

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

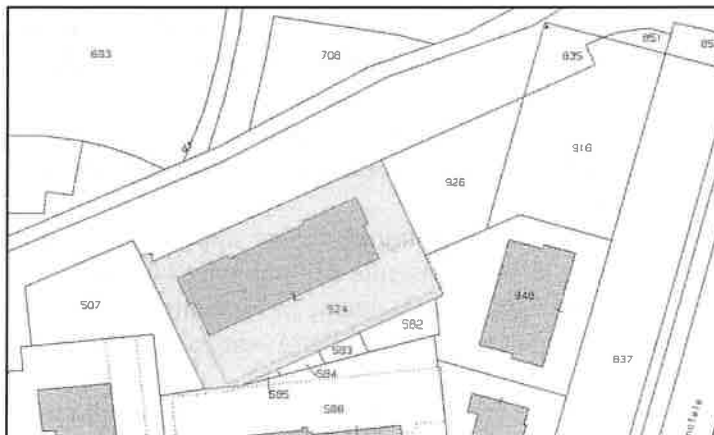
Torino, lì 18/11/2024

Omissis pagg. 2 – 80

**LOTTO NUMERO 19 - Pinerolo (TO), zona Monte Oliveto, Via Penarol di
Montevideo 4 e 10, n° 1 alloggio e n° 12 box**



- vista da Via Penarol di Montevideo



- estratto di mappa catasto terreni

Gli enti immobiliari in oggetto sono costituiti da n° 1 alloggio e n° 12 box nel Condominio in Pinerolo, zona Monte Oliveto, Via Penarol di Montevideo civico numero 4 (alloggio) e civico numero 10 (autorimesse).

Più precisamente:

- alloggio mansardato al piano secondo (3° fuori terra) composto da ingresso su soggiorno, cucina, due camere da letto, disimpegno, due bagni e loggia coperta, con cantina pertinenziale al piano interrato, distinto con il subalterno 16;
- n° 12 autorimesse al piano seminterrato distinte con i subalterni 17-18-19-21-24-25-26-27-28-31-33-34

Detti enti immobiliari sono distinti al catasto fabbricati come segue:

lotto	cat.	indirizzo	piano	destinaz.	F.	n.	sub.	cat.	cl.	vani	mq	superf. catastale totale mq	superf. escluse scoperte mq	rendita catastale €
19	F	PINEROLO (TO) VIA PENAROL DI MONTEVIDEO n. 4 Piano S1-2	2	alloggio	22	524	16	A/2	3	5,5		121	119	781,14
19	F	PINEROLO (TO) VIA PENAROL DI MONTEVIDEO n. 10 Piano S1	S1	box	22	524	26	C/6	3		30	31		162,68
19	F	PINEROLO (TO) VIA PENAROL DI MONTEVIDEO n. 10 Piano S1	S1	box	22	524	17	C/6	3		26	27		140,99
19	F	PINEROLO (TO) VIA PENAROL DI MONTEVIDEO n. 10 Piano S1	S1	box	22	524	18	C/6	3		15	16		81,34
19	F	PINEROLO (TO) VIA PENAROL DI MONTEVIDEO n. 10 Piano S1	S1	box	22	524	19	C/6	3		15	16		81,34
19	F	PINEROLO (TO) VIA PENAROL DI MONTEVIDEO n. 10 Piano S1	S1	box	22	524	21	C/6	3		18	19		97,61
19	F	PINEROLO (TO) VIA PENAROL DI MONTEVIDEO n. 10 Piano S1	S1	box	22	524	24	C/6	3		15	16		81,34
19	F	PINEROLO (TO) VIA PENAROL DI MONTEVIDEO n. 10 Piano S1	S1	box	22	524	25	C/6	3		15	16		81,34
19	F	PINEROLO (TO) VIA PENAROL DI MONTEVIDEO n. 10 Piano S1	S1	box	22	524	27	C/6	3		17	18		92,19
19	F	PINEROLO (TO) VIA PENAROL DI MONTEVIDEO n. 10 Piano S1	S1	box	22	524	28	C/6	3		18	19		97,61
19	F	PINEROLO (TO) VIA PENAROL DI MONTEVIDEO n. 10 Piano S1	S1	box	22	524	31	C/6	3		21	22		113,88
19	F	PINEROLO (TO) VIA PENAROL DI MONTEVIDEO n. 10 Piano S1	S1	box	22	524	33	C/6	3		27	28		146,42
19	F	PINEROLO (TO) VIA PENAROL DI MONTEVIDEO n. 10 Piano S1	S1	box	22	524	34	C/6	3		27	28		146,42

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

Tenuto conto della localizzazione, delle caratteristiche dello stabile, del grado di finitura, si assegna all'alloggio il valore unitario di €/mq 1.400,00.

