

# **TRIBUNALE DI FORLÌ**

\* \* \*

## **CONCORDATO PREVENTIVO**

**N.21/2013**

**SOCIETÀ SACCHETTI NELLO SRL**

### **LOTTO 5**

**PROPRIETÀ: SACCHETTI NELLO SRL**

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

CF: 0148420045

Quota di proprietà: 1/1 (piena proprietà)

Valutazione della Nuda Proprietà

Per la stima di questo immobile, verranno valutati la nuda proprietà ed il relativo usufrutto, in quanto, pur non essendo trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì alcun atto in merito, vi è una sorta di “scrittura privata” tra le parti che lascia l’usufrutto alla sig.ra Bocchini Angela, nata a Cesena il 23.01.1934. Quindi, alla luce di ciò, si procede alla stima della nuda proprietà di spettanza.

### **IMMOBILE**

Appartamento al piano terreno di un palazzo sito nel centro storico del Comune di Cesena, in via Manfredi n.7-9;

## **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Attualmente l'appartamento risulta censito presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Cesena

COMUNE DI CESENA

Foglio	Particella	subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
126	327	13	A/2	2	Vani 4	€361,52

### **LOCAZIONI E/O ALTRI DIRITTI**

Come già accennato, sull'immobile vige una "scrittura privata" che non risulta trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Forlì, ma con la quale la ditta proprietaria del bene concede il "diritto di abitazione vita natural durante" a favore dei coniugi Zoffoli Aldo e Bocchini Angela.

Tale diritto di abitazione è stato originato con atto notarile del Notaio Giunchi di Cesena, redatto in data 04.12.1968, rep.30225, dalla precedente proprietaria dell'immobile, sig.ra Lucrezia Maria Ghini, regolarmente trascritto presso la Conservatoria di Forlì.

### **DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI:**

L'appartamento, sito al piano terra di un palazzo sito in via Manfredi n.9, nel centro storico del Comune di Cesena, è parte di un edificio condominiale che insiste su un'area coperta e scoperta censita al fg.126, part.327, classificata ad Ente Urbano, di mq.1.089.

L'appartamento è definito da soggiorno, cucina, camera da letto, disimpegno, antibagno e bagno.

Considerando le superfici dell'alloggio al 100% e quota parte delle murature perimetrali fino ad uno spessore pari a cm.30, la superficie commerciale del bene è pari a mq.114.

## **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 B1, area centrale – centro storico, riferiti al 2° semestre 2013.

Dall'indagine di mercato, i prezzi di vendita di fabbricati residenziali in ottimo stato e aventi le stesse caratteristiche dei beni in oggetto, risultano essere variabili da €2.250,00/mq a €3.000,00/mq.

Considerando un valore delle residenze site in quella zona aventi le stesse caratteristiche del bene pari a € 3.000,00/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	€
<b>Piano terra</b>					
Appartamento	114	1	114	3.000,00	342.000,00

Valore complessivo del bene €342.000,00

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

$$€342.000,00 \times 0,76 = €259.920,00$$

Calcolo del Valore della nuda proprietà

Il valore della Nuda proprietà tiene conto del Valore del diritto di abitazione calcolato come valore di usufrutto della sig.ra Bocchini Angela, nata a Cesena il 23.01.1934, calcolato alla data odierna.

Valore Nuda Proprietà..... €194.940,00

Valore di Usufrutto..... € 64.980,00

## CONCLUSIONI:

Alla luce di quanto sopra esposto, si può concludere che il più probabile valore di mercato dell'appartamento al piano terreno di un palazzo sito nel centro storico del Comune di Cesena, in via Manfredi è di € 259.920,00, di cui € 195.000,00 il Valore (arrotondato) della Nuda Proprietà.