

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

n°. 205/2018 R.G.Esecuzioni

promossa da ○○○○○○○○○○○○

con sede legale in Torino,

rappresentata e difesa dall' Avv.to ===== del Foro di Torino

CREDITORE PROCEDENTE

contro *****

^^con sede in Bobbio Pellice (TO),

??? in persona dell' Amministratore Unico e legale rappresentante pro-tempore =====

DEBITORI ESECUTATI

RELAZIONE di STIMA

◇◇◇◇◇◇◇◇

Giudice dell'Esecuzione
Consulente Tecnico d'Ufficio

dott. **MORONI Francesco**
dott. **BOSSO arch. Valter**

◇◇◇◇◇◇◇◇

<i>Premessa</i>	<i>pag. 5 - 6</i>
<i>Svolgimento procedurale delle operazioni peritali.</i>	<i>pagg. 6 – 7</i>
<p>RELAZIONE DI STIMA</p> <p>1. Prima parte del quesito :</p> <p><i>“ 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. e svolte ulteriori ricerche solo nel caso in cui gli elementi da essi forniti siano incompleti, con espressa autorizzazione ad acquisire, anche presso pubblici uffici, tutti i documenti necessari al riguardo:</i></p> <p><i>a) identifichi i beni pignorati, presentando, per quelli non accatastati, le necessarie denunce catastali “;</i></p> <p>1.1 Identificazione del bene immobile pignorato.</p>	<i>pagg. 8 - 24</i>
<p>2. Seconda parte del quesito :</p> <p><i>“ 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; “</i></p> <p>2.1 Proprietari del bene immobile alla data della trascrizione del pignoramento e nel ventennio anteriore a tale data.</p>	<i>pagg. 25 - 27</i>
<p>3. Terza parte del quesito :</p> <p><i>“ 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</i></p>	

<p><i>altrbeni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente; “</i></p> <p>3.1 Esistenza di formalità iscritte e trascritte gravanti sul bene.</p>	<p><i>pagg. 27 - 31</i></p>
<p>4. Quarta parte del quesito :</p> <p><i>“ 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; “</i></p> <p>4.1 Stato di occupazione.</p>	<p><i>pag. 31 - 33</i></p>
<p>5. Quinta parte del quesito :</p> <p><i>“ e) descriva i beni pignorati, anche mediante planimetrie e fotografie;“</i></p> <p>5.1 Descrizione del bene pignorato.</p>	<p><i>pagg. 33 - 62</i></p>
<p>6. Sesta parte del quesito :</p> <p><i>“ 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”;</i></p> <p>6.1 Regolarità edilizia e urbanistica del bene.</p>	<p><i>pagg. 63 - 69</i></p>
<p>7. Settima parte del quesito :</p> <p><i>“ g) dica se gli immobili pignorati siano dotati dell’Attestato di Prestazione Energetica;”</i></p>	<p><i>pag. 70</i></p>
<p>8. Ottava parte del quesito :</p> <p><i>“ h) verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell’art. 173 bis disp.att. c.p.c. “;</i></p>	<p><i>pagg. 70 – 71</i></p>

<p>9. Nona parte del quesito :</p> <p><i>“ i) determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all’art.568, comma 2, c.p.c. “.</i></p> <p>9.1 Considerazioni preliminare alla valutazione estimativa.</p> <p>9.2 Aspetto economico da stimare e scelta del procedimento di stima.</p> <p>9.3 Valore di mercato del bene.</p>	<p><i>pag. 71</i></p> <p><i>pagg. 71 - 72</i></p> <p><i>pagg. 72 – 90</i></p>
<p>10. Decima parte del quesito :</p> <p><i>“ i) individui, per gli immobili siti fuori Torino, i giornali di informazione locale aventi maggiore diffusione nella zona interessata, quotidiani, multi settimanali o settimanali, editi da soggetti iscritti al Registro operatori della comunicazione“.</i></p> <p><i>Conclusione.</i></p>	<p><i>pag. 90</i></p> <p><i>pag. 91</i></p>
<p>Fascicolo Allegati documentali</p>	

Premesso

- che il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale Ordinario di Torino – Sezione Esecuzioni Immobiliari - in data 15 aprile 2018 ha nominato Esperto Tecnico nella Procedura Esecutiva n.° 205/2018 il sottoscritto dott. **BOSSO arch. Valter**, con Studio Tecnico in Pinerolo (TO) - via Mario Bassino n.° 47, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori e Paesaggisti della Provincia di Torino al n.° 2094 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Torino e Pinerolo;
- che il sottoscritto incaricato della stima dell'immobile pignorato ha prestato giuramento ex artt. 569 c.p.c. – 161 disp. att. c.p.c. in data 26 aprile 2018 di fronte al Cancelliere del Tribunale Ordinario di Torino – Sezione Esecuzioni Immobiliari;
- che veniva sottoposto al C.T.U. sottoscritto il seguente quesito:

“ 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. e svolte ulteriori ricerche solo nel caso in cui gli elementi da essi forniti siano incompleti, con espressa autorizzazione ad acquisire, anche presso pubblici uffici, tutti i documenti necessari al riguardo:

 - a) identifichi i beni pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e 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 colpiscono 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 pattuiti e, in ogni caso, le generalità dell'occupante;*
 - e) descriva i beni pignorati, anche mediante planimetrie e fotografie;*

f) verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, i 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.”;

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.”

- che il Giudice incaricato ha disposto che l'esperto provveda, terminata la relazione, a depositarla telematicamente e ad inviarne copia ai creditori procedenti e intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per il giorno 28 novembre 2018;
- che **le operazioni peritali hanno avuto il seguente svolgimento procedurale:**
 - Il C.T.U. scrivente in data 29.06.2018 ha inviato ai debitori comunicazione scritta della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento; tali comunicazioni sono state inviate alla sede dell'”^^^^^^^^^^^^^^”, alla residenza anagrafica del legale rappresentante della ”???” e alla cancelleria del G.E., non essendo stato eletto dai debitori stesso domicilio ai sensi dell'art. 492 c.p.c.;
L'inizio delle operazioni è stato fissato per il giorno 30 luglio 2018 alle ore 15,00 nella località ove è sito il bene, in;
(Allegato n°. 1 - Comunicazione ai debitori della data di inizio operazioni a mezzo raccomandate A.R. inviate alla residenza anagrafica e alla cancelleria del G.E.).
 - in data 30.08.2018 alle ore 15,00, come stabilito e comunicato, il sottoscritto perito si è recato nella località ove è sito il compendio pignorato, ed ha espletato le operazioni tecniche di sopralluogo; in particolare il C.T.U. prendeva visione

del bene pignorato, ne rilevava la consistenza e le caratteristiche costruttive, ne documentava fotograficamente lo stato di fatto, annotava lo stato manutentivo del bene e quanto altro ritenuto necessario;

- in data 15.10.2018 il sottoscritto C.T.U. si recava presso lo Sportello Unico per l'Edilizia - Ufficio Tecnico del Comune di per svolgere le verifiche edilizie e urbanistiche sui beni pignorati;
- in data 10.07.2018 il C.T.U. eseguiva presso l'Agenzia del Territorio di Torino – Catasto Terreni e Fabbricati - visure e verifiche catastali inerenti il bene in interesse;
- in data 23.10.2018 il sottoscritto C.T.U. si recava presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo, per le ispezioni ipotecarie del caso e per la ricerca dei titoli;
- in data 24.10.2018 il sottoscritto C.T.U. si recava presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Torino- Sezione di Pinerolo, per la verifica dell'esistenza di contratto di locazione o comodati relativi al complesso in interesse.

Tutto ciò premesso

esperite compiutamente le verifiche e gli accertamenti presso i pubblici uffici, esaminata dettagliatamente la documentazione agli atti del Procedimento, lo scrivente C.T.U. è in grado di redigere la seguente

RELAZIONE di STIMA

1.) Prima parte del quesito.

“ 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. e svolte ulteriori ricerche solo nel caso in cui gli elementi da essi forniti siano incompleti, con espressa autorizzazione ad acquisire, anche presso pubblici uffici, tutti i documenti necessari al riguardo:

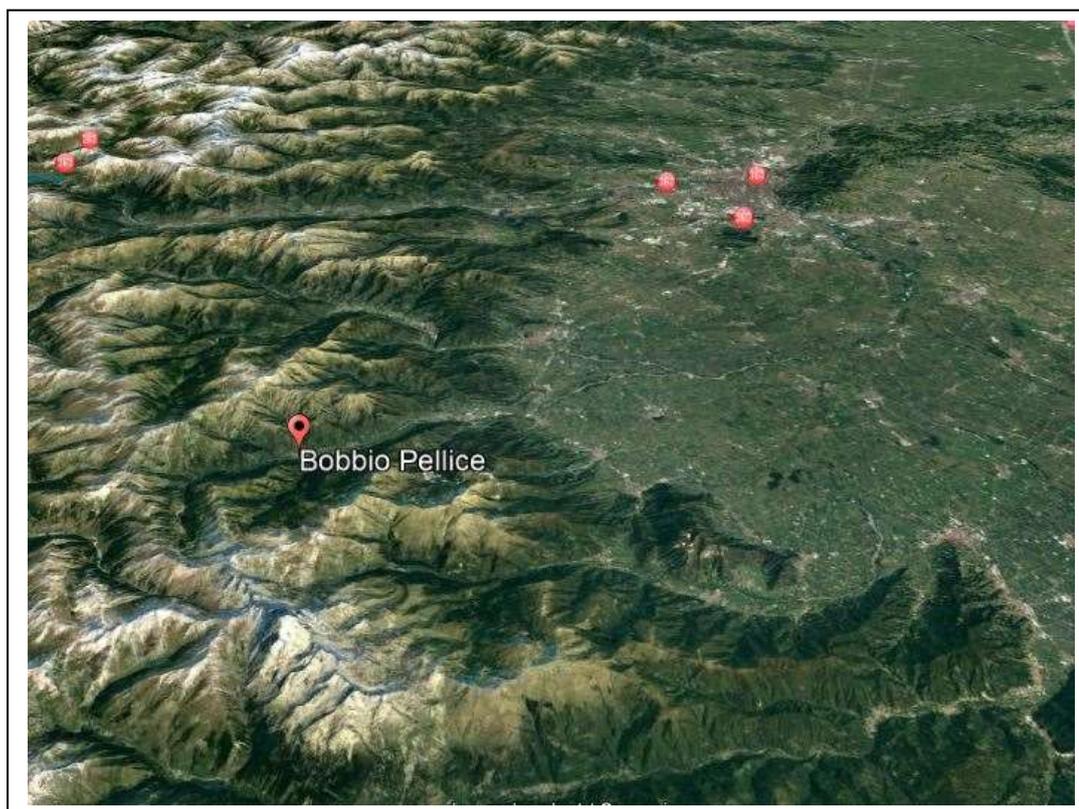
a) identifichi i beni pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti “;

1.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI.

Il compendio immobiliare oggetto di procedimento esecutivo, così come indicato nell’Atto di Pignoramento Immobiliare presentato dall’Avv. del Foro di Torino ad istanza di, è ubicato in Comune di **Bobbio Pellice (TO)**, in *Via Bartolomeo Peyrot n.° 5*.

Il Comune di Bobbio Pellice, piccolo centro della Città Metropolitana di Torino, si trova in Val Pellice a 732 m di quota e a circa 70 km a sud-ovest del Capoluogo e fa parte dell’Unione Montana del Pinerolese.

Bobbio Pellice si configura come l’ultimo Comune della valle, confinando geograficamente con i territori di due comuni francesi (Abriés e Ristolas), ai quali non è tuttavia collegato che da sentieri montani; proprio le numerose escursioni che è possibile effettuare partendo dal paese, rendono Bobbio Pellice centro particolarmente gradito agli amanti della montagna.



La Val Pellice nel territorio Pinerolese con la localizzazione del Comune di Bobbio Pellice.

Il compendio oggetto della procedura in interesse si compone di un **complesso di edifici a destinazione turistico-ricettiva**, siti all'interno del concentrico abitato e a ridosso del centro storico del paese; l'attuale struttura, denominata “ %%%%", è il risultato di un intervento edilizio riqualificativo che negli anni 2004-2008 ha interessato il plesso militare preesistente sull'area, storicamente conosciuto come Caserma “Monte Granero”.

In particolare gli immobili che attualmente costituiscono la struttura ricettiva sono:

- **edificio adibito ad albergo** elevato a quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato (edificio che viene classificato in perizia come **fabbricato “A”**);
- **edificio a futuro uso ristorazione**, ad oggi non completato, composto da un piano terreno e da un piano primo soppalcato attualmente entrambi al grezzo (edificio che viene classificato in perizia come **fabbricato “B”**).
- **edificio a futuro uso cucina, dispensa**, ad oggi non completato, comunicante con il corpo B e composto da un piano terreno al grezzo (edificio che viene classificato in perizia come **fabbricato “C”**).
- **antico edificio in disuso**, in pessimo stato conservativo, di cui il progetto riqualificativo prevedeva un riutilizzo plurifunzione e congressuale (fabbricato che viene classificato in perizia come **fabbricato “D”**);

- **edificio cabina Enel e gruppo elettrogeno**, di nuova costruzione, completato sia per le opere edili che per gli impianti (fabbricato che viene classificato in perizia come fabbricato “E”).

Inoltre è stato **demolito e ad oggi non più ricostruito un vecchio fabbricati edificato a confine con l'ex mappale 267, oggi Via Bartolomeo Peyrot** (indicato a tratteggio nella vista aerea di pag. 11), che negli intendimenti progettuali dell'intervento di riqualificazione edilizia del plesso militare preesistente doveva essere riconvertito ad uso reception e bar, con annessa tettoia per attività al servizio del complesso.



Localizzazione degli immobili pignorati nell'ambito territoriale del Comune di Bobbio Pellice.



*Vista aerea della struttura alberghiera di proprietà dell'^^
denominata "-----".*





La struttura ricettiva "-----".



L'albergo - corpo "A"





I fabbricati da destinarsi a ristorazione, cucina, dispensa e lavanderia - corpi "B" – "C".



Fabbricato "B".



Fabbricato "C".



Fabbricato "D" in disuso.



Fabbricato "E" - cabina Enel.



La sistemazione a giardino del lotto.

I fabbricati albergo, ristorazione, cucina, dispensa e lavanderia (**corpi A, B, C**) sono così censiti al Catasto Fabbricati del **Comune censuario di Bobbio Pellice (TO)** :

Catasto Fabbricati

Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale m ²	Rendita €	Piano
41	259 (*)	2(**)		D/2				19.766	S1-T-1-2-3

(*) ex particella 321.

(**) Variazione del 25/07/2008 protocollo n. TO0507897-DIVISIONE-AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 41454.1/2008);

L'edificio ospitante la cabina Enel e gruppo elettrogeno (**corpo E**) è così censiti al Catasto Fabbricati del **Comune censuario di Bobbio Pellice (TO)** :

Catasto Fabbricati

Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale m ²	Rendita €	Piano
41	259 (*)	5(**)		D/1				118	T

(*) ex particella 321;

(**) Variazione del 25/07/2008 protocollo n. TO0507897-DIVISIONE-AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 41454.1/2008).

Inoltre l'edificio in disuso (**corpo D**), nonché il fabbricato completamente demolito e non più ricostruito, sono così censiti al Catasto Fabbricati del **Comune censuario di Bobbio Pellice (TO)** :

Catasto Fabbricati

Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale m ²	Rendita €	Piano
41	259 (*)	3(**)		in corso di costruzione				-	T
41	259	4(**)		in corso di costruzione				-	T-1

(*) ex particella 321;

(**) Variazione del 25/07/2008 protocollo n. TO0507897-DIVISIONE-AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 41454.1/2008).

Al Catasto Fabbricati del **Comune censuario di Bobbio Pellice (TO)** è inoltre censito come pertinenza dei vari fabbricati, *il bene comune non censibile*:

Catasto Fabbricati

Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale m ²	Rendita €	Piano
41	259 (*)	1(**)		-				-	T

(*) ex particella 321;

(**) Variazione del 25/07/2008 protocollo n. TO0507897-DIVISIONE-AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 41454.1/2008).

Gli edifici del complesso sono entrostanti a mappale correlato distinto nella mappa Catasto Terreni del **Comune censuario di Bobbio Pellice (TO)** al Fig. 41 n.° 259:

Catasto Terreni

Dati identificativi			Dati di classamento				
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità Classe	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale	Agrario
41	259 ⁽¹⁾			ENTE URBANO	63 52		

- (1) Il mappale è derivante da frazionamento e Tipo Mappale del 18/03/2008 prot. n. TO0178326, della originaria particella 259 di ha 68 00, con il quale è stata inoltre costituita la particella 348 di are 4 e centiare 48.

