

TRIBUNALE DI RAVENNA

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DELLA

.....

Giudice Dott. Paolo Gilotta

Curatori Dott. Enrico Babini e Dott. Emilio Babini



**AGGIORNAMENTO STIMA DELL'IMMOBILE
VILLAGGIO OLIMPICO DI SESTRIERE**

INDICE

1. PREMESSA	3
2. LEGISLAZIONE NAZIONALE E REGIONALE DELLE STRUTTURE ALBERGHIERE	3
2.1 Vincolo regionale di RTA (Residenza Turistico Alberghiera)	4
2.2 Classificazione categoria a stelle Villaggio Olimpico di Sestriere	6
2.3 Vincolo contratto di LOCAZIONE	6
2.4 Vincolo contratti di diritto di soggiorno (Time sharing)	7
3. DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE – VILLAGGIO OLIMPICO SESTRIERE	7
3.1 Localizzazione del Villaggio Olimpico Sestriere	7
3.2 Descrizione del complesso immobiliare oggetto di stima	9
3.3 Descrizione strutturale del complesso edilizio	10
3.4 Descrizione dei materiali e delle finiture	11
3.5 Report fotografico – Villaggio Olimpico Sestriere	14
4. CONFORMITA' URBANISTICA	18
5. CONFORMITA' CATASTALE	18
6. CONFORMITA' EDILIZIA	18
7. IPOTECHE E GRAVAMI	18
8. CONSISTENZA	18
9. PRINCIPALI IMPIANTI TECNOLOGICI PRESENTI A SERVIZIO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE	18
9.1 Impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria	18
9.2 Impianto elettrico	19
9.3 Impianto Antincendio	19
9.4 Impianto Ascensori	20
9.5 Impianto Videosorveglianza	20
9.6 Impianto Telefonico	20
9.7 Impianto centralizzato antenna TV	20
9.8 Impianto gas metano	20
9.9 Sistema di building automation	21
10. VALORE DI MERCATO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE VILLAGGIO OLIMPICO SESTRIERE	21
10.1 Scelta del metodo di valutazione	21
10.2 Procedimento sintetico comparativo "a camera"	22
10.2.1 Deprezzamento del complesso immobiliare	23
10.3 Procedimento di stima "a costo di ricostruzione deprezzato"	27
10.4 Valore di mercato singole unità immobiliari Comune di Sestriere	28
11. RISULTATI OTTENUTI DAI METODI DI VALUTAZIONE UTILIZZATI	29
12. CONCLUSIONI	29

ALLEGATI

1. PREMESSA

Il sottoscritto, Ing. Luigi Fazari, in data 26 settembre 2024 è stato incaricato dai Curatori, con parere favorevole del Comitato dei Creditori, nell'ambito della procedura di liquidazione giudiziale della
....., di predisporre, nell'ottica dell'inopponibilità in via principale e di recesso in via subordinata dai contratti di locazione e time sharing, l'aggiornamento della stima dell'immobile, quale Villaggio Olimpico di Sestriere (TO), già in atti nella Procedura Esecutiva n. 1254/2019 R.G. Tribunale di Torino, **copia in allegato n. 1.**

Il Comitato dei Creditori chiede in particolare all'estimatore che la perizia dovrà indicare, oltre ai quesiti "canonici", adeguati approfondimenti in merito alla sussistenza o eliminabilità del Vincolo Regionale di R.T.A., che risulta scaduto nel 2016, onde verificare la possibilità di vendere la struttura priva di tale vincolo. Dovrà inoltre verificare se sia ipotizzabile con migliore profitto dei creditori una vendita separata di alcuni appartamenti.

2. LEGISLAZIONE NAZIONALE E REGIONALE DELLE STRUTTURE ALBERGHIERE

La classificazione delle strutture alberghiere fu introdotta in Italia con il Regio Decreto 975 del 1937 e nel 1983 fu decentralizzata in favore delle Regioni, quando la Legge 217/83 (*"Legge quadro per il turismo e interventi per il potenziamento e la qualificazione dell'offerta turistica"*) stabilì all'art. 7 che "le leggi regionali dettano criteri per la classificazione delle strutture ricettive tenendo conto delle dimensioni e dei requisiti strutturali dei servizi offerti e della qualificazione degli addetti".

Il processo di rafforzamento delle competenze regionali in materia continua con la Legge 57 del 1997, che stabilisce il trasferimento di alcune funzioni e compiti, fra cui quelli attinenti le materie turistiche, dallo Stato alle Regioni e Enti Locali.

La legge viene attuata dal Decreto Legislativo 112/98 *"Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle regioni ed agli enti locali, in attuazione del capo I della L. 15 marzo 1997, n. 59"*.

Il passaggio più importante avviene nel 2001, con la famosa Legge 135, *"Riforma della legislazione nazionale del turismo"*, che inquadra giuridicamente le strutture ricettive nell'ambito della più ampia nozione di impresa turistica, e soprattutto con la Legge costituzionale 03, *"Modifiche al titolo V della parte seconda della Costituzione"*, che sancisce in via definitiva la competenza esclusiva delle Regioni in materia di turismo.

Tuttavia, iniziò a emergere la necessità di affrontare il tema della disomogeneità a livello nazionale fra i vari sistemi di classificazione alberghiera, tanto che l'anno successivo il DPCM 13/09/02, *"Recepimento dell'accordo fra lo Stato, le regioni e le province autonome sui principi per l'armonizzazione, la valorizzazione e lo sviluppo del sistema turistico"*, in attuazione della Legge 135/01 prevede che le Regioni debbano *"definire concordemente e unitariamente i requisiti minimi di qualità per le strutture ricettive, per i servizi e per le imprese turistiche"*.

Per avere l'indicazione di tali requisiti minimi di qualità bisognerà però aspettare il DPCM 21/10/08 *"Definizione delle tipologie dei servizi forniti dalle imprese turistiche nell'ambito dell'armonizzazione della classificazione alberghiera"*, pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 2 febbraio 2009 e soprannominato

“Italy Stars and Rating”, che finalmente definisce gli standard minimi nazionali dei servizi e delle dotazioni per la classificazione degli alberghi.

La nuova classificazione prevede che “Gli alberghi sono classificati in cinque classi contrassegnate in ordine decrescente da cinque, quattro, tre, due e una stella.

Gli alberghi contrassegnati da cinque stelle assumono la denominazione aggiuntiva “lusso” quando sono in possesso di eccezionali requisiti di qualità tipici degli esercizi di classe internazionale”. Inoltre, relativamente alla denominazione aggiuntiva “lusso” si segnala:

- la denominazione può essere utilizzata solo se assegnata in sede di classificazione;
- può essere assunta esclusivamente da alberghi a 5 stelle.

Non è prevista la medesima denominazione per le altre stelle né sono riconosciute dalla norma le categorie 6 e 7 stelle;

Il 21 maggio del 2018 è entrato in vigore con il Decreto Legislativo n. 62 cosiddetto “Codice del Turismo”, recependo difatti la nuova Direttiva Europea sui pacchetti turistici e servizi turistici collegati, di cui alla direttiva UE 2302/2015, attraverso la quale vengono normati e regolamentati, a livello europeo, i diritti dei viaggiatori e la tutela dei turisti.

A livello regionale la Regione Piemonte ha emanato la Legge n. 3 del 11 marzo 2015 – Capo II Semplificazione in materia di Turismo; il Regolamento Regionale n. 9 del 15 maggio 2017 - Caratteristiche e modalità di gestione delle aziende alberghiere; il Regolamento 5/2022 - Modifiche ai regolamenti regionali 15 maggio 2017, n. 9 e 8 giugno 2018, n. 4, in materia di esercizio di condhotel e strutture ricettive extralberghiere.

2.1 VINCOLO REGIONALE DI RTA (Residenza Turistico Alberghiera)

In merito a quanto richiesto dal Comitato dei creditori di fornire; “*adeguati approfondimenti in merito alla sussistenza o eliminabilità del Vincolo Regionale di R.T.A.*”, data 11 dicembre 2024, lo scrivente, inoltrava richiesta mezzo e-mail alla Direzione Turismo della Regione Piemonte, copia qui allegata:

RTA - Villaggio Olimpico Sestriere

2 messaggi

Luigi Fazari <ingfazari@gmail.com>
A: offertaturismo@regione.piemonte.it

11 dicembre 2024 alle ore 19:05

Alla Cortese attenzione del Responsabile Dott.ssa Sonia Amarena,
nell'ambito della Liquidazione Giudiziale: [REDACTED]

[REDACTED] il Comitato dei Creditori, nella seduta del 26.9.2024, ha affidato al sottoscritto l'incarico di procedere con la stima della struttura di cui all'oggetto. Il punto 3) del Verbale citato, che allego alla presente, chiede allo scrivente stimatore di: "...Indicare adeguati approfondimenti in merito alla sussistenza o eliminabilità del vincolo regionale di R.T.A., che risulta scaduto nel 2016, onde verificare la possibilità di vendere la struttura priva di tale vincolo".

