

TRIBUNALE ORDINARIO DI CUNEO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. **77/2025**

Promotore: **BENE BANCA BENEVAGIENNA** [REDACTED]

Debitore: [REDACTED]

Giudice Es.: **Dott.ssa Paola ELEFANTE**

Cuneo, 15 gennaio 2026

Geometra Tommaso BLANDI

INDICE

| | |
|--|-----------|
| -1- PREMESSE | 3 |
| 1.1 NOMINA ED ACCERTAMENTI RICHIESTI AL CONSULENTE | 3 |
| 1.2- QUESITO PER IL CTU | 3 |
| -2- LOTTO UNICO- COMPLESSO TURISTICO RICETTIVO | 5 |
| 2.0 – IMMOBILI - FORMAZIONE dei LOTTI..... | 5 |
| 2.1 - INDIVIDUAZIONE IMMOBILI | 5 |
| 2.2 - CARATTERISTICHE E DESCRIZIONE GENERALE | 7 |
| 2.3 - DESCRIZIONE GENERALE | 7 |
| 2.4 - DESCRIZIONE PARTICOLARE | 8 |
| 2.5 - DATI CATASTALI | 11 |
| 2.6 - DATI URBANISTICI e PRG | 12 |
| 2.7 - COERENZE | 13 |
| 2.8 - STATO DI POSSESSO | 13 |
| 2.9 – FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GIURIDICI | 14 |
| 2.10 - CONFORMITA' Urbanistica e Catastale | 16 |
| 2.11 – PROVENIENZE | 17 |
| 2.12 - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA | 17 |
| -3- VALUTAZIONE | 18 |
| 3.1 - CRITERI E PROCEDIMENTI DI STIMA | 18 |
| 3.2 DETERMINAZIONE DEL COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO | 20 |
| 3.3 - VALORE TOTALE LOTTO - Complesso Alberghiero | 26 |
| 4- CONCLUSIONI | 27 |
| 5- ALLEGATI | 29 |

-1- PREMESSE

1.1 NOMINA ED ACCERTAMENTI RICHIESTI AL CONSULENTE

In data 24 luglio 2025, il sottoscritto Geometra Tommaso BLANDI, con studio in Cuneo (CN), Via Santa Croce n. 12, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cuneo al n. 1970, a seguito di nomina accettata in data 28 luglio 2025 attraverso il deposito - con modalità telematica - del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima degli immobili siti in Comune di Bene Vagienna (CN) ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue:

1.2- QUESITO PER IL CTU

L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

- 1) l'identificazione dei bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) una sommaria descrizione del bene;
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

-2- LOTTO UNICO- COMPLESSO TURISTICO RICETTIVO

2.0 – IMMOBILI - FORMAZIONE dei LOTTI

Il compendio immobiliare oggetto di stima è composto da un unico corpo di fabbrica ad uso albergo/ristorante.

In considerazione della consistenza immobiliare di proprietà della [REDACTED], lo scrivente propone la formazione di un unico LOTTO:

COMPLESSO ALBERGHIERO e RISTORANTE



Vista prospettica dalla via principale -ingresso-

2.1 - INDIVIDUAZIONE IMMOBILI

Gli immobili sono siti nel **Comune di Bene Vagienna –CN- in Via Fossano, snc**



VISTA DAL SATELLITE dell'IMMOBILE



INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Comune di Bene Vagienna F: 51 - Part. 508

2.2 - CARATTERISTICHE E DESCRIZIONE GENERALE

| | |
|---------------------------------------|--|
| Caratteristiche zona | Zona ovest del paese- Zona periferica - Traffico a media intensità. |
| Servizi della zona | Zona prevalentemente industriale, i principali servizi si trovano nel centro di Bene Vagienna, a pochi minuti. |
| Caratteristiche zone limitrofe | L'immobile è a circa 500 m dal centro cittadino. |
| Collegamenti pubblici | Fermata Bus - 400 mt |

2.3 - DESCRIZIONE GENERALE

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati nel territorio del comune di Bene Vagienna, più precisamente in via Fossano lungo SP206, in una zona prevalentemente industriale, posta nella zona ovest della città. L'area è servita da una rete viaria efficiente: è situata a breve distanza dall'**autostrada A6 Torino-Savona** (*uscita di Fossano*), il che garantisce buoni collegamenti con i principali centri urbani del Piemonte e della Liguria. Il contesto urbanistico è prevalentemente residenziale, con presenza di servizi essenziali quali istituti scolastici, attività commerciali di vicinato, uffici pubblici e strutture sanitarie di base.

Il compendio immobiliare è costituito da: **un unico fabbricato** destinato ad albergo (*n° 32 camere*) per il piano primo e secondo, ed a ristorante al piano terreno.

Il complesso non è recintato lungo tutto il perimetro, è dotato di parcheggi privati interni, con struttura in C.A. e ferro e copertura in lamiera, ed esterni (*piazzetta frontale*), entrambi con pavimentazione asfaltata.

Vi è inoltre un'area verde interna dove vi sono posizionati gazebi e parco giochi.