La procedura esecutiva in interesse colpisce oltre ai suddetti beni anche il mappale n.° **348**, così censito al Catasto Terreni del **Comune censuario di Bobbio Pellice (TO)**:

Catasto Terreni

Dati identificativi			Dati di classamento				
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità Classe	Superficie ha are ca	Reddito	
						Dominicale	Agrario
41	348^(°)			ENTE URBANO	0448		

(°) Il mappale è derivante da frazionamento del 18/03/2008 prot. n. TO0178326, della originaria particella 259 di ha 68 00, con il quale è stata inoltre costituita l'attuale particella 259 di are 63 e centiare 52.

Il sedime del mappale 348 è destinato a parcheggio aperto sulla via Peyrot.

Per completezza si segnala che l'^^^^^^ è proprietaria, unitamente ai suddetti mappali trattati in procedura, anche delle particelle 260 di m² 1.015 e 185 di m² 440, entrambe confinanti sul lato est con il mappale mappale 259, che non sono comunque richiamate nell'Atto di Pignoramento Immobiliare avanzato da ooooooooooooo.

L'appezzamento di terreno composta dai mappali Fg. 41 n.° 427 e 348, sul quale è edificata la struttura alberghiera pignorata, è posto alle **coerenze**: a nord mappali 346, 345, 180 di diversa proprietà, a est mappali 260 e 185 della stessa proprietà eseguita, a sud e ovest sedime di Via Bartolomeo Peyrot.

I fabbricati del complesso sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune Censuario di Bobbio Pellice (TO) con schede planimetriche Mod. B redatte dal Geom. ----, presentate con Dichiarazione prot. n.° TO0507897 del 25/07/2008.

Lo stato di fatto *dell'immobile ad uso albergo (corpo "A")*, accertato in sopralluogo, si presenta planimetricamente conforme rispetto alla rappresentazione depositata a catasto, riscontrando però alcune difformità nella destinazione d'uso dei locali del piano interrato (locali cucina, dispensa e refettorio nello stato in essere in luogo dei locali magazzini e lavanderia indicati in scheda catastale); per quanto attiene *il fabbricato ad uso ristorazione, preparazione cibi e dispensa* (corpi "B" e "C"), esso è censito a catasto come

realizzato secondo il progetto di ristrutturazione approvato dal Comune di Bobbio Pellice, mentre nella realtà l'edificio si presenta al grezzo non completato.

Il fabbricato Cabina Enel (corpo "E") è rappresentato correttamente a catasto.

Relativamente ai fabbricati censiti a C.F. come "*in corso di costruzione*" si segnala che il n.° 259 sub. 3 (corpo "D") è nella realtà in disuso, con opere mai avviate, mentre il n.° 259 sub. 4 (antico fabbricato preesistente), è stato demolito nell'anno 2007 e non più ricostruito; sul punto si rimanda per maggiori approfondimenti al cap. 6 pag. 48.

La rappresentazione catastale del fabbricato Cabina Enel (corpo "E") è conforme.

Sulla base di quanto sopra specificato sarà pertanto necessario procedere alle opportune variazioni catastali con procedure DOCFA atte a conformare il denunciato all'effettivo stato in essere degli immobili.

L'intestazione catastale dei beni in interesse risulta aggiornata; a Catasto la Ditta è infatti così indicata:

per i mappali Fg. 41 n. 259 sub. 2 – sub. 3 – sub. 4 – sub. 5

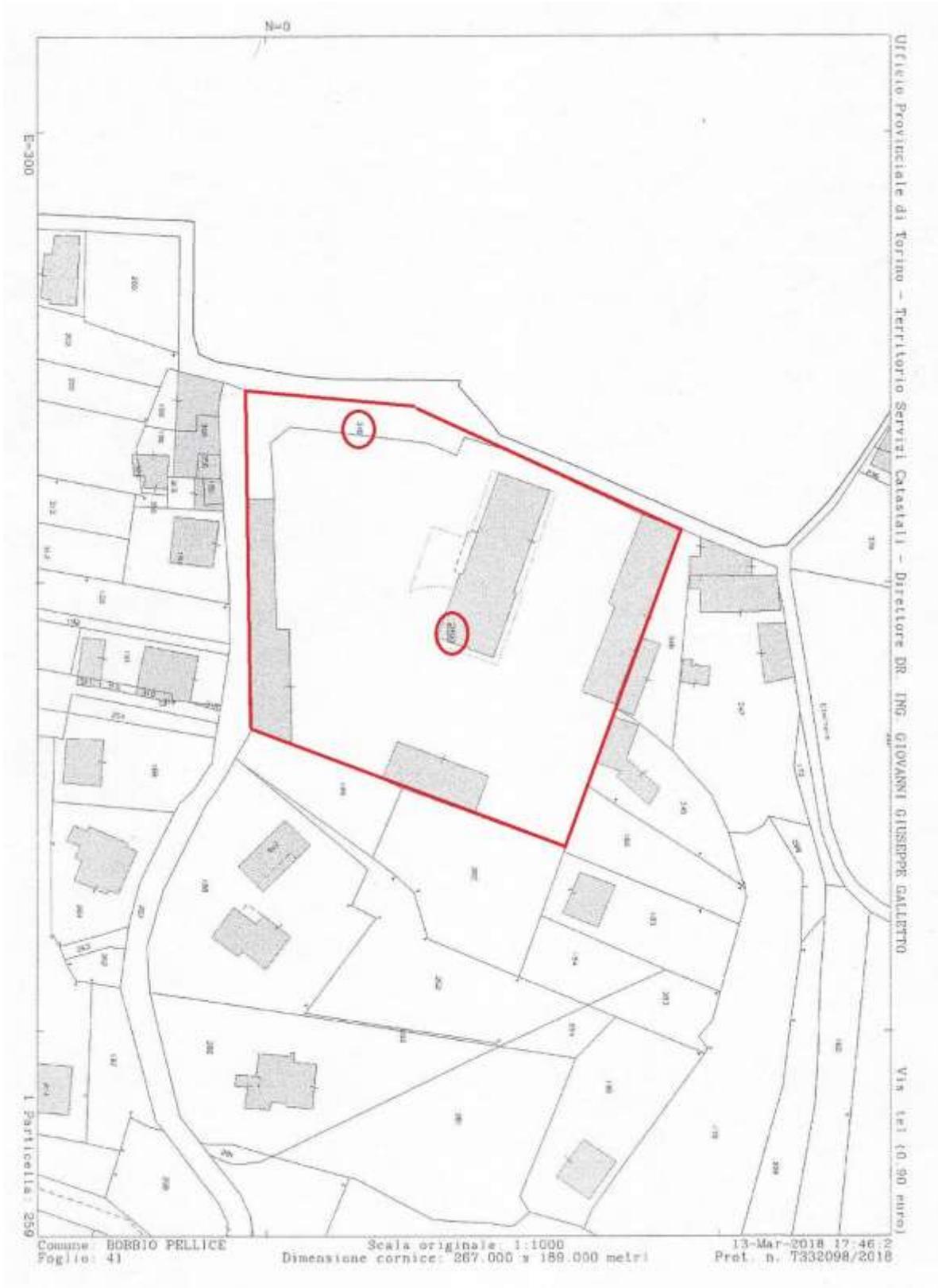
- ^^^^^^^con sede in Bobbio Pellice, C.F. ***** - proprietà per 1/1 .

per il mappale Fg. 41 n. 348

- ^^^^^^^con sede in *****, C.F. ***** - nuda proprietà per 1/1;
- **????** con sede in *****, C.F. ***** - usufrutto per 1/1.

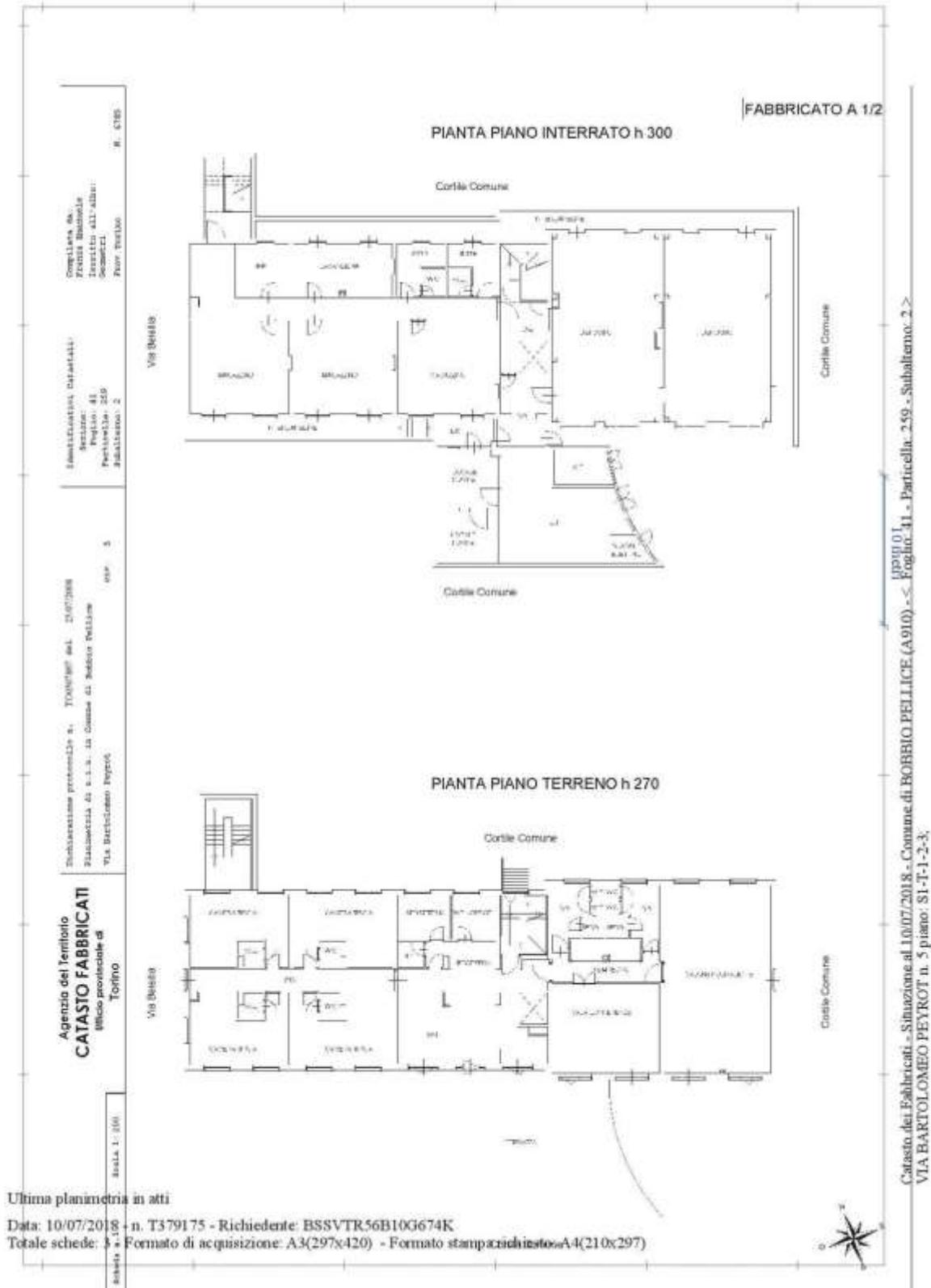
(Allegato n.2 - Catasto Terreni - Comune censuario di Bobbio Pellice Fg. 41 n. 259 – 348 Estratto di mappa; Visure storiche per immobile.

Allegato n.3 - Catasto Fabbricati - Comune di Bobbio Pellice Fg. 41 n.° 259 sub. 2 – sub. 5 Schede planimetriche e Visure storiche per immobile).



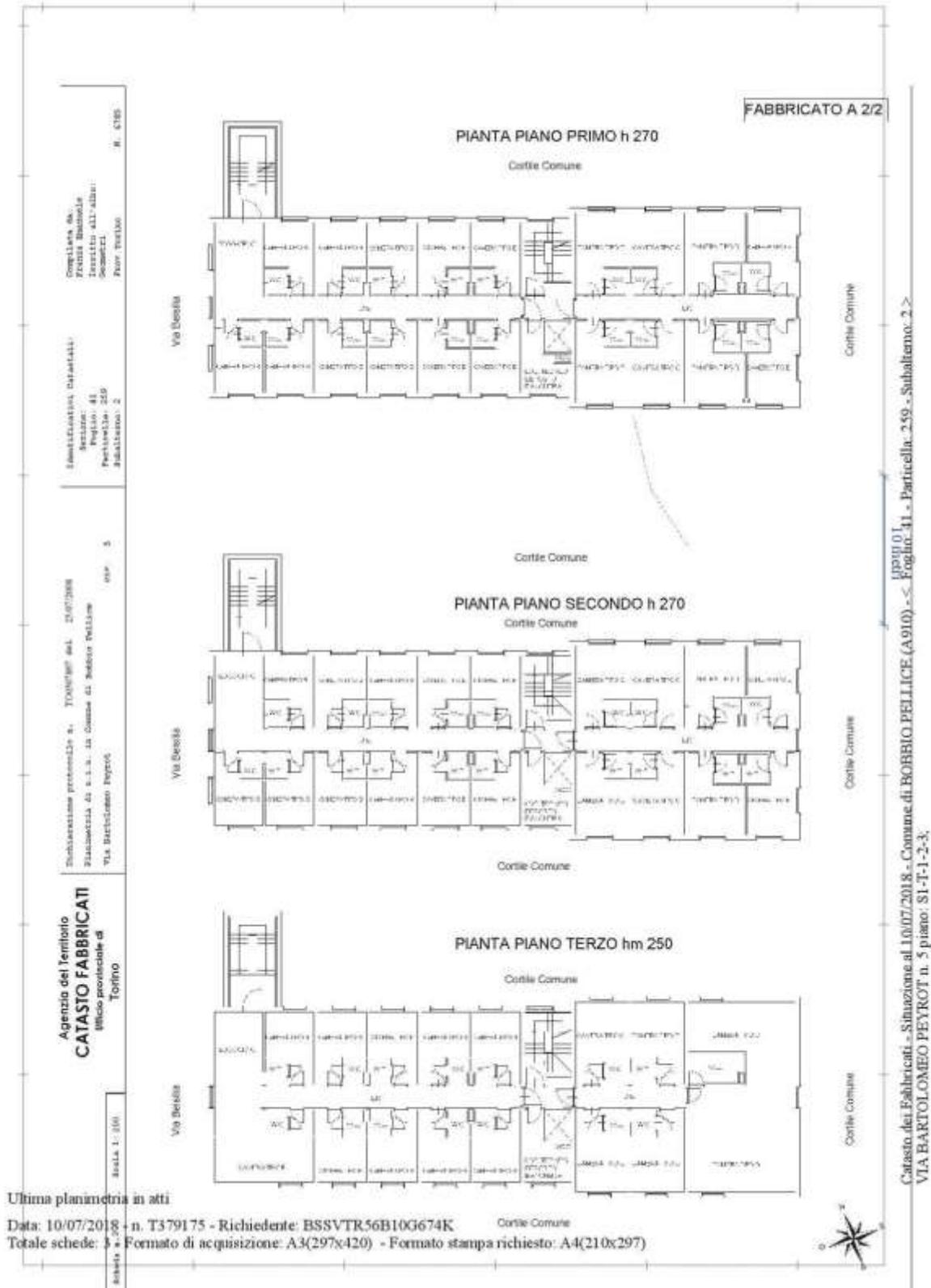
Estratto C.T. Fg. 41 n.ri 259-348.

