

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Giudice

RELAZIONE ESTIMATIVA DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
AGGIORNATA AL 14.04.2022

PROCEDURA ESECUTIVA n. 1254/2019 R.G.

PROMOSSA DA:

CREDITRICE PROCEDENTE

(assistita dall'Avvocato

)

CONTRO:

DEBITRICE ESECUTATA

(assistita dall'Avvocato

)

IN CONSIDERAZIONE DELLE CARATTERISTICHE
ESTRINSECHE ED INTRINSECHE CONCERNENTI LA
MASSA IMMOBILIARE ESECUTATA, LA PRESENTE
RELAZIONE VIENE ELABORATA INDIPENDENTEMENTE
DALL'UTILIZZO DEL PROGRAMMA TRIBU' OFFICE 6

Consulente Tecnico d'Ufficio -

SCHEDA RIASSUNTIVA DELLA RELAZIONE

IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE

Villaggio Olimpico realizzato a Sestriere (To) nel 2004 per lo svolgimento delle Olimpiadi " Torino 2006 " quale R.T.A. (Residenza Turistico Alberghiera) per gli atleti partecipanti all'evento, comprendente sette edifici di seguito denominati "BLOCCO A" - "BLOCCO B" - "BLOCCO C" - "BLOCCO D" - "BLOCCO E" - "BLOCCO F" - "BLOCCO G". La struttura dispone di una potenzialità ricettiva pari a n. 311 (trecentoundici) unità per un totale di 1.172 (millecentosettantadue) posti letto, suddivisi in: n. 66 monocali con n. 2 posti letto (adibiti ad alloggi per il personale interno); n. 215 bilocali con max 4 posti letto; n. 30 trilocali con max 6 posti letto, al netto dei servizi generali (ristorante, negozi, reception, piscina, palestra, teatro, sale riunioni, conferenze, eventi, locali tecnici, magazzini, rimessaggi, piani interrati, posti auto ecc... oltre a quant'altro da ritenersi pertinenziale e funzionale alla struttura.

SOCIETA' ESECUTATA

con sede in Ravenna (Ra) – P.IVA:

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

1) Nota di iscrizione rg./rp. 3328/467 del 05.04.2005

titolo: IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
favore:

contro:

iscrizione: € 37.800.000,00 (capitale € 18.900.000,00)

2) Nota di iscrizione rg./rp. 3329/468 del 05.04.2005

titolo: IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
favore:

contro:

iscrizione: € 37.800.000,00 (capitale € 18.900.000,00)

Si precisa che la suddetta nota risulta oggetto di annotazione ad iscrizione in data 04.12.2018 ai nn. 9661/894, ove questa veniva surrogata a favore

3) Nota di trascrizione rg./rp. 409/337 del 20.01.2020

titolo: PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

favore:

contro:

STATO DI OCCUPAZIONE

I beni all'attualità risultano assoggettati a contratto di affitto d'azienda tra: _____, con sede legale in Lugo (Ra) C.F./P. IVA _____, che esercita la gestione del complesso, in forza di un contratto di locazione immobiliare stipulato con la società _____, C.F. e P.IVA _____, in data 10 marzo 2006, rinnovatosi in data 10 marzo 2015, registrato il 08 aprile 2015 al n. 002107-serie 3T, di durata 9 anni, canone annuo di € 190.000,00 oltre IVA ,

e : _____, con sede legale in Padova (Pd), C.F./P. IVA _____, società controllata al 100% da _____ C.F.: _____ di cui l'attuale gestore - C.F.: _____ è socio unico.
(si rimanda alla visura camerale allegata al contratto - allegato 9).

VALORE DI MERCATO

€ 18.650.000,00 (euro diciottomilioniseicentocinquantamila/00) oltre oneri

ASPETTI PROBLEMATICI

Nulla di ostativo alla vendita

Con provvedimento del 19.01.2021 l'Ill.mo Magistrato nominava esperto il sottoscritto _____ noto all'Ufficio per le operazioni di descrizione e stima del bene pignorato assegnandogli i quesiti per punti infra richiamati ed invitandolo a prestare il giuramento telematico, adempimento compiuto nel giorno successivo.

Nel decreto di nomina, l'Ill.mo Magistrato assegnava all'esperto termine per il deposito telematico della relazione sino a trenta giorni prima dell'udienza fissata per la comparizione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti (29.05.2021, ore 12:15 – aula 65) formulando i seguenti quesiti con le relative incombenze:

“L'esperto, in applicazione dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., acquisito il titolo di acquisto del debitore, tenuto conto dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., svolte ulteriori ricerche nel caso in cui gli elementi da essi forniti appaiano incompleti, con espressa autorizzazione ad acquisire, anche presso pubblici uffici, tutti i documenti necessari al riguardo:

- a) identifichi gli immobili pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;*
- b) indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;*
- c) indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai n. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscano solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente;*
- d) accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi del n. 3 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., indicando anche, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante;*
- e) descriva i beni pignorati, anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg;*

- f) verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7;*
- g) dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica;*
- h) verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;*
- i) determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.;*
- j) individui, per gli immobili siti fuori Torino, i giornali di informazione locali aventi maggiore diffusione nella zona interessata, quotidiani, multi settimanali o settimanali, editi da soggetti iscritti al Registro operatori della comunicazione*

ATTIVITA' PERITALI

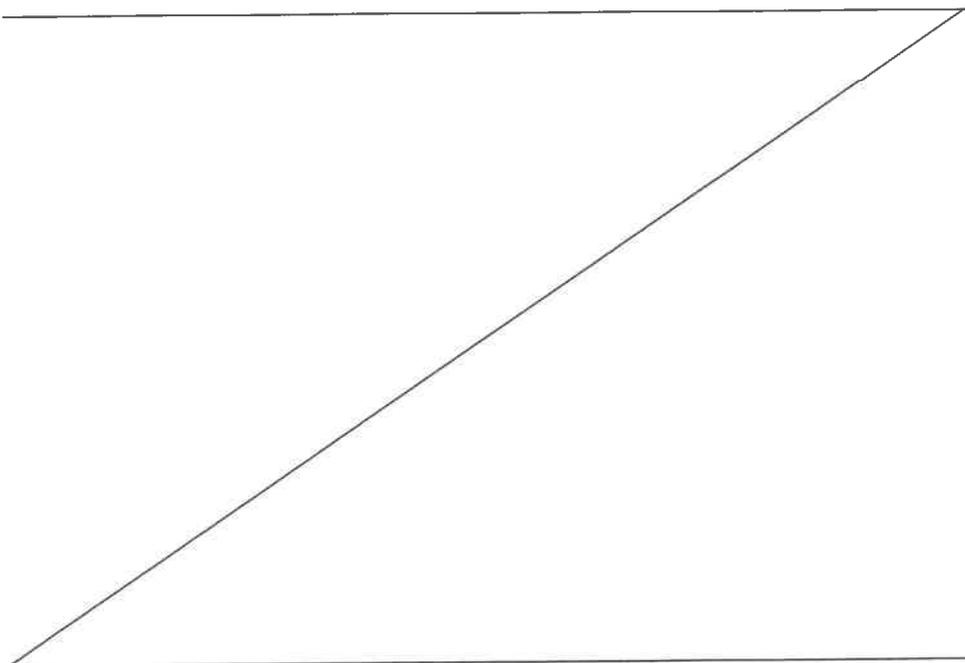
Al fine di adempiere al mandato ricevuto lo scrivente ha provveduto ad eseguire le seguenti attività peritali:

- plurimi sopralluoghi presso il complesso immobiliare in questione ed esecuzione dei necessari rilievi strumentali, grafici e fotografici esterni e interni;
- reperimento copia titoli di provenienza e autorizzazioni amministrative;
- accertamenti presso l'Ufficio del Territorio di Torino - Servizio Pubblicità Immobiliare di Susa;
- accertamenti presso l'Ufficio del Territorio di Torino - Sezione Catasto Terreni e Fabbricati con richiesta certificati catastali riferiti all'attualità;
- accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate per verifica sussistenza contratti di locazione e diritti di soggiorno alberghiero;

- accertamenti edilizi, sanitari ed urbanistici presso il Comune di Sestriere per controllo dati amministrativi;
- indagini e analisi di mercato e delle specifiche caratteristiche posizionali intrinseche ed estrinseche;
- ritiro presso i competenti uffici dei certificati richiesti;
- analisi metodi di valutazione, criteri di calcolo, analisi risultanze, studi, conteggi, indagini specialistiche, approfondimenti normativi e attività correlate;
- determinazioni di valore.

Le evidenze risultanti dalle suddette operazioni (vedasi allegati) costituiscono parte integrante ed inscindibile della presente relazione di stima.

In possesso degli elementi utili per adempiere all'incarico conferito, elabora e redige la seguente relazione di perizia immobiliare che in considerazione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche concernenti la massa esecutata viene elaborata indipendentemente dall'utilizzo del programma TRIBU' OFFICE 6.



INDICE

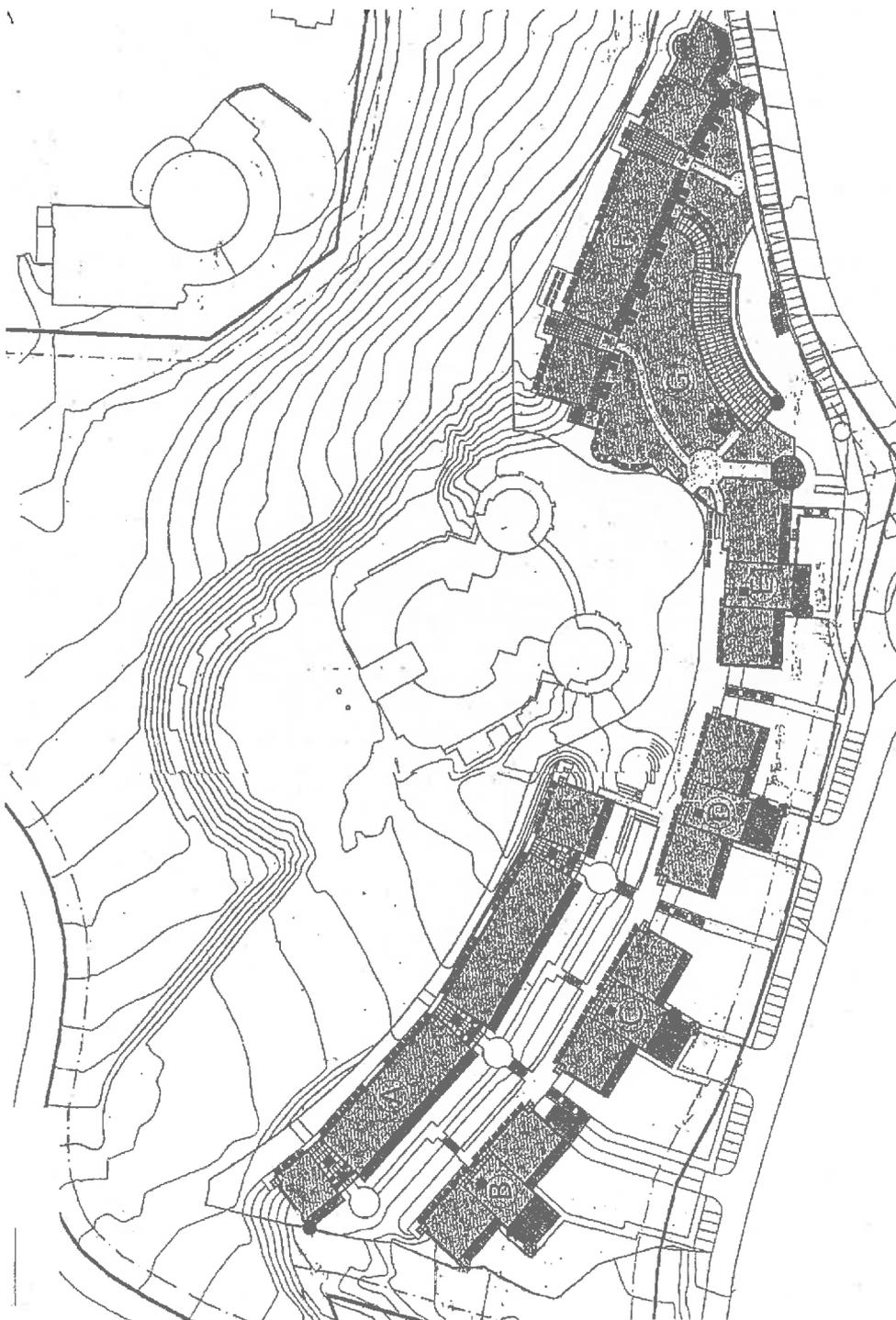
QUESITO a)	
Identificazione dei beni - coerenze - dati catastali	pag. 15
QUESITO b)	
Titolarità e provenienza	pag. 33
QUESITO c)	
Formalità pregiudizievoli	pag. 34
Diritti reali a favore di terzi, vincoli e oneri	pag. 36
Gravami da censo, livello o uso civico	pag. 38
QUESITO d)	
Stato di occupazione	pag. 39
QUESITO e)	
Descrizione	pag. 41
QUESITO f)	
Verifica regolarità edilizia e urbanistica	pag. 50
QUESITO g)	
Attestato di Prestazione Energetica	pag. 54
QUESITO h)	
Spese fisse di gestione	pag. 55
Procedimenti giudiziari	pag. 55
QUESITO i)	
Valore di mercato	pag. 56
QUESITO l)	
Giornali di informazione locali	pag. 62

“oggetto della stima”

E' oggetto della presente relazione il Villaggio Olimpico realizzato a Sestriere (To) nel 2004 per lo svolgimento delle Olimpiadi " Torino 2006 " quale R.T.A. (Residenza Turistico Alberghiera) per gli atleti partecipanti all'evento, comprendente sette edifici di seguito denominati "BLOCCO A" - "BLOCCO B" - "BLOCCO C" - "BLOCCO D" - "BLOCCO E" - "BLOCCO F" - "BLOCCO G". Sulla base delle informazioni assunte dall'esecutata e dal proposto ufficio gestionale rileva che la struttura dispone di una potenzialità ricettiva pari a n. 311 (trecentoundici) unità (salvo diverse configurazioni) per un totale di 1.172 (millecentosettantadue) posti letto (salvo diverse configurazioni), suddivisi (salvo diverse configurazioni) in : n. 66 monolocali con n. 2 posti letto (adibiti ad alloggi per il personale interno); n. 215 bilocali con max 4 posti letto; n. 30 trilocali con max 6 posti letto, al netto dei servizi generali (ristorante, negozi, reception, piscina, palestra, teatro, sale riunioni, conferenze, eventi, locali tecnici, magazzini, rimessaggi, piani interrati, posti auto ecc... oltre a quant'altro da ritenersi pertinenziale e funzionale alla struttura).







Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (all.to 1).

La struttura è individuabile anche sul sito web <https://www.thsestriere.it>

PREMESSA

In considerazione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche della massa esecutata e dell'attuale contesto sociale, si ritiene utile riferire in estrema sintesi alcuni principi che hanno guidato all'elaborazione della presente relazione:

- La stima attiene esclusivamente alla componente immobiliare e non ha tenuto conto di possibili impatti economici, in particolare nel settore delle strutture ricettive, dell'emergenza sanitaria Covid-19, tuttora in corso che ha portato dall'agosto scorso alla chiusura al pubblico dell'intera struttura. Ad oggi nessun operatore economico è in grado di prevedere con esattezza detti impatti, che dipenderanno molto dalle scelte della autorità sanitarie mondiali e nazionali in ordine alla durata delle prescrizioni imposte nei diversi paesi per combattere la diffusione del virus. Da dette scelte dipenderanno anche le abitudini dei consumatori, che, nel medio-lungo termine, potrebbero modificarsi in modo rilevante. E' indubitabile che le strutture ricettive ad alta vocazione turistica, saranno tra quelle che subiranno detto impatto ad oggi comunque in alcun modo prevedibile e quantificabile.
- Non sono state esperite verifiche specifiche in ordine alla validità ed ampiezza delle "licenze amministrative", per cui le valutazioni sotto riportate presuppongono che non vi siano ostacoli all'esercizio dell'attività in essere, senza che, tuttavia, la presente relazione rappresenti in alcun modo garanzia della validità delle stesse.
- L'infra determinato prezzo a base d'asta è costituito dal più probabile importo realizzabile in esito ad una vendita nell'immediato al miglior offerente con le forme della cosiddetta "vendita giudiziaria" e quindi senza attività di promozione e previsioni certe di crescita del mercato immobiliare di riferimento.

Si tratta, in sintesi, del più probabile e realistico prezzo tipicamente realizzabile in un processo di passaggio di proprietà all'incanto con aste al ribasso, ricavato dall'applicazione al valore di mercato, preventivamente determinato, di un abbattimento forfettario, disposto dal professionista eventualmente delegato alla vendita, abitualmente del 25% (venticinque per cento) pari all'offerta minima.

- Nel caso di specie, circa la scelta dei principali metodi di valutazione fondati su: flussi, informazione patrimoniale, misti patrimoniali, multipli reddituali o misure di valore relativo, non si è potuto applicare nessuno di questi, in quanto dai documenti ed atti prodotti e da quelli che è stato possibile acquisire nel corso delle operazioni peritali, non sussistono dati storici contabili esaurienti da porre alla base di calcolo per l'applicazione di nessuna di tali metodologie tali da cogliere capacità reddituale, potenzialità economica strutturale e di mercato.
- Dalle verifiche esperite, non sussistono dati storici contabili esaurienti da porre alla base di calcolo per l'applicazione di nessuna di tali metodologie tali da cogliere capacità reddituale, potenzialità economica strutturale e di mercato.
- Le fonti documentali quali esemplificativamente l'Osservatorio del Mercato Immobiliare edito dall'Agenzia delle Entrate (OMI), il Consulente Immobiliare, i listini della Federazione Italiana Mediatori Agenti D'Affari (FIMAA) non trattano siffatte tipologie non ricorrenti e conseguentemente l'analisi estimativa è stata condotta utilizzando pubblicazioni specialistiche del settore e due metodi classici: il procedimento sintetico comparativo per stima a camera quello del criterio a costo di costruzione (*).

(*) stima delle aziende turistico ricettive - DEI editore /2009 – valutazione immobili a destinazione turistico-ricettiva
RICS INSIGHTS /2016 - la stima degli immobili urbani - Iovine e Curatolo – EXEO editore

- Il compendio è stato considerato nel suo attuale stato di manutenzione ed uso, assoggettato al contratto di locazione in essere ed ai diritti di soggiorno di cui si dirà in seguito.
- La valutazione è stata condotta nell'ipotesi di piena proprietà in assenza delle formalità pregiudizievoli di cui infra.
- Le consistenze immobiliari riportate sono da considerarsi sempre indicative ed in alcun modo vincolanti per lo scrivente, dovendosi intendere la valutazione dell'intero complesso eseguita a corpo e non a misura.
- Non sono stati considerati possibili difetti e/o costi strutturali, di funzionamento e/o di problemi ambientali, anche del sottosuolo, che potrebbero avere un qualsivoglia impatto sui valori esposti nella presente relazione di stima e pertanto saranno considerati rientranti nella vendita anche ulteriori rifiuti e/o sostanze nocive da smaltire non indicati, con conseguente assunzione in capo all'acquirente/i di ogni costo, onere e responsabilità anche verso terzi e verso Pubbliche Autorità.
- Per qualsivoglia determinazione quantitativa, dimensionale, di uso e di conformità si rimanda integralmente ed in via esclusiva al rogito di provenienza (allegato 4), ai regolamenti e convenzioni (allegati 6 e 7), agli atti edilizi (allegato 12), urbanistici (allegato 13) ed alla relazione di collaudo (14) senza che, tuttavia, la presente relazione rappresenti in alcun modo garanzia di legittimità delle stesse.
- N. 38 (trentotto) unità immobiliari tutte con posto auto ricomprese totalmente nell'edificio "ASTORE" del "BLOCCO A", sono state alienate nel tempo per la piena proprietà dall'esecutata 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 ferma restando l'osservanza delle clausole portate dal regolamento dei rapporti tra i proprietari di unità abitative ed il gestore della Residenza Turistica Alberghiera Villaggio Olimpico di Sestriere (allegato 6) e delle convenzioni e vincoli (allegati 7 e 8) citati a pagg. 36 e 37 della presente.

- Il complesso è assoggettato a molteplici scritture private di acquisto di diritto di soggiorno, stipulate tra l'esecutata società “ ” e terzi, nonché successivamente, alcune di queste, cedute a loro volta dai terzi ad altri soggetti.

Dagli accertamenti esperiti presso l'Agenza delle Entrate è emersa la manifesta impossibilità di consultazione e di acquisizione di una parte di tali atti in quanto sono decorsi i termini di conservazione dei fascicoli cartacei e pertanto questi sono stati considerati scarti di archivio.

Si precisa altresì che nel corso di redazione della CTU l'esecutata, per il tramite dei suoi rappresentanti, ha fornito elencazione di riscontro dei contratti già sottoscritti e vigenti, in ottemperanza l'art. 4 del contratto di locazione (allegato 9 CTU), che recita *“In base alle statuizioni contenute all'art. 4 del contratto di locazione: "4.1) Il complesso immobiliare è concesso in locazione gravato da: a) diritti a favore di terzi sulle singole unità ricettive, nelle forme di cui al D. Lgs. n. 427198, consistenti nel diritto di soggiorno alberghiero per un periodo dell'anno non inferiore ad una settimana, secondo le modalità e l'oggetto di cui al contratto e regolamento allegati sotto la lettera "C"... b) diritti a favore di terzi sulle singole unità ricettive secondo le modalità e l'oggetto di cui al regolamento che viene allegato sotto la lettera "D" a questo contratto ... 4.2) Al locatore è riconosciuto il*

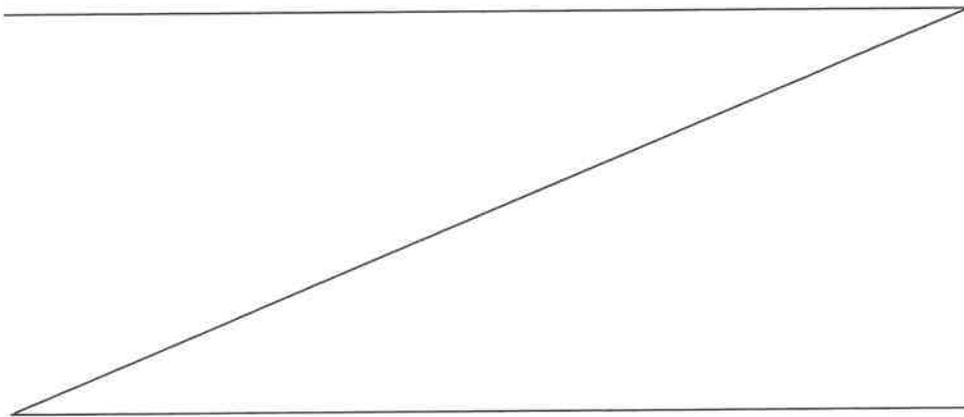
diritto di concludere in nome e per proprio conto contratti aventi ad oggetto i diritti di cui sopra, per tutte le unità ricettive costituenti il complesso immobiliare oggetto di questo contratto. Il locatore deve comunicare mensilmente al conduttore ogni nuovo contratto concluso e, entro il 30 giugno di ogni anno, per l'anno successivo, il programma di vendita dei diritti di cui sopra..."

Per ulteriori approfondimenti si rimanda a quanto infra precisato nel successivo quesito c) e prodotto in via esemplificativa e non esaustiva negli allegati 10 e 11.

Dalla disamina del pignoramento immobiliare trascritto dalla precedente

contro l'esecutata presso l'Agenzia delle Entrate di Torino – Territorio Servizio di Pubblicità di Susa il 20.01.2020 ai nn. 409/337, si rileva che non risulta ricompreso un terreno, che dalle visura catastale per immobile è tuttora in capo all'esecutata, distinto al C.T. Foglio 9 particella 933 avente superficie di mq. 305. A tal proposito si precisa che trattasi, come si evince dall'estratto di mappa, di modesta porzione di area (colorata in "giallo") antistante i BLOCCHI "D" ed "E" attualmente adibita a sede stradale o immediatamente in prossimità di essa che non inficia il valore del complesso infra determinato.

Per una migliore comprensione si rimanda all'allegato 2.



QUESITO a)

Identifichi gli immobili pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti.

Comune di Sestriere (To) con accesso dalla via Sauze n. 14

LOTTO UNICO - QUOTA INTERA DELLA PIENA PROPRIETA'

Complesso immobiliare denominato "Villaggio Olimpico" del tipo R.T.A. (Residenza Turistico Alberghiera) edificato su area urbana distinta nella mappa con la particella 822 del foglio 9 (in base a tipo mappale n. 457613.2/2005 del 24 novembre 2005) e comprendente sette edifici denominati "BLOCCO A" - "BLOCCO B" - "BLOCCO C" - "BLOCCO D" - "BLOCCO E" - "BLOCCO F" - "BLOCCO G", alle generali coerenze: particelle 661, 655, 667, 710, 865, 864, 866, 871, 875, 869, 877, 674, 699, 672, 697, 695, 675, 677, 679, 931, 932, 934, 933, 936, 939 del foglio 9, altro Foglio di mappa, salvo altre.