2.4 - DESCRIZIONE PARTICOLARE

HOTEL + RISTORANTE



L'edificio, a destinazione ricettiva, si sviluppa su tre piani fuori terra, oltre a un piano interrato, ed è servito da scala interna e ascensore. Il fabbricato è stato realizzato prevalentemente con struttura portante in cemento armato misto a laterizio, tamponature con muratura a cassa vuota intonacata e tinteggiata, manto di copertura in tegole, tramezzature interne in laterizio intonacate e serramenti sono in alluminio di colore bianco nelle camere, nei corridoi e nel ristorante, nella zona della reception vetrine in alluminio color grigio antracite, privo di sistema di oscuramento. Parapetti balconate e recinzioni in ferro battuto zincato.

Il fabbricato risulta edificato in epoca recente: anni 2004, mantenendo omogeneità edilizia e caratteristiche costruttive.

L'impianto di riscaldamento e di raffrescamento è centralizzato, ad aria e acqua, con regolazione dedicata per ogni camera e a radiatori per i servizi igienici, alimentato da caldaia a gas posta nella centrale termica al piano seminterrato.

La pianta presenta una conformazione regolare ed è così composta:

Piano interrato

Il piano interrato ha una superficie maggiore rispetto ai livelli superiori e ospita le seguenti destinazioni funzionali:

- Vani tecnici
- Depositi e cantine
- Palestra con relativi spogliatoi
- Solarium
- Autorimessa con capienza per n. 46 posti auto

Piano terreno

L'ingresso principale si trova a un livello lievemente rialzato rispetto alla quota stradale e comprende:

- Area di scarico bagagli con rampe di accesso e pensilina di copertura
- Atrio d'ingresso e reception
- Ufficio amministrativo
- Locali adibiti a bar-pizzeria
- Sala ristorante
- Servizi igienici per la clientela
- Cucina con dispensa
- Vano tecnico con quadro elettrico
- Lavatoio e magazzino
- Spogliatoi e servizi igienici per il personale, separati per uomini e donne

La porzione posteriore del piano terreno si affaccia su un ampio terrazzo posto sopra l'autorimessa interrata, utilizzabile come dehors estivo. Completa la dotazione esterna un ampio parco verde attrezzato con giochi per bambini e parcheggi privati localizzati nell'angolo sud-est del lotto di pertinenza.

L'impianto di riscaldamento/raffreddamento è ad aria generata da impianto a "pompa di calore" con terminali ventilconvettori, e ad acqua calda per i bagni con installazione di termo arredo.

Piano primo

Il primo piano è composto da:

- n. 16 camere doppie, ciascuna dotata di servizio igienico privato
- Locali di servizio per il personale, anch'essi con servizio igienico
- Atrio e corridoio di disimpegno

Ogni camera presenta le medesime caratteristiche:

Pavimenti in piastrelle in gres porcellanato di color beige, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, bagni con lavandino, W.C., bidet, doccia e asciugacapelli. I serramenti esterni sono in alluminio di colore bianco con doppi vetri.

Le parti comuni, quali corridoi, risultano rivestiti con moquette.

L'impianto di riscaldamento/raffreddamento è ad aria canalizzata per le camere, e ad acqua per i bagni con installazione di termo arredo.

Piano secondo

La configurazione del secondo piano è analoga al primo e comprende:

- n. 16 camere doppie con servizio igienico privato
- Locali di servizio per il personale con servizi igienici
- Atrio e corridoio di disimpegno

Ogni camera presenta le medesime caratteristiche:

Pavimenti in piastrelle in gres porcellanato di color beige, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, bagni con lavandino, W.C., bidet, doccia e asciugacapelli.

Le parti comuni, quali corridoi, risultano rivestiti con moquette.

L'impianto di riscaldamento/raffreddamento è ad aria canalizzata per le camere, e ad acqua per i bagni con installazione di termo arredo.

Entrambi i piani (primo e secondo) sono dotati di scala esterna di sicurezza in ferro zincato.

Dotazioni e arredi

L'edificio risulta completamente arredato e attrezzato per l'attività ricettiva.