Data: 10/07/2018 - n. T379175 - Richiedente: BSSVTR56B10G674K



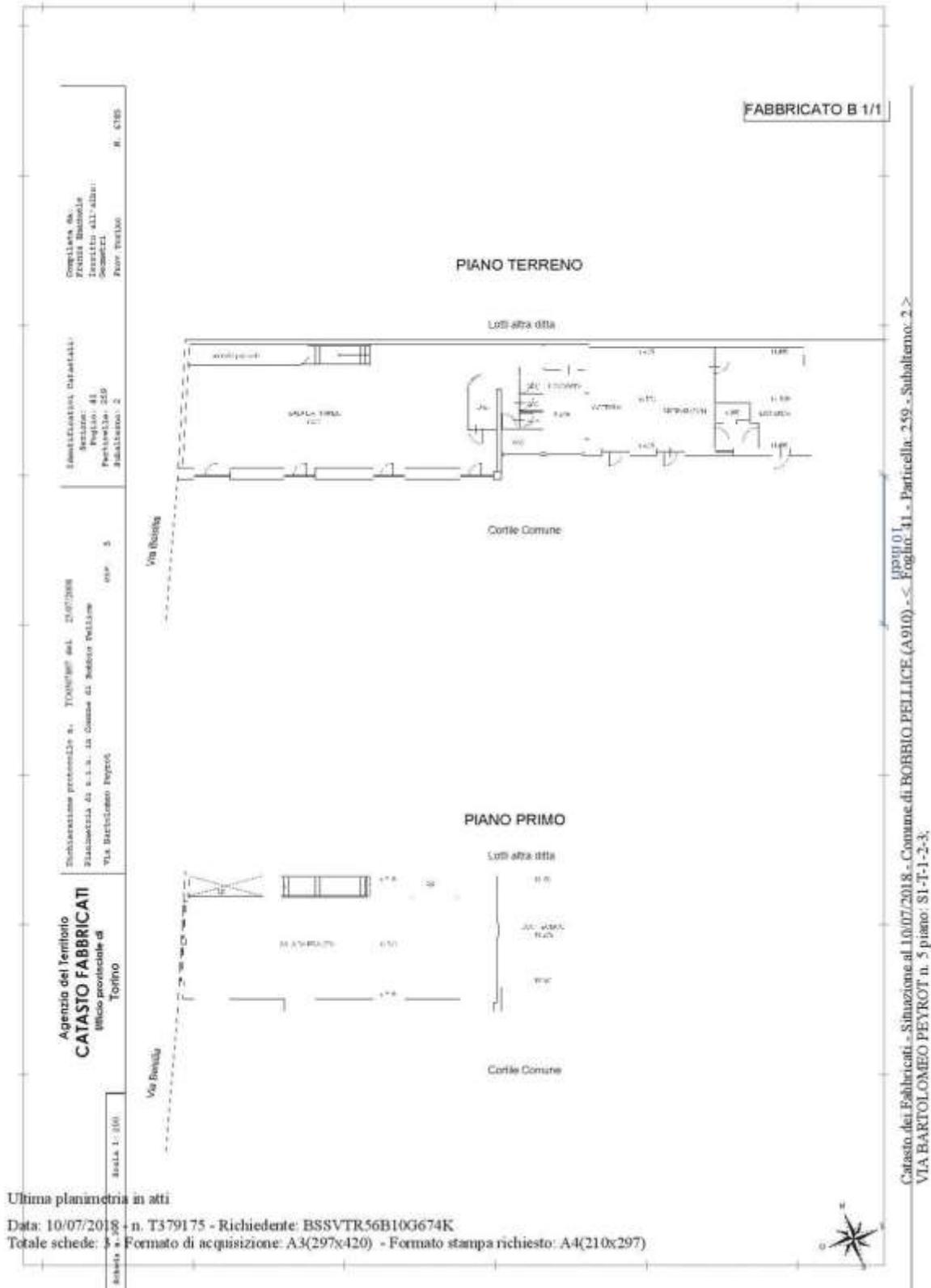
Scheda planimetrica C.F. Foglio 41 part. 259 sub. 2 (corpo A).

Data: 10/07/2018 - n. T379175 - Richiedente: BSSVTR56B10G674K



Scheda planimetrica C.F. Foglio 41 part. 259 sub. 2 (corpo A).

Data: 10/07/2018 - n. T379175 - Richiedente: BSSVTR56B10G674K



Scheda planimetrica C.F. Foglio 41 part. 259 sub. 2 (corpi B - C).

Data: 10/07/2018 - n. T379178 - Richiedente: BSSVTR56B10G674K

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Torino	Dichiarazione protocollob n. TO0507897 del 25/07/2008 Planimetria di u.i.u. in Comune di Bobbio Pellice Via Bartolomeo Peyrot. civ. 5	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 41 Particella: 259 Subalterno: S	Compilata da: Franza Emanuela Iscritta all'albo: Geometri Prov. Torino N. 6785
Scheda n. 1 Scala 1:200		



Scheda planimetrica C.F. Foglio 41 part. 259 sub. 5 (corpo E).

2.) Seconda parte del quesito.

“ B) indichi i proprietari degli immobili 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; “

2.1 PROPRIETARI DEL BENE IMMOBILE alla DATA della TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO e nel VENTENNIO ANTERIORE a tale data.

Dalle ispezioni eseguite presso l’Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Pinerolo - è emerso che al **21.02.2018**, data della Trascrizione dell’Atto di Pignoramento presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pinerolo ai n.^{ri} R.G.1496 R.P. 1217, gli immobili censiti a C.F. Comune censuario di Bobbio Pellice (TO) Fg. 41 n.° 259 sub. 1 – sub. 2 – sub. 3 – sub. 4 – sub. 5 Via Bartolomeo Peyrot 5 risultavano essere **in proprietà a:**

- **^^^^^^(TO)** con sede in Bobbio Pellice (TO), C.F./ P.I. *****
per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

L’immobile censito a C.F Comune censuario di Bobbio Pellice (TO) Fg. 41 n.° 342 – Area Urbana - risultava essere **in nuda proprietà a:**

- **^^(TO)** con sede in Bobbio Pellice (TO), C.F./ P.I. *****+
per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1

in usufrutto a :

- **????** con sede in ***** (TO), C.F./ P.I. *****
per il diritto di usufrutto per la quota di 1/1;

in forza delle provenienze nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento riportate nella scheda sotto riportata a cui si rimanda.

Nonostante gli innumerevoli atti in capo al Demanio Militare, registrati e trascritti presso l’Archivio storico della Conservatoria di Pinerolo a partire da inizio novecento che ho ricercato e visurato, non è stato possibile risalire alla provenienza in data anteriore al ventennio dei beni facenti parte della Caserma “Monte Granero”.

Per tramite della Conservatorio di Pinerolo sono state richieste informazioni al Comando Militare di Torino, che ha fornito i seguenti dati ricavati dagli atti contenuti nel fascicolo dell’ex caserma.

La Caserma “ Monte Granero” fu **dismessa definitivamente all’Organo Finanziario** con verbale del **28/09/1978**; il bene, appartenuto ai Beni Patrimoniali dello Stato e allibrato alla scheda MEF – Mod. 199 n.° 444, risultava censito al catasto del Comune di Bobbio Pellice al Fg. 41 particelle 176, 185, 259, 260, per una superficie di m² 8.375.

In origine fu consegnato in uso governativo all’Amministrazione Militare il 14.06.1946 in seguito alla redazione e sottoscrizione del verbale di “Presenza di possesso” redatto dall’U.T.E. di Torino in pari data; con detto verbale il bene **veniva assunto in consistenza tra i Beni dello Stato su disposizione dell’Intendenza di Finanza di Torino con intendenza prot. n. 42292 del 13.12.1945 in seguito e a completamento dell’iter espropriativo discendente dai Decreti Prefettizi di esproprio per P.U. n.° 64990 del 27.12.1944 e n.° 22085 del 29.07.1944.**

Provenienze Ventennali

Periodo	Proprietà	Atti			
dal 30/10/2002	***** con sede legale in Torino, , C.F./ P.I.	Atto di Compravendita			
	^^^^ con sede legale in *****, C.F/ P.I. *****,))) diritto di proprietà per la quota di 1/1.	Rogante	Data	Repertorio n.°	Raccolta
		notaio ----- -----	20/10/2002	165469	29910
	*	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen. n.°	Reg. part. n.°
		Conservatoria Registri Immobiliari Pinerolo	08/11/2002	9065	6737

*La compravendita riguarda “...fabbricati di tipo militare facenti parte della ex Caserma “Monte Granero” di vecchia costruzione, costituiti da un fabbricato principale a 3 p.f.t. e 4 bassi fabbricati (ex magazzino e ex cucina posti sul lato nord est, ex scuderia sul lato sud, ex magazzino lato sud ovest allo stato di rudere con adiacente tettoia semichiusa), il tutto entrostante a terreno pertinenziale della sup. catastale di m² 6800 distinto in mappa C.T. al Fg. 41 n.° 259, con annesso appezzamento di terreno inutilizzato inserito nell’attuale P.R.G. in zona di completamento C/2 dove è possibile edificare ad uso residenziale con I.F. 0,5 m³/m².”

Detto immobile risulta censito per quanto concerne i fabbricati al C.F Fg. 41 n. 321, al C.T. Fg. n. 185 di 440 m² – n. 260 di 1015 m²”.

(Allegato n.4 - Atto di compravendita rogito notaio ----- del 30.10.2002 rep. 165469/29910 – Nota di Trascrizione).

3.) Terza parte del 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; “

3.1 ESISTENZA DI FORMALITA' ISCRITTE E TRASCritte GRAVANTI SUL BENE.

Nei pubblici registri presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare di Pinerolo - con ispezione in data 21.10.2018 sono state rilevate le seguenti formalità gravanti sui beni pignorati nel procedimento in oggetto:

Trascrizioni contro:

- 1. Convenzione Edilizia** per atto del 01/08/2003 rogito notaio ----- rep. n. 173782/30883, trascritto il 08/08/2003 ai n.ri R.G. 7407 R.P. 5537 presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo,
contro ^^con sede in, C.F. *****

a favore Comune di BOBBIO PELLICE sede Torino, C.F. *****.

Gli **immobili interessati** dalla Convenzione edilizia riguardano il mappale C.T. **Fg. 41 n.° 259** di are 68 centiare 00 con fabbricati ivi edificati, e le particelle Fg. 41 n.° 185 di are 4 centiare 40 e n.° 260 di are 10 centiare 15, queste ultime non edificate, con indice fondiario 0,5 m³/m² e potenziale edificatorio m³ 727,5.

Il P.R.G.C. del Comune di Bobbio Pellice vigente prevede per la particella 259 individuata nelle Tavole di P.R.G.C. con la sigla CP, la redazione di Piano Esecutivo Convenzionato., mentre per le particelle **185 e 260** con destinazione C2a, la possibilità di edificazione con indice di edificabilità di 0,50 m³/m² attraverso la richiesta di concessione singola.

Per la particella 259 è prescritta dismissione di area pari a m² 1.300 per la realizzazione di opere di urbanizzazione.

La Convenzione prevede la possibilità di riutilizzare completamente gli edifici insistenti attraverso interventi di Ristrutturazione di tipo B e l'estensione del PEC anche alle particelle 185 e 260.

Per il dettaglio completo, seppur in riassunto, di quanto stabilito in Convenzione Edilizia, si rimanda al quadro D della Nota di Trascrizione della stessa (*Allegato n. 5*).

2. **Costituzione di diritti reali a titolo gratuito** per atto notaio ----- del 30/11/2004 rep. n. 187049/32508, trascritto il 27/12/2004 ai n.ri R.G. 11010 R.P. 8122 presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo, **contro** ^^ con sede in ***** (TO), C.F. *****, per il **diritto di usufrutto per la quota di 1/1** sugli immobili C.F. censuario di Bobbio Pellice Fg. 41 n.° 321, C.T. censuario di Bobbio Pellice Fg. 41 n.ri 185 – 260. **a favore** ??? con sede in ***** (TO), C.F. *****, per il **diritto di usufrutto per la quota di 1/1**

Dal Quadro D della nota:

“L’usufrutto ... venne costituito alle seguenti pattuizioni : A) allo scopo essenziale ed esclusivo di favorire il raggiungimento dei fini perseguiti dalla Società “oooooooo”, B) per la durata massima di anni 5(cinque), pattuendo peraltro l’anticipata estinzione nelle ipotesi di: scioglimento della Società ???; mancato raggiungimento delle finalità perseguite dalla Società ???; inosservanza della destinazione imposta dalla donante ai beni concessi in usufrutto; C) a titolo esclusivamente gratuito;

3. **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (servitù di elettrodotto)** in virtù di scrittura privata per notaio ----- del 23/12/2010 rep. n. 68573, trascritto il 12/01/2011 ai n.ri R.G. 309 R.P. 229 presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo, **contro Ente Religioso** ^^ con sede in Torre Pellice, C.F. *****, **a favore** -----, sede Roma.

Fondo servente: unità immobiliare C.F. censuario di Bobbio Pellice Fg. 41 n.° **259 sub. 5**, D/1 paino T, Via Bartolomeo Peyrot n. 5.

4. **Atto esecutivo di Pignoramento Immobiliare**, trascritto il 21/02/2018 ai n.ri R.G. 1496 R.P. 1217 presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo, in dipendenza di Verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Torino il 25/01/2018 rep. 1038;
- contro** ^^con sede in Bobbio Pellice (TO), C.F. *****,
- per il **diritto di proprietà per la quota di 1/1** sugli immobili C.F. censuario di Bobbio Pellice Fg. 41 n.° 259 sub.1- sub. 2 – sub. 3 – sub. 4 – sub. 5;
- per il **diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1** sull'immobile C.F. censuario di Bobbio Pellice Fg. 41 n.° 348;
- contro** ??? con sede in ***** (TO), C.F. *****,
- per il **diritto di usufrutto per la quota di 1/1** sull'immobile C.F. censuario di Bobbio Pellice Fg. 41 n.° 348;
- a favore** ----- con sede in Torino, C.F. *****.

Iscrizioni contro:

1. **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo** con atto del 30/10/2002 rep. n.° 165471 rogito notaio -----, iscritta il 08/11/2002 ai n.ri R.G. 9066 R.P. 1495 presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo; capitale € 450.000,00- ipoteca € 900.000,00 durata anni 10;
- contro** ^^con sede in ***** ,***** , C.F. *****,
- per il **diritto di proprietà per la quota di 1/1** sugli immobili C.F. censuario di Bobbio Pellice Fg. 41 n.° **321** natura B1 al piano T-1 di m³ 201;
- a favore** ----- con sede in Torino, C.F. *****.
2. **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo** con atto del 28/12/2006 rep. n.° 199903 rogito notaio -----, iscritta il 15/01/2007 ai n.ri R.G. 555 R.P. 103 presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo; capitale € 2.800.000,00- ipoteca € 5.600.000,00 durata anni 15;
- contro** ^^con sede, C.F. *****5, quale terzo datore di ipoteca,
- per il **diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1** sugli immobili C.F. censuario di Bobbio Pellice Fg. 41 n.° 321 natura B1 di m². 1920 al piano T.;
- contro** ??? con sede in ***** (TO), C.F. *****.

per il **diritto di usufrutto per la quota di 1/1** sull'immobile C.F. censuario di Bobbio Pellice Fg. 41 n.° **321** natura B1 di m2. 1920 al piano T.;

a favore ----- con sede in Torino, C.F. *****, domicilio ipotecario eletto in Torino Piazza San Carlo n.° 156.

Annotazioni:

- *Erogazione parziale* - iscritta il 27.04.2007 ai n.ri R.G. 4033 R.P. 568 presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo;
- *Erogazione parziale* - iscritta il 27.11.2007 ai n.ri R.G. 11887 R.P. 1515 presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo;
- *Riduzione di somma dovuta da € 2.800.000,00 a € 2.535.000,00 - Riduzione somma dell'ipoteca da € 5.600.000,00 a € 5.070.000,-----*, iscritta il 26.07.2010 ai n.ri R.G. 6253 R.P. 682 presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo;
- *Erogazione a saldo* - iscritta il 26.07.2010 ai n.ri R.G. 6254 R.P. 683 presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo.

3. Ipoteca legale in virtu' di atto di ----- di Torino del 19/03/2010 rep. n. 102863, iscritta il 24.03.2010 ai n.ri R.G. 2417 R.P. 437 presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo; a garanzia della somma di € 338.521,03 ipoteca di € 677.042,06;

contro ??? con sede in ***** (TO), C.F. *****,

per il **diritto di usufrutto per la quota di 1/1** sull'immobile C.F. censuario di Bobbio Pellice Fg. 41 n.° **259 sub. 2**;

a favore -----con sede in Torino, C.F. *****, domicilio ipotecario eletto in Torino °°°°°°°°.