Detti enti immobiliari risultano attualmente così distinti al C.F. di Sestriere:

- Sez. CH - Foglio 9, particella 822, sub. 7 - Via Cesana snc - P. S1-T-1-2-3 - cat. D/2 - r.c. € 30.924,00;
- Sez. CH - Foglio 9, particella 822, sub. 8 - Via Cesana snc - P. S1-T-1-2-3 - cat. D/2 - r.c. € 30.924,00;
- Sez. CH - Foglio 9, particella 822, sub. 9 - Via Cesana snc - P. S1-T-1-2-3 - cat. D/2 - r.c. € 30.924,00;
- Sez. CH - Foglio 9, particella 822, sub. 13 - Via Cesana snc - P. S1- cat. D/8 - r.c. € 9.240,00;

- Sez. CH - Foglio 9, particella 822, sub. 14 - Via Cesana snc - P. S1- cat. D/8 - r.c. € 6.776,00;
- Sez. CH - Foglio 9, particella 822, sub. 16 - Via Cesana snc - P. 1-2-3-4-5 - cat. D/2 - r.c. € 57.008,00;
- Sez. CH - Foglio 9, particella 822, sub. 21 - Via Cesana snc - P. T - cat. C/6 - cl. 2 - mq. 13 - r.c. € 82,58;
- Sez. CH - Foglio 9, particella 822, sub. 56 - Via Cesana snc - P. T - cat. C/6 - cl. 2 - mq. 13 - r.c. € 82,58;
- Sez. CH - Foglio 9, particella 822, sub. 57 - Via Cesana snc - P. T - cat. C/6 - cl. 2 - mq. 13 - r.c. € 82,58;
- Sez. CH - Foglio 9, particella 822, sub. 63 - Via Cesana snc - P. 2 - cat. D/2 - r.c. € 470,00;
- Sez. CH - Foglio 9, particella 822, sub. 64 - Via Cesana snc - P. 2 - cat. D/2 - r.c. € 470,00;
- Sez. CH - Foglio 9, particella 822, sub. 67 - Via Cesana snc - P. 2 - cat. D/2 - r.c. € 470,00;
- Sez. CH - Foglio 9, particella 822, sub. 69 - Via Cesana snc - P. 2 - cat. D/2 - r.c. € 470,00;
- Sez. CH - Foglio 9, particella 822, sub. 70 - Via Cesana snc - P. 2 - cat. D/2 - r.c. € 470,00;
- Sez. CH - Foglio 9, particella 822, sub. 71 - Via Cesana snc - P. 2 - cat. D/2 - r.c. € 470,00;
- Sez. CH - Foglio 9, particella 822, sub. 72 - Via Cesana snc - P. 2 - cat. D/2 - r.c. € 470,00;

- Sez. CH - Foglio **9**, particella **822**, sub. **80** - Via Cesana snc - P. 3 - cat. D/2 - r.c. € 470,00;
- Sez. CH - Foglio **9**, particella **822**, sub. **104** - Via Cesana snc - P. S1-T-1-2 - cat. D/2 - r.c. € 14.948,00;
- Sez. CH - Foglio **9**, particella **822**, sub. **105** - Via Cesana snc - P. S1-T-1 - cat. D/8 - r.c. € 64.818,00;
- Sez. CH - Foglio **9**, particella **822**, sub. **111** - Via Cesana snc - P. T - cat. C/6 - cl. 2 - mq. 13 - r.c. € 82,58;
- Sez. CH - Foglio **9**, particella **822**, sub. **112** - Via Cesana snc - P. T - cat. C/6 - cl. 2 - mq. 13 - r.c. € 82,58;
- Sez. CH - Foglio **9**, particella **822**, sub. **113** - Via Cesana snc - P. T - cat. C/6 - cl. 2 - mq. 13 - r.c. € 82,58;
- Sez. CH - Foglio **9**, particella **822**, sub. **114** - Via Cesana snc - P. T - cat. C/6 - cl. 2 - mq. 13 - r.c. € 82,58;
- Sez. CH - Foglio **9**, particella **822**, sub. **115** - Via Cesana snc - P. T - cat. C/6 - cl. 2 - mq. 13 - r.c. € 82,58;
- Sez. CH - Foglio **9**, particella **822**, sub. **116** - Via Cesana snc - P. T - cat. C/6 - cl. 2 - mq. 13 - r.c. € 82,58;
- Sez. CH - Foglio **9**, particella **822**, sub. **117** - Via Cesana snc - P. T - cat. C/6 - cl. 2 - mq. 13 - r.c. € 82,58;
- Sez. CH - Foglio **9**, particella **822**, sub. **118** - Via Cesana snc - P. T - cat. C/6 - cl. 2 - mq. 13 - r.c. € 82,58;
- Sez. CH - Foglio **9**, particella **822**, sub. **119** - Via Cesana snc - P. T - cat. C/6 - cl. 2 - mq. 13 - r.c. € 82,58;

- Sez. CH - Foglio 9, particella 822, sub. 120 - Via Cesana snc - P. T - cat. C/6 - cl.
2 - mq. 13 - r.c. € 82,58;
- Sez. CH - Foglio 9, particella 822, sub. 121 - Via Cesana snc - P. T - cat. C/6 - cl.
2 - mq. 13 - r.c. € 82,58;
- Sez. CH - Foglio 9, particella 822, sub. 122 - Via Cesana snc - P. T - cat. C/6 - cl.
2 - mq. 13 - r.c. € 82,58;
- Sez. CH - Foglio 9, particella 822, sub. 123 - Via Cesana snc - P. T - cat. C/6 - cl.
2 - mq. 13 - r.c. € 82,58;
- Sez. CH - Foglio 9, particella 822, sub. 124 - Via Cesana snc - P. T - cat. C/6 - cl.
2 - mq. 13 - r.c. € 82,58;
- Sez. CH - Foglio 9, particella 822, sub. 125 - Via Cesana snc - P. T - cat. C/6 - cl.
2 - mq. 13 - r.c. € 82,58;
- Sez. CH - Foglio 9, particella 822, sub. 126 - Via Cesana snc - P. T - cat. C/6 - cl.
2 - mq. 13 - r.c. € 82,58;
- Sez. CH - Foglio 9, particella 822, sub. 127 - Via Cesana snc - P. T - cat. C/6 - cl.
2 - mq. 13 - r.c. € 82,58;
- Sez. CH - Foglio 9, particella 822, sub. 128 - Via Cesana snc - P. T - cat. C/6 - cl.
2 - mq. 13 - r.c. € 82,58;
- Sez. CH - Foglio 9, particella 822, sub. 129 - Via Cesana snc - P. T - cat. C/6 - cl.
2 - mq. 13 - r.c. € 82,58;
- Sez. CH - Foglio 9, particella 822, sub. 130 - Via Cesana snc - P. T - cat. C/6 - cl.
2 - mq. 13 - r.c. € 82,58;
- Sez. CH - Foglio 9, particella 822, sub. 131 - Via Cesana snc - P. T - cat. C/6 - cl.
2 - mq. 13 - r.c. € 82,58;

- Sez. CH - Foglio **9**, particella **822**, sub. **133** - Via Cesana snc - P. 2 - cat. D/2 - r.c.
€ 470,00;
- Sez. CH - Foglio **9**, particella **822**, sub. **134** - Via Cesana snc - P. 2 - cat. D/2 - r.c.
€ 470,00;
- Sez. CH - Foglio **9**, particella **822**, sub. **135** - Via Cesana snc - P. 2 - cat. D/2 - r.c.
€ 470,00;
- Sez. CH - Foglio **9**, particella **822**, sub. **136** - Via Cesana snc - P. 2 - cat. D/2 - r.c.
€ 470,00;
- Sez. CH - Foglio **9**, particella **822**, sub. **137** - Via Cesana snc - P. 2 - cat. D/2 - r.c.
€ 470,00;
- Sez. CH - Foglio **9**, particella **822**, sub. **138** - Via Cesana snc - P. 2 - cat. D/2 - r.c.
€ 674,00;
- Sez. CH - Foglio **9**, particella **822**, sub. **139** - Via Cesana snc - P. 2 - cat. D/2 - r.c.
€ 470,00;
- Sez. CH - Foglio **9**, particella **822**, sub. **140** - Via Cesana snc - P. 3 - cat. D/2 - r.c.
€ 470,00;
- Sez. CH - Foglio **9**, particella **822**, sub. **141** - Via Cesana snc - P. 3 - cat. D/2 - r.c.
€ 470,00;
- Sez. CH - Foglio **9**, particella **822**, sub. **142** - Via Cesana snc - P. 3 - cat. D/2 - r.c.
€ 470,00;
- Sez. CH - Foglio **9**, particella **822**, sub. **143** - Via Cesana snc - P. 3 - cat. D/2 - r.c.
€ 470,00;
- Sez. CH - Foglio **9**, particella **822**, sub. **144** - Via Cesana snc - P. 3 - cat. D/2 - r.c.
€ 470,00;

- Sez. CH - Foglio **9**, particella **822**, sub. **145** - Via Cesana snc - P. 3 - cat. D/2 - r.c.
€ 470,00;
- Sez. CH - Foglio **9**, particella **822**, sub. **146** - Via Cesana snc - P. 3 - cat. D/2 - r.c.
€ 470,00;
- Sez. CH - Foglio **9**, particella **822**, sub. **147** - Via Cesana snc - P. 4 - cat. D/2 - r.c.
€ 470,00;
- Sez. CH - Foglio **9**, particella **822**, sub. **148** - Via Cesana snc - P. 4 - cat. D/2 - r.c.
€ 470,00;
- Sez. CH - Foglio **9**, particella **822**, sub. **149** - Via Cesana snc - P. 4 - cat. D/2 - r.c.
€ 674,00;
- Sez. CH - Foglio **9**, particella **822**, sub. **150** - Via Cesana snc - P. 4 - cat. D/2 - r.c.
€ 470,00;
- Sez. CH - Foglio **9**, particella **822**, sub. **151** - Via Cesana snc - P. 4 - cat. D/2 - r.c.
€ 470,00;
- Sez. CH - Foglio **9**, particella **822**, sub. **152** - Via Cesana snc - P. 4 - cat. D/2 - r.c.
€ 470,00;
- Sez. CH - Foglio **9**, particella **822**, sub. **153** - Via Cesana snc - P. 4 - cat. D/2 - r.c.
€ 470,00;
- Sez. CH - Foglio **9**, particella **822**, sub. **154** - Via Cesana snc - P. T - cat. D/8 - r.c.
€ 15.924,00;
- Sez. CH - Foglio **9**, particella **822**, sub. **155** - Via Cesana snc - P. T - cat. C/6 - cl.
2 - mq. 13 - r.c. € 82,58;
- Sez. CH - Foglio **9**, particella **822**, sub. **155** - Via Cesana snc - P. T - cat. C/6 - cl.
2 - mq. 13 - r.c. € 82,58;

- Sez. CH - Foglio **9**, particella **822**, sub. **156** - Via Cesana snc - P. T - cat. C/6 - cl.
2 - mq. 13 - r.c. € 82,58;
- Sez. CH - Foglio **9**, particella **822**, sub. **157** - Via Cesana snc - P. T - cat. C/6 - cl.
2 - mq. 13 - r.c. € 82,58;
- Sez. CH - Foglio **9**, particella **822**, sub. **158** - Via Cesana snc - P. T - cat. C/6 - cl.
2 - mq. 12 - r.c. € 76,23;
- Sez. CH - Foglio **9**, particella **822**, sub. **159** - Via Cesana snc - P. T - cat. C/6 - cl.
2 - mq. 13 - r.c. € 82,58;
- Sez. CH - Foglio **9**, particella **822**, sub. **160** - Via Cesana snc - P. T - cat. C/6 - cl.
2 - mq. 12 - r.c. € 76,23;
- Sez. CH - Foglio **9**, particella **822**, sub. **161** - Via Cesana snc - P. T - cat. C/6 - cl.
2 - mq. 13 - r.c. € 82,58;
- Sez. CH - Foglio **9**, particella **822**, sub. **162** - Via Cesana snc - P. T - cat. C/6 - cl.
2 - mq. 13 - r.c. € 82,58;
- Sez. CH - Foglio **9**, particella **822**, sub. **163** - Via Cesana snc - P. T - cat. C/6 - cl.
2 - mq. 13 - r.c. € 82,58;
- Sez. CH - Foglio **9**, particella **822**, sub. **164** - Via Cesana snc - P. T - cat. C/6 - cl.
2 - mq. 13 - r.c. € 82,58;
- Sez. CH - Foglio **9**, particella **822**, sub. **165** - Via Cesana snc - P. T - cat. C/6 - cl.
2 - mq. 15 - r.c. € 95,29;
- Sez. CH - Foglio **9**, particella **822**, sub. **166** - Via Cesana snc - P. T - cat. C/6 - cl.
2 - mq. 15 - r.c. € 95,29;
- Sez. CH - Foglio **9**, particella **822**, sub. **167** - Via Cesana snc - P. T - cat. C/6 - cl.
2 - mq. 13 - r.c. € 82,58;

- Sez. CH - Foglio **9**, particella **822**, sub. **168** - Via Cesana snc - P. T - cat. C/6 - cl.
2 - mq. 13 - r.c. € 82,58;
- Sez. CH - Foglio **9**, particella **822**, sub. **169** - Via Cesana snc - P. T - cat. C/6 - cl.
2 - mq. 13 - r.c. € 82,58;
- Sez. CH - Foglio **9**, particella **822**, sub. **170** - Via Cesana snc - P. T - cat. C/6 - cl.
2 - mq. 13 - r.c. € 82,58;
- Sez. CH - Foglio **9**, particella **822**, sub. **171** - Via Cesana snc - P. T - cat. C/6 - cl.
2 - mq. 12 - r.c. € 76,23;
- Sez. CH - Foglio **9**, particella **822**, sub. **172** - Via Cesana snc - P. T - cat. C/6 - cl.
2 - mq. 12 - r.c. € 76,23;
- Sez. CH - Foglio **9**, particella **822**, sub. **173** - Via Cesana snc - P. T - cat. C/6 - cl.
2 - mq. 13 - r.c. € 82,58;
- Sez. CH - Foglio **9**, particella **822**, sub. **174** - Via Cesana snc - P. T - cat. C/6 - cl.
2 - mq. 13 - r.c. € 82,58;
- Sez. CH - Foglio **9**, particella **822**, sub. **175** - Via Cesana snc - P. T - cat. C/6 - cl.
2 - mq. 13 - r.c. € 82,58;
- Sez. CH - Foglio **9**, particella **822**, sub. **176** - Via Cesana snc - P. 1-2-3-4 - cat. D/2
- r.c. € 40.200,00;
- Sez. CH - Foglio **9**, particella **822**, sub. **177** - Via Cesana snc - P. 2 - cat. D/2 - r.c.
€ 470,00;
- Sez. CH - Foglio **9**, particella **822**, sub. **179** - Via Cesana snc - P. 2 - cat. D/2 - r.c.
€ 470,00;
- Sez. CH - Foglio **9**, particella **822**, sub. **180** - Via Cesana snc - P. 2 - cat. D/2 - r.c.
€ 470,00;

- Sez. CH - Foglio **9**, particella **822**, sub. **181** - Via Cesana snc - P. 2 - cat. D/2 - r.c.
€ 470,00;
- Sez. CH - Foglio **9**, particella **822**, sub. **182** - Via Cesana snc - P. 2 - cat. D/2 - r.c.
€ 470,00;
- Sez. CH - Foglio **9**, particella **822**, sub. **183** - Via Cesana snc - P. 2 - cat. D/2 - r.c.
€ 470,00;
- Sez. CH - Foglio **9**, particella **822**, sub. **184** - Via Cesana snc - P. 3 - cat. D/2 - r.c.
€ 470,00;
- Sez. CH - Foglio **9**, particella **822**, sub. **187** - Via Cesana snc - P. 3 - cat. D/2 - r.c.
€ 470,00;
- Sez. CH - Foglio **9**, particella **822**, sub. **188** - Via Cesana snc - P. 3 - cat. D/2 - r.c.
€ 470,00;
- Sez. CH - Foglio **9**, particella **822**, sub. **189** - Via Cesana snc - P. 3 - cat. D/2 - r.c.
€ 470,00;
- Sez. CH - Foglio **9**, particella **822**, sub. **190** - Via Cesana snc - P. 3 - cat. D/2 - r.c.
€ 470,00;
- Sez. CH - Foglio **9**, particella **822**, sub. **191** - Via Cesana snc - P. 4 - cat. D/2 - r.c.
€ 470,00;
- Sez. CH - Foglio **9**, particella **822**, sub. **194** - Via Cesana snc - P. 4 - cat. D/2 - r.c.
€ 470,00;
- Sez. CH - Foglio **9**, particella **822**, sub. **195** - Via Cesana snc - P. 4 - cat. D/2 - r.c.
€ 470,00;
- Sez. CH - Foglio **9**, particella **822**, sub. **196** - Via Cesana snc - P. 4 - cat. D/2 - r.c.
€ 470,00;

- Sez. CH - Foglio 9, particella 822, sub. 197 - Via Cesana snc - P. 4 - cat. D/2 - r.c.

