

TRIBUNALE DI FORLÌ

* * *

CONCORDATO PREVENTIVO

N.21/2013

SOCIETÀ SACCHETTI NELLO SRL

LOTTO 7

PROPRIETÀ: SACCHETTI NELLO SRL

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

CF: 0148420045

Quota di proprietà: 1/1 (piena proprietà)

IMMOBILE

Piena proprietà di locali ad uso ristorante situati nel Comune di Cesena, centro storico, via Pier Maria Caporali n.5, distinti al N.C.E.U. al fg.125, part.434, sub.21

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

IMMOBILE

Foglio	Particella	subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
125	434	21	D/2	*	*	€6.197,48

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	434	*	E.U.	Area di enti urbani e promiscui	Mq.1.150	*

LOCAZIONI E/O ALTRI DIRITTI:

L'immobile risulta locato con contratto in scadenza al 30 giugno 2017 ad un canone annuale di €22.682,00;

VINCOLI: Il complesso immobiliare di cui è parte il bene, oggetto di stima, risulta denominato "Palazzo Caporali". L'immobile non risulta interessato da provvedimento di tutela Storico-Artistica ai sensi del D.Lgs.42/2004, parte II, ma è schedato, presso il Ministero per i beni e le attività culturali, Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Ravenna, quale edificio di interesse storico artistico.

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI:

Immobile:

Il bene è un ristorante composto da “zona bar-attesa”, due “cucine”, una “dispensa” con “servizio igienico”, “centrale termica”, “ripostigli”, e due “sale ristorante” oltre alla “cantina”. Il tutto è situato al piano interrato di un immobile sito nel centro storico del Comune di Cesena, in via Pier Maria Caporali n.5.

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 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 €2.600,00/mq a €3.800,00/mq.

Considerando un valore dei beni siti in quella zona aventi le stesse caratteristiche dell'immobile da stimare pari a € 2.650,00/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 seminterrato					
Ristorante	369,00	1	369,00	2.650,00	977.850,00
Cantinetta	17,00	0,50	8,50	2.650,00	22.525,00
C.T.	4,00	0,20	0,80	2.650,00	2.120,00

Tot.....€1.002.495,00

Valore complessivo del bene €1.002.495,00

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

$$€1.002.495,00 \times 0,78 = €781.946,10$$

Considero la svalutazione locativa fino al giugno 2017, per immobili ad uso diverso dell'abitazione con indennità di avviamento commerciale, non alberghieri, sino ad un massimo di 0,86 alla scadenza disdettata, diminuito di 0,01 per ogni anno mancante al termine del contratto locativo:

$$€781.946,10 \times 0,83 = €649.015,26$$

CONCLUSIONI:

Alla luce di quanto sopra esposto, si può concludere che il più probabile valore dei locali ad uso ristorante situati nel Comune di Cesena, centro storico, via Pier Maria Caporali n.5, distinti al N.C.E.U. al fg.125, part.434, sub.21 è di €€649.015,26;

ovvero€650.000,00