Le formalità pregiudizievoli sopra specificate con i numeri Trascrizione – 4, Iscrizioni (fatta eccezione per le Trascrizioni 1- Convenzione Edilizia e 2- Servitù di elettrodotto) che colpiscono solo i beni pignorati, potranno essere cancellate totalmente a seguito della vendita giudiziale; pertanto **non risultano nello stato in essere formalità ipotecarie che resteranno a carico dell'acquirente**, in quanto in presenza di vendita giudiziale tutti i creditori devono poter essere invitati a partecipare.

Dall'indagine di perizia **non è emersa l'esistenza di diritti reali a favore di terzi sugli immobili pignorati, nonché vincoli connessi con la tutela del patrimonio storico artistico esistente.**

E' stato rilevato invece vincolo di natura urbanistico-edilizia a favore del Comune di Bobbio Pellice, connesso con la stipula della Convenzione Edilizia 01.08.2003, per atto rogito notaio -----rep. n. 173782/30883, di cui alla Trascrizione n. 1 sopra riportata e a cui si rimanda per la completa acquisizione dei contenuti (Allegato n. 5)

(Allegato n.° 5 - *Ispesioni Ipotecarie: Elenco sintetico delle formalità a favore e contro* "^^^^

^^" e -----";

- *Nota di trascrizione Convenzione Edilizia del 01.08.2003 rogito notaio ----- rep. 173782/30883*);

- *Nota di trascrizione Atto Esecutivo di Pignoramento Immobiliare del 25.01.2018 rep. 1038*).

4.) Quarta parte del 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 e, in ogni caso, le generalità dell'occupante; "

4.1 STATO DI OCCUPAZIONE.

Nello stato di fatto rilevato dal sottoscritto perito il 30 luglio 2018, data di accesso al compendio immobiliare in interesse, il complesso "*****", risulta **gestito ed occupato da ///** con sede in ***** , Via ***** , C.F. ***** , P.I. ***** , legale rappresentante *****.

Dalle indagini effettuate presso Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale I di Torino , è stata reperita al rep. n. 207780 racc. n. 35746 la Scrittura Privata portante l'**Affitto di Azienda Commerciale**, stipulata il 15.10.2010 notaio -----, e registrata il 19.10.2010 al n. 1317 serie 1T presso l'Ufficio codice TS4.

La Scrittura è stipulata fra il **locatore** Società " ?????" con sede in ***** , -----, rappresentata dall'amministratore unico =====, nato a -----, e l' **affittuaria** Società "

////” con sede in ***** via *****, C.F. -----
-----, rappresentata dal legale rappresentante °°°°°°°°°, nato.

**La Società “???? in qualità di proprietaria dell’azienda commerciale denominata “-----
---”, a mezzo della quale ha fino ad allora esercitato l’attività alberghiera (“Casa per
Ferie”) nella sede di *****, via *****, in ciò
avvalendosi dell’immobile ivi ubicato di proprietà della ^^per effetto di un contratto di
comodato stipulato in data 28.12.2006, ed avente durata prevista fino al 31.12.2029,
concede in affitto all’----- “////” la sopracitata azienda.**

**Il contratto di affitto d’azienda, avrà durata fino alle ore ventiquattro del 30.09.2011,
convenendo le parti che il contratto si intende tacitamente rinnovato per un periodo di
dodici mesi, e così via di dodici mesi in dodici mesi rispetto alle successive scadenze, fino
a quando non verrà data disdetta da una delle parti.**

**L’Affittuaria è immessa nella piena disponibilità dell’azienda locata a far data dal
01.10.2010.**

**Nell’affitto d’azienda sono compresi tutti gli elementi che concorrono a formare il
patrimonio aziendale (le attrezzature, i mobili e quant’altro annesso all’azienda allocati
nella struttura immobiliare Casa per Ferie).**

**Sono esclusi dal contratto di affitto di azienda due locali della struttura Casa per Ferie
siti al piano seminterrato di essa, che saranno adibiti a futura palestra, ed un locale che
sarà adibito a futura caldaia a legna, nonché al piano primo la stanza n. 121, che sarà
adibita ad Ufficio della Società “-----”.**

**Il canone di affitto è concordato e stabilito nella misura complessiva, riferibile all’intero
periodo previsto, di € 78.000,00, misura derivante dalla elaborazione di un canone
mensile determinato in € 6.500,00 oltre Iva.**

**Il canone di affitto dell’azienda sarà annualmente riveduto ed aggiornato, su richiesta del
Locatore, applicando allo stesso variazioni percentuali uguali alle variazioni dell’indice
ISTAT del costo della vita.**

**Inoltre l’Affittuaria corrisponderà al Locatore la somma di € 1.500,00 mensili, oltre Iva,
a titolo di rimborso periodico dei consumi maturati in relazione all’energia elettrica,
all’acqua potabile e al gas.**

**Le parti convengono che, in parziale deroga dell’art. 2561 del C.C., l’obbligo di
conservazione dell’efficienza dei beni ammortizzabili spetta al Locatore; il locatore dovrà
pertanto provvedere alla manutenzione straordinaria dei beni affittati, mentre l’Affittuaria
provvederà invece ad eseguire a sue spese le manutenzioni e le riparazioni ordinarie.**

(Allegato n° 6 - Scrittura Privata portante AFFITTO di AZIENDA COMMERCIALE del 15.10.2010).

5.) Quinta parte del quesito.

“ **E) descriva i beni pignorati, anche mediante planimetrie e fotografie;**“

5.1 DESCRIZIONE dei BENI PIGNORATI.

Il compendio oggetto della procedura in interesse, localizzato nel comune di Bobbio Pellice in Via B. Peyrot n.° 5, si compone di un **complesso di edifici a destinazione turistico-ricettiva**, siti all'interno del concentrico abitato e a ridosso del centro storico del paese; la struttura ricettiva, denominata “ *****”, è il risultato di un intervento edilizio riqualificativo che negli anni 2004-2008 ha interessato il complesso militare preesistente sull'area, storicamente conosciuto come Caserma “Monte Granero”.

Gli immobili che costituiscono la struttura ricettiva sono:

- **edificio adibito ad albergo** elevato a quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato (edificio che viene classificato in perizia come **fabbricato “A”**);
- **edificio a futuro uso ristorazione**, ad oggi non completato, composto da un piano terreno e da un piano primo soppalcato attualmente entrambi al grezzo (edificio che viene classificato in perizia come **fabbricato “B”**).
- **edificio a futuro uso cucina, dispensa e lavanderia**, ad oggi non completato, comunicante con il corpo B e composto da un piano terreno al grezzo (edificio che viene classificato in perizia come **fabbricato “C”**).
- **antico edificio in disuso**, in pessimo stato conservativo, di cui il P.E.C. di intervento riqualificativo prevedeva la demolizione e la successiva riedificazione con riutilizzo plurifunzione e congressuale (fabbricato che viene classificato in perizia come **fabbricato “D”**);
- **edificio cabina Enel e gruppo elettrogeno**, di nuova costruzione, completato sia per le opere edili che per gli impianti (fabbricato che viene classificato in perizia come **fabbricato “E”**);
- Inoltre è stato **demolito e ad oggi non più ricostruito un vecchio edificio a confine con l'ex mappale 267, oggi Via Bartolomeo Peyrot** (indicato a tratteggio nella vista aerea di pag. 11), che negli intendimenti progettuali del Piano Esecutivo Convenzionato avrebbe dovuto essere riconvertito ad uso reception e bar, con annessa tettoia per attività al servizio del complesso.



I vari corpi del complesso ricettivo.

Alla struttura ricettiva attualmente esistente si accede dalla Via B. Peyrot lungo la quale, sul sedime del mappale 348 di proprietà, è stato realizzato un parcheggio esterno bitumato così come previsto dal Piano Regolatore Generale Intercomunale.

All'interno del lotto l'albergo si raggiunge percorrendo percorsi pedonali e carrai inghiaciati che si sviluppano nell'area sistemata in parte a giardino ed in parte a verde.



*Ingresso della struttura ricettiva "*****" con parcheggio di pertinenza*

CORPO A - edificio adibito ad albergo

L'albergo costruito a nuovo negli anni 2004 – 2008 in sostituzione della preesistente Caserma "Monte Grappa", si presenta completato e arredato, per una superficie complessiva di ~ 2.553 m², suddivisa nei cinque piani:

- interrato (~ 601 m², h. m 3,00) in cui trovano spazio da un lato i locali destinati a refettorio, cucina, dispensa e servizi igienici, dall'altro i locali deposito/magazzino; completa il piano un avancorpo in cui è localizzata la zona destinata ai locali tecnici che ospitano gli impianti riscaldamento e antincendio;
- terreno (~ 489 m², h. m 2,70) suddiviso in uno spazio centrale di accoglienza degli ospiti con hall di ingresso, reception, segreteria e back office, che separa da un lato la manica destinata a zona conferenze e salone polivalente con il gruppo servizi e dall'altro la manica destinata agli ospiti con 4 camere con bagno, di 4 posti letto ciascuna (tipologia di camera A – m² 27,90);
- primo (~ 489 m², h. m 2,70) destinato interamente alle camere per ospiti con 11 nuclei con bagno aventi 2 posti letto ciascuno (tipologia di camera B – m² 12,50), 4 nuclei con bagno a 3 posti letto (tipologia di camera C – m² 16,03), 2 nuclei dotati di bagno per disabili, aventi 3 posti letto (tipologia di camera D – m² 16,91) e 2 nuclei di 2 posti letto e bagno per disabili (tipologia di camera E – m² 14,12); sono inoltre presenti al piano un vano soggiorno comune e un locale tecnico/ deposito biancheria.
- secondo (~ 489 m², h. m 2,70) destinato interamente alle camere per ospiti con 11 nuclei con bagno aventi 2 posti letto ciascuno (tipologia di camera B – m² 12,50), 4 nuclei con bagno a 3 posti letto (tipologia di camera C – m² 16,03), 2 nuclei dotati di bagno per disabili, aventi 3 posti letto (tipologia di camera D – m² 16,91) e 2 nuclei di 2 posti letto e bagno per disabili (tipologia di camera E – m² 14,12); sono inoltre presenti al piano un vano soggiorno comune e un locale tecnico/ deposito biancheria.
- terzo mansardato (~ 489 m², h. min m 1,75 – h max m 4,55) costituito da 9 nuclei con bagno aventi 2 posti letto ciascuno (tipologia di camera B – m² 12,50), 4 nuclei con bagno a 3 posti letto (tipologia di camera C – m² 16,03), 1 camera con bagno da 3 posti letto (tipologia di camera F - m² 18,00), uno spazio camera multi

posti letto con bagno (tipologia di camera G). Anche su questo piano è presente un soggiorno comune ed un locale tecnico/deposito biancheria.

I piani sono tra loro collegati da vano scala interna con ascensore idoneo per disabili e da scala esterna antincendio in metallo.

L'edificio con volumetria vuoto per pieno di m³ 8238 ~, è stato realizzato con struttura intelaiata in c.a., solai in latero cemento, tetto in legno lamellare con copertura in lose; la dotazione impiantistica è ottimale con impianto domotica per il controllo interno di gestione del clima, dell'acqua sanitaria, della sanitizzazione degli ambienti e del controllo luci.

L'albergo è in attuale attività.

Pianta piano interrato con indicate le zone di destinazione.

Pianta piano terra con indicate le zone di destinazione.

Pianta piano primo con indicate le zone di destinazione.

Pianta piano secondo con indicate le zone di destinazione.

Pianta piano terzo-sottotetto con indicate le zone di destinazione.





Albergo - interni



Piano terra

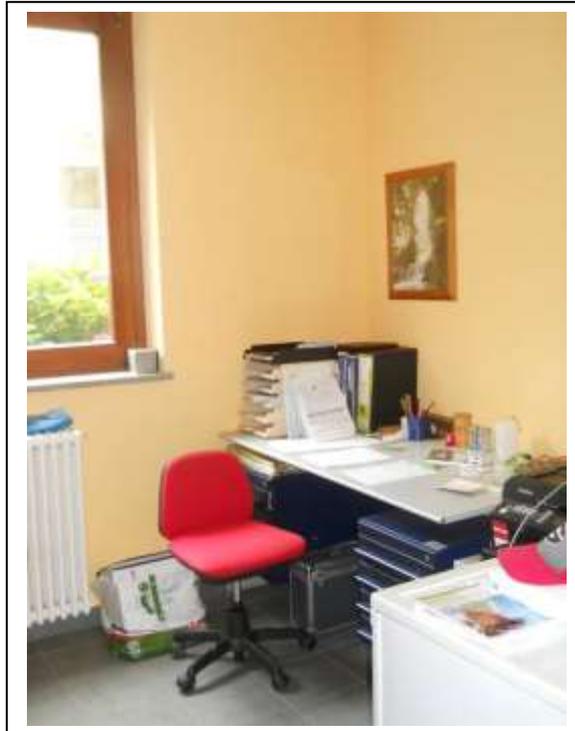
Reception



Hall



Hall



Segreteria.



Sala conferenze.



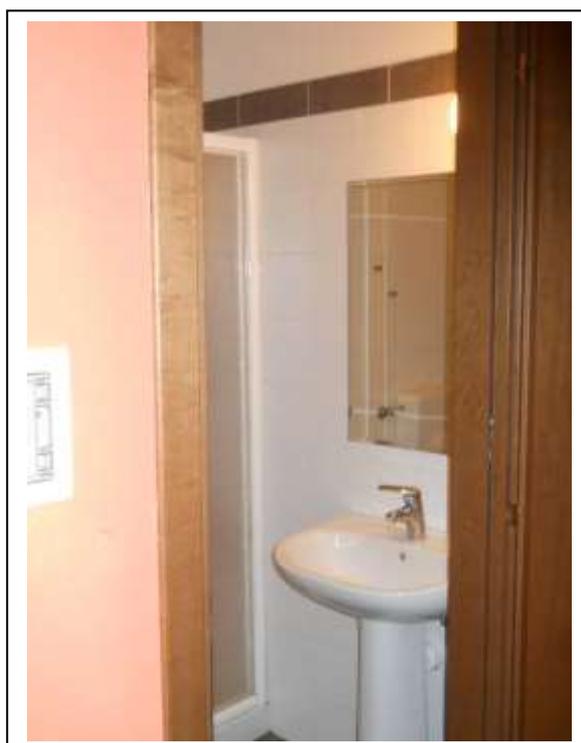
Sala polivalente.