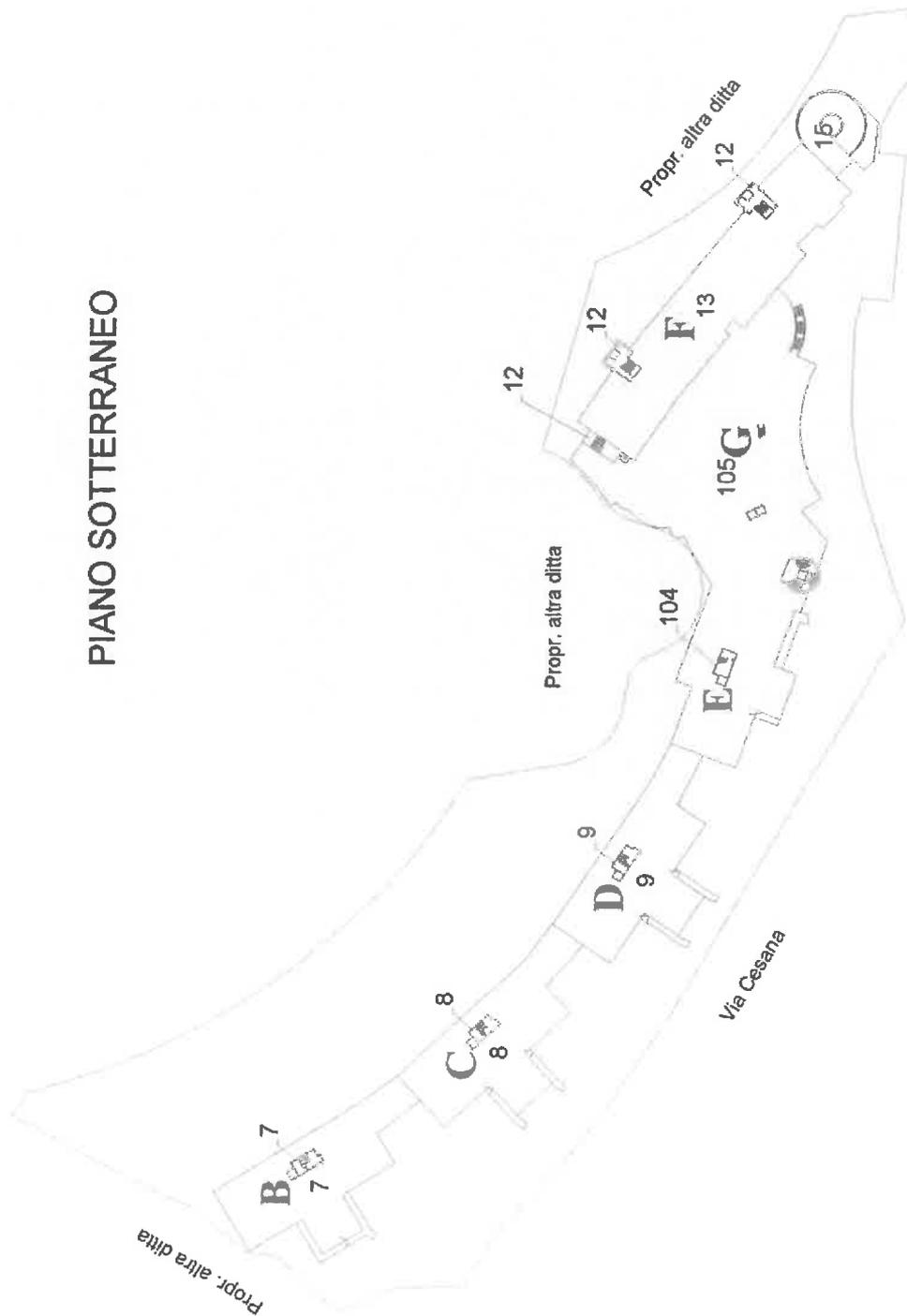
€ 470,00;

Per una migliore comprensione si rimanda all'estratto di mappa, elaborato planimetrico, visure e planimetrie catastali (allegato 3).

