

TRIBUNALE DI FORLÌ

* * *

CONCORDATO PREVENTIVO

N.21/2013

SOCIETÀ SACCHETTI NELLO SRL

LOTTO 10

PROPRIETÀ: SACCHETTI NELLO SRL

con sede in Macerone di Cesena, via Cesenatico n.5390

CF: 0148420045

Quota di proprietà: 1/1 (piena proprietà)

IMMOBILI

Piena proprietà di complesso immobiliare “Ex Cantina Sociale” oggetto di un piano di riqualificazione urbanistica (PRU), situato nel Comune di Savignano sul Rubicone, via Emilia Ovest n.93, distinto al N.C.E.U. al fg.15, part.415, subb.2 e 3.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Attualmente i beni risultano censiti presso il Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Savignano sul Rubicone

COMUNE DI SAVIGNANO SUL RUBICONE

Foglio	Particella	subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
15	415	2	D/8			€ 26.792,00
15	415	3	D/1			€ 56,00

Il tutto sorge su un'area coperta e scoperta di mq.13.651, censita presso il N.C.T. al fg.15, part.415, cl.Ente Urbano, Partita "Area di Enti urbani e promiscui.

PROVENIENZA:

La ditta "Sacchetti Nello srl" diviene proprietaria degli immobili con Atto pubblico di Compravendita, ai rogiti del Notaio in Cesenatico dott. Gori Marco, in data 30.07.2010, rep.33862.

ANALISI URBANISTICA:

La costruzione dell'immobile in oggetto è iniziata in data antecedente al 1 settembre 1967;

L'immobile è stato ampliato in virtù di Licenza edilizia n.1524 rilasciata dal Comune di Savignano sul Rubicone in data 22.11.1972, e relativa abitabilità dell'11.07.1974;

Permesso di Costruire n.6189 del 18.03.2006;

DIA n.1766 del 04.04.2006;

DIA n.1715 del 02.06.2006;

Variante n.3666 del 17.06.2006;

Agibilità n.3665 del 14.09.2006;

* * *

Dall'analisi del P.R.G. Comunale, l'area censita al fg.15, part.415, risulta essere oggetto di un Piano di Recupero Urbanistico definito come P.R.U. n.11 Funzione Residenziale (inserita con la variante 2009 approvata con del C.C. 83 del 15.07.2010), il cui valore unitario è definito in €180,00/mq. (nell'anno 2011).

Dalla scheda di P.R.U.11 si evince che:

SUPERFICIE TERRITORIALE S.T. = mq. 13.137,00

INDICE MAX DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE I.T. = mc./mq.
1,22

Capacità edificatoria massima del comparto (volume totale) S.T. x I.T. =
V.T. = mc. 16.000,00

UTILIZZAZIONE CAPACITÀ EDIFICATORIA Residenziale = 100%

Quantificazione standards calcolata sul volume totale edificabile
residenziale (St. 1) $16000:100 \times 30 =$ mq. 4.800,00

Quantificazione standards a parcheggio da recuperare = mq 1.637,00

Tot.standards $4800+1637 =$ Mq 6.437,00

ALTEZZA MAX. DEGLI EDIFICI 12,5 mt

onere aggiuntivo: finanziamento di euro 200.000,00

onere aggiuntivo: l'utilizzo di una sala all'interno del nuovo intervento edilizio, in comodato d'uso gratuito, a favore della consulta di quartiere "Cesare" .

E' stata proposta e accolta una variante (avanzata dal privato) prodotta in data 22.12.2010, prot.27198, che consiste nella riduzione dell'utilizzazione della capacità edificatoria residenziale da 100% a 98%, destinando il 2% a funzione commerciale.

CONVENZIONI / VINCOLI:

Dalla Proposta di Deliberazione del Settore Lavori Pubblici e Servizi Manutentivi, Pianificazione territoriale e ambiente, del Comune di Savignano sul Rubicone, i contenuti del programma di riqualificazione dell'area sono vincolati da:

Riconversione dell'area attualmente a destinazione produttiva, a destinazione residenziale;

Applicazione di un Indice territoriale pari a 1,22 mc/mq per una volumetria massima di mc.16.000,00;

Cessione al Comune di un parcheggio pubblico per una superficie di mq.1.637 mq.;

Cessione in Comodato di uso gratuito, di un locale ad uso sala di quartiere;

Finanziamento di € 200.000,00 di soli lavori, per opere a contributo di sostenibilità ambientale individuate fuori dal comparto;

Il piano sarà oggetto di Convenzione urbanistica;

LOCAZIONI: Esiste un contratto di locazione dei beni tra la ditta proprietaria "Sacchetti Nello srl" e "Cantina dei colli romagnoli soc.coop.agricola" con decorrenza a partire dal 01.01.2011 e scadenza in data 31.12.2016; il canone annuo è stabilito in €42.700,00 oltre ad IVA.

Il contratto risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Forlì-Cesena in data 28.04.2011 al n.2554, mod.3.

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI:

Il complesso immobiliare, si colloca in un tessuto prevalentemente a destinazione residenziale in espansione, su un'area delimitata su un lato dalla Via Moroni e dall'altro lato dalla Via Emilia Ovest. L'area complessiva presenta su di essa n.2 capannoni con annessa palazzina uffici disposta su due livelli con fabbricati di pertinenza.

Nello stato di fatto l'area di mq.13.651 è occupata da edifici e strutture per la raccolta e produzione di vino (compresi silos), con parti destinate alla vendita al dettaglio, e una palazzina ad uso uffici con sale riunioni.