Sevizi igienici di piano



*Camera con
bagno
(tipologia A)*



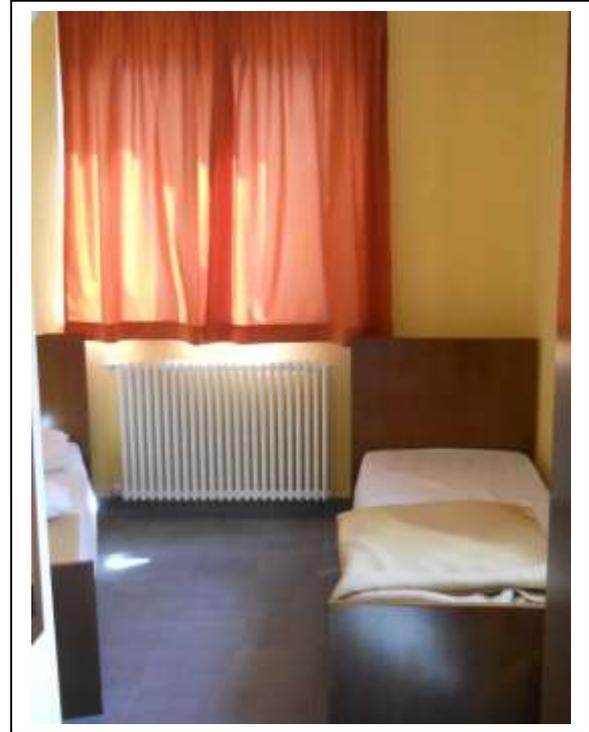
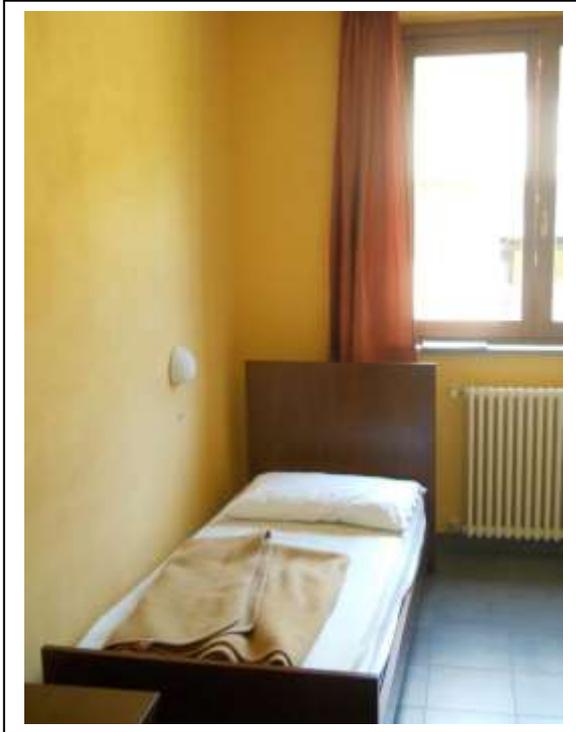
Piano primo e secondo



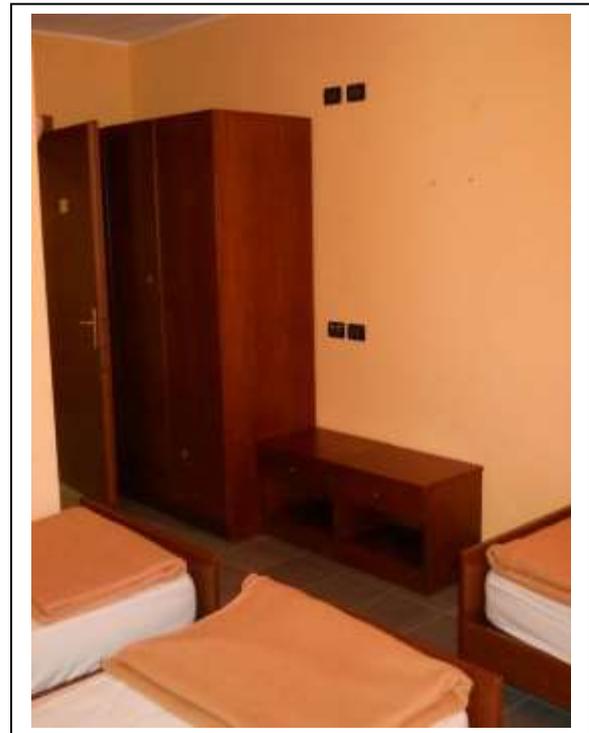
Accesso al piano e corridoio camere



Camere



Camere

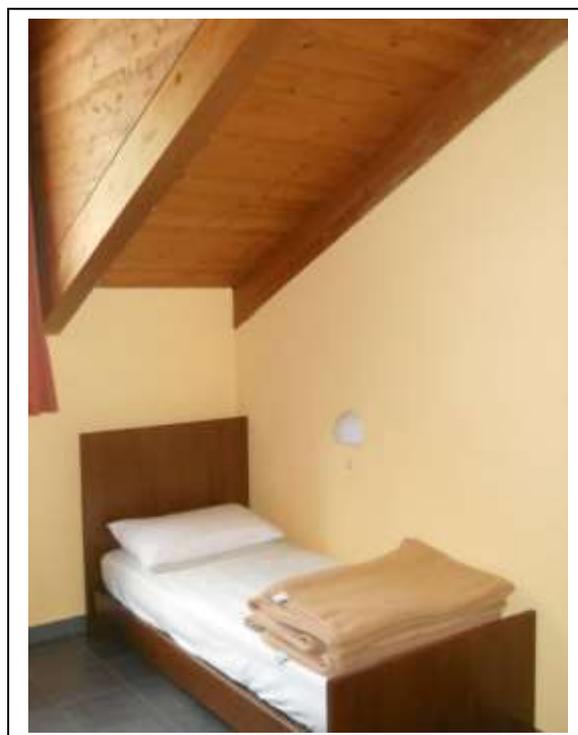


Camere

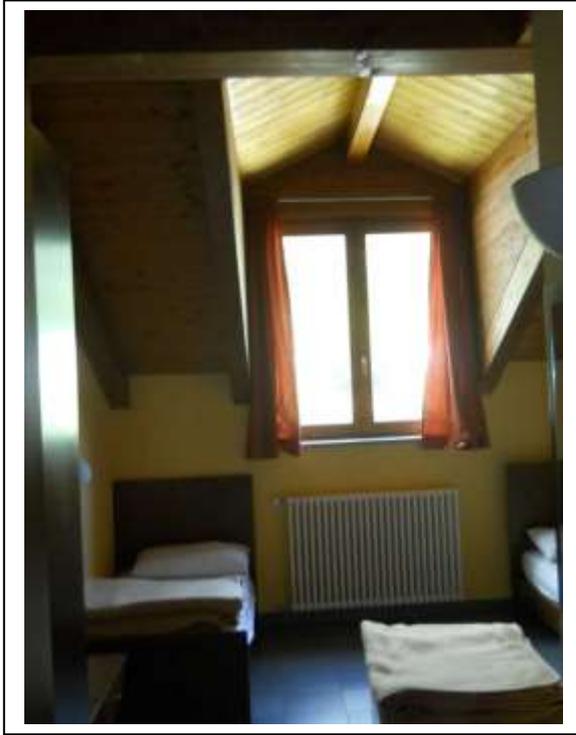


Bagni interni alle camere.

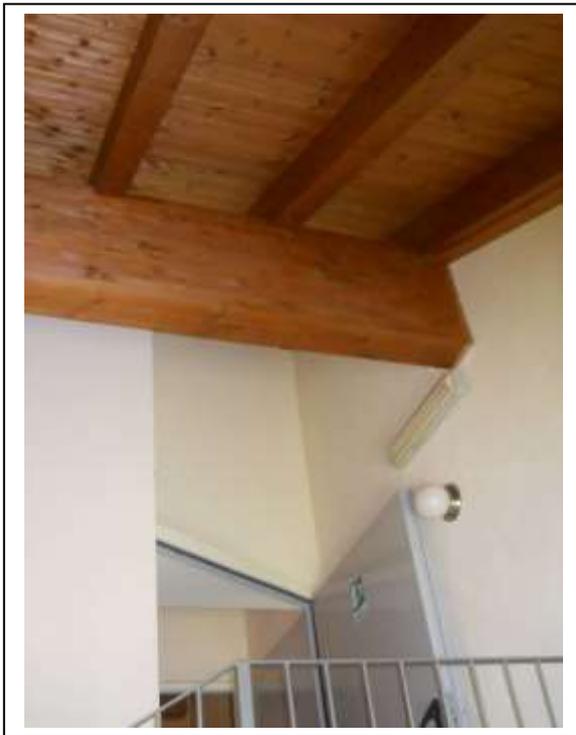
Piano terzo mansardato



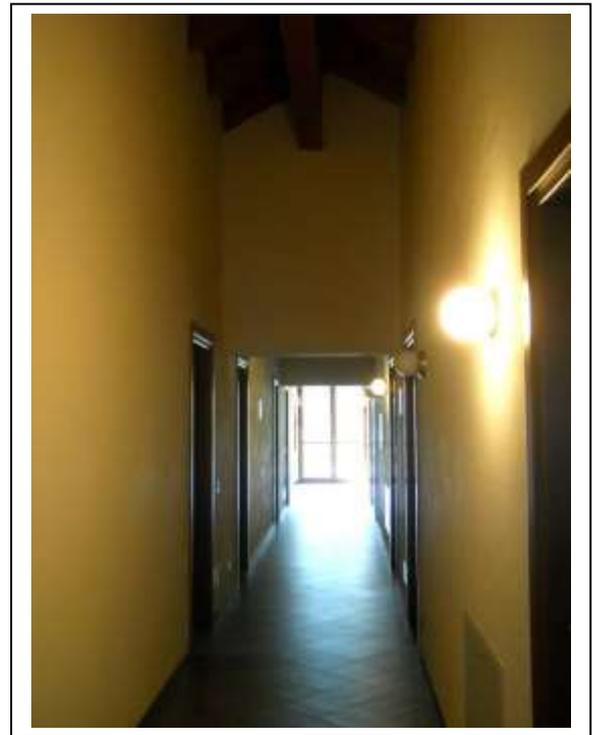
Camere



Camera con bagno.



Copertura lignea.



Corridoio di accesso alle camere.



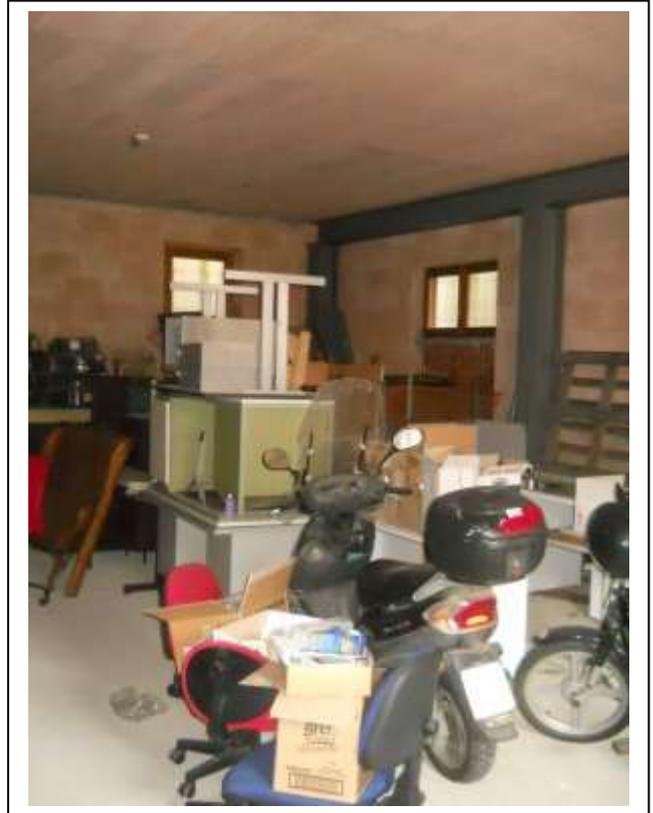
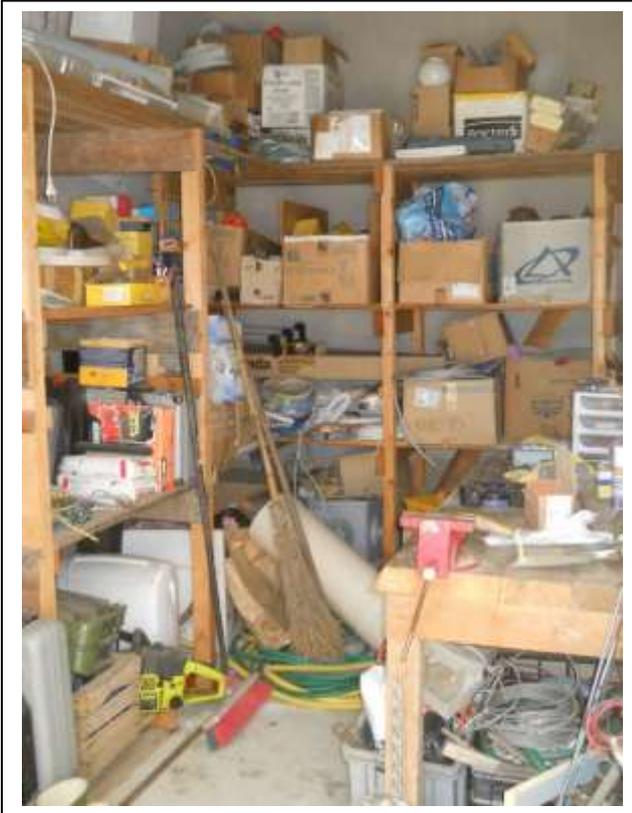
Vano multiposti.

Piano interrato

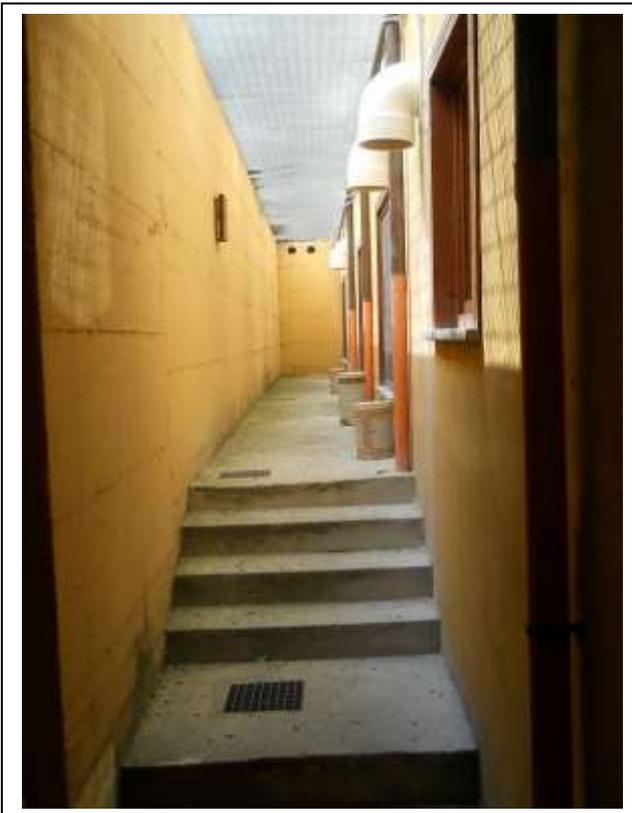


Accesso al piano e corridoio.





Locali deposito.



Zona locali tecnici.



Zona locali tecnici.





*(Allegato n.° 7 - Pianta piani interrato- terra – primo – secondo – terzo dell' "Albergo *****" con la suddivisione in zone di destinazione;
Allegato n.° 8 - Documentazione fotografica).*

CORPO B - edificio a futuro uso ristorazione

L'edificio, che negli intendimenti progettuali doveva essere adibito alla ristorazione del complesso, presenta una superficie coperta di ~ 200 m² e, attualmente, si presenta non completato con lavori interrotti.

Realizzato fra gli anni 2005/08 in riqualificazione edilizia di una preesistente struttura ad uso magazzini della caserma, risulta essere predisposto per destinazione di ristorazione; il progetto esecutivo prevedeva infatti che il corpo edilizio fosse utilizzato al piano terra in unico spazio da destinarsi a sala pranzo con 166 posti, e che un soppalco, raggiungibile da scala interna, ampliasse ulteriormente la capacità della sala con ulteriori 76 postazioni.

Le opere eseguite ad oggi hanno riguardato la struttura del manufatto, il rifacimento del tetto e il grezzo interno. In particolare alla preesistente muratura portante in pietra è stata affiancata una nuova struttura in acciaio che di fatto svincola la muratura dai carichi; il tetto è realizzato con struttura in legno lamellare a vista e la copertura è in lose di pietra.





*Interni sala
a uso
ristorazione*



CORPO C - edificio a futuro uso cucina, dispensa e lavanderia

Edificio comunicante con il corpo "B", risulta anch'esso ad oggi non completato.

Negli intendimenti progettuali, avrebbe dovuto ospitare la zona cucine del complesso, sviluppandosi sul solo piano terra per una superficie di ~ 158 m².

Realizzato anch'esso fra gli anni 2005/08 in riqualificazione edilizia di una preesistente struttura muraria; come per il corpo "B" le opere eseguite ad oggi hanno riguardato la struttura del manufatto, il rifacimento del tetto e il grezzo interno con le stesse modalità costruttive già precedentemente menzionate.



Interni fabbricato C



CORPO D - antico edificio in disuso

Edificio di superficie coperta di ~ 170 m², in stato di conservazione pessimo, con gran parte della copertura crollata, costituiva in origine la stalla della caserma. Il PEC prevedeva in esso la localizzazione di una sala riunioni con soppalco superiore.

La proprietà non ha mai avanzato istanza per ottenimento di titolo autorizzativo per l'intervento.

Considerato il degrado in cui versa oggi la struttura, non è ipotizzabile un suo recupero se non dopo la completa demolizione.



CORPO E - edificio cabina Enel e gruppo elettrogeno

Si tratta di un fabbricato di nuova costruzione già completato sia per quanto concerne le opere edili che quelle impiantistiche; si sviluppa su una superficie coperta di circa 45 m² ed ospita al suo interno due vani in cui sono installati gli impianti di fornitura elettrica e un gruppo elettrogeno.

Fabbricato dalla semplice tipologia costruttiva, presenta tetto in legno ad una sola falda.



Antico edificio demolito e non più ricostruito

Edificio che ospitava depositi e magazzini della caserma, nello stato in essere non è più esistente per effetto della demolizione avvenuta nell'anno 2007 a seguito della sopravvenuta pericolosità della struttura.