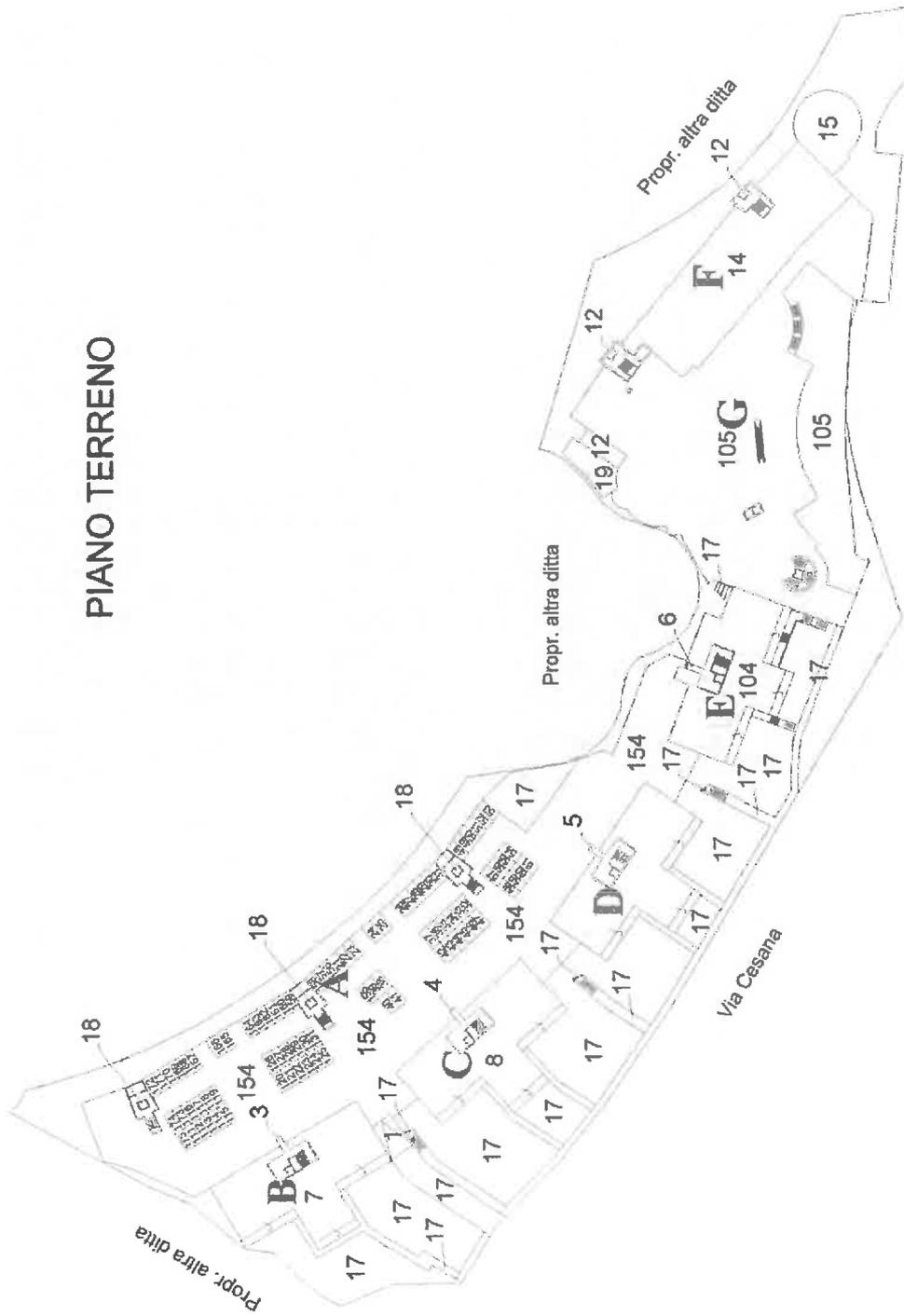
ESTRATTO DI MAPPA



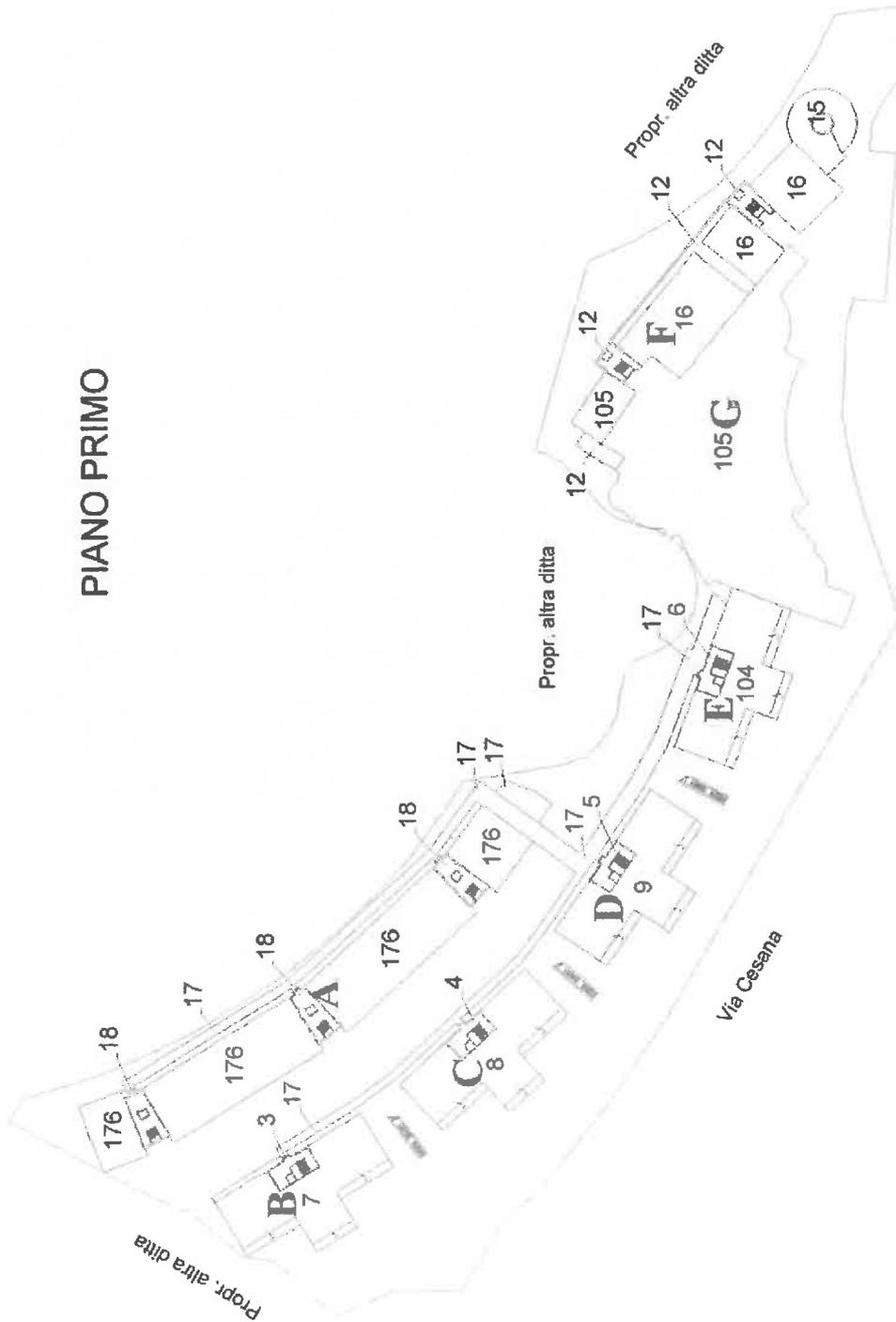
ELABORATI PLANIMETRICI
CON INDICAZIONE DEI “ BLOCCHI ” DI EDIFICI



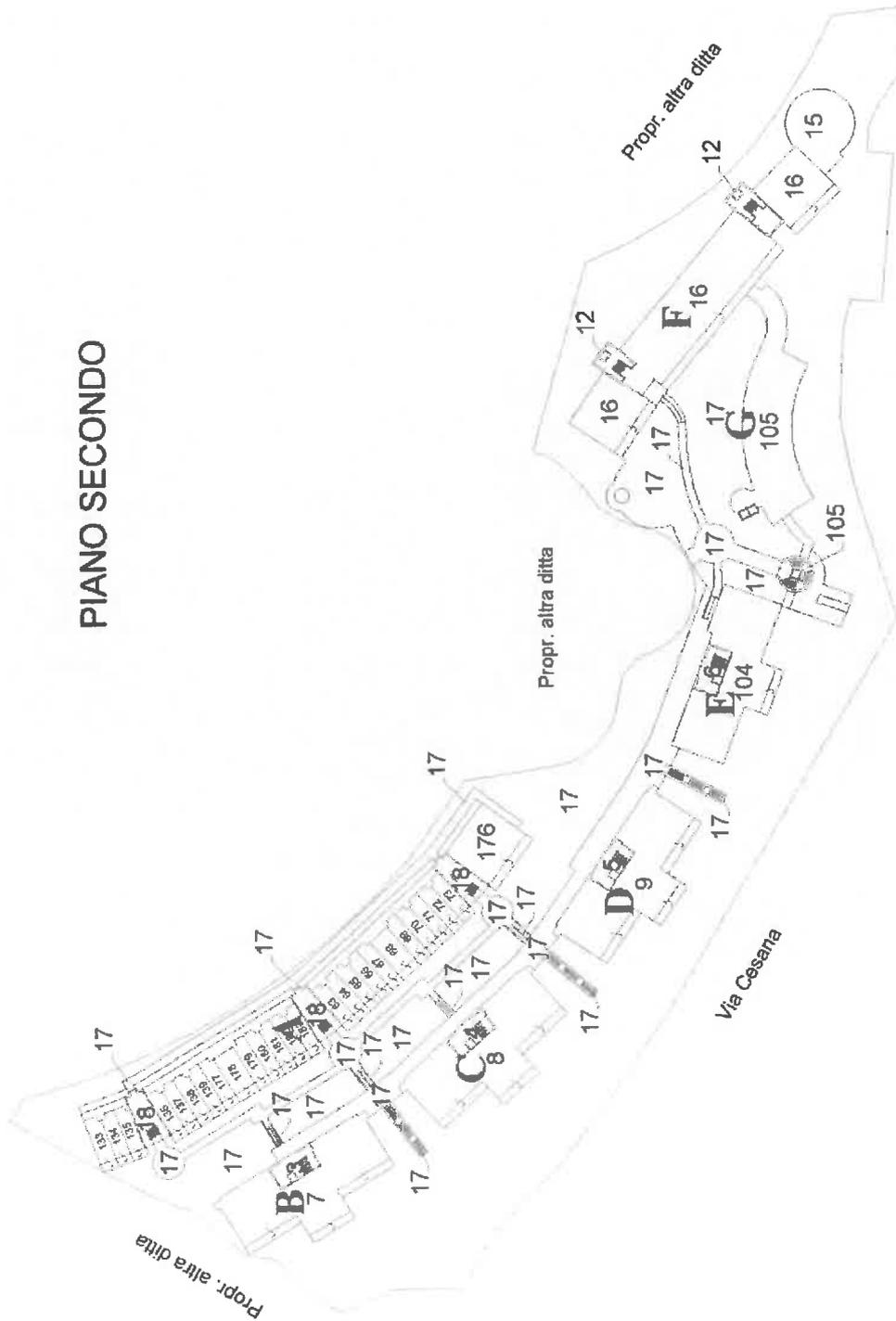
PIANO TERRENO



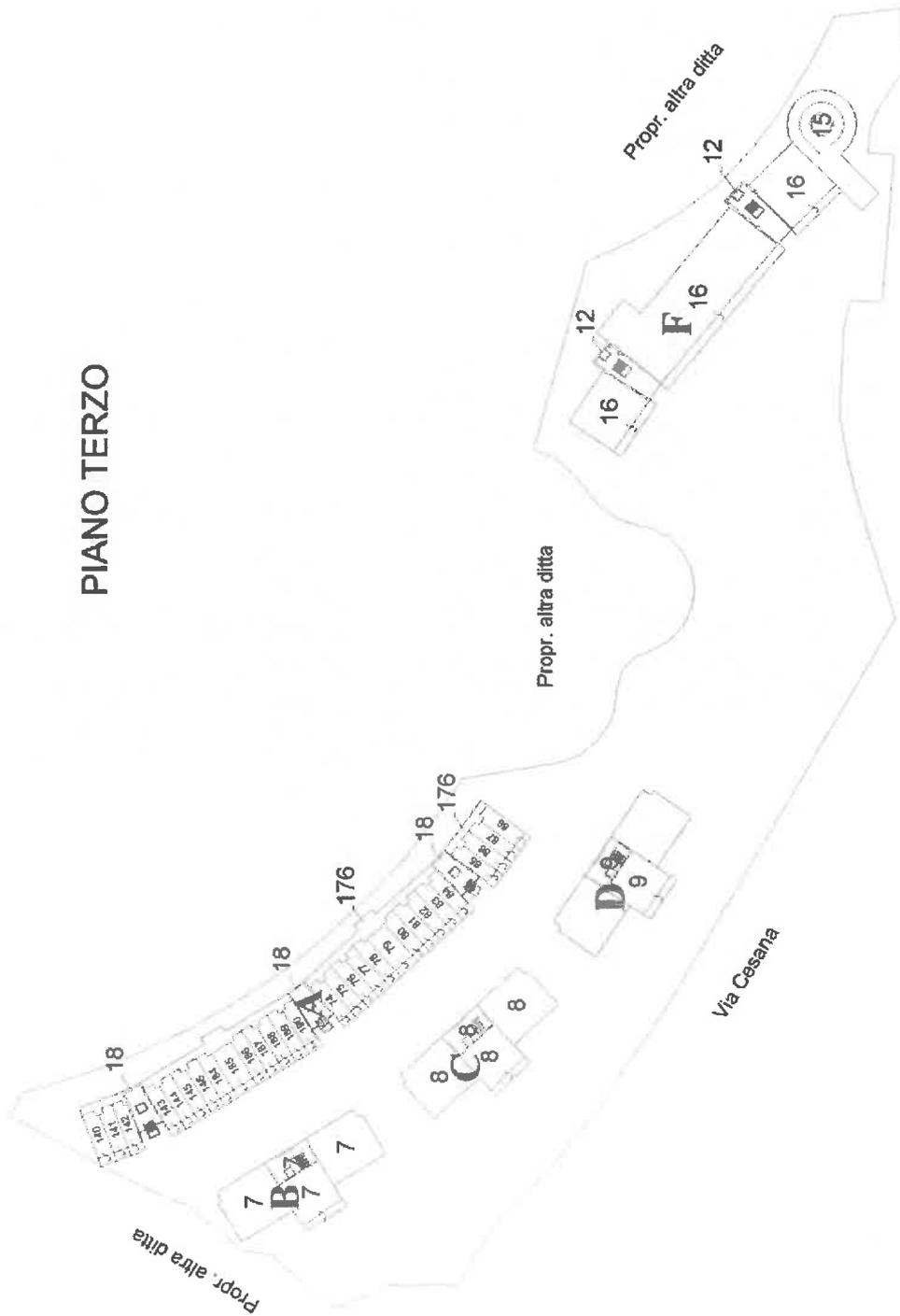
PIANO PRIMO



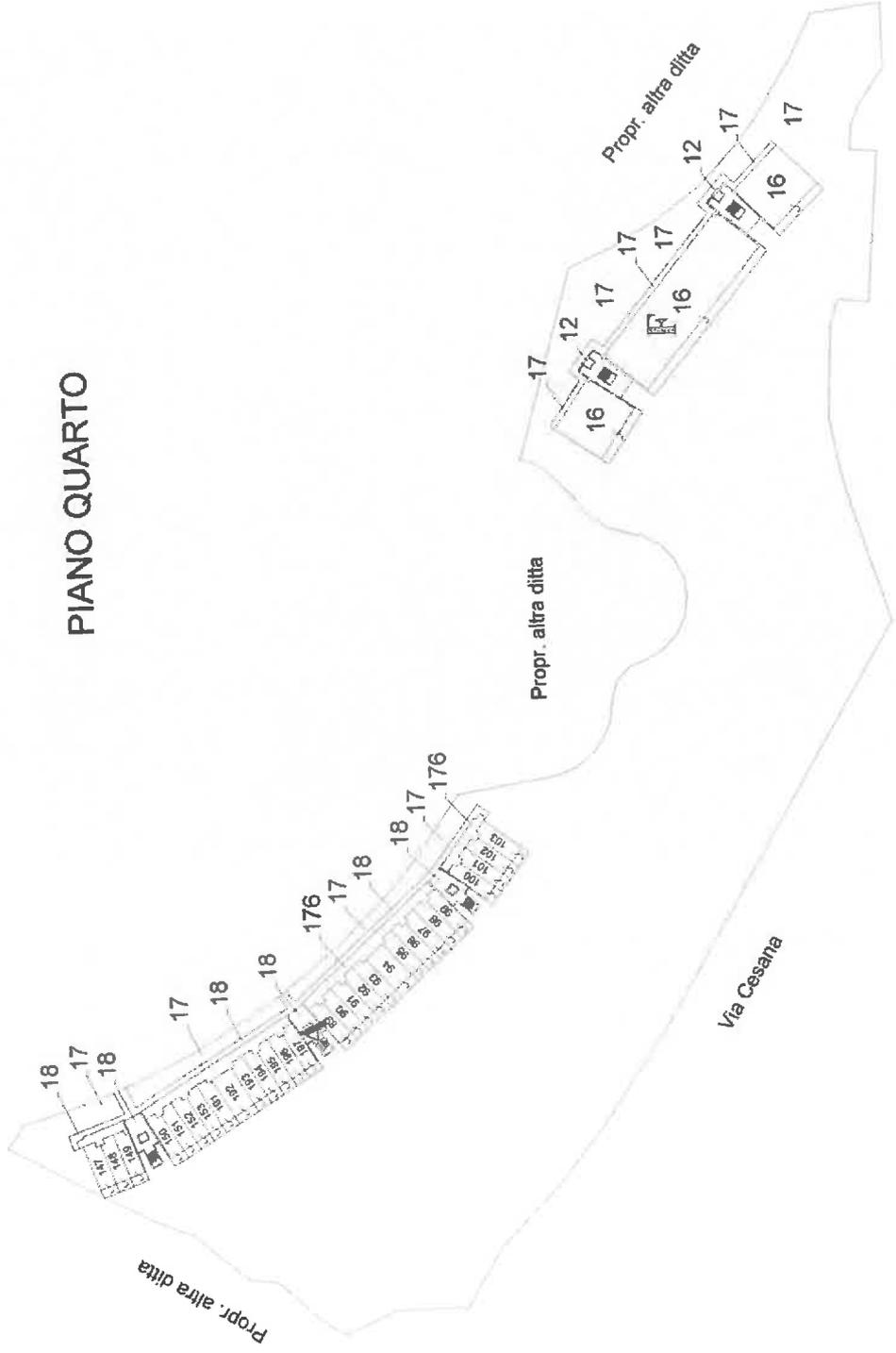
PIANO SECONDO



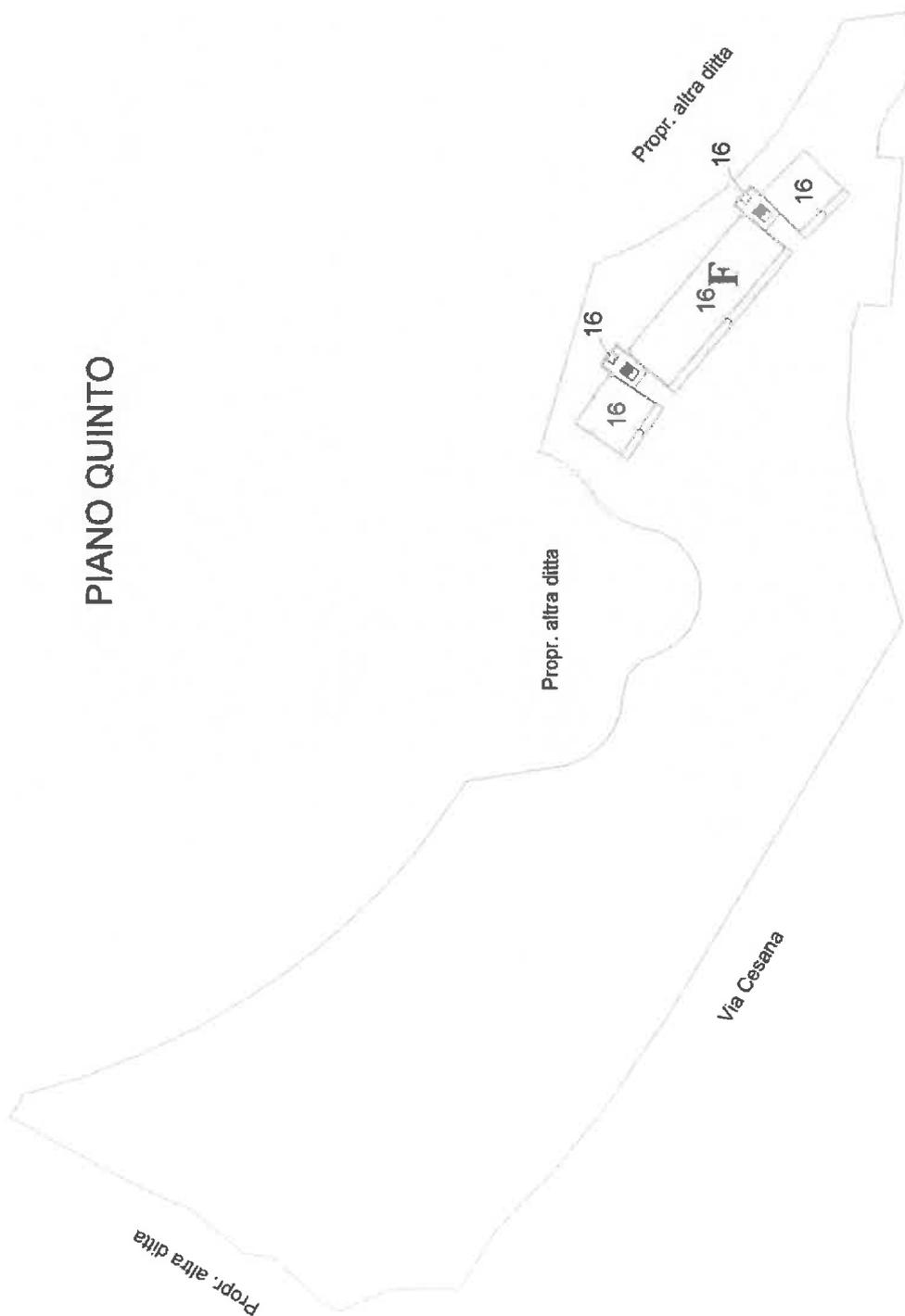
PIANO TERZO



PIANO QUARTO



PIANO QUINTO



QUESITO b)

“Indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio”

Alla data di trascrizione del pignoramento (20.01.2020) gli immobili erano per i diritti pari ad 1/1 di proprietà (e lo sono tuttora) in capo alla società esecutata

con sede in Ravenna (Ra) – p.iva: _____, in forza degli infra riportati titoli che devono qui intendersi integralmente trascritti anche per quanto attiene diritti reali, vincoli e servitù costituite e/o praticate nel caso in cui non siano espressamente indicati.

