

TRIBUNALE DI FORLÌ

* * *

CONCORDATO PREVENTIVO

N.21/2013

SOCIETÀ [REDACTED]

LOTTO 6

PROPRIETÀ: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Quota di proprietà: 1/1 (piena proprietà)

IMMOBILE 1

Piena proprietà di locali ad uso ufficio situati nel Comune di Cesena, località Macerone, via Cesenatico n.5309, distinti al N.C.E.U. al fg.102, part.315, sub.6

IMMOBILE 2

Piena proprietà di capannone ad uso deposito situati nel Comune di Cesena, località Macerone, via Cesenatico n.5309, distinto al N.C.E.U. al fg.102, part.532.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Attualmente i beni risultano censiti presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Cesena

IMMOBILE 1: UFFICI

Foglio	Particella	subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
102	315	6	A/10	3	Vani 16	€ 5.329,84

IMMOBILE 2: DEPOSITO

Foglio	Particella	subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
102	532	*	D/7	*	*	€ 2.954,00

L'area di sedime e di pertinenza degli immobili in oggetto, risulta come sotto censita al N.C.T.

Foglio	Particella	subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
102	315	*	E.U.	Area di enti urbani e promiscui	Mq.595	*
102	532	*	E.U.	Area di enti urbani e promiscui	Mq.942	*
102	2602	*	Seminativo	2	Mq.161	R.D.€1,56 R.A.€1,04

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI:

Gli immobili, oggetto di stima, sono due unità immobiliari distinte adibite rispettivamente a Uffici e Deposito.

Immobile 1:

Il fabbricato ad uffici, denominato in tale elaborato come “Immobile 1”, risulta sviluppato su tre piani, due dei quali fuori terra ed uno interrato, realizzato su un’area coperta e scoperta di mq.942, parzialmente adibita a corte, oltre ad un’area di terreno di mq.161 che, pur essendo a Seminativo, rientra nel lotto da stimare. Il piano terreno occupa complessivamente una superficie di ca.mq.317,00, mentre il piano primo risulta di ca.mq.105,00. Il piano sottostrada, destinato ad archivio, occupa una superficie complessiva di mq.63,30.

Immobile 2:

Il deposito è un capannone di altezza mt.6,50 (da planimetrie catastali) ed una superficie (al lordo delle murature) pari a mq.531,74, di cui mq.482 destinati al deposito attrezzi, ed i rimanenti mq.48,74, utilizzati ad uffici e comunicanti con l’immobile 1.

Stima:

Premessa: Per la determinazione del valore commerciale del bene (ovvero del più probabile valore di mercato), si ritiene opportuno servirsi del metodo di raffronto. Tale criterio costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare una scala di prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima, identificando così quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame; nella valutazione si terranno presenti la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione e la consistenza superficiale dei beni.

Le superfici dei locali sono calcolate dalle planimetrie catastali e misurazioni verificate a campione, indicando nel calcolo delle superfici la misura più verosimile per comparazione.

Al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile in oggetto, sono state prese informazioni presso gli operatori del settore e, in particolare, sono stati rilevati i valori medi di mercato applicati alle compravendite immobiliari in zona, per fabbricati di simili dimensioni e tipologia; sono stati inoltre verificati i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio per la zona C1, area semicentrale – corona agricola, riferiti al 2° semestre 2013.

Immobile 1:

Dall'indagine di mercato, i prezzi di vendita di fabbricati ad uso ufficio in ottimo stato e aventi le stesse caratteristiche dei beni in oggetto, risultano essere variabili da € 1.300,00/mq a € 1.600,00/mq.

Considerando un valore di immobili destinati ad uffici siti in quella zona aventi le stesse caratteristiche del bene pari a € 1.400,00/mq.,

applicandovi coefficienti in base alle caratteristiche ed allo stato del bene in oggetto, si stima il bene.

Descrizione	Superficie al Lordo delle murature Mq	Coefficient e di ragguaglia mento	Totali Mq	€/mq	€
Piano terra					
Uffici	306,69	1	306,69	1.400,00	429.366,00
Centrale termica	10,58	0,20	2,16	1.400,00	3.024,00
Piano primo					
Uffici	105,00	1	105,00	1.400,00	147.000,00
Balconi	8,50	0,30	2,55	1.400,00	3.500,00
Piano sottostrada					
Archivio	63,35	0,60	38,01	1.400,00	53.214,00
Area scoperta	786,00	0,015	11,79	1.400,00	16.506,00

Tot.....€ 652.610,00

Valore complessivo del bene € 652.610,00

A tale valore si applicano coefficienti di aumento e/o di riduzione in base allo stato e alle caratteristiche dell'immobile.

€ 652.610,00 x 0,80 = € 522.088,00

Immobile 2:

Dall'indagine di mercato, i prezzi di vendita di fabbricati ad uso capannone industriale in ottimo stato e aventi le stesse caratteristiche dei beni in oggetto, risultano essere variabili da € 580,00/mq a € 800,00/mq.

Considerando un valore dei capannoni siti in quella zona aventi le stesse caratteristiche del bene pari a € 600,00/mq., applicandovi coefficienti in base alle caratteristiche ed allo stato del bene in oggetto, si stima il bene.

Descrizione	Superficie al Lordo delle murature Mq	Coefficient e di ragguaglio mento	Totali Mq	€/mq	€
Piano terra					
Capannone	482	1	482	600	289.200,00
Uffici	49,74	1,20	59,69	600	35.814,00
Area esterna	410,26	0,015	6,15	600	3.690,00

Tot.....€ 328.704,00

Valore complessivo del bene € 328.704,00

A tale valore si applicano coefficienti di aumento e/o di riduzione in base allo stato e alle caratteristiche dell'immobile.

$$€ 328.704,00 \times 0,80 = € 262.963,20$$

CONCLUSIONI:

Alla luce di quanto sopra esposto, si può concludere che il più probabile valore di mercato della palazzina ad uso ufficio situata nel Comune di Cesena, località Macerone, via Cesenatico n.5309 e distinta al N.C.E.U. al fg.102, part.315, sub.6 è di €522.088,00, mentre il valore di mercato del capannone ad uso deposito situati nel Comune di Cesena, località Macerone, via Cesenatico n.5309, distinto al N.C.E.U. al fg.102, part.532 è di €262.963,20;

il valore di mercato complessivo dei lotti è di €850.792,00;

ovvero€ 850.800,00