Le chiedo pertanto, molto cortesemente, lo stato attuale di tale vincolo di RTA e le eventuali determinazioni sul punto intraprese dagli uffici regionali dal 2016 ad oggi, poichè, come si evince dalla Ispezione ipotecaria, copia qui allegata, ai sensi dell'art. 12 della LR 8 luglio 1999 n. 18, il vincolo ha durata di anni 10 a partire dalla data dell'atto notarile del 7 aprile 2006, registrato in data 28 aprile 2006.

Nel ringraziarLa per la cortese collaborazione Le porgo i migliori saluti.
Ing. Luigi Fazari

2 allegati

 **Vincolo.pdf**
438K

 **verbale PDFViewer.pdf**
8194K

In data 12 dicembre la Direzione Turismo della Regione Piemonte rispondeva come da mail qui allegata:

(nessun oggetto)

1 messaggio

Sonia Amarena <sonia.amarena@regione.piemonte.it>
A: ingfazari@gmail.com

12 dicembre 2024 alle ore 15:25

Buongiorno,

Le confermo che il vincolo è scaduto nel 2016. I vincoli di destinazione d'uso si estinguono da soli al giungere della naturale scadenza, senza necessità da parte della regione Piemonte di alcun atto esplicito.
Cordiali saluti

Sonia Amarena
Direzione Coordinamento Politiche e Fondi Europei- Turismo e Sport
Responsabile Settore Offerta Turistica
Via Nizza 330 - PIANO 30
TORINO
tel.011.4325333- 3351370459
mail: sonia.amarena@regione.piemonte.it

Sulla base di quanto comunicato dalla Direzione del Turismo della Regione Piemonte il vincolo di RTA risulta scaduto nel 2016, la struttura attualmente risulta gestita da, quale Hotel di categoria 4 stelle e pertanto potrà essere posta in vendita sul mercato priva di tale vincolo.

2.2 CLASSIFICAZIONE CATEGORIA 4 STELLE VILLAGGIO OLIMPICO SESTRIERE

In Regione Piemonte, come esposto nel precedente par.2, la classificazione delle strutture alberghiere risulta regolamentata dalla Legge regionale n.3 del 15.3.2015 e dal Regolamento regionale n.9 del 15.5.2017.

Tale classificazione alberghiera risulta assegnata sulla base degli standards qualitativi minimi di cui all'allegato B del Regolamento regionale citato, riferibili alla prestazione e alla qualità dei servizi, nonché alle dotazioni e alle attrezzature degli alberghi. La classificazione fornisce al pubblico indicazioni di massima del livello di comfort, della varietà e qualità dei servizi nonché del contesto ambientale che ciascuna struttura è in grado di offrire, attraverso l'attribuzione di categorie a stelle, espresse da un numero variabile crescente da 1 a 5, più una categoria lusso, per gli alberghi e da 2 a 4 per le RTA.

Nel corso dello svolgimento dei sopralluoghi presso la struttura del Villaggio Olimpico, il sottoscritto, per quanto possibile, ha verificato che la struttura oggetto di valutazione, quale Villaggio Olimpico di Sestriere, presenta i requisiti di cui all'allegato B del regolamento regionale citato e pertanto rientra nella categoria di hotel a 4 stelle.

L'aggiornamento della stima dell'immobile, all'attuale valore di mercato del bene, terrà conto di tale categoria alberghiera, ovvero **hotel a 4 stelle**.

2.3 VINCOLO CONTRATTO DI LOCAZIONE

Al termine dei giochi olimpici invernali, anno 2006, il complesso immobiliare Villaggio Olimpico di Sestriere è stato utilizzato quale Residenza Turistico Alberghiera come da contratto, allegato alla Procedura Esecutiva n. 1254/2019 R. G. Tribunale di Torino che qui si intende richiamato, quale parte integrante e sostanziale, della presente relazione, stipulato tra la

Più precisamente, la struttura risulta assoggettata a contratto di affitto d'azienda tra:, che esercita la gestione del complesso, in forza di un contratto di locazione immobiliare stipulato con la società e: è socio unico.

Il contratto veniva ripetutamente prorogato per effetto di modifiche all'originario contratto sopra citato. In ultimo, in data 23 aprile 2024 è stata effettuata un'ulteriore modifica al contratto contenente un'ulteriore proroga dell'affitto di azienda sino al **30 aprile 2027** e l'attuale affittuario risulta Copia del contratto in allegato n.2.

Successivamente, in data 7 agosto 2024, i Curatori trasmettevano a, comunicazione PEC, **copia in allegato n.3**, con la quale comunicavano che, ai sensi dell'art. 185 del Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza approvato con D. Lgs. 12.1.2019, la data del recesso ha effetto decorsi quattro anni dall'apertura della procedura (20.12.2023). Pertanto ai sensi di Legge il recesso avrà effetto a decorrere dal **20/12/2027**.

2.4 VINCOLO CONTRATTI DI DIRITTO DI SOGGIORNO - TIME SHARING

Numero 38 unità immobiliari tutte con posto auto, ricomprese totalmente nell'edificio del "BLOCCO A", sono state alienate nel tempo per la piena proprietà dalla a terzi. Nella vendita è stata compresa la proporzionale comproprietà del suolo su cui sorge tale edificio, con esclusione di ogni altra parte, ente immobiliare o mobiliare compresi nel complesso alberghiero.

Il complesso risultava assoggettato inoltre a molteplici scritture private di acquisto di diritto di soggiorno, stipulate tra la società "....." e terzi, nonché successivamente, alcune di queste, cedute a loro volta dai terzi ad altri soggetti.

Sul punto in data 17 luglio 2024 i Curatori trasmettevano comunicazione PEC, ai titolari di contratto di diritto di soggiorno alberghiero, **copia in allegato n. 4**, con la quale comunicavano in via principale l'inopponibilità ed in via subordinata che ai sensi dell'art. 185 del Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza approvato con D. Lgs. 12.1.2019, la data del recesso dei contratti ha effetto decorsi quattro anni dall'apertura della procedura (20.12.2023). Pertanto ai sensi di Legge il recesso avrà effetto a decorrere dal **20/12/2027**.

Nel mese di gennaio 2025, la Curatela informava il sottoscritto della buona riuscita della procedura ed in particolare della sottoscrizione di circa 400 transazioni con i titolari dei contratti, i quali procedevano ad accettare transattivamente l'ipotesi del recesso con efficacia al **20/12/2027**.

Si potrà pertanto procedere all'aggiornamento della stima dell'immobile, all'attuale valore di mercato del bene, senza tenere conto del vincolo dei contratti di locazione di soggiorno alberghiero.

3. DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE – VILLAGGIO OLIMPICO SESTRIERE

3.1 Localizzazione del Villaggio Olimpico Sestriere

Il Villaggio Olimpico è situato in Via Sauze di Cesana, 14, nel Comune di Sestriere in provincia di Torino, che si trova tra la Val di Susa e la Val Chisone, è il comune più alto d'Italia, con un'altitudine di 2035 metri s.l.m, circondato da cime che superano i 3.000 metri.

Sestriere fa parte del comprensorio della ViaLattea, che include Sauze d'Oulx, Oulx, Sansicario, Cesana, Pragelato e la stazione francese di Monginevro; ci sono più di 200 piste per un totale di 400 chilometri di area sciabile, dotati di moderni impianti di risalita, in buona parte coperte da innevamento artificiale: l'ideale per gli amanti della neve con piste adatte a tutti i livelli.

Tra tutte, la più famosa è la Kandahar Slalom-Giovanni Alberto Agnelli, che ospita le Coppe del mondo di slalom speciale e, durante il resto dell'anno, è una chicca per esperti e appassionati.

Il comprensorio si snoda su un'ampia fetta delle Alpi Cozie, interessando le valli di Susa, Chisone e la vicina località francese del Montgenèvre.

L'internazionalità del comprensorio, che coinvolge stazioni sciistiche sia in Italia sia in Francia ha permesso a Vialattea di affermarsi come il 5° comprensorio d'Europa, forte del fatto che tutte le sue località sciistiche sono facilmente raggiungibili in aereo, treno o auto.

Sestriere dal 1967 ospita le gare di Coppa del Mondo di sci alpino, maschile e femminile.

Il comprensorio della Via Lattea è stato il fulcro dei XX Giochi Olimpici Invernali di Torino 2006. Lo sport a livello agonistico è sempre stato parte principale delle attività di Sestriere, considerate le varie coppe Europe di sci che si sono disputate a partire dal 1997.