2.6 - DATI URBANISTICI e PRG

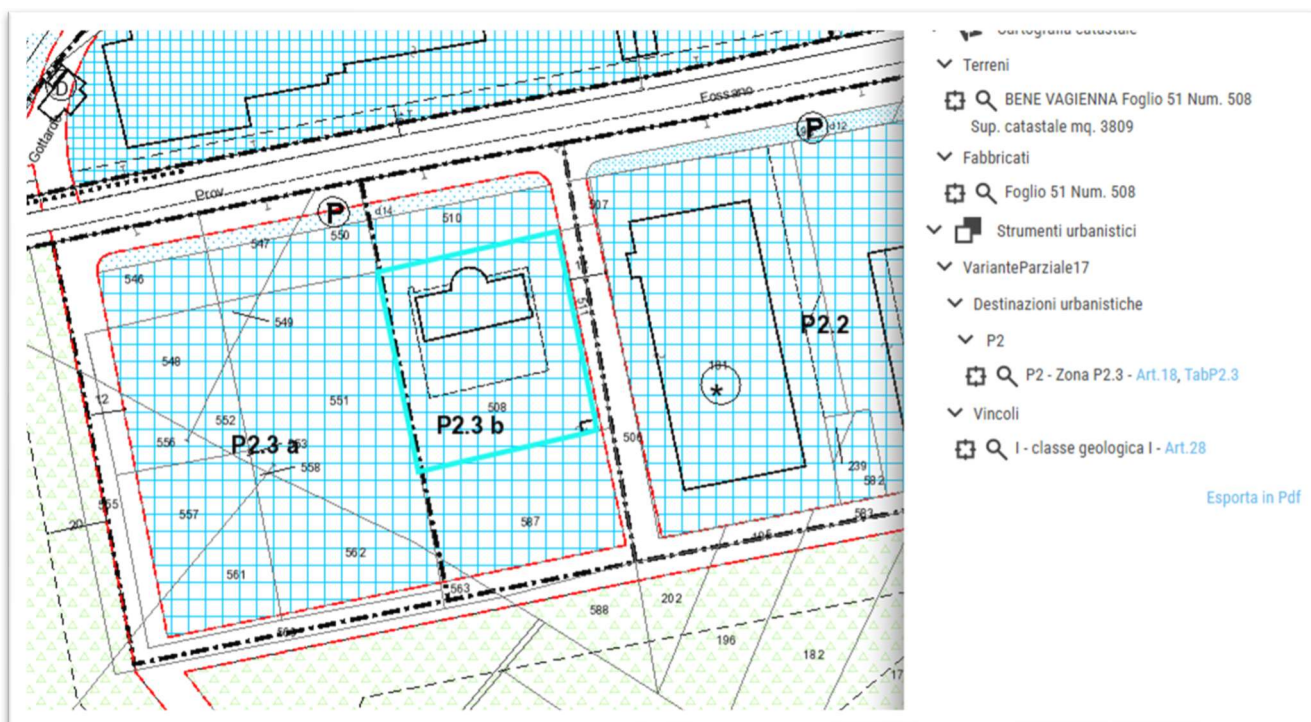
Per gli immobili oggetto di stima si sono riscontrati i seguenti provvedimenti autorizzativi comunali:

AUTORIZZAZIONI CONCESSIONI E LICENZE

- Permesso di Costruire n. 47/2004 del 30/06/2004 per la costruzione di Albergo 3 stelle "Augusta Motel";
- Inizio lavori in data 30/06/2004;
- Permesso di Costruire in variante n.47/2006 del 10/06/2006;
- Fine lavori in data 21/12/2006;
- Agibilità rilasciata in data 29/12/2006;
- DIA n. 76/2009 del 14/10/2009 per modifiche interne;
- Permesso di costruire n. 44/2010 del 08/07/2010 per ampliamento ed opere interne
- C.P.I. dei VVF scaduto

PRG

L'immobile oggetto di stima ricade nella seguente zona urbanistica e di rispetto:
P2.3 - " Aree per impianti produttivi di nuovo impianto" del PRGC di cui agli artt.
18 delle N.T.A.:



Estratto di PRG

2.7 - COERENZE

- Nord: mappale 510 adibito a parcheggio (proprietà Comune);
- Sud: mappale 509;
- Ovest: mappale 506 adibito a strada pubblica (proprietà Comune);
- Est: mappale 551.

2.8 - STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano in disuso e non utilizzati dal 2022.

2.9 – FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Pratiche edilizie in sanatoria.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

1. Iscrizione ipotecaria volontaria in rinnovazione (04-05-2005), a rogito Notaio Maddalena Catalano di Villanova Mondovì in data 29 Aprile 2005, repertorio 45438/13207, a favore di Bene Banca Credito Cooperativo di Bene Vagienna Srl con sede a Bene Vagienna C.F. 00167340041, [REDACTED], [REDACTED], derivante da Atto a Garanzia di Mutuo Fondiario.

Importo capitale: € 1.500.000,00

Tasso di interesse: 3,44%

Spese: € 1.500.000,00

Totale: € 3.000.000,00

Trascritto al registro generale n. 260, registro particolare n. 14, presentazione n. 1 del 17/01/2025 (Iscrizione n. 555 del 2005).

2. Costituzione di vincolo di destinazione del 10-05-2007

Rogito Notaio Massimo Martinelli di Cuneo - Repertorio 172075/28861, a favore della REGIONE PIEMONTE (vincolo ai sensi dell'art. 21 L.R. 8-7-1999 n. 18 e del paragrafo 2.6 del "programma annuale degli interventi 2003" a favore della Regione Piemonte, con l'obbligo di osservarlo e di farlo osservare, per un periodo di 10 anni.

3. Iscrizione ipotecaria volontaria del 29-06-2007, a rogito Notaio Maddalena Catalano di Villanova Mondovì in data 25 giugno 2007, repertorio 47462/14802, a favore di Bene Banca Credito Cooperativo di Bene Vagienna Srl con sede a Bene Vagienna C.F. 00167340041, contro [REDACTED], derivante da Atto a Garanzia di Mutuo Fondiario.

Importo capitale: € 250.000,00

Tasso di interesse: 5,436%

Durata: 20 anni

Totale: € 500.000,00

Trascritto al registro generale n. 6078, registro particolare n. 1107, presentazione n. 7 del 29/06/2007.