All'esecutata _____ **con sede in Ravenna (Ra) – p.iva:**

_____, sono pervenuti con atto di trasferimento di sede sociale, rogato dal Notaio _____ di Ravenna il 25.07.2019, repertorio 377356/46261 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Torino – Territorio Servizio di Pubblicità di Susa il 01.08.2019 ai nn. 6164/4763 dalla società _____ **con sede in Ravenna (Ra) – p.iva:** _____.

Alla società sopraindicata quanto d'interesse, era pervenuto con atto di trasferimento di sede sociale, rogato dal Notaio _____ Ravenna il 11.01.2012, repertorio 362060/36699, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Torino – Territorio Servizio di Pubblicità di Susa il 31.01.2012 ai nn. 845/648 dalla società

con sede in Torino (To) – p.iva: _____.

Alla società sopraindicata quanto d'interesse, era pervenuto per averlo edificato sui

terreni pervenuti con atto di compravendita dal Notaio _____ di Torino
il 31.07.2002, repertorio 244014/17491, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate di
Torino – Territorio Servizio di Pubblicità di Susa il 09.08.2002 ai nn. 7139/5424 dalla
società _____ **con sede in Torino (To) – p.iva:**
(allegato 4).

Alla società sopraindicata quanto alienato, era pervenuto con atto di mutamento di
denominazione o ragione sociale, rogato dal Notaio _____ di Torino il
30.10.2001, repertorio 227173/17050, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate di
Torino – Territorio Servizio di Pubblicità di Susa il 19.11.2001 ai nn. 8519/6254 dalla
società _____ **con sede in Torino (To) – p.iva:** _____ .

Alla società sopraindicata quanto d’interesse, era pervenuto con atto di compravendita
dal Notaio _____ di Torino il 30.12.1997, repertorio 133061, trascritto
presso l’Agenzia delle Entrate di Torino – Territorio Servizio di Pubblicità di Susa il
24.01.1998 ai nn. 334/272, che costituisce titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore
al suddetto ventennio.

QUESITO c)

*“Indichi l’esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di
cui ai n. 4, 5 e 8 dell’art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli
che saranno cancellati, se colpiscono solo i beni pignorati o anche altri
beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente”*

ESISTENZA FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI (iscrizioni e trascrizioni)

Alla data del 12.04.2022 gravavano presso l’Ufficio del Territorio di Torino - Servizio
Pubblicità Immobiliare di Susa, le seguenti formalità pregiudizievoli (allegato 5):

1) Nota di iscrizione

titolo: IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal Notaio di Torino del 31.03.2005, rep. 50182, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Torino – Territorio Servizio di Pubblicità di Susa il 05.04.2005 ai nn. 3328/467

favore: con sede in Torino (To)

P.IVA:

con sede in Padova (Pv) P.IVA:

contro: con sede in Ravenna (Ra)

– P.IVA:

iscrizione: € 37.800.000,00 (capitale € 18.900.000,00)

Si precisa che la suddetta nota risulta oggetto di annotazione ad iscrizione in data 04.12.2018 ai nn. 9661/894, ove questa veniva surrogata a favore della Regione Piemonte.

2) Nota di iscrizione

titolo: IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di finanziamento, rogata dal Notaio di Torino del 31.03.2005, rep. 50182, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Torino – Territorio Servizio di Pubblicità di Susa il 05.04.2005 ai nn. 3329/468

favore: con sede in Torino (To)

P.IVA:

contro: con sede in Ravenna (Ra)

– P.IVA:

iscrizione: € 37.800.000,00 (capitale € 18.900.000,00)

3) Nota di trascrizione

titolo: PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

notificato dall'UNEP - Corte D'Appello di Torino il 05.12.2019, rep. 28696,
trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Torino – Territorio Servizio di
Pubblicità di Susa il 20.01.2020 ai nn. 409/337

favore: con sede in Torino (To)

P.IVA:

contro: con sede in Ravenna (Ra)

– P.IVA: (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà).

**DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI, VINCOLI, ONERI,
REGOLAMENTI, GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO**

Fermo restando che si rimanda integralmente ai sopraindicati atti di provenienza per qualsivoglia diritto, vincolo, onere e regolamentazione, gli immobili risultano assoggettati e da trasferire con tutte le relative servitù attive e passive, ed in particolare sotto la stretta osservanza dei seguenti titoli:

- Regolamento dei rapporti tra i proprietari di unità abitative ed il gestore della Residenza Turistica Alberghiera Villaggio Olimpico di Sestriere (allegato 6).
- Convenzione edilizia stipulata con atto autenticato dal Notaio di Torino in data 15 aprile 1996, rep. n. 131684/8205, reg. Torino 18/4/1996 n.3595, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Susa in data 20 aprile 1996 ai numeri 2383/1830, prorogata con rogito in data 4 agosto 1997, rep.n. 147569, reg. Torino 7/8/1997 n.23242, non trascritto, variata (prima variante) con rogito in data 27 maggio 1998, rep. n. 154954/10002, reg.

Torino 12/6/98 n. 15408, trascritto presso Conservatoria dei Registri Immobiliari di Susa in data 24 giugno 1998 ai numeri 3265/2465, e (seconda variante) con atto autentificato ancora dal Notaio _____ in data 15 aprile 2003, rep. n. 174984/15373, reg. Torino 29/4/2003 al n.7693, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Susa in data 5 maggio 2003 ai numeri 4414/3440, (terza variante) con rogito _____ di Torino in data 25 novembre 2008 repertorio n. 27895/12800, ivi registrato il 4 dicembre 2008 al n. 10298/7267, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Susa il 5 dicembre 2008 ai numeri 10298/7267, nonché della convenzione edilizia stipulata con rogito del notaio _____ di Torino in data 28 dicembre 2017 repertorio n. 38392/25747, registrato al 1° Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Torino l'11 gennaio 2018 al n. 585, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa l'11 gennaio 2018 ai numeri 243/184 (allegato 7).

- Vincolo all'uso di attività turistico ricettiva (Residenza Turistico Alberghiera) per dieci anni stipulato, ai sensi dell'art.12 Legge Regione Piemonte 8 luglio 1999 n.18 e del paragrafo 2.6 "Programma annuale di interventi 2002", a favore della _____ con atto autentificato dal Notaio _____ di Lugo in data 7 aprile 2006, rep. n. 337748/25748, reg. Lugo 28/4/2006 al n.1628, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Susa in data 3 maggio 2006 ai numeri 4385/2976, relativo al vincolo alla destinazione turistico ricettiva per un periodo di anni 10 (allegato 8).
- Il complesso è assoggettato a molteplici scritture private di acquisto di diritto di soggiorno, stipulate tra l'esecutata società “ _____ ” e terzi,

nonché successivamente, alcune di queste, cedute a loro volta dai terzi ad altri soggetti.

Dagli accertamenti esperiti presso l’Agenzia delle Entrate è emersa la manifesta impossibilità di consultazione e di acquisizione di una parte di tali atti per le motivazioni già espresse in premessa e pertanto lo scrivente si riserva circa la sussistenza di titoli non espressamente citati nella presente, fermo restando che l’esecutata ha prodotto elencazione di riscontro dei contratti già sottoscritti e vigenti circa la quale si rileva l’assenza di dati certi di stipula e registrazione (allegato 10).

Resta inteso che dette produzioni devono intendersi a tutti gli effetti esemplificative e non esaustive e pertanto chiunque intenda partecipare alla vendita, sullo specifico punto, manleva la procedura ed i suoi professionisti da qualsivoglia responsabilità in merito.

_____oo00oo_____

Circa i gravami da censo, livello o uso civico - sulla scorta degli elementi acquisiti presso l’Archivio di Stato e l’Ufficio Territoriale di Torino – Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la “Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Sestriere (applicazione legge sugli usi civici)” presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d’Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte - gli immobili eseguiti **non** sono gravati da censo, livello o uso civico.

QUESITO d)

“Accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi del n. 3 dell’art. 173 bis disp. att. c.p.c., indicando anche, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito”

I beni all’attualità risultano assoggettati a contratto di affitto d’azienda

tra: _____, con sede legale in Lugo (Ra)

- C.F./P. IVA _____, che esercita la gestione del complesso turistico alberghiero posto in Sestriere (To) denominato "Villaggio Olimpico", di proprietà di terzi e detenuto in forza di un contratto di locazione immobiliare stipulato con la società _____, C.F. e P.IVA _____, in data 10 marzo 2006, rinnovatosi in data 10 marzo 2015, registrato il 08 aprile 2015 al n. 002107-serie 3T, di durata 9 anni, canone annuo di €. 190.000,00 oltre IVA ,

e : _____, con sede legale in Padova (Pd),

C.F./P. IVA _____, società controllata al 100%

da _____ C.F.: _____ di cui l’attuale gestore

– C.F.: _____ è socio unico.

(si rimanda alla visura camerale allegata al contratto – allegato 9).

In sintesi in detto titolo viene precisato che:

_____ esercita la gestione di attività alberghiere e para alberghiere nel complesso turistico alberghiero posto in Sestriere (To) denominato "Villaggio Olimpico", di proprietà di terzi e detenuto in forza di un contratto di locazione immobiliare stipulato con la società _____, C.F./P.IVA _____, in data 10 marzo 2006, rinnovatosi in data 10 marzo 2015, registrato a _____

Ravenna il 08 aprile 2015 al n. 002107- serie 3T, di durata 9 anni, canone annuo di € 190.000,00 oltre IVA.

In merito a detto titolo si precisa altresì che:

Art. 3 a.1) - ai sensi dell'art. 36 l. 392/78, l'affittante trasferisce all'affittuaria, che accetta, il contratto di locazione ... alla data di e con effetto dalla data di cessazione del presente contratto per qualsiasi causa, l'affittuaria s'impegna sin d'ora a ritrasferire all'affittante, che s'impegna ad accettare, il contratto di locazione.

Art. 6) canone di affitto – a titolo di corrispettivo per l'affitto dell'azienda viene convenuto tra le parti in canone di affitto annuo pari a € 250.000,00 oltre iva ... il mancato pagamento del canone anche di una sola rata del corrispettivo pattuito qualora non sia intervenuto entro 15 giorni dal termine per il pagamento come sopra previsto, darà diritto all'affittante a risolvere il contratto ai sensi dell'art. 1456 del codice civile ... in ogni caso, per il ritardato pagamento del canone, l'affittuaria dovrà corrispondere all'affittante gli interessi di mora ai sensi del d.lgs. 231/02 dal giorno successivo a quello in cui il debito è divenuto esigibile e fino al giorno in cui viene eseguito il pagamento, senza che occorra formale costituzione in mora mediante richiesta o intimazione.

Precedentemente detto titolo era in essere contratto di locazione di immobile per uso di residenza turistico alberghiera in data 10 marzo 2006, rinnovatosi in data 10 marzo 2015, registrato il 08 aprile 2015 al n. 002107-serie 3T, di durata 9 anni, già sopra citato, tra il Locatore " _____ ", con sede legale in Lugo (Ra) p.iva: _____ ed il Conduttore " _____ ", con sede legale in Lugo (Ra) p.iva: _____ nel quale risultava dichiarata la seguente descrizione e consistenza: BLOCCHI B, C, D, E n. 118 unità tipologia A (bilocale con angolo

cottura) e tipologia B (trilocale con angolo cottura); n. 28 unità tipologia (monolocale). BLOCCO A: n. 87 unità tipologia A (bilocale con angolo cottura) e B (trilocale con angolo cottura), di cui n. 36 cedute in proprietà a terzi; n. 27 unità tipologia C (monolocale); n. 2 unità tipologia D (monolocale con angolo cottura). BLOCCO F: n. 80 unità tipologia A (bilocale con angolo cottura); n. 9 unità tipologia C (monolocale). BLOCCO G: servizi generali (ristorante, negozi, reception, piscina, palestra, teatro, sale riunioni, conferenze, eventi, ecc.); piani interrati; posti auto. Tutti i locali facenti parte del complesso immobiliare sopra descritto sono dotati degli arredi specifici ed i beni mobili necessari all'esercizio dell'attività alberghiera. Canone annuo di locazione € 190.000,00 (centonovantamila/00) oltre I.V.A. e adeguamento nella misura del 100% della variazione dell'indice ISTAT, se positiva, dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, intervenuta dalla data di sottoscrizione e successivamente per ogni anno.

Per una migliore comprensione si rimanda all'allegato 9 i cui contratti devono intendersi qui integralmente trascritti.