Il P.E.C. prevedeva per tale struttura un uso a bar, reception, annessa tettoia, il tutto a servizio del complesso alberghiero, ma la proprietà non ha presentato richiesta per il titolo edilizio autorizzativo.



Sedime del fabbricato demolito.

6.) Sesta parte del quesito.

“ 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 ”.

6.1 REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE.

Per ciò che attiene l’attività urbanistica – edilizia il governo del territorio del Comune di Bobbio Pellice è regolato dalle disposizioni dettate da:

Piano Regolatore Generale Intercomunale approvato con D.G.R. n. 24-26093 del 14/06/1983;

Variante al P.R.G.C.M. normativa approvata con D.G.R. n. 54 - 31995 del 31/01/1994;

Variante al P.R.G.C.M. approvata con D.G.R. n. 17-29236 del 31/01/2000;

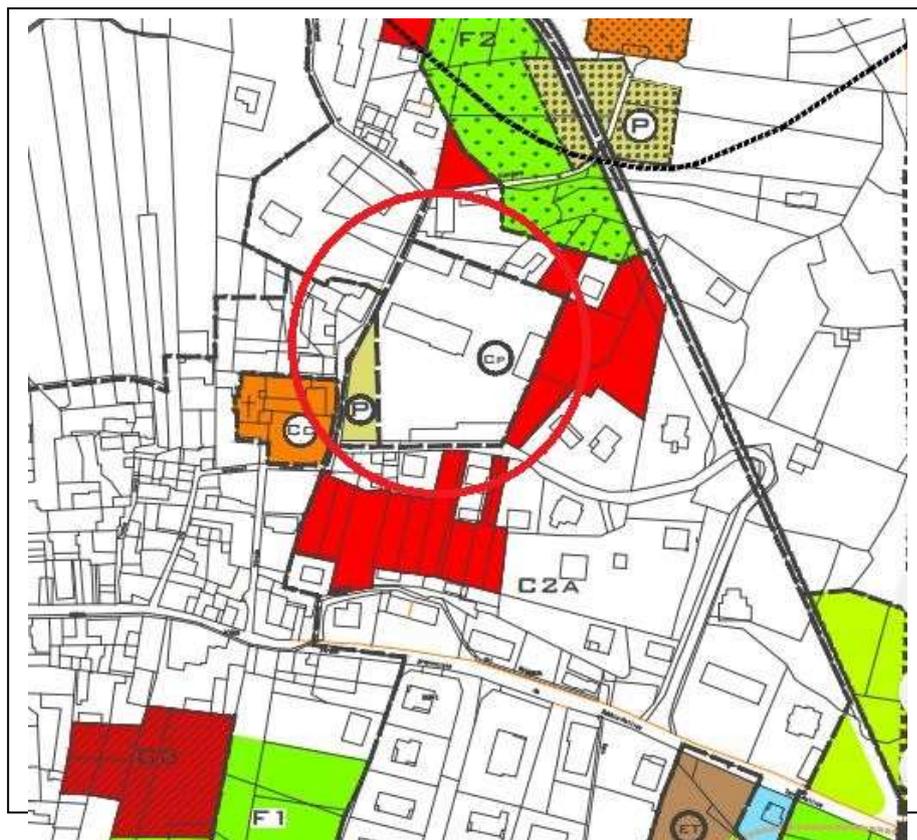
Variante Olimpica approvata con Det. R. 123 del 15.07.2004;

Variante Strutturale di adeguamento al PAI redatto ai sensi della L.R. 3-2013.

Nel P.R.G.I. il complesso a destinazione ricettiva in interesse in interesse è compreso in area territoriale omogenea **CP**.



Estratto P.R.G.I. con evidenziata l’area del complesso alberghiero “-----” in zona CP.



Variante strutturale di adeguamento al PAI - Estratto tavola di Azzonamento capoluogo e borgate.

Accertato lo stato di fatto del complesso pignorato con accesso diretto i beni nel sopralluogo del 30.07.2018, eseguite le opportune verifiche con accesso agli atti presso lo l'Ufficio Tecnico del Comune di Bobbio Pellice (TO), ed acquisita le planimetrie catastali degli immobili depositate al Catasto Fabbricati – Ufficio Provinciale di Torino, è emerso, per ciò che attiene la conformità edilizia dei fabbricati in interesse, quanto segue.

Premesso che:

- il P.R.G.C. del Comune di Bobbio Pellice, approvato con D.G.R. n.° 24/26093 del 14.06.1983, modificato con D.G.R. n.° 54/37995 del 31.01.1994, e successiva variante n. 1, prevedevano per la particella 259 del Fg. 41 redazione di Piano Esecutivo Convenzionato;
- in data 01/08/2003 l'^nella persona del legale rappresentante)))), sottoscrisse con il Comune di Bobbio Pellice in persona del Sindaco -----, **Convenzione Edilizia** per la trasformazione edilizia della ex “Caserma Monte Granero”;
- la Convenzione formalizzava la possibilità di riutilizzare completamente gli edifici insistenti sul mappale 259 del Fg. 41, attraverso interventi di Ristrutturazione di tipo B, da attuarsi con Piano Esecutivo Convenzionato (PEC);

- con istanza prot. n.° 662 del 18.02.2003 la ^^presentò P.E.C quale strumento attuativo della Convenzione Edilizia sottoscritta, esteso alle aree mappali **259** , 185 e 260 del Fg. 41;
- la Commissione Igienico Edilizia esaminò il P.E.C. nella seduta del 24.07.2003, esprimendo parere favorevole al progetto a firma degli Arch. &&&& e %%%%, per il *“Recupero di ex struttura militare per la realizzazione di area di ristorazione tipica, centro di formazione e convegni, struttura ricettiva, sala conferenze in via Bartolomeo Peyrot”*.
- l’attuazione esecutiva del P.E.C. era demandata al rilascio da parte dell’Amministrazione di specifici atti autorizzativi che la proprietà avrebbe dovuto richiedere secondo la normativa vigente.

Tutto ciò premesso presso l’U.T.C. - Archivio Pratiche edilizie - del Comune di Bobbio Pellice risultano depositate le seguenti pratiche inerenti i vari corpi edilizi del complesso in interesse:

- **Permesso di Costruire n.° 03/04 del 28.01.2004** rilasciato a)))) in qualità di Legale rappresentante della “^^ ^^”, per il *“Recupero di ex struttura militare per la realizzazione di : area di ristorazione tipica, centro di formazione e convegni, struttura ricettiva, sala conferenze”*, secondo il progetto a firma Arch. &&&& e %%%%.

Trattasi del titolo abilitativo inerente la trasformazione edilizia dell’ex Caserma “Monte Granero” in fabbricato per uso ricettivo, contraddistinto nella presenta relazione di perizia come corpo “**A**”.

(Allegato n.° 9 - Permesso di Costruire n.03/04 del 28.01.2004).

- **Denuncia Inizio Attività** prot. n° 5424 del 01.12.2004 in **Variante al P.d.C. n.° 03/04** presentata da)))) in qualità di legale rappresentante della “^^^^^^^^^^^^^^”, per *“Interventi di varianti distributive interne, spostamenti di finestre e realizzazione di parete tagliafuoco per la compartimentazione del tetto ligneo”*.

Il titolo abilitativo è inerente interventi in variante in corso d’opera al P.d.C. n. 03/2003, da eseguirsi nell’edificio “**A**” ad uso ricettivo.

(Allegato n.° 10 - DIA del 01.12.2004).

- **Istanza di Proroga del termine di Fine Lavori** presentata il **27.03.2007** da)))) in qualità di legale rappresentante della “^^^^^^^^^^^^^^”; si tratta dei lavori riferibili ai

titoli autorizzativi sopra segnalati, riguardanti la riqualificazione dell'edificio ad uso ricettivo.

- **Permesso di Costruire n.° 10/05 del 13.05.2005** concesso al richiedente)))) in qualità di legale rappresentante della “^^^^^^”, per lavori di *“recupero di ex struttura militare per la realizzazione di area di ristorazione tipica, centro di formazione e convegni, struttura ricettiva, sala conferenze”*.

Trattasi di titolo abilitativo relativo agli interventi di riqualificazione e recupero di preesistenti edifici ad uso magazzino e cucina dell'ex complesso militare (edifici contraddistinti nella presenta relazione di Perizia come corpi “**B**” e “**C**”):

Il progetto a firma dell'Ing. \$\$\$\$ prevede la realizzazione di una ampia sala ristorazione con soppalco superiore da adibire a spazio conferenze da ubicarsi nella manica ex magazzino (corpo indicato nella presente perizia come “**B**”), mentre nella manica corpo “**C**” si localizza la zona cucina con dispensa e servizi annessi. Le due maniche, un tempo separate, sono collegate fra loro da un portico aperto.

(Allegato n.° 11 - Permesso di Costruire n. 10/05 del 13.05.2005).

- **Permesso di Costruire n.° 02/06 del 14.02.2006** rilasciato a)))) in qualità di legale rappresentante della “^^^^^^^^^^^^^^”, in **Variante al P.d.C. n.° 10/05 del 13.05.2005** *“ relativo a recupero di di ex struttura militare per la realizzazione di area di ristorazione tipica, centro di formazione e convegni, struttura ricettiva, sala conferenze”*.

La variante riferisce di modifiche interne nella distribuzione funzionale degli spazi, con la realizzazione di una nuova zona servizi igienici annessi alla sala ristorante, ricavati nell'area porticato che diviene spazio chiuso (edifici contraddistinti nella presenta relazione di perizia come corpi “**B**” e “**C**”)

(Allegato n.° 12 - Permesso di Costruire n. 02/06 del 14.02.2006).

- **Denuncia Inizio Attività** prot. n° 1751 del 28.04.2005 presentata da ===== in qualità di legale rappresentante della Società ????, per la *“ Realizzazione di vani tecnici (locale centrale termica, cabina elettrica, gruppo elettrogeno, centrale idrica e vani di collegamento per impiantistica termo idrica sanitaria ed elettrica) a servizio dei fabbricati inseriti nel progetto di recupero di ex struttura militare per*

la realizzazione di area di ristorazione tipica, centro di formazione e convegni, struttura ricettiva, sala conferenze”.

Il titolo abilitativo è inerente a due gruppi di locali, il primo con destinazione a cabina Enel e gruppo elettrogeno, localizzato nell’erigendo nuovo fabbricato indicato in perizia come corpo “**E**”, il secondo con destinazione centrali termiche e gruppo antincendio, ubicato al piano seminterrato del fabbricato ricettivo.

(Allegato n.° 13 - DIA prot. 1751 del 28.04.2005).

- **Denuncia Inizio Attività** prot. n° 4948 del 29.11.2005 presentata da ===== in qualità di legale rappresentante della ?????, in **Variante alla D.I.A prot 1751 del 28.04.2005** per la “ *Realizzazione di vani tecnici (locale centrale termica, cabina elettrica, gruppo elettrogeno, centrale idrica e vani di collegamento per impiantistica termo idrica sanitaria ed elettrica) a servizio dei fabbricati inseriti nel progetto di recupero di ex struttura militare per la realizzazione di area di ristorazione tipica, centro di formazione e convegni, struttura ricettiva, sala conferenze”.*

La variante prevede la realizzazione di tre gruppi di locali, il primo localizzato nel fabbricato indicato in perizia come corpo “**E**” con destinazione a cabina Enel e gruppo elettrogeno, il secondo con destinazione centrali termiche e gruppo antincendio ubicato al piano seminterrato del fabbricato ricettivo, il terzo con locale centrale idrica e locale rifiuti in adiacenza al manica cucine del corpo “**C**”.

(Allegato n.° 14 - DIA prot. 4948 del 29.11.2005).

- **Denuncia Inizio Attività** prot. n° 4949 del 29.11.2005 presentata da ===== in qualità di legale rappresentante della????, per “ *Intervento di interrimento di deposito gas Gpl*”.

Il progetto allegato alla D.I.A a firma del geom. “”””” attiene alla realizzazione di due serbatoi gas Gpl di capacità m³ 5 ciascuno, da interrarsi in prossimità dell’edificio cucina.

(Allegato n.° 15 - DIA prot. 4949 del 29.11.2005).

- **Denuncia Inizio Attività** prot. n° 1215 del 15.03.2006 presentata da)))) in qualità di legale rappresentante della ?????, per “ *Realizzazione di recinzione ed ingresso pedonale su via Beisilia e su Via Peyrot e posa di recinzione temporanea*

all'interno dell'area di proprietà a delimitazione delle aree di cantiere", secondo progetto a firma dell' Ing. \$\$\$\$.

(Allegato n.° 16 - DIA prot. 1215 del 15.03.2006).

- **Comunicazione relativa alla demolizione parziale per messa in sicurezza** prot. 1535/x del 03.04.2007, eseguita da)))) in qualità di legale rappresentante della “^^^^^^^^”, controfirmata dall'Ing. \$\$\$\$, direttore dei lavori.

La comunicazione riferisce della necessità di demolizione parziale per messa in sicurezza del vecchio fabbricati preesistente a confine con l'ex mappale 267, oggi via Peyrot; alla comunicazione è seguito sopralluogo da parte del tecnico incaricato dell'Ufficio Tecnico del Comune di Bobbio Pellice, che ha confermato nel verbale del 03.04.2007 la situazione di pericolo denunciata.

- **Segnalazione Certificata di Inizio Attività** prot. n° 1153 del 13.03.2013 presentata dall' “^^^^^^^^”, per “*Opere interne e trasformazione locale magazzino in cucina e refettorio a servizio dell'attività ricettiva esistente ******”.

Il titolo abilitativo è inerente a opere funzionali alla modifica destinazione locali al piano interrato dell'edificio “**A**” ad uso ricettivo.

(Allegato n.° 10 - SCIA prot. n. 1153 del 13.03.2013).

I lavori riferibili al P.d.C. n.° 03/2004 del 28.01.2004 e alla **D.I.A. del 01.12.2004** prot. 5424 (edificio ricettivo “**A**”), nonché alla richiesta di **Proroga** 27.03.2007, vennero **dichiarati ultimati** in data **07.03.2008** dai legali rappresentanti dell'^^ e della “????”, con comunicazione presentata il 20.03.2008 prot. n.° 1374/x.

In data **21.03.2008**, su istanza presentata da !!!! rappresentante legale di “^^^^^^^^”, viene rilasciato dal Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Bobbio Pellice **CERTIFICATO di AGIBILITA' n.° 01/08**, relativo agli interventi di “*Recupero di ex struttura militare per la realizzazione di: area di ristorazione tipica, centro di formazione e convegni, struttura ricettiva, sala conferenze* **FABBRICATO “A”**”.

(Allegato n.° 15 - Certificato di Agibilità del 21.03.2008).

Venendo a trattare della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, si registra che, ponendo a confronto lo stato di fatto del **fabbricato ad uso ricettivo** (unico corpo del complesso

edilizio in interesse ad essere stato ultimato e ad essere stato certificato come agibile dal Comune di Bobbio Pellice) con i progetti depositati, si rileva la conformità delle opere e la conseguente **regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile.**

Per quanto attiene **l'edificio per ristorazione e cucina** (corpi "B" e "C") che allo stato in essere si presenta con opere al grezzo non completate, **si configura la situazione di atto autorizzativo ormai scaduto**; l'intervento previsto in P.E.C. e nei P.d.C. n.º 10/05 e 02/06 potrà essere completato solo dopo l'ottenimento di nuovo titolo con pagamento oneri.

Relativamente al **vecchio fabbricato in disuso** (corpo "D") si annota come da parte della proprietà **non sia stata presentata in ambito di PEC alcuna istanza di tipo esecutivo**, per cui il fabbricato esistente **può essere considerato come antica costruzione ante 01 settembre 1967.**

L'**edificio** ad uso **cabina Enel e gruppo elettrogeno** (corpo "E") è stato edificato a nuovo con le D.I.A. prot. 1751 e 4948; del fabbricato ultimato **non è stata però data** da parte della proprietà **la comunicazione di fine lavori e non è stata richiesta l'agibilità.**

Per ultimo trattando dell' **antico fabbricati edificato a confine con l'ex mappale 267**, oggi Via Bartolomeo Peyrot, è stato **demolito per messa in sicurezza** nell'anno 2007; si annota come da parte della proprietà per esso **non sia stata poi presentata in ambito di PEC alcuna istanza di tipo esecutivo che ne prevedesse la ricostruzione.**

7) Settima parte del quesito.