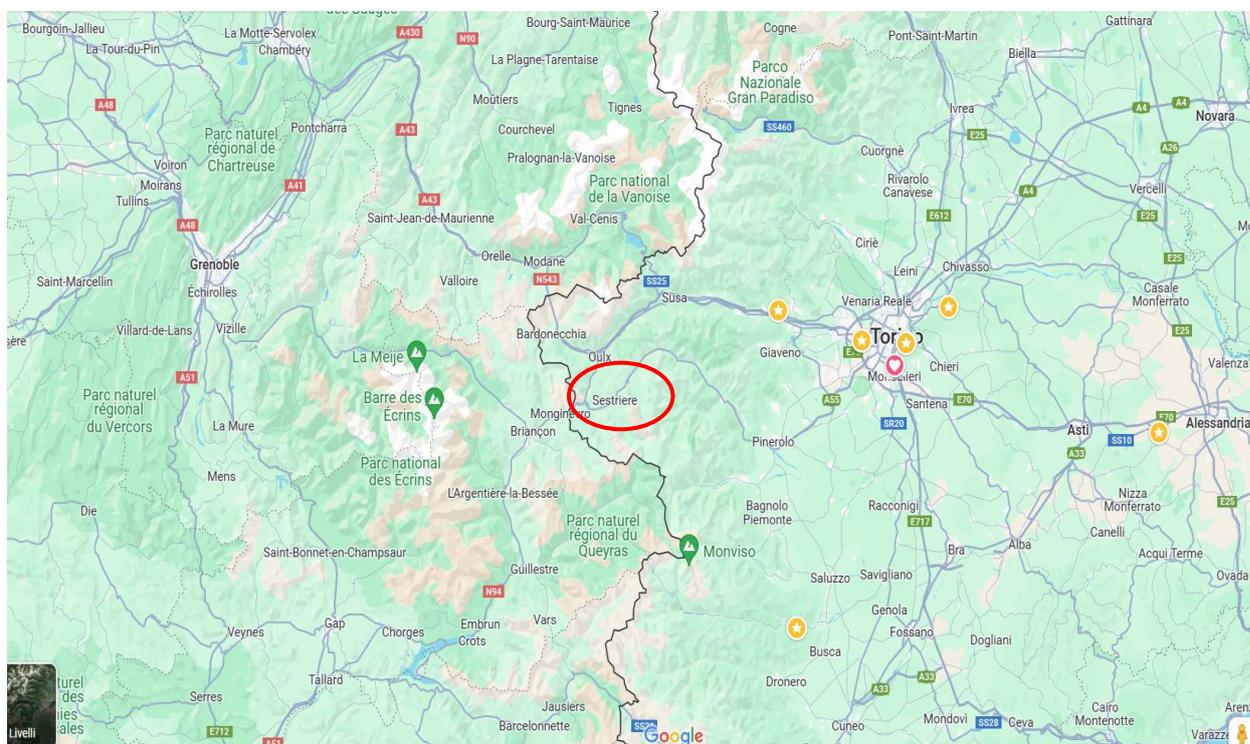
Ogni anno, la famosa stazione sciistica, è sede di importanti eventi sportivi sia invernali che estivi, dalle Coppe del Mondo di Sci, alle tappe del Giro d'Italia e del Tour de France, ai campionati Mondiali di Trial, sede di Meeting Internazionali di atletica leggera, finali di Coppa del Mondo di Sci Alpino del 2005, Universiadi di Sci nel 2007.

La Coppa del Mondo di Sci Alpino femminile è tornata a far sventolare le bandiere di tutto il mondo a Sestriere con il doppio appuntamento con la FIS Ski World Cup nel dicembre del 2022.

La Coppa Europa di sci alpino femminile a Sestriere nello scorso mese di gennaio 2024.

World University Games Winter - Torino 2025 - XXXII Edizione dei Giochi Mondiali Universitari. Il Comune di Sestriere ospiterà nel mese di gennaio le prossime Universiadi Torino 2025 e vedrà sul proprio territorio le competizioni di Sci d'alpinismo (Ski Mountaneering) nelle giornate del 16,17 e 19 gennaio, mentre dal 21 al 23 febbraio ritornerà l'Audi FIS Ski World Cup Sestriere, la Coppa del Mondo di Sci Alpino Femminile.

Sestriere risulta sede anche di vari eventi estivi: Il campo da golf a diciotto buche, il palazzo dello sport, il moderno impianto per l'atletica leggera ed il calcio, infatti, hanno ospitato manifestazioni sportive di portata mondiale anche d'estate, mentre nella stagione invernale le infinite prove di Coppa del Mondo ed i Campionati del Mondo di Sci Alpino testimoniano l'alto livello di Sestriere in campo sportivo internazionale.



Inquadratura territoriale



Ortofoto del Villaggio Olimpico di Sestriere

3.2 Descrizione del complesso immobiliare oggetto di stima – Villaggio Olimpico di Sestriere

Il sottoscritto, ha effettuato diversi sopralluoghi in Via Sauze di Cesana 14 a Sestriere, sede del Villaggio Olimpico, al fine di acquisire tutti gli elementi necessari per procedere all'aggiornamento della stima del complesso turistico così come richiesto dal quesito.

Il Villaggio Olimpico, è stato costruito in occasione dello svolgimento dei XX Giochi Olimpici Invernali di Torino 2006, ideato tenendo conto della morfologia del territorio, si sviluppa su un'area di **73.190 mq** e comprende n. 6 palazzine, (dal Blocco A al Blocco F) quali residenze, più il Blocco G dedicato ai servizi generali: reception, bar, ristorante, pizzeria, palestra, piscina, sale riunioni, teatro, centro benessere, dotato di sauna, bagno turco, idromassaggio e altri locali dedicati a trattamenti estetici, parcheggio interrato e locali ad uso uffici oltre alle pertinenze a servizio della struttura.

Il totale dei volumi del costruito, da scheda di progetto acquisita presso l'Ufficio tecnico del Comune di Sestriere, risulta pari a **113.162 mc**, così suddivisi:

- ✓ Volumi a destinazione alberghiera (20%), **22.858 mc**;
- ✓ Volumi a destinazione paralberghiera (60%), **67.445 mc**;
- ✓ Volumi a destinazione residenziale (15%), **17.144 mc**;
- ✓ Volumi a destinazione commerciale (5%), **5.715 mc**.

Tutte le palazzine sono collegate al corpo centrale servizi (*Blocco G*) mediante tunnel interni in modo da consentire agli atleti il loro raggiungimento senza passare dall'esterno.

Completa il complesso residenziale una spettacolare galleria curvilinea di cristallo e anelli in rame che richiamano i cerchi olimpici e le gallerie urbane di inizio Novecento, la quale domina le piste da

sci che si possono raggiungere, dalla nuovissima “telecabina Cesana – Sestriere, che dista solo 50 metri dal Villaggio Olimpico.

Sia il volume centrale, sia le residenze presentano una grande varietà di materiali e tecniche, dal cemento al vetro, dal legno al rame ossidato per i parapetti; i tetti pensili sono stati ricoperti da uno strato vegetale con essenze autoctone per contribuire al mantenimento del microclima.

L’inserimento dei volumi del progetto, posto in una zona panoramica di fronte alla valle, segue l’andamento del terreno.

Gli appartamenti: monolocali, bilocali e trilocali, risultano completamente arredati con bagno, soggiorno, angolo cottura ed un terrazzo della profondità di 2 m con affaccio direttamente sulle piste e sulla parte più panoramica di Sestriere.

Ogni unità abitativa è fornita di posto auto coperto, con temperatura antigelo e uno ski-box per 4 paia di sci in un locale chiuso e riscaldato.

La struttura quale Residenza Turistico Alberghiera è classificata di categoria 4 stelle, con capacità ricettiva di **313** unità abitative per una capienza di **1.182** posti letto così suddivisi:

- Blocco A: n.29 monolocali con 2 posti letto; n.48 bilocali con 4 posti letto; n.1 trilocali con 6 posti letto;
- Blocco B: n.8 monolocali con 2 posti letto; n.24 bilocali con 4 posti letto; n.8 trilocali con 6 posti letto;
- Blocco C: n.8 monolocali con 2 posti letto; n.24 bilocali con 4 posti letto; n.8 trilocali con 6 posti letto;
- Blocco D: n.8 monolocali con 2 posti letto; n.24 bilocali con 4 posti letto; n.8 trilocali con 6 posti letto;
- Blocco E: n.4 monolocali con 2 posti letto; n.16 bilocali con 4 posti letto; n.6 trilocali con 6 posti letto;
- Blocco F: n.9 monolocali con 2 posti letto; n.164 bilocali plus con 4 posti letto; n.76 trilocali con 6 posti letto;

In totale risultano:

- ✓ n.66 monolocali della superficie di circa 34 mq a 53 mq per n.132 Posti Letto;
- ✓ n.216 bilocali della superficie di circa 43 mq per n.864 PL;
- ✓ n.31trilocali della superficie di circa 60 mq per n.186 PL.

Segue planimetria generale sulla quale sono stati riportati i Blocchi: dalla lettera A alla lettera F.

