

**TRIBUNALE DI TORINO**  
**Sezione VI Civile**

- Procedimento Unitario R.G.

- Giudice Delegato: dott. Stefano Miglietta

- Commissario Giudiziale: dott.ssa Marina Antonelli

- Procedura di Concordato Preventivo della

“  
in , ) con sede  
, 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

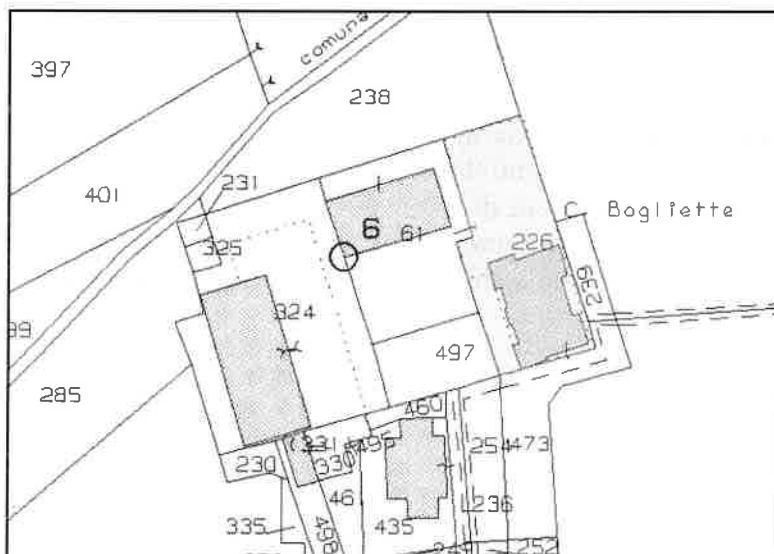
Torino, li 18/11/2024

Omissis pagg. 2 – 71

**LOTTO NUMERO 15 - Pinerolo (TO), Via Bogliette 16-18 (già Corso Torino 155), n° 1 alloggio in corso di ultimazione, n° 7 box e n° 2 cantine**



**- vista da Via Bogliette**



**- estratto di mappa catasto terreni**

Gli enti immobiliari in oggetto sono costituiti da n° 1 alloggio, n° 7 box e n° 2 cantine nel Condominio in Pinerolo, Via Bogliette 16-18 (già Corso Torino 155).

Più precisamente:

- alloggio al piano primo (2° fuori terra) distinto con il numero interno 4 e con il subalterno 14, in corso di ultimazione, composto da ingresso su soggiorno, cucina, due camere da letto, disimpegno, due ripostigli, due bagni;
- n° 2 cantine distinte con i subalterni 23-24
- n° 7 autorimesse distinte con i subalterni 29-30-31-33-34-39-44

Detti enti immobiliari sono distinti al catasto fabbricati come segue:

| lotto | cat. | indirizzo                                                          | int. | F. | n.  | sub. | ex | cat. | cl. | vani | mq | sup. cat. totale | sup. cat. escluse scoperte | rendita catastale € |
|-------|------|--------------------------------------------------------------------|------|----|-----|------|----|------|-----|------|----|------------------|----------------------------|---------------------|
| 15    | F    | PINEROLO (TO) CORSO TORINO n. 155 Piano S1-2 (ora v. Bogliette 16) | 4    | 46 | 226 | 14   |    | A/2  | 2   | 6    |    | 134              | 126                        | 729,20              |
| 15    | F    | PINEROLO (TO) CORSO TORINO n. 155 Piano S1 (ora v. Bogliette 16)   |      | 46 | 226 | 23   |    | C/2  | 1   | 2    | 3  |                  |                            | 4,44                |
| 15    | F    | PINEROLO (TO) CORSO TORINO n. 155 Piano S1 (ora v. Bogliette 16)   |      | 46 | 226 | 24   |    | C/2  | 1   | 3    | 4  |                  |                            | 6,66                |
| 15    | F    | PINEROLO (TO) CORSO TORINO n. 155 Piano S1 (ora v. Bogliette 18)   |      | 46 | 226 | 29   |    | C/6  | 3   | 13   | 15 |                  |                            | 70,50               |
| 15    | F    | PINEROLO (TO) CORSO TORINO n. 155 Piano S1 (ora v. Bogliette 18)   |      | 46 | 226 | 30   |    | C/6  | 3   | 13   | 16 |                  |                            | 70,50               |
| 15    | F    | PINEROLO (TO) CORSO TORINO n. 155 Piano S1 (ora v. Bogliette 18)   |      | 46 | 226 | 31   |    | C/6  | 3   | 13   | 16 |                  |                            | 70,50               |
| 15    | F    | PINEROLO (TO) CORSO TORINO n. 155 Piano S1 (ora v. Bogliette 18)   |      | 46 | 226 | 33   |    | C/6  | 3   | 14   | 19 |                  |                            | 75,92               |
| 15    | F    | PINEROLO (TO) CORSO TORINO n. 155 Piano S1 (ora v. Bogliette 18)   |      | 46 | 226 | 34   |    | C/6  | 3   | 14   | 17 |                  |                            | 75,92               |
| 15    | F    | PINEROLO (TO) CORSO TORINO n. 155 Piano S1 (ora v. Bogliette 18)   |      | 46 | 226 | 39   |    | C/6  | 3   | 14   | 17 |                  |                            | 75,92               |
| 15    | F    | PINEROLO (TO) CORSO TORINO n. 155 Piano S1 (ora v. Bogliette 18)   |      | 46 | 226 | 44   |    | C/6  | 3   | 28   | 30 |                  |                            | 151,84              |

