTIVITÀ SVOLTE

La presente relazione è stata redatta in conformità ai criteri estimativi comunemente adottati nella pratica professionale e in ambito giudiziario. Sono state svolte le seguenti attività:

- esame della documentazione catastale e planimetrica;
- rilievo misure e verifica dello stato di fatto mediante sopralluogo diretto;
- analisi del contesto immobiliare e turistico locale;
- valutazione del mercato delle multiproprietà con riferimento a casi analoghi.

Fallimento [REDACTED] all. n. 144/2016
Oggetto: Perizia di stima multiproprietà in Artogne (Brescia)

È stato inoltre considerato il particolare regime giuridico del bene, trattandosi di diritto di godimento turnario limitato nel tempo, caratterizzato da limitata commerciabilità e scarsa domanda.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

Comune: Artogne (BS)

Foglio: 15 – Particella: 5551 – Subalterno: 167

Categoria: A/2, Classe 3 – Consistenza: 2 vani – Superficie catastale: 32 m²

Rendita catastale: € 149,77

4. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

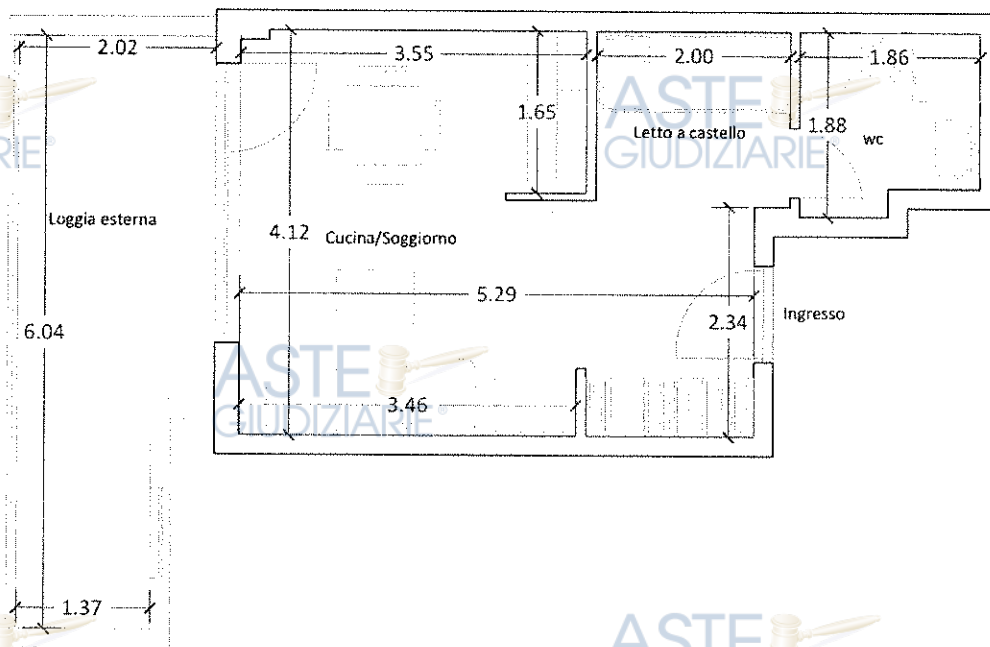
L'unità immobiliare è ubicata in località Malga di Bassinale, all'interno del complesso turistico residenziale denominato "Le Baite". Il contesto è montano, con destinazione d'uso prevalentemente turistica e stagionale. L'unità si trova al piano terra e presenta una distribuzione interna semplice, costituita da ingresso-soggiorno con angolo cottura, una camera da letto con letto a castello, bagno e loggia esterna.

Lo stato manutentivo rilevato è classificabile come "MEDIocre", con finiture datate e arredi obsoleti. Si segnala inoltre che il complesso risulta attualmente interessato da interventi di ristrutturazione delle facciate esterne.

Giudice Delegato: Dott.ssa Alessia Giampietro
Curatore Fallimentare: Avv. Alfonsa Cottone
Perito Stimatore: Ing. Federica Maria Prestigiaco

5. PLANIMETRIA E RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI

Di seguito una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto realizzata riportando in CAD le misure rilevate in fase di sopralluogo.



6. NATURA DEL DIRITTO (MULTIPROPRIETÀ)

Il bene oggetto di stima non consiste in una piena proprietà, bensì in un diritto di godimento turnario limitato a 4 settimane annuali (Quota 14), corrispondenti al periodo dalla domenica della 24^a settimana alla domenica della 28^a settimana di ogni anno (pari a circa quattro settimane comprese tra metà giugno e metà luglio). Tale forma di proprietà presenta caratteristiche che influenzano significativamente il valore economico del bene.