Stima:

Premessa: Considerando che l'area è oggetto di futura trasformazione, per la determinazione del valore commerciale del bene (ovvero del più probabile valore di mercato), si ritiene opportuno considerare:

1. Il valore di mercato dell'area edificabile per la realizzazione del PRU;
2. Il valore di mercato dello stato attuale;

Il più probabile valore di mercato sarà considerato la media tra i valori ottenuti.

Stima 1

Tenuto conto della volumetria edificabile, della superficie territoriale e dell'altezza massima, si valuta una superficie utile lorda di mq.5.120,00

Considero 98% residenziale e il 2% commerciale

Residenziale mq.5.017,60

Commerciale mq.102,40

Applico i valori di mercato degli edifici residenziali e commerciali considerando i valori di mercato dell'OMI per il secondo semestre 2013 nella zona in oggetto ed ottengo per il residenziale €2.150,00/mq. per il commerciale €2.300,00/mq., ovvero:

mq. 5.017,60 x €2.150,00/mq. = €10.787.840,00

mq.102,40 x €2.300,00/mq. = €235.520,00

Sommo i valori ottenuti del costruito: €11.023.360,00

Procedimento per Valore di Trasformazione (Vtr)

La stima per Valore di trasformazione verifica il Valore di scambio ricavato stimando il più probabile valore che verrebbe ad assumere quale fattore di produzione impiegato nel processo trasformativo edilizio. Il Valore dell'edificato è la sintesi del contributo recato da due fattori produttivi: SUOLO + COSTRUZIONE. L'incidenza area sul valore dell'edificato rappresenta la quota del valore del prodotto edilizio finito che può essere attribuita al fattore produttivo "suolo". Il ricorso alla "incidenza dell'area" consente quindi di esprimere il giudizio di stima sul valore dei terreni edificabili, al netto di tutti gli altri fattori produttivi impiegati nel processo di trasformazione urbanistica.

$$\mathbf{Vtr = (Vmp - Ktr)}$$

Vmp = Valore di mercato post trasformazione

Ktr = Costi di trasformazione

ovvero:

Vmp = €2.150,00/mq residenziale - €2.300,00/mq commerciale

Ktr = Kc+Cc+St+Of+P

Kc = Costo di costruzione (€1.000,00/mq)

Cc = Contributo di costruzione (€40/mq)

St = Spese tecniche (10% su Kc+Cc)

Of = Interessi passivi (4%)

P = Profitto del promotore (20 %)

Ktr = € 1.000,00/mq + € 40,00/mq + € 104,00/mq + € 41,60/mq + € 208,00/mq = €1.393,60 /mq

Residenziale € 2.150,00/mq - € 1.393,60 /mq = € 756,40/mq (Valore di trasformazione del terreno al mq)

Commerciale € 2.300,00/mq - € 1.393,60 /mq = € 906,40/mq (Valore di trasformazione del terreno al mq)

Residenziale mq.5.120,00 x €756,40/mq = €3.872.768,00

Commerciale mq.102,40 x €906,40/mq = €92.815,36

Sommo i valori e ottengo € 3.965.583,36 (valore del terreno edificabile)

Detraggo il finanziamento di € 200.000,00 di soli lavori, per opere a contributo di sostenibilità ambientale individuate fuori dal comparto

$$\mathbf{€3.965.583,36} - €200.000,00 = €3.765.583,00$$

costi di demolizione €16,00/mc

$$\text{mc } 1.200,00 + \text{mc } 10.000,00 + \text{mc } 20.000,00 = \text{mc } 31.200,00$$

$$\text{mc } 31.200,00 \times €16,00/\text{mc} = €499.200,00$$

Detraggo i costi di demolizione €499.200,00

$$\mathbf{€ 3.765.583,00} - \mathbf{€ 499.200,00} = \mathbf{€ 3.266.383,36}$$
 Valore del terreno edificabile

In riferimento a quanto sopra, il valore del terreno di cui trattasi risulta essere pari ad €3.266.383,36

Valore complessivo del bene€3.250.000,00

Stima 2

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 D1, area periferica, riferiti al 2° semestre 2013.

Dall'indagine di mercato, i prezzi di vendita di fabbricati ad uso terziario in ottimo stato e aventi le stesse caratteristiche dei beni in oggetto, risultano essere variabili da € 550,00/mq a € 770,00/mq, mentre per gli uffici i valori risultano variabili da € 1.250,00/mq a € 1.800,00/mq.

Considerando un valore di € 550,00/mq per i capannoni industriali e € 1.300,00/mq per gli uffici otteniamo:

Uffici: mq.321,00 x 0,70 x €1.300,00/mq = €292.110,00

Capannone 1: mq.[(1.316,00 + 390,00) x 1 + (12,45 x 0,30)] x 0,90 x €550,00/mq = €846.318,82

Capannone 2: mq.[(1.742,50) x 1 + (1.464,00 x 0,80) + (1.200,00 x 0,80) + (733,00 x 0,30)] x 0,70 x €550,00/mq = €1.576.036,00

Sommo i valori ottenuti per un valore complessivo di €2.422.354,82

Area scoperta mq.10.432 x 0,020 x €550,00/mq = €114.752,00

Totale.....€2.537.106,82

Applico un coefficiente pari a 0,88 per lo stato locativo dei beni

€2.537.106,82 x 0,88 = €2.232.654,00

Valore complessivo del bene€2.230.000,00

Considero la media di valori tra le due stime ed ottengo un valore di mercato dell'area pari a €2.749.518,68, ovvero: €2.750.000,00

CONCLUSIONI:

Alla luce di quanto sopra esposto, si può concludere che il più probabile valore di mercato del complesso immobiliare "Ex Cantina Sociale" situato nel Comune di Savignano sul Rubicone, via Emilia Ovest n.93, distinto al N.C.E.U. al fg.15, part.415, subb.2 e 3, risulta essere di €2.749.518,68;

ovvero€2.750.000,00