QUESITO e)

“Descriva i beni pignorati, anche mediante planimetrie e fotografie”

Il Villaggio Olimpico realizzato in occasione delle Olimpiadi "Torino 2006" nasce nella sua struttura funzionale ed organizzativa sugli elementi condizionanti che derivano dall'orografia e dalle possibilità di accesso.

La struttura, formata da più corpi, è fortemente caratterizzante, agile e moderna e ben si inserisce nel contesto ambientale circostante in un'area, completamente servita da tutte le opere di urbanizzazione sia primaria che secondaria, facilmente accessibile a qualsiasi mezzo, con importante bacino di utenza e capacità attrattiva è posta fra la

strada statale n° 23, la strada provinciale n° 215 e la bretella che le congiunge. Essa per la natura orografica del terreno si affaccia verso la “Valle Argentera” ed “i Monti della Luna”. Tale localizzazione e la destinazione urbanistica in atto, conferiscono al sito una duplice valenza: di area privilegiata per una destinazione di Residenza Turistico Alberghiera nonché di luogo favorito per assolvere il ruolo di villaggio degli atleti per i giochi olimpici invernali del 2006. La morfologia del luogo esprime una leggera convessità digradante che favorisce l'affaccio delle residenze verso la parte più panoramica della valle, mentre la dislocazione degli assi viari suggerisce una posizione centrale per la zona riservata ai servizi comuni e all'accoglienza, indicando come ottimali due posizioni laterali destinate alle autorimesse interne. L'ampiezza e la forma dell'area disponibile, raffrontate ai requisiti dimensionali dell'intervento e all'efficienza progettuale dei corpi di fabbrica e delle larghezze di manica, conducono alla individuazione del modello di massima efficienza, costituito da blocchi lineari collegati e disposti lungo le linee di livello del terreno.

L'accesso al Villaggio avviene dalla galleria curvilinea in cristallo, elemento che più di ogni altro caratterizza l'immagine del complesso. Essa dà luce a due livelli di spazi comuni e più in alto è attraversata da un leggero camminamento a sbalzo che mette direttamente in comunicazione il fabbricato più a Est con l'esterno.

Dal nucleo dedicato ai servizi generali comuni, posto in posizione funzionalmente centrale, è possibile raggiungere, tutti gli altri fabbricati senza mai uscire all'aperto, grazie a percorsi appositamente dedicati.

Sei sono gli edifici a destinazione residenziale, differenti ma concepiti in modo unitario. I fabbricati residenziali – realizzati con struttura portante in elementi prefabbricati di calcestruzzo armato – presentano quattro distinti materiali. Un

sostanzioso strato vegetale di essenze autoctone forma le coperture pensili, che favoriscono il mantenimento del microclima naturale dell'area. La pietra cinge gli edifici per quanto riguarda le testate e i prospetti verso monte. Le murature esterne delle facciate a valle e dell'intero blocco gradinato sono rifinite in intonaco bianco. I rivestimenti dell'esile struttura di copertura dei terrazzi, dei pilastrini e delle lamelle dei parapetti sono in lamiera di rame preossidato, che viene così ad assumere il tipico colore "verde Sestriere". Inoltre, per quanto riguarda i serramenti, questi sono in legno naturale e caratterizzati da vetrate isolanti termoacustiche, con vetro accoppiato di sicurezza ove necessario. Un vasto insieme di componenti, dunque, concepiti però per andare a ricomporsi nella logica che guida l'intervento nel suo complesso.

Il Villaggio Olimpico non è un insieme di architetture calato dall'alto, bensì un unico gesto, che prende forma dalla morfologia del luogo e dalla sua memoria, e tenta di riaccostare l'una all'altra.

La struttura è stata realizzata 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.

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 semiprefabbricati di varie altezze e sezioni variabili in funzione delle distribuzioni architettoniche di progetto. I solai impiegati sono stati del tipo predalles.

Nella realizzazione della struttura sono state osservate le vigenti norme di prevenzione incendi e sicurezza negli ambienti di lavoro.

Le condizioni manutentive dell'intero complesso, possono sostanzialmente considerarsi buone.

Il complesso è costituito da 7 edifici di cui: Il blocco A è destinato ad alloggi (di cui n. 38 alienati nel tempo a terzi e pertanto esclusi dalla presente) ed è servito da tre scale; i blocchi B-C-D-E sono destinati ad alloggi e sono serviti da una sola scala; il blocco F è destinato ad alloggi ed è servito da due scale ed il blocco G è destinato a servizi generali quali hall, reception, ristorante, bar, palestra, piscina, ecc... Agli interrati, oltre a locali tecnici, locali di servizio, cucina, ecc... sono disposte due autorimesse, l'una ad un piano e l'altra a due piani.

Sostanzialmente il complesso R.T.A. è costituito da un'ampia zona di servizi generali a cui si accede da e verso gli impianti di risalita attraverso un ampio atrio protetto da una grande pensilina rivolta a sud.

Tale zona consente indipendentemente l'accesso alla "reception" al ristorante, allo "ski Service", alla zona commerciale nonché al centro sportivo ricreativo. Da qui si dipartono anche i collegamenti verticali ed orizzontali "dedicati" per gli ospiti e per il servizio.

La "reception" comprende le attese, i salotti, gli uffici, le sale, il miniclub oltre ai servizi necessari.

Il ristorante è organizzato su due grandi sale di cui una comune ai bar. Il centro sportivo-ricreativo comprende la palestra da 250 mq. circa, la piscina "controcorrente", la zona massaggi, le vasche idromassaggio, i bagni turchi e le saune, oltre agli spogliatoi. Le residenze sono tutte collegate, fra loro e con i servizi generali, in modo da evitare la necessità di percorsi esterni.

La scelta delle tipologie residenziali, particolarmente dedicata alla destinazione R.T.A. è orientata, salvo diverse configurazioni, sostanzialmente sulle seguenti tipologie: tipo A (bilocale di mq 43 circa); tipo B (trilocale di mq 60 circa); tipo C

(monolocale di mq 34 circa) e tipo D (monolocale di mq 53 circa).

In sintesi sono stati utilizzati i seguenti i 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 ecc....
- Porte parti comuni: REI 30' e/o 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.

Il complesso immobiliare nelle attuali condizioni non necessita di significativi interventi di ristrutturazione, infatti tutte le camere di cui è dotata la struttura sono di buon livello e sono altrettanto buone le condizioni manutentive e conservative interne data anche la vetustà pari a circa 15 anni dalla data di ultimazione dei lavori.









Per una migliore comprensione si rimanda alla copiosa documentazione fotografica (allegato 1).

QUESITO f)

“Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del comma n. 6 dell’art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al comma n. 7”

Premesso che il compendio è stato edificato in sostanziale conformità con:

- il Piano Regolatore Generale in allora vigente ed in particolare alle prescrizioni della "Scheda Normativa Area B1" ed in conformità alle prescrizioni del Piano Esecutivo Convenzionato in allora vigente, approvato con D.C.C. n°4 del 28/02/1996, e n° 20 del 05/05/1998, per quanto riguarda le destinazioni d'uso e le quantità edificatorie;
- le indicazioni tipologiche e planimetriche contenute nella Variante n° 2 al P.E.C. in allora vigente approvata con D.C.C. n° 37 del 26/11/2002;
- i requisiti e le prescrizioni dettate dalla Legge Regionale n°34 del 14/06/1988, in merito alle Residenze Turistico Alberghiere, che ha introdotto integrazioni e modificazioni alle L.R. n°21 del 16/06/1981 e n°31 del 15/04/1985.

Dagli accertamenti compiuti presso il competente ufficio comunale è stato accertato che il compendio è stato edificato in forza dei seguenti titoli rilasciati dal Comune di Sestriere:

- ✓ Concessione Edilizia n. 100/02 del 18.04.2003 per *“realizzazione di una residenza turistico alberghiera “Villaggio Olimpico”*”;
- ✓ Permesso di Costruire n. 45/03 del 18.08.2003 relativo a *“spostamento dei sottoservizi presenti nell’area di cantiere relativa alla costruzione del*

Villaggio Olimpico ed interferenti con l'esecuzione dei lavori”;

- ✓ D.I.A. prot. 131 del 03.01.2006 per variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 100/02;
- ✓ Permesso di Costruire n. 12 del 29.05.2007 per “cambio di destinazione d'uso da “deposito” a “para-alberghiero” di un locale sito al piano “0” del fabbricato G”.

Risulta rilasciato Certificato di Agibilità prot. 1361 del 27.01.2006.

Si rimanda all'allegato 12 che deve intendersi qui integralmente riportato.

“ sanabilità opere abusive, costi e tempistiche ”

Dal raffronto tra l'ultimo stato edilizio assentito e quanto rilevato nel corso dei sopralluoghi sulla località, non sono state accertate difformità degne di nota, eccezione fatta per modeste modifiche interne ed esterne che possono essere sanate mediante la presentazione di istanza di conversazione opere ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, il cui importo di spesa ricomprensivo onorario di professionista abilitato, diritti di segreteria ed oneri di sanatoria, può indicarsi in complessivi € 10.000,00 (diecimila/00) circa.

Le tempistiche della sanatoria sono indicativamente espletabili in giorni 90 circa.

“ normativa urbanistica ”

Dagli accertamenti urbanistici compiuti presso il competente ufficio comunale l'area su cui sorge il compendio esecutato risulta ricompresa in zona normativa B - Aree turistico-ricettive di nuovo impianto (B1) - art. 28 N.T.A. - nonché in parte su strada - art. 35 N.T.A. ed inoltre assoggettata al vincolo Fascia delle piste da discesa - art. 36 N.T.A.. Classi geologiche: Classe IIa e IIc - art. 61 N.T.A.



Si rimanda all'allegato 13 che deve intendersi qui integralmente riportato.

“ collaudo strutture ed impianti ”

Dalla disamina della relazione di collaudo del 20.04.2006 a firma

, risultano elencati i seguenti collaudi specialistici eseguiti:

- Collaudo Strutturale Edifici A1, A2, A3, B, C, D, E con relative prove di carico del 02.09.04 e 08.10.04, depositato presso la Regione Piemonte il 30.10.2005.
- Collaudo Strutture degli Edifici F1, F2, F3, G, con relativa prova di carico del 05.04.2005, depositato presso gli Uffici Regione Piemonte il 16.01.2006.
- Collaudo Strutturale del Tunnel Vetrato realizzato sull'edificio G, con andamento toroidale, collaudo depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sestriere in 02.01.2006.

- Collaudi Impianti Tecnologici Funzionali del Lotto A, edifici A1, A2, A3, del 25.11.2005.
- Collaudi Impianti Tecnologici Funzionali del Lotto B, edificio B del 20.10.2005.
- Collaudi Impianti Tecnologici Funzionali del Lotto C, edificio C del 25.10.2005.
- Collaudi Impianti Tecnologici Funzionali del Lotto D, edificio D del 07.11.2005.
- Collaudi Impianti Tecnologici Funzionali del Lotto E, edificio E del 07.11.2005.
- Collaudi Impianti Tecnologici Funzionali del Lotto F, edifici F1, F2, F3, del 10.01.2006.

Si rimanda all'allegato 14 che deve intendersi qui integralmente riportato.

“ prevenzione incendi ”

Risulta rilasciato dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Torino quanto segue:

- Certificato di Prevenzione Incendi pratica n. 45412 del 27.01.2006 relativo a *“albergo con n. 784 posti letto in n. 392 camere, fabbricato A, BCDE, F e G, cucina alimentata a gas metano della potenzialità di kw 300”*;
- Certificato di Prevenzione Incendi pratica n. 45412 del 20.06.2011 relativo a *“residenza turistico - alberghiera con annessi impianto produzione calore e autorimessa (attività 84, 91 e 92), n. 1.331 posti letto, dislocati in 356 camere e monolocali, bilo, trilo - impianto termico cucina avente una potenzialità di 300 kw, alimentato a metano - autorimessa principale corpo A in un unico compartimento da 168 posti auto - autorimessa secondaria corpo F su due livelli in un unico compartimento da 99 posti auto”*;
- Attestazione di rinnovo periodico di Conformità Antincendio del 2014;
- Attestazione di rinnovo periodico di Conformità Antincendio del 09.12.2019.

Si rimanda all'allegato 15 che deve intendersi qui integralmente riportato.

QUESITO g)

“Dica se gli immobili pignorati siano dotati dell’Attestato di Prestazione Energetica”

Dagli accertamenti compiuti presso il Sistema Informativo Prestazione Energetica degli Edifici (c.d. SIPEE) della Regione Piemonte è risultato che il complesso alberghiero è dotato dei seguenti Attestati di Prestazione Energetica:

- n. 2013 101323 0012 con scadenza al 30.01.2024 a firma del tecnico
riportante la classe energetica “A” e relativo al Blocco A;
- n. 2013 101323 0013 con scadenza al 31.01.2024 a firma del tecnico
riportante la classe energetica “A” e relativo al Blocco B;
- n. 2013 101323 0001 con scadenza al 31.01.2024 a firma del tecnico
riportante la classe energetica “A” e relativo al Blocco C;
- n. 2013 101323 0002 con scadenza al 31.01.2024 a firma del tecnico
riportante la classe energetica “A” e relativo al Blocco D;
- n. 2013 101323 0003 con scadenza al 31.01.2024 a firma del tecnico
riportante la classe energetica “B” e relativo al Blocco E;
- n. 2016 101323 0002 con scadenza al 22.11.2026 a firma del tecnico
riportante la classe energetica “A1” e relativo al Blocco G;
- n. 2017 101323 0003 con scadenza al 30.11.2027 a firma del tecnico
riportante la classe energetica “A1” e relativo al Blocco F.

Si rimanda all’allegato 16 che deve intendersi qui integralmente riportato.

QUESITO h)

“Verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al comma n. 9 dell’art. 173 bis disp. att. c.p.c.”