3.3 Descrizione strutturale del complesso edilizio

La struttura portante è stata realizzata mediante il sistema costruttivo Ape. Tale sistema costruttivo di struttura semi-prefabbricata, da montare completamente “*a secco*”, garantisce caratteristiche prestazionali di una struttura a telaio iperstatico, in grado, cioè, di assorbire eventuali movimenti sismici, presenta inoltre caratteristiche e tempi di assemblaggio in cantiere delle strutture prefabbricate isostatiche di edilizia industriale.

L'intervento di Ape ha permesso di rispondere al meglio ai parametri e alle richieste del comitato organizzatore e alle necessità operative previste dal progetto.

Il sistema pluripiano iperstatico APE è costituito da innesti di fondazione per la connessione dei pilastri pluripiano, dalle travi semi-prefabbricate e dai solai alveolari autoportanti nonché dagli elementi complementari come balconi, rampe di scale e pianerottoli, che possono così essere integrati nella struttura.

La struttura è stata realizzata a tempo record fra aprile e agosto 2004, calibrando le caratteristiche del sistema costruttivo Ape in modo da rispondere efficacemente alle richieste del committente sia in termini di risultati che di tempistica della costruzione. L'attività di progettazione strutturale ed esecutiva, elaborata nei minimi dettagli, ha permesso di anticipare e risolvere la maggior parte delle problematiche di gestione e di avanzamento delle varie lavorazioni prima che iniziassero le vere e proprie fasi di esecuzione in cantiere.

Nella messa in opera sono state impiegate travi prefabbricate in calcestruzzo armato, ribassate ai piani interrati e in spessore di solaio ai piani abitativi, sostenute da pilastri semi-prefabbricati di varie altezze e sezioni variabili in funzione delle distribuzioni architettoniche di progetto.

I solai impiegati sono stati del tipo predalles. Ottimi risultati si sono anche ottenuti nel contenimento dei volumi di calcestruzzo in cantiere e dei relativi tempi di posa.

Nel corso dello svolgimento dei vari sopralluoghi, da quanto è stato possibile visionare, si può confermare che le condizioni manutentive dell'intero complesso immobiliare risultano sostanzialmente buone e non necessitano di alcun intervento manutentivo.

3.4 Descrizione dei materiali e delle finiture utilizzati nel complesso edilizio

Per quanto riguarda le finiture e i materiali utilizzati, come si evince dal report fotografico (par. 3.5), risultano posati i seguenti principali materiali:

- ✓ *Pavimenti*: tipologia varia a seconda dei blocchi e degli ambienti, quali esemplificativamente: piastrelle in grès porcellanato monocottura, pietra di Luserna, palchetto in listoni di legno, resina;
- ✓ *Porte antincendio, parti comuni*: REI 30 e antincendio REI 120;
- ✓ *Porte interne alloggi*: con rivestimento in laminato plastico antigraffio su entrambe le facce e maniglie in alluminio con finitura satinata;
- ✓ *Controsoffitti*: lastre continue in cartongesso fissate su struttura metallica e/o in acciaio verniciato;
- ✓ *Apparecchi sanitari*: vaso, bidet, lavabo e piatto doccia di fattura corrente;
- ✓ *Serramenti*: legno naturale con parti fisse ed apribili complete di vetrate isolanti termoacustiche con vetro accoppiato di sicurezza ove necessario;
- ✓ *Murature esterne*: rifinite in intonaco su rinzaffo tinteggiato; atrio, pensilina e contenimento fioriere fronte reception rivestite con blocchi di pietra di Luserna;
- ✓ *Rivestimento facciate*: blocchetti di pietra di Luserna posate a secco;
- ✓ *Apparecchi di illuminazione*: nelle parti comuni delle residenze costituite da un unico prodotto applique da parete il quale fornisce sia illuminazione generale che di emergenza;

- ✓ *L'illuminazione della zona servizi:* Blocco G, è stata realizzata mediante un particolare elemento di illuminazione, costituito da un cilindro a cinque cerchi, che richiamano i cerchi olimpici, il quale crea un unico ambiente con la galleria di cristallo.
- ✓ *Illuminazione esterna:* è stata realizzata mediante proiettori a palo nel rispetto delle normative antinquinamento luminoso, per l'illuminazione di vialetti scale esterne, sono stati utilizzati apparecchi da incasso.

Le finiture del complesso immobiliare, sia nelle residenze che nella zona servizi, risultano realizzati con materiali di buona qualità e allo stato attuale non necessitano di interventi manutentivi.



Planimetria generale Villaggio Olimpico Sestriere

3.5 Report fotografico



Ingresso Villaggio Olimpico Sestriere



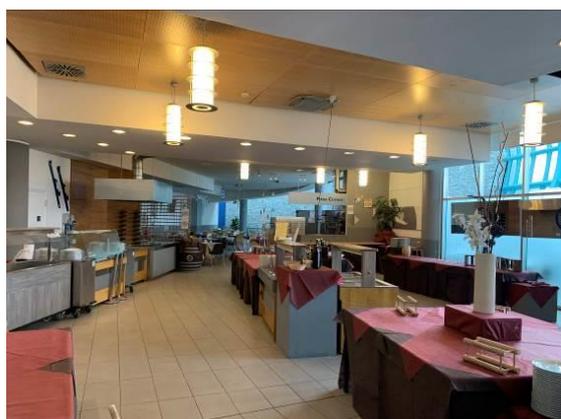
Reception Villaggio Olimpico Sestriere



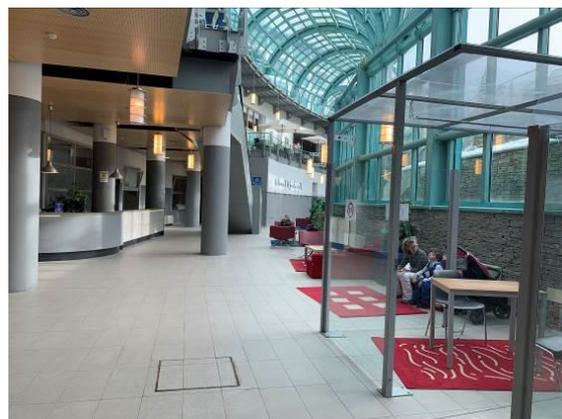
Bar Villaggio Olimpico Sestriere



Ristorante Villaggio Olimpico Sestriere



Pizzeria Villaggio Olimpico Sestriere



Galleria di collegamento centro servizi fabbricato est



Cucina Villaggio Olimpico Sestriere



Cucina Villaggio Olimpico Sestriere



Palestra Villaggio Olimpico Sestriere



Piscina Villaggio Olimpico Sestriere



Centro estetico Villaggio Olimpico Sestriere



Sauna e bagno turco Villaggio Olimpico Sestriere



Residenze Villaggio Olimpico Sestriere



Residenze Villaggio Olimpico Sestriere



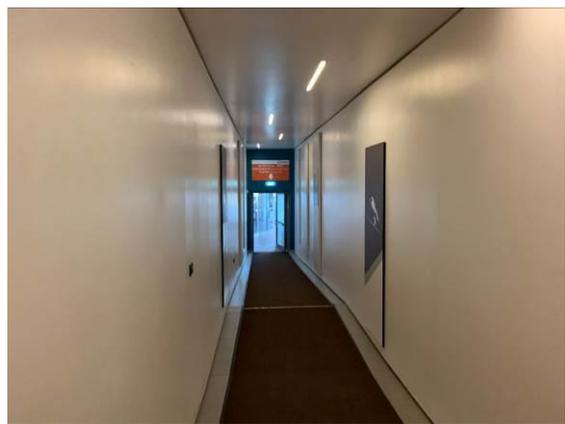
Residenze Villaggio Olimpico Sestriere



Residenze Villaggio Olimpico Sestriere



Vista dal balcone Residenze Villaggio Olimpico Sestriere



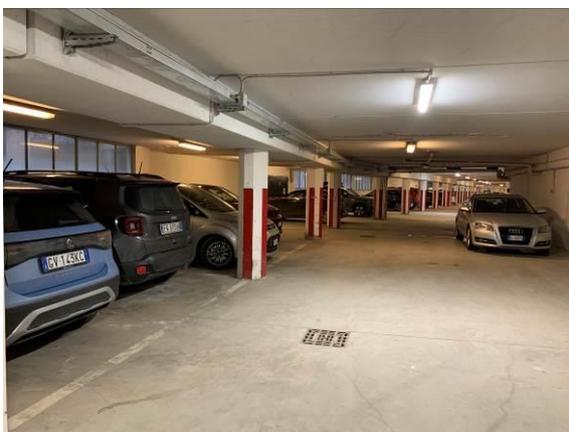
Tunnel interno Residenze Villaggio Olimpico Sestriere



Tunnel collegamento solarium Villaggio Olimpico Sestriere



Tunnel collegamento solarium Villaggio Olimpico Sestriere



Autorimessa Villaggio Olimpico Sestriere



Autorimessa Villaggio Olimpico Sestriere



Ingresso ovest autorimessa - Villaggio Olimpico Sestriere



Ingresso est autorimessa – Villaggio Olimpico Sestriere



Esterno Residenze Villaggio Olimpico Sestriere



Esterno Residenze Villaggio Olimpico Sestriere

4. CONFORMITA' URBANISTICA

Già accertata dalla CTU in atti: Procedura Esecutiva n. 1254/2019 R. G. Tribunale di Torino.