4. Pignoramento a firma di Tribunale di Cuneo del 25-06-2025, repertorio 2227 del 11 giugno 2025 a favore di Bene Banca Credito Cooperativo di Bene Vagienna Srl con sede a Bene Vagienna C.F. 00167340041, contro [REDACTED], derivante da Tribunale di Cuneo Notificato dall'U.N.E.P.

Trascritto al registro generale n. 4775, registro particolare n. 4004, presentazione n. 1 del 25/06/2025.

5. Iscrizione ipotecaria Agenzia delle Entrate Riscossione - Roma del 03-10-2025, repertorio 2900/3725 a favore Agenzia delle Entrate Riscossione - Roma C.F. 13756881002, contro [REDACTED].

Importo capitale: € 328.939,17

Totale: € 657.878,34

6. Iscrizione ipotecaria Agenzia delle Entrate Riscossione - Roma del 03-10-2025, repertorio 2899/3725 a favore Agenzia delle Entrate Riscossione - Roma

C.F. 13756881002, contro [REDACTED]

Importo capitale: € 163.161,51

Totale: € 326.323,02

2.10 - CONFORMITA' Urbanistica e Catastale

CONFORMITA' EDILIZIA¹

Dall'esame della documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bene Vagienna, nonché dai riscontri effettuati in sede di sopralluogo, emergono alcune difformità edilizie interne riferite sia al piano interrato sia al piano terreno dell'immobile.

Tali difformità risultano suscettibili di regolarizzazione mediante presentazione di idonea pratica edilizia in sanatoria, previa verifica di conformità alla disciplina urbanistico-edilizia.

Nella valutazione estimativa si è tenuto conto degli oneri economici² presumibilmente necessari per la regolarizzazione edilizia, che sono stati opportunamente considerati ai fini della determinazione del valore dell'immobile.

¹ In relazione alla sanabilità delle difformità riscontrate sugli immobili, lo scrivente, nei limiti dell'incarico conferito e delle attività di indagine consentite, non ha potuto effettuare accertamenti tali da consentire la formulazione di un giudizio definitivo ed esaustivo sul punto.

Le valutazioni in ordine all'ammissibilità delle eventuali istanze di regolarizzazione, nonché alla determinazione degli adempimenti, oneri, sanzioni e relativi importi, competono esclusivamente agli uffici amministrativi preposti e risultano subordinati alla presentazione di pratiche edilizie complete, da sottoporre a specifica istruttoria.

Pertanto, le indicazioni contenute nella presente relazione devono intendersi formulate in termini meramente orientativi e previsionali e, per quanto concerne gli aspetti economici, secondo criteri prudenziali, al solo fine di fornire un quadro di massima utile alle finalità peritali. Resta inteso che quanto indicato potrà essere soggetto a successive variazioni in funzione della normativa vigente e degli esiti delle istruttorie amministrative competenti.

² Vedi successivo paragrafo C1 (Pag. 23).

CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile attualmente risulta conforme, è stato necessario presentare pratica di variazione catastale per regolarizzare la planimetria.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

L'immobile risulta dotato degli impianti essenziali ma non è stata rinvenuta alcuna certificazione di conformità (*impianti originali, risalenti all'epoca dell'agibilità*).

2.11 – PROVENIENZE

Atto di compravendita in data 11 marzo 2003, repertorio 42986/11405, pubblico ufficiale Maddalena Catalano con sede a Villanova Mondovi a favore di [REDACTED]
[REDACTED], contro [REDACTED]
[REDACTED].

Trascritto al registro generale n. 2005, registro particolare n. 1603, presentazione n. 24 del 13/03/2003.

2.12 - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'Attestato di prestazione energetica risulta redatto da tecnico abilitato in data 17-01-2026.

3.1 - CRITERI E PROCEDIMENTI DI STIMA

Ai fini della presente valutazione, si è ritenuto opportuno adottare il metodo del costo di costruzione (o *metodo del costo deprezzato*), in quanto lo stato attuale dell'immobile non consente l'applicazione attendibile di metodologie alternative basate sulla redditività o sul confronto diretto con beni simili.

L'immobile oggetto di stima è infatti una struttura ricettiva (*quale: albergo-ristorante*) che risulta in disuso sin dall'anno 2022, e che, allo stato attuale, non è più operativa né produttiva di reddito. La prolungata inattività, unita al deterioramento fisiologico degli elementi costruttivi e impiantistici, ha determinato una significativa perdita di funzionalità e valore commerciale diretto, rendendo non applicabile il metodo della *capitalizzazione dei redditi*.

Analogamente, l'assenza sul mercato locale di comparabili recenti e omogenei per caratteristiche tipologiche, stato conservativo e destinazione d'uso, rende poco attendibile il metodo comparativo diretto, non potendo fare riferimento a compravendite effettive di immobili simili.

Pertanto, si è proceduto a una stima del valore dell'immobile sulla base del *costo di ricostruzione a nuovo*, deprezzato in funzione dell'età, dello stato di conservazione, dell'obsolescenza funzionale e della vetustà della struttura. Il costo di ricostruzione è stato determinato con riferimento ai prezziari regionali vigenti (*Prezzario Regione Piemonte*) e a valori di mercato aggiornati per le tipologie edilizie analoghe.