" G) dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica;"

Del fabbricato ad uso ricettivo, unico corpo del complesso edilizio in interesse ad essere stato ultimato e ad essere stato certificato come agibile dal Comune di Bobbio Pellice, **non è stato appurata** in fase di indagine **l'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica.**

8) Ottava parte del quesito.

" H) verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp.att. c.p.c. ";

Per quanto attiene l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione relative alla struttura alberghiera pignorata, l'attuale ----- conduttrice ???? non ha fornito dati attinenti.

Unico riferimento alle spese annuali di gestione viene fornito dall'art. 7 della Scrittura Privata del 15.10.2010 portante l'Affitto di Azienda Commerciale, ove fra le parti locataria ed affittuaria si concorda che “ *l’Affittuaria corrisponderà al Locatore la somma di € 1.500,00 mensili, oltre Iva, a titolo di rimborso periodico dei consumi maturati in relazione all’energia elettrica, all’acqua potabile e al gas.*”

Inoltre “*Le parti convengono che, in parziale deroga dell’art. 2561 del C.C., l’obbligo di conservazione dell’efficienza dei beni ammortizzabili spetta al Locatore; il locatore dovrà pertanto provvedere alla manutenzione straordinaria dei beni affittati, mentre l’Affittuaria provvederà invece ad eseguire a sue spese le manutenzioni e le riparazioni ordinarie.*”

- Nell’**Atto di Precetto 12.10.2017** viene ingiunto alla Società ???? di pagare alla ricorrente °°°°°°°°°°°°°°°° la somma complessiva di € **488.257,04** di cui:
 - € 487.812,96 per rate scadute e interessi al 12.10.2017;
 - € 444,08 per competenze legali;oltre interessi maturati e maturandi dal 12.10.2017 sino al saldo e ulteriori spese, come liquidate dall’Ufficiale Giudiziario e successive spese occorrente.

Il bene pignorato **non risulta interessato da altri procedimenti giudiziari oltre al procedimento esecutivo per cui si tratta.**

9) Nona parte del quesito.

“ *I) determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all’art.568, comma 2, c.p.c. “.*

9.1 CONSIDERAZIONI PRELIMINARI ALLA VALUTAZIONE ESTIMATIVA.

In premessa si ritengono doverose alcune considerazioni di carattere generale relative al particolare segmento di mercato immobiliare a cui appartiene il complesso oggetto di stima (settore alberghiero-ricettivo).

- Nel territorio della Città Metropolitana di Torino, in una situazione generale di mercato immobiliare che dopo anni di stallo determinato dal perdurare di una

situazione di incertezza economica generale, torna ad essere più attivo nel settore residenziale e commerciale con aumento delle richieste e del numero di trattative che si concludono con la compravendita (fase di recupero), anche **il comparto terziario - ricettivo, mostra, seppure in misura più contenuta e dopo una lunga fase di stallo registrata nel periodo post olimpico 2006, i trend positivi o parzialmente positivi riscontrato negli altri più ordinari settori di mercato immobiliare.**

- Per contro è doveroso annotare come per il territorio delle Valli Pinerolesi perduri invece una situazione di stallo economico che determina ancora oggi poca appetibilità per investimenti imprenditoriali; in particolare **la Val Pellice nonostante la bellezza e tranquillità dei suoi luoghi montani, mantiene una vocazione turistica assai limitata.**

9.2) ASPETTO ECONOMICO DA STIMARE E SCELTA DEL PROCEDIMENTO DI STIMA.

La stima elaborata è basata sugli **Standard Valutativi Internazionali (IVS)**.

Nell'ambito del criterio di stima del valore di mercato (market value), inteso secondo l'IVS come il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data di stima, **considerato che nel caso in specie la particolare destinazione del bene oggetto di valutazione (struttura turistico – ricettiva), non permette di applicare il procedimento di stima per confronto diretto (market comparison approach, MCA) per mancanza in zona di comparabili, si ricorre al procedimento del costo (cost approach, CA) nel quale il valore dell'immobile è dato dalla somma del valore del terreno e del valore di costo di ricostruzione del fabbricato esistente (valore a nuovo deprezzato).**

9.3) VALORE DI MERCATO del BENE.

Per la corretta individuazione del criterio e della metodologia estimativa da adottare per la valutazione del compendio in esame, costituito da diversi immobili, è opportuno richiamare quanto segue.

Un **albergo** rappresenta una combinazione in cui convivono un elemento immobiliare (il fabbricato che costituisce il bene strumentale) e un'attività d'impresa; inoltre l'edificio

alberghiero presenta, rispetto a quello di altre tipologie, delle caratteristiche diverse sotto vari profili (architettonico, distributivo, funzionale, impiantistico) che ne determinano un costo di costruzione più elevato.

Inoltre, quando si deve valutare un albergo già edificato, non si può ignorare che ci si trova di fronte a un'azienda in attività, per cui nel processo di stima si dovranno analizzare anche le vicende economico-finanziarie emergenti dai bilanci degli ultimi anni, nonché le aspettative di mercato, mediante l'analisi del conto economico di previsione.

L'approccio "reddituale" è, pertanto, quello generalmente più appropriato per determinare il valore dell'"azienda" albergo.

Tuttavia può ritenersi necessario che si debbano utilizzare anche altri criteri, quali:

- la stima per comparazione;
- la stima a costo di costruzione o riproduzione deprezzato.

Stima per Comparazione

Com'è noto la stima per comparazione dei prezzi, consiste nella determinazione del valore, mediante paragone con altri immobili aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe e che siano stati oggetto di vendita in condizioni normali di mercato.

Il metodo comparativo non è di norma applicabile agli alberghi, sia per l'opacità delle transazioni, sia per il numero ridotto delle stesse; inoltre la difficoltà di applicazione del criterio nasce anche dal fatto che trattasi d'immobili difficilmente confrontabili, poiché caratterizzati da diversità di organizzazione, di localizzazione, di servizi, di anno di costruzione, di tono sociale della clientela.

Tra le caratteristiche che una struttura alberghiera deve possedere, si evidenziano:

- buona localizzazione, con conseguente determinazione e qualificazione del bacino di utenza;
- la capacità di attrazione turistica della località;
- buoni collegamenti viari e di trasporto;
- adeguata area scoperta da destinare a verde e a parcheggio;
- buona qualità recettiva;
- buona dotazione di servizi e accessori.

Nel caso in questione, per una corretta valutazione, va posta attenzione al fatto che **non esiste dinamica di mercato per tale destinazione.**

Nel caso di un albergo può essere utilizzato come parametro per una corretta ed efficace comparazione il valore medio a camera o, in alternativa, il valore medio a posto letto.

Il metodo impiegato consiste nell'applicare alla superficie delle varie porzioni immobiliari, aventi differenti caratteristiche, i valori pertinenti. Questi ultimi sono dedotti a seguito di un'accurata indagine di mercato e attraverso meditati raffronti tra le indicazioni acquisite, tenendo ben conto delle eventuali analogie e delle differenze esistenti tra gli edifici confrontati.

Stima in base al Costo di Riproduzione deprezzato.

Riguardo alle caratteristiche dell'edificio la stima sarà articolata distintamente in relazione all'età, alla tipologia costruttiva, allo stato conservativo e di manutenzione. Tale diversificazione si evidenzia nella differente attribuzione dei costi unitari.

A tale costo deve essere aggiunto, ovviamente, anche il valore dell'area (sia quella occupata dai diversi corpi di fabbrica, sia quella a verde).

Le considerazioni svolte nel corso della presente relazione sulla specifica destinazione posseduta dal complesso in esame consentono di **ritenere applicabile il metodo basato sulla determinazione del "costo di riproduzione deprezzato"**, cioè sulla determinazione del costo che si dovrebbe sostenere all'attualità per realizzare un fabbricato analogo come ubicazione, consistenza e caratteristiche architettoniche e tecnologiche, opportunamente ridotto in relazione alle caratteristiche di conservazione e manutenzione e di obsolescenza tecnica e funzionale.

Alla determinazione del costo concorre, ovviamente, il valore del fattore di produzione area.

La scelta di tale criterio di valutazione si basa sul presupposto che nessun operatore ordinario per l'acquisto di un immobile adatto alle sue esigenze sarebbe disposto a spendere più di quanto gli costerebbe realizzarlo direttamente.

In sintesi, il criterio di stima ritenuto rispondente allo scopo della presente valutazione consiste nell'attribuire a ciascun fattore di produzione del complesso immobiliare in esame il costo all'attualità, opportunamente deprezzato.

In altri termini il costo di costruzione tiene conto dei costi che sarebbero necessari, impiegando le tecnologie e le regole costruttive attuali, per ottenere un prodotto che per caratteristiche economiche e funzionali produce la stessa utilità del bene oggetto di stima.

E' evidente però che il costo di ricostruzione così determinato si riferisce a un fabbricato nuovo, in luogo del vecchio, che presenta una sua vetustà, un livello di obsolescenza funzionale e tecnologica e un certo deterioramento conservativo.

Il costo di ricostruzione deve essere pertanto ridotto per ottenere il valore attuale.

Si rende necessario quindi eseguire un deprezzamento del costo a nuovo, applicando uno o più coefficienti inferiori all'unità, che globalmente o separatamente tengano conto delle caratteristiche di vetustà, obsolescenza e funzionalità, conservazione e manutenzione del fabbricato.

Tali coefficienti di deprezzamento non tengono conto degli interventi di carattere particolare, che rappresentano delle detrazioni al valore e che sono separatamente stimate.

Determinazione dei coefficienti di deprezzamento

Coefficiente di vetustà (Cv):

Esso è collegato alla durata della vita utile dell'edificio e può essere desunto da manuali tecnici (con riferimento alla legge 392/78) oppure utilizzando la formula dell'Unione Europea degli Esperti Contabili (UEEC).

$$D = (A+20)^2/140 - 2.86$$

Dove D rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo ed A il rapporto, espresso in percentuale, tra il numero di anni di vita dell'edificio intercorsi dalla data di costruzione alla data odierna e il numero di anni di vita utile media presunta del fabbricato medesimo (durata massima per i fabbricati assunta in anni 100)

Se N sono gli anni di vita, $A = (100 \times N)/100$.

Il coefficiente di deprezzamento per vetustà è $Cv = (100-D)\%$.

Coefficiente di conservazione e manutenzione (Cc):

Esso tiene conto dello stato in cui si trovano i seguenti elementi propri dell'unità immobiliare: pareti, pavimenti, soffitti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico e servizi igienico sanitari, accessi, facciate e coperture in genere.

Coefficiente di obsolescenza e funzionalità globale (Co):

Esso tiene conto del fatto che immobili ancora agibili dal punto di vista fisico ed idonei all'uso per il quale furono costruiti, si ritengono superati dalle nuove esigenze indotte dal progresso tecnologico, per cui occorre tener conto del deprezzamento a causa della minore

razionalità del fabbricato, in relazione alla funzione svolta.

Il Compendio Immobiliare oggetto di valutazione.

Come ampiamente illustrato il compendio immobiliare oggetto di valutazione comprende i due mappali n.° 259 e 348 del Fg. 41 del Comune di Bobbio Pellice. La particella sulla quale sorgono gli immobili costituenti il complesso ad uso alberghiero - ricettivo è la n°259, come si evince anche dall'immagine successiva, mentre il mappale 348 è destinato a area parcheggio aperto sulla via.

A seguire vengono analizzati in termini estimativi i vari beni componenti il compendio immobiliare di proprietà della “^^^^^^^^^^^^^^^^”.

9.3 .1) L'ALBERGO (fabbricato “A”).

L'edificio, parte in elevazione e parte interrata per una superficie totale di ~ 2.553 m² con volumetria di ~ 7.816 m³, è stato ultimato in data 07.03.2008.

Come già in precedenza enunciato si ricorre alla stima in base al valore di costo di ricostruzione deprezzato (pari al Valore a nuovo deprezzato per tenere conto della vetustà, dello stato di conservazione e dell'obsolescenza tecnica e funzionale); facendo riferimento alla “*Tabella dei costi di costruzione e ristrutturazione/restauro di manufatti edilizi*” a valere per l'anno solare 2018, dell'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Grosseto, si evince che il costo €/m³ vuoto per pieno per nuove costruzioni di categorie alberghi, case di riposo, edifici commerciali importanti, ammonta a €/m³ 576,00.



Pertanto:

$$\text{Valore di Costo a Nuovo} = \text{m}^3 7.816 \times \text{€}/\text{m}^3 576,00 = \text{€ } 4.502.016,00$$

Il valore così ottenuto s'identifica con il valore ordinario o normale; per passare al Valore Reale occorre tenere conto delle eventuali Aggiunte e/o Detrazioni che l'immobile presenta rispetto all'ordinarietà.

Il fabbricato, realizzato nell'anno 2008, presenta un'età di 10 anni; si tiene conto della vetustà facendo riferimento alla Legge 392/78, detta dell'Equo Canone, art. 20, che per l'età in oggetto prevede un coefficiente di 0,95.

Inoltre, per quanto riguarda le altre detrazioni da apportare si ritiene corretto inglobare in un unico coefficiente lo stato di conservazione e manutenzione (esso tiene conto dello stato in cui si trovano i seguenti elementi propri del fabbricato: pareti, pavimenti, soffitti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico e servizi igienico sanitari, accessi, facciate e coperture in genere) e il grado di obsolescenza tecnica e funzionale (esso tiene conto del fatto che immobili ancora agibili dal punto di vista fisico ed idonei all'uso per il quale furono costruiti, si ritengono superati dalle nuove esigenze indotte dal progresso tecnologico, per cui occorre tener conto del deprezzamento a causa della minore razionalità del fabbricato, in relazione alla funzione svolta).

Riguardo al *Coefficiente di conservazione e manutenzione* si sono considerati tre livelli dello stato di conservazione e manutenzione:

- normale, coefficiente 1;
- mediocre, coefficiente 0,80 – 0,99;
- scadente, coefficiente 0,60 – 0,79.

Riguardo al *Coefficiente di obsolescenza e funzionalità* globale può essere determinato in base alla tabella tratta dal prontuario di massima per le stime delle u.i.u. a destinazione speciale e particolare, categorie D ed E (D.M. 20.01.1990) che prevede tre livelli dello stato di obsolescenza e funzionalità:

- normale, coefficiente 1;
- mediocre, coefficiente 0,85 – 0,90;
- scadente, coefficiente 0,75 – 0,80.

Ritenendo congruo considerare normali i due coefficienti (valore 1), ne consegue che il valore di costo deprezzato è:

$$\text{Valore di Costo deprezzato}_{\text{edificio "A"}} = \text{€ } 4.502.016 \times 0,95 \times 1 \times 1 = \text{€ } 4.276.915,20$$

9.3.2) AVANCORPO PIANO INTERRATO – LOCALI TECNICI (fabbricato "A").

L'avancorpo realizzato per ospitare al piano interrato del fabbricato ricettivo i locali con centrale termica, impianto idrico, gruppo antincendio, vasi di espansione, si estende per una superficie di 122 m² ~ con un volume di m³ 422~.

Sempre riferendosi alla “Tabella dei costi di costruzione e ristrutturazione/restauro di manufatti edilizi” a valere per l’anno solare 2018, dell’Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Grosseto, il costo €/m³ vuoto per pieno considerato è pari a 450 (pari al costo prima ipotizzato e decurtato del 20% circa).

$$\text{Valore di Costo a Nuovo} = m^3 422 \times \text{€/m}^3 450 = \text{€ } 189.900,00$$

Gli impianti presenti vengono valutati in modo sintetico, tenendo conto della loro tipologie, caratteristiche, stato di efficienza e manutenzione, per un importo pari a € 50.000 (così ricavati: caldaie a gas gpl e legna € 37.000, n. 2 bollitori € /cadauno 4.000 pari a € 8.000, gruppo antincendio e vasi espansione € 5.000); ne consegue

$$\text{Valore complessivo a nuovo (immobile + impianti)} = \text{€ } (189.900 + 50.000) = \text{€ } 239.900,00$$

Il fabbricato, realizzato nell’anno 2008, presenta un’età di 10 anni. Si tiene conto della vetustà facendo riferimento alla Legge 392/78, detta dell’Equo Canone, art. 20, che per l’età in oggetto prevede un coefficiente di 0,95.

Ne consegue che il valore di costo deprezzato (considerando normali i due coefficienti di conservazione e obsolescenza) è:

$$\text{Valore di Costo deprezzato}_{\text{avancorpo "A"}} = \text{€ } 239.900 \times 0.95 \times 1 \times 1 = \text{€ } 227.905,00$$

NB. Si è ritenuto applicare un deprezzamento forfettario medio complessivo che tenesse conto del fabbricato e, contemporaneamente, dell’impiantistica presente.