5. CONFORMITA' CATASTALE

Già accertata dalla CTU in atti: Procedura Esecutiva n. 1254/2019 R. G. Tribunale di Torino.

In allegato n.5 la visura catastale per soggetto di Terreni e Fabbricati siti nel comune di SESTRIERE (I692) provincia TORINO intestati alla Società, aggiornata al 5 marzo 2025.

6. CONFORMITA' EDILIZIA

Già accertata dalla CTU in atti: Procedura Esecutiva n. 1254/2019 R. G. Tribunale di Torino.

7. IPOTECHE E GRAVAMI

Già accertata dalla CTU in atti: Procedura Esecutiva n. 1254/2019 R. G. Tribunale di Torino.

In allegato n. 6, Ispezione ipotecaria acquisita presso Ufficio Provinciale del Territorio di TORINO - Servizio di Pubblicità Immobiliare di SUSA aggiornata al 5 marzo 2025 – Su Foglio principale che contiene 197 subalterni: Foglio: 9 - Particella 822 sub. 7.

8. CONSISTENZA

Già accertata dalla CTU in atti: Procedura Esecutiva n. 1254/2019 R. G. Tribunale di Torino.

9. PRINCIPALI IMPIANTI TECNOLOGICI A SERVIZIO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

9.1 Impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria

La struttura risulta alimentata da un impianto di teleriscaldamento il quale fornisce riscaldamento e acqua calda sanitaria mediante uno scambiatore di calore a piastra in ciascuna singola scala dei blocchi del complesso immobiliare, ubicati in appositi locali tecnici, quali sottocentrali.

La climatizzazione invernale effettua il *controllo termico, la ventilazione meccanica e il controllo igrometrico* di tutti i locali destinati ad alloggi così come hall, reception, bar, ristorante, sale riunioni, palestra ed in tutti gli ambienti in cui sono previsti terminali di tipo ventilconvettori.

La climatizzazione estiva avviene attraverso una ventilazione forzata mediante immissione di aria non trattata ed estrazione aria dai servizi igienici ciechi e dai locali con ventilazione naturale insufficiente.

Le scale, i corridoi, i depositi, i locali tecnici e/o accessori risultano riscaldati con radiatori in ghisa del tipo a piastre, collegati agli stessi circuiti dei radiatori termoarredo dei servizi igienici provvisti di valvole termostatiche.

Per la distribuzione dell'acqua calda ai collettori e ai radiatori, del complesso immobiliare, sono state utilizzate tubazioni in acciaio senza saldatura, tipo Mannesmann, coibentate con guaine tubolari flessibili in gomma sintetica espansa e finitura con gusci semirigidi in PVC autoavvolgente in Classe 1 di reazione al fuoco.

9.2 Impianto elettrico

Il complesso alberghiero è equipaggiato da una cabina elettrica d'utente di MT/BT, posta nel piano interrato in apposito locale la quale alimenta tutti i servizi elettrici del complesso edilizio, incluse tutte le residenze.

Risultano presenti n.2 trasformatori in resina sintetica della potenza nominale di 1000 kVA più un trasformatore di eguale potenza di riserva oltre ad un UPS da 100 kVA, utilizzato per i servizi essenziali, in caso di blackout.

Dal quadro elettrico generale di cabina si dipartono le linee di distribuzione primarie che alimentano i quadri secondari posti in ciascuna singola scala di tutti i blocchi dal blocco A al blocco F. Il quadro secondario contiene tutte le protezioni delle linee di alimentazione della forza motrice e degli impianti di illuminazione normale e di emergenza.

9.3 Impianto Antincendio

Nel complesso immobiliare risulta installato, come da normativa antincendio, un sistema antincendio costituito da una rete di alimentazione ad anello con tubazioni interrate in polietilene ad alta densità PEAD, che alimentano e mantengono costantemente in pressione gli idranti:

- ✓ Idranti esterni UNI 70 a colonna soprasuolo;
- ✓ Idranti interni UNI 45 a parete;
- ✓ Naspi UNI 25

Tali idranti risultano collegati alla rete ad anello tramite tubazioni in acciaio zincato trafilato Mannesmann senza saldatura, serie media UNI 8863.

Risulta inoltre installato un sistema centralizzato di rivelazione ed allarme incendio su tutta la struttura costantemente monitorato e gestito secondo la vigente normativa la quale prevede un controllo periodico di tutti i presidi antincendio, costituito da:

- ✓ Una unità centrale posta in luogo presidiato (reception);
- ✓ Pannelli ripetitori visualizzatori, uno per ogni blocco;
- ✓ Rivelatori termovelocimetri e ottici di fumo analogici ed indirizzabili disposti ai piani: nelle residenze, nei corridoi, negli spazi comuni, nei locali deposito, ecc..;
- ✓ Dispositivi ottico-acustici di allarme incendio, disposti ai piani in corrispondenza delle uscite di sicurezza;
- ✓ Dispositivi ottici di ripetizione d'allarme;
- ✓ Rivelatori di fumo da condotte;
- ✓ Elettromagneti per la chiusura automatica di porte REI di compartimentazione.

Attualmente, come da aggiornamento normativo, Norma UNI 11224:2019, il quale prevede che al completamento del ciclo dei 12 anni di manutenzione, i rivelatori di fumo (*di tutte le tecnologie*) vanno sottoposti a revisione completa in fabbrica o alla totale sostituzione.

Sul punto, il Comitato dei Creditori, in data 7 febbraio 2025 ha affidato alla Società, i lavori di manutenzione ordinaria relativi alla totale sostituzione di tutti i rivelatori di fumo presenti nella struttura, compresi i rivelatori di fumo da condotte. Tali lavori, come da contratto in corso di stipula, saranno svolti nel periodo di chiusura del complesso immobiliare, ovvero tra il 15 di aprile e il 30 maggio 2025.

9.4 Impianto ascensori

Nel complesso edilizio, su ciascun singolo blocco risultano installati impianti ascensori i quali sviluppano una corsa dal piano interrato sino a raggiungere tutti i piani (*da -1 a 5 blocco F*). Tali impianti risultano mantenuti e gestiti secondo vigente normativa.

9.5 Impianto Videosorveglianza

Il complesso edilizio risulta monitorato da impianto di videosorveglianza perimetrale e controllo degli accessi.

9.6 Impianto telefonico

Nel complesso edilizio risulta installato un impianto telefonico con centralina telefonica installata su ciascun singolo blocco. Quindi in tutte le camere risultano presenti impianti telefonici e interfonici di collegamento con il centro servizi e la reception.

9.7 Impianto centralizzato antenna TV

Il complesso alberghiero è dotato di impianto centralizzato costituito da un'antenna VHF a 8 elementi, un'antenna UHF a 40 elementi, un'antenna parabolica Φ 120 e due convertitori per i satelliti Astra e HotBird.

La centrale risulta realizzata da un armadio rack contenente un alimentatore, un amplificatore VHF e un amplificatore UHF, 10 filtri attivi per canali terrestri e 30 ricevitori satellitari digitali con modulatore vestigiale, filtri miscelatori e distributori multiswitch.

I cavi coassiali argentati a doppia schermatura risultano a bassissima attenuazione 18dB a 100 m. Ciascuna singola scala è dotata di box derivato dalla centrale con cavi di collegamento come i precedenti ma con attenuazione 14 dB a 100 m.

9.8 Impianto gas metano ristorante

Le singole unità residenziali sono sprovviste di apparecchi di cottura cibi alimentati da gas combustibile. Sono provviste di piastre elettriche ad induzione.

Il ristorante risulta dotato di cucina centralizzata funzionante a gas metano di rete, con apparecchiature di cottura per una potenza complessiva di 300 kW.

Condotte del gas di 7^a specie, pressione massima di esercizio inferiore a 0,04 bar. Il locale cucina è ubicato al piano interrato del blocco F ed occupa una superficie di circa 200 mq di cui 100 mq dedicati alla zona cottura.

All'esterno della cucina è installata, in posizione visibile e facilmente raggiungibile, una valvola di intercettazione manuale con manovra a chiusura rapida Φ 2"1/2. La cucina inoltre risulta provvista di rivelatori di fughe gas a comando di elettrovalvola esterna omologata ed allarme ottico-acustico.

9.9 Sistema di building automation

Il complesso immobiliare ad uso alberghiero risulta dotato di un sistema di supervisione dei servizi, Desigo Hotel della Siemens, costituito da una piattaforma di supervisione la quale controlla il confort, la sicurezza, la comunicazione. Il sistema gestisce le funzioni di controllo del microclima delle singole residenze consentendo però al cliente di modificare entro certi limiti le condizioni climatiche dell'ambiente secondo le proprie esigenze. E' costituito da un'unità centrale e da una serie di concentratori ubicati in ciascun singolo blocco collegati in fibra ottica alla postazione centrale. Una serie di amplificatori di linea, ripetitori, collegati con linea RS485 alle singole schede delle residenze dotate di unità di controllo a microprocessore.