Lo stabile, sito in zona periferica a prevalente destinazione residenziale, completamente urbanizzata, è di recente costruzione, di buona fattura, esteticamente gradevole.

I box e le cantine sono interamente ultimati, mentre l'alloggio è in corso di ultimazione.

Per il suo completamento risultano ancora da eseguire le seguenti opere:

- pavimenti, rivestimenti, porte interne, completamento impianto elettrico, fornitura e posa in opera sanitari.

Si ritiene che le opere di completamento incidano attualmente del 25% sul valore degli immobili ultimati.

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:

- alloggio finito €/mq 1.800,00
- box da €/mq 450,00 a €/mq 600,00
- cantine a corpo 500,00

Il box subalterno 30 risulta locato al canone di €/anno 840,00. Non si ritiene di applicare alcuna riduzione al valore in quanto il canone è congruo.

In ipotesi di liquidazione giudiziale si ritiene di applicare un abbattimento del 40% per l'alloggio, tenuto conto del grado di commerciabilità del medesimo, e del 45% per le autorimesse, tenuto conto che nello stabile sono presenti 14 alloggi/uffici e 21 box.

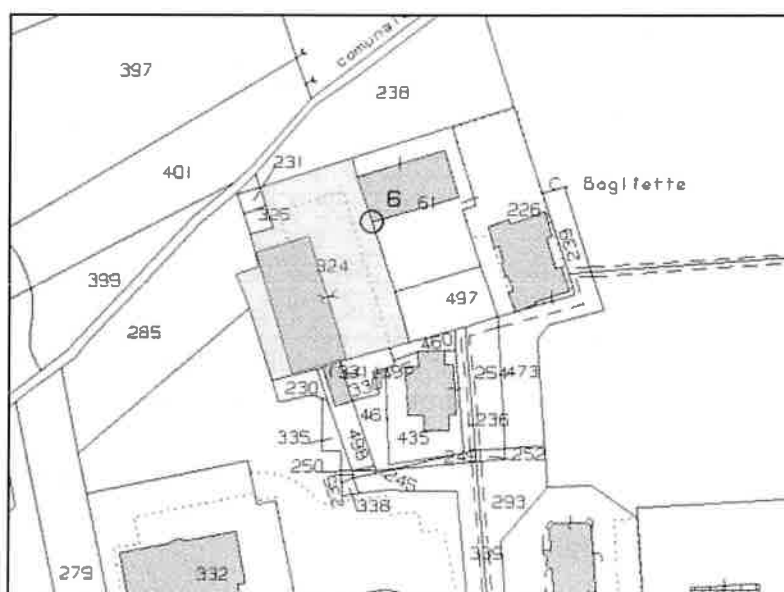
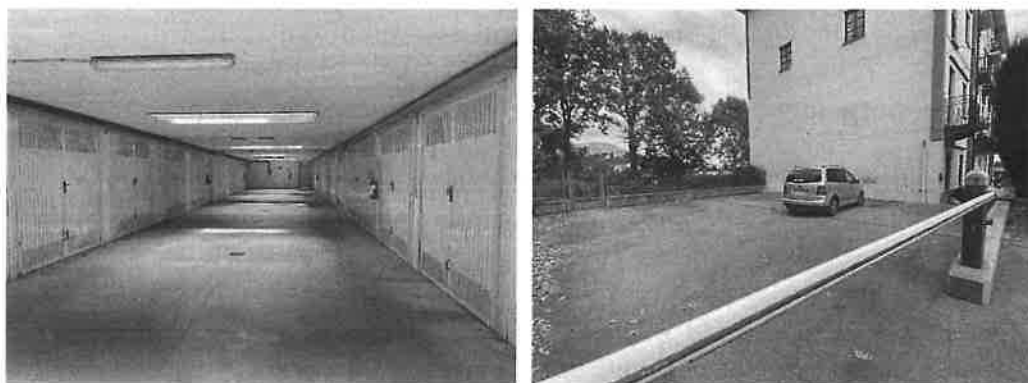
I valori saranno i seguenti.

