

TRIBUNALE DI TORINO

Sezione VI Civile

- Procedimento Unitario R.G. 504-1/2023

- Giudice Delegato: dott. Stefano Miglietta

- Commissario Giudiziale: dott.ssa Marina Antonelli

- Procedura di Concordato Preventivo della

“ ” con sede

in '), codice fiscale e partita

IVA

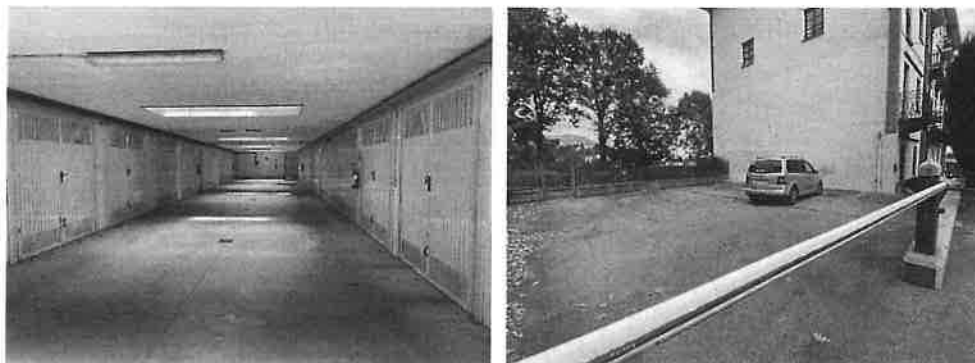
RELAZIONE DI STIMA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

perito estimatore
dott. arch. geom. Guido FUGIGLANDO
Via Duino n° 128 - 10127 TORINO
telefono 011/316.06.98 - 336/69.68.21
guido.fugiglando@gmail.com

Torino, lì 18/11/2024

Omissis pagg. 2 – 73

LOTTO NUMERO 16 - Pinerolo (TO), Via Bogliette 11-19, n° 3 box e n° 4 posti auto a cielo aperto



- estratto di mappa catasto terreni

Gli enti immobiliari in oggetto sono costituiti da n° 3 box e n° 4 posti auto a cielo aperto nel Condominio in Pinerolo, Via Bogliette 11 (box) e Via Bogliette 19 (posti auto all'aperto).

Più precisamente:

- n° 3 autorimesse al piano interrato distinte con i subalterni 33-36-42-46
- n° 4 posti auto a cielo aperto al piano terreno distinti con i subalterni 46-48-50-51.

Detti enti immobiliari sono distinti al catasto fabbricati come segue:

lotto	cat.	quota	indirizzo	destinaz.	F.	n.	sub.	cat.	cl.	mq	sup. cat. totale	rendita catastale €
16	F	100%	PINEROLO (TO) VIA BOGLIETTE n 11 Piano S1	box	46	324	33	C/6	3	30	31	162,68
16	F	100%	PINEROLO (TO) VIA BOGLIETTE n 11 Piano S1	box	46	324	36	C/6	3	30	31	162,68
16	F	100%	PINEROLO (TO) VIA BOGLIETTE n 11 Piano S1	box	46	324	42	C/6	3	30	31	162,68
16	F	100%	PINEROLO (TO) VIA BOGLIETTE n 19 Piano T	p auto all'aperto	46	324	46	C/6	1	12	12	49,58
16	F	100%	PINEROLO (TO) VIA BOGLIETTE n 19 Piano T	p auto all'aperto	46	324	48	C/6	1	12	12	49,58
16	F	100%	PINEROLO (TO) VIA BOGLIETTE n 19 Piano T	p auto all'aperto	46	324	50	C/6	1	16	16	66,11
16	F	100%	PINEROLO (TO) VIA BOGLIETTE n 19 Piano T	p auto all'aperto	46	324	51	C/6	1	16	16	66,11

Lo stabile, sito in zona periferica a destinazione residenziale, completamente

urbanizzata, è di recente costruzione, di buona fattura, esteticamente gradevole.

Nell'edificio sono presenti 20 alloggi, 20 box e 5 posti auto.

I box in esame, tutti con capacità di ricovero di due auto affiancate, non essendo sovrabbondanti rispetto agli alloggi, si ritiene che siano assorbibili dal mercato senza grandi problemi.

Per quanto riguarda i posti auto, si ritiene che la loro collocazione sia più problematica.

Tenuto conto della localizzazione, delle caratteristiche dello stabile, del grado di finitura, della accessibilità utilizzabilità e dislocazione planimetrica delle autorimesse, si assegnano i seguenti valori unitari:

- box €/mq 600,00

- posti auto all'aperto - a corpo da € 2.500,00 a € 3.000,00

I box subalterni 36 e 42 risultano locati al canone di €/anno 1.320,00. Non si ritiene di applicare alcuna riduzione al valore al valore in quanto il canone è congruo.

In ipotesi di liquidazione giudiziale si ritiene di applicare un abbattimento del 45%.

I valori saranno i seguenti.

lotto	cat.	piano	int.	destinaz.	F.	n.	sub.	cat.	cl.	mq	superf. catastale totale mq	rendita catastale €	valore unitario mercato €/mq	coeff. finit.	valore unitario abbattuto €/mq	sup. mq	valore mercato totale €	coeff. abbatt.	valore liquidaz. €
16	F	S1		box	46	324	33	C/6	3	30	31	162,63	600,00	1,00	600,00	30	18.000,00	0,55	9.900,00
16	F	S1		box	46	324	36	C/6	3	30	31	162,63	600,00	1,00	600,00	30	18.000,00	0,55	9.900,00
16	F	S1		box	46	324	42	C/6	3	30	31	162,63	600,00	1,00	600,00	30	18.000,00	0,55	9.900,00
16	F	T		p. auto all'aperto	46	324	46	C/6	1	12	12	49,58			a corpo	12	2.500,00	0,55	1.375,00
16	F	T		p. auto all'aperto	46	324	48	C/6	1	12	12	49,58			a corpo	12	2.500,00	0,55	1.375,00
16	F	T		p. auto all'aperto	46	324	50	C/6	1	16	16	66,11			a corpo	16	3.000,00	0,55	1.650,00
16	F	T		p. auto all'aperto	46	324	51	C/6	1	16	16	66,11			a corpo	16	3.000,00	0,55	1.650,00
																	65.000,00		35.750,00

Nel caso di vendita nel corso della Procedura di Concordato Preventivo, lo scrivente ritiene che ragionevolmente si possa ritrarre un presumibile prezzo di € 65.000,00.

La figura dell'Imprenditore, che avendo costruito l'edificio conosce buona parte degli attuali condomini, potrebbe aiutare ad individuare soggetti interessati all'acquisto delle autorimesse a cui proporre la vendita.

Omissis pagg. 76 - 119