Tale metodo si fonda sul presupposto che il valore del bene sia pari al costo necessario per la sua ricostruzione a nuovo, comprensivo di:

- opere edili,
- impianti tecnologici,
- finiture,

- spese tecniche,
- oneri accessori,

dal quale viene detratto un *coefficiente di deprezzamento* complessivo, atto a tenere conto di:

- vetustà cronologica;
- stato di conservazione e manutenzione;
- obsolescenza funzionale e impiantistica;
- obsolescenza economica e di mercato;
- eventuali costi di riattivazione, adeguamento normativo e rifunzionalizzazione.

Il valore così determinato rappresenta pertanto un valore tecnico-estimativo dell'immobile, indipendente dalla gestione aziendale, e rispecchia il limite massimo sostenibile dal mercato per un bene immobiliare che, allo stato attuale, si configura come bene strumentale non produttivo.

Si precisa infine che la stima viene eseguita:

- a corpo e non a misura,
- nello stato di fatto e di diritto attuale,
- senza considerare ipotesi di futura riconversione, rilancio gestionale o cambio di destinazione d'uso.

Il valore finale è determinato dalla seguente formula:

Valore stimato = C (Costo di ricostruzione a nuovo) – D (Deprezzamenti tecnici, funzionali ed economici)

3.2 DETERMINAZIONE DEL COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO

Si basa sul principio di sostituzione secondo il quale un compratore non è disposto a pagare un immobile una somma maggiore del valore di mercato di un'area edificabile e del costo di costruzione di un nuovo immobile che presenta la stessa utilità tecnico-funzionale dell'immobile esistente.

Riferito all'immobile edificato, il metodo del costo (*di ricostruzione deprezzato*) è basato sulle stime del valore di mercato del terreno edificabile e del costo di ricostruzione dell'edificio, tenuto conto del livello di deprezzamento maturato da quest'ultimo. Il valore di mercato dell'area edificata riguarda un terreno impegnato da costruzioni. Il costo di **ricostruzione deprezzato** concerne l'edificio esistente già costruito nel passato, e rappresenta la somma delle spese che, alla data di stima, un imprenditore dovrebbe sostenere per realizzare il medesimo complesso edilizio e nel medesimo luogo, diminuito del deprezzamento maturato dal fabbricato per effetto del deperimento fisico, dell'obsolescenza funzionale e dell'obsolescenza esterna presentate alla data di stima.

a) COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO:

