

TRIBUNALE DI FORLÌ

* * *

CONCORDATO PREVENTIVO

N.21/2013

SOCIETÀ [REDACTED]

LOTTO 4

PROPRIETÀ: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Quota di proprietà: 1/1 (piena proprietà)

IMMOBILI

N.3 vani ad uso cantina situati nel Comune di Cesena, via Manfredi n.9.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Attualmente il vano risulta censiti presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Cesena

COMUNE DI CESENA

| Foglio | Particella | subalterno | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita |
|--------|------------|------------|-----------|--------|-------------|---------|
| 126 | 327 | 36 | C/2 | 4 | Mq.10 | €40,80 |
| 126 | 327 | 38 | C/2 | 4 | Mq.8 | €32,64 |
| 126 | 327 | 56 | C/2 | 4 | Mq.8 | €32,64 |

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI:

I vani ad uso cantina, oggetto della presente valutazione, sono collocato al piano interrato di un complesso condominiale costituito da più piani ad uso prevalentemente residenziale, situato nel centro storico del Comune di Cesena, in via Manfredi n.9.

L'edificio insiste su un'area coperta e scoperta censita al fg.126, part.327, classificata ad Ente Urbano, di mq.1.089.

I vani cantina risultano accessibili per mezzo del vano scala condominiale che introduce al corridoio/disimpegno del livello interrato, su cui si aprono i locali a destinazione "cantina" del palazzo.

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 superficiaria 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. A tale valore si applica un coefficiente di ragguagliamento per la destinazione a cantina di edificio residenziale pari a 0,50.

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.

Il parametro utilizzato per la determinazione del più probabile Valore di Mercato del bene sarà le superficie dello stesso computata al lordo delle murature e ragguagliata, in riferimento alla sua destinazione, da apposito coefficiente pari a 0,50.

| Descrizione | Superficie al Lordo delle murature Mq | Coefficient e di ragguaglia mento | Totali Mq | €/mq | € |
|---------------------------|--|--|--------------|----------|-----------|
| Piano seminterrato | | | | | |
| Deposito sub.36 | 16,00 | 0,50 | 8 | 3.000,00 | 24.000,00 |
| Deposito sub.38 | 8,40 | 0,50 | 4,20 | 3.000,00 | 12.600,00 |
| Deposito sub.56 | 11,70 | 0,50 | 5,85 | 3.000,00 | 17.750,00 |

Valore complessivo del bene..... €54.150,00

CONCLUSIONI:

Alla luce di quanto sopra esposto, si può concludere che il più probabile valore di mercato dei vani ad uso cantina situati nel Comune di Cesena, via Manfredi n.9, è di €54.000,00.