SPESE FISSE DI GESTIONE

Fermo restando che la gestione contabile è direttamente svolta dal Conduttore, questi relativamente all’ultimo rendiconto 2019/2020, ha trasmesso i seguenti costi sostenuti da intendersi non vincolanti causa manifesta impossibilità di verifica contabile da parte dello scrivente:

- manutenzione ordinaria	€	323.703
- costi di manutenzione straordinaria sostenuti	€	122.564
- costi di utenze		
teleriscaldamento	€	236.755
acqua	€	35.232
energia elettrica	€	190.506
gas metano uso cucina	€	6.120

In considerazione delle tempistiche di trasferimento, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, potrà preliminarmente verificare la sussistenza di successive rendicontazioni.

PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, oltre il presente procedimento di esecuzione immobiliare risultano sussistere presso il Tribunale di Torino i procedimenti giudiziari civili elencati nella specifica documentazione (allegato 17).

QUESITO i)

“Determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all’art. 568, comma 2, c.p.c.”

Nel caso di specie, come già riferito in premessa, circa la scelta dei principali metodi di valutazione fondati su: flussi, informazione patrimoniale, misti patrimoniali, multipli reddituali o misure di valore relativo, non si è potuto applicare nessuno di questi, in quanto dai documenti ed atti prodotti e da quelli che è stato possibile acquisire nel corso delle operazioni peritali, non sussistono dati storici contabili esaurienti da porre alla base di calcolo per l’applicazione di nessuna di dette metodologie tali da cogliere capacità reddituale, potenzialità economica strutturale e di mercato.

Le fonti documentali quali esemplificativamente l’Osservatorio del Mercato Immobiliare edito dall’Agenzia delle Entrate (OMI), il Consulente Immobiliare, i listini della Federazione Italiana Mediatori Agenti D’Affari (FIMAA) non trattano siffatte tipologie non ricorrenti e conseguentemente la stima è stata condotta utilizzando i dati desunti da analisi di mercato riportate su riviste specializzate per tipologie edilizie destinate od assimilabili ad alberghi in funzione delle caratteristiche costruttive, grado di finitura, dotazione impiantistica e consistenza oltre che da elaborazioni relative a strutture campione, quali esemplificativamente: stima delle aziende turistico ricettive - DEI 2009 – valutazione immobili a destinazione turistico-ricettiva RICS INSIGHTS /2016 - la stima degli immobili urbani - Iovine e Curatolo – EXEO /2014 con due metodi classici: il procedimento sintetico comparativo per stima a camera quello del criterio a costo di costruzione. Per quanto attiene ai dati metrici specifici dell’edificazione (il calcolo analitico è esplicitato nel dettaglio e verificato

nella Tav. N° A.05 del progetto municipale architettonico depositato presso il Comune di Sestriere che deve qui intendersi in toto riprodotto).

Si precisa altresì che la stima tiene in debito conto dell'assoggettamento del complesso a molteplici scritture private di acquisto di diritto di soggiorno, stipulate tra l'esecutata società " " e terzi, nonché successivamente, alcune di queste, cedute a loro volta dai terzi ad altri soggetti, circa le quali, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo, si rimanda all'elencazione di riscontro prodotta dall'esecutata (allegati 10 e 11).

Procedimento sintetico comparativo stima "a camera"

Il complesso immobiliare nelle attuali condizioni non necessita di alcuna significativa ristrutturazione tant'è che tutte le camere di cui è dotata la struttura sono di livello corrente ed altrettanto dicesi per le condizioni manutentive e conservative interne, ferma restando la vetustà quindicennale dalla data di ultimazione dei lavori.

Nel procedimento estimativo prescelto si procede alla determinazione del valore finale della struttura "a nuovo" e da tale valore si detrae il deprezzamento connesso alla vetustà dalla data di ultimazione.

Incidenza dell'area, viene assunto il valore pari a € 5.143.200,00 (cinquemilionicento-quarantatremiladuecento) IVA compresa corrisposto dall'esecutata per l'acquisto dell'area fissato nell'atto di provenienza a rogito Notaio di Torino il 31.07.2002, repertorio 244014/17491 (allegato 4).

Costo di costruzione,

Da indagini ed analisi esperite presso operatori del settore e pubblicazioni specialistiche è emerso che prudenzialmente per una siffatta struttura il costo medio di

costruzione incide unitariamente a camera € 60.000 / 80.000 esclusi i costi relativi a:
oneri professionali, urbanistici, allacciamento, sistemazioni esterne, ecc....

Nel caso in esame si assume l'importo di € 70.000 / camera (esclusi oneri e utile)

Camere n. 311 (salvo diverse configurazioni) x 70.000 €/camera = 21.770.000 in c.t. =

€ 21.700.000 - Gestione manageriale dell'operazione: 8% = 0,08 x 21.700.000 = €

1.736.000 in c.t. = € 1.700.000 - Utile dell'imprenditore 15% = € (21.700.000 +

1.700.000) = 23.400.000 x 0,15 = € 3.510.000 in cifra tonda = € 3.500.000

Totale parziale:

(21.700.000 + 1.700.000 + 3.500.000) = € 26.900.000

Valore dell'area = € 5.143.200

Valore totale finale dell'edificio alberghiero "a nuovo" ad edificazione avvenuta

€ (26.900.000 + 5.143.200) = 32.043.200 in c.t. = € **32.000.000,00**

Determinazione del valore della struttura deprezzata nelle attuali condizioni di conservazione in ragione della diminuzione del valore dovuto alla vetustà ed allo stato manutentivo, connessa alle classi delle opere edili ed impiantistiche presenti, in funzione della vita utile, della vetustà e dell'incidenza della categoria sull'intera opera realizzata con il metodo della "scomposizione", significando che nel compendio immobiliare vengono individuate le quattro categorie di opere, la cui incidenza percentuale sull'intera struttura risulta la seguente:

Strutture 30%

Finiture e completamenti 35%

Impianti civili 35%

Per ciascuna delle precitate categorie viene altresì riportata la corrispondente vita utile e la vetustà posseduta alla attualità.

Categoria	incidenza	vita utile /anni	vetustà	deprezzamento %
Strutture	30%	100	15	15%
Finiture/completamenti	35%	25	15	60%
Impianti civili	35%	30	15	50%

Categoria	Coefficiente	deprezzamento %	depr. parziale %
Strutture	15%	30%	4,5
Finiture/completamenti	60%	35%	21,0
Impianti civili	50%	35%	17,5
Totale coefficiente di deprezzamento			43,0 %

La percentuale complessiva del 43% costituisce il deprezzamento che l'immobile in questione possiede in ragione delle categorie di opere in cui è stato scomposto.

Da tale deprezzamento si ottiene il seguente valore complessivo:

Deprezzamento: € (32.000.000 x 0,43) = 13.760.000 in c.t. = € **13.700.000** che conduce ad un valore di mercato attuale (32.000.000 – 13.700.000) =

€ **18.300.000,00** (euro diciottomilionitrecentomila/00)

Procedimento stima a costo di costruzione

Per la determinazione del valore a nuovo, come rilevabile dalle indagini di mercato, si assume il parametro prudenziale unitario pari a €/mc 350 considerando per le sistemazioni esterne, strettamente necessarie, la percentuale del 6% e quindi complessivamente in cifra tonda €/mc 370. Considerando un'altezza media di m. 3,30 si ottiene (370 x 3,30) = 1.221 in c.t. = €/mq. 1.200

Incidenza spese tecniche e oneri accessori (10%).

€/mq (1.200 x 0,10) = €/mq 120

Sommano (1.200 + 120) = 1.320 in c.t. €/mq. 1.300

Incidenza dell'area – dichiarato in atto / costruito in c.t. = €/mq 350 - spese notarili, reg. e varie (8%) = $0,08 \times 350 = 28$ = €/mq 378

Interessi passivi sull'area complessivi 15% = $15\% \times 378 = \text{€/mq } 56,70$ - interessi passivi sulla costruzione $10\% \times 1.300 = \text{€/mq } 130$ – sommano ($56,70 + 130$) = €/mq 186,70 - Somma costi ed oneri: ($1.300 + 378 + 186,70$) = 1.864,70 in c.t. €/mq 1.860 - Profitto imprenditoriale 15% = ($1.860 \times 0,15$) = €/mq 279 sommano ($1.860 + 279$) = 2.139 in c.t. €/mq 2.140 che rappresenta il più probabile valore unitario a metro quadrato riscontrabile per la realizzazione della struttura.

Individuata tale incidenza al fine di stabilire il valore a camera per tale tipologia, si è determinato che la superficie occupata da una camera risulta di circa mq. 50 in rapporto alle accertate caratteristiche e ai servizi presenti. Ne consegue il seguente più probabile intervallo di valori, riferito a camera: €/mq (2.140×50) = €/camera 107.000 che moltiplicato per il numero delle camere (311 (salvo diverse configurazioni) x 107.000)) = 33.277.000 determina quale costo totale di costruzione a nuovo della struttura in c.t. = € **33.200.000,00**

Determinazione del valore della struttura deprezzata – si rimanda alla determinazione di cui sopra ove si fissata una percentuale complessiva del 43%. che costituisce la percentuale di deprezzamento che il complesso in questione possiede in ragione delle categorie di opere in cui è stato scomposto.

Determinazione valore deprezzato della struttura

Nelle attuali condizioni di conservazioni operando sul valore “a nuovo” il deprezzamento è stato determinato in circa il 43% e pertanto si ottiene: ($33.200.000 \times 0,43$) = 14.276.000 in c.t. € 14.200.000 che determina ad un valore di mercato attuale ($33.200.000 - 14.200.000$) = pari a € **19.000.000,00** (diciannovemilioni/00).

Riconciliazione dei valori

Nella stima de qua sono stati utilizzati due procedimenti, al proposito è bene ricordare che se detti valori differiscono oltre il 10%, non è possibile procedere ad un'operazione di media ancorché ponderata. Evidentemente se i due procedimenti portano a valori oltremodo divergenti è verosimile che uno dei due si fonda su elementi scarsamente affidabili.

Nel caso in questione si può asserire che la divergenza tra i due valori è ricompresa nell'ordine del 4% (quattro per cento) circa e conseguentemente è possibile mediare gli stessi e più precisamente:

Procedimento sintetico comparativo "a camera" =		€ 18.300.000,00
Procedimento a costo di costruzione	=	€ 19.000.000,00
ottenendo $(18.300.000 + 19.000.000) \times 0,50$	=	€ 18.650.000,00

Sulla base di quanto soprariportato è opinione dello scrivente che il più probabile valore di mercato arrotondato per la piena proprietà al netto delle imposte di legge, risulta pari a € **18.650.000,00** (*euro diciottomilioniseicentocinquantamila/00*)

Il valore sopraindicato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il complesso immobiliare attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, diritti di soggiorno, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e la situazione tecnico-giuridico amministrativa.

L'acquirente esonera la procedura, anche in deroga all'art. 1494 c.c., per qualsivoglia vizio, difetto degli immobili, o non conformità dei beni a disposizioni legislative o regolamentari o alle regole dell'arte, e per mancanza di qualità, nonché per la loro messa a norma con riferimento alla normativa in tema di sicurezza e di prevenzione incendi nonché per possibili difetti e/o costi strutturali e/o qualsivoglia problematica ambientale, anche del sottosuolo, che potrebbero impattare negativamente sul valore esposto nella presente relazione di stima e pertanto saranno considerati ricompresi nella vendita anche ulteriori rifiuti e/o sostanze nocive da smaltire non indicati, con conseguente assunzione in capo all'acquirente di ogni costo, onere e responsabilità anche verso terzi e verso Pubbliche Autorità, con l'esclusione fin d'ora di qualsivoglia diritto o rivalsa, che questi possa vantare successivamente al trasferimento nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

QUESITO I)

“Individui, per gli immobili siti fuori Torino, i giornali di informazione locali aventi maggiore diffusione nella zona interessata, quotidiani, multi settimanali o settimanali, editi da soggetti iscritti al Registro Operatori della Comunicazione”.

Dalle indagini compiute in loco le testate più diffuse risultano essere i settimanali di informazione locale, denominati “La Valsusa” e “Luna Nuova”.

Tanto si è ritenuto esporre all'Ill.mo Giudice in ordine al gradito incarico ricevuto.

Torino, li 14.04.2022

L'ESPERTO

ALLEGATI

- 1) Documentazione fotografica
- 2) Visura catastale immobile distinto al C.T. Foglio 8, particella 933 non ricompreso nel pignoramento.
- 3) Estratto di mappa, elaborato planimetrico, visure e planimetrie catastali.
- 4) Atto di provenienza a rogito Notaio del 31.07.2002 rep. 244014/17491.
- 5) Ispezione ipotecaria e formalità pregiudizievoli gravanti.
- 6) Regolamento tra i proprietari delle unità abitative ed il gestore della R.T.A..
- 7) Convenzione Edilizia a rogito Notaio di Torino del 15.04.1996, rep. 131684/8205 e s.m.i. proroghe/varianti nonché Convenzione Edilizia a rogito Notaio di Torino del 28.12.2017 rep. 38392/25747.
- 8) Atto di vincolo a rogito Notaio del 07.04.2006 rep. 337748/25748.
- 9) Contratti di locazione.
- 10) Elencazione esemplificativa e non esaustiva dei diritti di soggiorno sussistenti prodotti dall'esecutata.
- 11) Contratti di soggiorno esemplificativi prodotti dall'esecutata.
- 12) Comune di Sestriere - copia stralcio pratiche edilizie.
- 13) Comune di Sestriere - copia stralcio P.R.G.C. e N.T.A. vigenti.
- 14) Relazione di collaudo del 20.04.2006
- 15) Certificati di Prevenzione Incendi.
- 16) Attestati di Prestazione Energetica.
- 17) Procedimenti giudiziari.