| DETERMINAZIONE DEL COSTO DI RICOSTRUZIONE | | | | | | | | | | |
|--|-------|-----------------|-------------|------------------|--------------|------------|-----------------------|-----------------------------|-----------------------|--|
| Descrizione | | Sup. lorde (mq) | Volumi (mc) | Sup. totali (mq) | Costo €/mq | Costo €/mc | Importo a nuovo | Deprezzamento Vetustà/Usura | Importo Deprezzato | Codici prezzario Regione Piemonte 2025 |
| CANTIERIZZAZIONE | | | | a corpo | € 30.000,00 | | € 30.000,00 | 100% | € 30.000,00 | |
| SCAVO DI SBANCAMENTO | | | | a corpo | € 120.000,00 | | € 120.000,00 | 100% | € 120.000,00 | |
| OPERE STRUTTURALI IN C.A. E PREFABBRICATO | | | | a corpo | € 440.000,00 | | € 440.000,00 | 80% | € 352.000,00 | |
| MURATURE / TAMPONAMENTI PI | 10 cm | 8,85 | | 85,6 | € 71,44 | | € 632,24 | 60% | € 379,35 | 01.A06.A20.045 |
| | 25 cm | 24,15 | 60,375 | | | 471,47 € | 28.465,00 € | 60% | € 17.079,00 | 01.A02.A08.040 |
| | 40 cm | 52,6 | 131,5 | | | 471,47 € | 61.998,31 € | 60% | € 37.198,98 | 01.A02.A08.040 |
| MURATURE / TAMPONAMENTI PT | 10 cm | 35,14 | | 46,62 | € 71,44 | | € 2.510,40 | 60% | € 1.506,24 | 01.A06.A20.045 |
| | 40 cm | 11,48 | 34,44 | | | 494,06 € | 17.015,43 € | 60% | € 10.209,26 | 01.A05.A80.015 |
| MURATURE / TAMPONAMENTI P1 | 10 cm | 7,65 | | 83,05 | € 71,44 | | € 546,52 | 60% | € 327,91 | 01.A06.A20.045 |
| | 25 cm | 37,2 | 100,44 | | | 494,06 € | 49.623,39 € | 60% | € 29.774,03 | 01.A05.A80.015 |
| | 40 cm | 38,2 | 103,14 | | | 494,06 € | 50.957,35 € | 60% | € 30.574,41 | 01.A05.A80.015 |
| MURATURE / TAMPONAMENTI P2 | 10 cm | 7,65 | | 83,05 | € 71,44 | | | 60% | € 327,91 | 01.A06.A20.045 |
| | 25 cm | 37,2 | 100,44 | | | 494,06 € | 49.623,39 € | 60% | € 29.774,03 | 01.A05.A80.015 |
| | 40 cm | 38,2 | 103,14 | | | 494,06 € | 50.957,35 € | 60% | € 30.574,41 | 01.A05.A80.015 |
| SOLAI | PI | 1345,25 | | 2874,59 | | 96,43 € | 129.722,46 € | 80% | € 103.777,97 | 01.A07.B10.005 |
| | PT | 509,78 | | | | 96,43 € | 49.158,09 € | 80% | € 39.326,47 | 01.A07.B10.005 |
| | P1 | 509,78 | | | | 96,43 € | 49.158,09 € | 80% | € 39.326,47 | 01.A07.B10.005 |
| | P2 | 509,78 | | | | 96,43 € | 49.158,09 € | 80% | € 39.326,47 | 01.A07.B10.005 |
| MASSETTI | PI | 1345,25 | | 2874,59 | € 4,05 | | 5.448,26 € | 70% | € 3.813,78 | 01.A11.A40.005 |
| | PT | 509,78 | | | | € 4,05 | 2.064,61 € | 70% | € 1.445,23 | 01.A11.A40.005 |
| | P1 | 509,78 | | | | € 4,05 | 2.064,61 € | 70% | € 1.445,23 | 01.A11.A40.005 |
| | P2 | 509,78 | | | | € 4,05 | 2.064,61 € | 70% | € 1.445,23 | 01.A11.A40.005 |
| PAVIMENTI | PI | 1345,25 | | 2874,59 | € 33,58 | | 45.173,50 € | 60% | € 27.104,10 | 01.A12.B70.005 |
| | PT | 509,78 | | | | € 33,58 | 17.118,41 € | 60% | € 10.271,05 | 01.A12.B70.005 |
| | P1 | 509,78 | | | | € 33,58 | 17.118,41 € | 60% | € 10.271,05 | 01.A12.B70.005 |
| | P2 | 509,78 | | | | € 33,58 | 17.118,41 € | 60% | € 10.271,05 | 01.A12.B70.005 |
| INTONACATURA PARETI INTERNE | II | 2872,62 | | 2872,62 | € 15,23 | | 43.750,00 € | 70% | € 30.625,00 | 01.A10.B00.005 |
| INTONACATURA FACCIATE ESTERNE | IE | 1071 | | 1071 | € 15,23 | | 16.311,33 € | 70% | € 11.417,93 | 01.A10.B00.005 |
| VERNICIATURA FACCIATE ESTERNE | VE | 1071 | | 1071 | € 18,57 | | 19.888,47 € | 70% | € 13.921,93 | 01.A20.E38.005 |
| VERNICIATURA PARETI INTERNE | VI | 2872,62 | | 2872,62 | € 6,27 | | 18.011,33 € | 70% | € 12.607,93 | 01.A20.E10.005 |
| SERRAMENTI ESTERNI | PI | 13,52 | | 163,82 | € 593,88 | | 8.029,26 € | 60% | € 4.817,55 | 01.P20.G20.005 |
| | PT | 63,3 | | | | € 593,88 | 37.592,60 € | 60% | € 22.555,56 | 01.P20.G20.005 |
| | P1 | 43,5 | | | | € 593,88 | 25.833,78 € | 60% | € 15.500,27 | 01.P20.G20.005 |
| | P2 | 43,5 | | | | € 593,88 | 25.833,78 € | 60% | € 15.500,27 | 01.P20.G20.005 |
| COPERTURA | C | 561 | | 561 | € 154,91 | | 86.904,51 € | 70% | € 60.833,16 | 01.A09.A30.005 |
| IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO | | | | a corpo | € 200.000,00 | | € 200.000,00 | 60% | € 120.000,00 | |
| IMPIANTO DI RISCALDAMENTO | | | | a corpo | € 300.000,00 | | € 300.000,00 | 60% | € 180.000,00 | |
| IMPIANTO UTA | | | | a corpo | € 100.000,00 | | € 100.000,00 | 60% | € 60.000,00 | |
| IMPIANTO IDROSANITARIO | | | | a corpo | € 80.000,00 | | € 80.000,00 | 60% | € 48.000,00 | |
| IMPIANTO ELETTRICO | | | | a corpo | € 150.000,00 | | € 150.000,00 | 60% | € 90.000,00 | |
| Oneri di urbanizzazione e di progettazione | | | | a corpo | € 200.000,00 | | € 200.000,00 | 100% | € 200.000,00 | |
| URBANIZZAZIONI ESTERNE (impermeabilizzazioni ed asfalti) | | | | a corpo | € 90.000,00 | | € 90.000,00 | 50% | € 45.000,00 | |
| TOTALE | | | | | | | € 2.689.851,96 | | € 1.908.329,20 | |

Studio Tecnico Tommaso geom. Blandi
Via Santa Croce, 12 - 12100 Cuneo - Tel-Fax 0171-696890 - e-mail: info@studioblandi.com

Es. Imm. N. 77/2025

b) VALORE DEL TERRENO:

In considerazione dell'assenza di recenti e attendibili transazioni di compravendita riferibili a terreni edificabili aventi caratteristiche omogenee per ubicazione, destinazione urbanistica e potenzialità edificatoria, non è stato possibile applicare in modo significativo il procedimento comparativo di mercato.