10. VALORE DI MERCATO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE VILLAGGIO OLIMPICO

Per procedere alla valutazione economica del complesso immobiliare sono stati considerati i metodi di stima secondo le norme e le discipline nazionali e internazionali (1):

- IVS (*International Valuations Standard*);
 - EVS (*European Valuation Standards*); Appraisal & Valuation Standards (*Royal Institution of Chartered Surveyors RICS*);
 - *Hotel Investment & Valuation* – SDA Bocconi School of Management, Aut. Morri -Trimarchi Ed. Egea - Milano;
 - Codice delle valutazioni immobiliari Ed. Tecnoborsa;
 - Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie Ed. ABI,
 - *La stima degli immobili urbani* – Iovine-Curatolo, vol.3 – ed. Exeo Padova;
 - Prezzario DEI Edizioni del genio civile, Dicembre 2024;
 - Pubblicazioni e Circolari di settore, Agenzia delle Entrate.
- Sostanzialmente tutti riconducibili ai seguenti metodi:

- Metodo del confronto di mercato (*Market approach o Market comparison approach-MCA*);
- Metodo finanziario (*Income approach*);
- Metodo sintetico comparativo a “Camera” (*Cost/key*);
- Metodo del costo di riproduzione deprezzato (*Cost approach*).

10.1 Scelta del metodo di valutazione

Nel caso in esame, considerata la singolarità della valutazione poiché non risultano sul mercato immobiliare altre compravendite simili al complesso immobiliare oggetto di valutazione ed inoltre non avendo disponibili dati consolidati di carattere economico: “flussi di cassa” ed in ogni caso riguarderebbero comunque e/o sarebbero influenzate dalle modalità di gestione della stessa struttura, per tali ragioni si ritiene utile ed appropriato l'utilizzo del metodo di valutazione indiretto quale procedimento sintetico comparativo di stima “a camera” (2) già applicato nella stima in sede di Procedura Esecutiva n. 1254/2019 R. G. Tribunale di Torino, tenendo conto che alla luce della risoluzione degli atti di compravendita - time sharing, il procedimento di valutazione non sarà più condizionato da alcun vincolo come descritto a pagina 57 della stima in atti in sede di procedura esecutiva sopra citata, confrontato con ulteriore procedimento indiretto di valutazione quale il metodo del costo di riproduzione deprezzato (3) (*Cost approach*).

Con entrambi metodi di valutazione è possibile pervenire al valore di mercato (4) dell'immobile sommando tutti i costi dei fattori produttivi necessari a produrlo:

- Costo dell'area;

- Costo di costruzione e spese tecniche;
- Oneri indiretti;
- Utile del promotore.

10.2 Procedimento sintetico comparativo di stima “a camera”

Questo procedimento sintetico estimativo “a camera” calcola il valore finale della struttura oggetto di valutazione nelle condizioni di valore “a nuovo” e da tale valore si detrae il deprezzamento connesso alla vetustà dalla data di ultimazione (*nel caso in esame risulta ultimata nell’anno 2006 pertanto bisogna calcolare la vetustà di 19 anni*).

Per effettuare la valutazione con il metodo del procedimento sintetico comparativo di stima “a camera”, si tiene conto del prezzario DEI 2024 – Tipologie Edilizie, Ed. Genio Civile, il quale stima per un Hotel a 4 stelle un costo parametrico “a camera” di circa € 100.000; la pubblicazione: “La stima degli immobili urbani” Vol. 3 - Exeo 2014, Iovine – Curatolo, stima per un hotel a 4 stelle un costo parametrico “a camera” pari a € 120.000; altre specifiche riviste di settore: Hotel Development Costs Survey 2021 stima un costo parametrico “a camera” pari a € 162.000; Trends & Renovating Hotels: Italy Survey 2022: stima un costo parametrico “a camera” pari a € 187.000.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le particolarità e singolarità del complesso edilizio oggetto di valutazione, classificato, come avuto modo di argomentare nel precedente par. 2.2, quale **hotel a 4 stelle**, localizzato a pochi passi dall’impianto di risalita, tenuto conto, dai vari sopralluoghi effettuati i quali hanno dato evidenza del buono stato di conservazione e utilizzo del bene, oltre ai servizi offerti: presenza di reception, bar, ristorante, piscina, palestra, centro estetico, teatro, autorimessa riscaldata in numero di posti auto pari al numero delle residenze, con due ingressi carrai separati: nei blocchi “A” ed “F”; impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria fornito da sistema di teleriscaldamento mediante scambiatori di calore per ciascun singolo blocco nonché dalla presenza di una cabina elettrica MT/BT propria, la quale consente di alimentare tutti i servizi elettrici in autonomia dalla rete pubblica di distribuzione di energia elettrica oltre ad impianto antincendio, illuminazione esterna delle aree di pertinenza, impianti ascensori, impianto telefonico, impianto di videosorveglianza e sistema di allarme antintrusione, impianto antenna TV satellitare.

-
- (1) RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*) – Global Standard – Effective from 31 January 2023 As the requirements of governments and regulators progressively increase and the expectations of valuation users continue to grow, global standards for valuation have continued to evolve and now take three different but closely interrelated forms:
 - a) Professional standards – centred on ethics and conduct, underpinned by knowledge and competence.
 - b) Technical standards – centred on common definitions and conventions, underpinned by consistent application through recognised approaches.
 - c) Performance or delivery standards – centred on rigour in analysis and objectivity of judgment, backed by appropriate documentation and clarity when reporting.
 - (2) La letteratura tecnica internazionale nella valutazione di complessi alberghieri, ad oggi risulta orientata alla valutazione parametrica a “Camera”.
 - (3) L’Art. 28 comma 2 del Regolamento (DPR 1/12/1949 n°1142) prevede che, qualora non sia possibile procedere all’analisi del mercato delle compravendite, il valore venale dell’immobile viene determinato sulla base del costo di ricostruzione applicando a questo un adeguato coefficiente di riduzione per tenere conto dello stato attuale del bene oggetto di stima.
 - (4) Valore di mercato:
Il Regolamento 575/2013/UE definisce all’art. 4, comma 1, punto 76) il “valore di mercato” come:
«l’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni». (*)

(*) Le definizioni indicate negli standard sono pressoché uguali a quella, vincolante, indicata dal Regolamento 575/2013/UE. Cfr. IVS 2025 - IVS 102 Bases of Value, A10 (Market Value); EVS 2025 (EVS.1) nei quali viene evidenziato che per “normali condizioni di mercato” si intende che “un venditore e un acquirente consenzienti, e che agiscono in modo indipendente”; RICS 2022 – VPS 4.4.

Tutti gli impianti tecnologici citati risultano attualmente funzionanti e costantemente monitorati e mantenuti in efficienza mediante contratti in essere con ditte del settore, ciascuna nell'ambito di propria competenza.

Tenuto anche conto della nota metodologica di cui all'Allegato A del prezzario per Opere e Lavori Pubblici della Regione Piemonte edizione 2024, la quale evidenzia quanto segue:

“Per i lavori da realizzarsi in zone disagiate (collina, montagna ecc.), considerato anche l'incremento di costo della manodopera, così come previsto dal Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro, in funzione della quota s.l.m. dei cantieri e delle oggettive difficoltà degli approvvigionamenti dei materiali, oltre che dei tempi di trasporto, per i prezzi riportati nelle sezioni, in base ad analisi e giustificazioni specifiche, si possono applicare incrementi percentuali medi variabili dal 15% al 20%, in coerenza con l'effettivo contesto operativo di riferimento.”

Per tale struttura, a seguito dei dovuti approfondimenti circa gli attuali costi di mercato per la realizzazione “a camera” di una struttura dalle caratteristiche tecniche e dimensionali al pari della struttura oggetto di valutazione. Sul punto si precisa che la superficie media delle camere oggetto di valutazione risulta di circa 50 mq, si ritiene congruo un costo medio di realizzazione “a camera” da prendere in considerazione per la valutazione del bene oggetto di stima, un costo pari a € **120.000/camera**, esclusi gli oneri e l'utile d'impresa.

Pertanto si ha:

- ✓ Camere n. 313 x 120.000 €/camera = € 37.560.000 arrotondato a € 37.500.000,
- ✓ Gestione manageriale 8% x € 37.500.000 = € 3.004.800 arrotondato a € 3.000.000,
- ✓ Utile imprenditore 15% x € 37.500.000 = € 5.625.000 arrotondato a € 5.600.000,
- ✓ Totale parziale: € 37.500.000 + € 3.000.000 + € 5.600.000 = € **46.100.000**.
- ✓ Valore dell'area: € 5.143.200 come da atto notarile allegato 4 Procedura Esecutiva n. 1254/2019 R. G. Tribunale di Torino.
- ✓ Totale parziale procedimento di stima “a camera”:
- ✓ € 37.500.000 + € 3.000.000 + € 5.600.000 + € 5.143.200 = € 51.243.200 arrotondato a € **51.200.000**.