7. METODOLOGIA E VALORE DI STIMA

Considerata la natura del bene e la scarsa commerciabilità del diritto turnario, la stima è stata condotta mediante:

- consultazione di quotazioni OMI relative alla categoria residenziale turistica in comuni montani dell'area di riferimento;
- verifica di valori di mercato richiesti per multiproprietà analoghe nel medesimo complesso e in complessi simili. In particolare sono stati esaminati immobili a regime turnario situati in contesti turistici montani affini, tra cui Montecampione, Ponte di Legno, Aprica e Borno. Tali offerte risultano frequentemente caratterizzate da prezzi di cessione compresi tra € 1.000,00 e € 3.000,00.
- considerazione del deprezzamento dovuto alla bassa domanda e alla particolare forma del diritto.

Il valore dell'unità immobiliare intera, stimato secondo parametri medi della zona, è indicativamente compreso tra € 50.000,00 e € 70.000,00. Considerato che la quota di godimento è limitata a 4 settimane su 52, la corrispondente frazione teorica sarebbe pari a circa 1/13 dell'intero valore, ulteriormente ridotta a causa della limitata commerciabilità, con coefficienti deprezzativi valutabili tra il 70% e l'80%.

In sintesi:

	Valore (€)	Note
Valore piena proprietà di un'unità simile per dimensioni e contesto	60.000,00	Stima di mercato per unità tipo nel complesso 'Le Baite'
Quota proporzionale (4 settimane su 52 = 1/13)	4.615,00	60.000 / 13
Abbattimento per scarsa commerciabilità (-70%)	-3.230,00	Riduzione prudenziale
Valore finale di stima	1.385,00	Valore arrotondato € 1.500

8. CONCLUSIONI

Si ritiene che il valore di mercato della quota turnaria oggetto di stima, quale presumibile valore ottenibile in sede di liquidazione, sia pari a **€ 1500,00 (euro millecinquecento)**

La presente relazione si compone di numero 6 pagine oltre allegati.

Tanto si doveva in ottemperanza all'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione per ogni chiarimento ed integrazione.

Palermo, 11 Novembre 2025

Firmato digitalmente

Ing. Arch. Federica Maria Prestigiacomo

Ordine Ingegneri Palermo n. 9412

Giudice Delegato: Dott.ssa Alessia Giampietro
Curatore Fallimentare: Avv. Alfonsa Cottone
Perito Stimatore: Ing. Federica Maria Prestigiacomo

9. ALLEGATI

- registro fotografico;
- visura catastale aggiornata;
- copia titolo di proprietà.

Giudice Delegato: Dott.ssa Alessia Giampietro
Curatore Fallimentare: Avv. Alfonsa Cottone
Perito Stimatore: Ing. Federica Maria Prestigiacomo

Regesto Fotografico - Complesso 'Le Baite' - Artogne (BS)





Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10

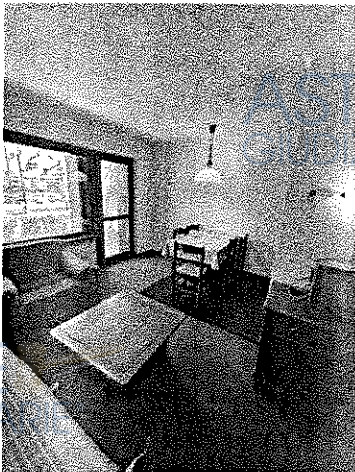


Foto 11

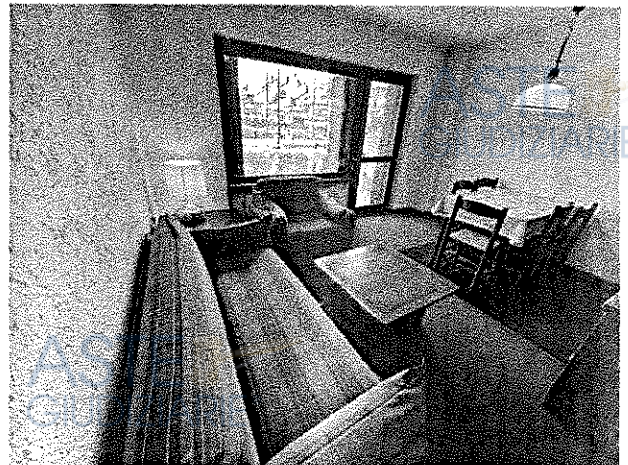


Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16

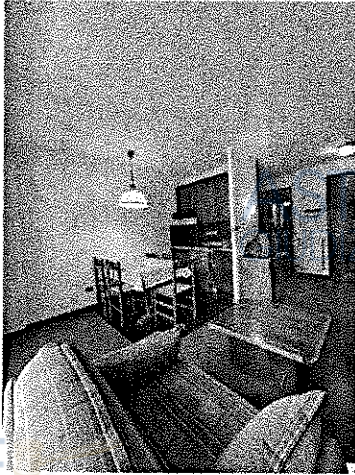


Foto 17

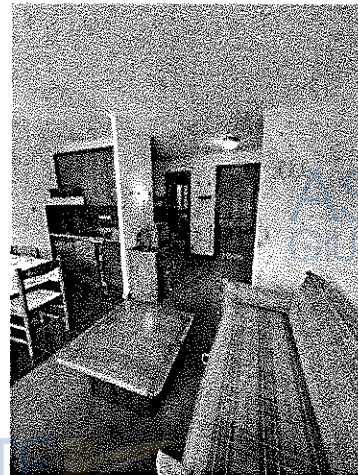


Foto 18



Foto 19



Foto 20



Foto 21



Foto 22



Foto 23



Foto 24



Foto 25

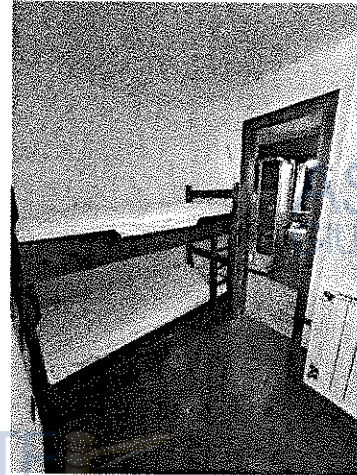


Foto 26



Foto 27



Foto 28



Foto 29



Foto 30



Foto 31



Foto 32

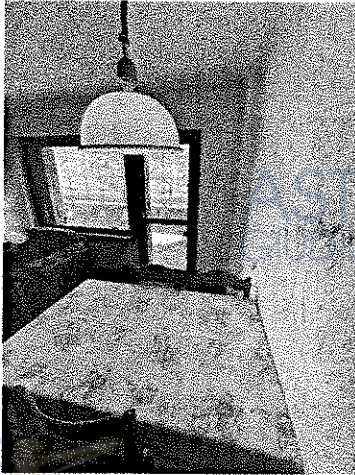


Foto 33



Foto 34

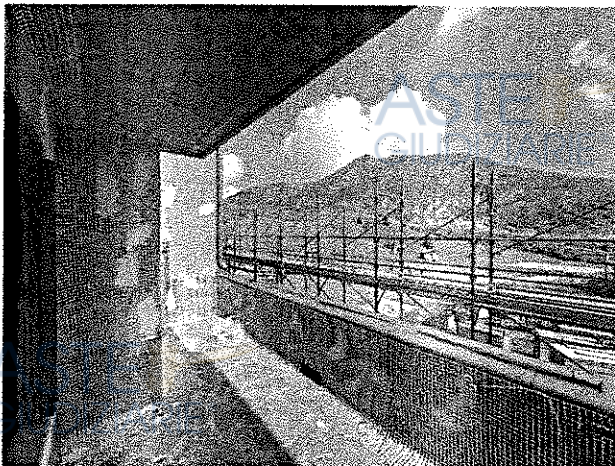


Foto 35

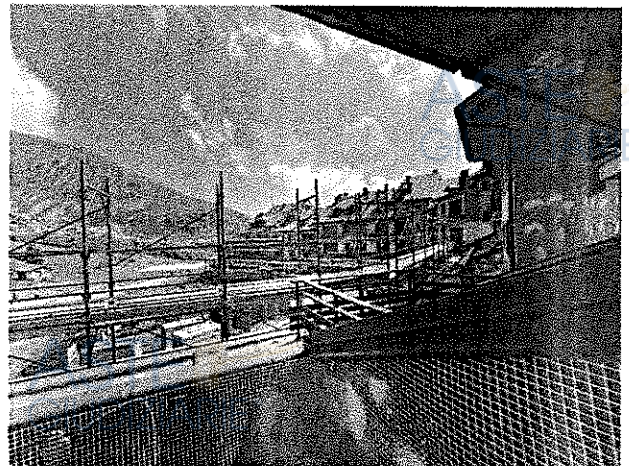


Foto 36



Foto 37



Foto 38



Foto 39



Foto 40