| lotto | cat. | int. | destinaz. | F. | n.  | sub. | ex | cat. | cl. | vani | mq | sup. cat. totale | sup. cat. escluse scoperte | rendita | valore unitario mercato | coeff finit | valore unitario abbattuto | sup.    | valore mercato totale | coeff. abbatt. | valore liquid. |
|-------|------|------|-----------|----|-----|------|----|------|-----|------|----|------------------|----------------------------|---------|-------------------------|-------------|---------------------------|---------|-----------------------|----------------|----------------|
| 15    | F    | 4    | alloggio  | 46 | 226 | 14   |    | A/2  | 2   | 6    |    | 134              | 126                        | 729,20  | 1.800,00                | 0,80        | 1.440,00                  | 134     | 192.960,00            | 0,60           | 115.776,00     |
| 15    | F    |      | cantina   | 46 | 226 | 23   |    | C/2  | 1   | 2    | 3  |                  |                            | 4,44    |                         |             |                           | a corpo | 500,00                | 0,55           | 275,00         |
| 15    | F    |      | cantina   | 46 | 226 | 24   |    | C/2  | 1   | 3    | 4  |                  |                            | 6,66    |                         |             |                           | a corpo | 500,00                | 0,55           | 275,00         |
| 15    | F    |      | box       | 46 | 226 | 29   |    | C/6  | 3   | 13   | 15 |                  |                            | 70,50   | 600,00                  | 1,00        | 600,00                    | 13      | 7.800,00              | 0,55           | 4.290,00       |
| 15    | F    |      | box       | 46 | 226 | 30   |    | C/6  | 3   | 13   | 16 |                  |                            | 70,50   | 600,00                  | 1,00        | 600,00                    | 13      | 7.800,00              | 0,55           | 4.290,00       |
| 15    | F    |      | box       | 46 | 226 | 31   |    | C/6  | 3   | 13   | 16 |                  |                            | 70,50   | 600,00                  | 1,00        | 600,00                    | 13      | 7.800,00              | 0,55           | 4.290,00       |
| 15    | F    |      | box       | 46 | 226 | 33   |    | C/6  | 3   | 14   | 19 |                  |                            | 75,92   | 450,00                  | 1,00        | 450,00                    | 14      | 6.300,00              | 0,55           | 3.465,00       |
| 15    | F    |      | box       | 46 | 226 | 34   |    | C/6  | 3   | 14   | 17 |                  |                            | 75,92   | 600,00                  | 1,00        | 600,00                    | 14      | 8.400,00              | 0,55           | 4.620,00       |
| 15    | F    |      | box       | 46 | 226 | 39   |    | C/6  | 3   | 14   | 17 |                  |                            | 75,92   | 600,00                  | 1,00        | 600,00                    | 14      | 8.400,00              | 0,55           | 4.620,00       |
| 15    | F    |      | box       | 46 | 226 | 44   |    | C/6  | 3   | 28   | 30 |                  |                            | 151,84  | 500,00                  | 1,00        | 500,00                    | 28      | 14.000,00             | 0,55           | 7.700,00       |
|       |      |      |           |    |     |      |    |      |     |      |    |                  |                            |         |                         |             |                           |         | 254.460,00            |                | 149.601,00     |

Nel caso di vendita nel corso della Procedura di Concordato Preventivo, lo scrivente ritiene che ragionevolmente si possa ritrarre un presumibile prezzo di € 250.000,00.

Anche in questo caso la figura dell'Imprenditore, che potrebbe occuparsi di interpellare imprese e richiedere preventivi relativamente ai lavori di ultimazione dell'appartamento, agevolerebbe la vendita e porterebbe ad una migliore valorizzazione del cespite.

**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  | 1   | 30 | 31                          | 162,58              | 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                          | 162,58              | 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                          | 162,58              | 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           |
|       |      |       |      |                   |    |     |      |      |     |    |                             |                     |                              |               |                                |         | <b>65.000,00</b>        |                | <b>35.750,00</b>   |

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