Totale costo sintetico comparativo di stima “a camera” del Villaggio Olimpico di Sestriere: € **51.200.000** cui necessita sottrarre la percentuale di vetustà calcolata come descritto nel prossimo paragrafo 10.2.1.

10.2.1 Deprezzamento del complesso immobiliare

Come specificato dalla Circolare n. 6/2012 (5), il metodo di stima del costo consente di determinare il valore venale dell'immobile con procedimento indiretto, tramite la quantificazione con riferimento al costo di ricostruzione deprezzato, vale a dire attraverso il calcolo del costo a nuovo dell'immobile, opportunamente ridotto in relazione alle condizioni di vetustà e obsolescenza tecnologica e funzionale.

Il deprezzamento sarà il risultato della combinazione di tre fattori:

- Deterioramento fisico;
- Obsolescenza funzionale;
- Obsolescenza economica.

Il deterioramento fisico è la quota parte di deprezzamento del bene immobiliare dovuta al deterioramento dei suoi componenti edilizi (*strutture, finiture e impianti*) per effetto del tempo e dell'usura (*vetustà*).

L'obsolescenza funzionale è la perdita di valore di un immobile determinata dalla sua incapacità di assolvere le proprie funzioni in maniera efficace ed efficiente per cause variabili, quali ad esempio modificazioni nei modelli di comportamento e quindi nelle richieste dei fruitori o modificazioni di carattere normativo relative ai requisiti ed alle soluzioni tecniche.

L'obsolescenza economica, invece, deriva da cause esterne all'immobile, relative alla localizzazione o alle condizioni di mercato immobiliare nel periodo di stima.

E' evidente, per quanto detto finora, che nel caso della struttura immobiliare in esame, quale Villaggio Olimpico di Sestriere, la stessa, attualmente risulta in buono stato di uso e manutenzione, non sono pertanto presenti né obsolescenza funzionale né tantomeno obsolescenza economica e pertanto si effettuerà il deprezzamento per il solo deterioramento fisico (*vetustà*).

In una siffatta situazione, l'Allegato III della Circolare n. 6 del 30.11.2012 Prot. n. 61331 dell'Agenzia del Territorio, riporta testualmente:

*“Nel solo caso in cui possa ritenersi, con ragionevole certezza, che la perdita di valore del bene nel tempo sia riconducibile esclusivamente a fenomeni di deterioramento fisico (vetustà), essendo il fattore dell'obsolescenza funzionale del tutto trascurabile (è il caso di quelle componenti per le quali non si osservano cambiamenti nel tempo dei materiali impiegati, degli standard realizzativi, delle tecnologie, delle norme tecniche di riferimento nonché dei requisiti attesi da parte del fruitore), in luogo del modello di deprezzamento lineare può essere assunto il modello empirico proposto dall'Unione Europea degli Esperti Contabili che evidenzia perdite di valore “variabili” nel tempo (più accentuate verso il termine del ciclo di vita utile del bene). Secondo tale modello il coefficiente di riduzione D (espresso in termini percentuali rispetto al valore a nuovo) è dato dalla formula: $D\% = (A * 100 + 20) / 140 - 2,86$ ”*

Per quanto già detto in precedenza si prenderà in considerazione solo il deterioramento fisico, ossia la perdita di valore del bene immobiliare a causa del deperimento dei suoi componenti edilizi (*strutture, finiture e impianti*) dovuto all'uso ed al trascorrere del tempo (*vetustà*).

(5) Circolare Agenzia del Territorio n. 6 del 30.11.2012 Prot. n. 61331

La letteratura tecnica sul punto concorda con quanto previsto dall'Allegato III della Circolare n. 6 del 30.11.2012 Prot. n. 61331 ovvero effettuare il calcolo del deprezzamento delle tre categorie di opere principali di complessi immobiliari strumentali (*commerciali, come nel caso in esame*) mediante l'utilizzo della formula proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili che calcola il deprezzamento percentuale $Dt\%$, in modo che all'inizio per un tempo $t=0$ il deprezzamento percentuale è nullo e alla fine per un tempo $t=n$ il deprezzamento percentuale è il 100%, come segue:

$$\Delta_{DF} = \sum_i \left[\frac{(A_i + 20)^2}{140} - 2,86 \right] \times \gamma_i \times V_N$$

dove, per ogni categoria di componenti edilizi è:

$$A_i = \frac{t_i}{n_i} \times 100$$

Con,

- n_i = vita utile economica della i -esima categoria di opere del fabbricato (*intesa non come vita fisica, vale a dire il numero di anni compreso tra la costruzione e il deperimento totale, bensì come il tempo durante il quale gli interventi di miglioramento e quelli manutentivi ordinari e straordinari contribuiscono a mantenerne o ad aumentarne il valore*);
- t_i = età apparente della i -esima categoria di opere del fabbricato (*intesa come età legata alle condizioni manutentive effettive e non al numero di anni compreso tra l'epoca della realizzazione e l'epoca della valutazione*);
- γ_i = incidenza percentuale del costo della i -esima categoria di opere sul costo di costruzione a nuovo complessivo.

Nel corso della sua vita utile ogni bene immobile subisce una perdita di valore economico che rappresenta la differenza tra valore di mercato di un immobile nuovo e valore economico del bene in un momento successivo della sua vita utile.

Il deprezzamento Δ si esprime come percentuale δ del valore di mercato a nuovo del costruito; pertanto il valore di mercato (5) stimato con il procedimento del costo di riproduzione deprezzato risulta pari a:

$$VM = (VN - \Delta)$$

La metodologia utilizzata per determinare il deprezzamento fisico è quella cosiddetta della scomposizione, che calcola il deprezzamento complessivo dell'immobile, durante la sua vita utile, sommando i deprezzamenti relativi a ciascuna categoria dell'immobile, applicando a ciascuna categoria la formula empirica proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili (UEEC), si ottengono per ciascuna categoria i seguenti valori riportati nella Tabella che segue:

Deprezzamento percentuale negli anni (dal 2006 al 2025)				
CATEGORIA OPERE	INCIDENZA SUL COSTO DI COSTRUZIONE A NUOVO (%)	VITA UTILE (Anni)	VETUSTA' (Anni)	DEPREZZAMENTO (%) COME DA FORMULA UEEC
STRUTTURE	30%	100	19	8%
FINIRURE - COMPLETAMENTI	35%	30	19	46,74%
IMPIANTI TECNOLOGICI	35%	30	19	46,74%

La percentuale di deprezzamento da applicare alla struttura “a nuovo” risulta:

Percentuale di deprezzamento da attribuire alla struttura a nuovo			
CATEGORIA OPERE	DEPREZZAMENTO (%)	INCIDENZA %	DEPREZZAMENTO PARZIALE (%)
STRUTTURE	8%	30%	2,40%
FINIRURE - COMPLETAMENTI	46,74%	35%	16,10%
IMPIANTI TECNOLOGICI	46,74%	35%	16,10%
TOTALE DEPREZZAMENTO DA APPLICARE ALLA STRUTTURA A NUOVO			34,60%

Il coefficiente di deprezzamento totale ricavato applicando la formula UEEC, pari al 34,60%, se confrontato con precedenti metodi utilizzati, prima della Circolare n. 6 del 2012, quale ad esempio il calcolo del degrado di un immobile previsto dall'art. 20 della Legge 27.7.1978 n. 392 (Legge equo canone) che in relazione alla vetustà si applica un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile e stabilito nel modo seguente:

a) 1 per cento per i successivi quindici anni;

b) 0,50 per cento per gli ulteriori trenta anni.

Per cui, secondo quanto sopra esposto il coefficiente di vetustà non supererebbe il 15%. Ed ancora prima, la Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici del 30.4.1949 per un immobile di tipo signorile, assimilato al caso in esame, avente una vetustà di circa 20 anni, prevedeva un coefficiente di deprezzamento pari al 16,5%.

La manualistica estimativa sui coefficienti di deprezzamento: M. Orefice 1996, per edifici di età fino a 100 anni, prevede un deprezzamento di circa 8,57%

Applicando al costo sintetico comparativo di stima “a camera” la percentuale di deprezzamento per vetustà dopo 19 anni di utilizzo, sopra calcolata, pari al **34,60%**, si ottiene valore di mercato ad oggi (febbraio 2025) della struttura quale villaggio olimpico di Sestriere.