Pertanto, al fine di individuare un valore unitario di riferimento coerente con il contesto territoriale e con le indicazioni ufficiali disponibili, la stima del terreno edificabile è stata effettuata assumendo come base i valori di riferimento pubblicati dal Comune di Bene Vagienna, utilizzati ai fini della determinazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU).

Tali valori, sebbene aventi natura fiscale e non direttamente coincidenti con il valore di mercato, rappresentano un parametro oggettivo e istituzionalmente riconosciuto, elaborato dall'Ente Comunale sulla base di analisi del tessuto urbanistico, delle destinazioni d'uso ammesse e delle dinamiche locali del mercato immobiliare. Essi costituiscono pertanto un utile riferimento estimativo, in particolare in contesti caratterizzati da scarsa liquidità di mercato e limitata trasparenza delle transazioni.

Si evidenzia che i valori assunti sono stati considerati con criteri di prudenza, rapportandoli alle specifiche caratteristiche del lotto in esame, quali:

- localizzazione;
- indice di edificabilità;
- conformazione e accessibilità;
- dotazione di infrastrutture e servizi;
- eventuali vincoli urbanistici o limitazioni edificatorie.

Il valore così determinato deve intendersi quale valore tecnico-estimativo del terreno, coerente con lo stato di fatto e di diritto alla data della stima, e utilizzato esclusivamente ai fini della presente perizia, non costituendo in alcun modo attestazione di valore commerciale puntuale né garanzia di realizzo in caso di alienazione.

B) DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL TERRENO

| Superficie dell'area | €/mq | Importo |
|----------------------|-------|-----------|
| 3.809 | 50,00 | € 190.450 |

c) Valutazione dei "Deprezzamenti intrinseci":

Nell'ambito del procedimento estimativo adottato, e in particolare ai fini della determinazione del valore del bene mediante il criterio del costo di costruzione deprezzato, si è proceduto alla valutazione dei *deprezzamenti intrinseci*, intesi quali fattori negativi propri del bene stesso, indipendenti dalle condizioni generali di mercato, ma incidenti in modo diretto e permanente sul suo valore economico.

Tali elementi di deprezzamento sono stati individuati sulla base delle risultanze del sopralluogo³, della documentazione tecnica disponibile e delle condizioni di trasferibilità del bene nell'ambito di una possibile alienazione coattiva:

c.1 – Difformità edilizie e costi di regolarizzazione

Nel corso dell'analisi tecnico-urbanistica sono emerse difformità edilizie rispetto ai titoli abilitativi originari e/o allo stato legittimato dell'immobile. Tali difformità, allo stato attuale, comportano la necessità di interventi di

³ C1; C2 e C3

regolarizzazione urbanistico–edilizia, ovvero, in alternativa, di opere di ripristino allo stato conforme.

Sulla base di valutazioni tecniche prudenziali, condotte per analogia e tenuto conto:

- della tipologia delle difformità riscontrate,
- delle opere necessarie per la loro sanatoria o eliminazione,
- dei costi professionali e degli oneri amministrativi connessi,

il costo complessivo stimato per la risoluzione delle suddette irregolarità viene quantificato in € 20.000,00 (ventimila/00), importo che viene assunto quale deprezzamento diretto del valore del bene.

c.2 – Riduzione per assenza di garanzia per vizi occulti e oneri gravanti

In sede di stima giudiziaria, e in particolare nell'ipotesi di trasferimento del bene tramite vendita forzata, il bene viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza garanzia per vizi occulti, ai sensi della normativa vigente.

Tale condizione comporta un rischio economico a carico dell'acquirente, connesso alla possibile presenza di:

- difetti costruttivi non immediatamente rilevabili;
- carenze impiantistiche o strutturali;
- problematiche manutentive latenti;
- eventuali oneri, pesi o obblighi non pienamente emersi in fase di accertamento.

Al fine di tenere conto di tali fattori di incertezza, comunemente riconosciuti dalla prassi estimativa e giudiziaria, si applica una riduzione forfettaria del 5% sul valore stimato del bene, da intendersi quale deprezzamento intrinseco di natura prudenziale, volto a riequilibrare il valore teorico con le effettive condizioni di trasferibilità del cespite.

c.3 – Ulteriore deprezzamento connesso all'ambito esecutivo e alla particolare destinazione d'uso

Ai fini della determinazione del più probabile valore di realizzo del bene nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare, si rende necessario applicare un ulteriore fattore di deprezzamento intrinseco, direttamente riconducibile sia alle modalità di vendita coattiva, sia alla specifica destinazione d'uso alberghiera–ristorativa dell'immobile oggetto di stima.

Nel contesto esecutivo, il bene risulta caratterizzato da una ridotta appetibilità commerciale, determinata, tra l'altro, da:

- limitata platea di potenziali acquirenti;
- maggiore difficoltà di accesso al credito per immobili a destinazione speciale;
- tempi di commercializzazione generalmente più lunghi rispetto a immobili ordinari;
- permanenza di elementi di incertezza tecnica, manutentiva e funzionale.

A tali condizioni si aggiungono le criticità proprie della destinazione d'uso alberghiera–ristorativa, che configura l'immobile come bene strumentale specialistico, fortemente dipendente dalla gestione aziendale e attualmente privo di redditività, in quanto inattivo da anni. La riattivazione dell'immobile presuppone, inoltre, investimenti rilevanti per:

- adeguamenti normativi e impiantistici;
- interventi di manutenzione straordinaria;
- rifunzionalizzazione degli spazi e rilancio dell'attività.