Nell'edificio sono presenti 11 alloggi e 21 box.

I box in esame, di dimensioni diverse, di cui due doppi con capacità di ricovero di due auto affiancate (subalterni 17 e 26), sono sovrabbondanti rispetto agli alloggi presenti nello stabile, ragione per cui la loro commerciabilità risulterebbe limitata. Tuttavia, si segnala che il costruendo edificio vicino insistente sui mappali 916 e 926 verrà collegato nella corsia delle autorimesse alla corsia delle autorimesse in esame, utilizzando la stessa rampa di accesso.

Questo fatto consentirà che i box in esame potranno essere appetibili anche ai proprietari del confinante costruendo stabile insistente sui mappali 916 e 926.

La capacità di assorbimento risulta ad oggi limitata, anche in funzione del fatto che in strada vi è agevole possibilità di parcheggio, ma potrà senz'altro migliorare nell'ipotesi sopra prospettata.

Tenuto conto della localizzazione, delle caratteristiche dello stabile, del grado di finitura, della accessibilità utilizzabilità e dislocazione planimetrica delle autorimesse, nonché dell'interesse che potrebbe in teoria esservi da parte dei confinanti, si assegnano i seguenti valori unitari:

- box da €/mq 650,00 a €/mq 700,00, in funzione della diversa accessibilità e consistenza;

I box subalterni 27 e 31 risultano locati al canone rispettivamente di €/anno 840,00.

Non si ritiene di applicare alcuna riduzione al valore in quanto, seppur i canoni non siano elevati, i contratti hanno durata annuale.

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

I valori saranno i seguenti.

lotto	cat.	int.	destinaz.	F.	n.	sub.	ex	cat.	cl.	vani	mq	sup. cat. totale mq	sup. cat. escluse scoperte	rendita catastale €	valore unitario mercato €/mq	coeff. finit.	valore unitario abbattuto €/mq	sup. mq	valore mercato totale €	coeff. abbatt.	valore liquidaz. €
19	F		alloggio	22	524	16		A/2	3	5,5		121	119	781,14	1.400,00	1,00	1.400,00	121	169.400,00	0,55	93.170,00
19	F		box	22	524	17		C/6	3		26	27		140,99	700,00	1,00	700,00	30	21.000,00	0,55	11.550,00
19	F		box	22	524	18		C/6	3		15	16		81,34	700,00	1,00	700,00	26	18.200,00	0,55	10.010,00
19	F		box	22	524	19		C/6	3		15	16		81,34	700,00	1,00	700,00	15	10.500,00	0,55	5.775,00
19	F		box	22	524	21		C/6	3		18	19		97,61	700,00	1,00	700,00	15	10.500,00	0,55	5.775,00
19	F		box	22	524	24		C/6	3		15	16		81,34	700,00	1,00	700,00	18	12.600,00	0,55	6.930,00
19	F		box	22	524	25		C/6	3		15	16		81,34	700,00	1,00	700,00	15	10.500,00	0,55	5.775,00
19	F		box	22	524	26		C/6	3		30	31		162,68	700,00	1,00	700,00	15	10.500,00	0,55	5.775,00
19	F		box	22	524	27		C/6	3		17	18		92,19	700,00	1,00	700,00	17	11.900,00	0,55	6.545,00
19	F		box	22	524	28		C/6	3		18	19		97,61	700,00	1,00	700,00	18	12.600,00	0,55	6.930,00
19	F		box	22	524	31		C/6	3		21	22		113,88	650,00	1,00	650,00	21	13.650,00	0,55	7.507,50
19	F		box	22	524	33		C/6	3		27	28		146,42	650,00	1,00	650,00	27	17.550,00	0,55	9.652,50
19	F		box	22	524	34		C/6	3		27	28		146,42	650,00	1,00	650,00	27	17.550,00	0,55	9.652,50
																			335.450,00		186.947,50

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

320.000,00.

E' però importante che per un migliore realizzo, tenuto conto della limitata commerciabilità delle autorimesse, sovrabbondanti rispetto agli alloggi presenti nello stabile, venga portata avanti la fase di studio finalizzata alla possibilità di mettere in comunicazione la corsia delle autorimesse in esame con il costruendo edificio vicino insistente sui mappali 916 e 926 in maniera da collegare il piano interrato dei due stabili.

La figura dell'Imprenditore è quindi indispensabile per portare a termine questa ipotesi, che sicuramente migliorerebbe le chances di vendita delle citate autorimesse.

Omissis pagg. 84 - 119