Il valore di mercato del Villaggio Olimpico di Sestriere risulta pari a:

Costo totale parziale sintetico comparativo di stima “a camera”: € **46.100.000** meno la percentuale di deprezzamento per vetustà dopo 19 anni di utilizzo (*dal 2006 al 2025*) pari a **34,60%** si ha:

$$€ 46.100.000 \times 34,60\% = € 15.950.600 \text{ arrotondato } € \mathbf{15.900.000}.$$

Chiaramente il deprezzamento si calcola solamente per la struttura, non sull'area.

Il valore di mercato ad oggi del Villaggio Olimpico di Sestriere, secondo questo primo metodo di valutazione ovvero parametrico “a camera”, risulta pari a:

$$€ \mathbf{51.200.000} - € \mathbf{15.900.000} = € \mathbf{35.300.000}.$$

Si procede adesso con altro metodo al fine di verificare quanto ottenuto.

10.3 Procedimento di stima a costo di ricostruzione deprezzato

Il metodo di stima a costo di ricostruzione si basa sul principio della possibilità di sostituzione del bene oggetto di valutazione, partendo dall'assunto di fondo che l'immobile possa essere valutabile sulla base del valore del costo del bene immobiliare ricostruito, avente caratteristiche fisiche omogenee rispetto all'immobile oggetto di analisi, tenendo conto di un appropriato livello di deprezzamento dovuto alla vetustà dell'immobile.

La formula generale di calcolo del valore di mercato attraverso il procedimento del costo di riproduzione deprezzato risulta:

$$\mathbf{V_M = C_A + C_C + O_F + U_P - \Delta}$$

Ove i termini indicati assumono i seguenti significati:

- **C_A**, costo dell'area;
 - **C_C**, costi di costruzione diretti e indiretti;
 - **O_F**, oneri finanziari;
 - **U_P**, utile del promotore;
 - **Δ** deprezzamento ovvero la diminuzione di valore del bene dovuta all'effetto della vetustà.
- Il costo dell'area nel caso in esame risulta pari a € **5.143.200,00** (*IVA compresa*) atto di acquisto da parte della Villaggio Olimpico Srl a rogito Notaio Morone Giuseppina di Torino il 31.07.2002, repertorio 244014/17491;
 - Il costo di costruzione dell'immobile, come si evince dagli attuali prezzi di mercato, *Prezzario Dei 2024*, risulta pari a 400 €/mc. Necessita però tenere conto della nota di cui al paragrafo 10.2, ovvero l'aumento del 20% per lavori in montagna (*prezzario Regione Piemonte 2024*) per cui il costo risulta di 480 €/mc;
 - Costo delle sistemazioni esterne 6% x 480 €/mc = 28,8 €/mc;
 - per cui sommando si ha: 480 €/mc + 28,8 €/mc = 508,8 €/mc;

- Considerando un'altezza media del costruito pari a 3,3 m di ha: $508 \text{ €/mc} \times 3,3 \text{ m} = 1.676,40 \text{ €/mq}$, si considera pari a 1.680 €/mq ;
- Spese tecniche $10\% \times 1.680 \text{ €/mq} = 168 \text{ €/mq}$, totale parziale pari a 1.850 €/mq ;
- Incidenza dell'area per la costruzione sul costruito un costo pari a 350 €/mq ;
- Spese notarili, registrazione e autorizzazioni varie $8\% \times 350 \text{ €/mq} = 378 \text{ €/mq}$;
- Interessi passivi sull'area $15\% \times 378 \text{ €/mq} = 56,70 \text{ €/mq}$;
- Interessi passivi sulla costruzione $10\% \times 1.850 \text{ €/mq} = 185 \text{ €/mq}$;
- Totale costi e oneri: $1.850 + 378 + 56,70 + 185 = 2.4639,70 \text{ €/mq}$, si considera 2.460 €/mq ;
- Profitto dell'imprenditore $15\% \times 2.460 \text{ €/mq} = 369 \text{ €/mq}$, somma pari a 2.829 €/mq ct 2.800 €/mq ;
- La superficie media delle residenze risulta di circa 50 mq (v. par. 10.2) per cui:
 - $50 \text{ mq} \times 2.800 \text{ €/mq} = 140.000 \text{ €/camera}$, in linea con gli attuali costi medi di costruzione di un hotel a 4 stelle;
 - $140.000 \text{ €/camera} \times 313 \text{ camere} = \text{€ } 43.820.000 \text{ €}$ si considera $43.800.000 \text{ €}$
 - Applicando il coefficiente di vetustà calcolato come da par. 10.2.1 si ha:
 - $43.800.000 \times 34,60\% = 15.154.800 \text{ €}$, si considera $15.000.000 \text{ €}$
 - $43.800.000 - 15.000.000 = 28.800.000 \text{ €}$,
 - $28.800.000 \text{ €} + 5.143.000 \text{ €} = 33.943.000 \text{ €}$ ct **$34.000.000 \text{ €}$**

Il valore di mercato ad oggi del Villaggio Olimpico di Sestriere, ottenuto applicando il metodo di valutazione del procedimento di stima a “costo di ricostruzione deprezzato”, risulta pari a: **34.000.000 €**.

10.4 Valore di mercato singole unità immobiliari Comune di Sestriere

Da indagini di mercato di operatori economici, dai valori OMI (*Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate*), il costo medio delle unità immobiliari risulta di circa **3.500 €/mq** mentre per i posti auto si considera un valore di mercato pari a **1.200 €/mq**.

Per cui considerando che il complesso immobiliare quale villaggio olimpico risulta costituito da monocalci da 34 mq e 53 mq , bilocali da 43 mq e trilocali da 60 mq , senza comunque fare a meno del centro servizi del Blocco “G” poiché le camere risultano progettate e asservite da servizi quali la climatizzazione invernale, l'impianto elettrico, idrico, antincendio e altri servizi in maniera univoca e non per alloggio, qualora si dovesse decidere di porre in vendita sul mercato i singoli alloggi bisogna fare riferimento al costo medio sopra citato da moltiplicare per la superficie media degli alloggi, considerata pari a 50 mq e numero degli alloggi pari a 313. Considerando anche

quest'ultima verifica della vetustà nonché dei costi necessari da sostenere si porrebbe ad una stima simile al valore di mercato ricavato con i due metodi precedenti.

Per quanto riguarda i posti auto presenti nel Blocco "A" n.168 e nel Blocco "F" n. 99 di circa 14 mq ciascuno.

Certamente tale eventuale soluzione potrebbe essere adottata solamente a seguito di un progetto di frazionamento dell'attuale complesso immobiliare, che contenga tutte le opere civili ed impiantistiche all'uopo necessarie, a seguito dell'ottenimento del titolo abilitativo edilizio, tenendo anche conto, non da ultimo, di un'analisi dettagliata costi/benefici.

11. RISULTATI OTTENUTI DAI METODI DI VALUTAZIONE UTILIZZATI

Il valore di mercato ad oggi del Villaggio Olimpico di Sestriere si ottiene considerando la media dei due valori ottenuti dai principali metodi di valutazione; "*sintetico comparativo a camera*" e a "*costo di ricostruzione deprezzato*" si ha:

- Metodo sintetico comparativo di stima "*a camera*": **35.300.000 €**
- Metodo del costo di ricostruzione deprezzato: **34.000.000 €**

Si ottiene pertanto il più probabile valore di mercato pari a: $(35.300.000 \text{ €} + 34.000.000 \text{ €})/2 = 34.650.000 \text{ €}$ ct **€ 34.600.000.**

12. CONCLUSIONI

Il sottoscritto ad esecuzione dell'incarico ricevuto ha svolto l'aggiornamento della stima dell'immobile, quale Villaggio Olimpico di Sestriere (TO), già in atti nella Procedura Esecutiva n. 1254/2019 R. G. Tribunale di Torino.

L'attuale valore di mercato del complesso edilizio è stato ricavato applicando un primo metodo di stima "*sintetico comparativo a camera*", come previsto dagli standard internazionali, confrontato con un secondo metodo, del "*costo di ricostruzione*", opportunamente deprezzato da coefficiente di vetustà, e ulteriormente confrontato con ulteriore metodo del "*valore di mercato di singole unità immobiliari*" e, ad oggi la stima risulta pari a **34.600.000 €**. Certamente quest'ultimo metodo potrà essere tenuto in conto solamente al verificarsi delle condizioni esposte all'ultimo capoverso del paragrafo 10.4.

Rimango disponibile per eventuali chiarimenti.

Torino, 26 marzo 2025

Ing. Luigi Fazari



ALLEGATI

- **Allegato n. 1:** Perizia con tutti gli allegati in sede di esecuzione immobiliare n. 1254-2018 RG - Tribunale di Torino;
- **Allegato n. 2:** Contratto di locazione
- **Allegato n. 3:** PEC Curatela del 7 agosto 2024 a
- **Allegato n. 4:** PEC Curatela del 17 luglio 2024 ai titolari di contratto di diritto di soggiorno alberghiero (time sharing);
- **Allegato n. 5:** Visura catastale aggiornata al 5 marzo 2025;
- **Allegato n. 6:** Ispezione Ipotecaria aggiornata al 5 marzo 2025.