La concomitanza di tali fattori comporta un aumento significativo del rischio economico per il potenziale acquirente, con conseguente contrazione del valore di mercato rispetto a quello teorico determinabile in condizioni di libera contrattazione.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, in conformità ai principi di prudenza e attendibilità della stima giudiziaria, si applica un ulteriore

deprezzamento pari al 20% (*venti per cento*) sul valore stimato del bene, quale correttivo tecnico volto a rappresentare:

- la minore liquidabilità del cespite;
- la difficoltà di collocazione sul mercato in ambito esecutivo;
- l'incidenza penalizzante della destinazione d'uso speciale in assenza di gestione.

Tale deprezzamento concorre alla determinazione del valore finale di stima, inteso come valore realistico e sostenibile in sede di vendita forzata, coerente con le effettive condizioni tecnico-economiche e giuridiche dell'immobile alla data della valutazione.

3.3 - VALORE TOTALE LOTTO - Complesso Alberghiero

Tutto quanto sopra considerato, il valore totale del complesso alberghiero risulta:

| | <i>Descrizione</i> | | <i>Importo</i> |
|---------------|-----------------------------------|-----|-----------------------|
| A | Costo di ricostruzione deprezzato | | 1.908.329,20 € |
| B | Valore del terreno | | 190.450,00 € |
| C1 | Sanatoria edilizia | | -20.000,00 € |
| C2 | Riduzione per vizi occulti | 5% | -104.938,96 € |
| C3 | Riduzione per ambito esecutivo | 20% | -419.755,84 € |
| Totale | | | 1.554.084,40 € |

4- CONCLUSIONI

Alla data della presente valutazione, l'attività ricettiva–ristorativa risulta definitivamente cessata, con conseguente interruzione della continuità aziendale. L'immobile oggetto di stima si configura pertanto come bene immobiliare privo di gestione operativa, non supportato da alcuna attività economica in esercizio.

In assenza di un'attività funzionante e di flussi reddituali attuali o prospettici attendibili, non sussistono i presupposti tecnico–estimativi per la valorizzazione dell'avviamento, il quale, in conformità alla prassi estimativa e ai principi di valutazione aziendale, deve essere considerato nullo.

Ne consegue che il valore attribuito al compendio immobiliare è stato determinato esclusivamente sulla base delle sue caratteristiche intrinseche, quali:

- ubicazione e contesto territoriale;
- consistenza e configurazione edilizia;
- stato di conservazione e manutenzione;
- destinazione urbanistica e d'uso;
- caratteristiche costruttive e impiantistiche;

nonché tenendo conto delle condizioni attuali del mercato immobiliare di riferimento, delle modalità di alienazione in ambito esecutivo e dei deprezzamenti intrinseci analiticamente esaminati nei capitoli precedenti.

La valutazione è stata pertanto condotta prescindendo da qualsiasi ipotesi di redditività futura, di rilancio gestionale o di riconversione funzionale del bene, non essendo tali elementi oggetto del presente incarico né supportati da evidenze tecniche certe.

In conclusione, sulla base delle metodologie adottate, delle verifiche effettuate e delle considerazioni sopra esposte, il più probabile valore commerciale del complesso immobiliare, nello stato di fatto e di diritto in cui si

trova alla data della stima, viene determinato e arrotondato in Complessivi
€ 1.500.000,00 (*diconsi euro unmilione cinquecentomila/00*).

Ad evasione dell'incarico ricevuto, ringrazia e porge cordiali saluti.

Cuneo, 16-01-2026

SCHEDA CONTROLLI PER UDIENZA EX ART 569 CPC

- 1) Verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente la trascrizione del pignoramento (**vedasi punto 2.9**);
- 2) Verifica della trascrizione di trasferimenti mortis causa nei titoli di provenienza a partire al primo atto di provenienza ante ventennio precedente la trascrizione del pignoramento (**vedasi punto 2.11**);
- 3) Verifica della sussistenza di comunione legale: se sì, indicazione delle generalità del coniuge e codice fiscale: **NO**;
- 4) Verifica della sussistenza di una comunione volontaria. se sì, indicazione delle generalità dei comproprietari e loro codice fiscale: **NO**;
- 5) Verifica stato occupazione immobile: è occupato: **NO**
 - a) occupato dall'esecutato: **NO**
 - b) occupato con titolo opponibile alla procedura? **NO**
 - c) se opponibile: scadenza del contratto: **NO**
 - d) canone (importo, come versato e se regolarmente versato)
- 6) Vi sono beni considerabili come res derelictae: **NO**

**Il tecnico incaricato**
Geometra Tommaso BLANDI

5- ALLEGATI

- A – Allegato A
- B – Variazione DOCFA e nuove Planimetrie NCEU
- C- Visure Catastali (Estratto di Mappa - Visure - Planimetrie)
- D - Estratto di PRG e NTA
- E - Calcolo Superfici Commerciali
- F - Visure Ipotecarie
- G - Attestati di Prestazione Energetica
- H – Urbanistica/Edilizia
- L - Documentazione Fotografica