(fabbricati “**B**” e “**C**”).

9.3.3) MANICA A FUTURO USO RISTORAZIONE e CUCINA

La manica è composta da due fabbricati (corpi “**B**” e “**C**”) che un intervento edilizio iniziato nell’anno 2006 ma ad oggi non completato, intendeva riqualificare ad uso ristorazione, cucina e dispensa, a servizio del complesso alberghiero. Il corpo “**B**” occupa una superficie coperta pari a 200 m^2 ~ (con volume di m^3 1181,51), mentre l’edificio “**C**” si estende per una superficie coperta di 158 m^2 ~ (con volume di m^3 741,99).





Fabbricato “B”:

Considerando la tipologia di quanto previsto nel progetto approvato (unica sala di ristorazione con superiore soppalco), il costo di costruzione si considera pari a €/m³ 490 (sempre con riferimento alla “Tabella dei costi di costruzione e ristrutturazione/restauro di manufatti edilizi” a valere per l’anno solare 2018, dell’Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Grosseto):

Valore di costo di costruzione edificio completato = €/m³ 490 x m³ 1181,51 = **€ 578.939,90**

A tale importo occorre applicare una riduzione pari al 45% del valore, in quanto la costruzione non è completata (realizzata al grezzo), per cui:

$$\text{Valore di costo di costruzione edificio al grezzo} = € 578.939,90 \times 0,55 = \mathbf{€ 318.416,94}$$

Il fabbricato, realizzato nell'anno 2008, presenta un'età di 10 anni; Si tiene conto della vetustà facendo riferimento alla Legge 392/78, detta dell'Equo Canone, art. 20, che per l'età in oggetto prevede un coefficiente di 0,95.

Ne consegue che il valore di costo deprezzato (considerando normali i due coefficienti di conservazione e obsolescenza) è:

$$\text{Valore di Costo deprezzato edificio "B"} = € 318.416,94 \times 0,95 \times 1 \times 1 = \mathbf{€ 302.496,10}$$

Fabbricato "C":

Considerando la tipologia di quanto previsto nel progetto approvato (cucina,dispensa, locali spogliatoio per il personale, servizi, impianti), il costo di costruzione si considera pari a €/m³ 576 (sempre con riferimento alla "Tabella dei costi di costruzione e ristrutturazione/restauro di manufatti edilizi" a valere per l'anno solare 2018, dell'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Grosseto):

$$\text{Valore di costo di costruzione edificio completato} = €/m^3 576 \times m^3 741,99 = \mathbf{€ 427.386,24}$$

A tale importo occorre applicare una riduzione pari al 45% del valore, perché la costruzione non è completata (realizzata al grezzo), per cui:

$$\text{Valore di costo di costruzione edificio al grezzo} = € 427.386,24 \times 0,55 = \mathbf{€ 235.062,43}$$

Il fabbricato, realizzato nell'anno 2008, presenta un'età di 10 anni. Si tiene conto della vetustà facendo riferimento alla Legge 392/78, detta dell'Equo Canone, art. 20, che per l'età in oggetto prevede un coefficiente di 0,95.

Ne consegue che il valore di costo deprezzato (considerando normali i due coefficienti) è:

$$\text{Valore di Costo deprezzato edificio "C"} = € 235.062,43 \times 0,95 \times 1 \times 1 = \mathbf{€ 223.309,31}$$

$$\text{Valore di Costo deprezzato complessivo edifici "B" e "C"} = \mathbf{€ 525.805,41}$$

9.3.4) EDIFICIO CABINA ENEL e GRUPPO ELETTROGENO (fabbricato "E").



L'edificio che comprende i locali destinati a Cabina Enel e gruppo elettrogeno, è completato sia per le opere edili che per gli impianti. Il progetto dell'anno 2005 (con variante del 14.02.2006) è stato completato nell'anno 2006.

Il fabbricato, che presenta una superficie di m^2 45,14, è assimilabile per ciò che attiene al costo di costruzione a un capannone di semplice fattura.

Dalla "Tabella dei costi di costruzione e ristrutturazione/restauro di manufatti edilizi" a valere per l'anno solare 2018, dell'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Grosseto, il costo €/m² vuoto per pieno considerato è pari

527 € (stabilimenti industriali/artigianali o edifici commerciali di caratteristiche semplici, fino a a m6 di altezza per piano).

$$\text{Valore di costo di costruzione} = \text{€}/\text{m}^2 527 \times \text{m}^2 45.14 = \text{€ } 23.788,78$$

Il fabbricato, realizzato nell'anno 2006, presenta un'età di 12 anni. Si tiene conto della vetustà facendo riferimento alla Legge 392/78, detta dell'Equo Canone, art. 20, che per l'età in oggetto prevede un coefficiente di 0,93.

Ne consegue che il valore di costo deprezzato (considerando normali i due coefficienti) è:

$$\text{Valore di Costo deprezzato edificio "E"} = \text{€ } 23.788,78 \times 0.93 \times 1 \times 1 = \text{€ } 22.123,56$$

9.3 .5) ANTICO EDIFICIO in DISUSO (fabbricato "D").



E' un fabbricato in pessimo stato di conservazione, con superficie di m² 194,40 e volume vuoto per pieno pari a m³ 918,48, sostanzialmente collabente (dove per immobile "collabente" deve intendersi quell'edificio, o parte di esso, che, a causa dell'accentuato livello di degrado, non è in grado di produrre reddito. Più propriamente, un fabbricato non abitabile o agibile e comunque, di fatto, non utilizzabile, a causa di dissesti statici, di fatiscenza o inesistenza di elementi strutturali e impiantistici, ovvero delle principali finiture ordinariamente presenti nella categoria catastale in cui è censito o censibile. Un immobile, in sostanza, che si trova allo stato di rudere, la cui concreta utilizzabilità, pertanto, non è conseguibile con soli interventi edilizi di manutenzione ordinaria o straordinaria, occorrendo, allo scopo, opere più radicali ;cfr.: art. 3, comma 2, e art. 6, lett. c, d.m. n. 28 del 2.1.'98).

Per tale edificio è necessario, per una corretta valutazione estimativa, considerare la **potenzialità edificatoria** offerta all'imprenditore ordinario che intendesse completare l'intervento riqualificativo del complesso; tale potenzialità si quantifica nella possibilità di realizzare 254,70 m² di Superficie Lorda di Pavimento sviluppati su una superficie coperta di edificio pari a m² 194,40, in base al P.E.C. ancora efficace.

Nel calcolo del valore dell'immobile andrebbero considerati gli oneri di urbanizzazione versati per l'intervento edilizio relativo all'immobile ma, nel caso in specie, la proprietà non ha mai provveduto a richiedere permesso per l'intervento previsto in PEC; ne consegue che la potenzialità andrà quantificata sulla base della sola area edificabile occupabile dall'edificio ancora di possibile realizzazione. Tale valore può essere desunto con riferimento alla Delibera IMU Giunta n°32 del 24.05.2012 del Comune di Bobbio Pellice (IMU – Determinazione valori terreni edificabili in base alle varianti del PRG vigente) che prevede "per aree fabbricabili a uso residenziale, commerciale, direzionale, turistico, terziario di completamento" un valore di €/m² 93,00.

$$\text{Valore area edificabile} = \text{€/m}^2 93 \times \text{m}^2 194,40 = \text{€ } 18.079,20$$

A tale valore è però necessario detrarre il costo di demolizione del fabbricato vuoto per pieno valutabile pari a €/m³ 20 (demolizione in condizioni di bassa criticità per fabbricati isolati), ne consegue

$$\text{Costo di Demolizione} = \text{m}^3 918,48 \times \text{€/m}^3 20 = 18.369,60.$$

Non essendo possibile alcun recupero di materiali considerata la tipologia dell'edificio e il suo stato di degrado, **il valore del fabbricato in oggetto risulta praticamente nullo**; infatti:

$$\begin{aligned} \text{Valore potenziale edificio "D"} &= \text{€ } 18.079,20 \text{ (valore area)} - \text{€ } 18.369,60 \text{ (costo demolizione)} \\ &= - \text{€ } 290,80. \end{aligned}$$

9.4 .5) ANTICO EDIFICIO DEMOLITO e NON RICOSTRUITO.



Nello stato in essere il fabbricato non è più esistente per effetto della demolizione avvenuta nell'anno 2007 a seguito della sopravvenuta pericolosità della struttura; essendo però possibile, secondo il PEC ancora efficace, realizzare un nuovo fabbricato con 367,40 m² di Superficie Lorda di Pavimento sviluppati per una superficie coperta di edificio pari a m² 209,00, è necessario, per una corretta valutazione estimativa, considerare la **potenzialità edificatoria** offerta all'imprenditore ordinario che intendesse edificare un nuovo edificio in luogo di quello preesistente.

Nel calcolo del valore dell'immobile andrebbero considerati gli oneri di urbanizzazione versati per l'intervento edilizio relativo all'immobile ma, nel caso in specie, la proprietà non ha mai provveduto a richiedere permesso per l'intervento previsto in PEC; ne consegue che, anche in questo caso, la potenzialità andrà quantificata sulla base della sola area edificabile occupabile dall'edificio ancora di possibile realizzazione.

Tale valore può essere desunto con riferimento alla Delibera IMU Giunta n°32 del 24.05.2012 del Comune di Bobbio Pellice (IMU – Determinazione valori terreni edificabili

in base alle varianti del PRG vigente) che prevede “per aree fabbricabili a uso residenziale, commerciale, direzionale, turistico, terziario di completamento” un valore di €/m² 93,00.

$$\text{Valore area edificabile antico edificio demolito} = \text{€/m}^2 93 \times \text{m}^2 209,00 = \text{€ } 19.437,00$$

9.5 .6) RECINZIONE dell'AREA.



La recinzione realizzata sulla via Peyrot in mattoni paramano faccia vista con copertina in pietra, si sviluppa per m 115~.

Considerando un costo di €/m 60,00 (costo già deprezzato) si ottiene un valore:

$$\text{Valore recinzione} = \text{m } 115 \times \text{€/m } 60 = \text{€ } 6.900,00.$$

9.6 .7) AREA (mappali 259 e 348 Fg. 41)

Le particelle 259 e 348 del Fg. 41 presentano una superficie complessiva di m² 6.800, suddivisa in aree occupate dai fabbricati, area a verde e area sistemata con pavimentazioni. Per il valore dell'area si fa riferimento alla Tabella dei VAM della Città Metropolitana di Torino per l'anno 2018, Regione Agraria n° 7, Val Pellice (comprendente i Comuni di Angrogna, Rorà, Bobbio Pellice, Torre Pellice e Villar Pellice).

Il Valore Agricolo Medio della coltura più redditizia, tra quelle che coprono una superficie superiore al 5% su quella coltivata nella Regione Agraria stessa è pari a €/m² 1,38 (prato irriguo) che si ritiene riferibile alle superfici a verde; per l'area sistemata a ingresso e

giardino, antistante l'albergo, si ritiene congruo un valore unitari di €/m² 3,00 desunto dal valore della qualità di coltura a orto Tabella VAM; per l'area a parcheggio bitumata, ma esterna alla recinzione del lotto, si considera un valore anch'esso pari a €/m² 3,00.

L'area viene valutata così suddivisa:

Valore Area sistemata a giardino e ingresso m² 1.375~ x €/m² 3.00 = **€ 4.125,00**

Valore Area sistemata a parcheggio bitumato esterno m² 448 x €/m² 3.00 = **€ 1.344,00**

Superficie rimanente = m² (6.800 - 1.823) = m² 4.977

a cui si sottrae l'area occupata dal fabbricato "D" e dal fabbricato demolito, in quanto già considerata nelle rispettive valutazioni

Superficie al netto sedime fabbricabile = m² 4.977 - (194,40 + 209,00) = m² 4.573,60

Valore Area rimanente = m² 4.573,60 x €/m² 1,38 = **€ 6.311,60**

Il valore complessivo dell'area risulta

Valore Area = (4.125,00 + 1.344,00 + 6.311,60) = **€ 11.708,60**

9.7 .8) VALORE ESTIMATIVO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE.

Il valore di stima del complesso immobiliare ad uso ricettivo in interesse si desume dalla sotto riportata tabella, nella quale sono riportati in riassunto i valori distinti per singoli beni.

Immobile /elemento di valenza estimativa	Valore €
Albergo (fabbricato "A")	4.276.915,20
Avancorpo piano interrato - locali tecnici (fabbricato "A")	227.905,00
Manica a futuro uso ristorazione - cucina (fabbricato "B")	302.496,10
Manica a futuro uso ristorazione - cucina (fabbricato "C")	223.309,31
Edificio cabina Enel e gruppo elettrogeno (fabbricato "E")	22.123,56
Antico edificio in disuso (fabbricato "D")	0
Antico edificio demolito e non ricostruito	19.437,00
Recinzione	6.900,00
Aree sistemate a giardino, ingresso, parcheggio, verde	11.708,60
Totale	5.090.794,77

Al valore di stima così ottenuto è necessario apportare correzione detraendo, così come disposto dall'art.568 c.p.c., 2° comma, gli oneri complessivi di regolarizzazione in aggiornamento degli atti catastale e le relative spese tecniche riferibili alle pratiche DOCFA da presentare (si veda par. 1.1 pag. 19); tali oneri si quantificano in € 1.800,00.

Pertanto:

CORREZIONE della STIMA

Valore di stima del compendio	=	€	5.090.794,77 -
Oneri regolarizzazione in aggiornamento atti catastali	=	€	1.800,00
V	=	€	5.088.994,77

Tale valore deve ancora essere corretto in diminuzione della somma in debito di ~ € 155.000, dovuta dalla ^{^^^^^^} e da “oooooooo” al Comune di Bobbio Pellice, per oneri di urbanizzazione e costruzione non ancora versati, monetizzazione delle aree in dismissione, IMU e TARSU relative al complesso (dati forniti in fase di indagine dagli Uffici Tecnico e Tributi del Comune di Bobbio Pellice).

Pertanto il **Valore finale del compendio** in interesse ammonta a

$$€ (5.088.994,77 - 155.000,00) = € 4.933.994,77$$

Il valore complessivo all’attualità del complesso immobiliare ad uso ricettivo risulta

$$V = € 4.933.995 \text{ (quattromilioninovecentotrentatremilanovecentonovantacinque/00).}$$

10) Decima parte del 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;

Il settimanale di informazione locale avente maggiore diffusione nella zona interessata con pagina dedicata alla cronaca locale è :

“ “ – settimanale del Pinerolese -

10064 Pinerolo (TO) tel..

Editrice: ??????????.

Pubblicità : ----- – Pinerolo (TO) –.



Il Consulente Tecnico d'Ufficio, sulla scorta delle operazioni compiute e dei rilevamenti eseguiti, ritiene con la presente **Relazione di Stima che si compone di n° 91 pagine dattiloscritte** e di **Fascicolo Allegati documentali**, di aver assolto l'incarico conferitogli.

La Relazione completa di Stima viene trasmessa al Tribunale Ordinario di Torino per via telematica secondo le procedure del Processo Civile Telematico; copia cartacea di cortesia sia della Relazione di Stima che del Fascicolo Allegati Documentali verranno depositate dal sottoscritto perito presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione.

In ottemperanza alle disposizioni date dal Giudice in Decreto di Nomina, il sottoscritto consulente invierà almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per la data del 28.11.2018, copia della Relazione ai creditori procedente e intervenuti e al debitore (a quest'ultimo al domicilio eletto ovvero, in difetto presso la cancelleria del Giudice) a mezzo posta elettronica certificata o per inoltro a mezzo raccomandata A/R.; il sottoscritto perito provvederà inoltre a depositare con modalità telematiche, nei giorni immediatamente successivi al deposito della relazione, la prova della trasmissione della copia della relazione ai soggetti di cui sopra.

Ringraziando l'Illustrissimo Giudice dell'Esecuzione Dott. **MORONI Francesco** per la fiducia accordatagli, resta a disposizione per quanto ritenuto necessario.

Pinerolo, 25 ottobre 2018.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(dott. **BOSSO Arch. Valter**)



The image shows a handwritten signature in black ink that reads "Valter Bossò". Below the signature is a circular blue stamp. The outer ring of the stamp contains the text "ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA" at the top and "TORINO" at the bottom, separated by two small stars. The inner circle of the stamp contains the text "Arch. Valter BOSSO n. 2094".

◆◆◆◆◆◆◆◆